

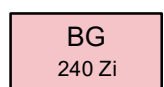
Flächenwidmungsplan der Gemeinde  
Altenmarkt i. Pg.

### Teiländerung Zauchenseehof II

Legende (nur Änderungsbereich)



Planungsbereich



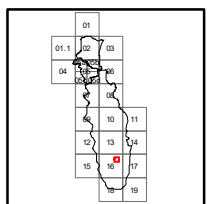
Gebiete für Beherbergungsgroßbetriebe  
(§ 30 Abs 1 Z 11, § 33 Abs 2)  
mit der Festlegung der Anzahl der Zimmer

M 1:2 500

0 50 Meter

Vermerk digitale Katastral-  
mappe (DKM): (c) Bundes-  
amt für Eich- und Ver-  
messungswesen in Wien

Übersichtsplan



allee 42 landschaftsarchitekten gmbh & co kg  
ingenieurbüro für landschafts- und raumplanung  
hofhaymer allee 42 • 5020 salzburg  
t: +43 662 84 53 32 • f: dw-20  
m: office@allee42.at • www.allee42.at

GZ 401 FWTA 174/24-197  
Salzburg, am 18.11.2024

## Gutachten

### Gutachten des/der OrtsplanerIn

#### **Würdigung der Übereinstimmung mit der überörtlichen Raumplanung**

Da bei der Erstellung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes (genehmigt am 31.10.2024) die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der überörtlichen Raumplanung bereits festgestellt wurde, werden diese nicht noch einmal angeführt.

#### **Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben des ROG**

Die Übereinstimmung mit den Planungszielen des Raumordnungsgesetzes wurde bereits bei der Erstellung des REK festgestellt.

Die Grundsätze werden wie folgt berücksichtigt:

1. Da es sich um keine Neuausweisung von Bauland handelt und die Möglichkeit für eine Nachverdichtung geschaffen wird, wird dem Grundsatz der "haushälterischen und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden" entsprochen.
2. Der Grundsatz des Vorranges der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen wird insofern berücksichtigt, als dass die geplante Umwidmung der im REK angestrebten Erweiterung von bestehenden Betrieben dient.
3. Der Grundsatz zur Vermeidung der Zersiedelung wird berücksichtigt, da es sich um bestehendes Bauland handelt.
4. Die "verstärkte Berücksichtigung von Umweltschutzbelange" wird insofern berücksichtigt, als dass es sich um bestehendes, bebautes Bauland handelt, und durch die Erhöhung der max. zulässigen Gästezimmerzahl auf die bestehenden Biotope keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Aufgrund der Lärmbelastungen durch die Zauchenseestraße im Randbereich des Sporthotels und Zauchenseehof ist im Bauverfahren ggf. auf einfache Lärmschutzmaßnahmen zu achten.
5. Das Planungsgebiet befindet sich im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs, so wird dem Grundsatz „Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs“ entsprochen.
6. Der Grundsatz der "Entwicklung der Raumstruktur entsprechend dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung und Entwicklung und Erhaltung einer regionalen Identität" wurde bereits bei der Erstellung des REKs berücksichtigt.
7. Der Grundsatz zur „aktiven Bodenpolitik“ ist nicht relevant, da die Fläche bereits bebaut ist.
8. Der Grundsatz der "sparsamen Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger" wird insofern berücksichtigt, als dass der Standort lt. SAGIS ein gutes Solarpotential aufweist und im Einzugsbereich des ÖPNV liegt.
9. Der Grundsatz der verstärkten Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen von Planungen auf Frauen und Männer, auf Kinder und Jugendliche, auf ältere Menschen sowie auf Menschen mit Behinderung wird durch die Lage innerhalb des Einzugsbereiches der Bushaltestelle berücksichtigt.

#### **Würdigung der Übereinstimmung mit den Planungsaussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes**

Die ggst. Änderung stimmt mit den Zielen des REK überein, da die Erhöhung der max. zulässigen Gästezimmeranzahl zur „Sicherung des bestehenden Betriebes“ dient und dem tatsächlichen „Bedarf“ des Betriebes entspricht.

Dies deckt sich auch mit der Zielsetzung des angestrebten Zuwachses von Beschäftigten in Beherbergung und Gastronomie von etwa 30% in 25 Jahren, zumal im Falle der Schaffung neuer Gästezimmer auch weitere Beschäftigte für die Betreuung erforderlich sind.

Die Erhöhung der Gästezimmeranzahl kann zudem auch zu einer „Förderung des Ganzjahrestourismus“ führen.

Um der Zielsetzung zum Ortsbild von Zauchensee zu entsprechen, gibt es einen bestehenden Bebauungsplan. Zudem sind die Flächen des Planungsgebietes bereits von mehrgeschößigen Hotelanlagen geprägt.

