

GEMEINDE KRIMML

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE FÜR DEN BEREICH „HOCHKRIMML/SILBERLEITEN SÜD“

GP 452/2, 452/77, 452/66, 452/69 UND 452/13, KG 57010 KRIMML

M 1:500

**ÖFFENTLICHE AUFLAGE
DES ENTWURFS:**

VOM 21.12.2018 BIS 18.01.2019

**BESCHLUSS DER
GEMEINDEVERTRETUNG:**

AM 21.11.2019

**KUNDMACHUNG
DER VERORDNUNG:**

VOM 16.03.2020 BIS 30.03.2020

WIRKSAMKEITSBEGINN:

AM 17.03.2020

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

PLANVERFASSER:

Lenglachner ZT GmbH, 5421 Adnet, Waidach 241, Tel.: 06245/87073, Fax: 87073-5

**GZ: 147/21 - September 2018
ergänzt: Oktober 2019, Februar 2020**

Für die ZT GmbH



INHALTSVERZEICHNIS

1	PRÄAMBEL	3
2	GELTUNGSBEREICH.....	3
3	GESETZLICHE GRUNDLAGEN	4
4	ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES	4
5	LAGE, GRÖSSE UND GRENZEN DES PLANUNGSGBIETES	5
6	PLANUNGSGRUNDLAGEN	6
6.1	Räumliches Entwicklungskonzept	6
6.2	Flächenwidmung	6
6.3	Flächennutzung der Planungsfläche	6
6.4	Natürliche und rechtliche Beschränkungen.....	6
6.5	Bestehende Bewilligungen.....	6
6.6	Struktur des Gebietes.....	7
6.7	Verkehrerschließung	7
6.8	Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung.....	9
6.9	Aufschließungsmaßnahmen.....	9
6.10	Planungskonzept und Verkehrskonzept.....	10
6.11	Begründung diverser Festlegungen im Bebauungsplan	13
6.12	Relevante Vorgaben der örtlichen Raumplanung	19
6.13	Festlegungen im Bebauungsplan.....	20
6.14	Planungsgrundlagen	23
6.15	Verkehrsflächen	23
6.16	Bauliche Ausnutzbarkeit / Bauhöhe	23
7	VERORDNUNGSTEXT	24
7.1	Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009 i.d.g.F.	24
7.1.1	Baufuchtlinien (§ 55 Abs. 1)	24
7.1.2	Baugrenzlinien (§ 55 Abs. 3).....	24
7.1.3	Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56 Abs. 4 und 2).....	24
7.1.4	Bauhöhen (§ 57)	24
7.1.5	Erfordernis einer Aufbaustufe	24
7.2	Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009 i.d.g.F.	25
7.2.1	Bauweisen (§ 58 lit. c).....	25
7.2.2	Besondere Festlegungen in Textform (BF1 bis BF18).....	25
8	BEILAGE	35

1 PRÄAMBEL

Die Gemeinde Krimml beabsichtigt, für den Bereich „Hochkrimml/Silberleiten“ einen Bebauungsplan der Grundstufe aufzustellen.

Begründet wird diese Maßnahme mit den Vorgaben des REK der Gemeinde Krimml für die Sparte Tourismus sowie mit dem geplanten Projekt „Hotel/Almdorf“. Vorgesehen ist die Erweiterung des bestehenden Tourismusangebotes mit einem Almdorf bzw. mit einem Hotel am Nord- und Südrand von Silberleiten.

Da die geplante Umwidmung für das Projekt „Hotel/Almdorf“ in zwei Etappen realisiert werden soll, wird auch der vorliegende Bebauungsplan den Widmungsetappen entsprechend verordnet.

Vorerst werden die Teilgebiete 1 bis 7 verordnet. Die übrigen Teilgebiete 8 und 9 werden erst nach erfolgter Bebauung der 1. Etappe und Umwidmung des Nordteils verordnet. Im Planteil werden diese Bereiche (Teilgebiete 8 und 9) blau dargestellt.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan der Grundstufe beabsichtigt die Gemeinde Krimml, für das Projekt den rechtsverbindlichen Rahmen für eine zukünftige baulich-räumliche Entwicklung festzuschreiben.

Die exponierte Lage der Planungsfläche am Siedlungsrand benötigt städtebauliche Rahmenbedingungen sowie die Festlegung von Bebauungsbedingungen zur Minimierung der Eingriffsintensität des Bauvorhabens auf die Umwelt.

Der Bebauungsplan der Grundstufe - Planungsbereiche Nord und Süd - wird für die zwei als Bauland ausgewiesenen Areale erstellt.

Zur Sicherstellung der eingriffsmindernden Maßnahmen sowie der Aufschließungs- und Parkplatzflächen werden auch Grünlandflächen in die Planungsbereiche mit aufgenommen und Elemente der Aufbaustufe im Verordnungstext festgelegt.

2 GELTUNGSBEREICH

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfasst Teilflächen der Parzellen Nr. 452/2, 452/77, 452/66, 452/69 und 452/13, KG 57010 Krimml.

3 GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Die gesetzliche Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 i.d.g.F. bzw. die Darstellungsverordnung (LGBl. Nr. 29/2018).

4 ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Ordnung eines Gebietes unter Bedachnahme auf einen sparsamen Bodenverbrauch und auf eine geordnete Siedlungsentwicklung.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes der Grundstufe ist die Gewährleistung einer zweckmäßigen und vertretbaren Bebauung im Bereich „Hochkrimml/Silberleiten“, deren Anpassung an die gegebenen Strukturen und an die naturräumlichen Gegebenheiten - unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung und der Ver- und Entsorgungsleitungen - sowie die Schaffung von Pkw-Stellplätzen.

Dabei soll auf die landschaftlichen Strukturelemente und auf die funktionalen Zusammenhänge Rücksicht genommen werden.

Ziel ist die Sicherstellung einer Bebauung auf Grundlage der Aussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes unter Berücksichtigung der gegebenen Strukturverhältnisse sowie die Aufnahme bzw. Einarbeitung von Maßnahmen, die im Zuge der Umweltprüfung zur Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes von den externen Gutachtern formuliert wurden.

Dies betrifft vor allem die Einbindung der Baukörper in die Landschaft, die Festlegung der Lage und Höhenentwicklung der Baukörper, die Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen, die Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen sowie die Festlegung der Unterbringungsart der Pkw-Stellplätze.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll Bauen grundsätzlich nicht erschwert werden, sondern es wird versucht, Bauvorhaben in die durch öffentliche Rücksichtnahme gebotenen Bahnen zu lenken.

5 LAGE, GRÖSSE UND GRENZEN DES PLANUNGSGBIETES

Die Planungsflächen liegen im Bereich Hochkrimml/Silberleiten.

Zur Sicherstellung der erforderlichen Aufschließungsflächen, der Stellplätze und der notwendigen Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen werden auch Grünlandflächen in das Planungsgebiet mit aufgenommen.

Grenzen der Planungsbereiche:

Planungsbereich Süd - 1. Etappe - Teilgebiete 1 bis 7

Die Grenzen werden im Süden und Westen von Grünlandflächen (bzw. von der geplanten Fußwegverbindung), im Osten von der bestehenden Bebauung und im Norden durch die Aufschließungsstraße gebildet.

Planungsbereich Nord - 2. Etappe - Teilgebiete 8, 9 und andere

Die Grenzen werden im Süden von bebautem Bauland, im Westen von der Aufschließungsstraße sowie von Grünlandflächen, im Osten von Grünlandflächen und im Norden von Grünlandflächen bzw. im Winter von der Langlaufloipe gebildet.

Die Größe des Gesamtplanungsgebietes beträgt 22 783 m².

Planungsbereich Süd: 17 115 m² Teilgebiete 1 bis 7

Planungsbereich Nord: 5 668 m² (vorläufig) Teilgebiete 8, 9 und andere

Übersichtsplan



6 PLANUNGSGRUNDLAGEN

6.1 Räumliches Entwicklungskonzept

Im Siedlungsleitbild des Räumlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Krimml ist der gegenständliche Bereich als Siedlungsbereich (touristische Entwicklung) deklariert.

6.2 Flächenwidmung

Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan ist das Planungsgebiet als Bauland/ Gebiete für Beherbergungsgroßbetriebe mit einer höchstzulässigen Gästezimmeranzahl von 135 gewidmet. Teilflächen liegen im Grünland/Ländliche Gebiete.

6.3 Flächennutzung der Planungsfläche

Die Planungsbereiche sind unbebaut und werden derzeit als landwirtschaftliche Almflächen genutzt.

