



**Gemeinde Altenmarkt**

**Bebauungsplan der Grundstufe  
Zauchensee - 8. Änderung  
Entwurf**



allee42 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 BPL 04Ä08/24-214  
Salzburg, 05.12.2024  
Projektleitung: DI Martin Sigl  
Bearbeitung DI Nils Stille  
DI Edith Hofer





# INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>1 VERORDNUNGSTEXT</b>	<b>5</b>
<b>1.1 Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>1.2 Festlegungen gem. § 51 ABS 2 ROG 2009</b>	<b>5</b>
1.2.1 Straßenfluchtlinien	5
1.2.2 Verlauf der Gemeindestraßen	6
1.2.3 Baufluchtlinien und Baulinien	6
1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen	7
1.2.5 Bauhöhen	8
1.2.6 Erfordernis einer Aufbaustufe	8
1.2.7 Verlauf der Erschließungsstraßen	8
1.2.8 Bauweise	8
1.2.9 Bauplatzgrenzen	9
1.2.10 Baugrenzlinien	9
1.2.11 Erhaltungsgebot	9
1.2.12 Art der Wasserversorgung	9
1.2.13 Art der Abwasserbeseitigung	9
1.2.14 Energieversorgung	9
1.2.15 Fläche für Abstellplätze	10
1.2.16 Tiefgarage	10
1.2.17 Grünflächenerhaltung	10
1.2.18 Grünflächenschaffung	10
1.2.19 Aufgelassene Grundstücksgrenzen	11
1.2.20 BF 1 – Schneedeponie	11
1.2.21 BF 2 – Einfriedungen	11
1.2.22 BF 3 – Maßnahmen zum Hochwasserschutz	11
<b>2 ERLÄUTERUNGSBERICHT</b>	<b>12</b>
<b>2.1 Planungsgrundlagen GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009</b>	<b>12</b>
2.1.1 Begründung der Erstellung des Bebauungsplanes	12
2.1.2 Begründung der Änderung des Bebauungsplanes	12

2.1.3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	13
2.1.4 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept	13
2.1.5 Flächenwidmung	16
2.1.6 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	18
2.1.7 Verkehrserschließung	18
2.1.8 Technische Infrastruktur	18
2.1.9 Vorhandene Bausubstanz	19
2.1.10 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	20
2.1.11 Problemanalyse	20
2.1.12 Planungsziele	22
2.1.13 Notwendige Erschließungsmaßnahmen und Kosten	25
2.1.14 Nutzungserklärung der Grundeigentümer	25
<b>2.2 Verfahrensablauf</b>	<b>25</b>

Anmerkung: Änderungen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan sind im Text entsprechend markiert (Streichungen durchgestrichen, Ergänzungen unterstrichen).

# 1 VERORDNUNGSTEXT

## 1.1 GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von rund 5,5 ha.

Folgende Grundstücke sind Gegenstand des Bebauungsplanes: GP-Nr. .111, .112, .114, 725/3, 725/5, 726/2-6, 727/2, 735/4, 735/7-11, 735/13, 735/16-17, 749/2-5 sowie Teilflächen der GP-Nr. 725/1, 726/1, 735/1, 749/1, 848/1 und 863, alle KG Palfen.

### 1. Änderung:

Die Änderung umfasst die GP-Nr. 726/3, 726/4, 726/5, und 735/1 (Tfl.) KG Palfen.

### 2. Änderung:

Die Änderung umfasst Teilflächen der GP-Nr. 735/7 und 735/16 (neu, Hotel Kälberloch; ab 7. Änderung: Schneehaus), KG Palfen.

### 3. Änderung:

Die Änderung umfasst eine Teilfläche der GP-Nr. 726/2, KG Palfen.

### 4. Änderung:

Die Änderung umfasst die GP-Nr. 735/9, 735/10 und 735/13 sowie Teilflächen der GP-Nr. 726/4 und 735/1.

### 5. Änderung:

Die Änderung umfasst die GP-Nr. 727/2, 735/4, 735/16 und 735/17 KG Palfen.

### 6. Änderung:

Die Änderung umfasst Teilflächen der GP-Nr. 726/3 und 727/2 KG Palfen.

