

ENTWURF

Oktober 2018



**GEMEINDE SAALBACH-HINTERGLEMM
RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT 2018**

**ENTWICKLUNGSZIELE UND -
MASSNAHMEN**

Örtliche Raumplanung
Oktober 2018

ATELIER 3
ARCHITEKTEN HARTL + HEUGENHAUSER

Architekten Hartl + Heugenhauser Ziviltechniker Ges.m.b.H. | T +43 6862 74775 | office@atelier3.at | www.atelier3.at

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einführung	3
2. Gesamtentwicklung / Lage und Stellung in der Region	3
3. Festlegung der Raumeinheiten	5
4. Naturräumliche Gegebenheiten und Umweltbedingungen	5
4.1. Schutzgut Boden	5
4.2. Schutzgut Klima und Luft	6
4.3. Schutzgut Wasser	6
4.4. Schutzgut Pflanzen und Tiere	6
4.5. Schutzgut Landschaft	6
4.6. Schutzgut Mensch	7
4.7. Schutzgut Kultur und Sachgüter	8
5. Bevölkerungs- und wirtschaftsstrukturelle Gegebenheiten	8
5.1. Bevölkerung	8
5.2. Wirtschaft	9
6. Siedlungskulturelle Gegebenheiten	12
6.1. Baulandbedarf Wohnbauland	12
6.2. Baulandbedarf Gewerbe- und Betriebsflächen	14
6.3. Baulandbedarf Tourismus	15
6.4. Baulandbedarf Sonst. Nutzung	15
6.5. Ortsteilweise Zielsetzungen	16
6.6. Siedlungsstrukturelle Gegebenheiten, Besonderheiten	21
7. Infrastrukturelle Gegebenheiten	23
7.1. Soziale Infrastruktur	23
7.2. Technische Infrastruktur	24
7.3. Verkehr	24

1. Einführung

Im Rahmen der Bestandserhebung und der Problemanalyse haben sich entsprechend den aufgelisteten Kapiteln die folgenden Ziele und Maßnahmen herausgeformt, welche die Entwicklung der Gemeinde über die nächsten 10 bis 20 Jahre bestimmen sollen.

Zudem wurden Ziele und Maßnahmen aus den überörtlichen Programmen, Sachprogrammen, Fachplanungen berücksichtigt. (Landesentwicklungsprogramm, Regionalprogramm, udgl., jeweils in der geltenden Fassung).

2. Gesamtentwicklung / Lage und Stellung in der Region

ZIELE

- Z: Schaffen von räumlichen und raumplanerischen Voraussetzungen, durch die der Bevölkerung von Saalbach-Hinterglemm und seinen Urlaubsgästen möglichst optimale Lebensbedingungen ermöglicht werden, hinsichtlich der Lebensbereiche Wohnen, Arbeiten, Bildung, Gesundheit, Verkehr, Erholung, Ver- und Entsorgung und Soziale Kommunikation.
- Z: Sorgsamer, bedarfsorientierter und umweltschonender Umgang mit Grund und Boden.
- Z: Sorgsamer Umgang mit den Qualitäten der Naturlandschaft hinsichtlich ortsgestalterischer Maßnahmen.
- Z: Behebung von bestehenden Konflikten und Vermeidung von zukünftigen Konflikten durch langfristige und weit vorausschauende Planung der Entwicklung.
- Z: Leitziel für zukünftige Entwicklungen: Qualität geht in der Regel vor Quantität
- Z: Leitziel für die touristische Weiterentwicklung ist eine strukturierte, den örtlichen Gegebenheiten angepasste maßstäbliche Fortführung von touristischen Baumaßnahmen. Die Neuinstallierung von BeherbergungsgröÙbetrieben größer 120 Zimmer (BG-Widmung erforderlich) ist für in eine qualitätsvollen Weiterentwicklung ungünstig. Besser sind mehrere qualitätsvolle „kleinere“ touristische Betriebe als großformatige, landschaftsdominierende Großobjekte.
- Z: Schaffung von Wohnraum in der Gemeinde mit vernünftiger Durchmischung der angebotenen Wohnformen (Einfamilienwohnhaus, verdichteter Flachbau, Geschosswohnbau) wobei besonderes Augenmerk auf eine bedarfsgerechte Entwicklung bei der Anzahl der Wohnungen zu legen ist.
- Z: Intensivierung bzw. Vertiefung der Zusammenarbeit mit den Gemeinden des Regionalverbandes Pinzgau. Realisierung der gemeinsamen gemeindeübergreifenden regionalen Entwicklungsabsichten auf Basis des ausgearbeiteten Regionalprogrammes.

- Z: Vertiefung und Intensivierung der Zusammenarbeit sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden für gemeinsame Aktivitäten (z.B. Sport, Bildung, Tourismus, Kartenverbund, Großveranstaltungen usw.), Kosten / Nutzen – Aufteilung von Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung.
- Z: Stärkung der Funktion als eines der bedeutendsten Tourismuszentren der Region und des Landes.
- Z: Verstärkung der Sicherung und Verbesserung des Erholungs- und Erlebniswertes der Landschaft, vor allem im Hinblick auf die großflächige touristische Nutzung der Landschaft.
- Z: Notwendigen und überlebenswichtigen Vollausbau der Beschneiungsanlagen anstreben und gleichzeitig erforderliche Ergänzungen der Schierschließungen forcieren.

MASSNAHMEN:

- M: Koordinierung und Zusammenarbeit mit den Gemeinden des Regionalverbandes und den Nachbargemeinden für die Realisierung von gemeinsamen Zielsetzungen (Sport, Bildung, Werbeaktivitäten usw.).
- M: Alle Maßnahmen setzen, die zum Ziele des Vollausbaues der Beschneiungsanlagen führen und die wichtigen Ergänzungen der Schierschließungen vornehmen, unter Berücksichtigung der bestehenden Wohnnutzung.
- M: Verbesserung der Planungsqualität durch vermehrte und gründliche Begutachtung der beabsichtigten Planungen und Verbauungen durch Befassung durch die örtliche Raumplanung (gemeint ist in diesem Zusammenhang immer der Ortsplaner) oder gegebenenfalls durch den Bezirksgestaltungsbeirat.
- M: Großflächige bzw. hohe, künstliche Verbauungen von Hanganschnitten sollen vorrangig in naturnaher Verbauung errichtet werden. Auf derartigen „Stützmauern“ etc. soll es jedenfalls möglich sein, eine Begrünung bzw. einen Bewuchs sicherzustellen.
- M: Großformatige Stützmauern, Freiraumnutzung, großflächige Photovoltaikanlagen oder sonstige erhebliche Eingriffe in die Naturlandschaft sind einer gestalterischen Sichtung zu unterziehen und gegebenenfalls zu korrigieren.
- M: Die Neuerrichtung von Beherbergungsgroßbetrieben über 120 Zimmern wird nicht angestrebt.

Eine BG-Widmung größer 120 Zimmer soll nur in begründeten Ausnahmefällen oder bei bereits bestehenden Beherbergungsbetrieben möglich sein. Hier ist allerdings ein positives Gutachten der örtlichen Raumplanung der Gemeinde mit entsprechender begründeter Empfehlung erforderlich. Es ist bei Überschreitung der BG 120 jedenfalls ein Aufbaustufenplan erforderlich.

M: Weitere Maßnahmen zu den obigen Oberzielen werden in den einzelnen Kapiteln detailliert ausgeführt.

M: Aktive Bodenpolitik: Schaffen von Baulandsicherungsmodellen.

