Gemeinde
Saalbach Hinterglemm

Kundmachung

1. Gemäß § 65 Abs 3 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 - ROG 2009, LGBI.Nr. 30/2009 i.d.g.F., wird kundgemacht, dass der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes der Grundstufe für den Bereich **Hinterglemm Ellmau - Änderung 1**'mindestens vier Wochen lang im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufliegt und im Internet unter www.saalbach.or.ar einsehbar ist.

2. Träger öffentlicher Interessen, sowie Personen, die ein Interesse glaubhaft machen, sind berechtigt, innerhalb der Auflagefrist begründete schriftliche Einwendungen vorzubringen. Die Einwendungen sind durch geeignete Unterlagen so zu belegen, dass eine einwandfreie Beurteilung möglich ist.

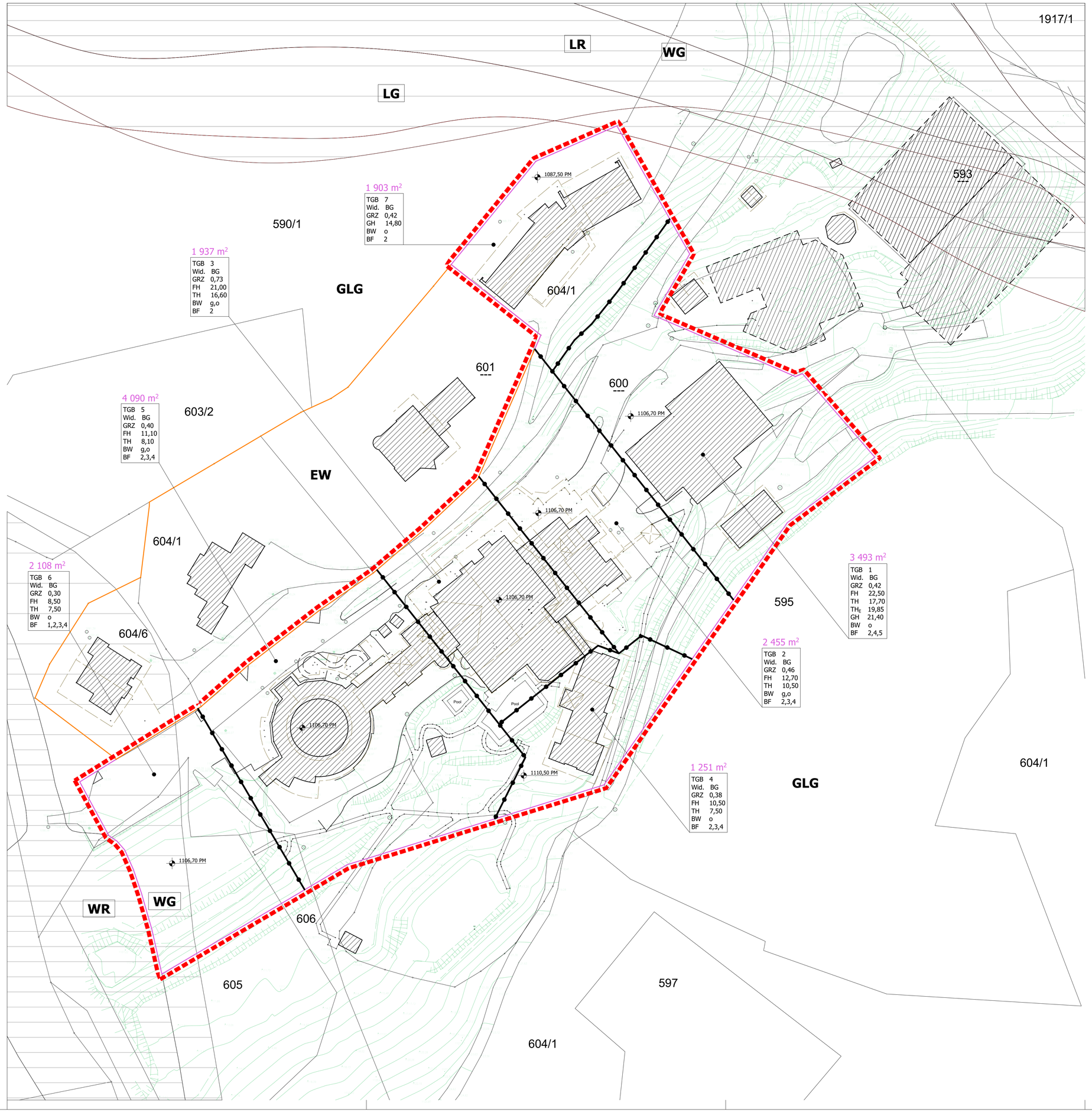
Bürgermeister

Alois Hasenauer

Kundmachung mind. 4 Wochen

Aushang ab:	21.01.2026
Abnahme nach dem:	18.02.2026

Gemeinde Saalbach-Hinterglemm
Dorfplatz 36, 5753 Saalbach-Hinterglemm, AUSTRIA
Tel.: +43 6541 6611-0, Fax: +43 6541 7982
Servicezeiten: Mo-Fr: 8.00 - 12.00, Mi: 13.00 - 18.00
www.saalbach.or.at, gemeinde@saalbach.at
DVR: 0450243, UID: ATU-37417309



Legende:

Größe des Planungsgebietes ca. 17.236 m2

- WIDMUNG gemäß rechtsgültigen Flächenwidmungsplan (EW, BG)
- BESTEHENDE BEBAUUNG gemäß DKM
- GRUNDSTÜCKSGRENZE gemäß GEOMETER bzw. DKM
- VERLAUF DER GEMEINDESTRASSEN, BUNDESSTRASSE

N

Festlegungen gemäß ROG 2009:

- GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES
- GRENZLIENIE zwischen unterschidlichen einzelnen Bebauungsgrundlagen
- 1087,50 PM NIVEAU des Bezugspunktes für Höhenfestlegungen in Meereshöhe über Adria (müA)