### 7. Änderung:

Die Änderung umfasst die im Plan dargestellten Änderungsbereiche.

### 8. Änderung:

Die Änderung umfasst die im Plan dargestellten Änderungsbereiche.

## 1.2 FESTLEGUNGEN GEM. § 51 ABS 2 ROG 2009

### 1.2.1 Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien sind im Bereich der Landesstraße mit den Grundstücksgrenzen der Verkehrsflächen großteils identisch, ansonsten entsprechen sie den der Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksgrenzen der einzelnen Parzellen (im Nordosten der künftigen Grundstücksgrenze). Zur besseren Orientierung im Gelände ist der befestigte Teil der Verkehrsflächen (=Fahrbahn) abgesehen von der Landesstraße dunkelgrau dargestellt.

### 1. Änderung:

Im Bereich der Zufahrt Sportalm wird die Straßenfluchtlinie entlang der geplanten neuen Grundstücksgrenze festgelegt.

## 1.2.2 Verlauf der Gemeindestraßen

Die Erschließung erfolgt über die L252 die Zauchensee Straße von Altenmarkt aus.

## 1.2.3 Baufluchtlinien und Baulinien

Die Baufluchtlinien sind gemäß Plandarstellung großteils mit 5,0 m Abstand festgelegt. Östlich des Zauchenseehofes ist die Baufluchtlinie mit 7,0 m zur Landesstraße festgelegt, im Westen des Hotels mit 2,0 m zur Grundstücksgrenze. Nördlich des Salzburger Hofes beträgt der Abstand der Baufluchtlinie 4,0 m zur Grundstücksgrenze, östlich der Pistenraupengarage 3,0 m zur Grundstücksgrenze. Bei den Objekten Haus Enzian, Alpenhof, Hotel Zentral, Alpenrose und Liftgasthof sind die Baufluchtlinien zum Teil mit den bestehenden Gebäudefronten ident (siehe Plandarstellung). Am Nordrand der GP-Nr. 727/2 (Zauchenseehof) sind die Baufluchtlinien gestaffelt festgelegt: die Baufluchtlinie für das unterste Geschoß (ZOG 1) ist am Nordrand mit der Straßenfluchtlinie ident, die Baufluchtlinie ab dem 2. Vollgeschoß weist einen Abstand von 4,0 m zur Straßenfluchtlinie auf.

### 1. Änderung:

Im Bereich der Zufahrt zu den GP-Nr. 726/4 und 726/5 werden gestaffelte Baufluchtlinien nach Geschoßebenen festgelegt (jene für das erste 1 Geschoß lagegleich mit der Straßenfluchtlinie, jenes für die 4 weiteren Geschoße gemäß Plandarstellung).

### 2. Änderung:

In einem Teilbereich westlich des Hotels Alpenhof wird gemäß Plandarstellung eine gestaffelte Baufluchtlinie nach Geschoßebenen (jene für die ersten beiden Geschoße lagegleich mit der Straßenfluchtlinie, die Baufluchtlinie ab dem 2. Vollgeschoß weist einen Abstand von 5,0 m zur Straßenfluchtlinie auf) festgelegt.

Im Bereich der GP-Nr. 735/16 (neu, Hotel Kälberloch, ab 7. Änderung: Schneehaus) ist die Baufluchtlinie gemäß Plandarstellung folgendermaßen gestaffelt zur Straßenfluchtlinie festgelegt: die Baufluchtlinie für das unterste Geschoß ist mit einem Abstand von mit 2,5 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt, die Baufluchtlinie ab dem 1. Vollgeschoß weist einen Abstand von 5,0 m zur Straßenfluchtlinie auf.

### 3. Änderung:

Im Bereich des Hallenbades des Hotels Enzian ist die Baufluchtlinie gemäß Plandarstellung gestaffelt festgelegt: die Baufluchtlinie für die beiden untersten Geschoße ist mit 2,0 m Abstand zur Straßenfluchtlinie festgelegt, die Baufluchtlinie ab dem 2. Vollgeschoß weist einen Abstand von 5,0 m zur Straßenfluchtlinie auf.