6.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen

Die Planungsbereiche liegen überwiegend im Landschaftsschutzgebiet „Oberpinzgauer Nationalpark-Vorfeld“.

Das Biotop Nr. 570100039 „Bach 1, Hinterer Plattenwald“ (rechtlicher Schutz gemäß § 24 NschG) wird von den Planungsflächen erfasst.

Das südliche Areal wird von Gräben durchzogen.

Stellungnahmen der WLW vom 24.1.2011, Zahl: VI/REK-121/1-2011 und vom 30.4.2015, Zahl: VI/REK-281/1-2015 liegen vor.

Ein Schreiben (E-Mail-Nachricht) der WLW vom 23.7.2019 an Herrn Baumeister Zehentner und ein Aktenvermerk vom 22.8.2019 vom Ingenieurkonsulent DDI Stefan Oberndorfer über eine Besprechung mit der WLW betreffend eine Projektänderung für die Hangentwässerung bzw. Gerinnesicherung liegen vor.

Demzufolge ist der geplante Ableitgraben in das linke und rechte Bestandsgerinne aufzuteilen.

Gerinneumlegungen und Regulierungen sind geplant. Hierfür liegen Konzepte vor. Projektunterlagen mit technischem Bericht für die wasser- und naturschutzrechtliche Bewilligung müssen noch erstellt werden.

Weiters liegt eine Stellungnahme der WLW vom 30.1.2020, Zahl: VI/REK-2041/1-2019 vor.

6.5 Bestehende Bewilligungen

Etwaige Bewilligungen und Bauplatzerklärungen am Planungsareal liegen nicht vor.

6.6 Struktur des Gebietes

Die Planungsflächen befinden sich in Hochkrimml, am Nord- und Südrand des Siedlungsstandortes Silberleiten.

Beide Areale fallen gleichmäßig mit einer leichten Neigung von Süden nach Norden ab.

Südlich und westlich von Silberleiten befindet sich ein weitläufiges Schigebiet (Teil der Zillertalarena).

Zwischen den Ortsteilen Duxeralm und Silberleiten ist die Talstation des „Duxer 6er Bubble“ situiert. Außerdem verläuft im Winter am Nordrand des Planungsgebietes die Langlaufloipe.

Die Nutzungsstruktur des Siedlungsgebietes Silberleiten wird eindeutig durch eine touristische Nutzung geprägt.

Die Bebauungsstruktur im Umfeld wird durch eine kleingliedrige Bebauung - überwiegend Zweitwohnsitze - bestimmt.

Die Bebauungsdichte variiert und weist eine GFZ von ca. 0,3 bis 0,8 auf. Die Bauhöhen betragen zwischen 2 und vereinzelt bis 3 Geschosse.

6.7 Verkehrserschließung

Die Zufahrt erfolgt über den Interessentenweg Plattenstraße Silberleiten und in der Folge über eine Privatstraße im Eigentum des Einschreiters.

Die einzelnen Objekte werden durch diese internen Aufschließungsstraßen, die zum Teil ausgebaut (Verbreiterung in Teilbereichen, Errichtung von 2 Ausweichen und Entschärfung der Wegkuppe) werden sollen, erschlossen. Am Ende dieser Stichstraße ist ein Umkehrplatz vorgesehen.

Im Kehrenbereich im Osten werden zusätzlich Parkplätze errichtet.

Der ruhende Verkehr wird überwiegend in Tiefgaragen im Bereich der Planungsareale untergebracht.

Ein Verkehrsgutachten vom August 2015 und ein Schreiben vom 4.7.2016 vom Büro für Verkehrs- und Raumplanung liegen vor.

Die nächstgelegene Haltestelle (Bus) befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 1 500 m.

Für Hotelgäste wird ein Busshuttle angeboten. Die Gäste reisen vor allem mit privaten Pkws an bzw. werden sie von Kleinbussen vom Flughafen Salzburg oder vom Bahnhof Zell am See bzw. von der Bahnhaltestelle der PLB Vorderkrimml abgeholt.

Interne Verkehrserschließung

Verkehrerschließung Pkw:

Die interne Erschließung erfolgt über die bestehende Privatstraße.

Die einzelnen Objekte werden durch diese internen Aufschließungsstraßen, die zum Teil ausgebaut werden sollen, erschlossen.

Hinsichtlich der im Bebauungsplan dargestellten östlichen Aufschließung des Planungsgebietes ist festzuhalten, dass diese eine Zwischenlösung darstellt. Geplant ist, die Aufschließungsstraße später nach Osten zu verlängern und durch eine Kurventrassierung in den südlichen Straßenbestand einzubinden.

Diese Vorgangsweise wird damit begründet, dass für die geplante Straßenerweiterung noch keine Genehmigungen vorliegen. Nach Straßenerrichtung bzw. nach Rückvermessung der Anlage wird diese in den Bebauungsplan im Zuge einer Änderung aufgenommen. Betreffend die Sicherstellung der Umsetzung der Straßenerrichtung liegt eine Verpflichtungserklärung des Grundeigentümers vor.

Des Weiteren ist geplant, den westseitigen Straßenabschnitt einschl. der Einbindung in den Interessentenweg zu adaptieren.

Internes Wegenetz:

Die einzelnen Objekte werden mit Verbindungswegen untereinander verbunden.

Ruhender Verkehr:

Der ruhende Verkehr wird überwiegend in Tiefgaragen und auf Stellplätzen im Bereich der Straßenkehre und im Bereich des Almhotels untergebracht.

Für die Nutzer der Langlaufloipe werden fünf Stellplätze am Interessentenweg Plattenstraße Silberleiten errichtet.

Winterwanderweg:

Die Verlegung des Winterwanderweges an den Südrand der Bebauung ist geplant. Die Lage des Weges ist im Bebauungsplan schematisch dargestellt. Im Bereich der Ableitgerinne ist die Situierung der Weganlage mit den Detailprojekten für die Hangentwässerung abzustimmen. Grabenquerungen sind zu berücksichtigen.

6.8 Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Trinkwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Anschluss an die bestehende Wasserversorgungsanlage Hochkrimml Silberleiten (Konsenswerber: Herbert Schöpl).

Abwasserentsorgung:

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch die Anlagen des Reinhaltverbandes „Oberpinzgau West“.

Oberflächenwasserentsorgung:

Die Oberflächenwasserbeseitigung erfolgt durch Einleitung in Vorfluter mit vorgeschalteter Retention (eine wasserrechtliche Bewilligung wird erwirkt).

Stromversorgung :

Die Energieversorgung erfolgt durch die Anlagen der Salzburg AG.

Beheizung/Warmwasserversorgung:

Wärmepumpe mit Tiefensole, Strom für den Betrieb teilweise aus Photovoltaikanlage.

Solaranlage für die Warmwasserversorgung.

6.9 Aufschließungsmaßnahmen

Sämtliche Aufschließungserfordernisse sind bereits im Umfeld vorhanden.

Für die Gemeinde Krimml entstehen keine Erschließungskosten.

Die Kosten für den Ausbau der internen Aufschließung (Straßen- und Weganlagen, Errichtung von Schneeablagerflächen), für die Ableitung der Oberflächenwässer und für die Errichtung der Anschlüsse der technischen Infrastruktur werden vom Grundeigentümer getragen.

6.10 Planungskonzept und Verkehrskonzept

PLANUNGSKONZEPT

Aufbauend auf die Ergebnisse der Grundlagenforschung und der Umweltprüfung werden die Parameter der Bebauung, Außenanlagen und Freiraumgestaltung festgelegt.

Folgendes Planungskonzept wurde für den Gesamtausbau vom Planungsbüro Baumeister Franz Zehentner, Bahnhofstraße 11/2, 5700 Zell am See vom Juni 2016 vorgesehen:

Geplant ist auf den Erweiterungsflächen Nord und Süd die Errichtung eines Almdorfes mit Chalets/Appartements (sieben Doppelhäuser und zwei Einzelhäuser) und einem zentralen Almhotel mit Hotelservice.

Bei den Appartements besteht die Möglichkeit das Frühstück, Mittag- und Abendessen im Cafe-Restaurant einzunehmen. Auf Wunsch wird das Abendessen von einem Mitarbeiter des Hotels Krimmlerfälle (Mietkoch) direkt im Appartement zubereitet. Geplant ist eine tägliche Reinigung und Wäschewechsel in den Wohnungen anzubieten.