Die im Entwicklungsplan definierte „touristische Nutzung“ bleibt weiterhin aufrecht und entspricht die ggst. Teiländerung den Zielen des REK Altenmarkt.

# Orthofoto - Lage des Planungsgebietes



## Schlussfolgerung

In Zauchensee soll auf GP Nr. 725/5, 726/1, 726/6, 727/2 und 735/8, KG Palfen und den Flächen, die als "Gebiete für Beherbergungs-großbetriebe" gewidmet sind, die max. zulässige Gästezimmeranzahl von 190 auf 240 erhöht werden.

Dies ist erforderlich, weil der Betrieb sich geringfügig erweitern möchte und Schlafkojen in den bestehenden Gästezimmern nunmehr als eigenes Zimmer gezählt werden. Da zwischen Hotel Sportwelt, Zauchenseehof und Hotel Zauchensee Zentral ein räumlicher und wirtschaftlicher Zusammenhang besteht, soll die Gesamtzahl der Gästezimmer weiterhin alle drei Flächen umfassen.

Die Flächen sind mit den Ver- und Entsorgungseinrichtungen ausgestattet und bereits bebaut.

Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes (bestehendes Bauland) befindet sich gem. SAGIS ein als geschützter Lebensraum gem. § 24 NSchG 1999 idgF ausgewiesener Bereich (Biotop-Bezeichnung: "Magerwiesenstreifen Zauchensee-Ostufer" und "Teich S Zauchensee"). Dieser ist jedoch nicht parzellenscharf abgegrenzt und bereits bebaut. Nördlich des Planungsgebiets befinden sich dann die tatsächlichen Biotop-Flächen der Biotope "Magerwiesenstreifen Zauchensee-Ostufer" bzw. das Biotop "Teich S Zauchensee" und das Biotop ohne rechtlichen Schutz "Feuchthlandschaftsrest Zauchensee Südufer". Nördlich des Hotel Zentral befindet sich ein Biotop gem. §24 NSchG "Bach SW Zauchenseebahn 2" in ca. 1,50 m Entfernung.

Des Weiteren grenzt im Norden der geschützte Landschaftsteil "Zauchensee" an. Durch das ggst. Vorhaben kommt es zu keiner Verschlechterung der Situation, da die Flächen bereits bisher als Bauland gewidmet und bebaut waren.

Die Lage in der gelben bzw. geringfügig auch roten Wildbachgefahrenzone, sowie im blauen Vorbehaltsbereich, welcher lt. Stellungnahme der WLVI im Zuge der Vorbegutachtung "eine bestehende Verrohrungsstrecke kennzeichnet", erfordert die Beiziehung der WLVI im Bauverfahren, sowie die Berücksichtigung von Objektschutzmaßnahmen.

Aufgrund der Lärmimmissionen der Zauchenseestraße kommt nun in einer Distanz ab 6,0 m vom Fahrbahnrand (Kraftfahrzeuglärnkataster inkl. Prognose Korrektur) gem. Richtlinie Immissionsschutz bezogen auf die Kategorie 4 der Regelfall zur Anwendung (bis dahin die Handlungsstufe 1). Da die Baufluchtlinie mit 5,0 m Abstand zur Straßenfluchtlinie definiert ist, sind ggf. einfache Lärmschutzmaßnahmen entlang neuer Fassaden im Bauverfahren zu prüfen.

Gemäß § 33 Abs. 3 ROG 2009 ist eine Ausweisung von Beherbergungs-großbetrieben nicht zulässig, wenn nachteilige Auswirkungen auf das Landschafts-/Ortsbild, die Verkehrsstruktur, die Belastbarkeit der Landschaft, die Sozialstruktur oder die Tourismusstruktur zu erwarten sind:

ad Landschafts-/Ortsbild:

Der Bereich der ggst. Teiländerung ist durch zahlreiche große mehrgeschoßige Hotelbauten entsprechend vorgeprägt. Die geplante Erhöhung der max. Gästezimmerzahl hat geringen Einfluss auf die Landschaftsstruktur bzw. das Landschaftsbild, zumal die Umbauten des Zauchenseehofes vorwiegend im Inneren des Bestandes stattfinden sollen. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild sind daher nicht zu besorgen.

ad Verkehrsstruktur:

Für die Hotelgäste steht eine Tiefgarage unter dem Sporthotel zur Verfügung. Zudem liegt der Planungsbereich im Einzugsbereich der örtlichen Bushaltestelle. Der Ortsteil Zauchensee ist touristisch bereits intensiv genutzt. Laut Stellplatzschlüssel des Bautechnikgesetzes ist pro 2 Gästezimmer ein Stellplatz erforderlich. D.h. für potentiell 50 zusätzliche Gästezimmer wären dies 25 Stellplätze. Im konkreten Fall ist nicht von einer wesentlichen Erhöhung der Zahl der PKWs auszugehen, zumal großteils in bestehenden Gästezimmern lediglich Schlafkojen für Kinder abgetrennt werden sollen, die zwar als eigenes Gästezimmer gezählt werden, deren Gäste aber mit demselben PKW anreisen. Mit einem erheblichen Verkehrsmehraufkommen, welches sich auf die gegebene Verkehrsstruktur bzw. -situation negativ auswirken würde, ist daher nicht zu rechnen, auch deswegen, da die Hotelgäste unmittelbaren Zugang zum Schigebiet haben.

