

STADTGEMEINDE MITTERSILL



Räumliches Entwicklungskonzept 2011

Dipl.-Ing. Günther Poppinger

Ingenieurkonsulent für Raumplanung

Inhaltsverzeichnis

1.	Städtisches Entwicklungsleitbild 2020.....	6
2.	Allgemeine Festlegungen	10
2.1	Lage und Stellung der Stadt Mittersill in der Region	10
2.2	Bevölkerungsentwicklung	11
2.3	Wirtschaftsentwicklung	12
2.3.1	Land- und Forstwirtschaft	12
2.3.2	Industrie, Gewerbe, Handel.....	14
2.3.3	Tourismus.....	15
2.4	Freiraumentwicklung	17
2.4.1	Landschaftsstruktur und Landschaftsbild.....	17
2.4.2	Geologie, Boden, Bodenschutz, Land- und Forstwirtschaft	17
2.4.3	Luft und Lärm, Immissionsschutz.....	18
2.4.4	Wasserschutz, Wasserwirtschaft, Gefährdung durch Wasser	18
2.4.5	Biotop- und Naturschutz	19
2.4.6	Freiraumgebundene Erholung, Freiflächen mit Zweckbestimmung.....	19
2.5	Siedlungsentwicklung	20
2.5.1	Grundsätze der Siedlungsentwicklung	20
2.5.2	Bodenpolitik der Gemeinde	20
2.5.3	Baulandbedarf für Wohnen	21
2.6	Verkehrsentwicklung	22
2.6.1	Regionales und überregionales Verkehrsnetz	22
2.6.2	Lokales Verkehrsnetz	22
2.6.3	Ruhender Verkehr	23
2.6.4	Fußgeher- und Radverkehr	23
2.6.5	Öffentlicher Verkehr	23
2.7	Sonstige Infrastrukturentwicklung	25
2.7.1	Wasserversorgung	25
2.7.2	Energieversorgung	25
2.7.3	Abwasserbeseitigung.....	25
2.7.4	Sonstige Infrastruktur	26
3.	Standortbezogenen Festlegungen	28
3.1	Freiraumfestlegungen	28
3.1.1	Siedlungsgliedernde Festlegungen (Grünzüge, Grünkeile, Grünverbindungen)	28
3.1.2	Vorrangbereiche bzw. Bereiche mit extensiver touristischer Nutzung.....	28
3.1.3	Freiraumgebundene Erholungseinrichtungen	32
3.1.4	Sondernutzungen im Grünland.....	33
3.2	Siedlungsbezogene Festlegungen	34
3.2.1	Standorte mit vorrangiger zentraler Funktion:	36
3.2.2	Standorte mit vorrangiger touristischer Funktion:	39
3.2.3	Standorte mit vorrangiger gewerblicher Funktion:	43
3.2.4	Siedlungsstandorte mit vorrangiger Wohnfunktion:	48
3.2.5	Kleinflächige Widmungsansätze zur baulichen Arrondierung bzw. Deckung von dringendem lokalen Wohnungsbedarf im Außenbereich.....	58

0. Vorwort

Nachdem das katastrophale Hochwasserereignis den Boden für die Umsetzung eines nachhaltigen Hochwasserschutzes aufbereitet hat, konnte die Umsetzung der Schutzmaßnahmen vor einiger Zeit abgeschlossen werden. Dadurch haben sich die Planungsvoraussetzungen gegenüber dem abgelaufenen Planungszeitraum nachhaltig geändert, da Baulandausweisungen im Umfeld des Ortskerns in hohem Maße durch die Überflutungsproblematik behindert bzw. verunmöglicht wurden.

Weiters hat die Evaluierung des gültigen Entwicklungskonzeptes, welches vor mehr als 10 Jahren beschlossen wurde, nachhaltige Entwicklungsdefizite der Gemeinde aufgezeigt.

Zudem entstand durch die Errichtung einer neuen Seilbahn auf den Resterkogel das Erfordernis, die touristische Entwicklung nicht nur im Bereich Paß Thurn sondern im gesamten Gemeindegebiet bzw. auch im regionalen Umfeld nachhaltig zu unterstützen.

Aus diesem Grund hat sich die Stadtgemeinde Mittersill vor einiger Zeit entschlossen, das Räumliche Entwicklungskonzept zu überarbeiten.

Wegen des hohen Entwicklungsdrucks im Segment Tourismus wurde dabei die Überarbeitung dieses Kapitels vorgezogen bzw. mittlerweile abgeschlossen.

Obwohl die Stadtgemeinde eine Überarbeitung gemäß den bisherigen Modalitäten (ohne aufsichtsbehördliche Genehmigung) vornimmt, orientieren sich Struktur und Gliederung des Entwicklungskonzeptes bzw. auch die inhaltliche Aufbereitungen am neuen Salzburger Raumordnungsgesetz 2009. Insbesondere wurden für alle festgelegten Entwicklungsstandorte die Grundlagenerhebungen gemäß dem UEP-Schema vorgenommen, sodass für die einzelnen Bereiche saubere Entscheidungsgrundlagen vorliegen.

Es war das grundsätzliche Anliegen, den Text der Ziele und Maßnahmen gegenüber dem derzeitigen Umfang abzuspecken, insbesondere jene Festlegungen und Aussagen zu entfernen, die mit den der Gemeinde zur Verfügung stehenden Raumordnungsinstrumentarien gar nicht erreichbar sind.

Abgesehen vom gegenständlichen Schriftteil, der das Entwicklungsleitbild sowie die Ziele und Maßnahmen enthält, gibt es noch folgende Unterlagen:

- a) Evaluierungsbericht des gültigen Entwicklungskonzeptes
- b) Zusammenfassende Bestands- und Problemanalyse und planungsfachliche Erläuterungen
- c) Bestandsaufnahme/Strukturuntersuchung samt ergänzender Bestandspläne

Planungsablauf:

Herbst 2007:

Evaluierung des gültigen Räumlichen Entwicklungskonzeptes, Beratung durch die Gemeindevertretung und offizieller Startschuss für die Überarbeitung des Entwicklungskonzeptes.

29. 2. bis 1. 3. 2008:

Erste Mittersiller Zukunftskonferenz:

Workshop unter Beteiligung Mittersiller Bürger zum Thema „Mittersill 2020 – Zukunft findet Stadt“

Zeitraum Frühjahr 2008 bis Ende 2008:

Bearbeitung des Entwurfes, Grundbesitzergespräche, Beratungssitzungen.

Spätherbst 2008:

Herauslösung des Kapitels Tourismus, vorgezogene Fertigbearbeitung, Öffentlichkeitsarbeit bzw. Vorlage an die Landesregierung Ende Jänner 2009.

Jänner 2009 bis Sommer 2009:

Grundbesitzergespräche, Besichtigung und Beratung verschiedener Siedlungsstandorte.

13. 10. 2009:

Beratung des vorläufigen Letztstandes des Entwurfes zum Gesamt-REK

9. 2. 2010:

Nochmalige Beratung des Letztstandes zur Fertigstellung für die Öffentlichkeitsarbeit.

6. bis 9. 4. 2010:

Ausstellung des REK-Entwurfes am Gemeindeamt zur öffentlichen Einsichtnahme.

9. 4. 2010:

Möglichkeit der Besprechung individueller Fragen mit dem Ortsplaner.

9. 4. 2010:

Ausschusssitzung mit Beratung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsarbeit.

29. 4. 2010:

Ausschusssitzung zur Beratung der Rückmeldung zum endgültigen REK-Entwurf. Es werden noch einige, insbesondere vom Ortsplaner, angeregte Änderungen und Adaptierungen eingearbeitet, dann erfolgt die Aussendung des Entwurfes zur Stellungnahme durch den Regionalverband und der Nachbargemeinden.

Juni 2010:

Vorbesprechung mit der Landesregierung. Daraufhin wird vor allem der Schriftteil im Hinblick auf Aussagen, die mit raumordnerischen Mitteln nicht umsetzbar sind, oder

keinen/wenig Bezug zur raumordnerischen Tätigkeit der Stadt Mittersill aufweisen, durchforstet.

September 2010:

Redaktionssitzung mit letzter Durchsicht von Text und Plan.

Bearbeitung zur Vorlage zur Stellungnahme an die Landesregierung.

20. 10. 2010:

Vorlage des Entwurfes zur zusammenfassenden Begutachtung durch die Landesregierung.

21. 3. 2011:

Koordinationsgespräch bei der Salzburger Landesregierung.

12. 5. 2011:

Zusammenfassende Stellungnahme durch die Salzburger Landesregierung.

6. 6. 2011:

Beratung der Stellungnahme im Raumordnungsausschuss.

5. 7. 2011:

Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung.

Thalgau, am 5. 7. 2011

GZ: 15/1107

1. Städtisches Entwicklungsleitbild 2020

Das Leitbild sollte für die Funktion der Gemeinde, die wirtschaftliche Ausrichtung, die Entwicklung der Daseinsgrundfunktionen, die am Ende des Planungszeitraums gewünschten oder erstrebenswerten Zustände vorformulieren.

Diese Vorstellungen werden dabei aus der Sicht des Jahres 2020 rückblickend betrachtet:

Lage und Stellung der Stadtgemeinde Mittersill in der Region:

Die Stellung der Stadtgemeinde Mittersill als zentraler Ort im Oberpinzgau konnte im Planungszeitraum gefestigt und ausgebaut werden. Die seinerzeit zwischen den Gemeinden Mittersill, Stuhlfelden und Hollersbach begonnene Kooperation wurde mittlerweile auf alle Gemeinden der Region ausgedehnt. Gezogen von einer positiven touristischen Entwicklung wurden die Rahmenbedingungen für die übrige Wirtschaft so verbessert, dass genug Arbeitsmöglichkeiten vorhanden waren, um die Bevölkerung in der Region zu halten sowie auch eine moderate Zuwanderung zu erzielen.

Land- und Forstwirtschaft:

Durch eine konsequente Siedlungspolitik konnten die Standorte der aktiven Landwirtschaften gesichert werden. Auf Grund der positiven Entwicklung stieg für aufgelassene landwirtschaftliche Betriebe die Attraktivität einer Betätigung im Tourismus zunehmend. Dies wurde auch durch ein lokales Beratungszentrum, welches vor allem Landwirte bzw. auch interessierte private Investoren im Zusammenhang mit touristischen Aktivitäten unterstützt, ermöglicht.

An raumordnerisch sinnvollen Standorten ist es da und dort auch gelungen, im Bereich aufgelassener Landwirtschaften gewerbliche Nutzungen zu etablieren.

Dienstleistung und Produktion:

Durch die Ansiedlung einiger Magnetbetriebe des Sektors Handel im Zentrum wurde die Attraktivität als Einkaufsstandort gefestigt, dies hatte auch messbare positive Auswirkungen auf die anderen Betriebe im Stadtkern. Zu dieser Attraktivität trugen auch das zwischenzeitlich errichtete Veranstaltungszentrum bzw. weitere im Stadtzentrum angesiedelte Betriebe des tertiären Sektors bei.

Durch eine auf Basis einer Kooperation der Wirtschaftstreibenden und der ortsansässigen Schulen initiierten Berufsbildungsakademie konnte auch ein maßgeblicher Beitrag zur Aus- und

Weiterbildung von Arbeitskräften etabliert werden. Dadurch wurde der Standort für Betriebe mit dem Bedarf an Fachkräften zunehmend attraktiv. Durch eine aktive Bodenpolitik der Stadtgemeinde konnte auch den Grundeigentümern im Gewerbegebiet Ost Tauschflächen angeboten werden, sodass es dort möglich war, Grundflächen für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung zu erhalten.

Die Handelsfunktion erzielte auch nachhaltige Wertschöpfungen aus dem zuvor nur wenig genutzten Durchzugsverkehr von Kitzbühel nach Matrei / Lienz, dies vor allem durch Errichtung eines Kreisverkehrs für die Felbertauernstraßen-Kreuzung und eine dadurch mögliche entsprechende Entwicklung im Bereich der AS-FINAG-Gründe. Wichtig war es auch in anderen Bereichen, Betriebe der Industrie und konsumorientierten Dienstleistungswirtschaft zu fördern, damit sich Mittersill für die Region, aber auch darüber hinaus, als regionales Zentrum etabliert. Wesentlich war dazu das Projekt der Errichtung eines Gründerzentrums, weiters die Förderung von Betrieben der Gesundheitswirtschaft im Zusammenhang mit dem gesicherten Bestand des Krankenhauses.

Im Bereich der Produktion wurde - soweit dies der Stadtgemeinde möglich war - die Entwicklung der bestehenden Betriebe unterstützt, wobei dies insbesondere für den Bereich der Forschung und Entwicklung gilt.

Zu wenig genutzt sind aber nach wie vor die Möglichkeiten, Forschungsprojekte allenfalls im Zusammenhang mit dem Nationalparkzentrum hinsichtlich der Bereiche Freizeit und Gesundheit durchzuführen.

Tourismus:

Durch einen zwischenzeitlich erfolgten Zusammenschluss aller Tourismusverbände konnte die „Erlebnis- und Ferienregion Oberpinzgau“ schlagkräftig vermarktet werden und sich neben der Region Kitzbühel bzw. der Europasportregion als Destination mit gutem Preis-Leistungsverhältnis und einem umfassenden touristischen Angebot etablieren bzw. profilieren.

Maßgeblich dazu hat auch die Ansiedlung von Leitbetrieben im Bereich Paß Thurn - Sonnberg beigetragen, der durch das professionelle Marketing neue Gästeschichten für die Region gewinnen konnte. Das diesbezügliche Know-how ist auch in eine touristische Beratungsagentur eingeflossen, die nunmehr auch örtliche Betriebe und Initiativen im Zusammenhang mit einer touristischen Entwicklung fördert und unterstützt.

Weiters wurden auch die alten Liftanlagen von der Passhöhe ins Schigebiet Paß Thurn durch moderne Aufstieghilfen ersetzt. Der Standort der Passhöhe wird in nächster Zeit auch durch eine Tieferlegung der Paß Thurn Straße aufgewertet.

Der Golfplatz wurde zwischenzeitlich zu einer 27 Loch Anlage erweitert, auf Grund der generellen touristischen Aufwertung

in der Region ist nunmehr auch ein konkretes Projekt zur Errichtung eines Golfhotels in Vorbereitung.

Für die touristische Entwicklung im Oberpinzgau konnte Mittersill seine Funktion als zentraler Marktplatz für die gesamte Destination etablieren.

Verkehr:

Die Grundeinlösen für die Errichtung der Umfahrungsstraße sind zwischenzeitlich durchgeführt, der Baubeginn steht knapp bevor. Durch eine Entspannung der budgetären Situation auf dem Straßenbausektor kann auch gleich das Gesamtprojekt, welches auch die Entlastung des Ortsteiles Burk zum Gegenstand hat, realisiert werden.

Durch die bereits umgesetzten innerörtlichen Verkehrsmaßnahmen wird auch der seinerzeit prognostizierte Entlastungseffekt von 70% voraussichtlich erreicht werden können.

Sonstige Infrastruktur:

Bedingt durch die touristischen Entwicklungen im Bereich Paß Thurn konnte für den gesamten Bereich Sonnberg eine gemeinsame Wasserversorgung realisiert werden.

Das Heizwerk wurde auf Grund der großen Nachfrage nach Anschlüssen erweitert, ein zwischenzeitlich realisiertes Baulandmodell, dessen Energieversorgung ausschließlich auf Basis erneuerbarer Energieträger beruht, erfreut sich großen Interesses, gleichermaßen wie die im Zusammenhang damit umgesetzte moderne Architektur.

Zwischenzeitlich werden auch Trinkwasserleitungen zur Stromerzeugung genutzt.

Das Naherholungsgebiet Bürgerwald erlangte sowohl bei der einheimischen Bevölkerung wie auch bei den Gästen große Beliebtheit.

Raumordnung:

Durch eine zwischenzeitlich erfolgte Gesetzesänderung ist es den Gemeinden möglich, bei Baulandflächen, die nach einer bestimmten Frist der Nutzung nicht zugeführt worden sind, Infrastrukturbeiträge einzuheben.

Dies wurde übrigens vor Inkrafttreten seitens der Stadtgemeinde bei flächengrößeren Widmungen praktiziert.

Weiters wurde auch das Instrumentarium der Festlegung von Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau (auch für förderbare Eigentumswohnungen) konsequent genutzt.

Ganz wesentlich war auch, dass keine Gewerbeflächen mehr ohne die Absicherung der Verfügbarkeit gewidmet wurden.

Die noch im Zuge der Erstellung der REK 2009 befürchtete Zweitwohnungsproblematik wurde zwischenzeitlich entschärft. Durch die Unterscheidung zwischen privaten Zweitwohnungen und hotelservicierten Zweitwohnungen, deren maßgebliche Funktion die Finanzierung eines Hotelprojektes ist, und die nunmehr nicht zu Zweitwohnungen im Sinne des ROG zählen, wurde die Problematik des bisherigen maximalen 10%-Anteiles von Zweitwohnungen am Gesamtwohnungsbestand wesentlich entschärft.

2. Allgemeine Festlegungen

2.1 Lage und Stellung der Stadt Mittersill in der Region

- **Die Gemeinde beabsichtigt, ihre Stellung als Regionshauptstadt und zentraler Ort der Stufe B gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) auszubauen.**
- **Die Gemeinde erachtet die regionale Kooperation als sehr bedeutend.**
- **Die vielschichtigen Strukturen und Funktionen der Stadt sollen einerseits in ihrer Vielfalt gesichert aber auch so weiterentwickelt werden, dass sie sich gegenseitig positiv beeinflussen.**
 - ★ Zum Halten der Bevölkerung ist eine verstärkte wirtschaftliche Entwicklung unbedingte Voraussetzung.
 - ★ Grundvoraussetzung für eine positive Entwicklung der Wirtschaft ist ein gut funktionierender Tourismussektor. Die Stadtgemeinde Mittersill hat auch in dieser Hinsicht regionale Funktion und misst einer Entwicklung im höheren und höchsten Qualitätssegment besondere Bedeutung zu.
 - ★ Von besonderer Bedeutung ist auch die Bewahrung und Entwicklung des hohen Wohn- und Freizeitwertes des Standortes.
 - ★ Im Hinblick auf die Verbesserung der zentralörtlichen Funktion ist die gezielte Entwicklung der Bereiche Handel, industrieorientierte Dienstleistung, Bildung und Freizeit sowie Gesundheits- und Sozialbereich von größter Bedeutung.
 - ★ Großer Stellenwert kommt dem Ausbau von Einrichtungen auf der mittleren Zentralitätsstufe zu (Einrichtungen, die über den täglichen Bedarf hinausgehen).
 - ★ Die Betriebe der Produktionswirtschaft sind in ihrer weiteren Entwicklung zu unterstützen, wobei dies insbesondere für Forschung und Innovation, aber auch für umweltfreundlichere Produktionsmethoden gilt.

2.2 Bevölkerungsentwicklung

- **Als Basis für das Halten bestehender bzw. die Schaffung neuer Einrichtungen, die zur Erfüllung der zentralörtlichen Funktion erforderlich sind, sieht die Stadt Mittersill ein nachhaltiges Bevölkerungswachstum als Grundvoraussetzung an.**
 - ★ Zunächst ist eine Stabilisierung durch Erzielung einer ausgeglichenen Wanderungsbilanz das Ziel, mittel- bis längerfristig soll auch wieder eine Zuwanderung erreicht werden (dies vor allem durch verstärkte Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen).
 - ★ Die Bevölkerung soll sich hauptsächlich im Ortskern bzw. dessen Umfeld ansiedeln, um die Entwicklung städtischer Strukturen zu begünstigen.
 - ★ Zur Erzielung dieses Bevölkerungswachstums ist es erforderlich, im Zuge der Festlegung von Siedlungsstandorten im REK ein möglichst umfangreiches und breit gefächertes Angebot an potentiellen Wohnbauflächen festzulegen.

- **Als Basis der wirtschaftlichen Entwicklung bzw. auch als Beitrag gegen die Abwanderung werden besondere Anstrengungen auf dem Aus- und Weiterbildungssektor zu unternehmen sein.**
 - ★ Verstärkte Synchronisation der Struktur der angebotenen Arbeitsplätze mit der Ausbildungsstruktur.
 - ★ Umgekehrt auch gezielte Aktivitäten zum Ausbau des Angebotes auf dem Bildungssektor für spezielle Entwicklungspfade der Wirtschaft.