M: Baulandsicherungsmodelle: Die entsprechenden Regulative werden von der GV beschlossen. Großflächige Widmungen (Definition der entsprechenden Flächen) werden in Verbindung mit der Sicherstellung eines geeigneten Baulandsicherungsmodelles auf dem Grundstück bzw. durch Tausch mit einem anderen Grundstück möglich sein. Eine genaue Definition dieser Flächengrenzen bzw. eine entsprechende Vorgangsweise bei der Durchführung von BLSM wird entweder durch einen separaten Gemeindevertretungsbeschluss oder durch die Prüfung im Einzelfall in Zusammenhang mit einer Begutachtung durch die örtliche Raumplanung (Ortsplaner) festgelegt (siehe auch Definition in der Bestandserhebung, Kap. 6.1.2.). Mit der vermehrten bedarfsgerechten Umsetzung von Baulandsicherungsmodellen soll der heimischen Bevölkerung eine leistbare Möglichkeit zum Wohnen (Miete, Eigentum) angeboten werden.

3. Festlegungen zu den Raumeinheiten

Aufgrund der unterschiedlichen und differenzierten Gegebenheiten der einzelnen Ortsteile und der übrigen Bereiche erfolgt die Darlegung der Ziele und Maßnahmen entsprechend der ortsteilweisen Gliederung und nicht nach den großräumigen Raumeinheiten.

4. Naturräumliche Gegebenheiten und Umweltbedingungen

4.1. Schutzgut Boden

Z: Bei der Ausweisung von Baulandflächen Geologie, Bodengüte, Bodentypen und Bodeneigenschaften berücksichtigen,

M: Maßnahmen gemäß Leitfaden Bodenschutz in der Raumplanung

4.2. Schutzgut Klima und Luft

- Z: Die gute klimatisch–lufthygienische Situation in der Gemeinde beibehalten und gegebenenfalls verbessern.
- M: Vermeidung übermäßiger Bodenversiegelung (Staubbildung, Trockenheit)
- M: Schaffung von ausreichenden öffentlichen Grünflächen, Dachbegrünungen
- M: Förderung des öffentlichen Verkehrs
- M: Umweltfreundliche Heizungen forcieren

4.3. Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft

- Z: Uferbereiche der Saalach, Brunnen und Quellen schützen
- M: Im Böschungsbereich der Saalach einen Streifen mit einer Breite von 5 m (gemessen von der Böschungsoberkante des Ufers) von einer Bebauung freihalten.
- M: Bei Baulandwidmung Trinkwasserschon- und –Schutzgebiete, Brunnen und Quellen beachten.

4.4. Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Z: Bei Baulandwidmung geschützte Lebensräume und Biotope berücksichtigen.
- M: Naturschutz gem. §24 (NSchG) berücksichtigen (siehe Prüfflächen 62, 81, 82a, 82c), Naturschutzrechtliche Bewilligung erwirken, Eingrünungsmaßnahmen im Bebauungsplan festlegen, gegebenenfalls Ersatzmaßnahmen umsetzen.

4.5. Schutzgut Landschaft – Naturräumliche Gegebenheiten und Umweltbedingungen

- Z: Vorsichtiger Umgang bei baulichen Maßnahmen in Verbindung mit Eingriffen in die Naturlandschaft zur Sicherstellung einer qualitätsvollen Weiterentwicklung der touristischen Gemeinde.
- M: Bauvorhaben für technische und touristische Infrastruktur, die freistehend in der Naturlandschaft errichtet werden sollen (z.B. Bergstationen der Seilbahnwirtschaft, Sonderflächennutzungen der Touristik, sonstige technische Anlagen aller Art, udgl.) unabhängig ihrer rechtlichen Grundlage (Seilbahnrecht, Baurecht, Gewerberecht) durch ein geeignetes Gremium (z.B. Örtliche Raumplanung,) einer gestalterischen bzw. naturraumverträglichen Begutachtung unterzogen werden.

- Z: Der Bedeutung des Waldes die entsprechende Aufmerksamkeit schenken.
- M: Geeignete Anordnung von Grünkeilen.
- M: Rückwidmen des bestehenden Gewerbegebietes westlich der Fläche 1a zur Erhaltung des überregionalen Güntorkorridors.
- Z: Alternative ökologische und nachhaltige Energiegewinnungssysteme ermöglichen.
- M: Grundsätzlich sind Photovoltaik- oder Windkraftanlagen im Freiland aus ortsgestalterischen und nachhaltigen Gründen seitens der Gemeinde erwünscht und sollen aber nur nach eingehender Prüfung durch die Gemeinde und den örtlichen Raumplaner im Ortsgebiet von Saalbach-Hinterglemm möglich sein. Wenn ein geeigneter Standort gefunden ist, kann diese Fläche als Basis für eine allfällige REK Änderung als auch für eine diesbezügliche Widmung herangezogen werden.
- M: Bevorzugt werden Energielösungen (Photovoltaik u.dgl.) in Zusammenhang mit Verbauungen auf Dächern, Brüstungen und/oder Fassadenflächen.
- M: Das Angebot an Erholungsnutzung und Grünflächen erhalten und auszubauen.

4.6. Schutzgut Mensch

- Z: Die Bevölkerung vor gesundheitsschädigenden Lärmbelastungen schützen
- M: Flächen, auf denen die zulässigen Lärmhöchstwerte überschritten werden, nur mehr für eine betriebliche Nutzung vorsehen. Eine Wohnnutzung (in überschrittenen Lärmbereichen) soll nur in besonderen Fällen und bei ausreichenden Lärmschutzmaßnahmen möglich sein. (Siehe auch 4.2)
- M: Bei der Widmung von geplanten Sportflächen bzw. bei Baulandwidmungen im Nahbereich von bestehenden Sportanlagen ist ein angemessener Immissionsabstand zu berücksichtigen. Eine allfällige Unterschreitung nur in begründeten Fällen mit Abminderungsmaßnahmen zulassen.
- M: Bei Entwicklungsflächen für eine betriebliche Nutzung im Nahbereich von Wohngebieten nur eine Widmung der Kategorie „Betriebsgebiete“ (BE) vornehmen (keine „Gewerbegebiete“ (GG)).
- M: Bei der Bebauung von Baulandflächen ist die zeitliche Abfolge ausschlaggebend – der nachfolgende Bauwerber hat die bereits bestehende Widmung zu beachten und die entsprechenden Lärmschutzkriterien einzuhalten.

- Z: Die Bevölkerung vor den Gefahren des Wildbachs und der Fließgewässer schützen
- M: Grundsätzlich keine neue Baulandausweisung bzw. Rückwidmung von bestehendem, unbebautem Bauland in Roten Gefahrenzonen der WLV und der Wasserwirtschaft (WR und FR, FRG).

4.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Z: Wertvolle Kulturgüter, Sachgüter wertvolle bauliche Ensembles schützen
- M: Einhalten der folgenden Vorgaben in der Zone mit Beschränkungen im Zentrum (siehe Planteil) von Saalbach: kein zusätzliches Bauland ausweisen und Freihalten der Sichtbeziehungen des Ensemble Kirche, Turmhaus und Hotel Post.
- M: Größere, zentral gelegene oder sonstige bedeutendere Bauvorhaben mit der Örtlichen Raumplanung **städtebaulich und gestalterisch** abstimmen.