Zentrale Services wie Rezeption, Infobereich und Cafe-Restaurant sind im Almhotel untergebracht. Weiters können hier diverse Behandlungen (Massage und Kosmetik) gebucht werden.

Almdorf/Hotel

Auf der Erweiterungsfläche Süd ist die Errichtung eines Almhotels (Zentralgebäude) geplant.

In diesem Gebäude sollen die Rezeption mit Infobereich im Untergeschoß sowie das Cafe-Restaurant im Erdgeschoß untergebracht werden. Im Almhotel sind im Obergeschoß maximal 10 Betten geplant. Bei der Verpflegung kann zwischen Halbpension und Zimmer mit Frühstück gewählt werden.

Im Untergeschoß befinden sich ein kleiner hoteleigener Wellnessbereich (Sauna, Dampfbad, Duschgrotten und Ruhebereich). Zusätzlich sind hier sanitäre Einrichtungen, ein Büro, ein Wäschedepot und ein Lager situiert.

Almdorf / Chalets / Appartements

Bei den geplanten Objekten handelt es sich um hochwertige Ferienwohnungen. Jede Wohnung wird mit 2 bis 3 Bädern und einer Sauna/Infrarotsauna ausgestattet. Großzügige Terrassen und Balkone sollen einen naturnahen Urlaub ermöglichen. Die Innenausstattung erfolgt mit natürlichen Materialien (Zirbenholz, Naturstein, usw.).

Gemäß den Vorgaben der Aufsichtsbehörde wird das Gesamtvorhaben in zwei Widmungs- und Bebauungsetappen unterteilt.

Die Umsetzung des Gesamtbauvorhabens hat in den Teilgebieten 1 bis 7 zu beginnen. Die erste Bauetappe beinhaltet:

- Versorgungsgebäude (Hotel)
- 5 Objekte des Almdorfes mit Tiefgarage im TGB 2
- Kinderspielplatz (öffentlicher Freiraum)
- Stellplatzflächen für 8, 6, 4, 10, 4, 3 und 2 Pkws,
- teilweise Straßenverbreiterung auf 6,5 m
- Errichtung von zwei Ausweichen
- Umkehrplatz mit zwei Schneelagerflächen am Ende der Aufschließungsstraße und eine Schneeablagerfläche im Bereich der ostseitigen Kehre
- Verlegung Winterwanderweg
- Errichtung einer Weganbindung zwischen Langlaufloipe und Aufschließungsstraße im Norden
- Realisierung des „Landschaftspflegerischen Begleitplanes“ mit Ausnahme der Bepflanzungsmaßnahme PF10 (Teilgebiet 9)

Die Umsetzung der Bebauungsetappe 2 im Norden auf den Teilgebieten 8 und 9 kann erst nach Kollaudierung o. a. Maßnahmen in der Bebauungsetappe 1 erfolgen bzw. nach erfolgter Baulandwidmung durchgeführt werden. Diese beinhaltet:

- 4 Objekte mit Tiefgarage im TGB 8
- Stellplatzfläche für 5 PkWs
- Realisierung des „Landschaftspflegerischen Begleitplanes“ (Bepflanzungsmaßnahme PF10 im Teilgebiet 9)
- Adaptierung bzw. teilweise Neuanlage des westseitigen Teils der Aufschließungsstraße und Neudimensionierung der Einbindung in den Interessentenweg
- Neuanlage einer Schneeablagerfläche

VERKEHRSKONZEPT

Ein „Verkehrstechnisches Gutachten“ vom Büro für Verkehrs- und Raumplanung F. Rauch, K. Schlosser BVR vom August 2015 und ein Schreiben (Adaptierung des verkehrstechnischen Gutachtens aufgrund der geänderten Einreichunterlagen) vom 4.7.2016 liegen vor.

Es wurde Folgendes festgehalten:

Das vom geplanten Hotel und Almdorf in Silberleiten induzierte Verkehrsaufkommen ist mit ca. 114 Kfz-Fahrten pro Tag im Urlaubszeitbereich bzw. 18 Kfz-Fahrten in der Spitzenstunde anzugeben.

Die Anlageverhältnisse des Interessentenweges Plattenstraße entsprechen weitgehend der RVS 03.03.81 „Ländliche Straßen und Wege“ und sind daher geeignet für die Erschließung von Dauersiedlungsräumen bei geringem Verkehrsaufkommen.

Das Verkehrsaufkommen ist auch mit der zusätzlichen Belastung als gering zu bezeichnen. Auf der B165 an der Dauerzählstelle Gerlos beträgt die Zunahme in der Spitzenstunde an Samstagen (430 Kfz/h) unter der Annahme, dass der gesamte induzierte Verkehr über diese Route zu- und abfährt, rund 18 Kfz/h. Das künftige Verkehrsaufkommen kann auf den bestehenden Zufahrtsrouten abgewickelt werden. Vor allem wird der Interessentenweg Plattenstraße aufgrund der Lage mitten im Schigebiet nur bei der An- und Abreise der Gäste zusätzlich belastet. Die Ver- und Entsorgung des geplanten Vorhabens kann vollständig über die bestehenden Ver- und Entsorgungsfahrten in das Gebiet abgewickelt werden. Im öffentlichen Verkehr und im nichtmotorisierten Verkehr ist die Erreichbarkeit des geplanten Bauvorhabens aufgrund der Lage zum Ortszentrum nicht gegeben.

Aus verkehrsplanerischer Sicht kann der durch die geplante Bebauung zusätzlich induzierte Verkehr auf dem bestehenden Straßennetz abgewickelt werden. Die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes reicht aus, um den Verkehr zum und vom Hotel und Almdorf ohne wesentliche Beeinträchtigung der Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs aufzunehmen.

6.11 Begründung diverser Festlegungen im Bebauungsplan

Die Festlegung der eingriffsmindernden Maßnahmen soll die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt auf ein vertretbares Maß reduzieren.

Die Ausgleichs- bzw. Minderungsmaßnahmen sind auf Flächen im Eigentum des Einschreiters für die Flächenwidmungsplanänderung vorgesehen.

- Die Gesamtanlage soll in Etappen errichtet werden. In der 1. Etappe werden jedenfalls das Hotel und das Almdorf (5 Chalets) mit Tiefgarage im südlichen Planungsbereich, die Parkplätze in der Kehre der Aufschließungsstraße und die Freiraumgestaltung entstehen. Nach Kollaudierung der 1. Bauetappe ist die Errichtung der Chalets mit Tiefgarage im nördlichen Planungsbereich vorgesehen.
- Die einzelnen Objekte fügen sich hinsichtlich der Maßstäblichkeit, der Materialwahl und dem Farbkonzept sowie den geplanten ortsüblichen Dachformen harmonisch in das Ortsbild ein.
- Die Gestaltung der Gesamtanlage reagiert mit variiertem Dichte, Bauhöhe und maßstäblicher Gliederung auf die jeweilige Bebauung in der Umgebung. Sie weist durch unterschiedliche Baukörperstellungen, verschiedene Firstrichtungen, versetzte Grundrisse usw. ein harmonisches, dörflich strukturiertes Erscheinungsbild auf.
- Grundsätzlich können die infrastrukturellen Einrichtungen im Hauptgebäude (Hotel) von den Gästen sämtliche Wohneinheiten im Planungsgebiet genutzt werden bzw. sind diese öffentlich zugänglich.

Die festgelegte bauliche Ausnutzbarkeit und die vorgesehene Höhenentwicklung wurden von der bereits vorhandenen Planung abgeleitet.

Die Festlegung von Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen soll eine Einbindung der geplanten Baumaßnahmen in die Landschaftsstruktur und in das Landschafts- und Ortsbild unterstützen.

Weiters soll die Festlegung der eingriffsmindernden Maßnahmen die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt auf ein vertretbares Maß reduzieren.

Die Ausgleichs- bzw. Minderungsmaßnahmen sind auf Flächen im Eigentum des Antragstellers für die Flächenwidmungsplanänderung vorgesehen.

Gemäß den Vorgaben der Fachgutachten sind folgende Festlegungen im Bebauungsplan notwendig:

Landschaftspflegerischer Begleitplan (LPB)

Von der Projekt GmbH, Techn. Büro für Landschaftsplanung, 5743 Krimml, Vorderkrimml 16 (Stand 24.11.2015) wurde ein „Landschaftspflegerischer Begleitplan“ ausgearbeitet. In diesem wurde Folgendes festgehalten:

Inhalte und generelle Zielsetzungen:

Den Forderungen des amtlichen Sachverständigen aus der Listung der unerlässlichen Untersuchungen folgend, liegt der Schwerpunkt der Planungsaufgabe in der landschaftlichen Integrierung der geplanten Baulichkeiten in die umgebende Landschaft.