2.3 Wirtschaftsentwicklung

2.3.1 Land- und Forstwirtschaft

- **Die Land- und Forstwirtschaft bleibt im Rahmen der städtischen Entwicklung von Mittersill ein bedeutender Wirtschaftszweig.**

Im Zusammenhang mit einer entsprechenden positiven Entwicklung dieses Wirtschaftszweiges werden folgende Maßnahmen als wesentlich angesehen:

- **Sicherung der Existenzgrundlagen für die landwirtschaftlichen Betriebe.**
 - ★ Weitere Verbesserung der Infrastruktur.
 - ★ Sicherung des Überlebens auch kleinerer Betriebe durch Schaffung von Zuerwerbsmöglichkeiten.
 - ★ Verstärkte Kooperation Landwirtschaft – Fremdenverkehr.
 - ★ Erleichterung des Viehtriebes.
 - ★ Erhaltung der Almwirtschaft durch infrastrukturelle Verbesserung.
 - ★ Raumordnungsmäßige Unterstützung bei der Nutzung erneuerbarer Energieträger.
 - ★ Wenn vorhandener Baubestand nicht für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung benötigt wird, sind grundsätzlich auch außerlandwirtschaftliche Alternativnutzungen denkbar. Es sollen aber derartige Nutzungsänderungen nicht dazu führen, dass dann der Bedarf nach der Neuerrichtung weiterer landwirtschaftlicher Objekte entsteht.
- **Sicherung der Standorte aktiver Landwirtschaftsbetriebe**
 - ★ In Bereichen, wo kein Siedlungsstandort festgelegt ist, soll bei allfälligen Einzelbewilligungen zwecks Änderung des Verwendungszwecks in Richtung Wohnnutzung darauf Rücksicht genommen werden, dass der Landwirtschaftsbetrieb dadurch nicht beeinträchtigt wird. Von einer derartigen Beeinträchtigung ist jedenfalls auszugehen, wenn es sich um Nutzungsänderungen in Objekten handelt, die bisher nicht Wohnzwecken gedient haben und im unmittelbaren Anschluss an Wirtschaftsgebäude mit landwirtschaftlichen Emissionen situiert werden.

- **Möglichkeit von Nachnutzungen von aufgelassenen Landwirtschaftsbetrieben**

- ★ Grundsätzlich spricht sich die Gemeinde positiv zu einer Nutzung ehemalig landwirtschaftlicher Bausubstanz im Bereich aufgelassener Landwirtschaftsbetriebe aus. Bei derartigen Alternativnutzungen sind allfällige Auswirkungen auf benachbart bestehende Landwirtschaftsbetriebe zu prüfen. Sollte die Alternativnutzung in eine wirtschaftliche Richtung gehen, so sind allfällige Auswirkungen durch die wirtschaftliche Nutzung selbst, aber auch durch einen allenfalls dadurch hervorgerufenen Verkehr zu prüfen.

- Im Sinne der Ziele zur Bevölkerungsentwicklung ist der Stadtgemeinde Mittersill der Bereitstellung von Bauflächen für weichende Bauernkinder ein Anliegen.

- ★ In erster Linie soll durch die im Punkt 2.5.2. angesprochenen bodenpolitischen Maßnahmen auch ein Beitrag zur Lösung dieses Problems erfolgen.

Diese Maßnahmen sollen sich grundsätzlich vorrangig auf den zentralen Siedlungsbereich gemäß Punkt 2.5.1 erstrecken.

- ★ Bei Verfehlen der obigen Entwicklungsziele auf Grund mangelnder Möglichkeiten zur Umsetzung der bodenpolitischen Maßnahmen behält sich die Gemeinde die Möglichkeit der Standortsubstitution vor (Herausnahme von Siedlungsstandorten aus dem REK und ersetzen durch Alternativstandorte).

2.3.2 Industrie, Gewerbe, Handel

- **Für eine positive Entwicklung vor allem der Sparten Gewerbe und Handel bildet der Tourismus die wichtigste Grundlage.**
- **Der Sektor Handel ist unter Bedachtnahme auf die Bedeutung Mittersills als zentraler Ort der Region (Stärkung der Attraktivität der Stadt als regionales Einkaufszentrum) zu entwickeln.**
 - ★ Bei der Standortwahl für derartige Betriebe ist auf die Erhaltung der Vitalität und Versorgungsfunktion des Stadtzentrums zu achten.
 - ★ Bedingt durch infrastrukturelle Entwicklungen in jüngster Zeit ist eine Anpassung des im FWPL festgelegten Stadtkernes an die neuen Gegebenheiten (Umfahrungsstraße u. a.) nötig. Handels- und Dienstleistungsbetriebe sollen vor allem im Stadtkernbereich angesiedelt werden.
 - ★ Neben der Ansiedlung innerhalb des FWPL abgegrenzten Stadtkernbereiches kommen auch sonstige, verkehrsgünstig gelegene Standorte im Nahbereich des Stadtkernes in Frage, wobei die Ansiedlung von Baumärkten oder sonstiger autoaffiner Betriebe grundsätzlich auch weiter außerhalb möglich sein sollte.
 - ★ Der Durchzugsverkehr (vor allem jener der Nord-Süd-Relation) soll verstärkt für die Entwicklung der Handelsfunktion genutzt werden.
 - ★ Die Stadt soll vermehrt die Funktion eines Marktplatzentrums für das touristisch genutzte Umfeld übernehmen. In diesem Zusammenhang kommt auch der Entwicklung hochwertiger Freizeitinfrastruktur große Bedeutung zu.
- **Sicherung und Schaffung geeigneter Wirtschaftsstandorte innerhalb des Gemeindegebietes.**
 - ★ Die Stadtgemeinde möchte durch eine aktive Bodenpolitik den Grundeigentümern von potentiellen Gewerbeflächen Tauschgrundstücke anbieten können.
 - ★ Bei der Widmung von Flächen für wirtschaftliche Zwecke kann durch eine Optionsvereinbarung mit dem Grundeigentümer, die eine Preisbindung enthält, die Verfügbarkeit nachhaltig abgesichert werden.
- **Der Baulandbedarf für die Wirtschaft (Sparte Industrie, Gewerbe, Handel) wird mit 10ha bis 14ha festgelegt.**

2.3.3 Tourismus

- **Der Tourismus wird seitens der Stadtgemeinde Mittersill als wesentliche Grundlage für die Entwicklung der Gesamtwirtschaft angesehen. Er wird deshalb auch in der künftigen Entwicklung der Gemeinde seinen großen Stellenwert beibehalten.**
 - ★ Entwicklung spezieller Angebote für bestimmte Zielgruppen, Schärfung des Profils als Wintersportort.
 - ★ Ansiedlung größerer touristischer Leitbetriebe, um eine nachhaltige Basis für die Sicherung der bestehenden und weiteren Entwicklung der touristischen Infrastruktur zu schaffen und einen raschen Beitrag zur Hebung des Bekanntheitsgrades der Gemeinde und der Region zu leisten. Ein derartiger Betrieb soll auch in der Lage sein, durch sein umfassendes Angebot im Bereich Gesundheit, Wellness und Sport ganzjährig maßgebliche Impulse für die Stadtgemeinde Mittersill und ihre Betriebe, aber auch für die gesamte Region zu setzen.
 - ★ Von besonderer Bedeutung ist die Ansiedlung eines regionalen Leitbetriebes im Bereich Pass Thurn -Sonnberg. Die Errichtung eines derartigen Betriebes in landschaftlicher Gunstlage hat belebende Auswirkungen nicht nur auf die Stadtgemeinde Mittersill, sondern auf die gesamte Region Oberpinzgau und das Nationalparkumfeld.
 - ★ Realisierung der Umfahrung zur Qualitätsverbesserung des Stadtkerns als eine der wichtigen Grundlagen für den Fremdenverkehr.
 - ★ Falls in der Nachbargemeinde Hollersbach der im Bereich „Sonnberg-Mitte“ festgelegte Golfplatz realisiert wird, steht man seitens der Stadt Mittersill grundsätzlich positiv zu einer Weiterentwicklung auf eigenem Gemeindegebiet; das REK wäre dann in dieser Richtung zu präzisieren.
- **Die Ausweisung von ausschließlich privat genutzten Zweitwohnungen gemäß §31 ROG 2009 wird seitens der Gemeinde nicht befürwortet.**
 - ★ Vorstellbar sind Zweitwohnungen in einer einen Gast- oder Beherbergungsbetrieb unterstützenden Form, wobei durch Vereinbarungen eine nachhaltige touristische Nutzung abgesichert werden muss.
 - ★ Weiters sind auch Projekte denkbar, die auf Basis bestehender Infrastrukturen (beispielsweise Golfplatz) oder die Schaffung von durch die Zweitwohnanlage gemeinsam nutzbarer Infrastruktureinrichtungen **und** einer entsprechenden vertraglichen Konstellation mit den Eigentümern eine einem Gewerbebetrieb ähnliche Auslastungsfrequenz erwarten lassen.

- ★ Derartige Projekte sind jeweils im Einzelfall auf die obigen Ziele und Festlegungen hin zu überprüfen.

- **Der Baulandbedarf für den Wirtschaftssektor Tourismus wird mit 11ha bis 15ha festgelegt.**

2.4 Freiraumentwicklung

2.4.1 Landschaftsstruktur und Landschaftsbild

- **Das attraktive Landschaftsbild ist Basis für die touristische Entwicklung. Es ist die Balance zwischen seiner nachhaltigen Sicherung bzw. auch seiner Nutzung durch die Möglichkeit der Erlebbarkeit zu finden.**
 - ★ Wichtige Sichtbeziehungen, Grünverbindungen und Grünzüge sind zu erhalten.

2.4.2 Geologie, Boden, Bodenschutz, Land- und Forstwirtschaft

- **Die Gemeinde steht den bergbaulichen Aktivitäten grundsätzlich positiv gegenüber.**
 - ★ Sofern hier in Hinkunft entsprechende neue Nutzungsansprüche entstehen sollten, ist jedenfalls ein Abgleich mit den Interessen des Fremdenverkehrs bzw. mit jenen des Naturschutzes erforderlich.
 - ★ Bei baulichen Maßnahmen ist auf eine entsprechende Grüngestaltung (wie bereits beim Bestand) Bedacht zu nehmen.
- **Im Talbereich ist auf Grund des hier nur sehr beschränkten Ausmaßes von Freiflächen auf eine sparsame Bodennutzung ganz besonders zu achten.**
- **Bei der künftigen (baulichen) Entwicklung ist auf die bekannten Altlasten-Standorte Bedacht zu nehmen.**
 - ★ Genaue Prüfung vor allfälligen Baulandwidmungen in solchen Bereichen
- **Der Erhaltung großräumig zusammenhängender landwirtschaftlicher Flächen kommt im Hinblick auf die Sicherung der Substanz für diesen Wirtschaftszweig bzw. bezogen auf die Pflege und Erhaltung des Landschaftscharakters bzw. Landschaftsbildes große Bedeutung zu.**

- ★ Im Berggebiet ist trotz ungünstiger geländemäßiger Voraussetzungen die Erhaltung der landwirtschaftlichen Flächen für das charakteristische Landschaftsbild von großer Bedeutung.
- **Strikte Beachtung der Schutzfunktion des Waldes, welche in den nördlichen wie auch südlichen Gemeindebereichen festgelegt ist.**

2.4.3 Luft und Lärm, Immissionsschutz

- **Die Gemeinde bekennt sich zum aktiven Klimaschutz**
 - ★ Minimierung der Emissionen durch Gebäudebeheizung (Gebäudesanierung, Förderung anderer Energieformen wie Solarenergie, Fernwärme udgl.).
 - ★ Minimierung der Verkehrsemissionen (Temporeduktion, öff. Verkehr, Raumordnung).
- **Bei hochrangigen Infrastrukturleitungen (u. a. TAL und hochrangige Stromleitungen) sind zusätzliche Sicherheitsmaßnahmen zur Hintanhaltung von Auswirkungen erwünscht.**

2.4.4 Wasserschutz, Wasserwirtschaft, Gefährdung durch Wasser

- **Die vorhandenen Gewässer sind als landschaftliche Gestaltungselemente von großer Bedeutung.**
 - ★ Freihaltung der Ufer, Erhaltung des uferbegleitenden Bewuchses. (Es ist auch ausreichender Freiraum für die Bewirtschaftung der Gewässer bzw. der Ufer einzuhalten; je nach örtlichen Verhältnissen hat dieser Abstand 5-10m zu betragen).
 - ★ Möglichst Nutzung der Uferbereiche für Erholungseinrichtungen (Spazier- und Wanderwege).
- **Beachtung eines ökologisch ausgeglichenen Wasserhaushaltes bzw. Fließgewässernetzes.**
 - ★ Große Bedeutung des Bodenschutzes im Einzugsbereich, Anhebung des Retentionsvermögens, Nutzungsextensivierung, Beachtung der Vegetation.

- ★ Bei Besiedlung im Einzugsbereich Schaffung von Retentionsmöglichkeiten als Ausgleich für die versiegelten Bereiche.
- ★ Naturnahe Linienführung und Verbauung, Schaffung bzw. Erhaltung von Retentionsräumen und Überschwemmungsflächen, Erhaltung einer standortgerechten Ufervegetation.

2.4.5 Biotop- und Naturschutz

- **Festlegung von ökologischen Vorrangbereichen**
Solche Vorrangbereiche sind bei dem Vorliegen folgender Gegebenheiten festzulegen:
 - ★ Im Bereich von naturschutzrechtlich geschützten Gebieten.
 - ★ Bei einer besonderen naturräumlichen Wertigkeit dokumentiert durch eine besondere Konzentration von Biotopen.
 - ★ Bei Gewässerläufen samt deren uferbegleitenden Vegetationsstrukturen.

2.4.6 Freiraumgebundene Erholung, Freiflächen mit Zweckbestimmung

- **Bei der Schaffung von Freizeiteinrichtungen wird der Aspekt der möglichen Nutzung sowohl für Einheimische wie auch für Gäste als wesentlich angesehen.**
- **Die Gemeinde misst der Sicherung ausreichender Freiflächen im engeren und weiteren Stadtzentrum große Bedeutung bei**
 - ★ Die Sicherung kann dabei einerseits durch entsprechende Grünlandwidmungen im FWPL oder aber auch im gewidmeten Bauland durch entsprechende Festlegung von Restriktionen für eine bauliche Entwicklung im Zuge der Bebauungsplanung erfolgen.
 - ★ Bei der Konzeption größerer Siedlungsentwicklungsgebiete (vor allem mit Wohnfunktion) ist auf die Einplanung entsprechender Freiflächen mit Freizeit-, Erholungs- oder sonstiger Gemeinschaftsfunktion Rücksicht zu nehmen.

2.5 Siedlungsentwicklung

2.5.1 Grundsätze der Siedlungsentwicklung

- **Die künftige Wohnbebauung soll sich vorrangig auf den zentralen Siedlungsbereich (Ortskern – Felben – Burk – Bereich westlich des Zentrums - angrenzende Hänge der Sonnseite) konzentrieren.**

- **In den übrigen Gebieten soll eine bauliche Entwicklung für Wohnzwecke nur in beschränktem Umfang unter Wahrung des derzeitigen Landschaftsbildes möglich sein.**
 - ★ Siedlungsentwicklung nur im Bereich von bereits bestehenden nichtlandwirtschaftlichen Siedlungsansätzen, maximal mit geringfügigen Erweiterungen, wenn dadurch keine größere Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild entsteht.

- **Die sparsame Grundstücksnutzung bzw. im Zusammenhang damit auch eine Nachverdichtung auf relativ locker bebauten Flächen sieht die Stadt als wichtiges Ziel.**
 - ★ Vor allem im Stadtkern sollen Verdichtungen zur Entwicklung der Wohnfunktion aber auch anderer Einrichtungen verstärkt dienen und auch einen Beitrag zur Schaffung städtischer Strukturen leisten.

2.5.2 Bodenpolitik der Gemeinde

- **Die Gemeinde bekennt sich zum Einsatz der Instrumente einer aktiven Bodenpolitik.**
 - * **Überprüfung der im derzeitigen FWPL seit längerer Zeit ausgewiesenen und bisher nicht genutzten Baulandflächen und gegebenenfalls Rückwidmung bzw. Festlegung als Vorbehaltsflächen für den förderbaren Wohnbau.**

 - * **Änderungen des FWPLs - ausgenommen bei nachgewiesenem Eigenbedarf - werden grundsätzlich dort durchgeführt, wo mit dem Grundeigentümer Maßnahmen zur Baulandsicherung vereinbart werden können (beispiels-**

weise durch Optionsverträge, zivilrechtliche Grundverkäufe an die Gemeinde bzw. weiterer der im § 18 ROG 2009 vorgesehenen privatrechtlichen Vereinbarungen, Preisbindungsvereinbarungen, Beiträge zur Infrastruktur, etc.)

- * Bei sonstigen kleineren Umwidmungen soll über die vom Grundeigentümer abzugebende Nutzungserklärung hinaus die geplante Verwendung der Flächen stärker hinterfragt werden.**

2.5.3 Baulandbedarf für Wohnen

- Der Baulandbedarf für Wohnen wird mit 14ha festgelegt.**

2.6 Verkehrsentwicklung

2.6.1 Regionales und überregionales Verkehrsnetz

- **Die Gemeinde verfolgt das Ziel, den Ort von den übergeordneten Verkehrsströmen durch Errichtung einer Umfahrungsstraße zu entlasten. Es wird eine Lösung im Sinne der Konzeption „Verkehrsentlastung Oberpinzgau“ verfolgt.**
 - ★ Der Wohnbereich Burk/Aufeld ist jedenfalls durch geeignete Maßnahmen zu entlasten.
 - ★ Der, auch nach Errichtung einer Umfahrung, die Stadtgemeinde querende Durchzugsverkehr soll bestmöglich für die Handels- und Gewerbeentwicklung genutzt werden.

2.6.2 Lokales Verkehrsnetz

- Weitere Optimierung des innerörtlichen Straßennetzes.
 - ★ Im Sinne eines geordneten Wachstums bzw. einer mittel- bis langfristigen Hintanhaltung überdimensionierter Verkehrsbelastungen für das Zentrum muss das radial orientierte lokale Straßennetz mit Tangentialverbindungen weiter ausgebaut werden. Bei der Schaffung derartiger Verbindungen ist auch auf mögliche Ausweichvorgänge durch den Durchzugsverkehr zu achten.
 - ★ Größere Siedlungsentwicklungsgebiete sind mit gesamtheitlichen Verkehrskonzepten zu planen, wobei dabei mögliche Netzschlüsse gleichermaßen von Bedeutung sind, wie sinnvolle neue Anbindungen an das regionale und überregionale Verkehrsnetz, sowie eine optimale Erreichbarkeit von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs.

2.6.3 Ruhender Verkehr

- **Hebung der Aufenthaltsqualität im Stadtzentrum.**
 - ★ Hauptintention der Parkraumpolitik im Bereich des unmittelbaren Stadtzentrums ist die schrittweise Reduktion von verkehrungünstig gelegenen Stellplätzen zu Gunsten der Gewinnung von Flächen für die Ortsraumgestaltung.
Diese Stellplätze sind jedoch nicht ersatzlos zu streichen sondern es ist in fußläufig möglichst geringer Entfernung ein entsprechendes Stellplatzangebot neu zu schaffen.
- **Bei Neubaumaßnahmen im Stadtzentrum ist auf die Schaffung ausreichender Stellplätze (vorzugsweise Tiefgaragenlösungen) zu achten.**
- **Seitens der Stadtgemeinde wird die Erlassung einer eigenen Stellplatzverordnung erwogen. Bis zu diesem Zeitpunkt soll im Zuge der Bebauungsplanung ein gegenüber der Landesverordnung höherer Stellplatzschlüssel, vor allem im Zusammenhang mit der Wohnnutzung, festgelegt werden. Es ist hier an einen Mindestschlüssel von jedenfalls 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit gedacht.**

2.6.4 Fußgeher- und Radverkehr

- **Bei der Festlegung von Siedlungsentwicklungsgebieten ist darauf zu achten, dass Fußgeher/Radfahrer die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs auf möglichst kurzem Wege bzw. gefahrlos erreichen können.**
- **Verbesserung der Erreichbarkeit des Stadtzentrums bzw. wichtiger Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Schulen, Nahversorger und dgl.) von den bestehenden Siedlungsgebieten aus aber auch von neu festzulegenden Entwicklungsbereichen.**

2.6.5 Öffentlicher Verkehr

- **Hebung der Attraktivität bei bestehender Bahnverbindung**
 - ★ Verbesserung der Erreichbarkeit des Bahnhofes aus Richtung der westlichen Teile des Stadtzentrums.

- **Beim Busverkehr ist durch Optimierung der Haltestellenstandorte auf eine verbesserte Erreichbarkeit hinzuwirken.**
 - ★ Dies betrifft vor allem den Bereich Mittersill Ost, Felben sowie den Bereich Kreuzgasse / Kreuzfeldsiedlung. Für Felben wäre zumindest eine Fußgänger- und Radwegverbindung über die Salzach zu den Asfinag-Gründen wünschenswert.

- **Entwicklung innovativer Ideen auf dem Sektor des öffentlichen Verkehrs.**
 - ★ Die Zukunft wird hier vorzugsweise bei bedarfsorientierten Lösungen gesehen.

2.7 Sonstige Infrastrukturentwicklung

2.7.1 Wasserversorgung

- **Im Hinblick auf die Fremdenverkehrsentwicklung im Bereich Paß Thurn bzw. die teils bestehenden Löschwasserversorgungsprobleme beabsichtigt die Gemeinde, das Projekt einer gemeinsamen Wasser-schiene des Bereiches Pass Thurns – Sonnseite unter Einbeziehung der geplanten Tourismusbauten weiter zu verfolgen.**

2.7.2 Energieversorgung

- **Die Gemeinde steht dem Einsatz von Alternativenergien positiv gegenüber.**
 - ★ Ermöglichung dezentraler Anlagen durch Ausweisung von Sonderflächen.
 - ★ Sicherung von Erweiterungsmöglichkeiten für das bestehende Heizwerk.
 - ★ Die Gemeinde steht auch der Errichtung weiterer derartiger Heizwerke (sei es jetzt in größerer oder auch kleinerer Form) positiv gegenüber.
 - ★ Die Errichtung von Solaranlagen soll im Zuge der Erstellung von Bebauungsplänen Beachtung finden, in diesem Zusammenhang können auch Förderungsmodelle durch die Gemeinde angedacht werden (Gebührenbefreiung bei Baubewilligungen und dgl.).
 - ★ Bei Baulandsicherungsstandorten sollen im Bebauungsplan Vorschriften hinsichtlich optimaler Energienutzung aufgenommen werden.
 - ★ Wasserleitungen sollen auch zur Erzeugung von Energie genutzt werden.