5. Bevölkerungs- und wirtschaftsstrukturelle Gegebenheiten

5.1. Bevölkerung

- Z: Ein Bevölkerungszuwachs von ca. 5 % wird angestrebt.
- Z: Anreize für das Bleiben der Bevölkerung in der Gemeinde schaffen.
- Z: Steigerung der kulturellen Möglichkeiten in der Gemeinde.
- Z: Schaffung von ausreichenden Wohnbaulandflächen, vor allem für die heimische Bevölkerung zur Befriedung ihrer berechtigten Wohnbedürfnisse, aber auch für das erforderliche touristische Personal.
- M: Ausweisung von ausreichenden Wohnbaulandflächen im Flächenwidmungsplan entsprechend dem angestrebten Bevölkerungszuwachs. Sicherung des Wohnbedarfes für neu gegründete einheimische Familien, unter Bedachtnahme auf entsprechende Wohnwertkriterien.
- M: Umsetzung von Baulandsicherungsmodellen und Mitarbeiterwohnhäusern
- M: Schaffung und Sicherung von zusätzlichen Ganzjahresarbeitsplätzen für die Bevölkerung von Saalbach-Hinterglemm.
- M: Kulturelle Aktivitäten als Standortfaktor forcieren

5.2. Wirtschaft

Grundsätzlich ist eine möglichst breit gefächerte Wirtschaftsstruktur anzustreben, eine vielseitige Entwicklung der Wirtschaft zu begünstigen, um dadurch eine dauerhafte und sichere Existenz der Wohnbevölkerung zu gewährleisten.

Der Tourismus ist nach wie vor Hauptbestandteil der Wirtschaftsstruktur in Saalbach-Hinterglemm, aber auch die anderen Sektoren sind im Aufschwung begriffen. Es gilt, diesen Trend nach Möglichkeit zu unterstützen und zu fördern.

Die Land- und Forstwirtschaft ist für die Wirtschafts- und Arbeitsstruktur in der Gemeinde Saalbach-Hinterglemm von untergeordneter Bedeutung, für die Erhaltung der Kulturlandschaft hingegen kommt ihr ein hoher Stellenwert zu.

Die Zahl der Wirtschaftsbetriebe hat grundsätzlich wieder zugenommen, analog dazu die der Beschäftigten.

Z: Das gute Arbeitsplatzangebot halten bzw. steigern.

Z: Breitgefächerte Wirtschaftsstruktur anstreben

Z: Sicherstellung und Förderung der bestehenden Betriebe und die Ansiedlung von neuen Betrieben begünstigen, damit die dauerhafte Sicherung und Schaffung neuer Arbeitsplätze gewährleistet ist.

M: entsprechende Bereitstellung von betrieblichen Flächen.

M: Vorsorge von Vorrangflächen für bestehende und in der Zukunft anzusiedelnde Betriebsanlagen – unter Bedachtnahme auf entsprechende Umweltverträglichkeit.

M: Ausweisung von neuen bzw. Ausweitung von bestehenden Sonderflächen für eine Unterstützung der Touristischen Entwicklung.

5.2.1 Primärer Sektor: Land- und Forstwirtschaft

ZIELE:

Z: Sicherung der verbliebenen land- und forstwirtschaftlichen Betriebe in ihrer Existenz und ihrer besonderen Bedeutung für die Erhaltung und Pflege der Landschaft.

MASSNAHMEN

M: Freihalten von bestehenden hochwertigen bzw. größeren zusammenhängenden Flächen und Hofstellen vor nutzungsfremder Bebauung.

- M: Würdigung, Unterstützung und Anerkennung der landschaftspflegerischen Bedeutung und Leistung der Bauern.
- M: Förderung der Erwerbskombination zur Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebe im Grünland, wie beispielsweise bei Gastronomie und kleinen Beherbergungsbetrieben, soll die Überlebensfähigkeit der meist bäuerlichen Betreiber dadurch gesichert werden, dass bei entsprechender Voraussetzung eine Baulandwidmung mittels Sonderflächenausweisung vorgenommen werden kann.
- M: Absicherung und Förderung von landwirtschaftlichen Betrieben mit paralleler touristischer Nutzung durch entsprechende Widmung als „Dorfgebiete“ (im Siedlungsbereich) bzw. „Sonderflächen“ (in Streulagen).

5.2.2 Sekundärer Sektor: Industrie und Gewerbe

- Z: Sicherung, Stärkung und weitere Ansiedlung von Betrieben des verarbeitenden Gewerbes unter Berücksichtigung von Standortqualität und Umweltverträglichkeit.
- Z: Schaffung von Arbeitsplätzen zum Abbau des Auspendlerüberschusses.
- M: Widmen von gewerblichen Flächen.
- Z: Grundstücksmobilität von bereits gewidmeten und unverbauten Gewerbe-flächen durch geeignete Maßnahmen erhöhen.
- M: Baulandsicherungsmodelle für Gewerbe realisieren
- M: Stärkung der sozioökonomischen Struktur durch Schaffung von infrastrukturellen Einrichtungen als Anreiz für Betriebe des Sekundärsektors. (Kultureinrichtungen, Ärzte, Architekten, Geographen, Dienstleister etc.)
- M: Ansiedeln von nicht emittierenden, nicht störenden Kleingewerbebetrieben auch in dafür geeigneten Lagen in Wohngebieten ermöglichen.
- M: Vermeidung der Ansiedlung umweltbelastender Betriebe .

5.2.3 Tertiärer Sektor: Handel und Dienstleistungen

- Z: Erhalten, Sichern und Ausbau der bestehenden Dienstleistungsbetriebe im gesamten Gemeindegebiet.
- Z: Sicherstellen der Nahversorgung für das gesamte Gemeindegebiet.

- M: Ansiedlung von neuen Dienstleistungsbetrieben zur Stärkung und Unterstützung der produzierenden Betriebe und zur Schaffung von dringend benötigten Arbeitsplätzen durch Umsetzen von betrieblichen Baulandsicherungsmodellen.
- Z: Stärkung des Ortszentrums in Saalbach und Hinterglemm
- Z: Bevorzugte Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben, um Arbeitsplätze zu schaffen, die der Erwerbsstruktur der Bevölkerung entsprechen.
- M: Schaffung und Gestaltung eines Ortszentrums und darauf achten, dass durch Handels- und Dienstleistungsbetriebe eine gute Durchmischung und damit höhere Attraktivität und Akzeptanz entsteht. Belebung der Ortszentren von Saalbach und Hinterglemm, Schaffung von Begegnungszonen.

5.2.4 Sonderkapitel Tourismus

ZIELE:

- Z: Sicherstellung des Bestandes bzw. der Weiterentwicklung der vorhandenen Hotelanlagen, unter Bedachtnahme auf das Landschafts- und Ortsbild, die Verkehrsstruktur, die Sozial- und Tourismusstruktur.
- Z: Schaffung der Möglichkeit für die Neugründung bzw. die Weiterentwicklung mittlerer und kleiner Tourismusbetriebe.
- Z: Grundsätzlich ist die Neuerrichtung von Anlagen größer BG 120 aus Qualitätsgründen und aus raumstruktureller Sicht nicht das Ziel der Gemeinde
- M: Größere Betriebe als BG 120 nur in Ausnahmefällen und nur nach Prüfung im Einzelfall durch die Ortsplaner widmen.
- M: Konzepte und Projekte, bei denen die Gefahr der Schaffung von versteckten Zweitwohnsitzen besteht – Feriendörfer, neue Betriebsformen welche zur Finanzierung den teilweisen Verkauf einer Anlage beinhalten – kritisch betrachten und nur nach eingehender Prüfung mit entsprechenden langfristigen Verträgen widmen.
- M: Kennzeichnung von Apartmenthäusern ~~bei Bedarf~~ und nur nach entsprechender Abwägung vornehmen.
- Z: Gemeinsames Auftreten der gesamten Region hinsichtlich Präsentation und Vermarktung nach außen.
- M: Überregionale Vermarktung und Bewerbung vorantreiben.
- Z: Orientierung des touristischen Angebotes an einer kontrollierten Entflechtung der Saisonspitzen über das ganze Jahr bzw. Entwicklung von Strategien zur Saisonverlängerung. Ganzjahresnutzungen anstreben.