Ökosystemfremde Pflanzungen und übermäßig gärtnerische Gestaltung der Freianlagen sollten vermieden werden. Die Bauten selbst sollen sich hinsichtlich ihrer Kubatur und der Höhererstreckung an den Bestand anpassen und keine „ungewohnten Dimensionen“ eröffnen.

Zudem musste dem subjektiv öffentlichen Erfordernis zur Erhaltung eines schneebedeckten Winterwanderweges (Motto: Schlittenweg, Wanderweg, keine Streusplittbelegung) für die Passage von Silberleiten nach Duxeralm entsprochen werden.

Da außer dem baulich unberührt verbleibenden Bach am Westrand der Antragsfläche Süd keine Biotopflächen räumlich betroffen sind, ist eine vertiefende Beschäftigung mit dem Fachbereich des Lebensraumschutzes nicht erforderlich.

Richtigstellung/Aktualisierung durch den Verfasser des Planungsberichtes:

Im Zuge des Umwidmungsverfahrens wurde von der WLV Gebietsbauleitung Pinzgau eine Projektabänderung der Hangentwässerung/Gerinnesicherung gefordert. In diesem Zusammenhang wurde ein zusätzlicher Ableitungsstrang in das Vorhaben mit aufgenommen um einer konzentrierten Ableitung und einer daraus resultierenden Erosion entgegen zu wirken. Mit diesen Maßnahmen erfolgt ein Eingriff in den geschützten Lebensraum "Bach 1, Hinterer Plattenwald".

Für die Ableitung der Oberflächenwässer wurde vom Ingenieurkonsulenten DDI Stefan Oberndorfer ein Hangentwässerungskonzept erstellt. Die Ableitgerinne liegen im Wesentlichen außerhalb der geplanten Baulandfläche. Deren Lage und Ausformung wurde im Planteil schematisch dargestellt

Nach Erstellung der Detailplanungen, in denen auch die eingriffsmindernden Maßnahmen zum Fachbereich „Lebensraumschutz“ zu berücksichtigen sind, sind für die Projekte wasserrechtliche und naturschutzrechtliche Bewilligungen zu erwirken.

Umgrünung und Durchgrünung:

Zur - vor allem landschaftlich - optischen Einpassung der Baukörper in die Landschaft wird die Neuanlage von Pflanzgürteln am nördlichen, östlichen und südwestlichen Bebauungsrand vorgeschlagen.

Zur Anwendung kommen ausschließlich heimische Gehölzarten, die Pflanzgröße bei den Nadelgehölzen liegt mit 100 bis 150 cm Höhe in einem Bereich, dass eine sofortige optische Wirkung der Pflanzung einsetzt und trotzdem noch ein guter Anwuchserfolg gewährleistet werden kann. Zur Vermeidung von Wildverbiss, Fegge oder Schäden durch Weidevieh, sind bei der Pflanzung Schutzmaßnahmen unerlässlich (z. B. Zäunung, Individualschutz durch Baumhülsen oder vergleichbares).

Die Pflanzflächen mit Arten-, Qualitäts- und Mengenangaben sind auf dem landschaftspflegerischen Begleitplan angeführt.

Gartenanlage:

Die im Gebäudeensemble verbleibenden Gartenanlagen sollen möglichst wenig gärtnerisch wirken und trotzdem einfach zu pflegen sein und auf die Pflanzung von Blütenstauden/Ziersträuchern sollte weitestgehend verzichtet werden.

Dies kann durch den Verzicht auf Rasenflächen zugunsten der Ansaat von blumenreichen aber schwachwüchsigen Blumen- und Kräuterwiesen mit einem Hohen Anteil von Rewisa-Zertifizierten Arten erzielt werden.

Für die mähbaren Freiflächen im Baubereich und rund um den Parkplatz wird vorgeschlagen die Wiesenmischung M1 mit Kräuterzusatz K4 der Fa. Kärntner Saatbau oder gleichwertiges zur Anwendung zu bringen.

Diese Wiesenmischungen müssen nur 2 x pro Sommer gemäht werden, erstmalig nicht vor Mitte Juli, Säuberungsschnitt im September, wobei das anfallende Mähgut entfernt werden soll. Beweidung bzw. Verfütterung des Schnittgutes ist möglich.

Gerinne, Neuanlage:

Im Bereich südlich der Erweiterungsfläche Süd treten Hangsickerwässer auf die - abhängig vom Wasserdargebot - entweder flächig abfließen oder sich in Geländesenken zu kurzzeitig wasserführenden, häufig trockenstehenden Kleingewässern sammeln.

Für die geordnete Fassung und Ableitung dieser Wässer liegen Projekte zur Gerinnedimensionierung und zu Sicherungsmaßnahmen vor.

Zusätzlich zur technischen Planung wurde im Rahmen des LPB ein Pflanzplan für das Ufergehölz erarbeitet.

In das Bestandsgerinne „Bach 1, Hinterer Plattenwald, Biotopnummer 570100039“ wird nicht eingegriffen. Es ist aber vorgesehen, entlang des derzeit vegetationslosen Baches ein Ufergehölz anzulegen.

Richtigstellung/Aktualisierung durch den Verfasser des Planungsberichtes:

Im Zuge des Umwidmungsverfahrens wurde von der WLV Gebietsbauleitung Pinzgau eine Projektabänderung der Hangentwässerung/Gerinnesicherung gefordert. In diesem Zusammenhang wurde ein zusätzlicher Ableitungsstrang in das Vorhaben mit aufgenommen um einer konzentrierten Ableitung und einer daraus resultierenden Erosion entgegen zu wirken. Mit diesen Maßnahmen erfolgt ein Eingriff in den geschützten Lebensraum "Bach 1, Hinterer Plattenwald".

Nach Erstellung der Detailplanungen, in denen auch die eingriffsmindernden Maßnahmen zum Fachbereich „Lebensraumschutz“ zu berücksichtigen sind, sind für die Projekte wasserrechtliche und naturschutzrechtliche Bewilligungen zu erwirken.

Einbindung allgemeiner Touristischer Anlagen:

Die Ortsteile Plattenalm, Duxeralm und Silberleiten verbindet einerseits die Langlaufloipe im Norden der Bestandsbebauungen, andererseits ein Winterwanderweg, der die gesamte Wintersaison über als schneebedeckter Weg für die fußläufige Verbindung zur Verfügung stehen muss. Durch Gebäudezufahrten ist eine Schneeräumung und Splittstreuung erforderlich, die der Zielsetzung Winterwanderweg/Schlittenweg zuwiderläuft.

Daher wurde festgelegt, dass durch den Konsenswerber für diesen Weg eine Route südlich der geplanten Bebauung für die Wegführung im Winter zur Verfügung gestellt wird. Es ist vorgesehen diesen Weg nur durch Schneepräparierung herzustellen und diesen nur für die Wintersaison begehbar zu halten.

In die Führung der Loipe mit dem Endpunkt auf der Plattenalm wird nicht eingegriffen. Auf Wunsch der Gemeinde sind hier fünf Parkplätze für Langläufer vorgesehen.

Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen:

Im landschaftspflegerischen Begleitplan wurden detaillierte Vorschläge zur Bepflanzung und Begrünung erarbeitet. Die auf einzelne Pflanzflächen räumlich begrenzten Pflanzvorschläge beinhalten die einzubringenden Pflanzenarten, deren Qualität und Menge sowie Saatgutvorschläge für die Ansaaten im Baufeld.

Insgesamt werden zur Pflanzung benötigt:

95 Stk. Picea abies 100/150 Ho mB + Stützpfehl schräg 200 cm

40 Stk. Larix decidua 100/150 Ho mB + Stützpfehl schräg 200 cm

5 Stk. Acer pseudoplatanus 18/20 STU HmB + Dreibeinstütze

150 Stk. Alnus viridis 60/80 Ho

160 Stk. Pinus mugo mughos 30/40 Ho mB

130 Stk. Salix aurita 80/100 Cont.

130 Stk. Salix eleagnos 80/100 Cont.

50 Stk. Salix appendiculata 80/100 Cont.

130 Stk. Salix cinerea 80/100 Cont.

Auf den Baueingriffsflächen mit Bodenverwundung werden Extensivwiesen mit Kräuter-/Blumenzusatz angelegt. Dies sind im Maximalen 400 m², wobei allerdings im Bereich der Pflanzfläche 8 (diese dient als Pufferzone zum baulich unberührten Umfeld) bei der Bauführung darauf geachtet werden sollte, möglichst wenig in den Vegetationsbestand (Grasnarbe) einzugreifen.