2.7.3 Abwasserbeseitigung

- **Bei der Entsorgung des noch nicht kanalisierten Teiles des Paß Thurn aber auch des Felbertales ist als Alternative zur zentralen Entsorgung die Wirtschaftlichkeit von Kleinanlagen zu prüfen (v.a. dort, wo länge-**

re Kanalstränge durch völlig unbesiedeltes Gebiet geführt werden müssen).

- ★ Verstärkte Beachtung des Themas Oberflächenentwässerung sowohl bei der Entwicklung bestehender Siedlungen wie auch der Anschließung von Neubaugebieten.
Sofern nicht eine schadlose Versickerung auf Eigengrund möglich ist, ist für eine retentierete Ableitung in einen Vorfluter zu sorgen.

2.7.4 Sonstige Infrastruktur

- **Ausbau der Kinderbetreuungseinrichtungen**

- ★ Prüfung eines Kindergartenstandortes im Bereich Burk, Errichtung eines Waldkindergartens (möglicher Standort Bürgerwald).
Voraussetzung: Bedarf nach dem Kindergartenbetreuungsgesetz muss gegeben sein.

- **Sicherung der gesundheitlichen Versorgung**

- ★ Absicherung des Krankenhausstandortes.
- ★ Ansiedlung weiterer Fachärzte, Prüfung bzw. gegebenenfalls Realisierung eines Projektes „Ärztehaus“.
- ★ Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben der Gesundheitswirtschaft auch im Interesse des Tourismus.

- **Profilierung der Stadtgemeinde im Bereich Kultur/Veranstaltungen**

- ★ Entwicklung eines Projektes Kultur- und Veranstaltungszentrum (möglicher Standort westlich Nationalparkzentrums).

- **Verbesserung integrierter Angebote für Jugendliche und Senioren**

- ★ Entwicklung eines Projektes „Generationenhaus“ (möglicher Standort Ortszentrum, allenfalls altes Gerichtsgebäude).
- ★ Schaffung von Betreuungseinrichtungen aller Art.
- ★ Ansiedlung von Unterhaltungsangeboten wie Kino, Diskothek und Ähnliches.

- **Sicherung der Entwicklung des Nationalparkzentrums**
 - ★ Es soll Entwicklungsmöglichkeiten in alle Richtungen, wo dies noch möglich ist, geben.

- **Gründerzentrum Oberpinzgau**
 - ★ Als gemeinsamer Standort für neue innovationsorientierte Dienstleistungsbetriebe soll ein Bürohaus mit entsprechend gemeinsamer Infrastruktur vorgesehen werden.

3. Standortbezogenen Festlegungen

3.1 Freiraumfestlegungen

3.1.1 Siedlungsgliedernde Festlegungen (Grünzüge, Grünkeile, Grünverbindungen)

- **Grünzüge:**
Der Bereich westlich des Hochwasserschutzdammes wird ab dem Bereich der südlichen Talflanke bis zur nördlichen Talflanke jenseits der Salzach und im Bereich zwischen der Wohnsiedlung Rettenbach und dem Gewerbegebiet West festgelegt.
- **Grünkeile:**
Südliche und östliche Umrahmung Schloss Mittersill;
Bereich östlich der Kehre bei Schloss Mittersill;
Bereich zwischen Lofererfeld und Siedlung Wachtlehenweg / Jägerlehen.
- **Grünverbindungen:**
Verbindung zwischen den beiden Grünkeilen entlang der Steilhänge zwischen der Paß Thurn Bundesstraße;
Bereich Bürgerkanal zwischen Hochwasserschutzdamm und bebautem Gebiet;
Randstreifen zum Felberberg;
Randstreifen nördlich Bürgerwald.
Felben: Randstreifen zur Felbertauernstraße

3.1.2 Vorrangbereiche bzw. Bereiche mit extensiver touristischer Nutzung

- **Die Festlegung von Vorrangbereichen hat die Konsequenz, dass in einem so festgelegten Gebiet der bevorrangten Nutzung Priorität gegenüber anderen Nutzungen eingeräumt wird. Dies bedeutet nicht, dass andere Nutzungen nicht möglich sind, sie sind der Leitnutzung aber so unterzuordnen, dass keine Beeinträchtigung derselben erfolgt. Die im Funktionsplan durchgeführte Abgrenzung ist nicht parzellenscharf zu interpretieren.**

Der jeweils festgelegte Vorrangbereich setzt den Rahmen für erforderliche Flächenwidmungen oder auch gegebenenfalls mögliche Einzelbewilligungen.

Bei der Überlappung von Vorrangbereichen ist im Überlappungsbereich der jeweils restriktivere Regelungsinhalt anzuwenden.

Bei den Bereichen mit extensiver touristischer Nutzung Wasenmoos bzw. Felbertal / Hintersee wird dieses zum Teil bzw. zur Gänze von einem ökologischen Vorrangbereich überlappt. Dies bedeutet, dass touristische Nutzungen prinzipiell gegenüber den Aspekten des Naturschutzes nachrangig zu bewerten bzw. auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert sind.

Zum Unterschied zur Festlegung von Siedlungsstandorten setzen die Vorrangbereiche keinen Rahmen für flächendeckende Widmungen, sondern bedeuten eine Vorgabe für die Abwägung bzw. Prioritätensetzung von Nutzungsfestlegungen.

3.1.2.1 Vorrangbereiche Tourismus

- **Touristischer Vorrangbereich Paß Thurn (Passhöhe – Resterhöhe – Breitmoos)**

- ★ Der nördliche Gemeindebereich (Paß Thurn) gilt bereits jetzt als Schwerpunkt mit einer starken Orientierung zu Wintersportaktivitäten (Alpinski- lauf, Langlauf) und soll in Richtung Wellnessinfrastruktur erweitert werden.
- ★ Im Sommer ist hier die Schiene Wandern, Radfahren für Geübte der Schwerpunkt. Weiters soll in Hinkunft auch auf die Entwicklung von Trendsportarten geachtet werden.
- ★ Der gegenständliche Vorrangbereich setzt den Rahmen für erforderliche Grünland- oder Verkehrsflächenwidmungen, aber auch für Sonderflächen- ausweisungen für bestehende Nutzungen oder für Bereiche mit besonderer Standorteignung (beispielsweise Zusammentreffen verschiedener Auf- stiegshilfen).
Weiters können im Randbereich zu touristischen Siedlungsstandorten Widmungen oder Einzelbewilligungen im Zusammenhang mit der Entwick- lung derartiger Standorte außerhalb deren Siedlungsgrenzen erteilt werden (vorrangig Grünlandwidmungen oder Sonderflächenausweisungen für standortgebundene Einrichtungen).

- **Touristischer Vorrangbereich Bürgerwald - Oberfelben**

- ★ Dieses Gebiet wird als ein für die Naherholung Mittersills selbst bzw. in er- weitertem Ausmaß auch für den Tourismus wichtiger Bereich gesehen. Es besteht hier die Absicht, ein Freizeitzentrum mit verschiedensten Attraktio- nen auszubauen. Wichtig ist es, auf eine gute Verkehrsaufschließung, ins-

besondere auch für den Fußgeher- und Radverkehr bei der künftigen Entwicklung zu achten. Bei der Entwicklung dieses Gebietes ist jedenfalls auf die Bedürfnisse der einheimischen Bevölkerung besonders Rücksicht zu nehmen.

- ★ In diesem Bereich sind vor allem erforderliche Grünlandwidmungen für Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie gegebenenfalls Sonderflächenausweisungen für diesen Einrichtungen zugehörige bauliche Anlagen möglich.

- **Touristischer Vorrangbereich Felben - Golfplatz**

- ★ Auch in diesem Teilbereich des Talraumes soll Fremdenverkehr und Erholung Vorrang vor anderen Nutzungen haben (vor allem Golf, Langlauf, Wandern, Radfahren, Reiten).
Im Bereich dieser Vorrangzone ist auch ein Standort für einen Beherbergungsbetrieb denkbar, die Situierung soll entweder im Randbereich des Golfplatzes erfolgen bzw. ist auch ein Standort im Umfeld des Clubhauses ebenfalls möglich.
- ★ In diesem Bereich sind Widmungen zur Erweiterung des Golfplatzes möglich sowie eine Sonderflächenausweisung für den Bereich des Clubhauses bzw. für eine bauliche Entwicklung im Umfeld desselben.
Für die Etablierung eines neuen Hotelstandortes wäre eine REK-Präzisierung erforderlich (siehe dazu auch Festlegungen des Tourismusstandortes T6 Felben / Golfplatz).

3.1.2.2 Bereiche mit extensiver touristischer Nutzung

- **Bereich mit extensiver touristischer Nutzung Wasenmoos**

- ★ Hier gilt der Vorrang bei der Entwicklung der Einrichtungen freiraumbundener Erholung (vor allem Wandern, Langlaufen).
Eine schonende Nutzung steht im Vordergrund, unnötige Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft sind zu unterlassen.
In jenem Bereich, wo eine Überlagerung durch den ökologischen Vorrangbereich gegeben ist, ist die touristische Nutzung auf das reine Naturerlebnis reduziert bzw. gelten die für die ökologischen Vorrangbereiche formulierten Rahmenbedingungen.
- ★ Baulandausweisungen für standortgebundene Einrichtungen sind hier nur im begründeten Ausnahmefall möglich. Ansonsten sind Anlagen und Einrichtungen, die der Erlebbarkeit der naturräumlichen Gegebenheiten dienen, möglich. Außerhalb des ökologischen Vorrangbereiches auch Einrichtungen zur ordnungsgemäßen Nutzung von Loipen und Wegen (z. B. sanitäre Einrichtungen).

- ★ Der touristische Vorrangbereich grenzt direkt an den Tourismusstandort Kühstein, der durch einen regionalen Tourismusleitbetrieb genutzt werden soll. Die touristische Nutzung des Wasenmooses ist in diese Konzeption einzubeziehen.
- **Bereich mit extensiver touristischer Nutzung Felbertal / Hintersee**
 - ★ Die Tatsache, dass hier ein Talschluss auch mit dem Individualverkehrsmittel erreichbar ist, wird von der Gemeinde positiv gesehen. Hier soll eher der Besichtigungstourismus für den Nationalpark Hohe Tauern im Vordergrund stehen. Intensivere Nutzungen sind in diesem Bereich nicht vorgesehen.
 - ★ Die raumordnerischen Maßnahmen sind hier auf jenes Ausmaß reduziert, wie sie innerhalb des hier festgelegten Nationalparkes möglich sind.

3.1.2.3 Vorrangbereiche Naturraum / Ökologie

Vorrangbereiche Naturraum / Ökologie sind wie folgt festgelegt (siehe dazu auch ergänzende Plandarstellung zum REK):

- **Vorrangbereich Naturraum / Ökologie Wasenmoos – Moore am Paß Thurn**
- **Vorrangbereich Naturraum / Ökologie Nationalpark und Landschaftsschutzgebiet Felbertal**
- **Vorrangbereich Naturraum / Ökologie Gewässer und Gewässerufer**

In derartigen Vorrangbereichen sind Baulandwidmungen generell nicht möglich, ausgenommen sind Sonderflächenausweisungen für standortgebundene Nutzungen, die notwendigerweise innerhalb eines derartigen Vorrangbereiches realisiert werden müssen. Nach dem gleichen Grundsatz ist es auch möglich, für standortgebundene Vorhaben raumordnungsmäßige Einzelbewilligungen zu erteilen.

Im Bereich der Gewässer/Gewässerufer ist auf ausreichende Abstände zur Wahrung der ökologischen Funktion bzw. auch der Gewässerbetreuung bzw. gegebenenfalls auch auf den Aspekt eines naturnäheren Gewässerverlaufes zu achten. In derartigen Bereichen sind gegebenenfalls auch Flächen für Geh- und Radwegverbindungen zu sichern.

3.1.3 Freiraumgebundene Erholungseinrichtungen

- **Standorte / Bereiche für freiraumgebundene Erholungsnutzung**

Die unten angegebene laufende Nummer stellt einen Bezug zur ergänzenden Plandarstellung dar.

- ★ Nr. 1: Zierteich
Für diesen Bereich wird eine Belegung angestrebt. Es sollen hier auch erforderliche Einrichtungen wie sanitäre Anlagen, Kletterturm, Grillplätze und dgl. geschaffen werden.
- ★ Nr. 2: Sportzentrum
Für diesen Bereich ist eine bessere ganzjährige Nutzung (Aktivierung von Winternutzungen wie z.B. Eisbahn) das Ziel.
- ★ Nr. 3: Golfplatz
Für den Golfplatz ist eine Erweiterungsmöglichkeit festgelegt (voraussichtlich auf 27 Loch)
- ★ Nr. 4: Bürgerwald
 - Freihalten dieses Bereiches von Nutzungen, welche diese Funktion zu beeinträchtigen geeignet sind;
 - Ausbau dieses Bereiches zu einem Freizeitzentrum von überörtlicher Bedeutung.
- **Es ist das Ziel, in Ortsteilen mit größerer Wohnbebauung, größere Kinderspielplätze zu schaffen.**
 - ★ Besonders im Bereich folgender Standorte bzw. Entwicklungsbereiche wird dafür ein Bedarf gesehen:
 - Lendsiedlung bzw. Siedlungsentwicklungsgebiet West
 - Burk (Mittersill Ost)
 - Bereich Felben/Klausen
 - ★ Es wird auch das Ziel der Errichtung eines betreuten Spielplatzes (nach dem Muster Felber Meilinger) verfolgt.
- **Da mehr und mehr Menschen in Mehrfamilienhäusern wohnen, hat die Gemeinde das Ziel, an geeigneten Standorten Kleingartengebiete zu ermöglichen.**
 - ★ Als ein möglicher Standort wird der Bereich Essiger oder auch der Bereich zwischen Bürgerkanal und Salzach (jenseits des Bereiches Essiger) gesehen.

3.1.4 Sondernutzungen im Grünland

Standort Nr. 1 - Fischzuchtanlage:

Am Südrand von Felben wird, da der Grundeigentümer von seinem touristischen Betrieb auch auf das Zielpublikum „Fischer“ ausgerichtet ist und die notwendigen Wasservorkommen hierfür im gegenständlichen Bereich vorhanden sind, ein Standort für eine Fischzuchtanlage festgelegt.

Standort Nr. 2 - Lagerplatz nordöstlich der Guggensiedlung:

Der zwischen Felbertauern Straße und Felberbach gelegene Standort ist bereits entsprechend befestigt und soll als Wirtschaftsfläche ohne die Möglichkeit einer Baulandwidmung festgelegt werden. Vor einer allfälligen Ausweisung (z. B. als Grünland-Lagerplatz) ist sicher zu stellen, dass es sich um eine Lagerungstätigkeit handelt, die den Ortseingangsbereich im Süden vom Orts- und Landschaftsbild her nicht beeinträchtigt. Bauvorhaben dürfen nur entsprechend der künftig im FWPL festgelegten Grünlandwidmung realisiert werden. An zusätzliche Baulandausweisungen, wie etwa Sonderfläche, ist hier nicht gedacht.

3.2 Siedlungsbezogene Festlegungen

In der Folge sind die einzelnen Siedlungsstandorte festgelegt. Es sind diese einzelnen Festlegungen in vier Teile wie folgt aufgeteilt:

Nutzung:

Hier wird der Rahmen für die mögliche Festlegung verschiedener Baulandarten im Flächenwidmungsplan gesetzt.

Erschließung:

Hier erfolgen Angaben zum Thema Verkehrserschließung aber auch sonstige Infrastruktur.

Bauliche Entwicklung:

Hier erfolgen Spezifizierungen hinsichtlich der im Plan eingetragenen Siedlungsgrenzen (falls erforderlich) sowie Angaben zu Bauformen und Baudichten (vorrangig bei baulichen Entwicklungsgebieten). Bei Standorten, die bereits überwiegend gewidmet und / oder bebaut sind, ist bei der Beurteilung von baulichen Entwicklungen von den gegebenen Strukturgegebenheiten bzw. Rechtsverhältnissen auszugehen, wobei die bessere Nutzung des Bestandes zu den grundsätzlichen Zielen der Siedlungsentwicklung der Stadtgemeinde Mittersill zählt.

Sonstige Rahmenbedingungen:

Hier erfolgen Hinweise auf vorrangig zu beachtenden Umstände in den nachgeordneten Verfahren bzw. auch im Hinblick auf allfällige Umsetzungserfordernisse im Bebauungsplan.

Siedlungsgrenzen:

Dort, wo keine Siedlungsgrenzen festgelegt sind, wirkt die bestehende Baulandgrenze als Siedlungsgrenze. In solchen Bereichen sind noch geringfügige Baulandausweitungen für den Bedarf der Entwicklung bestehender Nutzung möglich, die Größenordnung der möglichen Ausweitung hat in Relation zur bestehenden Nutzung zu stehen. Natürliche Siedlungsgrenzen sind dabei zu beachten.

In allen anderen Fällen ist die bauliche Entwicklung durch Siedlungsgrenzen begrenzt. Es gibt zwei Typen:

a) Siedlungsgrenze mit geringem Interpretationsspielraum:

Hier sind nur geringfügige Überschreitungen bei nachgewiesenem Erfordernis, vor allem für bestehende Nutzungen, möglich. Die obigen Ausführungen zu den als Siedlungsgrenzen wirkenden Baulandgrenzen gelten sinngemäß.

b) Siedlungsgrenze mit großem Interpretationsspielraum:

Derartige Siedlungsgrenzen sind im Bereich größerer Entwicklungsgebiete fixiert, für derartige Bereiche sind gesamtheitliche Aufschließungskonzepte zu erstellen, im Rahmen derer dann die konkrete Siedlungsgrenze fixiert wird.

Im Allgemeinen beträgt der Interpretationsspielraum jedenfalls eine Parzellentiefe.

Darüber hinaus gelten für die Grenzen der möglichen Siedlungsentwicklung die textlichen Festlegungen zum jeweiligen Standort.

Systematik der Plandarstellung:

In der Plangrundlage sind zunächst einmal als wichtige Information die bebauten Grundstücke mit einem grauen Schummer gekennzeichnet. Die rechtsgültigen Baulandwidmungen sind mit einer farbigen Randlinie eingetragen.

Für die Bestimmung, wo über die gültigen Baulandgrenzen hinaus eine bauliche / baulandmäßige Entwicklung möglich ist, dienen die textlichen Festlegungen sowie die ergänzende Plandarstellung.

In der Plandarstellung sind die größeren baulichen Entwicklungsbereiche zur besseren Übersichtlichkeit mit einem farbigen Schummer gekennzeichnet. Darüber hinaus gelten für die Interpretation des Entwicklungskonzeptes die festgelegten Siedlungsgrenzen bzw. der Schriftteil.

Die bestehenden Siedlungsstandorte (bebaute bzw. bereits gewidmete Bereiche) sind mit einem Buchstaben, der einen Hinweis auf die Hauptfunktion des Standortes gibt und einer laufenden Nummer gekennzeichnet.

Die größeren Entwicklungsbereiche sind zuerst mit einem Buchstaben und einer laufenden Nummer sowie einem E für Entwicklungsbereich und einer laufenden Nummer gekennzeichnet.

3.2.1 Standorte mit vorrangiger zentraler Funktion:

Z1 - Bereich nördlich der Salzach (Bahnhof bis Asfinag Gründe – westlich Felbertauern Straße)

Nutzung:

Wirtschaftliche Nutzung mit Schwerpunkt Handel/Dienstleistung, Wohnnutzung, im östlichsten Teil auch gewerbliche Nutzung.

Erschließung:

Kreuzung nördlicher Brückenkopf, Sicherung der Freiflächen beim Bahnhof für Parkplätze, Erschließungskonzept Asfinag-Gründe.

Bauliche Entwicklung:

Im Westen Siedlungsgrenze laut Plan, im Norden und Osten Felbertauernstraße (unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten), im Süden Salzach bzw. Bahngelände.

Sonstige Rahmenbedingungen:

Beachtung der Lärmemissionen des regionalen und überregionalen Verkehrsnetzes. Im Osten Berücksichtigung der Gefahrenzonen.

Weiterentwicklung der Bauformen bzw. Baudichten unter Berücksichtigung der gegebenen Strukturverhältnisse. Grundsätzlich sollte in den Hangbereichen die niedrige Verdichtung bleiben, hier ist auch auf die Höhenentwicklung der Objekte Bedacht zu nehmen.

In den ebenen Teilen ist mittlere Verdichtung, bei gewerblicher Nutzung auch höhere Verdichtung möglich.

Im Bereich der Hauptstraße Richtung Zentrum kommt dem Orts- und Straßenbild im Sinne der Funktion als Ortseingangsbereich erhöhte Bedeutung zu.