- WR Wildbachgefahrenzonen rot-NEU
- WG Wildbachgefahrenzonen gelb-NEU
- LR Lawinengefahrenzonen rot-NEU
- LG Lawinengefahrenzonen gelb-NEU

NUTZUNGSSCHABLONE
für einheitliche Bebauungsgrundlagen

Bauplatzfläche

TGB	1
Wid.	BG
GRZ	0,28
FH	9,0
TH	7,0
TH_E	19,85
GH	14,80
BW	o
BF	1,2,3

TGB = Teilgebiet
Wid. = Widmung:
BG: Gebiete für Beherbergungsgroßbetriebe
GRZ = Bauliche Ausnutzbarkeit:
Grundflächenzahl
FH = Firsthöhe
TH = Oberste Traufhöhe
TH_E = Traufhöhe-Einschnitte
GH = Oberste Gesimshöhe
BW = Bauweise:
g: geschlossene BW
o: offene BW, freistehend oder gekuppelt
BF = Besondere Festlegungen in Textform

BESONDERE FESTLEGUNGEN:

BF1 BESONDERE FESTLEGUNG: Bei Bauvorhaben in einer Gefahrenzone (WG) ist die WLV bei allen weiteren Behördenverfahren als Fachdienststelle beizuziehen.
Die etwaigen erforderlichen Objektschutzmaßnahmen werden nach Vorlage von entsprechend detailierten Plänen im Bauverfahren festgelegt.

BF2 BESONDERE FESTLEGUNG: Aufgrund der Komplexität und der Aufgliederung in die einzelnen Teilgebiete ist für das Bauverfahren jedenfalls eine nachvollziehbare Aufschlüsselung zum Nachweis der Einhaltung der im Planungsgebiet getroffenen Festlegungen (Dichten, Höhen) beizubringen.

BF3 BESONDERE FESTLEGUNG: Im Zuge des Bauverfahrens ist im Einvernehmen mit der Hinterglemmer Bergbahnen GesmbH der Verlauf des Schiweges auf der GP 600 (und angrenzende), KG Hinterglemm, festzulegen.

BF4 BESONDERE FESTLEGUNG: Bei einer Bebauung des gegenständlichen Bereiches ist im Zuge des weiteren Bauverfahrens ein projektbezogenes geologisch-geotechnisches Gutachten beizubringen, die darin geforderten Maßnahmen sind entsprechend umzusetzen.