Pflegekonzept:

Zur Sicherstellung der gesetzten Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen ist es aufgrund der Standortsituation und der erschwerten Anwuchsbedingungen erforderlich für die Dauer von fünf Jahren konzipierte Pflegemaßnahmen durchzuführen. Die Durchführung der Maßnahmen ist zu dokumentieren und der Gemeinde auf Verlangen vorzuweisen.

Dieses umfasst:

- Mahd der Blumenwiesen auf Pflanzfläche 2, 3, und 8 maximal 2 x jährlich, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juli erfolgen soll. Im Bereich der Fläche 9 (Gartenanlage) kann 3 mal gemäht werden, wobei der erste Schnitt frühestens Anfang Juli erfolgen soll.*
- Kontrolle der gesetzten Pflanzungen durch einen Landschaftsgärtner oder Baumpfleger mit folgendem Umfang:

 - Bestandskontrolle und Meldung ausgefallener Pflanzen, Nachpflanzung*
 - Aufrichten durch Schnee umgedrückter Bäume nach der Ausaperung, evtl. Erneuerung Baumschutzmaßnahmen.**

- *Kontrolle auf Wildverbiss- /Fege, wenn erforderlich, Verbiss- oder Fegeschutz anbringen oder erneuern.*
- *Fachgerechter Pflegeschnitt wenn erforderlich.*

Geologie und Baugrundeignung

Im Gutachten vom 13.10.2009, GZ 888 vom ZT-Büro Mag. Wolfgang Gadermayr, Hallein wird betreffend die Oberflächenwasserentsorgung Folgendes festgehalten:
„Eine Versickerung der anfallenden Niederschlags- und Schmelzwässer ist nicht möglich, die Wässer sind retentiert abzuleiten.

Bei der Planung sind aus geologisch-hydrologischer Sicht folgende Auflagen einzuhalten:

- *Böschungen in der Grundmoräne dürfen nur mit einer Neigung von maximal 1:1 bei einer Höhe von maximal 6 m hergestellt werden. Steilere oder tiefere Böschungen sind durch einen befugten Sachverständigen zu beurteilen und ggf. Hangsicherungsmaßnahmen durchzuführen.*
- *Der Böschungskopf bei den Baugrubenböschungen ist abzuflachen und hangseitig ein quer über das Baufeld verlaufender, oberflächlicher Entwässerungsgraben zu ziehen.*
- *Bei Wasserzutritten aus der Böschung ist die Böschungsneigung zu verflachen und eine Zwischenberme einzuziehen.*

6.12 Relevante Vorgaben der örtlichen Raumplanung

Relevante Aussagen im REK

Die Bebauungsgrundlagen wurden auf den erkennbaren Planungszielen der Gemeinde aufgebaut.

Rahmenbedingungen für die geplante bauliche Entwicklung -

Silberleiten

Ziel:

- Aufgrund der Aussagen der Standortanalyse ist bei einer zukünftigen Bebauung vor allem auf die Lage im Landschaftsschutzgebiet, auf die vorhandenen wasserführenden Gräben, auf den durch die touristische Nutzung induzierten Verkehrslärm, auf die Baugestaltung und auf die Festlegungen im Regionalprogramm Pinzgau besonders Rücksicht zu nehmen.

Maßnahmen:

- Entsprechende Festlegung im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Vorgaben des Naturschutzes und der Ortsbildgestaltung.
- Geringhaltung des Flächenverbrauchs und der versiegelten Flächen.
- Festlegung von Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen.
- Berücksichtigung des im Regionalprogramm Pinzgau festgelegten Ausbaus der Langlaufloipen inkl. Infrastrukturanlagen.
- Ableitung der Hangwässer (Gräben) entsprechend den Vorgaben der WLIV

Darüber hinaus wurden noch zusätzliche relevante Ziele und Maßnahmen festgelegt:

Ziele:

- Schaffung von Voraussetzungen für die geplanten Siedlungserweiterungen in Hochkrimml (Silberleiten Nord und Süd) sowohl im Interesse der Gemeinde als auch der Fremdenverkehrswirtschaft.
- Sicherstellung von bedarfsgerechten und notwendigen Einrichtungen für die Tourismuswirtschaft im Einklang mit den Planungszielen der Gemeinde Krimml.

6.13 Festlegungen im Bebauungsplan

Gemäß Umweltbericht ergeben sich nachstehende eingriffsmindernde Maßnahmen:

Landschaftsstruktur und -bild

Festlegungen im Bebauungsplan:

- Aufnahme des Projektinhaltes des „Landschaftspflegerischen Begleitplanes“ sowie Aufwertung, naturnahe Gestaltung und Freihaltung der Gerinne begleitenden Streifen von jeglichen Baumaßnahmen.

Vegetation und Tierwelt

Festlegungen im Bebauungsplan:

- Aufnahme des Projektinhaltes des „Landschaftspflegerischen Begleitplanes“.
- Freihaltung und naturnahe Gestaltung der Bereiche entlang der Gerinne, jeweils in einer Mindestbreite von 6 m ab der Gerinneachse.

Erholungsnutzung und Grünflächen

Festlegungen im Bebauungsplan:

- Aufnahme des Projektinhaltes des „Landschaftspflegerischen Begleitplanes“.
- Sicherstellung des schneebedeckten Winterwanderweges.
- Freie Betretbarkeit des Projektareals.
- Festlegung des öffentlichen Freiraums mit Kinderspielplatz.
- Sicherstellung der Parkplätze für die Nutzer der Langlaufloipe.

Lebensräume und Biotopie inkl. Vernetzung

Festlegungen im Bebauungsplan:

- Aufnahme des Projektinhaltes des „Landschaftspflegerischen Begleitplanes“.
- Sicherstellung des Lebensraumes entlang der Gerinne.

Kulturgüter und Ortsbildschutz

Festlegungen im Bebauungsplan:

Zur Gewährleistung des angestrebten Ortsbildes sind folgende Festlegungen im Bebauungsplan der Grundstufe zu treffen:

- Situierung der Gebäude unter Berücksichtigung erforderlicher Freiräume durch Bauflucht- und Baugrenzzlinien.

- Festlegung zur Bebauungsstruktur:
Maximale GFZ
Maximale Bauhöhe, Regelung der max. sichtbaren talseitigen Gebäudehöhe
- Festlegungen bezüglich Freiraumgestaltung mit qualitativen und quantitativen Angaben zu den Durch- und Eingrünungsmaßnahmen gemäß landschaftspflegerischen Begleitplan.
- Reduktion der erforderlichen sichtbaren Stützbauwerke auf ein Minimum.
- Ausführung naturnaher Böschungen.
- Anordnung der Stellplätze: zum Großteil unterirdisch.
- Flächensparende und kompakte Umsetzung der baulichen Anlagen.
- Festlegung von Bauetappen.

Geologie

Festlegung im Bebauungsplan:

- Vollständige retentierete Ableitung der Oberflächenwässer in die Vorfluter.

Bei der Planung sind aus geologisch-hydrologischer Sicht folgende Auflagen einzuhalten:

- *Böschungen in der Grundmoräne dürfen nur mit einer Neigung von maximal 1:1 bei einer Höhe vom maximal 6 m hergestellt werden. Steilere oder tiefere Böschungen sind durch einen befugten Sachverständigen zu beurteilen und ggf. Hangsicherungsmaßnahmen durchzuführen.*
- *Der Böschungskopf bei den Baugrubenböschungen ist abzuflachen und hangseitig ein quer über das Baufeld verlaufender, oberflächlicher Entwässerungsgraben zu ziehen.*
- *Bei Wasserzutritten aus der Böschung ist die Böschungsneigung zu verflachen und eine Zwischenberme einzuziehen.*

Boden

Festlegungen im Bebauungsplan:

- Verwertung des zwischengelagerten Humus auf dem Projektgrundstück für die Maßnahmen des Landschaftsbaus.
- Sicherstellung der retentierten Ableitung der Oberflächenwässer in einem geschlossenen System.

Land- und Forstwirtschaft

Festlegungen im Bebauungsplan:

keine

Wasser und Wasserwirtschaft

Festlegungen im Bebauungsplan:

- Geringhaltung der bebaubaren Fläche.
- Geringhaltung der Flächen für oberirdische Nebenanlagen, Stellplätze u. dgl.