Z1 E1 – Westlicher Teil der Asfinag-Gründe

Nutzung:

Entwicklungsbereich für das Ortszentrum (wirtschaftliche Nutzung, auch Handel)

Erschließung:

Für den Bereich der Asfinag-Gründe ist ein Gesamterschließungskonzept zu entwickeln.

Bauliche Entwicklung:

Die baulichen Entwicklungsflächen sind durch die Felbertauern Straße, die Pinzgau Bahn bzw. die hier vorhandene rote Zone vorgegeben.

Sonstige Rahmenbedingungen:

Beim südlichen Teil ist eine funktionale Gliederung zum südlich der Salzach vorhandenen Wohngebiet zu berücksichtigen.

Z2 - Stadtzentrum südlich der Salzach

Nutzung:

Zentrale und wirtschaftliche Nutzung (letztere vorwiegend Handel – Dienstleistung), Wohnnutzung

Erschließung:

Verlängerung der Poststraße hinaus zur Gerlos Straße. Bei Neuerrichtung von Objekten in diesem Bereich ist, vor allem im Zusammenhang mit einer angestrebten Verdichtung, auf Tiefgaragenlösungen Bedacht zu nehmen.

Ein wichtiger Punkt ist die Führung des Tauernradweges durch das Ortszentrum.

Ausbau der Einrichtungen für Fußgeher, Herstellung und Verbreiterung der Gehsteige, Sicherung der Durchlässigkeit in Hinterhofbereichen.

Bauliche Entwicklung:

Außer der Nordgrenze, die durch die Salzach gebildet wird, bzw. im Westen beim Zierteich bzw. im Süden (westlich G4) werden keine Siedlungsgrenzen festgelegt, da bei den anderen Bereichen die bauliche Entwicklung ohne Unterbrechung auf andere Standorte übergeht.

Es ist hier auf Grund der zentralen Lage eine hohe Verdichtung möglich, die Dichtefestigungen haben aber im Einzelfall unter Berücksichtigung der gegebenen Strukturverhältnisse zu erfolgen. Beim Entwicklungsbereich am Südwestrand ist auf eine sparsame Grundstücksnutzung hinzuwirken.

Die maximale Höhenentwicklung liegt in diesem Bereich bei 3 bis 4 Geschossen, im Bereich des Südwestrandes (zum Grünland hin) abfallende Höhen und Dichten.

Sonstige Rahmenbedingungen:

Bei Wohnnutzung Beachtung des Lärmträgers der Durchzugsstraße.

Funktionale Gliederung im Süden zum Standort G4.

Z2 E1 - Entwicklungsbereich östlich Krankenhaus bzw. Schule

Nutzung:

Bei einer weiteren baulichen Verwertung ist zu prüfen, ob es hier noch Bedarf an Reserveflächen für öffentliche Einrichtungen gibt, ansonsten vorrangig zentrale Nutzungen oder auch Wohnnutzung (in verdichteterer Form).

Bauliche Entwicklung:

Verdichteterer Bauformen möglich, im Osten Beachtung der hier angrenzenden kleinteiligeren Verbauung.

Z2 E2 – Unbebauter Bereich nördlich bzw. südlich der Hallenbadstraße

Nutzung:

Im nördlichen Teil Zentrumsentwicklung, Wohnnutzung, im südlichen Teil vorrangig Wohnnutzung.

Erschließung:

Im Bereich nördlich der Hallenbadstraße mögliche Vernetzung mit der Poststraße bzw. Anbindung an Gerlos Straße.

Im Bereich südlich der Hallenbadstraße mögliche Gesamterschließungskonzept unter Einbeziehung der umgebend anstehenden Stichstraßen.

Bauliche Entwicklung:

Im nördlichen Teil höhere Verdichtung möglich, auch größere Bauhöhen.

Im südlichen Teil kleinteiligere Wohnverbauung unter Beachtung des Prinzips der sparsamen Grundstücksnutzung.

Z2 E3 – Entwicklungsbereich nördlich Nationalparkzentrum

Nutzung:

Erweiterungsfläche für das Nationalparkzentrum

Bauliche Entwicklung:

In Anpassung an die bestehenden Bebauungsstrukturen des Nationalparkzentrums.

3.2.2 Standorte mit vorrangiger touristischer Funktion:

T1 Tourismusstandort Passhöhe

Nutzung:

Vorrangig touristische Nutzung

Erschließung:

Da hier die Paß Thurn Landesstraße die Hapterschließungsachse darstellt, ist mit der Landesstraßenverwaltung eine Konzeption für die möglichen Zufahrten abzustimmen. Dabei wäre auch auf eine allfällige Tieferlegung der Landesstraße in diesem Bereich Rücksicht zu nehmen (siehe dazu auch „Sonstige Rahmenbedingungen“).

Ansonsten kommt dem Thema der Wasserversorgung große Bedeutung zu, da im gegenständlichen Bereich keine öffentliche Wasserversorgung besteht.

Bauliche Entwicklung:

Die westliche und östliche Siedlungsgrenze ist im Zuge konkreter Widmungen bzw. Bebauungsüberlegungen geländeangepasst zu ziehen, steile Hanglagen sind jedenfalls von Bebauung frei zu halten.

Grundsätzlich ist eine sparsame Grundstücksnutzung, vor allem im Anbetracht des beschränkten Flächenangebotes, anzustreben. Die Höhenentwicklung soll sich an den bestehenden Hotelbetrieben Holzer bzw. Hotel Paß Thurn orientieren.

Sonstige Rahmenbedingungen:

Bei der Entwicklung von Projekten wird vor allem im Zusammenhang mit der Situierung von Beherbergungseinrichtungen dem Thema Schallschutz entsprechende Bedeutung beizumessen sein. In diesem Zusammenhang ist auch eine Tieferlegung der Pass Thurn Landesstraße vorstellbar.

T2 Tourismusstandort Breitmoos

Nutzung:

Seilbahn-Infrastruktur und touristische Nutzung.

Erschließung:

Auch hier kommt bei der Entwicklung größerer Projekte der Wasserversorgung große Bedeutung zu, da die Wassergenossenschaft Paß Thurn, die an und für sich hier einen Teil der Objekte versorgt, größere Vorhaben kapazitätsmäßig nicht bewältigen kann.

Bauliche Entwicklung:

Im Hangbereich (nördlicher Teil) ist eine größere Höhenentwicklung (als unten angegeben) zugunsten einer Minimierung der überbauten Fläche möglich.

Unter folgenden Voraussetzungen ist eine Höhenentwicklung bis zu ungefähr 30m möglich: Wenn der oberste Steilbereich von Bebauung frei gehalten und die Baumassenzahl mit ca. 2,0 und die GFZ mit ca. 0,65 begrenzt wird.

Im südlichen Teil soll sich die Bebauung im westlichen Abschnitt (westlich der Seilbahnachse) eher in Form kleinteiliger Bebauung (Struktur: Ein- und Zweifamilienhäuser) bewegen.

Im östlichen Teil sind auch größere Baukörper möglich.

Die bauliche Ausnutzbarkeit kann sich in einem GFZ-Rahmen bis zu maximal 0,8 bewegen.

Im Südosten ist eine Entwicklung analog der Ausdehnung des Tourismusstandortes auf Hollersbacher Seite möglich.

Sonstige Rahmenbedingungen:

Es ist hier das Thema Schallschutz (Paß Thurn Landesstraße einerseits bzw. Mittelstation andererseits) zu beachten.

Am Südrand ist auf die Höhenentwicklung der Baukörper zu achten.

T3 Tourismusstandort Jagafeld - Tauernblick - Tannenhof

Nutzung:

Vorwiegend touristische Nutzung.

Erschließung:

Verkehrerserschließung über die bestehende Zufahrt westlich Tauernblick / Tannenhof. Wesentlich ist auch die fußläufige Anbindung zur Mittelstation.

Bauliche Entwicklung:

Siedlungsgrenze im Norden variabel und im Ausmaß von ca. 30m bis 40m verschiebbar.

Im Nordosten bzw. Osten verläuft die Grenze entlang der Grenze des Naturdenkmals. Im Süden und Westen wird der Standort durch die Paß Thurn Landesstraße begrenzt.

Im Osten an den bebauten Bereich Tauernblick / Tannenhof variable Siedlungsgrenze für Erweiterungsbedarf Bestand.

Es ist hier eine zwei- bis fünfgeschossige Bebauung mit einer Geschoßflächenzahl bis maximal ca. 1,0 möglich.

Sonstige Rahmenbedingungen:

Auf Grund der Randlage zur Landesstraße ist das Thema Schallschutz zu beachten.

T4 Tourismusstandort Bereich Gasthaus Klausner

Nutzung:

Touristische Nutzung.

Erschließung:

Über bestehende Zufahrt, die auszubauen ist. Weiters ist im Zuge einer Umwidmung auch die Wasserversorgungsfrage zu klären, zusätzlich auch (bei Großprojekt) die Möglichkeit der Abwasserentsorgung bzw. Behandlung der Oberflächenwässer.

Bauliche Entwicklung:

Die südliche Siedlungsgrenze ist im Bereich der Kante zum steiler abfallenden Gelände zu ziehen, im Bebauungsplan ist auf die Randlage mit Höhen- bzw. Grüngestaltungsfestlegungen zu reagieren.

Die Hänge von der oberhalb befindlichen Baulandwidmung sollen ausgespart werden, im übrigen Bereich drei- bis dreieinhalbgeschossige Bebauung (punktuelle Höherzonung zur Setzung von Höhenakzenten ist möglich) mit einem GFZ-Rahmen bis ca. 0,8.

Sonstige Rahmenbedingungen:

Thema Schallschutz prüfen, wahrscheinlich auf Grund der Lage unterhalb der Paß Thurn Landesstraße kein Problem.

Der Einbindung der Bebauungsråder kommt hier vor allem im talseitigen Bereich große Bedeutung zu.

Im Falle einer Umwidmung besondere Beachtung des Themas Bodenfunde.

T5 Tourismusstandort Kühstein

Nutzung:

Touristische Nutzung als regionaler Tourismus-Leitbetrieb.

Erschließung:

Die Machbarkeit der Verkehrserschließung ist grundsätzlich gegeben.

Dies gilt auch für die Kapazität der Fäkalabwasserentsorgung sowie der grundsätzlichen Machbarkeit der Oberflächenwasserentsorgung.

Bauliche Entwicklung:

Die im Entwicklungsplan eingetragene Siedlungsgrenze orientiert sich an den Außengrenzen des Felsriegels.

Außerhalb der Siedlungsgrenze sind auf Flächen, denen aus der Sicht des Naturschutzes keine hohe Wertigkeit zukommt, auch freiraumgebundene Erholungsnutzungen möglich, für die auch entsprechende Grünlandausweisungen zulässig sind.

Die Bebauungsstrukturen sind an die Form des Felsriegels entsprechend anzupassen, einer maßvollen Höhenentwicklung ist hier entsprechende Bedeutung beizumessen.

Sonstige Rahmenbedingungen:

Die Möglichkeit von freiraumgebundenen Erholungsnutzungen im Standortumfeld ist im Zuge einer Projektentwicklung zu prüfen.

T6 Tourismusstandort Golfplatz

Die gegenständliche Festlegung ist derzeit nur als grundsätzliche Planungsabsicht formuliert, um im Golfplatzbereich die Möglichkeit für eine beherbergungsmäßige Entwicklung zu erhalten. Aus der Sicht der Erschließung bzw. des Landschaftsbildes gibt es Argumente für eine siedlungsnaher Situierung im Bereich Felben, aus der Sicht der Erreichbarkeit des Clubhauses aber auch Argumente für eine Situierung in dessen Umfeld.

Weiters wird die Situierung auch von der möglichen Erweiterung bzw. dem Standort der Erweiterung des Golfplatzes abhängen. Möglicherweise ist auch hier eine Koordination mit der Nachbargemeinde Stuhlfelden erforderlich.

Bei entsprechenden diesbezüglichen Entwicklungen in diesem Bereich ist auch auf eine allfällig von der derzeitigen Erschließungsstraße getrennten Führung des Tauernradweges Bedacht zu nehmen.

Wenn diese Planungen und Überlegungen konkret sind, ist das REK im gegenständlichen Bereich zu präzisieren.

3.2.3 Standorte mit vorrangiger gewerblicher Funktion:

G1 Gewerbegebiet West

Nutzung:

Betriebliche Nutzung.

Erschließung:

Ergänzung der Aufschließung für die Erweiterung Richtung Osten.

Bauliche Entwicklung:

Der Entwicklungsrahmen ist mit den in der ergänzenden Plandarstellung eingetragenen Widmungsgrenzen abgesteckt. Im Westen liegt die Siedlungsgrenze bei der früheren Zufahrt nach Rettenbach.

Sonstige Rahmenbedingungen:

Entsprechende Gestaltung der Hochwasserschutzeinrichtungen.

Hinsichtlich der Bauhöhen und Baudichten Orientierung an dem in diesem Bereich verordneten Bebauungsplan.

G1 E1 Entwicklungsbereich nördlich Gewerbegebiet West

Nutzung:

Betriebliche Nutzung.

Bauliche Entwicklung:

Laut Plandarstellung, wobei die Siedlungsgrenzen entsprechend der Hochwassergefahr fix vorgegeben, ansonsten aber variabel sind.

Sonstige Rahmenbedingungen:

Auf Grund der relativ isolierten Lage Beachtung der Höhenentwicklung, wesentlich ist auch eine entsprechende vegetationsmäßige Einbindung in die Umgebung.

G2 Gewerbegebiet Ost

Nutzung:

Betriebliche Nutzung.

Sonstige Rahmenbedingungen:

Funktionale Gliederung am Westrand des Standorts (sowohl nördlich wie auch südlich der Landesstraße).

Gestaltung des Randbereiches zur Salzach.

Im Randbereich zur Landesstraße Beachtung der baulichen Gestaltung sowie der Umsetzung von Grüngestaltungsmaßnahmen.

G2 E1 Entwicklungsbereich nördlich der Landesstraße (östlich Straßenmeisterei)

Nutzung:

Betriebliche Nutzung.

Erschließung:

Gemeinsame Lösung mit Stuhlfelden.

Bauliche Entwicklung:

Gemäß Plandarstellung bis zur Gemeindegrenze.

Sonstige Rahmenbedingungen:

Beachtung der Ortseingangssituation, Gestaltung Randbereich Landesstraße.

G2 E2 Entwicklungsbereich südlich der Landesstraße

Nutzung:

Betriebliche Nutzung.

Erschließung:

Koordinierung der Erschließung mit Stuhlfelden bzw. gemeinsame Betrachtung der nördlich und südlich der Gemeindestraße gelegenen Flächen bei der Fixierung der Zufahrten.

Bauliche Entwicklung:

Gemäß Plandarstellung bis zur Gemeindegrenze, Südgrenze Salzach mit Einhaltung entsprechender Abstände.

Sonstige Rahmenbedingungen:

Gestaltung Randbereich zur Salzach, Beachtung der Ortseingangssituation entlang Landesstraße.

G3 Bereich Esso

Nutzung:

Betriebliche Nutzung.

G3 E1 Gewerblicher Entwicklungsbereich Asfinag Gründe (östlich Felbertauern Straße)

Nutzung:

Betriebliche Nutzung, auch Handelsnutzung.

Erschließung:

Abstimmung mit der Knotenlösung Felbertauernstraße.

Bauliche Entwicklung:

Laut Entwicklungsplan.

Sonstige Rahmenbedingungen:

Gestaltung Randbereich zur Salzach.

Erhaltung und Sicherung der Restbestände der Essigerallee.

G3 E2 Entwicklungsbereich östlich G3

Nutzung:

Betriebliche Nutzung.

G4 Gewerbestandort Blizzard/Egger Bau

Nutzung:

Betriebliche Nutzung.

Erschließung:

Bestehende Erschließung Richtung Süden (Anbindung Süd Felbertauernstraße) Zug um Zug verbessern.

Bauliche Entwicklung:

Laut bestehender Widmung, ausgenommen Westgrenze.

Geringfügige Widmungsänderungen bei allfälligen Flächenzukaufen zulässig.

Westlich Blizzard projektbezogene Entwicklung denkbar.

Sonstige Rahmenbedingungen:

Bei Widmungserweiterungen Bedachtnahme auf die funktionale Gliederung zu den angrenzenden Gebieten.

G5 Wirtschaftsstandort im Bereich Umspannungswerk

Nutzung:

Betriebliche Nutzung.

Erschließung:

Laut Bestand.

Bauliche Entwicklung:

Entwicklung Richtung Norden möglich, funktionale Gliederung zum angrenzenden Wohnentwicklungsbereich.

Im Westen Übergang zum Entwicklungsbereich G6.

Sonstige Rahmenbedingungen:

Sparsame Grundstücksnutzung bei entsprechender Verdichtung möglich. Beachtung der naturräumlichen Bestände (Gerinne sowie Bestockungen), Nutzung dieser Gegebenheiten zur funktionalen Gliederung. Verlegungen zur naturnäheren Gestaltung sind möglich.

G5 E1 Bereich zwischen Nationalparkzentrum und Umspannwerk

Nutzung:

Vorrangig nicht Wohnnutzung, Möglichkeiten können in Richtung Ergänzungseinrichtungen Nationalparkzentrum, soziale öffentliche Infrastruktur, Tourismus aber auch wohnverträgliches Gewerbe gehen.

Erschließung:

Es muss gemeinsam mit dem weiter nördlich angrenzenden Wohnentwicklungsbereich ein Gesamterschließungskonzept erstellt werden.

Bauliche Entwicklung:

Im Westen und Osten durch das Nationalparkzentrum und den Gewerbeansatz Umspannwerk begrenzt, im Norden fließender Übergang zum Wohngebiet, Grenze ist im Zusammenhang mit dem hier zu erstellenden Aufschließungskonzept zu finden.

G5 E2 Gewerblicher Entwicklungsbereich westlich G5

Nutzung:

Betriebliche Nutzung.

Erschließung:

Vom Standort G5 her (Ausbildung eines Kreuzungsbereiches) im Gebiet der südlich abzweigenden Straße im Bereich G7. Sollte der Standort erst nach Realisierung der Umfahrung entwickelt werden, wäre gegebenenfalls auch eine Direktzufahrt zur derzeitigen Landesstraße möglich.

Weitere Alternative wäre eine Nutzung der Straße zwischen der Firma Vorens und dem Umspannwerk, die dann nördlich von G5 Richtung Westen zu G6 geführt werden kann.

Bauliche Entwicklung:

Südgrenze ist durch die Landesstraße definiert, die Westgrenze ca. 50m parallel zum Hochwasserschutzdamm.

Nordgrenze im Bereich des hier gelegenen Gerinnes.

Sonstige Rahmenbedingungen:

Beachtung der naturräumlichen Strukturen und Gegebenheiten.

Funktionale Gliederung zum angrenzenden Wohnentwicklungsbereich.
Bauliche Gestaltung bzw. Grüngestaltung im Randbereich zur Landesstraße.

G5 E3 Gewerblicher Entwicklungsbereich westlich Kreuzfeldsiedlung bis Hochwasserschutzdamm

Nutzung:

Betriebliche Nutzung.

Erschließung:

Ausgehend von bestehender Erschließung zum Landwirtschaftsbetrieb.

Bauliche Entwicklung:

Im Süden bis zur Erdölpipeline.

Funktionale Gliederung im Osten zur Kreuzfeldsiedlung. Im Westen ca. 50m Abstand zum Hochwasserschutzdamm.

Sonstige Rahmenbedingungen:

Beachtung der baulichen bzw. Grüngestaltung im Randbereich zur Gerlos Landesstraße.

Beachtung der Gefahrenzonen.

Beachtung der Hochspannungsleitungen.

3.2.4 Siedlungsstandorte mit vorrangiger Wohnfunktion:

W1 Wohnstandort Rettenbach

Nutzung:

Vorwiegend Wohnnutzung

Erschließung:

Durch bestehendes Erschließungsnetz

Bauliche Entwicklung:

Arrondierung und Auffüllung innerhalb der Siedlungs- bzw. Baulandgrenzen.

Sonstige Rahmenbedingungen:

Beachtung der Gefahrenzonen.

Am Nordrand entsprechende Waldabstände.

Höhen und Dichten in Anlehnung an den hier für einen Großteil des Gebietes verordneten Bebauungsplan.

W1 E1 Größere Auffüllungsbereiche am Nordrand

Nutzung:

Vorwiegend Wohnnutzung

Erschließung:

Durch bestehendes Erschließungsnetz

Bauliche Entwicklung:

Strukturkonforme Bebauung in Anlehnung an den Festlegungen des im Umfeld gültigen Bebauungsplanes.

Sonstige Rahmenbedingungen:

Entsprechende Waldabstände am Nordrand.

W1 E2 Entwicklung am Westrand

Nutzung:

Wohnnutzung

Erschließung:

Durch angrenzende Erschließungsstraße

Bauliche Entwicklung:

Einfamilienhausbebauung

Sonstige Rahmenbedingungen:

Rodung erforderlich bzw. als Vorfrage der Umwidmung abzuklären.

W2 Wohnstandort Wachtlehenweg / JägerlehenNutzung:

Vorwiegend Wohnnutzung

Erschließung:

Schlechte Verkehrserschließung sollte im Rahmen von Bauplatzerklärungen Zug um Zug verbessert werden.