BF5 BESONDERE FESTLEGUNG: Bei Dacheinschnitten für Terrassen bzw. Dachloggien ist bei der zurückversetzten Traufe die oberste Traufhöhe TH_E (Traufhöhe-Einschnitte) möglich.
Die in diesem Teilgebiet festgelegte oberste Gesimshöhe (GH) gilt ausschließlich für untergeordnete Bauteile wie Aufzug, Treppenhaus, udgl.

R E C H T S P L A N

GEMEINDE SAALBACH - HINTERGLEMM

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE — M 1:500

ÄNDERUNG 1 - Dezember 2025

ERSTELLUNG: Rechtsgültig ab: 12.05.2022

BEREICH: HINTERGLEMM - ELLMAU
TF GP: 595, 600, 604/1, 605, 606;
KG Hinterglemm

Kundmachung öffentliche Auflage BPL - Entwurf:	
Beschluss der Gemeindevertretung:	
Kundmachung gemäß Gemeindeordnung:	
Beginn der Rechtswirksamkeit:	

ENTWURF E03

Der Planverfasser | Der Bürgermeister

Verfasser: Arch. Dipl. Ing. Wolfgang Hartl
Arch. Dipl. Ing. Ewald Heugenhauser
Bearb.: Arch. Dipl. Ing. Martin Fadum

Plan-Nr.: R3-BP 32-Ä1-R
Datum: Dez. 2025

ATELIER 3 ARCHITEKTEN HARTL + HEUGENHAUSER
Architekten Hartl + Heugenhauser Ziviltechniker Ges.m.b.H. | T +43 6582 74775 | office@atelier3.at | www.atelier3.at

Inhaltsverzeichnis

ENTWURF E03

0.	**Begründung der Abänderung**	Seite 2
1.	**Geltungsbereich**	Seite 3
2.	**Gesetzliche Grundlagen**	Seite 3
3.	**Ziel des Bebauungsplanes**	Seite 3
4.	**Lage des Planungsgebietes**	Seite 4
5.	**Grundlagenforschung**	Seite 4
5.1	Räumliches Entwicklungskonzept	Seite 4
5.2	Flächenwidmung	Seite 6
5.3	Flächennutzung	Seite 6
5.4	Natürliche und rechtliche Beschränkungen	Seite 6
5.4.1	Naturschutz – Boden	Seite 6
5.4.2	Wasserwirtschaft	Seite 7
5.4.3	Naturgefahren	Seite 7
5.4.4	Geologie	Seite 7
5.4.5	Lärm bzw. Sonstige	Seite 8
5.4.6	Klima/Luft	Seite 8
5.4.7	Land- und Forstwirtschaft	Seite 8
5.5	Struktur des Gebietes	Seite 9
5.6	Verkehrserschließung	Seite 9
5.7	Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung	Seite 9
5.8	Aufschließungsmaßnahmen	Seite 9
5.9	Grenze des Planungsgebietes	Seite 9
6.	**Planungskonzept**	Seite 10
7.	**Verordnungstext**	Seite 10
7.1	Bebauungsgrundlagen	Seite 10
7.1.1	Straßenfluchtlinien	Seite 10

7.1.2 Baufluchtlinien, Baugrenzlinien Seite 10

7.1.3 Bauliche Ausnutzbarkeit – Grundflächenzahl Seite 10

7.1.4 Bauhöhe Seite 11

7.1.5 Bauweisen Seite 11

7.1.6 Erfordernis einer Aufbaustufe Seite 11

7.1.7 Besondere Festlegungen in Textform Seite 11

8. Planbeilagen Seite 12

0 BEGRÜNDUNG DER ABÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe wurde im Mai 2022 erstellt und ist seit 12.05.2022 rechtswirksam.

Nunmehr soll das auf dem TGB 1 bestehende Mitarbeiterhaus aufgestockt werden. Dazu ist eine entsprechende Korrektur der Bebauungsgrundlagen erforderlich.

Neben der Änderung der baulichen Ausnutzbarkeit und der Bauhöhe wird auch die Abgrenzung zwischen den TGB 7 und TGB 1 verschoben. Daher wird auch im TGB 7 eine Anpassung bei der baulichen Ausnutzbarkeit vorgenommen.