### 4. Änderung:

Im Bereich von Teilgebiet (TGB) 6 wird eine Baufluchtlinie in einem Abstand von 4,0 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt. Im Bereich von TGB 7, Bereich der Almhütten) wird im Osten und Süden eine Baufluchtlinie in einem Abstand von 5,0 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt.

### 5. Änderung:

Am Ostrand der GP-Nr. 727/2 wird die Baufluchtlinie mit 5,0 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt, am Südrand dieser Grundparzelle werden gestaffelte Baufluchtlinien festgelegt mit 3,0 m Abstand zur Straßenfluchtlinie für die beiden ersten oberirdischen Geschoße bzw. mit 4,0 m Abstand für die darüberhinausgehenden Geschoße. Im Bereich der GP-Nr.

735/4 wird eine Baufluchtlinie mit 2,5 m Abstand zur Straßenfluchtlinie bzw. gemäß Plandarstellung festgelegt.

Im Bereich der GP-Nr. 735/16 und 735/17 werden gestaffelte Baufluchtlinien festgelegt mit 2,5 m Abstand zur Erschließungsstraße für die beiden ersten oberirdischen Geschoße bzw. mit 5,0 m Abstand für die darüberhinausgehenden Geschoße.

## **6. Änderung:**

Im Bereich von TGB 3 ist auf einen kurzen Abschnitt am westlichen Rand der GP-Nr. 726/3 KG Palfen die Baufluchtlinie gemäß Plandarstellung gestaffelt festgelegt: die Baufluchtlinie für das unterste Geschoß ist mit 3,0 m Abstand zur Straßenfluchtlinie festgelegt, die Baufluchtlinie ab dem 1. Oberirdischen Geschoß weist einen Abstand von 5,0 m zur Straßenfluchtlinie auf.

Zudem wird im Bereich des TGB 12 am östlichen Rand der GP Nr. 727/2 KG Palfen die Baufluchtlinie gemäß Plandarstellung auf einer Länge von 11,0 m gestaffelt festgelegt. Die Baufluchtlinie für die TH 5,0 m ist mit 2,0 m Abstand zur Straßenfluchtlinie festgelegt, die Baufluchtlinie für die TH 18,5 m weist einen Abstand von 5,0 m zur Straßenfluchtlinie auf.

## **7. Änderung:**

Im TGB 2 wird im Westen die gestaffelte Baufluchtlinie im Abstand von 2 m zur Straßenfluchtlinie, welche mit ZOG 2 festgelegt ist, nach Norden gemäß Plandarstellung verlängert.

Im Osten des TGB 3 wird eine gestaffelte Baufluchtlinie für eine TH bis 4,0 m deckungsgleich mit der Straßenfluchtlinie festgelegt, die gestaffelte Baufluchtlinie in einem Abstand von 5,0 m zur Straßenfluchtlinie gilt bis zu einer TH von 15,0 m.

Im TGB 10 wird im Osten eine neue gestaffelte Baufluchtlinie für das erste oberirdische Geschoß in einem Abstand von 3 m zur Straßenfluchtlinie mit ZOG1 festgelegt, die bisherige Baufluchtlinie gilt für die darüberliegenden Geschoße.

Im TGB 12 wird im Nordwesten die gestaffelte Baufluchtlinie gemäß Plandarstellung in einem Abstand von 1 m zur Straßenfluchtlinie für ZOG 1 bzw. ZOG 3 festgelegt.

### **1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen**

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche ist durch die Grundflächenzahl GRZ definiert. Mit Ausnahme der TGB 7 und 11 wird für das gesamte Planungsgebiet eine GRZ von max. 0,65 festgelegt.

Im Bereich des unterirdischen Verbindungsganges zwischen Hotel Zentral und Zauchenseehof (TGB 11) ist die Ausnutzbarkeit mit einer GRZ von 0,00 ausgewiesen.

Im Bereich der bestehenden Almhütten (TGB 7) wird eine GRZ von 0,20 festgelegt.

#### **1. Änderung:**

Für das Kellergeschoß kann zur festgelegten GRZ ein Zuschlag von 0,15 in Anspruch genommen werden, wenn mindestens das gleiche Flächenausmaß als Tiefgarage genutzt wird.