- M: Aktivitäten insbesondere des Sommertourismus fördern und vorantreiben
- Z: Zur Unterstützung der Tourismuswirtschaft zusätzliche kulturelle Aktivitäten und Aktionen für Gäste anbieten.
- M: Einbeziehen und mit heimischen Kulturtreibenden verstärkt zusammenarbeiten
- M: Qualitätsverbesserungen vornehmen und weiterer Ausbau der Rad- und Fußwege, Loipen
- Z: Stärkung der touristischen Bedeutung durch Abhalten von überregionalen Großveranstaltungen
- M: Bewerbung bei Schiweltmeisterschaften, Schi World Cup Rennen veranstalten,
- M: Schaffung einer Internationalen Schi Trainingsstrecke für World Cup Teams und heimische Teams.
- M: Anpassung bzw. Widmungskorrektur bei BG aufgrund der ROG-Novelle 2009.
- M: Fassadengestaltungsverbesserungen anregen, insbesondere das Entfernen von ungeeigneten Werbemaßnahmen und unübersichtlichen „Schilderwäldern“
- M: Erweiterung und Ausbau von Fußgängerzonen und Begegnungsbereichen.
- M: Stärkung der touristischen Nutzung und Qualität durch Errichtung und Erneuerung von zentralen Park – und Hochgaragen, die geeignet und notwendig sind, die Ortszentren verkehrstechnisch zu entlasten.
- M: Entwicklungsflächen für bestehende Betriebe vorsehen und bestehende Betriebe im Grünland nach eingehender Prüfung Sonderflächenwidmungen zuerkennen.
- M: Mountainbike Rundtouren, Radwege und Wanderwege aktivieren und ausbauen, Trendsportarten berücksichtigen.
- M: Bei Neuinstallation von eventartigen bzw. Großveranstaltungen die Nachhaltigkeit und die Qualität beachten.

6. Siedlungsstrukturelle Gegebenheiten

6.1. Baulandbedarf Wohnbauland

ALLGEMEIN:

Im gewidmeten Wohnbauland besteht ein hoher Anteil an betrieblicher Nutzung, dieser für die Gemeinde signifikante Umstand ist bei der Ermittlung des Baulandbedarfes unbedingt zu berücksichtigen.

Das Modell der Baulandsicherung mit dem Angebot an unterschiedlichen Wohnformen wurde von der Gemeinde bzw. den beteiligten Wohnbauträgern im Laufe der letzten Jahre immer besser in Anspruch genommen und gehandhabt. Eine Fortsetzung in diesem Sinne ist erklärtes Ziel der Gemeinde.

- Z: Sicherung von geeigneten Wohnbaulandflächen, vor allem für sozialen Wohnbau.
- Z: Keine zusätzliche Schaffung von Baulandflächen für Zweitwohnsitze.
- Z: Durch eine aktive Bodenpolitik der Gemeinde mit dem Planungsinstrument Baulandsicherung eine Abwanderung einzudämmen bzw. weitestgehend zu unterbinden.
- Z: Haushaltszuwachs infolge der geringeren Belegungsdichte der einzelnen Haushalte berücksichtigen und für einen Ausgleich bei Zahl und Größe der Wohnungen sorgen.
- M: Innere Verdichtung des Siedlungsraumes ermöglichen (Höhere Dichten, Größere Bauhöhen)
- Z: Auf Grund der bestehen Struktur der Verbauung und der gewünschten Entwicklung wurde bei der Annahme der Bautypen ein Schwerpunkt auf Einfamilienhausverbauung (65%) gelegt, langfristig will die Gemeinde aber von den 68% EF ist auf unter 60% durch geeignete Maßnahmen (z.B. Baulandsicherungsmodelle etc.) eine dichtere Verbauung zu forcieren.
- M: Bei der Auswahl der Flächen für BLSM großes Augenmerk auf die Standortwahl legen. Bestehende Siedlungen bzw. Siedlungskörper sollen verdichtet oder entsprechend erweitert werden. Das gesamte Spektrum unterschiedlicher Wohnformen - geförderte Miet- und Eigentumswohnungen, Grundstücke für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser – soll dabei abgedeckt werden.
- Z: Erhaltung der charakteristischen Baustrukturen, Bewahrung erhaltenswerter Kulturgüter und verstärkte Ortsbildpflege bzw. verstärktes Heranziehen der Bebauungsplanung als Gestaltungselement.
- Z: Berücksichtigung der Naturgefahren bei Siedlungsentwicklungen.
- M: Die Gemeinde Saalbach-Hinterglemm will und wird die verschiedenen Möglichkeiten der Einflussnahme auf den Grundstücksmarkt (z.B. Bodenbevorratung, Grundstücksvermittlung, Grundzusammenlegung, Baulandvertrag usw.) zur Bereitstellung von geeignetem Bauland nützen.
- M: Schließung der Siedlungsränder durch Füllen von Baulücken bzw. Arrondieren der Restflächen.
- M: Forcierung von flächensparenden zeitgemäßen Siedlungsformen und Bauweisen, unter Berücksichtigung der vorhandenen Baustruktur durch entsprechende Festlegung in den Bebauungsplänen.

Standort Wallehen für förderbaren Wohnbau im Siedlungsschwerpunkt forcieren.

- M: Sicherung des Wohnraumbedarfes für einheimische Familien durch Anbieten von kleineren leistbaren Startwohnungen.
- M: Bei der Erstellung des Flächenwidmungsplanes ist auf entsprechende Abstände zwischen den verschiedenen (kollidierenden) Nutzungen zu achten.
- M: Gestalterische Berücksichtigung bestehender Siedlungsstrukturen bei Verdichtungsmaßnahmen sowie vordringliche Sanierung und Adaptierung des erhaltungswürdigen Baubestandes durch entsprechende Festlegung in den Bebauungsplänen.
- M: Gewährleistung eines Schutzes bei Naturkatastrophen für Siedlungen und wichtige Verkehrsanlagen durch entsprechende forcierte Verbauung der Wildbäche und Lawinhänge.

6.2. Baulandbedarf Gewerbe- und Betriebsflächen

Bei der zukünftigen Entwicklung ist mit einem steigenden Flächenverbrauch zu rechnen, weil einerseits die Arbeitsplätze zunehmen, und andererseits aber mit zunehmendem technischen Fortschritt die Ausnützung und damit der Flächenverbrauch je Arbeitsplatz größer werden.

Ausgangspunkt für die Vorausschätzung des Baulandbedarfes für Betriebsflächen ist die von der Gemeinde angestrebte Entwicklung in Form einer massiven Gewerbeoffensive um die Auspendlerproblematik zu entschärfen bzw. die Zukunftssicherung einer berühmten Tourismusgemeinde garantieren.

Eine großzügigere Berechnung des Betriebsbaulandes wird durch das verstärkte Bestreben der Gemeinde, weitere zusätzliche Betriebe anzusiedeln (Betriebsoffensive), gerechtfertigt.