Naturräumliche Gefährdungen

Festlegungen im Bebauungsplan:

- Sicherstellung der projektbezogenen Umsetzung von teilweise erforderlichen Gerinneumlegungen mit Regulierung und Neuerrichtung eines Ableitsystems, das auftretende Oberflächenwässer jeweils von links nach rechts in hier befindliche Bestandsgerinne ableitet.
- Sicherstellung der erforderlichen Objektabstände zu den Gerinneverläufen (Festlegung einer Baugrenzlinie und des erforderlichen Abstandes in den besonderen Festlegungen im Textteil) und Hintanhaltung von Geländeänderungen entlang der Gerinne.
- Sicherstellung eines Begleitweges entlang der Gerinne für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten.
- Sicherstellung von Objektsschutzmaßnahmen gegen Hangwasserzutritt bei Starkregenereignissen.
- Retentierte Ableitung der Oberflächenwässer in den Vorfluter.

Lärm

Festlegung im Bebauungsplan:

- Aufnahme der Empfehlungen/Schallschutzmaßnahmen

Luft

Festlegungen im Bebauungsplan:

- Sicherstellung des geplanten Heizsystems

6.14 Planungsgrundlagen

Grundsätzlich wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Projekte für den Planungsbereich Nord und Süd vom Büro Baumeister Zehentner, 5700 Zell am See, Bahnhofstraße 11/2 (Stand 21.6.2016), die Freiraumplanung (Landschaftspflegerischer Begleitplan) der Projekt GmbH Techn. Büro für Landschaftsplanung, 5743 Krimml, Vorderkrimml 16 (Stand 24.11.2015), das Projekt für die Hangentwässerung Silberleiten (Vorabzug 17.7.2015), der technische Bericht für die wasser- und naturschutzrechtliche Bewilligung vom 19.7.2015 mit Aktenvermerk (Gerinneumlegung und Regulierung) vom 20.7.2015, GZ: 1531, Aktenvermerk vom 22.8.2019 und Projekt Hangentwässerung Silberleiten 09/2019, jeweils von Herrn Ingenieurkonsulent DDipl. Ing. Stefan Oberndorfer berücksichtigt.

6.15 Verkehrsflächen

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei den dargestellten Straßen um reine interne Aufschließungsflächen handelt, wird nur der Verlauf der Verkehrsflächen dargestellt.

Von einer Darstellung der Straßenfluchtlinien wird Abstand genommen.

Böschungen wurden nicht als Verkehrsfläche dargestellt.

Weiters werden die Parkplätze am Beginn der Langlaufloipe im Nordwesten, die Parkplätze im Kehrenbereich der Aufschließungsstraße und die Stellplätze beim geplanten Hotel planlich festgelegt.

6.16 Bauliche Ausnutzbarkeit / Bauhöhe

Die festgelegte bauliche Ausnutzbarkeit und die vorgesehene Höhenentwicklung wurden von der bereits in Konzeptform vorliegenden Planung abgeleitet.

Die bauliche Ausnutzbarkeit wird durch die Festlegung einer GFZ geregelt.

Die Bauhöhe wird durch die Anzahl der oberirdischen Geschoße und durch die Anzahl der talseitig sichtbaren Geschoße - mit Ausschluss von Dachgeschoßen - festgelegt

7 VERORDNUNGSTEXT

Unter möglicher Berücksichtigung der im § 51 (1), ROG 2009 i.d.g.F. erfassten Umstände werden folgende Bebauungsgrundlagen festgelegt:

7.1 Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009 i.d.g.F.

7.1.1 Baufluchtlinien (§ 55 Abs. 1)

siehe Plan

7.1.2 Baugrenzlinien (§ 55 Abs. 3)

siehe Plan

7.1.3 Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56 Abs. 4 und 2)

Die bauliche Ausnutzbarkeit wird durch die Geschoßflächenzahl mit 0,5 bzw. 0,7 - siehe Plan - festgelegt.

Als Bezugsfläche für die Ermittlung der baulichen Ausnutzbarkeit ist die Bauplatzgröße (= Baulandflächenanteil) heranzuziehen.

7.1.4 Bauhöhen (§ 57)

Die Bauhöhe wird durch die oberste Traufenhöhe und durch die Firsthöhe - siehe Plan - festgelegt.

Siehe dazu auch die Festlegungen unter Punkt BF15.

7.1.5 Erfordernis einer Aufbaustufe

Aufgrund der geplanten Nutzung und Struktur des Gebietes und aufgrund der Aufnahme von Elementen der Aufbaustufe im gegenständlichen Bebauungsplan wird die Erstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe seitens der Gemeinde Krimml als nicht notwendig erachtet.

7.2 Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009 i.d.g.F.

7.2.1 Bauweisen (§ 58 lit. c)

Offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt

7.2.2 Besondere Festlegungen in Textform (BF1 bis BF18)

BF1 Besondere Festlegungen hinsichtlich der Situierung der Objekte und der architektonischen Gestaltung der Gebäude

Die Bebauung hat einen Mindestabstand von 6 m von der Achse bestehender, verlegter und neuer Gerinne aufzuweisen. Dieser Abstandsbereich ist von jeglichen Abflusshindernissen auf Dauer freizuhalten.

Entlang der Ableitungsgräben ist eine Zufahrtsmöglichkeit für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten zu errichten (Schotterweg ca. 3 m breit).

Die oberirdischen Bauten haben untereinander einen Mindestabstand von 8,0 m aufzuweisen.

Tiefgaragen sind unter dem bestehenden Geländeniveau zu situieren.

Die lichte Höhe der Tiefgarage wird mit mindestens 2,5 m festgelegt.

Tiefgaragenbauwerke sind unterirdisch zu situieren bzw. einzuschütten.

Die Einschüttung ist - mit Ausnahme des Ein- und Ausfahrtsbereichs - dem vorhandenen Geländeverlauf anzupassen.

Die oberen Gebäudeabschlüsse der Hauptgebäude sind als Satteldächer, mit einer Dachneigung von 12 bis 20 Grad, auszubilden.

Die Fassaden und Dachflächen sind in einer dezenten, zurückhaltenden Farbgebung auszuführen.

Großflächige glänzende Oberflächen sind zu vermeiden. Unauffällige Materialien mit matter Oberfläche sind zu verwenden.

Im Bereich von größeren Glasflächen sind zur Verhinderung von Vogelschlag entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind in die Dachfläche oder in die Fassadenfläche zu integrieren. Deren Abstand darf maximal 30 cm von der Dacheindeckung bzw. Fassade aufweisen.

BF2 Besondere Festlegungen hinsichtlich der Geländeänderungen sowie der Ausführung von Stützbauwerken

Geländestufen sind weitgehend durch natürliche Böschungen herzustellen. Die Ausführung von Stützkonstruktionen ist auf ein unbedingt erforderliches Maß zu reduzieren. Deren sichtbare Höhe wird mit max. 1,5 m festgelegt.

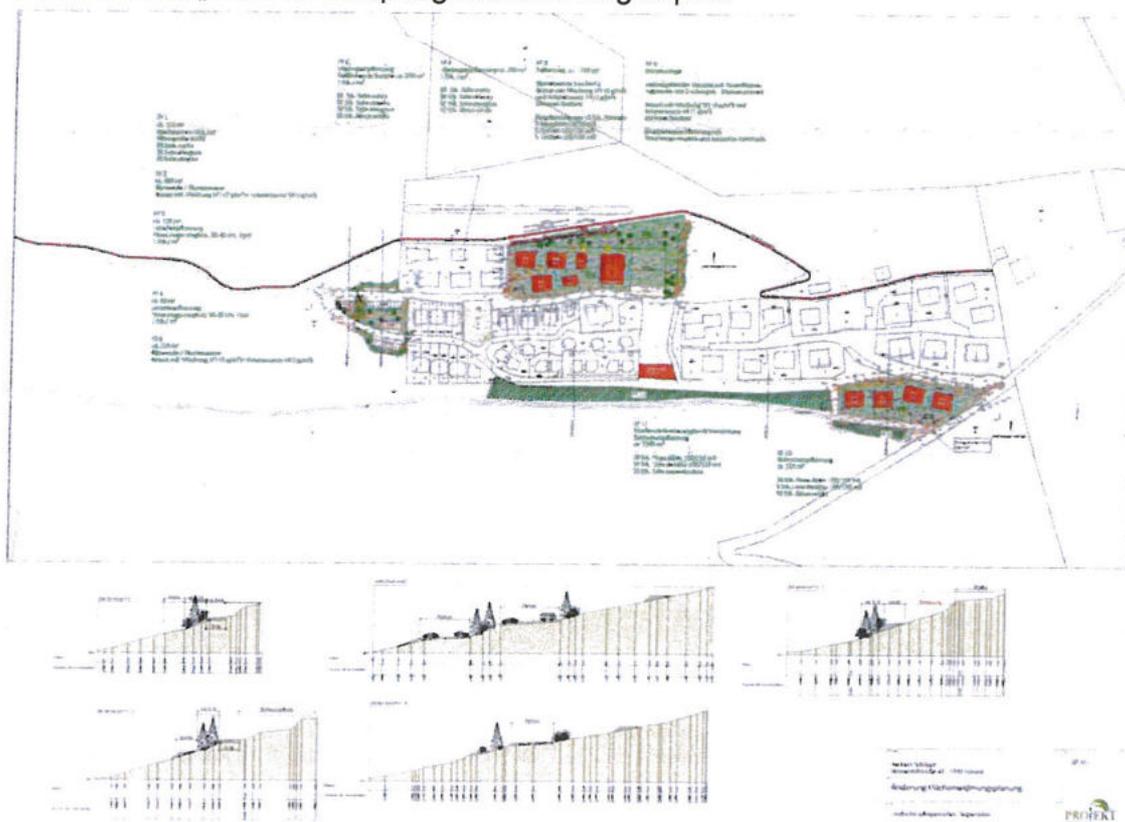
Hinweis:

Für die Ausführung von Geländeanhebungen entlang bestehender Gerinne ist eine Detailabstimmung der baulichen Maßnahmen mit der Fachdienststelle Naturschutz, dem Forsttechnischen Dienstes der Wildbach- und Lawinverbauung und der Wasserrechtsbehörde notwendig. Die hierfür erforderlichen Bewilligungen sind zu erwirken.

BF3 Besondere Festlegungen hinsichtlich der Umsetzung der Festlegungen im „Landschaftspflegerischen Begleitplan“

Die im „Landschaftspflegerischen Begleitplan“ von der Projekt GmbH, Techn. Büro für Landschaftsplanung, 5743 Krimml, Vorderkrimml 16 vom 24.11.2015 (Plan- und Textteil) - siehe Beilage - getroffenen Festlegungen stellen einen integrierenden Bestandteil des Bebauungsplanes dar.

Planteil zum „Landschaftspflegerischen Begleitplan“



Festlegungen im Planteil

Folgende Pflanzungsmaßnahmen sind in den im Plan dargestellten Bereichen (PF 1 bis PF 11) durchzuführen:

PF 1

ca. 110 m²

Weidenarten 1Stk./m²

Pflanzgröße 60/80

30 Salix aurita

30 Salix eleagnos

30 Salix cinerea

PF 2

ca. 600 m²

Alpsweide / Blumenwiese

Ansaat mit Mischung M1 (7 g/m²)+ Kräuterzusatz K4 (1g/m²)

PF 3

ca. 100 m²

Latschenpflanzung

Pinus mugo mughos, 30-40 cm, Cont

1 Stk./ m²

PF 4

ca. 60 m²

Latschenpflanzung

Pinus mugo mughos, 30-40 cm, Cont

1 Stk./ m²

PF 5

ca. 125 m²

Alpsweide / Blumenwiese

Ansaat mit Mischung M1 (7 g/m²)+ Kräuterzusatz K4 (1g/m²)

PF 6

Uferbegleitpflanzung

Teilflächen in Summe ca. 200 m²

1 Stk. / m²

50 Stk. Salix aurita

50 Stk. Salix cinerea

50 Stk. Salix eleagnos

50 Stk. Alnus viridis

PF 7

Uferbegleitpflanzung ca. 200 m²

1 Stk. / m²

50 Stk. *Salix aurita*

50 Stk. *Salix cinerea*

50 Stk. *Salix eleagnos*

50 Stk. *Alnus viridis*

PF 8

Pufferzone ca. 1700 m²

Blumenwiese 2-schnittig

Ansaat mit Mischung M1 (5 g/m²) und Kräuterzusatz K4 (1 g/m²)

Kärntner Saatbau

Auspflanzung von 15 Stk. Bäumen:

5 Bergahorn 18/20 mB

5 Fichten 100/150 mB

5 Lärchen 100/150 mB

PF 9

Gartenanlage

weitestgehender Verzicht auf Rasenflächen zugunsten von 2-schnittigen Blumenwiesen !

Ansaat mit Mischung M1 (5 g/m²) und Kräuterzusatz K4 (1 g/m²)

Kärntner Saatbau

Gruppenweise Pflanzung mit

Pinus mugo mughos und *Juniperus communis*

PF 10 im Teilgebiet 9

Sichtschutzpflanzung

ca. 350 m²

20 Stk. Picea Abies 100/150 mB

5 Stk. Larix decidua 100/150 mB

50 Stk. Alnus viridis

PF 11

Straßenverbreiterung durch Vorschüttung

Sichtschutzpflanzung

ca. 2 300 m²

70 Stk. *Picea Abies* 100/150 mB

30 Stk. *Larix decidua* 100/150 mB

50 Stk. *Salix appendiculata*

Den Einreichunterlagen für die Baubewilligung ist ein Bepflanzungsplan mit Detailangaben zur Bepflanzung (hinsichtlich Qualität und Quantität) und zur Gestaltung der Freiräume auf Grundlage des „Landschaftspflegerischen

Begleitplanes“ von der Projekt GmbH, Techn. Büro für Landschaftsplanung, 5743 Krimml, Vorderkrimml 16 vom 24.11.2015)) und ein Pflegeplan zur Sicherstellung der gesetzten Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen beizufügen.

Eine landschaftsökologische Bauaufsicht ist durchzuführen.

BF4 Besondere Festlegungen hinsichtlich der Ausführung der Grünanlagen

Die Grünanlage ist als Allgemeinanlage zu konzipieren und als naturnahe Gartenanlage zu entwickeln. Dazu sind standortangepasste Wiesen (Alpswiesen) anzulegen.

Ein detaillierter Pflegeplan ist zu erstellen.

Den Einreichunterlagen für die Baubewilligung ist ein Bepflanzungsplan mit Detailangaben zur Bepflanzung (hinsichtlich Qualität und Quantität) und zur Gestaltung der Freiräume auf Grundlage des „Landschaftspflegerischen Begleitplanes“ von der Projekt GmbH, Techn. Büro für Landschaftsplanung, 5743 Krimml, Vorderkrimml 16 vom 24.11.2015) und ein Pflegeplan zur Sicherstellung der gesetzten Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen beizufügen.

Eine landschaftsökologische Bauaufsicht ist durchzuführen.

BF5 Besondere Festlegungen hinsichtlich der Grünraumgestaltung entlang der Gräben / Gerinne

Jeweils 6 m breite Streifen ab der Gerinneachse sind bebauungsfrei zu halten und zu einem Bachlebensraum mit Ufergehölz und Extensivzonen zu entwickeln.

Bei der Durchführung der Grüngestaltungsmaßnahmen ist entlang der Ableitungsgräben eine Zufahrtsmöglichkeit für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten zu berücksichtigen (Schotterweg ca. 3 m breit).

Den Einreichunterlagen für die Baubewilligung ist ein Bepflanzungsplan mit Detailangaben zur Bepflanzung (hinsichtlich Qualität und Quantität) und zur Gestaltung der Uferzonen beizufügen.

Eine landschaftsökologische Bauaufsicht ist durchzuführen.

BF6 Besondere Festlegungen hinsichtlich der Schaffung eines öffentlichen Freiraums und eines Winterwanderweges

Am Westrand des Bebauungsbereichs Süd ist ein öffentlich zugängiger Freiraum (ÖB) mit Kinderspielplatz (SP) in einem Ausmaß von mind. 600 m² anzulegen.

Am Südrand von Silberleiten ist ein Winterwanderweg mit Einbindung in die bestehenden Wegenlagen im Osten und Westen zu errichten.

Die Lage des Weges ist im Bebauungsplan schematisch dargestellt. Im Bereich der Ableitgerinne ist die Situierung der Wegenlage mit den Detailprojekten für die Hangentwässerung abzustimmen. Grabenquerungen sind zu berücksichtigen.

BF7 Besondere Festlegungen hinsichtlich der Lage der Stellplätze

Mindestens 90 % der gesetzlich erforderlichen Pkw-Stellplätze sind unterirdisch - in Tiefgaragen - unterzubringen. Auf die Stellplatzverordnung der Planungsgemeinde wird hingewiesen.