### 1.2.5 Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden in Metern über dem gewachsenen (bzw. abgegrabenen) Gelände wie folgt festgelegt:

- Für den Bereich Alpenhof und nördlich davon (TGB 1) mit einer Traufenhöhe von 14,0 m und einer Firsthöhe von 18,0 m;
- Für den Bereich Haus Enzian (TGB 2) bis Dechanthofalm (TGB 3) mit einer Traufenhöhe von 15,0 m und einer Firsthöhe von 19,0 m;
- Für den Bereich Sportalm – Scheikhütte (TGB 4) mit einer Traufenhöhe von 14,5 m und einer Firsthöhe von 18,5 m;
- Für die Bereiche des Hotels Sportwelt (TGB 14), den Bereich des derzeitigen Parkplatzes (TGB 13) bis zum Zauchenseehof (TGB 12) und vom Hotel Zentral (TGB 10) bis zum Sporthaus Schneider und den Bereich südlich davon (TGB 9) mit einer Traufenhöhe von 18,5 m und einer Firsthöhe von 20,5 m;
- Für den Bereich Salzburgerhof bis Liftgasthof (TGB 8) mit einer Traufenhöhe von 16,0 m und einer Firsthöhe von 20,0 m.
- Im Bereich des unterirdischen Verbindungsganges zwischen Hotel Zentral und Zauchenseehof (TGB 11) ist die Bauhöhe mit einer First- bzw. Traufenhöhe mit 0,00 m festgelegt.

#### 4. Änderung:

- Südlich der Kapelle (TGB 6) gilt eine max. Bauhöhe von 7,0 m Traufenhöhe und 9,0 m Firsthöhe.
- Im Bereich der Almhütten (TGB 7) gilt eine max. Bauhöhe von 5,0 m Traufenhöhe und 8,0 m Firsthöhe.

### 1.2.6 Erfordernis einer Aufbaustufe

Es besteht kein Erfordernis einer Aufbaustufe gem. § 50 Abs 3 ROG 2009. Festlegungen gem. § 53 ABS 2 ROG 2009

### 1.2.7 Verlauf der Erschließungsstraßen

Einmündungen der Erschließungsstraßen in die L252 Zauchensee Straße befinden sich nördlich des Haus Enzian, beidseitig des Zauchenseehofes, sowie im Bereich des Liftparkplatzes. Im Ostteil erschließt eine bestehende Ringstraße mit abzweigender Stichstraße das Planungsgebiet. Die Fahrbahnbreite beträgt 5,0 m, die Straßenbreite inkl. Bankett, Böschung bzw. Schneedeponieflächen zumindest 8,0 m. Im Westteil ist die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage von der Landestraße her über die Gemeindestraße, nördlich des Zauchenseehofes verlaufend, festgelegt. Die westlich des Objektes Zauchenseehof gelegene Verkehrsfläche dient lediglich der Zufahrt zum Liftparkplatz bzw. zu den Stellplätzen des Hotels. Abgesehen von der Gemeindestraße handelt es sich um private Straßen mit Öffentlichkeitsrecht.

### 1.2.8 Bauweise

Im Bereich Sportalm und Dechanthofalm ist eine besondere Bauweise festgelegt, welche ein Heranbauen an die gemeinsame Grundstücksgrenze zulässt.

Im Bereich der GP-Nr. 725/3 und 725/5 sowie zwischen den TGB 6 und 7 gilt folgende besondere Bauweise: die (das Urgelände z.T. überragenden) Kellergeschoße können gekoppelt werden, die darüber hinaus aufragenden Geschoße haben den Mindestabstand von 4m zur Grundstücksgrenze einzuhalten, Voraussetzung sind Brandschutzmaßnahmen entsprechend der Baubehörde.

### **1.2.9 Bauplatzgrenzen**

Westlich des Salzburger Hofes ist die künftige Bauplatzgrenze infolge eines Grundstücksankaufes dargestellt.

### **1.2.10 Baugrenzlinien**

Eine Baugrenzlinie ist an der Grenze zur roten Gefahrenzone der Wildbachverbauung im Bereich der GP-Nr. 735/8 (Nordrand) festgelegt.