Ziele

- Z: Vorsorge bzw. Bereithaltung von Flächen für die gewerbliche Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Standortwahl.
- Z: Gewidmetes jedoch ungenutztes GG im Grünkorridor am Ortseingang – bei der Neuwidmung des Entwicklungsstandortes 01a als Widmungsvoraussetzung die Rückwidmung des ungenutzten Bestandes festlegen.
- Z: Infrastrukturell voll erschlossene Flächen, wo aufgrund der Lärm-Handlungsstufe eine Wohnnutzung nicht möglich ist, diese für die Ansiedelung von Betrieben nutzen.

Massnahmen:

- M: Entsprechend den Baulandsicherungsmodellen für Wohnbauten auch solche für Betriebsflächen umsetzen.
- M: Neuausweisung größerer betrieblicher Entwicklungsflächen unter Bedachtnahme auf Landschaftsbild und Immissionsschutz.

6.3. Baulandbedarf Tourismus

Hier soll vor allem - der Gesamtstruktur der Gemeinde entsprechend - der zukünftig benötigten hohen Anzahl von Arbeitsplätzen im Bereich Beherbergung, Gaststätten und Tourismusinfrastruktur Rechnung getragen werden.

- Z: Anpassung der BG-Widmung lt. ROG 1998 an ROG 2009 im FWPL
- M: Im gewidmeten Wohnbauland besteht ein hoher Anteil an touristischer Nutzung, diesen für die Gemeinde signifikanten Umstand bei der Baulandbedarfsberechnung in den Wohnbaulandkategorien berücksichtigen.

6.4. Baulandbedarf Sonstige Nutzungen

- Z: Bei der Planung der Baulandstruktur den sonstigen Bedarf der Gemeinde (Eigenflächen, Veranstaltungsflächen) einkalkulieren.
- M: Ausweisung von Flächen für die Gemeinde-Infrastruktur an den entsprechenden Standorten
- M: Temporäre Bauten für Großveranstaltungen ermöglichen

Siedlungsentwicklung, Flächennutzung der Siedlungsgebiete

- Z: Primäre Siedlungsentwicklung dort, wo keine zusätzlichen Belastungen der Landschaft und der öffentlichen Hand zu erwarten sind.

Siedlungsformen und Siedlungsdichten

- Z: Die Bebauung im gesamten Gemeindegebiet - im Hauptort sowie in den Ortschaften - soll in der Zukunft durch kompakte Siedlungsformen geprägt werden. Vorgesehen ist die Entwicklung von innen nach außen bzw. die Auffüllung von Baulücken, die Arrondierung der Siedlungsränder und eine geringfügige Ausweitung nach außen.

- Z: Die Bebauung soll entsprechend den Raumordnungszielen, flächensparend und unter zeitgemäßer, architektonischer Formulierung unter Nutzung der alternativen Energieformen durchgeführt werden.
- Z: Besonderes Augenmerk ist auf eine qualitätsvolle Entwicklung der einzelnen Bauaufgaben zu legen.

Anordnung und funktionelle Gliederung des Baulandes

- Z: Die lineare Entwicklung der vorhandenen Siedlungsstandorte entlang der Glemmtaler Landesstrasse L111 ist historisch entstanden, einzelne geringfügige Erweiterungen bzw. Abrundungen entlang der L111 sind jedoch auf Grund der bestehenden Struktur möglich.
- Z: Festlegung eines groben Rahmens der Bebauungsstruktur (Dichte und Höhenleitlinie) unter Berücksichtigung des Bestandes und der Umgebungsbebauung für die im Planteil gekennzeichneten Entwicklungsflächen.
- M: Die Bebauungsstruktur (Dichte und Höhe) gemäß standortbezogenen Festlegungen im REK der Ortschaften und Siedlungen soll wegen der stark divergierenden Situation der Bebauungsstruktur (Touristische Bauwerke mit großer Dichte und Höhe neben EF Häusern und kleineren Objekten in unmittelbarer Nähe) und der Topografie in Saalbach-Hinterglemm im Bedarfsfall durch die Ortsplaner gesondert geprüft und (u.U. abweichend) festgelegt werden.

6.5. Ortsteilweise Zielsetzungen

6.5.1 Bereich Vorderglemm

Der Siedlungsbereich Vorderglemm, im östlichen Teil des Gemeindegebietes gelegen, weist deutliche Zersiedelungstendenzen auf. Hier soll eine Entwicklung durch Bebauungskonzentration, durch Bebauungsarrondierung und maßvolle Erweiterung der gegenwärtigen Siedlungs- und Widmungsgrenzen erfolgen. Dadurch kann das optische Erscheinungsbild der vorhandenen Siedlungszellen verbessert werden.

Gemäß Entwicklungsplan Widmungen vornehmen.

Fast unmittelbar an der Gemeindegrenze zu Viehhofen, im Anschluss an das bestehende Klärwerk ist die Sicherstellung von Flächen für zukünftige Gewerbeansiedlungen vorgesehen.

In den Ortschaften Jausern, Reitermühlsiedlung und Wölfl sind Arrondierungen bzw. Baulückenschließungen und maßvolle Siedlungserweiterungen nach Außen vorgesehen.

Im Bereich Saliterer, zwischen Landesstraße und der Saalach, ist eine begrenzte Baulandentwicklung für Touristische bzw. Betriebliche Zwecke geplant.

Das bestehende Gewerbegebiet weiter taleinwärts, nördlich und südlich der Saalach (Vogelwiese) soll im Bestand gesichert und nur maßvoll erweitert werden.

Eine potenzielle und wünschenswerte Entwicklung wird zur Zeit durch die roten Wildbachgefährdungsbereiche verhindert. Der Bereich der Kläranlage kann sich nach Bedarf Richtung Westen baulich weiter entwickeln, Reserveflächen dafür sind vorgesehen.

Die Siedlungen Rauchenbach und Neuhäusel sollen im Bestand als getrennte Siedlungskörper gesichert und nach Bedarf maßvoll erweitert werden.

6.5.2 Bereich vom Bergerkreuz in westlicher Richtung bis Zentrumsrand Saalbach

Dieses Siedlungsgebiet hat sich unmittelbar nördlich der Saalach bzw. der Landesstrasse, auf den sonnigeren Südhängen, entwickelt.

Vorrangiges Ziel wird es hier sein die funktionsgerechte Zuordnung der verschiedenen Siedlungskörper und ein verstärktes Betonen der naturräumlichen Gliederungselemente vorzunehmen. Darüber hinaus sollen hier abgeschlossene Ortsteilbereiche geschaffen und dadurch der Zersiedelung entgegengewirkt werden.

Vorgesehen ist die Schaffung von klar abgeschlossenen Siedlungs- und Entwicklungsgrenzen für die Bereiche Ronach, Skiliftstraße mit Hangbebauung sowie Casa - Alpina mit den angrenzenden Siedlungshäusern und Seniorenheim mit den danebenliegenden Appartementshäusern am Talboden. Die natürliche Grenze der nördlichen Erweiterung ist jedenfalls mit der Schiabfahrt (Lienbichl) gegeben. Die großflächigen Entwicklungspotentiale im Zentrum des Siedlungskörpers stehen in absehbarer Zeit nicht zur Verfügung (Freihaltung Grünland Neuhaus). Erweiterungen des Siedlungskörpers in den Bereichen Ronach, Bergerkreuz, Neuhausgründe sind gekennzeichnet durch die Flächen 32 – 41 vorgesehen und graphisch dargestellt. Darüber hinausgehend sollen zukünftig Arrondierungen, geringfügige Erweiterungen nach außen möglich sein. Hier ist nach eingehender Prüfung durch die örtl. Raumplanung von mind. einer Parzellentiefe auszugehen.