ad Belastbarkeit der Landschaft:

Das Planungsgebiet ist bereits als Bauland gewidmet und mit großvolumigen Hotelbauten bebaut. Die Fläche spielt daher hinsichtlich allgemeiner Erholungsnutzung sowie Lebensraum für Tiere und Pflanzen keine Rolle.

Nachteilige Auswirkungen auf die Belastbarkeit der Landschaft sind daher im Hinblick auf die im konkreten Fall (s.o.) zu erwartende Zahl an mehr Gästen nicht in nennenswertem Umfang gegeben.

ad Sozialstruktur:

Altenmarkt weist hinsichtlich der Arbeitsplätze eine eher vom sekundären Sektor dominierte Struktur auf, so lag der Anteil der unselbständig Beschäftigten in Beherbergung und Gastronomie 2022 lediglich bei 18% (Statistik Austria), während das produzierendes Gewerbe dominierte. Wie bereits erwähnt ist, im REK der Marktgemeinde Altenmarkt die Zielsetzung des Ausbaus der Arbeitsplätze u.a. im Beherbergungsbereich definiert. Die geplante Erweiterung der Gästezimmeranzahl würde hier neue Arbeitsplätze schaffen und somit dieser Zielsetzung entsprechen.

Altenmarkt zählt gemäß LEP zum touristischen Intensivraum

Eine Kenngröße hinsichtlich der Beurteilung der Auswirkungen des Tourismus auf die ansässige Bevölkerung stellt die Fremdenverkehrsintensität dar. Gemäß Handbuch Raumordnung (herausgegeben von der Salzburger Landesregierung) stellt eine bevölkerungsbezogene Bettendichte (Bettenangebot dividiert durch Einwohner) von über 2,0 eine hohe Fremdenverkehrsintensität dar. Bei einem Bettenangebot von rund 5.179 (Bettenangebot WS 2021/22 (5.079) + potentielle Betten ggst. Umwidmung (+100)) und einer Einwohnerzahl von 4.584 (Stand 1.1.2021) ergibt das eine Fremdenverkehrsintensität von lediglich 1,13, d.h. die Fremdenverkehrsintensität ist gegenüber früher (vgl. Teiländerung Hotel Zauchenseehof 2012: 1,43) gesunken. Das ggst. Projekt würde sich daher durch die Schaffung neuer Arbeitsplätze im Beherbergungssektor hinsichtlich der Sozialstruktur verträglich verhalten und diese zum anderen hinsichtlich des Verhältnisses der Bettenanzahl zu den Einwohnern aber auch nicht negativ beeinflussen.

ad Tourismusstruktur:

Hinsichtlich der Tourismusstruktur ist zu erwähnen, dass bei der Neuaufstellung des REK der Marktgemeinde Altenmarkt von einem angestrebten Arbeitsplatzzuwachs (und nicht mehr von einem Bettenzuwachs) von 30% im Beherbergungsbereich in 25 Jahren ausgegangen wurde (vgl. Leitfaden REK). Ggst. Erhöhung der max. zulässigen Gästezimmerzahl ist hinsichtlich des dafür notwendigen Baulandbedarfes neutral, zumal sie sich auf bestehendes Bauland bezieht. Weiters wird im REK u.a. der Ausbau des Angebotes in der gehobenen Kategorie angestrebt, welchem die ggst. Erhöhung für einen Beherbergungsgroßbetrieb der gehobenen Kategorie entspricht.

Die ggst. Vorhaben stimmt mit o.a. Zielen der überörtlichen Raumplanung sowie den definierten Zielsetzungen des REKs der Marktgemeinde Altenmarkt überein und ist daher aus ortsplannerischer Sicht zu befürworten.

### **Reaktion des/r OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes zur Vorbegutachtung**

Zur Stellungnahme der Abteilung 10:

-> der blaue Vorbehaltsbereich wurde nun auch textlich in Kap. Kennzeichnungen und Kenntlichmachung, Strukturuntersuchung - Naturräumliche Gefährdungen, Strukturuntersuchung - Zusammenfassung, und im Gutachten ergänzt.

-> Aufgrund der Änderung der max. zulässigen Gästezimmeranzahl wird der Bebauungsplan "Zauchensee" aktualisiert (8. Änderung, siehe Kap. Bebauungsplan).

### **Behandlung der Stellungnahme des Landes - Parteigehör**