Alle anderen planlichen und textlichen Aussagen des gültigen Bebauungsplanes werden grundsätzlich beibehalten.

Zudem wurde seit der Erstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes der Grundstufe das ROG novelliert. Die sich daraus ergebenden Änderungen sind in die Überarbeitung eingeflossen.

Die relevanten Änderungen bzw. Anpassungen (z. B. Festlegungen) sind zur besseren Veranschaulichung in der Farbe Blau geschrieben.

1. GELTUNGSBEREICH

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfasst das Areal des Hotel Feriengut Ellmauhof im Bereich Ellmau. Betroffen sind Teilflächen der GP 595, 600, 604/1, 605, 606, alle in der KG Hinterglemm

Die Fläche des gegenständlichen Planungsgebietes beträgt ca. 17.615 m², die Änderungsfläche hat eine Größe von 5.396 m².

2. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Die gesetzliche Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (Novelle 2017 LGBl Nr. 82/2017, letzte Änderung 105/2025) und die Verordnung der Salzburger Landesregierung über die Darstellung von Flächenwidmungsplänen und Bebauungsplänen (DarstVO, LGBl Nr. 29/2018, letzte Änderung 73/2023), in der jeweils geltenden Fassung.

3. ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Ordnung eines Gebietes unter Bedachtnahme auf einen sparsamen Bodenverbrauch und auf eine geordnete Siedlungsentwicklung (§ 50 Abs. 3, ROG 2009, Novelle 2017 idgF).

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes der Grundstufe ist die Gewährleistung einer zweckmäßigen Bebauung im Bereich Hinterglemm – Ellmau und deren Anpassung an die gegebenen Bebauungsstrukturen und die naturräumlichen

Gegebenheiten (z. B. Lärm, Gefahrenzonen) unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung und der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen.

Daher soll auf die bestehenden Strukturelemente, auf die funktionalen Zusammenhänge sowie auf die verkehrstechnischen Erfordernisse der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer Rücksicht genommen werden.

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

Das Planungsgebiet umfasst die Anlagen des Hotel Feriengut Ellmauhof mit dem Mitarbeiterhaus sowie Erweiterungsflächen im Südosten und Südwesten für eine Angebotserweiterung für die Gäste des Familienhotels

4. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

Das gegenständliche Planungsgebiet befindet sich ca. 600 m (Luftlinie) südöstlich vom Zentrum von Hinterglemm im Bereich Ellmau. Hierbei handelt es sich um den Siedlungskörper bestehend aus dem Hotel Feriengut Ellmauhof, den Wohngebäuden im Norden und Nordwesten sowie der zum Hotel gehörenden Landwirtschaft.

5. GRUNDLAGENFORSCHUNG

5.1 Räumliches Entwicklungskonzept

Die Gemeinde Saalbach-Hinterglemm hat am 12.12.2018 ein Räumliches Entwicklungskonzept gemäß § 23 ROG 2009 beschlossen.

Aus diesem kann aus dem Textteil Entwicklungsziele- und Maßnahmen (Kapitel Wirtschaft mit dem Sonderkapitel Tourismus sowie Ortsteilweise Zielsetzungen) auszugsweise angeführt bzw. dem gegenständlichen Verfahren zugeordnet werden:

5.2. Wirtschaft

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

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

Z: Das **gute Arbeitsplatzangebot halten bzw. steigern**.

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

5.2.4 Sonderkapitel Tourismus

Ziele und Maßnahmen:

Z: **Sicherstellung des Bestandes bzw. der Weiterentwicklung der vorhandenen Hotelanlagen**, unter Bedachtnahme auf das Landschafts- und Ortsbild, die Verkehrsstruktur, die Sozial- und Tourismusstruktur.

Z: Schaffung der Möglichkeit für die Neugründung bzw. die **Weiterentwicklung** mittlerer und kleiner **Tourismusbetriebe**.

Z: Grundsätzlich ist die Neuerrichtung von Anlagen größer BG 120 aus Qualitätsgründen und aus raumstruktureller Sicht nicht das Ziel der Gemeinde.