Demzufolge soll grundsätzlich die zukünftige bauliche Entwicklung dieses Bereiches innerhalb der nördlichen Siedlungsgrenzen in Form von Baulückenschließungen bzw. durch Arrondierung der Ortsteilränder, unter Verwendung der naturräumlichen Gliederungs- und Gestaltungselemente, erfolgen. Dabei erscheint die Festlegung von absoluten Siedlungsgrenzen, besonders in den nördlichen Hangbereichen, unerlässlich. Hier soll speziell auf die vorhandenen Geländeformen, auf die gliedernden Grünelemente der Natur sowie auf die bestehenden Schiabfahrten und Abfahrtskorridore Bedacht genommen werden.

Grundsätzlich ist dieser Ortsteil sehr zentrumsnahe zum Hauptsiedlungsgebiet Saalbach Zentrum und soll deshalb auch einer inneren Verdichtung mit Festlegung von höheren Bebauungsdichten zugeführt werden. In diesen Bereichen sollen aufgrund der vielfältigen Struktur entsprechende kleinteilige Bebauungspläne/Bebauungsfestlegungen getroffen werden.

6.5.3 Ortszentrum Saalbach

Die Entwicklung des Hauptortes der Gemeinde hat auf Grund der enormen Bautätigkeit der letzten Jahrzehnte ein sehr starkes Wachstum erfahren. Auch in den Randbereichen des Hauptortes sind vor allem im Westen des Siedlungskörpers Zersiedelungstendenzen erkennbar und ein starker Verbrauch der Grün- und Freiraumflächen zu beobachten.

Für den überwiegenden Bereich des Zentrums wurde ein Siedlungsschwerpunkt (siehe Entwicklungsplan) festgelegt um vorrangig nach innen zu verdichten und zu entwickeln.

Die vorhandenen Freiflächen stellen ein starkes Reservepotenzial an zukünftigem Bauland dar und lassen trotz notwendigen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen eine geordnete Ortsentwicklung zu.

Dies bedeutet, dass die Grenzen dieses, größtenteils nördlich der Landesstraße liegenden Siedlungsbereiches die mit der gegenwärtigen Siedlungsentwicklung übereinstimmt, nur eine geringfügige zusätzliche Weiterentwicklung nach außen zulässt (siehe Siedlungsleitbild). Im Hauptsiedlungsbereich wurden die Flächen 42 – 51b in den Entwicklungsplan aufgenommen.

Die Grenzen werden im Osten von der bestehenden Verbauung und im Westen von Flächen für Sport-, Erholungs- und Freizeitanlagen gebildet. Im Norden schränken die vorhandenen naturräumlichen Gegebenheiten, die bestehenden Liftrassen und Schiabfahrten die Entwicklung ein.

Nicht zum unmittelbaren Zentrumsbereich zählen Wallehen und Bärenbach südlich der Landesstrasse, nördlich der Schipisten. Der bestehende Siedlungsbereich soll ausgedehnt werden, (die Flächen 53b und 53c), ein großflächiges Baulandsicherungsmodell ist vorgesehen.

Südlich der Landesstraße sollen Vorsorgeflächen für die Friedhofserweiterung bzw. die Sportanlage sichergestellt werden. Ebenso ist die Neuerrichtung einer zentrumsnahen, somit zentralen Tief- bzw. Hochgarage ein Ziel der Gemeinde. Die besondere Lage am Ortszentrumseingang erfordert eine entsprechende qualitätsvolle architektonische Umsetzung unter Einbeziehung der örtlichen Raumplanung (Ortsplaner).

Hinsichtlich zukünftiger baulicher Entwicklung, besonders im Zentrumsbereich des Hauptortes ist darauf zu achten, dass die wenigen noch vorhandenen charakteristischen Ensembles (z.B. Kirche mit Friedhof und Vorfeld) als „das Ortsbild prägende Sichtbeziehung“ erhalten bleiben. Bei Baumaßnahmen im diesen Bereich ist auf eine entsprechende Einfügung der Objekte in die Umgebung (Höhen- und Massenentwicklung) unter Bedachtnahme einer Zentrumszone, Rücksicht zu nehmen. Besonders in diesem zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde ist auf eine qualitätsvolle Entwicklung der architektonischen Gestaltung in zeitgemäßer und zukunftsorientierter Art und Weise besonders zu achten. Eine qualitative Beratung der Entscheidungsträger erscheint notwendig und vorteilhaft, um den Ansprüchen eines internationalen Tourismusortes gerecht zu werden.

Zur Sicherstellung einer qualitätsvollen Weiterentwicklung des Ortszentrums wurde im Entwicklungsplan eine Zone mit Beschränkungen festgelegt.

Neben dem Ziel der Durchgrünung bestehender und zukünftiger Siedlungsanlagen sowie entlang der Verkehrsträger ist auch die ortsgerechte Eingrünung von größeren Parkplatzanlagen (z.B. bei den Aufstiegshilfen) durchzuführen. Darüber hinaus sollen Flächen für die Sicherung des Freiraumangebotes in Zentrumsnähe, für kommunale Anlagen usw. von einer Bebauung (von einer Baulandwidmung) freigehalten werden.

6.5.4 Bereich zwischen den Ortszentren (Altach bis Zentrumsrand Hinterglemm)

Der Siedlungsbereich zwischen den beiden Ortszentren Saalbach und Hinterglemm zeigt, der Talform folgend, eine starke bandartige bzw. straßendorfartige Entwicklung. Die ursprüngliche Bautätigkeit erfolgte unmittelbar entlang der Landesstraße und musste später auf die wenigen ebenen Bereiche der Sonnenhänge, auf Grund der topografischen Lage und der vorhandenen Naturgefahren, ausweichen.

Ein wesentliches Planungsziel für diesen Bereich muss daher darin bestehen, eine Fortsetzung dieser Entwicklung, mitunter feststellbarer Zersiedelungstendenzen, hintanzuhalten und in geordneten Bahnen zu lenken. Vorrangig soll hier die Entwicklung im Bereich der bestehenden Siedlungskörper durch Baulückenfüllungen, Arrondierungsmaßnahmen und durch lediglich kleinflächige Ausweitungen stattfinden.

Die Siedlungen Altach, Steinach, Seig, Eibing, Buchenau, Wieshof, Unterreit und Oberreit sollen im Wesentlichen im Bestand gesichert werden, wobei notwendige Erweiterungen beabsichtigt sind. Hier sind zahlreiche „Rote Zonen“ vorzufinden, die eine sinnvolle und raumordnungsfachlich begründete Entwicklung erschweren. Nach Beseitigung bzw. Verminderung der Gefährdung sollen in Absprache mit den Organen der Wildbach- und Lawinerverbauung, geringfügige Erweiterungen in vertretbarer Lage zugelassen werden.

Im Bereich südlich der Landesstraße und der Saalach ist im Wesentlichen die bauliche Entwicklung abgeschlossen. Die bestehenden Siedlungsgrenzen bilden auch die zukünftigen Baulandgrenzen. Ausnahmen bilden lediglich die im Entwicklungsplan vorgesehenen Flächen in Wiesel (61a + 61c) – das vormals hier vorgesehene Betriebsgebiet konnte nicht gehalten werden, eine Konversion in Wohnbauland ist angestrebt – und Wieshof (69).