Bauliche Entwicklung:

Festlegung der Siedlungsgrenze analog der rechtsgültigen Baulandgrenze. Geringfügige Verschiebungen lediglich zur Bestandsentwicklung auf bereits bebauten Liegenschaften zulässig.

Sonstige Rahmenbedingungen:

Sicherung der vegetationsmäßigen Einbindung.

Niedrige Verdichtung, Beachtung der Höhenentwicklung.

W3 Wohnstandort LofererfeldNutzung:

Vorrangig Wohnnutzung,

Erschließung:

Bestehendes Erschließungsnetz

Bauliche Entwicklung:

Die bestehenden Baulandgrenzen prüfen.

Sonstige Rahmenbedingungen:

Lärmbeeinträchtigungen im Randbereich zur Pass Thurn Straße.

Die Höhen und Dichten haben sich an dem hier verordneten Bebauungsplan zu orientieren.

W3 E1 Entwicklung am Nordrand des Lofererfeldes

Nutzung:

Vorrangig Wohnnutzung

Erschließung:

Als Widmungsvoraussetzung ist ein Erschließungskonzept zu entwickeln.

Bauliche Entwicklung:

Vor allem kleinteilige Wohnbebauung, exponierte Hangsituation ist zu beachten. Vor allem Beschränkung der Höhenentwicklung.

W4 Wohnstandort Seniorenheim Richtung Westen

Nutzung:

Im Osten soziale Infrastruktur, ansonsten Wohnnutzung.

Erschließung:

Problematische Aufschließung im westlichen Teil.

Bauliche Entwicklung:

Im östlichen Teil durch Burkbach bzw. Felbertauernstraße abgesteckt. Beim westlichen Teil Grenze entsprechend der rechtsgültigen Baulandgrenze. Geringfügige Änderungen zur Bestandsentwicklung zulässig.

Grenze des Entwicklungsbereiches entsprechend topographischen Gegebenheiten. Steilere Abfälle von Felbertauernstraße her freihalten. Richtung Süden Grenze im Bereich der Geländekante, Richtung Osten im Bereich des Waldes.

Sonstige Rahmenbedingungen:

Beachtung der Lärmbeeinträchtigungen durch angrenzende regional bedeutsame Straßen. Im äußersten Osten Beachtung der Gefahrenzonen.

Im östlichsten Teil (Bereich soziale Infrastruktur) dichtere Bebauung möglich. Im westlichen Teil niedrige Verdichtung, bei Verbesserung der Verkehrserschließung wären auch gewisse Nachverdichtungen möglich.

W4 E1 Entwicklungsbereich Areal Papp

Nutzung:

Wohnnutzung

Erschließung:

Als Voraussetzung für die Widmung ist ein Gesamterschließungskonzept mit einer Kostenschätzung zu erstellen.

Insbesondere ist auf die Situierung der Einfahrt zur Pass Thurnstraße (Sichtfeld) zu achten.

Bauliche Entwicklung:

Kleinteilige Wohnbebauung bei sparsamer Grundstücksnutzung, Beachtung der Höhenentwicklung.

Sonstige Rahmenbedingungen:

Grüngestaltung Richtung Felbertauernstraße bzw. am Südrand des Entwicklungsbereiches.

W5 Wohnstandort BurkNutzung:

Vorwiegend Wohnnutzung, Randbereich Landesstraße wohnnutzungskonforme betriebliche Nutzung.

Erschließung:

Verbesserung der Einbindung der Erschließungsstraße in die Landesstraße, Fußgängerübergang Essiger verbessern.

Bauliche Entwicklung:

Siedlungsgrenze am Nordrand unter Berücksichtigung der bestehenden Widmungen bzw. sinnvoller Arrondierungen. Im Nordosten noch eine zusätzliche Parzelle nördlich wie auch südlich der Erschließungsstraße denkbar.

Sonstige Rahmenbedingungen:

Berücksichtigung der Gefahrenzonen.

Die bauliche Entwicklung im Bereich der bereits bebauten Teile des Standortes entsprechend den Strukturverhältnissen. Im Randbereich zur Landesstraße Nachverdichtungen möglich (vor allem im Zusammenhang mit einer betrieblichen Nutzung). Im Hangbereich Beachtung der Höhenentwicklung, niedrige Verdichtung.

W5 E1 Wohnentwicklungsbereich BurkNutzung:

Vorwiegend Wohnnutzung

Erschließung:

Allfällige Widmungen dürfen die Gesamterschließung des Bereiches nicht behindern.

Bauliche Entwicklung:

Siedlungsgrenze im Osten im Bereich der 110KV-Leitung. Bei Höhen und Dichten Berücksichtigung der unterschiedlichen angrenzenden Strukturgegebenheiten.

Sonstige Rahmenbedingungen:

Im Westen Berücksichtigung der gelben Gefahrenzone. In der zweiten Baureihe Prüfung der Lärmimmissionen.

Landwirtschaftlicher Betrieb im Westteil.

W6 Wohnstandort westlich Gewerbegebiet Ost

Nutzung:

Vorwiegend Wohnnutzung

Erschließung:

Laut bestehendem Erschließungssystem.

Bauliche Entwicklung:

Nur Auffüllung und keine Erweiterung.

Sonstige Rahmenbedingungen:

Die Restflächen sollen mit strukturkonformen Bauten gefüllt werden.
Nördlicher und östlicher Randbereich, Beachtung der Lärmimmissionen.

W7 Wohnstandort Stampferau + östlicher und südöstlicher Anschluss

Nutzung:

Vorwiegend Wohnnutzung

Erschließung:

Laut bestehendem Erschließungssystem.

Bauliche Entwicklung:

Die bauliche Ausdehnung des Gebietes ist abgeschlossen, es ist hier nur noch eine Entwicklung des Bestandes bzw. Lückenschließung möglich.

Sonstige Rahmenbedingungen:

Einhaltung ausreichender Bachabstände.

Im Osten Lärmimmissionen Felbertauernstraße.

Auf Grund der Zentrumsnähe ist eine Nachverdichtung bei Vorhandensein entsprechender Erschließungsvoraussetzungen denkbar.

W8 Wohnstandort südöstlicher Zentrumsrand, beidseits Felberstraße bis Kapellenweg

Nutzung:

Vorwiegend Wohnnutzung

Erschließung:

Ausbau der Einrichtungen des Fußgeher- und Radverkehrs entlang der Felberstraße.

Absicherung der Anbindung an die Felbertauernstraße.

Bauliche Entwicklung:

Keine weitere Verbauung der Randbereich zur Felbertauernstraße.

Sonstige Rahmenbedingungen:

Sicherung ausreichender Abstände zum Felberbach.

Lärmimmissionen Felbertauernstraße.

Funktionale Gliederung zum Gewerbestandort G4.

Bei den zentrumsnäheren Bereichen ist eine mittlere Verdichtung bei einer strukturkonformen Höhenentwicklung (zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss) möglich.

W8 E1

Nutzung:

Vorwiegend Wohnnutzung.

Bauliche Entwicklung:

Die Wohnnutzung kann nur in Abstimmung mit dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet stattfinden.

W9 Wohnstandort südlich Blizzard

Nutzung:

Vorwiegend Wohnnutzung.

Erschließung:

Bei Bauplatzerklärungen achten auf Verbreiterung der Klausgasse.

Bauliche Entwicklung:

Bestandsentwicklung steht im Vordergrund.

Sonstige Rahmenbedingungen:

Besonnungsdefizite vorhanden.

Niedrige Verdichtung, zweigeschossige Bebauung.

W10 Wohnstandort Felben

Nutzung:

Vorwiegend Wohnnutzung bzw. in Teilbereichen auch touristische Nutzung.

Erschließung:

Beachtung des durchführenden Pinzgau Radweges.

Bauliche Entwicklung:

Im Nordwesten nach Maßgabe der Lärmgegebenheiten noch eine bauliche Entwicklung Richtung Felbertauern-Straße möglich.

Ensemble Kirche/Felberturm beachten, maximal mittlere Verdichtung, strukturkonforme Höhenentwicklung, großteils zweigeschossig plus Dachgeschoss, punktuell auch drei Vollgeschosse möglich.

W10 E1 Entwicklungsbereich Felben-SüdNutzung:

Vorwiegend Wohnnutzung

Erschließung:

Für Erweiterungsbereich im Süden gesamtheitliches Erschließungskonzept. Widmungen entweder nur gemäß einem derartigen Konzept oder bei Nachweis, dass durch die Einzelwidmung die künftige Erschließung nicht behindert wird.

Bauliche Entwicklung:

Im südlichen bzw. östlichen Anschluss an das Nationalparkhotel variable Siedlungsgrenze zugunsten einer möglichen baulichen Entwicklung dieses Betriebes. Im Süden verläuft die Siedlungsgrenze etwa 40m nördlich der Leitungssachse der 110kV-Leitung.

Sonstige Rahmenbedingungen:

Lärmimmissionen im Randbereich zur Felbertauernstraße.

Besonnungsdefizite im Süden.

Erforderliche Leitungsabstände von hochrangigen Stromleitungen.

W10 E2 Entwicklungsbereich Felben-Nordost bzw. OstNutzung:

Vorwiegend Wohnnutzung, gegebenenfalls touristische Nutzung im Zusammenhang mit Golfplatz.

Erschließung:

Hier wird gegebenenfalls im Zusammenhang mit der südlich angrenzenden gewidmeten, aber noch unbebauten Fläche, ein Gesamtaufschließungskonzept zu entwickeln sein. Es sind vorderhand lediglich kleinflächige Ausweisungen, wo der Nachweis erbracht wird, dass sie gesamtheitliche Erschließungsüberlegungen nicht behindern, möglich. Es ist anzustreben, die derzeit im Norden endende Sackgasse mit einer Ringerschließung abzuschließen.

W11 Wohnstandort Mittersill West, nördlich Bürgerkanal (Lendsiedlung)

Nutzung:

Vorwiegend Wohnnutzung, betriebliche Nutzung als Bestandsfunktion.

Erschließung:

Langfristig wird es noch eine durchgehende Verbindung Richtung Gerlos Straße geben müssen.

Wichtig wäre ein Fuß- und Radfahrerachse entlang des Bürgerkanals ins Ortszentrum.

Sonstige Rahmenbedingungen:

Im Bereich des überwiegend bebauten Bereiches strukturkonforme Schließung der Baulücken.

Gebäudehöhen durchwegs zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss, eine punktuelle Höherzonung ist denkbar.

W11 E1 Entwicklungsbereich West, nördlich Bürgerkanal

Nutzung:

Vorwiegend Wohnnutzung

Erschließung:

Kleinflächige Baulandwidmungen nur bei Nachweis, dass Gesamterschließung nicht behindert wird.

Ansonsten sollte ein Gesamtaufschließungskonzept als Leitlinie für Umwidmungen entwickelt werden.

Bauliche Entwicklung:

Nordgrenze im Bereich der Salzach, Westgrenze ca. 50m parallel zum Hochwasserschutzdamm.

Südgrenze Bürgerkanal. Maximale mittlere Verdichtung nach außen hin abfallend zu niedriger Verdichtung.

Sonstige Rahmenbedingungen:

Künftige Lärmimmissionen durch Umfahrung beachten.

Bürgerkanal außerhalb des bereits verbauten Bereiches zur Grünachse ausbauen, evtl. naturnaher Verlauf, Anlage von Geh- und Radwegen zur direkten Verbindung dieses Erweiterungsbereiches ins Zentrum.

W12 Wohnstandort Mittersill West, südlich Bürgerkanal

Nutzung:

Vorwiegend Wohnnutzung

Erschließung:

Wichtig ist auch hier (siehe auch W11) die Fuß- und Radwegachse entlang des Bürgerkanals.

Für die sonstige bauliche Entwicklung ist ein Gesamterschließungskonzept erforderlich.

Sonstige Rahmenbedingungen:

Funktionale Gliederung zu den südlich angrenzenden Wirtschaftsstandorten.

W12 E1 Entwicklungsbereich West, südlich BürgerkanalNutzung:

Vorwiegend Wohnnutzung

Erschließung:

Kleinflächige Widmungen nur bei Nachweis, dass die Gesamterschließung nicht behindert wird. Ansonsten ein Gesamterschließungskonzept unter Berücksichtigung des Entwicklungsbereiches W11 E1.

Bauliche Entwicklung:

Nordgrenze Bürgerkanal, Westgrenze ca. 50m parallel zum Hochwasserschutzdamm, Südgrenze fließend zu den hier festgelegten Wirtschaftsstandorten. Die konkrete Abgrenzung ist anhand eines Gesamterschließungskonzeptes für dieses Gebiet vorzunehmen.

Im Ostteil kann es mittlere bzw. punktuell auch höhere Verdichtung geben, im äußersten westlichen Teil mittlere bis niedrige Verdichtung. Im östlichen Teil auch Höhenentwicklung von drei Vollgeschossen möglich, im westlichen Teil zwei Vollgeschosse.

Sonstige Rahmenbedingungen:

Funktionale Gliederung zu den südlich angrenzenden Wirtschaftsstandorten.

W13 Wohnstandort Kreuzfeld bis KreuzgasseNutzung:

Vorwiegend Wohnnutzung

Erschließung:

Versetzen der Ortstafel in den Bereich außerhalb der Kreuzfeldsiedlung.

Bauliche Entwicklung:

Die Westgrenze ist mit der derzeitigen westlichen Wohngebietswidmungsgrenze der Kreuzfeldsiedlung gegeben.

Strukturkonforme Lückenschließung bzw. Arrondierung, niedrige bis maximal mittlere Verdichtung, Höhenentwicklung zweigeschossig.

Sonstige Rahmenbedingungen:
Lärmemissionen Landesstraße.

W13 E1 Entwicklungsbereich Kreuzfeld bis Kreuzgasse

Nutzung:
Vorwiegend Wohnnutzung

Erschließung:
Kleinflächige Widmungen nur bei Nachweis, dass die Gesamterschließung nicht behindert wird.
Vernetzung der derzeit teils vorhandenen Stickerschließungen insbesondere am Südrand. Sicherstellung einer Querverbindung vor allem Richtung Osten.

Bauliche Entwicklung:
West- und Südgrenze anhand Gesamtkonzept festlegen.

Sonstige Rahmenbedingungen:
Je nach angrenzenden Strukturgegebenheiten und der Qualität der Aufschließung maximal mittlere Verdichtung.

3.2.5 Kleinflächige Widmungsansätze zur baulichen Arrondierung bzw. Deckung von dringendem lokalem Wohnungsbedarf im Außenbereich

Nr. A1: Hinteregg

Noch 2 Parzellen möglich, Parzelle 494/3 und Grundstück östlich des Neubaus Alt- enberger (innerhalb Aufschließungsstraße).

Nr. A2: Gasthaus Klausner

Entwicklung laut gültigen Flächenwidmungsplan.

Nr. A3: Bereich Goller

Hier ist eine Parzelle südlich des bereits bebauten Grundstückes 374/2 bzw. je eine Parzelle in den südöstlichen Ecken der Gp. 320 und der Gp. 324 denkbar.

Nr. A4: Schachern

Änderung der Baulandgrenzen nur für erforderliche Bestandsentwicklungen.

Nr. A5: Thalbach

Auffüllung im Zwischenbereich des U-förmigen bestehenden Bebauungsansatzes. Auffüllung im Bereich des westlichen Teiles der Parzelle 414/2 zwischen Baubestand und Aufschließungsstraße. Abrundung des südwestlich davon gelegenen Siedlungsansatzes im Bereich Burkbach mit einem Objekt auf Gp. 393/4 (nach Maßgabe der Baumöglichkeiten im Trinkwasserschongebiet).

Nr. A6: Siedlungsansatz an der Gemeindegrenze zu Stuhlfelden, nördlich Straßenmeisterei

Dieser bestehende Siedlungsansatz kann in westlicher Richtung im Ausmaß einer Parzellentiefe abgerundet werden.

Nr. A7: Südwestlich Thalbach

Entwicklungsmöglichkeit für den Eigenbedarf des dortigen Grundbesitzers. Einreihige bauliche Entwicklung entlang der Straße. Struktur: Einfamilienhausbebauung.

Nr. A8: Guggensiedlung

Die Guggensiedlung kann nach Maßgabe der hier festgelegten Wildbachgefährdung im Rahmen ihres Bestandes ausgewiesen werden. Im Süden ist eine kleinräumige Erweiterung gemäß Plandarstellung möglich.

Nr. BW1: Nördlich Lagerplatz am Eingang des Felbertales

Für das in der Plandarstellung mit einem Symbol bezeichnete Objekt wird die Möglichkeit zu einer Bestandswidmung festgelegt, wenn ausgeschlossen werden kann, dass die Südumfahrung, die früher im gegenständlichen Bereich in die Felbertauern Straße eingebunden wurde, nicht kommt.

ANHANG

Planungsfachliche Erläuterungen

Die Überarbeitung des Entwicklungskonzeptes nahm Ausgang von einer durchgeführten Evaluierung des gültigen Entwicklungskonzeptes im Jahr 1997. Der Evaluierungsbericht stammt vom 7. 9. 2007 und wurde in der Gemeindevertretung entsprechend diskutiert und daraufhin beschlossen, die Überarbeitung in die Wege zu leiten. Der Evaluierungsbericht ist nachstehend abgedruckt:

*An die
Marktgemeinde Mittersill*

5730 Mittersill

Betrifft: Evaluierung des gültigen Räumlichen Entwicklungskonzeptes

Vorgangsweise / Ansatz:

Das REK aus dem Jahr 1997 orientiert sich in der inhaltlichen Gliederung an dem vom Land vorgegebenen Schema:

- 1. Gesamtentwicklung der Gemeinde
Lage und Stellung in der Region, Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung*
- 2. Naturraum / Umwelt- (Freiraumkonzept)*
- 3. Besiedlung und Bebauung (Siedlungs- und Ortsbildkonzept)*
- 4. Verkehr (Verkehrskonzept)*
- 5. Sonstige Infrastruktur (technisches und soziales Infrastrukturkonzept)*

Innerhalb dieser einzelnen Abschnitte / Kapitel gibt es dann folgende Gliederung:

- Zusammenfassende Bestands- und Problemanalyse*
- Überörtliche Rahmenvorgaben*
- Örtliche Ziele und Maßnahmen*
- Projekte / Projektideen*

Bei der Bearbeitung der Inhalte im Zuge der Evaluierung wird wie folgt vorgegangen:

a) Zusammenfassende Bestandsproblemanalyse

Es wird im beiliegenden REK-Text jede einzelne Bestands- und Problemaussage dahingehend kommentiert, wie die Entwicklung in der jüngeren Vergangenheit weiter gelaufen ist bzw. ob ein Problem in unveränderter oder veränderter Form weiterhin besteht, oder aber, ob eine entsprechende Lösung gefunden wurde.

Das Hauptproblem bei dieser Evaluierung besteht darin, dass für die Themen Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie das Thema Gebäude- / Wohnungsstruktur die Volkszählungsdaten aus dem Jahr 2001 zur Verfügung stehen. Im Falle der Landwirtschaft sind diese Daten nicht einmal auf diesem zeitlichen Niveau angesiedelt. Zudem gibt es in verschiedensten Bereichen Definitionsänderungen oder eine andere Aufbereitung der Statistik, sodass mitunter eine Vergleichbarkeit nicht oder nur in sehr beschränktem Umfang gegeben ist.

b) Überörtliche Vorgaben

Die überörtlichen Vorgaben sind hauptsächlich in Form des Salzburger Landesentwicklungsprogramms, welches während der Geltungsdauer des REK abgeändert wurde, gegeben. Die diesbezüglichen Vorgaben bewegen sich auf einer sehr abstrakten leitbildhaften Ebene.

Da diese Aussagen / Festlegungen ohnehin einen unveränderbaren Bestandteil der Handlungsmöglichkeiten auf örtlicher Ebene darstellen, wird auf eine Evaluierung hinsichtlich dieser Thematik verzichtet. Es sind daher im beiliegenden REK-Text die überörtlichen Vorgaben nicht enthalten.

c) Örtliche Ziele und Maßnahmen

Sofern es sich um sehr konkrete Ziele handelt, ist im beiliegenden Text auch zu einzelnen Festlegungen ein entsprechender Kommentar vorhanden oder aber auch eine Gesamtbewertung am Ende des jeweiligen Abschnittes.

Es ist hier bei der Bewertung zu berücksichtigen, dass es konkret messbare Ziele und Maßnahmen gibt (Beispiel: „Als Basis der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind auch entsprechende Arbeitsmöglichkeiten erforderlich (700 bis 1.000 Arbeitsplätze in einem längerfristigen Zeitraum“).

Hier ist konkret messbar, wie viele Arbeitsplätze tatsächlich geschaffen werden konnten.

Wesentlich schwieriger ist dann schon die Bewertung einer Zielsetzung, wie beispielsweise: „Insbesondere im Talbereich ist auf Grund des hier nur sehr beschränkten Ausmaßes von Freiflächen auf eine sparsame Bodennutzung ganz besonders zu achten“

Grundsätzlich könnte zwar auch letzteres Ziel beispielsweise anhand erstellter Bebauungspläne überprüft werden, eine konkrete Bewertung im Hinblick auf eine Umsetzung bzw. Zielerreichung ist aber schon wesentlich schwieriger.