## **7. Änderung:**

An der Ost- und Südseite von TGB 1 werden in Teilbereichen gemäß Plandarstellung Baugrenzlinien festgelegt:

Entlang der Flutgasse (rote Zone) ist gemäß Plandarstellung in einem Abstand von 6,0 m zur Planungsgebietsgrenze eine gestaffelte Baugrenzlinie für das 1. Und z.T. 2. Oberirdische Geschoß festgelegt. Um eine Auskragung im 2. Obergeschoß zu ermöglichen, wird für dieses eine weitere Baugrenzlinie in einem Abstand von 4,60 m zur Planungsgebietsgrenze festgelegt.

Entlang der bestehenden Fassadenflucht im Osten in einem Abstand von 8,2-8,4 m zur Planungsgebietsgrenze wird ebenso eine Baugrenzlinie festgelegt.

Die Grenzabstände von Bauten gem. §25 (6) BGG sind weiterhin einzuhalten.

### **1.2.11 Erhaltungsgebot**

Der historische Kern der Almhütten soll in seiner Eigenart durch die Festlegung eines Erhaltungsgebots gesichert sein. Hier darf der Abbruch nicht bewilligt werden, wenn die Instandhaltung wirtschaftlich zumutbar erscheint.

### **1.2.12 Art der Wasserversorgung**

Die noch unbebauten Bauplätze sind an die Ortswasserleitung (WG Zauchensee) für die Versorgung mit Nutz- und Trinkwasser anzuschließen.

### **1.2.13 Art der Abwasserbeseitigung**

Die noch unbebauten Bauplätze sind an die Ortskanalisation anzuschließen. Die Oberflächenwässer sollen soweit als möglich der Versickerung zugeführt werden.

### **1.2.14 Energieversorgung**

Die Energieversorgung erfolgt von der Salzburg AG. Alle Maßnahmen, die zu einer optimalen Energienutzung führen, sollten grundsätzlich unterstützt werden.

### 1.2.15 Fläche für Abstellplätze

Die Festlegungen zur nachweisbaren Anzahl der PKW-Abstellplätze richten sich nach der Stellplatzverordnung der Gemeinde bzw. nach der Garagenordnung:

- 1,2 PKW-Abstellplätze bis 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 1,5 PKW-Abstellplätze bis 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2,0 PKW-Abstellplätze bis 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2,5 PKW-Abstellplätze über 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Je 5 Wohneinheiten 1 Besucherstellplatz
- 1 PKW-Abstellplatz pro 2 Gästezimmer
- 1 PKW-Abstellplatz pro 10 m<sup>2</sup> Nutzfläche des Gastraumes

Im Speziellen sind westlich des Zauchenseehofes 16 Stellplätze auf öffentlichem Grund festgelegt (siehe Plandarstellung).

Falls auf dem eigenen Grundstück keine oder nicht ausreichend bzw. nicht im ermittelten Maß Flächen für Stellplätze vorhanden sind, sind jedenfalls vertraglich gesicherte Stellflächen nachzuweisen.

### 1.2.16 Tiefgarage

Nördlich des Zauchenseehofes auf GP-Nr. 725/3 sind im Zuge der Bebauung 100 Tiefgaragenstellplätze vorzusehen.

Weiters sind auf der GP-Nr. 735/16 (im TGB 1) 17 Tiefgaragenplätze festgelegt.

### 1.2.17 Grünflächenerhaltung

Das bestehende Gerinne zwischen Hotel Enzian und Dechanthofalm ist zu erhalten.

### 1.2.18 Grünflächenschaffung

Im Bereich nördlich des Alpenhofes sind vor Bebauung der beiden Bauplätze die bestehenden Gerinne gemäß Projekt DI Straschil (Sept. 2003) zusammenzulegen und ist dieses von Überbauung freizuhalten.

Am östlichen Rand der GP 735/16 ist eine Grünfläche in einer Breite von 10,0 m zu schaffen.

Gemäß planlicher Darstellung sind im Bereich des neuen Gerinnes am Nordrand der GP-Nr. 735/16 eine Gehölzgruppe sowie am östlichen Rand der GP-Nr. 735/16 drei Einzelbäume, jeweils als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm zu pflanzen. Dabei soll aus der folgenden Artenliste eine Auswahl getroffen werden:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus incana	Grauerle
Larix decidua	Europäische Lärche
Picea Abies	Fichte
Pinus cembra	Zirbe
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

## **7. Änderung:**

Am östlichen Rand der GP Nr. 735/7 ist außerhalb der roten Zone eine Grünfläche in einer Breite von 6 m und die Pflanzung von mind. Vier Einzelbäumen vorzusehen. Mindeststammumfang und Artenliste siehe oben.