Etwa in der Mitte dieses Gebietes, nördlich der Landesstraße, liegt das große Trinkwasserschutzgebiet Langfeld. Hier müssen jegliche zusätzliche Baumaßnahmen innerhalb des Schutzgebietes unterbunden werden. Der Bestand außerhalb der Schutzgebietsgrenzen bzw. zwischen engerem und weiterem Schutzgebiet soll nur mit Zustimmung der Wasserrechtsbehörde im Rahmen der Entwicklungsflächen (59, 60a, 60b, 62) vorgenommen werden.

6.5.5 Ortszentrum Hinterglemm

Der Ortsteil Hinterglemm mit den Bereichen Ellmau, Bergfried, Haid, Mühlfeld, Hasenau, Bachgut, Schwarzach, Wiesern, Hinterfeld und Pfeffern ist der zweite Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde. Auf Grund der fehlenden bzw. schwer verfügbaren Baulandflächen im Hauptort Saalbach, wurde hier die stärkste Siedlungstätigkeit der letzten Jahre registriert.

Deshalb soll sich die zukünftige Bautätigkeit in diesem Bereich auf die Verdichtung des Kernbereiches (als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesenes Areal), auf die Arrondierung entlang der Siedlungsränder, auf die Auffüllung der Siedlungslücken zwischen den Siedlungsstandorten und in Bereichen wo Wildbachrückzonierungen vorgenommen werden, sowie auf eine maßvolle Ausdehnung der Siedlungskörper nach Außen beschränken.

Zukünftige Entwicklungsmaßnahmen in Hinterglemm müssen der bisherigen bandartigen Entwicklung entgegentreten.

Ein weiteres Ziel wäre die begonnene Zentrumsbildung durch entsprechende Baumaßnahmen (verdichtete Bauformen im unmittelbaren Zentrumsbereich) sowie durch eine Konzentration von Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen weiter intensiv zu betreiben.

Dazu zählt auch die Gestaltung einer Begegnungszone zwischen Bergfried über das neu zu schaffende Ortszentrum beim Hotel Glemmtaler Hof bis hin zum Hotel Hasenauer. Die neue Begegnungszone soll auch die Zuwegung für die Alpine Schiweltmeisterschaft zu den Veranstaltungsflächen sein.

Die Gemeinde hat sich um die Bewerbung der alpinen Schiweltmeisterschaft 2023 respektive 2025 beworben. Für die Durchführung sind div. Flächen temporärer und bleibender Natur zu gestalten. Die Gemeinde beabsichtigt diese Baumaßnahmen und Veranstaltungsmaßnahmen für die WM vorrangig zu behandeln und wenn notwendig, auch auf geeigneten Flächen bleibende Baumaßnahmen in diesem Zusammenhang zu errichten, die im Entwicklungsplan des REK noch nichtberücksichtigt sind. Es ist beabsichtigt, die Schiweltmeisterschaft unter der Prämisse einer nachhaltigen Planung und Nutzung abzuwickeln.

Ebenfalls sollen hier die großflächigen Parkplätze durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen mit gliedernden Grünelementen optisch verbessert werden. Sinnvoll ist die Errichtung von neuen, zentrumsnahen, peripheren Parkplatzanlagen in Form von Hang- oder Tiefgaragen. Insbesondere ist an die Errichtung der zentralen, unterirdischen Tiefgarage im Bereich des gemeindeeigenen Minigolf bzw. Freizeitanlage beabsichtigt. Der im Zusammenhang mit der Erneuerung des Bergfried-Liftes entstehende Busterminal wird eine bessere Organisation der Zuwegung zum Schizirkus und der WM-Flächen ermöglichen.

Ein vorrangiges Ziel ist die Verbesserung der ortsgestalterischen und architektonischen Qualität im gesamten Siedlungsbereich.

Für die am Westrand gelegenen, unbedingt erforderlichen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde (Bauhof, Recyclinghof etc.) ist trotz der teilweisen Lage in einer Roten Wildbachgefahrenzone in Absprache mit der WLVB eine Lösung zum Erhalt bzw. deren Ausbau zu finden.

6.5.6 Bereich Kolling – Lengau – Talschluss

Die westlichsten Ansiedlungen im Talschlussbereich werden von den Häusern der Siedlungskörper Kolling und Lengau (Vorderlengau, Mitterlengau und Hinterlengau) gebildet. Auch in diesen Bereichen wurden die äußeren Grenzen der Siedlungstätigkeit in etwa erreicht.

Die vorhandenen Widmungsgrenzen bilden auch in Zukunft, abgesehen von einzelnen Entwicklungsflächen bzw. geringfügigen Arrondierungen oder Ausweitungen des bestehenden Baulandes die Baulandgrenzen.

Im Bereich Kolling soll eine geringfügige Ausweitung der bestehenden Baulandflächen im Nordosten des Siedlungsstandortes erfolgen.

Das im Bereich Hinterlengau entstandene großflächige Zweitwohnungsgebiet mit überwiegend Einfamilienhausbebauung in Hanglage ist fast vollständig verbaut. Vorstellbar sind geringfügige Arrondierungen oder Erweiterungen im Osten bzw. Südosten im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung laut den im Entwicklungsplan dargestellten Flächen.

Das Gesamterscheinungsbild der größeren Parkplätze soll hier ebenfalls durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen (Eingrünung bzw. Durchgrünung der Abstellflächen) optisch verbessert werden. Die Lage der Flächen in der Roten Wildbachgefahrenzone verhindert derzeit eine Widmung als Parkplätze, diesbezüglich ist eine Lösung mit Vertretern der WLV zu finden.

Ansonsten soll der Talschluss als Ausgleich zum sehr hohen Erschließungsgrad des übrigen Gemeindegebietes freigehalten bzw. als großräumige Erholungslandschaft erhalten und gepflegt werden.

6.5.7 Gebirgszonen und Hinterland

In diesen exponierten Lagen ist grundsätzlich keine Ausweisung von größeren, zusammenhängenden Baulandflächen vorgesehen.

Lediglich die Widmung von Sonderflächen soll nach eingehender Prüfung entsprechend den vorgegebenen Kriterien erfolgen. Derzeit bekannte mögliche Standorte bzw. Projekte sind in der Bestandserhebung aufgelistet. Notwendige weitere Sonderflächen, die derzeit noch nicht bekannt sind und zur Weiterentwicklung der touristischen Qualität von Saalbach-Hinterglemm beitragen können, sollen gewidmet werden.

Zur Gliederung des Freiraumes sind im Entwicklungsplan Freihaltezonen festgelegt.

6.6. Siedlungsstrukturelle Gegebenheiten Besonderheiten

6.6.1 Zweitwohnungsgebiete – Zweitwohnsitze

Z: Die Reduzierung der Zweitwohnsitze außerhalb von Zweitwohnungsgebieten durch Bevorzugung von heimischen Wohnungswerbern (Hauptwohnsitz) bei der Neu- oder Wiedervergabe von Wohnungen bzw. durch Sanierung der seit Jahren vorhandenen Missstände von Zweitwohnnutzung im Hauptwohnsitzbereich.

Z: Grundsätzlich keine Ausweisung von neuen Feriendörfern, Ferienchalets udgl.