Zudem muss auch noch zwischen Zielen / Maßnahmen unterschieden werden, welche durch Mittel der Raumordnung umsetzbar / erreichbar sind und solche, die von anderen Initiativen abhängen.

d) Projekte / Projektideen

Eine Liste möglicher Projekte findet sich nicht bei allen Kapiteln, es wurde dieser Inhalt auch nicht unbedingt als verbindlicher Bestandteil des REK formuliert. Zusätzlich liegt deren Umsetzung auch hauptsächlich bei privaten Akteuren und weniger bei der Gemeinde.

Es wird wohl, soweit dies dem Verfasser oder dem Bauamt bekannt war, im beiliegenden Papier eine Anmerkung gemacht, ob in der Richtung der angeführten Projekte überhaupt Aktivitäten zu verzeichnen waren, oder nicht.

Im Anschluss an die Bewertung folgt noch eine Betrachtung der durchgeführten Änderungen des REK bzw. eine, aus ortsplannerischer Sicht subjektive Einschätzung der Arbeit mit dem gültigen REK in der abgelaufenen Periode.

Evaluierung:

(Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse, Details siehe beiliegenden REK-Text mit den entsprechenden Anmerkungen)

Zum Kapitel 1 - Gesamtentwicklung der Gemeinde

(Lage und Stellung in der Region, Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung)

Fast alle Strukturdaten der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung zeigen krisenhafte Tendenzen.

Dies zeigt sich auch im Vergleich mit der Entwicklung des gesamten Oberpinzgau, wobei in diesem Zusammenhang anzumerken ist, dass dieser bei fast allen betrachteten Themen schlechtere Entwicklungswerte aufweist, wie der Restpinzgau.

Die zentralörtliche Stellung / Bedeutung von Mittersill wurde zwar bei der Überarbeitung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) höher gestuft, die Praxis hat aber gezeigt, dass wohl entscheidende Entwicklungen in Richtung einer nachhaltigen Stärkung der zentralörtlichen Stellung nicht stattgefunden haben. Einzig nennenswerte Neuansiedlung einer Neueinrichtung mit regionaler bzw. überregionaler Bedeutung ist das Nationalparkzentrum, ansonsten sind keine entscheidenden Entwicklungen zu registrieren.

Im Geltungszeitraum des REK war die räumliche Entwicklung nachhaltig gehemmt durch die Überschwemmungsproblematik im Talbereich, im Zusammenwirken mit einer sehr schwachen Bedeutung des touristischen Sektors. Dies hat auch dazu geführt, dass konkret formulierte Wachstumsziele im Hinblick auf die Wohnbevölkerung, aber auch hinsichtlich zusätzlicher Arbeitsplätze, deutlich verfehlt wurden.

So wurde beispielsweise für die Einwohnerzahl ein Entwicklungsrahmen von 6.500 bis 7.000 angeführt, tatsächlich betrug der Einwohnerstand Ende 2006 etwas unter 5.500.

Etwas kontroversiell ist die Entwicklung im Zusammenhang mit der Land- und Forstwirtschaft, wo die zur Verfügung stehenden Daten auf eine eher stabile Situation hindeuten. Was allerdings ganz klar herauskommt, ist die Tatsache, dass die Beteiligung dieses Wirtschaftszweiges am Fremdenverkehr sehr schwach ausgeprägt ist. Die verstärkte Nutzung des Tourismus als Zusatzeinkommen ist eines der wichtigen Ziele des gültigen Entwicklungskonzeptes.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des nicht landwirtschaftlichen Sektors ist auszuführen, dass die in der Gemeinde vorhandenen nicht landwirtschaftlich Beschäftigten nur relativ schwach gewachsen sind, wenngleich es im Beobachtungszeitraum zu einem relativ starken Zuwachs der Einpendler gekommen ist.

Im Kapitel Wirtschaft wird „in einem längerfristigen Zeitraum“ die Schaffung von 700 bis 1.000 zusätzlichen Arbeitsplätzen angestrebt, das tatsächliche Wachstum der nicht landwirtschaftlich Beschäftigten in der Gemeinde lag bis 2001 bei ca. 280.

Es wurde bereits im seinerzeitigen REK eine generelle Standortproblematik diagnostiziert, die im Wesentlichen in einer schlechten großräumlichen Verkehrsanbindung und auch einer wenig ausgeprägten Entwicklungsmöglichkeit von Gewerbestandorten (Stichwort Hochwasser) bestanden hat. An der Grundproblematik hat sich auch bisher nichts Grundlegendes geändert, außer dass die Hochwasserproblematik zurückgedrängt wird, wenngleich auch im Talboden auf Grund des Hochwasserschutzes eine Reihe von Flächen als künftige Tabuflächen für eine bauliche Entwicklung verbleibt. Dazu kommt noch eine stark ausgeprägte Verfügbarkeitsproblematik, vor allem im Bereich des Gewerbestandes im Osten des Gemeindegebietes.

Zum Kapitel 2 - Naturraum / Umwelt (Freiraumkonzept)

Hier ist die zentrale Änderung im Bereich der Umsetzung des Hochwasserschutzprojektes zu sehen.

Es sind nunmehr klare Rahmenvorgaben im Hinblick auf die Trennung des Talraumes in Tabuflächen aus der Sicht von Hochwasserabfluss und -rückhalt und solche Flächen, die für eine (bauliche) Entwicklung in Anspruch genommen werden können, gegeben.

Im Hinblick auf die sonstigen Festlegungen dieses Abschnittes ist auszuführen, dass die entsprechenden Rahmenvorgaben durchwegs gehalten haben. In der jüngsten Vergangenheit hat sich aber gezeigt, dass man mit verschiedenen touristischen Vorhaben auch an gewisse Grenzen stößt.

Zum Kapitel 3 - Besiedlung und Bebauung (Siedlungs- und Ortsbildkonzept)

Mit den für das Wohnungswesen bzw. die Wirtschaft festgelegten 10-Jahresbaulandbedarfswerten gab es im Zuge der laufenden Arbeit keine Probleme.

Es gab im abgelaufenen Zeitraum durchaus eine Reihe von Wünschen, die mit dem gültigen REK nicht in Übereinstimmung standen. Ein Großteil dieser Wünsche lag im Bereich der Sonnseite, punktuell auch im Felbertal.

Im Hauptsiedlungsraum gab es ganz wenige Fälle, deren Realisierung an den Festlegungen des REK scheiterte.

Zu den grundsätzlichen Zielen dieses Kapitels, wie sie im Punkt 3. 3. 2 „Anordnung und funktionelle Gliederung des Baulandes“ enthalten sind, ist Folgendes festzustellen:

Die angestrebte Konzentration der künftigen Bebauung, hauptsächlich auf dem Bereich Zentrum – Felben – Burk, widerspiegelt sich bereits durch die Zuordnung der Baulandausweisungen im FWPL, nicht aber im aktuellen Widmungsgeschehen, wo in diesen Bereich kaum Teilabänderungen zu verzeichnen waren, wobei in diesem Zu-

sammenhang anzumerken ist, dass es überhaupt kaum FWPL-Änderungen gegeben hat, die die Neuausweisungen von Wohngebieten zum Gegenstand hatten.

Die seinerzeit sehr stark diskutierte Schaffung von Möglichkeiten für Baulandwidmungen in Außenbereichen (vor allem im Bereich Sonnseite / Pass Thurn) hat grundsätzlich funktioniert, wenngleich vor allem in diesem Bereich über das REK hinausgehende Wünsche vorhanden waren.

Es ist in diesem Abschnitt des REK auch im Punkt 3. 3. 3 eine Aussage zum Thema Einzelbewilligungen enthalten. Mit der Handhabung dieses Instrumentes gab es im abgelaufenen Zeitraum keine größeren Probleme, wobei anzumerken ist, dass die Bedeutung dieses Instrumentes auf Grund der Tatsache, dass es für die Neuerrichtung nicht landwirtschaftlicher Wohnbauten nicht mehr anzuwenden ist, stark zurückgedrängt wurde.

Im Zusammenhang mit dem Abschnitt 3. 3. 5 - Bodenpolitik der Gemeinde – ist auszuführen, dass das hier formulierte „oberste Ziel“ hinsichtlich der Schaffung preisgünstiger Gewerbeflächen wohl nicht erreicht worden ist. Es ist überhaupt zu diesem Thema zu sagen, dass gerade auf diesem Sektor keine entscheidenden Initiativen gesetzt werden konnten.

Zum Kapitel 4 - Verkehr (Verkehrskonzept)

Im Hinblick auf den öffentlichen Verkehr war der einschneidendste Vorfall wohl die durch das Hochwasserereignis zerstörte Bahntrasse der Pinzgauer Bahn, die seither auch nur bis zum Bahnhof Mittersill verkehrt.

Weiters wurde im gültigen REK bzw. dann in weiterer Folge im FWPL, eine Umfahrungroute festgelegt, die auch dann in weiterer Folge frei gehalten wurde. Im nunmehrigen Hochwasserschutzprojekt ist auch eine Trassenführung der Umfahrung vorgesehen bzw. möglich.

Es gibt innerörtlich gesehen zu den Fremdenverkehrshauptsaisonen, im heurigen Sommer zusätzlich noch überlagert durch das neue Nationalparkzentrum, die bekannten Verkehrsprobleme. Es konnten zwar im innerörtlichen Verkehrsnetz punktuell Probleme gelöst bzw. Straßenzusammenschlüsse realisiert werden, wie beispielsweise der Netzschluss Lendsiedlung – Sepp Bacherstraße oder die Verbindung Kreuzgasse – Hallenbadstraße. Weiters ist in diesem Zusammenhang auch die Schaffung einer Auffahrtsmöglichkeit vom Ortsteil Felben auf die Felbertauernstraße zu erwähnen. Trotzdem ist zu den Hauptverkehrszeiten bzw. den touristischen Hauptsaisonen das grundsätzliche Verkehrsproblem im Marktzentrum nach wie vor vorhanden.

Auf dem Sektor des ruhenden Verkehrs gab es im Ortskern in der jüngsten Vergangenheit die Möglichkeit einige neue Parkplätze zu schaffen. In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass gerade im Ortskern durch den Trend zu einer zusätzlichen Verdichtung (der grundsätzlich hier zu begrüßen ist) es aber immer starke Tendenzen gibt, fehlende Stellplätze über die Entrichtung der Ausgleichsabgabe zu kompensieren. Aus diesem Grunde wird dem Stellplatzthema in Hinkunft verstärktes Augenmerk zu schenken sein, da davon auch die Attraktivität der Nutzungsmöglichkeiten der im Ortskern gelegenen Geschäfte sehr stark abhängt.

Zu Kapitel 5 - Sonstige Infrastruktur (Technisches und soziales Infrastrukturkonzept)

Zum Thema Wasserversorgung ist auszuführen, dass die öffentliche Versorgung als nachhaltig gesichert anzusehen ist. Punktuelle Probleme gibt es in den Außenbereichen bzw. sind für die größeren Vorhaben am Pass Thurn jeweils neue, lokale Lösungen erforderlich.

Bei der Abwasserbeseitigung gab es im abgelaufenen Zeitraum große Fortschritte, der Hauptsiedlungsraum (zuzüglich der Schiene Richtung Pass Thurn) ist nunmehr komplett kanalisiert.

Im Hinblick auf die Energieversorgung ist die Errichtung des zentralen Heizwerkes erwähnenswert.

Weiters konnten im Bereich Schule / Kindergarten etliche Vorhaben umgesetzt werden, punktuell wurde das Angebot auch in den sonstigen Bereichen, wie z. B. bei den Fachärzten, verbessert.

Kommentar zum Abschnitt „Projektideen“:

Die Überprüfung der im REK angeführten Projektideen zeigt, dass es hier nur sehr wenige Umsetzungen oder auch überhaupt Befassung mit den jeweiligen Themen gegeben hat. Dies liegt nicht zuletzt auch daran, dass dieser Teil des REK als nicht rechtsverbindlicher Inhalt anzusehen war bzw. auch die Umsetzung zumeist nicht innerhalb der Kompetenz oder auch der grundsätzlichen Handlungsmöglichkeit der Marktgemeinde Mittersill selbst liegt.

Durchgeführte REK-Änderungen:

Im Geltungszeitraum des REK wurden bisher 3 Änderungen durchgeführt:

Die erste Änderung betraf den Bereich des Campingplatzes Klausen, auf dem die Möglichkeit einer gewerblichen Entwicklung ermöglicht wurde.

Die zweite Änderung betraf das Gebiet Pass Thurn / Breitmoos / Tauernhof – Tannenblick im Zusammenhang mit der Errichtung der Aufstiegshilfe auf die Resterhöhe.

Die dritte Änderung wurde ursächlich ausgelöst durch eine REK-Änderung der Nachbargemeinde Stuhlfelden im östlichen Grenzgebiet der Marktgemeinde Mittersill.

Alle diese drei Änderungen waren schlüssig begründet, ansonsten hatte das REK über tagesaktuelle Probleme hinweg seine entsprechende Bestandskraft.

Seit der generellen Überarbeitung des FWPL, der im Jahr 2001 in Rechtskraft gesetzt wurde, gab es 19 genehmigte Teilabänderungen. Nur zwei davon betrafen Wohngebietsausweisungen, bei den Übrigen ging es hauptsächlich um die Neuausweisung oder Änderung von Sonderflächen.

Weiters wurde auch die Ortskernabgrenzung durchgeführt.

Subjektive Einschätzung aus der laufenden Arbeit mit dem gültigen REK:

Grundsätzlich gab es im Zuge der laufenden Arbeit mit dem gültigen REK keine größeren Probleme, weder damit, dass es permanent Wünsche gab, die auf Grund der Festlegungen nicht umsetzbar waren, noch auch im Hinblick auf die Interpretation der Festlegungen im Zuge von Genehmigungsverfahren bei der Landesregierung.

Es gab im Geltungszeitraum punktuell Anläufe zur Schaffung völlig neuer Gewerbe-standorte und in der jüngsten Vergangenheit entsprechende Diskussionen über touristische Projekte. Hier wird bei der bevorstehenden Überarbeitung besonderer Handlungsbedarf gegeben sein, empfehlenswert ist wahrscheinlich, entsprechende Standortvarianten zu prüfen, einander gegenüber zu stellen bzw. auch möglicherweise in Variantenform dann schlussendlich festzulegen.

Auf dem Wohnbaulandsektor erscheinen die im REK festgelegten Spielräume nicht gerade gering, wenngleich man auch hier die noch vorhandenen Potentiale einer genauen Überprüfung unterziehen muss.

Aus meiner Sicht erscheint überlegenswert, den künftigen Inhalt des REK mehr auf den Handlungsspielraum bzw. die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde selbst abzustimmen.

Thalgau, am 7. 9. 2007

Aus Gründen der Dringlichkeit wurde dann die Überarbeitung des Themenbereiches Tourismus vorgezogen und dieser Teil des Entwicklungskonzeptes auch am 3. 12. 2009 von der Gemeindevertretung beschlossen.

Das Kapitel Tourismus ist weitgehend unverändert in die Gesamtüberarbeitung übernommen worden, es wurden da und dort aus dem Gesamtkontext der generellen Überarbeitung bestimmte Formulierungen adaptiert.

An den standortbezogenen Festlegungen gab es jedoch keine Änderungen.

Zur nunmehrigen generellen Überarbeitung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes wird erläuternd Folgendes ausgeführt:

Zu Punkt 1. Städtisches Entwicklungsleitbild 2020:

Im Vorfeld der Stadterhebung fand unter breiter Mitwirkung der Bevölkerung eine Klausurtagung zum Thema der künftigen Entwicklung als Stadtgemeinde statt.

Eine Reihe von Ergebnissen dieses Diskussionsprozesses sind auch in das städtische Entwicklungsleitbild eingeflossen. Obwohl das neue Raumordnungsgesetz 2009 den Planungshorizont der REK mit 20 Jahren absteckt, wurde in diesem Leitbild auf einen 10-Jahreszeitraum abgestellt. Dies deshalb, weil man sich der Tatsache bewusst ist, dass ein relativ langer Zeitraum von 20 Jahren nur schwer überschaubar ist und es mit Sicherheit bereits zu einem früheren Zeitpunkt zu Nachjustierungen kommen wird bzw. muss.

Wesentliche Inhalte dieses Leitbildes ist die Beseitigung der in der Evaluierung festgestellten Entwicklungsdefizite, insbesondere im Bereich zentralörtlicher Funktion und Wirtschaft. Auch das Nachziehen der touristischen Funktion und die Festigung im Bereich Handel/Dienstleistung stellen wesentliche Eckpfeiler dieses Leitbildes dar.

Zu Punkt 2. Allgemeine Festlegungen:

Entsprechend der Ergebnisse der Evaluierung soll die Entwicklung der zentralen Einrichtungen vorangetrieben werden, um die zentralörtliche Einstufung gemäß Landesentwicklungsprogramm auch erfüllen zu können. Dabei wird der regionalen Kooperation große Bedeutung beigemessen, diesbezüglich haben in der jüngeren Vergangenheit auch schon beispielhafte Entwicklungen stattgefunden.

Auf Grund der Tatsache, dass die Zielsetzungen betreffend der Bevölkerungsentwicklung im bisher geltenden REK nicht umgesetzt werden konnten, wird auf eine diesbezügliche Weiterentwicklung im Abschnitt „2.2 Bevölkerungsentwicklung“ großer Wert gelegt.

Im Zusammenhang mit der Land- und Forstwirtschaft steht einerseits die Standortsicherung der aktiven Betriebe bzw. die Sicherung der für die Landwirtschaft geeigneten Flächen im Vordergrund. Beim letzteren Punkt ist auf Grund der Struktur des Gemeindegebietes ein gewisser Zielkonflikt vorhanden, da die für die Landwirtschaft aus den topographischen Gegebenheiten heraus best geeigneten Flächen teilweise gleichzeitig auch hochwertige Standorte für die bauliche Entwicklung darstellen. Aus diesen Gründen war auch zwischen der standörtlichen Eignung für eine andere Nutzung und den natürlichen Gegebenheiten und Voraussetzungen für die Landwirtschaft abzuwägen.

Dem Strukturwandel in der Landwirtschaft Rechnung tragend, spricht man sich auch positiv für Nachnutzungen aufgelassener landwirtschaftlicher Bausubstanzen aus. Im Hinblick auf mögliche Bauflächen für weichende Bauernkinder setzt man vorrangig für eine Bedarfsdeckung in den zentralen Siedlungsbereichen. Dies soll durch eine aktive Bodenpolitik umgesetzt werden.

Beim Abschnitt Industrie, Gewerbe und Handel wird zunächst auf die Querverbindungen zum Tourismus verwiesen, der als wesentliche Grundlage für die übrige Wirtschaft angesehen wird. Entsprechend den Zielsetzungen der Stärkung der Zentralität kommt auch der Entwicklung des Sektors Handel große Bedeutung zu, die Stadtgemeinde möchte neben der vorrangigen Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben im Stadtkern auch den Durchzugsverkehr für die Entwicklung der Handelsfunktionen nutzen.

Zur Festlegung des Baulandbedarfes für die Wirtschaft mit einem Rahmen von 10 bis 14ha wird Folgendes ausgeführt:

Auch im bisherigen Entwicklungskonzept war der Baulandbedarf mit diesem Rahmen vorgegeben. Dieser lässt sich aus den vorhandenen Strukturdaten wie folgt ermitteln:

In der folgenden Berechnung wird der gesamte Baulandbedarf für die Wirtschaft in zwei Teile geteilt. Die erste Bedarfskomponente ist der Flächenbedarf, der bereits jetzt in Mittersill ansässigen Betriebe. Dieser wurde (bei allen Schwächen, die mit dieser Vorgangsweise verbunden sind) nach generellen Richtwerten über die Entwicklung des Flächenbedarfes je Arbeitsplatz in den verschiedenen Wirtschaftssparten abgeschätzt.

Flächenbedarf der in Mittersill bereits ortsansässigen Betriebe:

	Arbeitsplätze Bestand	zusätzl. Flächenbedarf je Arbeitsplatz	Gesamter zusätzl. Flächenbedarf
Gewerbe, Industrie, Bauwesen	1.095	15m ²	16.425m ²
Handel, Lagerung	667	10m ²	6.670m ²
Rest	1.021	5m ²	5.105m ²
		Summe	22.197m²

Nach dieser groben Berechnung würde der zusätzliche Flächenbedarf für die bereits ortsansässigen Betriebe bei etwa 2,2 ha liegen. Die zweite Bedarfskomponente ergibt sich aus der Schaffung neuer Arbeitsplätze entsprechend den Zielen des Kapitels Wirtschaft.

Es wird zwar im Kapitel Wirtschaft grundsätzlich auf das verstärkte Erfordernis von Entwicklungen hingewiesen, es erfolgt aber keine Quantifizierung hinsichtlich einer erforderlichen Zahl von zu schaffenden Arbeitsplätzen.

Nachdem das seinerzeitige Ziel der Schaffung von 700 bis 1.000 Arbeitsplätzen nicht erreicht werden konnte, wird der seinerzeitige Zielwert der jetzigen Berechnung wiederum zugrunde gelegt.