BF8 Besondere Festlegungen hinsichtlich der Vorgaben der WLV im Bereich von Gräben / Gerinne

Entlang der bestehenden, verlegten und neu errichteten Gräben sind ein mindestens 6 m breiter Streifen (siehe auch Baugrenzlinie) von der Gerinneachse von Baumaßnahmen freizuhalten (Abflussraum).

Weiters ist darauf zu achten, dass durch Geländeänderungen keine Ausweitung der von oberflächlich abfließenden Wässern berührten Flächen stattfindet.

Für die projektbedingte Umlegung, Regulierung der am Planungsareal befindlichen Gerinne und Neuerrichtung von Ableitgräben ist eine wasserrechtliche Bewilligung zu erwirken.

Es sind geeignete Schutzvorkehrungen bei den Objekten gegen Hangwasserzutritt infolge von Starkregenereignissen vorzusehen.

Entlang der Ableitungsgräben ist eine Zufahrtsmöglichkeit für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten zu errichten (Schotterweg ca. 3 m breit).

BF9 Besondere Festlegungen hinsichtlich der Lage und Ausführung von Müllsammelstellen

Die Entsorgung des Mülls innerhalb des gegenständlichen Planungsgebietes erfolgt jeweils in den Planungsbereichen Nord und Süd und hat in geschlossenen und in das Gebäude integrierten Räumen zu erfolgen.

Eine offene Müllsammlung ist nicht zulässig.

Für die öffentliche Müllsammlung ist eine 280 m² große Fläche im Bereich der Privatstraße zur Verfügung zu stellen.

BF10 Besondere Festlegungen hinsichtlich der Rekultivierung von Böden

Der zwischengelagerte Humus ist auf den Projektflächen für Maßnahmen des Landschaftsbaus sinnvoll zu verwerten und - unter Berücksichtigung der Richtlinie für die sachgerechte Bodenrekultivierung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen - neu aufzubringen.

Im Zuge der nachgereichten Behördenverfahren sind Verwertungsnachweise - vom Bauherrn und von der Erdbaufirma - für den Humus verpflichtend vorzulegen.

BF11 Besondere Festlegungen hinsichtlich der Oberflächenwasserentsorgung und der geologisch-hydrologischen Auflagen

Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist nicht möglich.

Die anfallenden Oberflächenwässer der befestigten Flächen sind gemäß ÖNORM B 2509 retentiert abzuleiten. Die anfallenden Oberflächenwässer sind daher auf den jeweiligen Grundstücken zu sammeln und retentiert in ein geschlossenes System einzuleiten und dem nächstgelegenen Vorfluter zuzuleiten.

Ein Oberflächenentwässerungsprojekt ist auszuarbeiten und eine wasserrechtliche Bewilligung zu erwirken.

Weiters ist eine Anpassung der Projekte an das vorhandene Geländere relief zur Minimierung der Erdmassenbewegungen durchzuführen und eine reduzierte Ausweisung von Straßen und Stellplätzen vorzusehen.

Diesbezüglich sind die erforderlichen Nachweise im Bauverfahren vorzulegen.

Bei der Planung sind aus geologisch-hydrologischer Sicht folgende Auflagen einzuhalten:

- Böschungen in der Grundmoräne dürfen nur mit einer Neigung von maximal 1:1 bei einer Höhe vom maximal 6 m hergestellt werden. Steilere oder tiefere

Böschungen sind durch einen befugten Sachverständigen zu beurteilen und ggf. Hangsicherungsmaßnahmen durchzuführen.

- Der Böschungskopf bei den Baugrubenböschungen ist abzuflachen und hangseitig ein quer über das Baufeld verlaufender, oberflächlicher Entwässerungsgraben zu ziehen.
- Bei Wasserzutritten aus der Böschung ist die Böschungsneigung zu verflachen und eine Zwischenberme einzuziehen.

Eine geologische Bauaufsicht ist durchzuführen.

BF12 Besondere Festlegungen hinsichtlich Umsetzung des Vorhabens in Etappen

Die Umsetzung des Gesamtbauvorhabens hat in Etappen zu erfolgen. Die erste Bauetappe umfasst die Teilgebiete 1 bis 7 der Bebauungszone 1 zu beginnen. Diese beinhaltet:

- Errichtung eines Versorgungsgebäude (Hotel) im TGB 1 und 5 Objekte des Almdorfes mit Tiefgarage im TGB 2
- Errichtung eines Kinderspielplatzes (öffentlicher Freiraum)
- Errichtung von Stellplatzflächen für 8, 6, 4, 10, 4, 3 und 2 Pkws (siehe Plan) und einer teilweisen Straßenverbreiterung auf 6,5 m (siehe Planteil)
- Errichtung von 2 Ausweichen
- Errichtung eines Umkehrplatz und drei Schneeablagerflächen (siehe Plan)
- Verlegung des Winterwanderweges mit den erforderliche Querungen von Gräben und Gerinne (siehe Plan - schematische Darstellung)
- Errichtung einer Weganbindung zwischen Langlaufloipe und Aufschließungsstraße im Norden
- Umsetzung des „Landschaftspflegerischen Begleitplanes“ mit Ausnahme der Bepflanzungsmaßnahme PF10 (im Teilgebiet 9)

Die Bebauung der Teilgebiete 8 und 9 = Bauetappe 2 im Norden kann erst nach Kollaudierung o. a. Maßnahmen in der Etappe 1 erfolgen bzw. nach erfolgter Baulandwidmung durchgeführt werden. Diese beinhaltet:

- 4 Objekte mit Tiefgarage im TGB 8
- Stellplatzfläche für 5 Pkws
- Realisierung des „Landschaftspflegerischen Begleitplanes“ (Bepflanzungsmaßnahme PF10 im Teilgebiet 9)

- Adaptierung bzw. teilweise Neuanlage des westseitigen Teils der Aufschließungsstraße und Neudimensionierung der Einbindung in den Interessentenweg
- Neuanlage einer Schneeablagerfläche

BF13 Besondere Festlegungen hinsichtlich der Ausbaumaßnahmen der Zufahrtsstraße

Die Privatstraße ist auf 6,5 m zu verbreitern und durch mind. 2 Ausweichen zu ergänzen sowie am Ende mit einem Umkehrplatz und mit Schneeablagerflächen (siehe Plan) zu versehen. Weiters ist die Wegkuppe im Nordwesten zu entschärfen.

BF14 Besondere Festlegungen hinsichtlich der Wärmeversorgung

Die Beheizung des Beherbergungsbetriebes hat mittels Wärmepumpenanlagen mit Tiefensonde zu erfolgen.

BF15 Besondere Festlegungen hinsichtlich dem Ausschluss von Dachgeschoßen

In den Teilgebieten 1, 2 und 8 ist die Ausführung eines zusätzlichen Dachgeschoßes nicht zulässig.

BF16 Besondere Festlegungen hinsichtlich der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen

Die Anordnung von Lärmemittenten beim Versorgungsgebäude - Hotel - (Gebäudeöffnungen, Lüftungs- und Kälteanlagen, Verkehrswege, Manipulationen, Kraftfahrzeuge, Gastgärten etc.) hat in ausreichender Entfernung zur Nachbarschaft bzw. der Nachbarschaft abgewandt zu erfolgen. In der Planung ist auf eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile zu achten. Durch organisatorische Maßnahmen (z. B. Betriebszeiten, optimierte Betriebsabläufe) können Nutzungskonflikte vermieden werden.

BF17 Besondere Festlegungen hinsichtlich der Nutzung von Bauten

Für die Teilgebieten 1, 2 und 8 ist nur eine touristische Nutzung zulässig. Diese wird mit 100% festgelegt.

Eine Zweitwohnsitznutzung wird ausdrücklich ausgeschlossen.

**BF18 Besondere Festlegungen hinsichtlich der Anzahl der talseitig
sichtbaren Geschoße**

Nordseitig (talseitig) dürfen in den Teilgebieten 1 und 8 maximal 3 Geschoße und im Teilgebiet 2 maximal 2 Geschoße in Erscheinung treten.

Im Teilgebiet 2 kann zusätzlich das Fundamentmauerwerk max. 1,0 m in Erscheinung treten.

8 BEILAGE

- Landschaftspflegerischer Begleitplan der Projekt GmbH, Techn. Büro für Landschaftsplanung, 5743 Krimml, Vorderkrimml 16 vom 24.11.2015.