M: **Größere Bertriebe als BG 120** nur in Ausnahmefällen und nur **nach Prüfung im Einzelfall** durch die Ortsplaner widmen.

Z: Orientierung des touristischen Angebotes an einer kontrollierten Entflechtung der Saisonspitzen über das ganze Jahr bzw. Entwicklung von Strategien zur Saisonverlängerung. **Ganzjahresnutzungen anstreben**.

M: Aktivitäten insbesondere des Sommertourismus fördern und vorantreiben

Z: Zur Unterstützung der Tourismuswirtschaft zusätzliche kulturelle Aktivitäten und Aktionen für Gäste anbieten.

M: Anpassung bzw. **Widmungskorrektur bei BG aufgrund der ROG-Novelle** 2009.

M: **Entwicklungsflächen für bestehende Betriebe vorsehen** und bestehende Betriebe im Grünland nach eingehender Prüfung Sonderflächenwidmungen zuerkennen.

6.5. Ortsteilweise Zielsetzungen

6.5.5 Ortszentrum Hinterglemm

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

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

Zukünftige Entwicklungsmaßnahmen in Hinterglemm müssen der bisherigen bandartigen Entwicklung entgegentreten.

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

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

Laut dem Entwicklungsplan des REK handelt es sich bei dem neu in Bauland auszuweisenden Areal um einen Teilbereich der **Entwicklungsfläche 72a**.

Im Textteil Standortbezogene Festlegungen finden sich bei der **Entwicklungsfläche 72a** (der gegenständliche Bebauungsplan umfasst einen Teil dieses Bereiches) für unterschiedliche Schutzgüter (siehe Punkt 5.4) Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung der Umweltauswirkungen.

5.2 Flächenwidmung

Laut dem rechtsgültigen Flächenwidmungsplan bzw. der parallel laufenden Teiländerung liegt das Planungsgebiet in der Widmungskategorie Bauland „Gebiete für Beherbergungsgroßbetriebe“ (BG 200 Zimmer).

5.3 Flächennutzung

Die Fläche des Bebauungsplanes ist bereits überwiegend bebaut. Es handelt sich dabei um die Wohntrakte des Hotel Feriengut Ellmauhof, das Mitarbeiterhaus im Nordosten sowie die Wellnessanlage im Südwesten. Auf den noch unbebauten Flächen sind Qualitätsverbesserungen und Angebotserweiterungen geplant.

5.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen

5.4.1 Naturschutz – Boden

In den Standortbezogenen Festlegungen ist für die gegenständliche Fläche (Entwicklungsfläche 72a) als Rahmenbedingung angeführt, dass bei einer Bebauung Maßnahmen lt. der Tabelle im Leitfaden „Maßnahmen zum Bodenschutz bei Bodeneingriffen“ erforderlich sind.

Hier liegen folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vor:

- Minimierung der Versiegelung: es wird lediglich ca. 1/3 der im REK ausgewiesenen Entwicklungsfläche umgewidmet

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme: es ist keine neue Trasse erforderlich, die Erschließung ist bereits vorhanden, die bestehende Bebauung wird flächensparend verdichtet

5.4.2 Wasserwirtschaft

Das Planungsgebiet befindet sich im Trinkwasserschongebiet des Brunnen Langfeld (Wassergenossenschaft Dorf Saalbach).

Laut den Standortbezogenen Festlegungen ist für die gegenständliche Fläche als Rahmenbedingung bei Maßnahmen das Erwirken der erforderlichen wasserrechtlichen Bewilligungen angeführt.

Im Zuge der weiteren Planungsschritte sind die entsprechenden wasserrechtlichen Bewilligungen zu erwirken.

5.4.3 Naturgefahren

Der westliche Teil der neu in Bauland auszuweisenden Fläche liegt teilweise im Bereich der gelben Wildbachgefahrenzone des Haidgraben Ost.

Diesbezüglich wurde bei der Wildbach- und Lawinenverbauung, Forsttechnischer Dienst, eine Stellungnahme eingeholt.
Laut dieser Stellungnahme von DI Gebhard Neumayr vom 22.06.2021 (siehe Anlage) kann der geplanten Umwidmung unter folgenden Voraussetzungen zugestimmt werden:

1. Keine Umwidmung von Flächen innerhalb der roten Gefahrenzone.
2. Die Wildbach- und Lawinenverbauung ist im weiteren Bauverfahren beizuziehen. Die etwaigen erforderlichen Objektschutzmaßnahmen werden nach Vorlage von Detailplänen im Bauverfahren festgesetzt.