Im TGB 14 sind im Norden zur landschaftlichen Einbindung standortgerechte Gehölze zu pflanzen. Als Anzuchtform ist dabei von Hochstämmen (H) mit einer Minimalhöhe von 4 m auszugehen. Die Auswahl der Arten ist gem. Artenliste (siehe oben) zu treffen.

### **1.2.19 Aufgelassene Grundstücksgrenzen**

Eine geringfügige Begradigung des Grenzverlaufes im Falle eines Flächenkaufes westlich des Salzburger Hofes bedingt den Entfall der ehemaligen Grundstücksgrenze.

### **1.2.20 BF 1 – Schneedeponie**

Falls auf dem eigenen Grundstück keine oder nicht ausreichend bzw. nicht im ermittelten Maß Flächen für die Schneedeponie vorhanden sind, sind jedenfalls vertraglich gesicherte Ersatzflächen oder eine vertraglich gesicherte Schneeabfuhr nachzuweisen. In den baubehördlichen Bescheiden ist durch eine entsprechende Auflage sicherzustellen, dass diese Verträge während des gesamten aufrechten Bestandes der jeweiligen Genehmigung oder Bewilligung aufrecht zu erhalten sind. Jede Abänderung oder Auflösung eines solchen Vertrages stellt eine Abweichung von der Genehmigung oder Bewilligung dar, die einer Zustimmung durch die Baubehörde bedarf.

### **1.2.21 BF 2 – Einfriedungen**

Einfriedungen am nördlichen und östlichen Rand der GP-Nr. 735/16 sind nicht zulässig.

## **7. Änderung:**

### **1.2.22 BF 3 – Maßnahmen zum Hochwasserschutz**

Im Südosten des TGB 1 sind lt. Stellungnahme der WLW (vom 25.09.2023, Zl. 10378799) sind folgende Maßnahmen zur Erreichung der Schutzziele erforderlich:

1. *Abflussmulde an der Abflussmulde an der bergseitigen Anströmseite in Richtung Süd-Osten*
2. *Beginnend vom Bestandseck mit mind. 1,5 m Höhe ist eine Ablenkwand (kann auch aus Glas errichtet werden – Anströmdruck einer 1,5 m Wassersäule) zu errichten.*
3. *Aufschüttungen im Nordteil sind nicht möglich, auch hier ist eine Abflussgasse mit einem deutlichen Gefälle sinnvoll.*

*Die planlich dargestellte Flutgasse ist in ihrer Lage und Dimension mit der WLW im Bauverfahren abzustimmen. Dies betrifft ebenso die detaillierten Objektschutzmaßnahmen für diesen Bereich.*

## 2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 2.1 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

#### 2.1.1 Begründung der Erstellung des Bebauungsplanes

Um die bauliche Entwicklung in Zauchensee einigermaßen in Bahnen zu lenken, wurde bereits im Jahr 1978 ein Bebauungsplan aufgestellt, welcher allerdings nie verordnet wurde. Nachdem die darin festgelegten Maßzahlen für die bauliche Ausnutzbarkeit (GFZ 0,80) durch die Errichtung von Hotels erreicht worden sind und zudem das ROG 92 diese Maßzahlen neu definierte, war die Sicherstellung der Erweiterungsmöglichkeit der vorhandenen Betriebe durch eine Neuerstellung des Bebauungsplanes in Angriff zu nehmen. Der bisherige Überarbeitungsentwurf sah die Regelung der baulichen Ausnutzbarkeit durch die Baumassenzahl vor. Die rege Bautätigkeit im Zusammenhang mit der positiven Entwicklung des Tourismus erfordert im Einklang mit dem überarbeiteten Räumlichen Entwicklungskonzept 2003 eine weitere Überarbeitung hinsichtlich der Bauhöhe. Zudem wurden in den vergangenen Jahren Verbauungs- bzw. Verlegungsmaßnahmen an den Wildbachgräben vorgenommen, sodass bisher unbebaubare Flächen einer Bebauung zugeführt werden können.