In der folgenden Tabelle wird diese Zielsetzung, allerdings nicht unter Zugrundelegung der gegebenen Branchenstruktur (hoher Industrie- und Gewerbeanteil) in Fläche umgerechnet.

	derzeitiger %-Satz an Arbeitsplätzen		durchschnittlicher Flächenbedarf je Arbeitsplatz	Neu geschaffene Arbeitsplätze	Flächenbedarf gesamt
Gewerbe, Industrie	39%	30%	150m ²	210-300	3,1 - 4,5
Handel, Lagerung	24%	45%	130m ²	410-450	5,3 - 5,8
Rest	37%	25%	50m ²	175-250	0,8 - 1,2
				ergibt:	7,9 - 11,5

Mittels der obigen Berechnung wird also der Flächenbedarf für die Neuschaffung von Arbeitsplätzen, grob betrachtet, mit einem Wert zwischen 8 und 11,5 ha ermittelt.

Somit ist der gesamte Baulandbedarf für die Wirtschaft für einen Zeitraum von 10 Jahren etwa mit 10,2 bis 13,7 ha einzustufen.

Da die Schaffung von Arbeitsplätzen insgesamt hohe Priorität genießt, wird der Baulandbedarf für die Wirtschaft (wie im bisherigen REK) mit 14 ha festgelegt.

Zum Punkt 2.4 Freiraumentwicklung:

Im Prinzip werden hier Ziele und Maßnahmen aus dem bisherigen Entwicklungskonzept, in gestraffter Form, übernommen.

Zum Punkt 2.5 Siedlungsentwicklung:

In den Grundsätzen der Siedlungsentwicklung bekennt man sich zu einer deutlich zentrumsorientierten Siedlungsentwicklung, wobei dieses Zentrum das gesamte Umfeld dieses zentralen Siedlungskörpers darstellt.

Wie bisher sollen in eingeschränktem Maße bei einzelnen außen gelegenen Standorten geringfügige Arrondierungen oder Lückenfüllungen möglich sein. Ein wesentlicher Punkt ist auch die Schaffung einer städtischen Bebauungsstruktur im unmittelbaren Ortskern, zu dem man sich in Form von Nachverdichtungen auf locker bebauten Flächen bekennt.

Ein wesentlicher Diskussionspunkt waren bodenpolitische Maßnahmen. Obzwar bestimmte Aussagen in dieser Richtung im bisherigen REK enthalten waren, zeigte sich

im praktischen Widmungsgeschehen, dass Teilabänderungen bzw. Baulandausweisungen ohne entsprechende Bedingungen bzw. Verpflichtungen für den (die) Grundeigentümer durchgeführt wurden.

Nunmehr soll jedenfalls der Umsetzung bodenpolitischer Maßnahmen verstärkt Augenmerk geschenkt werden.

Zum Punkt 2.5.3 Baulandbedarf für Wohnen:

Der Baulandbedarf wurde mit 14ha festgelegt.

Dieser Wert lässt sich auch den Strukturdaten wie folgt ableiten:

Die Berechnung des Baulandbedarfes beruht auf verschiedenen Annahmen bzw. Zielsetzungen. Es ist eine der wesentlichsten Aufgabe der Gemeinde, diese Annahmen und Ziele zu formulieren, also den 10-Jahresbedarf selbst zu bestimmen.

Bei der Ermittlung des Baulandbedarfes erfolgt vorerst eine Abschätzung des Wohnungsbedarfes für 10 Jahre. Der Wohnungsbedarf besteht aus den nachstehend angeführten 4 Komponenten:

Bedarf durch Innenentwicklung:

Dies ist der zusätzliche Bedarf durch das Kleinerwerden der Haushalte, auch wenn überhaupt keine Wanderungsbewegungen erfolgen. Der derzeitige Einwohnerstand (gesprochen wird immer nur von Hauptwohnsitzbewohnern) von 5.500 Bewohnern ergibt bei einer Zahl der Haushalte von 1985 eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,8 Haushalten. Sinkt diese Haushaltsgröße auf 2,55 ergeben sich 2.156 Haushalte bei gleich bleibender Einwohnerzahl. Da für jeden Haushalt eine Wohnung erforderlich ist, beträgt der Bedarf durch Innenentwicklung + 170 WE.

Nachholbedarf:

Dieser Bedarf entsteht dadurch, dass für jeden Haushalt auch eine Wohnung vorhanden sein soll. 2001 betrug diese Differenz in Mittersill noch 28. Der Wohnungsbedarf bedingt durch Nachholbedarf ist also gleichzusetzen mit etwa 25 WE.

Ersatzbedarf:

Entsteht durch das Vorhandensein von Substandardwohnungen. 2001 betrug diese Zahl noch 45 (1991 waren es noch 231).

Es werden diese 45 Wohnungen als Ersatzbedarf eingerechnet.

Bedarf durch Außenentwicklung:

Es wird hier der gleiche Wert eingesetzt wie beim gültigen REK, nämlich ein Plus von 120 Wohnungen.

Insgesamt ergibt sich also auf Grund der obigen Annahmen ein gesamter Wohnungsbedarf von 360 für einen Zeitraum von 10 Jahren (Vergleiche dazu Wohnungszuwachs 1991 bis 2001 = + 378).

Geht man bei den 360 Wohnungen wie beim bisherigen REK davon aus, dass 10% im Bestand entstehen (ergibt gerundet 40 Wohnungen), so würde für 320 neues Bauland benötigt werden.

Geht man von der Aufteilung auf verschiedene Bauformen von einer nach wie vor gegebenen Dominanz der Einfamilienhausbebauung (Annahme 50%) sowie einer Verteilung auf je zur Hälfte auf verdichteten Flachbau und Mehrfamilienwohnbau, so ergibt sich folgender Flächenbedarf:

160 Wohneinheiten zu je 650m ² :	104.000m ²
80 Wohneinheiten zu je 300m ² :	24.000m ²
80 Wohneinheiten zu je 150m ² :	12.000m ²
Gesamtsumme	140.000m²

Zum Punkt 2.6 Verkehrsentwicklung:

Die diesbezüglichen Festlegungen stellen teilweise Übernahmen aus dem bisherigen REK dar (z.B. Umfahrung) weiters handelt es sich um eine Fortschreibung bisher bereits festgelegter und zum Teil auch umgesetzter Zielsetzungen.

Zum Punkt 2.7 Sonstige Infrastrukturentwicklung:

Auch hier werden großteils bisherige Festlegungen aktualisiert, wobei im Zusammenhang mit dem Thema Energieversorgung den Alternativenergien etwas breiterer Raum gewidmet wird. Im Abschnitt über die sonstige Infrastruktur werden vor allem Zielsetzungen aus der Klausur zum Thema der städtischen Entwicklung bis 2020 als Festlegungen aufgenommen.

Im Abschnitt „3. Standortbezogene Festlegungen“ sind alle Vorgaben zusammengefasst, die konkret auch in den ergänzenden Entwicklungsplan verortet sind.

Dabei handelt es sich um freiraumbezogene Festlegungen einerseits sowie siedlungsbezogene Festlegungen andererseits.

Bei den siedlungsgliedernden Festlegungen werden die großräumlich wesentlichen Freiraumgliederungen fixiert.

Neu ist auch die Festlegung so genannter Vorrangbereiche, womit großräumlich Funktionszuordnungen mit entsprechenden raumordnerischen Konsequenzen getroffen werden. Dies ist vor allem für die Abwägung im Zusammenhang mit der Ausweisung allfälliger Sonderflächen oder auch der Erteilung von Einzelbewilligungen von Bedeutung und soll diese Aktivitäten entsprechend steuern und kanalisieren.

Es sind hier touristische Vorrangbereiche festgelegt, die allerdings nicht mit Baulandstandorten zu verwechseln sind.

Die einzelnen touristischen Vorrangbereiche unterscheiden sich auch in ihren Rahmensetzungen von eher großzügigeren Möglichkeiten, beispielsweise im Schigebiet Paß Thurn, im Vergleich zum touristischen Vorrangbereich Felbertal-Hintersee.

Als weitere Kategorie werden dann Vorrangbereiche Naturraum/Ökologie festgelegt. Hier sind die wesentlichen Gebiete der Bereich Wasenmoos und Moore am Paß Thurn, der sich teilweise mit einem touristischen Vorrangbereich überlagert, wobei aber hier in den schriftlichen Festlegungen die Prioritätensetzungen relativ klar herausgearbeitet wurden. Ein weiterer Vorrangbereich stellt der Nationalpark sowie das Landschaftsschutzgebiet Felbertal dar, wobei auch hier naturgemäß die touristische Entwicklung, allerdings in einer wesentlich restriktiveren und schonenderen Form eingebettet ist. Generell werden auch die Gewässer und Gewässerufer als Vorrangbereiche angesehen, deren Freihaltung und der Nutzung für Freizeit- und („Nah)Erholung“ wird hier besonders betont.

Bei den freiraumgebundenen Erholungseinrichtungen handelt es sich eher um eine Fortschreibung des bisherigen Entwicklungskonzeptes, wobei dem Bereich Bürgerwald graduell eine etwas höhere Bedeutung beigemessen wird.

Es gibt dann noch zwei Sondernutzungen, für einen touristischen Betrieb wird die Möglichkeit der Errichtung einer Fischzuchtanlage am Südrand von Felben geschaffen. Der Standort ist grundsätzlich von den Rahmenbedingungen her geeignet, liegt zentrumsnah, aber nicht integriert im Siedlungsverband.

Weiters wird auch am Eingang des Felbertales ein bereits bestehender Lagerplatz aufgenommen, wobei es hier wesentlich ist, dass diese Festlegung keinen Zwischenschritt zu einer möglichen Baulandausweisung darstellt. Weiters sollen hier auch nur Nutzungen möglich sein, die sich mit dem Orts- und Landschaftsbild bestmöglich vereinbaren lassen.

Zum Punkt 3.2 Siedlungsbezogene Festlegungen:

Hier wird die Systematik gegenüber dem bisherigen Entwicklungskonzept insofern etwas geändert, als strikt zwischen bestehenden Siedlungsstandorten und möglichen Entwicklungsbereichen differenziert wird. Bestehende Siedlungsstandorte sind solche, die sich bereits durch eine überwiegende Bebauung bzw. eine rechtsgültige Flächenwidmung abgrenzen lassen. Entwicklungsbereiche sind noch nicht gewidmete unbebaute Flächen.

Entsprechend den Vorgaben des Raumordnungsgesetzes werden dann für die einzelnen Siedlungsstandorte entsprechend den jeweiligen standörtlichen bzw. fachlichen Erfordernissen Festlegungen zur Nutzung, Erschließung und baulicher Entwicklung durchgeführt. Weiters werden allfällige sonstige Rahmenbedingungen, die im Zusammenhang mit Baulandwidmungen oder nachgeordneten Verfahren zu berücksichtigen sind, formuliert.

Die Entwicklungsbereiche sind durch Siedlungsgrenzen abgegrenzt, Gleiches gilt für die bestehenden Siedlungsstandorte. Es gibt Siedlungsgrenzen mit geringem Interpretationsspielraum, wobei hier nur geringe Überschreitungen bei nachgewiesenem Erfordernis möglich sind bzw. sollen dadurch keine selbständig bebaubaren neuen Flächen geschaffen werden. Dort wo es keinen zwingenden Grund für eine parzellenscharfe Begrenzung gibt, ist entsprechender Interpretationsspielraum gegeben, der dann im Zuge von Detailerschließungskonzepten entsprechend ausgenutzt werden kann.

Zu den festgelegten Entwicklungsgebieten wird grundsätzlich Folgendes ausgeführt: Entsprechend den grundsätzlichen Zielen zur Siedlungsentwicklung, die sich vorrangig auf den Hauptsiedlungsraum konzentrieren soll, wurde hier getrachtet, das maximal mögliche Entwicklungspotential auszuschöpfen. Dieses reicht im Westen bis zum Hochwasserschutzdamm, im Süden bis zu den Geländeanstiegen, wobei hier bedingt durch Beschattung sowie hochrangigen Stromleitungen ein entsprechender Abstand zum Übergang ins steilere Gelände gehalten wurde.

Im Osten wird die Entwicklung von Felben durch die verbleibenden Überflutungsflächen limitiert, nördlich der Salzach reicht die Entwicklung bis zur Gemeindegrenze von Stuhlfelden. Im Norden wurde, soweit sich erschließungsmäßige Möglichkeiten ergeben, im Lofererfeld eine gewisse Entwicklungsmöglichkeit geschaffen, im Gebiet von Burk wurden im herunteren Bereich noch Entwicklungsmöglichkeiten ausgeschöpft, in nördlicher Richtung wurde die Siedlungsentwicklung wie bisher limitiert.

In weiterer Folge wird zu den gegenüber dem bisherigen REK neu festgelegten Entwicklungsstandorten erläuternd Folgendes festgestellt:

Die Standorte mit vorrangiger zentraler Funktion sind bereits im bisherigen REK enthalten. Kein Kommentar erfolgt auch zu den touristischen Standorten, diese wurden aus dem vorgezogenen überarbeiteten Kapitel Tourismus übernommen.

Zum Punkt 2.3.3 Standorte mit vorrangiger gewerblicher Funktion:

G1 E1 Entwicklungsbereich nördlich Gewerbegebiet West:

Diese Entwicklung entspricht einem durchgeführten Grundtausch im Zuge der Realisierung der Hochwasserschutzmaßnahmen respektive der Optimierung des Hochwasserabflusses im Umfeld des Gewerbegebietes bzw. weiterer mit dem Grundeigentümer im Zuge des Hochwasserschutzes getroffenen Vereinbarungen.

Z1 E1 Südlicher Teil:

Es handelt sich hier um den südwestlichen Teil der Asfinaggründe, die im bisherigen REK nicht enthalten waren. Auf Grund der gemeinsamen Aufschließung bot sich auch eine zusätzliche Nutzung des Bereiches südlich der Pinzgaubahn an. Diese Entwicklung ist auch im Zusammenhang mit dem Bereich östlich davon zu sehen.

G3 E1 Gewerblicher Entwicklungsbereich Asfinaggründe Südost:

Die Hinzunahme dieses Bereiches erfolgt auf Grund der entsprechenden Erschließungsaufwendungen, die auch für die Entwicklung des bisher im REK schon enthaltenen Bereiches nördlich der Pinzgaubahn erforderlich sind. Zusammenfassend ergibt sich mit der Hinzunahme des Bereiches südlich der Pinzgaubahn eine wirtschaftlichere Nutzung. Weiters wird dadurch auch der in diesem Bereich neu festgelegte Haltestellenstandort nachhaltig gestärkt.

Diese neu hinzugenommenen Standorte sind zentrumsnah, fußläufig relativ gut erreichbar und eignen sich auch für Einrichtungen zur Stärkung der Zentralität der Stadtgemeinde.

G5 E2 Gewerblicher Entwicklungsbereich westlich G5:

Hier wird entlang der Landesstraße Richtung Hollersbach noch eine wirtschaftliche Nutzung ermöglicht, eine Wohnnutzung wäre hier aus der Sicht des Verkehrs auf der Landesstraße nicht vertretbar.

Diese Entwicklung ist auch im Zusammenhang mit der südlich der Landesstraße festgelegten gewerblichen Entwicklung zu sehen.

G5 E3 Gewerblicher Entwicklungsbereich westlich Kreuzfeldsiedlung bis Hochwasserschutzdamm:

Dieses Gebiet wurde nunmehr als neues Entwicklungsgebiet für gewerbliche Zwecke hinzugenommen, nachdem durch die Hochwasserschutzmaßnahmen eine Gefährdung nicht mehr gegeben ist. Es handelt sich hier um einen zentrumsnahen Standort, wesentlich ist hier die funktionale Gliederung zum Wohnstandort Kreuzfeldsiedlung. Neben der Standorteignung für wirtschaftliche Zwecke war auch die mangelnde Verfügbarkeit im Bereich der Entwicklungsflächen im Bereich des Gewerbegebietes Ost ein maßgeblicher Grund für diese Entwicklungsfestlegungen.

Zum Punkt 3.2.4 Siedlungsstandorte mit vorrangiger Wohnfunktion:W3 E1 Entwicklungen am Nordrand des Lofererfeldes:

Der Standort wurde auf Grund der Wohnqualität einbezogen bzw. auch auf Grund der Tatsache, dass das Lofererfeld bereits überwiegend bebaut ist. Es handelt sich zwar hier schon um ein sehr randlich zum unmittelbaren Zentrum gelegenen Bereich, es ist hier aber möglich, eine fußläufige Verbindung zum öffentlichen Verkehr (Richtung Norden) herzustellen. Für Personen die mit dem Höhenunterschied kein Problem haben, ist sogar über eine relativ kurze Fußwegverbindung der unmittelbare Ortskern erreichbar. Weiters wird auch nochmals die gute Wohnqualität (Südhang, bessere Luftqualität als im Talboden) ins Treffen geführt.

W4 E1 Entwicklungsbereich Areal Papp:

Für diesen Standort kann die unmittelbar im Anschluss gelegene ÖV-Erschließung sowie die Südhanglage (gute Wohnqualität) ins Treffen geführt werden. Auch hier ist, zwar unter Beachtung des Höhenunterschiedes, eine gute fußläufige Erreichbarkeit des Ortskerns gegeben.

W10 E1 Entwicklungsbereich Felben Süd:

Nachdem in Felben die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten in hohem Ausmaß konsumiert sind, ist es das Bestreben, hier noch Weiterentwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Der gegenständliche Erweiterungsbereich ist eine großflächige Arrondierung einer bereits vorhandenen zeilenförmigen Entwicklung Richtung Süden und dem entlang der Felbertauernstraße vorhandenen Baubestand.

Die Weiterentwicklung in Felben (siehe auch dann den nachfolgenden Entwicklungsbereich Nordost bzw. Ost) wurde nicht zuletzt auch deshalb festgelegt, weil Felben gegenüber der Erstellung des seinerzeitigen Entwicklungskonzeptes nunmehr

auch direkte Anbindungen an die Felbertauernstraße aufweist, womit das Verkehrsgeschehen auch weitgehend unter Schonung des Ortskerns abgewickelt werden kann.

Der Standort liegt äußerst knapp außerhalb des 500m-Einzugsbereiches des öffentlichen Verkehrs, diese Gegebenheit war gegenüber die ansonsten hier festzustellende ortskernnahe Lage abzuwägen. Zum Thema ÖV bzw. Lage von Siedlungsstandorten im Einzugsbereich des ÖVs ist weiters auch noch auszuführen, dass der zentrale Siedlungskörper von Mittersill bereits eine Größe erreicht hat, welche verschiedentlich dafür verantwortlich ist, dass bestimmte Standorte, die keineswegs als peripher anzusehen sind, nicht mehr im 500m-Einzugsbereich einer Haltestelle zu liegen kommen. ÖV-mäßig liegt auch der bereits bestehende Siedlungskörper von Felben teilweise außerhalb des Einzugsbereiches, weshalb die Verbesserung des öffentlichen Verkehrs in diesem Bereich auch im Kapitel Verkehr thematisiert wurde.

W10 E2 Entwicklungsbereich Felben Nordost bzw. Ost:

Im gegenständlichen Bereich wurde nunmehr die durch die geänderten Überflutungsflächen entstehenden Spielräume für zusätzliche Entwicklungsflächen genutzt. Es sind hier hinsichtlich der Nutzung zwei unterschiedliche Optionen festgelegt, einerseits eine Weiterentwicklung der Wohnfunktion, zum Zweiten aber auch die Möglichkeit einer touristischen Entwicklung vor allem im Zusammenhang mit dem östlich angrenzenden Golfplatz.

Dieser Entwicklungsbereich ist besonnungsmäßig besser gestellt als jener im Süden, weiters liegt er auch im Einzugsbereich der Haltestelle der Pinzgaubahn, die Erreichbarkeit wird sich durch die neue Haltestelle im Bereich der Asfinaggründe noch verbessern. Im Übrigen ist aber hinsichtlich des Themas ÖV sinngemäß das Gleiche anzumerken wie beim Standort Entwicklungsbereich Felben Süd.

W11 E1 Entwicklungsbereich West, nördlich Bürgerkanal:

Teils waren bauliche Entwicklungen hier im gültigen Entwicklungskonzept bereits enthalten, aber flächenmäßig im Vergleich zum jetzigen REK nur in untergeordnetem Maße. Es wurde nunmehr die Entwicklungsmöglichkeit bis hinaus zum Hochwasserschutzdamm abgesteckt. Für den gesamten Entwicklungsbereich im Westen des Ortskerns von Mittersill wird ein Gesamterschließungsplan zu erstellen sein, dieser wird auch eine verbesserte Erreichbarkeit dieses Gebietes im Hinblick auf den Bahnhof zum Gegenstand haben. Weiters wird auch dafür Sorge zu tragen sein, dass der gesamte Entwicklungsbereich fußläufig bzw. radfahrmäßig an den Ortskern angebunden wird, auf die bereits im bisherigen REK dazu enthaltenen Überlegungen wird verwiesen.

W12 E2 Entwicklungsbereich West, südlich Bürgerkanal:

Hier sind die Erläuterungen zum Standort nördlich des Bürgerkanals sinngemäß gültig. Zu diesem Entwicklungsbereich ist ergänzend noch auszuführen, dass bei einem Gesamterschließungskonzept hier auch die funktionale Gliederung zum südlich angrenzenden betrieblichen Entwicklungsbereich entsprechend mitzuplanen ist.