Im Bereich der roten Gefahrenzone erfolgt keine Baulandausweisung.

Die geforderten Vorgaben werden als Besondere Festlegung in den gegenständlichen Bebauungsplan der Grundstufe aufgenommen (siehe auch Pkt. 7.1.7 Besondere Festlegungen).

5.4.4 Geologie

In den Standortbezogenen Festlegungen ist bei der gegenständlichen Fläche als Rahmenbedingung eine geologisch/geotechnische Beurteilung sowie Objektschutzmaßnahmen bei einer Bebauung angeführt.

Diesbezüglich wurden für Bauvorhaben auf benachbarten Grundstücken Baugrunderkundungen und geotechnische Beurteilungen erstellt, in denen die grundsätzliche Bebaubarkeit bestätigt wird.

Im Zuge des weiteren Bauverfahrens ist ein projektbezogenes geologisch-geotechnisches Gutachten beizubringen, die darin geforderten Maßnahmen

sind entsprechend umzusetzen (siehe auch Pkt. 7.1.7 Besondere Festlegungen).

5.4.5 Lärm bzw. Sonstige Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen

Der westlichen Rand des Planungsgebietes ist als Grünland Schipisten gewidmet (wird im Zuge der parallel durchgeführten Teiländerung in BG umgewidmet).

In den Standortbezogenen Festlegungen ist bei der gegenständlichen Fläche als Widmungsvoraussetzung das Beachten der Pistenpflege sowie die Klärung mit Bergbahnen angeführt.

Diesbezüglich liegt eine positive Stellungnahme der Hinterglemmer Bergbahnen GesmbH vor – siehe Anlage.

Darin wird zudem eine Verlegung des Schiweges angesprochen, wobei der genaue Verlauf noch festgelegt werden muss.
Erfolgen soll das im Zuge des Bauverfahrens, wenn eine detaillierte Planung vorliegt (siehe dazu Pkt. 7.1.7 Besondere Festlegungen).

5.4.6 Klima/Luft

Laut den Standortbezogenen Festlegungen ist bei der gegenständlichen Fläche als Widmungsvoraussetzung eine Besondere Begründung für die Baulandwidmung erforderlich (aufgrund der Lage außerhalb des im Landesentwicklungsprogramm 1994 definierten fußläufigen Einzugsbereiches von ÖV-Haltestellen).

Im parallel durchgeführten Verfahren zur Änderung des FWPL finden sich ausreichend Argumente, die im gegenständlichen Fall für eine Baulandausweisung sprechen (siehe Kapitel Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen).

5.4.7 Land- und Forstwirtschaft

In den Standortbezogenen Festlegungen ist bei der gegenständlichen Fläche eine Aussage zum landwirtschaftlichen Betrieb (Schwabl Konrad, aktiv) am östlichen Rand des Planungsgebietes, innerhalb der umzuwidmenden BG-Fläche, getroffen.

Hier, beim Hotel Feriengut Ellmauhof (neue Widmung BG 200 Zi), ist die Landwirtschaft Teil des touristischen Konzeptes.

Weitere natürliche oder rechtliche Beschränkungen liegen – auch laut Aussage der Gemeinde bzw. des Antragstellers – grundsätzlich nicht vor.

5.5 Struktur des Gebietes

Die Bebauungsstruktur in diesem Bereich wird dominiert von den bis zu 7-geschoßigen Trakten des Hotel Feriengut Ellmauhof.

Die Hotelvorfahrt und der westlich anschließende Parkplatz bilden eine markante Strukturgrenze zwischen dem Hotelbereich im Süden und den hangabwärts gelegenen, 3-geschoßigen Wohngebäuden – einschließlich dem Mitarbeiterhaus – im Norden.

5.6 Verkehrserschließung

Die Zufahrt zum Planungsgebiet erfolgt abzweigend von der Glemmtaler Landesstraße L 111 über den dauernd dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Privatweg „Ellmauweg“ mit grundbücherlich eingetragenem Geh- und Fahrrecht.