#### 2.1.2 Begründung der Änderung des Bebauungsplanes

##### 1. Änderung:

Im Bereich Sportalm und Dechanthofalm (ab 7. Änderung: FIRSTpeak) ist eine starke Hanglage vorhanden, sodass bei Ausbau der Kellergeschosse (etwa für die Errichtung einer Tiefgarage) dies zur Grundflächenzahl zählt. Ein geplanter Zubau inkl. Tiefgarage wäre daher nicht möglich. Es soll jedoch weiterhin die Errichtung von Tiefgaragen ermöglicht werden, um die Parkplatzsituation in Zauchensee nicht zu verschärfen. Weiters ist der Ankauf eines Teilstückes der GP-Nr. 735/11 zur Aufweitung der Zufahrt Sportalm geplant, sodass sich hier die Verkehrsfläche ändern wird.

##### 2. Änderung:

Im Bereich Alpenhof wurde ostseits eine z.T. unterirdische Tiefgarage errichtet, sodass die Dringlichkeit nach Stellplätzen westlich des Hotels geringer wurde. Im Bereich des Hotel-eingangs soll dieser an die Straßenfluchtlinie vorgezogen und im ersten Obergeschoß das Restaurant entsprechend erweitert werden. Beidseits des Eingangs verbleiben z.T. überdachte PKW-Stellplätze.

Diese Vorverlegung der (nunmehr gestaffelten) Baufluchtlinie bleibt in Bezug auf die Grundgrenze zur Straße in untergeordnetem Ausmaß und die Zielsetzung des Bebauungsplanes im Wesentlichen bleiben aufrecht.

Im Bereich der GP-Nr. 735/16 (neu, Hotel Kälberloch, ab 7. Änderung: Schneehaus) wird die gestaffelte Baufluchtlinie gemäß dem dort rechtswirksamen Bebauungsplan der Aufbaustufe übernommen.

##### 3. Änderung:

Diese Änderung erfolgt von Amts wegen, da das bestehende Hallenbad beim Hotel Enzian im ursprünglichen Lageplan nicht enthalten war. Nun soll die ggst. Baufluchtlinie auf diesen Bestand abgestimmt werden, da auf dem Hallenbad eine Überdachung der Terrasse geplant ist.

**4. Änderung:**

Infolge der 3. Teiländerung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes ist die mögliche Situierung eines Dorfplatzes nicht mehr südlich der Kapelle vorgesehen, sondern südlich der Almhütten. Der Bereich zwischen Hütten und Kapelle soll für eine moderate Bebauung genutzt werden können.

**5. Änderung:**

Auf mehrfache Anregungen hin sollen im Planungsgebiet einige Baufluchtlinien im Sinne einer geringfügigen Nachverdichtungsmöglichkeit (z.T. gestaffelt) näher an die Straßenfluchtlinien gesetzt werden.

**6. Änderung:**

Zur Realisierung eines Windfangs im westlichen Bereich des sich derzeit in Neubau befindenden Hotels Dechanthof (ab 7. Änderung: FIRSTpeak), soll die Baufluchtlinie in einem untergeordneten Bereich gestaffelt näher an die Straßenfluchtlinie herangeführt werden.

**7. Änderung:**

Im Zuge dieser Änderung sollen infolge eingegangener Anregungen und im Hinblick auf die begrenzte Bebaubarkeit des Planungsgebietes kleinere Änderungen des Bebauungsplanes vorgenommen werden.

**8. Änderung:**

Im Zuge dieser Änderung wird parallel zur Flächenwidmungsteiländerung die max. zulässige Gästezimmeranzahl auf den Flächen, welche als "Gebiete für Beherbergungsgroßbetriebe" gewidmet sind, von 190 auf 240 erhöht. Dies betrifft die Teilgebiete 10 -12 und 14.