W13 E1 Entwicklungsbereich Kreuzfeld bis Kreuzgasse:

Hier wurden, gegenüber dem bisherigen REK, Richtung Süden etwas großzügigere Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen, weil es sich hier um einen zentrumsnahen Standort mit guter Erreichbarkeit wichtiger Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen handelt. Neu ist auch eine Entwicklungsmöglichkeit westlich der Kreuzfeldsiedlung. Diese steht im Zusammenhang mit der noch weiter westlich neu festgelegten betrieblichen Entwicklungsmöglichkeit.

Diese Entwicklung wurde deshalb festgelegt, da der bisherige Siedlungsabschluss der Kreuzfeldsiedlung am Westrand nicht auf eine funktionale Gliederung zu einem wirtschaftlich zu nutzenden Bereich hin konzipiert ist. Um diese funktionale Gliederung besser umsetzen zu können, wird im westlichen Anschluss noch eine Wohnentwicklung festgelegt, womit man bei der Planung des neuen Wohngebietes auf die westlich angrenzende betriebliche Entwicklungsfläche entsprechend Rücksicht nehmen kann.

Zum Punkt 3.2.5 Kleinflächige Widmungsansätze zur baulichen Arrondierung bzw. Deckung von dringendem lokalem Wohnbedarf im Außenbereich:

Hier wurde nur ein neuer Standort hinzugenommen, nämlich die Guggensiedlung. Dies erscheint gerechtfertigt, da nunmehr die kanalmäßige Aufschließung gegeben ist (war beim seinerzeitigen REK noch nicht der Fall). Diese Siedlung hat ein entsprechendes Größenausmaß erreicht, welches auch eine Ausweisung des Bestandes für sinnvoll erachten lässt. Im Süden wird noch eine kleinräumige Erweiterung zur Deckung von lokalem Eigenbedarf festgelegt. Diese Erweiterungsfläche kann ohne größere Aufwendungen erschlossen werden und erscheint aus diesem Grunde grundsätzlich argumentierbar.

Um keinen neuen Siedlungsstandort im engeren Sinn handelt es sich bei der festgelegten Bestandswidmung nördlich des Lagerplatzes am Eingang des Felbertales.

Bei den übrigen Standorten wurden teils nur kleinere zusätzliche Arrondierungsmöglichkeiten festgelegt, ansonsten sind diese, gegenüber den bisherigen Festlegungen weitgehend unverändert übernommen worden.

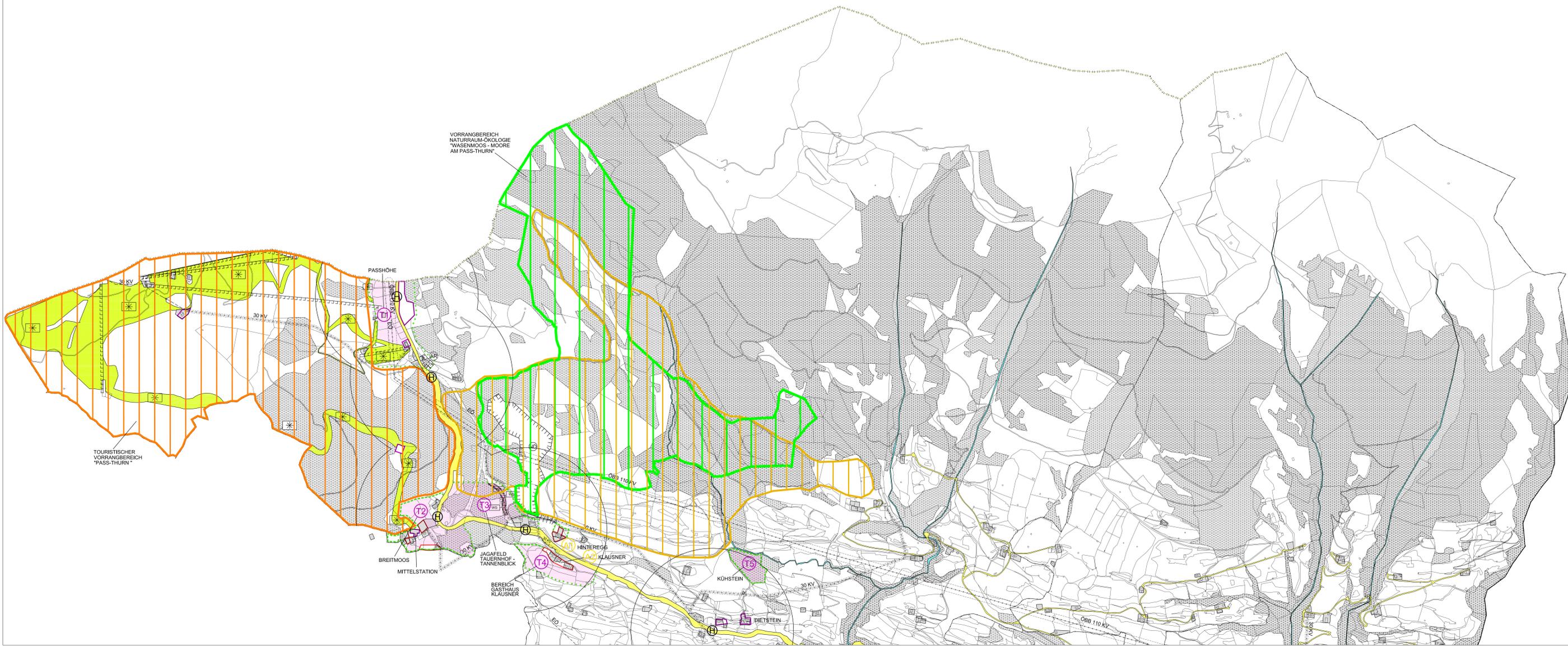
STADTGEMEINDE MITTERSILL

RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT 2011
ENTWICKLUNGSPLAN
TEILBEREICH A

M 1:7500
100m 200m 300m 400m



Datum: 5.7.2011
Geschäftszahl: 15/1107
Planverfasser:
Dipl.Ing. Günther Poppinger
Ingenieurkonsult für Raumplanung
Zuckerstrasse 9, A-5303 Thalgau



LEGENDE

INHALT DER GRUNDKARTE:

- Verkehrsfläche
- Eisenbahn
- Hochspannungseleitung (Freileitung) mit Schutzbereich
- Hochspannungseleitung (Verkabelung)
- Erdgasleitungen
- Wildbachgefahrenzonen rot
- Wildbachgefahrenzonen gelb
- Überflutungsgebiet rot
- Überflutungsgebiet gelb-rot
- Überflutungsgebiet gelb
- Baulen unter Denkmalschutz
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Nationalpark
- Der Gemeinde archäologisch, ökologisch oder wegen der Baugesaltung besonders wichtig erscheinende Flächen
- Schutzgebiete für Trinkwasserversorgungsanlagen
- Bergbaugebiete
- Verdachtsfläche - Abblagerung
- Verdachtsfläche - Abblagerung mit genau bekannter Flächenausdehnung
- Erholungsgebiete
- Gebiete für Sportanlagen
- Bestehende und rechtlich gesicherte Schipisten
- Gebiete für Freizehöle
- Lagerplätze

FESTLEGUNGEN DES ENTWICKLUNGSKONZEPTE

NATURRAUM / FREIRAUM:

- Vorrangbereich Naturraum / Ökologie
- Vorrangbereich Tourismus
- Bereich mit extensiver touristischer Nutzung
- Standort freizeugebundener Erholung mit Rtl. Nummer
- Grünzug
- Grünwall
- Grünverbund
- Vorrangbereich Naturraum / Ökologie Gewässer bzw. Gewässerufer
- Sondernutzung im Grünland mit Rtl. Nummer
- Fischzuchtanlage
- Lagerplatz

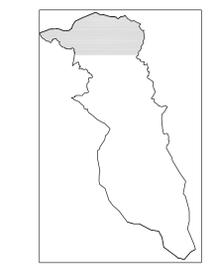
SIEDLUNG:

- Siedlungsgrenze mit geringem Interpretationsspielraum
- Siedlungsgrenze mit großem Interpretationsspielraum
- Grenze des Geltungsbereiches siedlungsbezogener Festlegungen, wo keine Siedlungsgrenze oder Strukturgrenze den Geltungsbereich definiert
- Siedlungsstandorte mit vorrangiger zentraler Funktion und Rtl. Nummer
- (Siedlungs)standorte mit vorrangiger touristischer Funktion und Rtl. Nummer
- Gewerbestandorte mit Rtl. Nummer
- Siedlungsstandorte mit vorrangiger Wohnfunktion und Rtl. Nummer
- Kleinflächige Wohnungs- bzw. Entwicklungsansätze zur baulichen Anordnung bzw. Deckung von dringendem lokalen Wohnungsbedarf im Außenbereich
- Bestandswidmung möglich unter den im Schriftteil genannten Rahmenbedingungen
- Größere bauliche Entwicklungsbereiche mit folgender vorrangiger Funktion:
 - Zentrum
 - Wohnen
 - Gewerbe
 - Tourismus

VERKEHR / SONSTIGE INFRASTRUKTUR:

- Haltestelle ÖV mit 500m Einzugsbereich

ÜBERSICHT M 1:200000



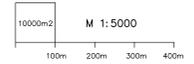
STADTGEMEINDE MITTERSILL

RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT 2011

ENTWICKLUNGSPLAN
TEILBEREICH B

Datum: 5.7.2011
Geschäftszahl: 15/1107

Planverfasser:
Dipl.-Ing. Günther Poppingar
Ingenieurkonsultant für Raumplanung
Kunzendorferstraße 9, A-3302 Weiz



FESTLEGUNGEN DES ENTWICKLUNGSKONZEPTES

NATURRAUM / FREIRAUM:

- Vorrangbereich Naturraum / Ökologie
- Vorrangbereich Tourismus
- Bereich mit extensiver touristischer Nutzung
- Standort für raumgestaltende Einwirkung mit RI, Nummer
- Grünzug
- Grünast
- Grünverflechtung
- Vorrangbereich Naturraum / Ökologie
Gewässer bzw. Gewässersufer
- Sondernutzung im Grünland mit RI, Nummer
- Fluchtuchterlage
- Lagerplatz

SIEDLUNG:

- Siedlungsgrenze mit geringem Interpretationsspektrum
- Siedlungsgrenze mit großem Interpretationsspektrum
- Grenze des Geltungsbereiches siedlungsbezogener Festlegungen, wo keine Siedlungsgrenze oder Strukturgrenze den Geltungsbereich definiert
- Siedlungsstandorte mit vorrangiger zentraler Funktion und RI, Nummer
- (Siedlungsstandorte mit vorrangiger touristischer Funktion und RI, Nummer
- Gewerbestandorte mit RI, Nummer
- Siedlungsstandorte mit vorrangiger Wohnfunktion und RI, Nummer
- Kleinfähige Wohn- bzw. Entwicklungsalte zur baulichen Anordnung bzw. Deckung von geringem lokalen Wohnungsbedarf im Außenbereich
- Bestandswahrung möglich unter den im Schriftteil genannten Rahmenbedingungen

Größere bauliche Entwicklungsbereiche mit folgender Vorrangiger Funktion:

- Zentrum
- Wohnen
- Gewerbe
- Tourismus

VERKEHR / SONSTIGE INFRASTRUKTUR:

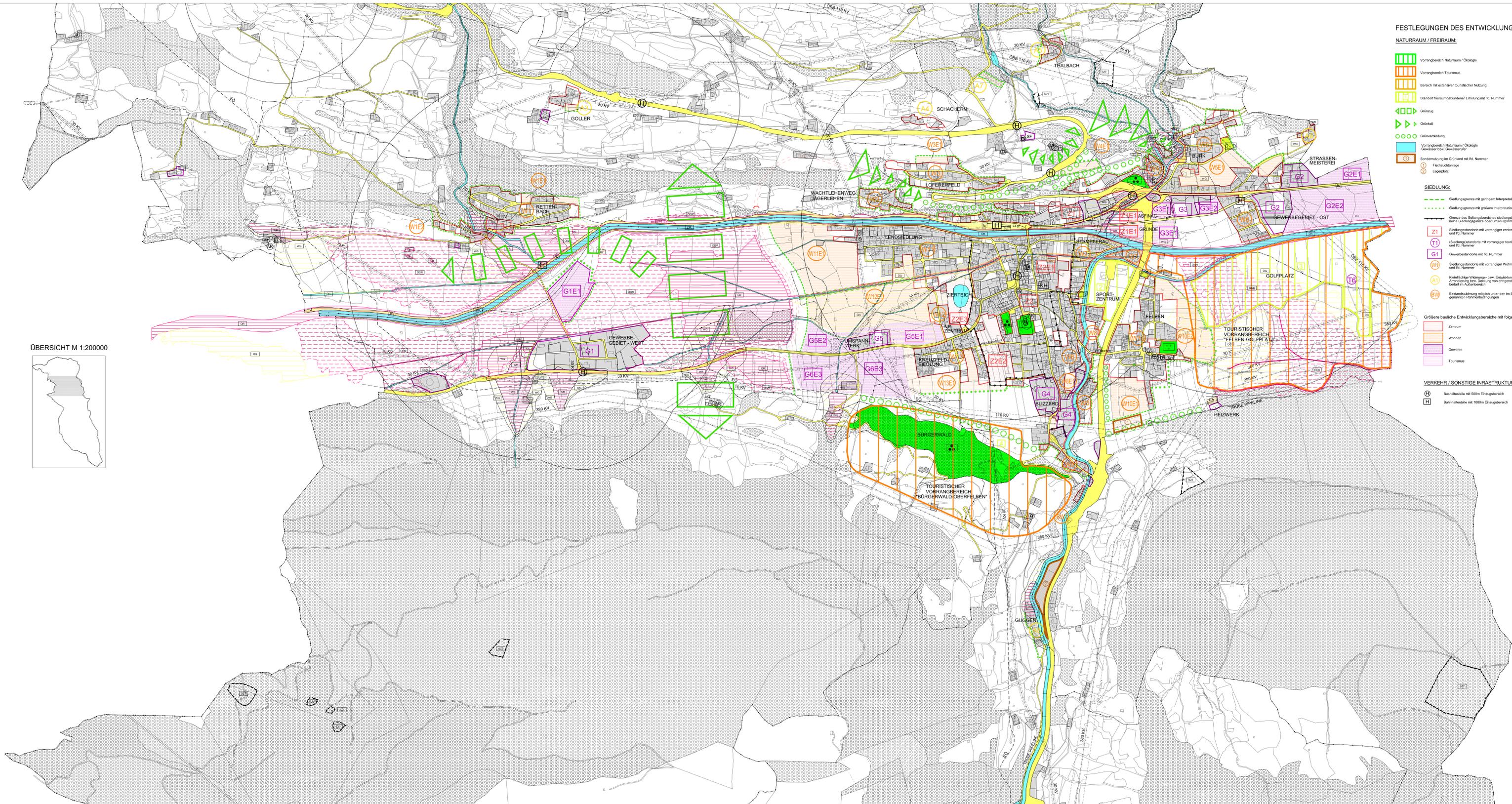
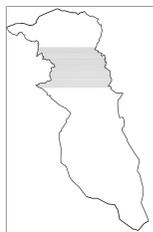
- Bushaltestelle mit 500m Einzugsbereich
- Bahnhof mit 1000m Einzugsbereich

LEGENDE

INHALT DER GRUNDKARTE:

- Verkehrsfläche
- Eisenbahn
- Umfahrungsstraße - Projektstand Ende 2000 (noch keine verordnete Trasse)
- 30 KV Hochspannungskleitung (Freileitung) mit Schutzbereich
- 30 KV Hochspannungskleitung (Verkaabelung)
- 65 Erdseilleitungen
- Wildschadenszonen rot
- Wildschadenszonen gelb
- Überflutungsgebiet rot
- Überflutungsgebiet gelb-rot
- Überflutungsgebiet gelb
- Bauten unter Denkmalschutz
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Nationalpark
- Der Gemeinde archaisch, ökologisch oder wegen der Bausubstanz besonders wichtig erscheinende Flächen
- Schutzgebiete für Trinkwasserversorgungsanlagen
- Bergbaugebiete
- Verachtliche - Abfallagerung
- Verachtliche - Abfalllagerung mit genau bekannter Flächenausdehnung
- Erholungsgebiete
- Gebiete für Sportanlagen
- Bestehende und rechtlich gesicherte Skulpturen
- Gebiete für Freizeithütten
- Lagerplätze
- Baustandformen:**
 - Rotes Wohngebiet, Einzelreihes Wohngebiet, Dorfgebiet, Kemptgebiet, Ländliches Kemptgebiet, Zweifamilienhausgebiet
 - Gewerbegebiet, Betriebsgebiet, Sonderfläche, Gebiet für Handwerksbetriebe
 - Wald
- Kennzeichnung bestehender Einrichtungen:**
 - Krankenhaus
 - Senioreneinrichtung
 - Katastralgemeindegrenze
 - Gemeindegrenze
 - Landesgrenze

ÜBERSICHT M 1:200000

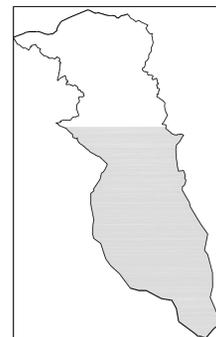


STADTGEMEINDE MITTERSILL

RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT 2011

ENTWICKLUNGSPLAN
TEILBEREICH C

ÜBERSICHT M 1:200000



M 1:20000
4 ha
200m 400m 600m 800m



Planverfasser:

Datum: 5.7.2011

Dipl.-Ing. Günther Poppinger
Ingenieurkonsult für Raumplanung
Zuckerstötterstraße 9, A-5303 Thalgaun

Geschäftszahl: 15/1107

LEGENDE

INHALT DER GRUNDKARTE:

- Verkehrsfläche
 - Eisenbahn
 - Hochspannungseileitung (Freileitung) mit Schutzbereich
 - Hochspannungseileitung (Verkabelung)
 - Erdgasleitungen
 - Wildbachgefahrenzonen rot
 - Wildbachgefahrenzonen gelb
 - Überflutungsgebiet rot
 - Überflutungsgebiet gelb-rot
 - Überflutungsgebiet gelb
 - Bauten unter Denkmalschutz
 - Landschaftsschutzgebiet
 - Naturdenkmal
 - Nationalpark
 - Schutzgebiete für Trinkwasserversorgungsanlagen
 - Bergbaugebiete
 - Verdachtsfläche - Altablagerung
 - Verdachtsfläche - Altablagerung mit genau bekannter Flächenausdehnung
 - Erholungsgebiete
 - Gebiete für Sportanlagen
 - Bestehende und rechtlich gesicherte Schipisten
 - Gebiete für Friedhöfe
 - Lagerplätze
- Baulandgrenzen lt. gültigem Flächenwidmungsplan
- Reines Wohngebiet, Erweitertes Wohngebiet, Dorfgebiet, Kerngebiet, Ländliches Kerngebiet, Zweitwohnungsgebiet
 - Gewerbegebiet, Betriebsgebiet, Sonderfläche, Gebiet für Handelsgroßbetriebe
 - Wald
 - Katastralgemeindengrenze
 - Gemeindegrenze
 - Landesgrenze

VORRANGBEREICH
NATURRAUM-ÖKOLOGIE
"NATIONALPARK - LAND-
SCHAFTSSCHUTZGEBIET
FELBERTAL"

FESTLEGUNGEN DES ENTWICKLUNGSKONZEPTES

NATURRAUM / FREIRAUM:

- Vorrangbereich Naturraum / Ökologie
- Vorrangbereich Tourismus
- Bereich mit extensiver touristischer Nutzung
- Standort freiraumbundener Erholung mit lfd. Nummer
- Grünzug
- Grünkell
- Grünverbindung
- Vorrangbereich Naturraum / Ökologie Gewässer bzw. Gewässerufer
- Sondernutzung im Grünland mit lfd. Nummer
- Fischzuchtanlage
- Lagerplatz

Größere bauliche Entwicklungsbereiche mit folgender vorrangiger Funktion:

- Zentrum
- Wohnen
- Gewerbe
- Tourismus

SIEDLUNG:

- Siedlungsgrenze mit geringem Interpretationsspielraum
- Siedlungsgrenze mit großem Interpretationsspielraum
- Grenze des Geltungsbereiches siedlungsbezogener Festlegungen, wo keine Siedlungsgrenze oder Strukturgrenze den Geltungsbereich definiert
- Siedlungsstandorte mit vorrangiger zentraler Funktion und lfd. Nummer
- (Siedlungs)standorte mit vorrangiger touristischer Funktion und lfd. Nummer
- Gewerbestandorte mit lfd. Nummer
- Siedlungsstandorte mit vorrangiger Wohnfunktion und lfd. Nummer
- Kleinflächige Widmungs- bzw. Entwicklungsansätze zur baulichen Arrondierung bzw. Deckung von dringendem lokalen Wohnungsbedarf im Außenbereich
- Bestandswidmung möglich unter den im Schriftteil genannten Rahmenbedingungen

VERKEHR / SONSTIGE INFRASTRUKTUR:

- Haltestelle OV mit 500m Einzugsbereich

FELBERTAUERN
STRASSE
NORDPORTAL

S