5.7 Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Die Energieversorgung erfolgt über Anschluss an das Ortsnetz der Salzburg AG.
Die Trinkwasserversorgung erfolgt einerseits über die wasserrechtlich mit Bescheiden bewilligten Trinkwasserversorgungsanlagen und andererseits über den bestehenden Anschluss an das Netz der Wassergenossenschaft Hinterglemm (keine Rohrverbindung zwischen den beiden Netzen).
Die Entsorgung der Schmutzwässer erfolgt über bestehende Anschlüsse an das Ortskanalnetz.
Die Oberflächenwässer werden über bestehende Regenwasserkanäle bzw. teilweise durch Versickerung auf Eigengrund entsorgt.

(Die entsprechenden Bestätigungen siehe Anlage).

5.8 Aufschließungsmaßnahmen

Die Kosten für die Straßenanbindung und die weiteren Versorgungsleitungen (Wasser, Kanal, etc.) – sofern noch nicht vorhanden – trägt der jeweilige Grundstückseigentümer oder Bauwerber, die Ausführung ist mit der Gemeinde, dem Wasser- bzw. Kanalbetreiber abzuklären.
Die Hauptstränge der bereits umgesetzten Aufschließungsmaßnahmen sind im Infrastrukturplan dargestellt.

5.9 Grenze des Planungsgebietes

Die Grenzen des Planungsgebietes umfassen Teilflächen der GP 595, 600, 604/1, 605 und 606, alle in der KG Hinterglemm, und wurden im Bebauungsplan mittels einer dick rot strichlierten Linie dargestellt.

6. PLANUNGSKONZEPT

Aufbauend auf die Ergebnisse der Grundlagenforschung soll das folgende Konzept die Planungsziele der vorliegenden Arbeit aufzeigen.

Auf dem gegenständlichen Planungsgebiet ist der Ausbau des Hotel Feriengut Ellmauhof in einen Beherbergungsgroßbetrieb geplant. Die Anzahl der Zimmer soll auf 180 (20 Reserve) erhöhte werden.
Zudem ist die Errichtung einer Tiefgarage und eine Erweiterung des Wellnessbereiches geplant.
Beim Mitarbeiterhaus ist eine Aufstockung vorgesehen.

7. VERORDNUNGSTEXT

7.1 BEBAUUNGSGRUNDLAGEN

Unter Berücksichtigung der im § 51 ROG 2009 (Novelle 2017 idgF) erfassten Umstände sind im vorliegenden Bebauungsplan der Grundstufe folgende Bebauungsgrundlagen festgelegt:

7.1.1 Straßenfluchtlinien (§ 54) – siehe Plan.

Beim vorliegenden Planungsgebiet handelt es sich um das Areal der Hotelanlage des Feriengut Ellmauhof mit der Zufahrt im Norden. Die Festlegung von Straßenfluchtlinien ist daher nicht erforderlich.

7.1.2 Baufluchtlinien, Baugrenzlinien (§ 55 Abs. 1, 3) – siehe Plan.

Da auf dem gegenständlichen Planungsgebiet keine Straßenfluchtlinien festgelegt sind, sind auch keine **Baufluchtlinien** erforderlich.

Das Planungsgebiet ist bereits überwiegend bebaut und betrifft ausschließlich die Hotelanlage des Feriengutes Ellmauhof. Daher werden auch keine **Baugrenzlinien** festgelegt.

Zu den Außengrenzen des Planungsgebietes sind grundsätzlich die gesetzlichen Mindestabstände einzuhalten.