6.6.2 Ausweisung von Sonderflächen im Flächenwidmungsplan

- Z: Die Ausweisung von Sonderflächen im Anlassfall mittels Teiländerung soll möglich sein. Insbesondere fallen darunter touristische und gastronomische Infrastruktur und auch die Tal-, Mittel- und Bergstationen der Lifte und Seilbahnen. Lagen an Schipisten sind zu bevorzugen.
- Z: Bei der Ausweisung von Sonderflächen in exponierten Lagen soll gegebenenfalls ein Bebauungsplan der Grundstufe vorgeschrieben werden, um einen Einfluss auf die Verträglichkeit mit der Umgebung nehmen zu können.

6.6.3 Siedlungsschwerpunkte

- Z: In diesen ausgewiesenen Bereichen die besonderen Vorgaben und Möglichkeiten in die Planung einbeziehen.
- M: Siedlungsschwerpunkte bei der weiteren Planung im Flächenwidmungsplan berücksichtigen.

6.6.4 Zone mit Beschränkungen

- Z: In diesem Bereich darf keinesfalls Bauland ausgewiesen werden. Die Sicht auf das Ensemble aus Kirche, Turmhaus und Hotel Post muss frei bleiben.

Sonstige

- Z: Bei der Überarbeitung des FWPL weitere, bisher nicht genutzte Bauland-Kategorien wie Kerngebiete oder Dorfgebiete widmen.
- M: Bei der anstehenden Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes sollen diese Flächen dahingehend geprüft werden, dass unbebaubare Restflächen (Größe, Zuschnitt), Lagen in einer Roten Gefahrenzone, o. ä. in Grünland rückgewidmet werden, um eine realitätsnahe und dadurch aussagekräftige Baulandbilanz zu erhalten.

7. Infrastrukturelle Gegebenheiten

7.1. Soziale Infrastruktur

ZIELE

- Z: Anpassung der erforderlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen (Gesundheit, Erholung, öffentliche Sicherheit usw.) an den derzeitigen und zukünftigen Bedarf.
- Z: Sicherung einer flächendeckenden Versorgung mit Bildungseinrichtungen (Kindergärten, Pflichtschulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung).
- Z: Sicherstellung gleichwertiger Lebenschancen.
- Z: Sicherung und Unterstützung der Kulturschaffenden.
- Z: Sicherung der Nahversorgung für die heimische Bevölkerung.
- Z: Friedhofserweiterung im Zentrum von Saalbach

MASSNAHMEN

- M: Allfällige Erweiterung des Kindergartens und der Schule bedarfsgerecht durchführen.
- M: Zusätzlicher Arzt / Facharzt
- M: Öffentliche Sicherheit - Verbesserung und Aufrechterhaltung der Polizeiinspektion Saalbach-Hinterglemm mit Standort in Saalbach.
- M: Ausweisung von Vorbehaltsflächen und entsprechende Flächenvorsorge im Flächenwidmungsplan für soziale Infrastrukturmaßnahmen.
- M: Weiterer Ausbau von Freizeitinfrastruktur auch zum Nutzen des Tourismus.
- M: Installierung von fixen Infrastrukturmaßnahmen für Großveranstaltungen wie z.B. Motorradtreffen, Weltcupveranstaltungen etc.
- M: Installierung eines Ärztezentrums (Tagesklinik) in verkehrsgünstiger Lage.
- M: Friedhofserweiterung im Zentrum von Saalbach

7.2. Technische Infrastruktur

ZIELE

- Z: Sicherung des Trinkwasserbedarfes auch für den zukünftigen zu erwartenden Bedarf.
- Z: Bei Bedarf Anpassung der Kläranlage an geänderte Erfordernisse
- Z: Förderung alternativer Energieformen.
- Z: Minimierung des gesamten Energiebedarfes.
- Z: Verringerung des Müllaufkommens
- Z: Bestehende visuell belastende Hochspannungsleitungen im Ortsgebiet wenn möglich verringern (verkabeln).

MASSNAHMEN

- M: Sicherung der Trinkwasserschutzgebiete, zusätzliche Quellen erschließen.
- M: Berücksichtigung und Förderung von erneuerbaren Energieträgern, in diesem Zusammenhang auch gute Wärmedämmmaßnahmen einfordern.
- M: Energieberatungen durchführen in Zusammenarbeit mit der Landesregierung.

7.3. Verkehr

GENERELLE ENTWICKLUNGSZIELE

- Z: Die siedlungsstrukturelle Entwicklung soll auf die fußwegläufige Erreichbarkeit von Haltestellen im öffentlichen Personenverkehr ausgerichtet sein.
- Z: Die innerörtliche Mobilität soll durch Verbesserung der Bedingungen für den nicht motorisierten Verkehrs (Fußgänger und Radfahrer) und durch Umstrukturierung der lokalen Erschließungsstränge erleichtert werden.
- Z: Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch motorisierten Verkehr sind auf ein erträgliches Maß einzuschränken.
- Z: Errichtung von zentrumsnahen Tief/Hochgaragen
- Z: Die Zielsetzung „Umweltfreundlicher Verkehrsort“ intensivieren

ZIELE

- Z: Sicherstellung und Verbesserung der innerörtlichen Mobilität für die Bevölkerung.
- Z: Schaffung und Ausbau eines gut funktionierenden Fuß- und Radwegenetzes
Sicherung einer hochwertigen Wohnqualität durch verkehrsregulierende Maßnahmen.
- Z: Schaffung von zusätzlichen und peripheren Parkmöglichkeiten im Ortszentrum von Hinterglemm.
- Z: Erhöhung und Förderung der Attraktivität des öffentlichen Verkehrs.
- Z: Erhöhung der Verkehrssicherheit im innerörtlichen Bereich.
- Z: Ausarbeitung eines Leitplanes „Nahverkehrssystem“.
- Z: Errichtung eines Nahverkehrssystems zur Längsverbindung der einzelnen Ortschaften mit Anschluss an die Liftstationen (Vorbild EXPO 2000)

MASSNAHMEN

- M: Schaffung von fußgängerfreundlichen Übergängen im gesamten Ortsgebiet bzw. ausreichende Fahrradabstellplätze in den von Touristen frequentierten Bereichen.
- M: Errichtung von E- Ladestationen für Fahrräder und PKW
- M: Errichtung von Lärmschutzbauten bei lärmbelasteten Wohnsiedlungen nach Bedarfsprüfung bzw. Abschätzung der Wirtschaftlichkeit sowie räumlichen Möglichkeit.
- M: Festlegung der Standorte von Betrieben entlang der Hauptverkehrsträger.
- M: Schaffung von Tiefgaragen bzw. Hanggaragen, z. B. im Bereich der Bergfriedwiese.
- M: Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit auf den innerörtlichen Straßen durch geeignete Maßnahmen, wie Pflanzungen, optische Fahrbahnverengungen, Verbreiterung von Gehsteigen etc.
- M: Erhaltung und Verbesserung des örtlichen Schi- und Wanderbusangebotes.
- M: Ausarbeitung eines Konzeptes zur innerörtlichen Verbindung der Hauptsiedlungsgebiete mittels eines innovativen Nahverkehrssystems.
- M: Die Schaffung weiterer Parkflächen, unter anderem im Zuge der Errichtung eines Ersatzbaues für das nicht mehr zeitgemäße Parkhaus Schattberg
- M: Erstellen und Umsetzen eines Gestaltungskonzeptes für die Begegnungszone im Zentrum von Hinterglemm

Da lt. derzeitigem Stand alle 10 Jahre eine Überprüfung der Planungen nach § 20 ROG 2009 vorgenommen werden muss, sind bei dieser Gelegenheit auch die Ziele und Maßnahmen zu evaluieren und gegebenenfalls Korrekturen zu veranlassen.