7.1.3 Bauliche Ausnutzbarkeit - Grundflächenzahl (GRZ - § 56 Abs. 2):

Die Grundflächenzahlen werden für die einzelnen Teilgebiete (TGB) wie folgt festgelegt:

TGB 1,7: GRZ = 0,42,
TGB 4: GRZ = 0,38,
TGB 2: GRZ = 0,46,
TGB 3: GRZ = 0,73,
TGB 5: GRZ = 0,40,
TGB 6: GRZ = 0,30,

7.1.4 Bauhöhe (§ 57)

Firsthöhe, Traufhöhe, Oberste Gesimshöhe, Niveau des Bezugspunktes

Die Traufhöhe und Firsthöhe werden für die einzelnen Teilgebiete (TGB) wie folgt festgelegt:

TGB 1:	**FH = 22,50 m,**	**TH = 17,70 m,**
TGB 2:	**FH = 12,70 m,**	**TH = 10,50 m,**
TGB 3:	**FH = 21,00 m,**	**TH = 16,60 m,**
TGB 4:	**FH = 10,50 m,**	**TH = 7,50 m,**
TGB 5:	**FH = 11,10 m,**	**TH = 8,10 m,**
TGB 6:	**FH = 8,50 m,**	**TH = 7,50 m,**
TGB 7:	**GH = 14,80 m,**	

Zudem werden im **TGB 1** eine oberste Traufhöhe für Dacheinschnitte **TH_E = 19,85 m** sowie eine
Oberste Gesimshöhe für untergeordnete Bauteile **GH = 21,40 m** festgelegt. Bei diesen Höhen wird auf die Besondere Festlegung BF5 verwiesen.

Die Höhen sind ab dem im jeweiligen TGB festgelegten Niveau des Bezugspunktes für Höhenfestlegungen zu rechnen.

7.1.5 Bauweisen (§ 58)

Für das gesamte Planungsgebiet wird die **Offene Bauweise – freistehend oder gekuppelt (o)** festgelegt.
In den **TGB 2, 3, 5** ist zudem eine **geschlossene Bauweise (g)** möglich.

7.1.6 Erfordernis einer Aufbaustufe (§ 53)

Aufgrund der bereits vorherrschenden sowie für die Erweiterung geplanten touristischen Nutzung, der bestehenden Struktur des Gebietes und den detaillierten Festlegungen im Bebauungsplan der Grundstufe wird die Erstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe seitens der Gemeinde Saalbach-Hinterglemm als nicht notwendig erachtet.

7.1.7 Besondere Festlegungen in Textform

BF1: Die besondere Festlegung **BF1** lautet:
Bei Bauvorhaben in einer Gefahrenzone (WG) ist die WLV bei allen weiteren Behördenverfahren als Fachdienststelle beizuziehen.
Die etwaigen erforderlichen Objektschutzmaßnahmen werden nach Vorlage von entsprechend detaillierten Plänen im Bauverfahren festgelegt.

BF2: Die besondere Festlegung **BF2** lautet:
Aufgrund der Komplexität und der Aufgliederung in die einzelnen Teilgebiete ist für das Bauverfahren jedenfalls eine nachvollziehbare Aufschlüsselung zum Nachweis der Einhaltung der im Planungsgebiet getroffenen Festlegungen (Dichten, Höhen) beizubringen.

BF3: Die besondere Festlegung **BF3** lautet:
Im Zuge des Bauverfahrens ist im Einvernehmen mit der Hinterglemmer Bergbahnen GesmbH der Verlauf des Schiweges auf der GP 600 (und angrenzende), KG Hinterglemm, festzulegen.

BF4: Die besondere Festlegung **BF4** lautet:
Bei einer Bebauung des gegenständlichen Bereiches ist im Zuge des weiteren Bauverfahrens ein projektbezogenes geologisch-geotechnisches Gutachten beizubringen, die darin geforderten Maßnahmen sind entsprechend umzusetzen.

BF5: Die besondere Festlegung **BF5** lautet:
Bei Dacheinschnitten für Terrassen bzw. Dachloggien ist bei der zurückversetzten Traufe die oberste Traufhöhe TH_E (Traufhöhe-Einschnitte) möglich.
Die in diesem Teilgebiet festgelegte oberste Gesimshöhe (GH) gilt ausschließlich für untergeordnete Bauteile wie Aufzug, Treppenhaus, udgl.

8. Planbeilagen

Rechtsplan 1:500 – Dezember 2025	Plan Nr. R3-BP32-Ä1-R
Infrastrukturplan 1:500 – Dezember 2025	Plan Nr. R3-BP32-Ä1-I

Anschlussbestätigungen
Stellungnahme WLV
Stellungnahme Hinterglemmer Bergbahnen GesmbH