**2.1.3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet liegt südlich des Zauchensees auf einer Seehöhe von 1.350 m und umfasst eine Fläche von rund 5,4 ha. Es wird durch die L252 Zauchensee Straße von Altenmarkt aus erschlossen, und von Alm- und Pistenflächen (Gamskogel und Rauchkopf) umgeben. Im Wesentlichen befinden sich die Gebäude im Talboden, am Osthang greifen sie aber auch auf die Talflanke über.

**2.1.4 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept**

Das REK wurde von der Gemeinde am ~~24.06.2003 gemäß §13 Abs.5 ROG 1998 beschlossen. Eine Teiländerung des REK im Bereich Gschwendthofwiese wurde am 15.05.2013 beschlossen, zwei weitere in den Bereichen Markterwirtswiese-Haller-Gschwendthofgraben sowie Zauchensee am 19.02.2015, eine vierte für die Bereiche Hirschberg-Kellerdörfel-Zauchensee schließlich am 13.04.2016~~ 31.10.2024 genehmigt und Das REK enthält folgende für die gegenständliche Flächenwidmung besonders relevanten Aussagen:

~~1. — GESAMTENTWICKLUNG DER GEMEINDE~~

~~1.3 — WIRTSCHAFT~~

<del>ZIELE</del>	<del>MASSNAHMEN</del>
<del>...</del>	<del>...</del>
<del>...</del>	<del>...</del>

<p>⇒ <del>Ausgewogenes Verhältnis zwischen Winter- und Sommersaison</del></p> <p>⇒ <del>Die Zielgröße beim Bettenausbau soll etwa bei +25% liegen.</del></p> <p>⇒ <del>Deckung des Bedarfes an Wohneinheiten für das Hotelpersonal</del></p>	<p>◆ <del>Berücksichtigung des Flächenbedarfes bei der Baulandwidmung für Qualitätssicherung und -ausbau im Beherbergungswesen (z.B. entsprechender Grünflächenbedarf, Außenanlagen etc.; Anm.: ca. ¼ des Baulandbedarfes für Betten sollen im Zuge von Neuausweisungen stattfinden)</del></p> <p>◆ <del>Widmung eines Standortes für ein Personalwohnhaus (ca. 60 WE) in Zauchensee unter Wahrung einer entsprechenden Eingliederung in die Landschaft</del></p>
...	...

~~2. FREIRAUMKONZEPT~~

~~2.1 LANDSCHAFTSGEFÜGE, NATURRAUM, UMWELTBEDINGUNGEN~~

ZIELE	MASSNAHMEN
...	...
<p>⇒ <del>Ausbau des Tourismusprofils der Gemeinde gemäß Tourismuskonzept 2000 (u.a. im Bereich Bergerlebnis)</del></p>	<p>...</p> <p>◆ <del>Ausbau der Alpinarena und des Almerlebnisses in Zauchensee (z.B. Sennerei, Naturlehrpfad, Streichelzoo, Indianerdorf o.ä.)</del></p>

~~3. SIEDLUNGS- UND ORTSBILDKONZEPT~~

~~3.1 SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND FLÄCHENNUTZUNG DER SIEDLUNGSGEBIETE  
FREIRAUM- UND SIEDLUNGSKONZEPT NACH ORTSTEILEN (VON WEST NACH OST):~~

<del>Zauchensee:</del>	
ZIELE	MASSNAHMEN
<p>⇒ <del>Sicherung der Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Betriebe.</del></p> <p>⇒ <del>Verbesserung des Angebotes v.a. im Bereich Nahversorgung/Handel.</del></p> <p>⇒ <del>Erhalten des historischen Kerns und Freihalten gegen Süden.</del></p> <p>⇒ <del>Attraktive Gestaltung des Ortsraumes v.a. für die Sommersaison, Schaffung eines Dorfplatzes.</del></p> <p>⇒ <del>Keine Erweiterung des Zweitwohngebietes.</del></p> <p>⇒ <del>Deckung des Bedarfes an Wohneinheiten für das Hotelpersonal</del></p>	<p>◆ <del>Überarbeitung der Flächenwidmungsplanes: geringfügige Erweiterung im Norden und Osten (unter Berücksichtigung der Gefahrenzonen und der Verlandungszone des Zauchensees (Vorrangzone Ökologie)), Ausweisung von Beherbergungsgroßbetrieben sofern Bedarf und in Abstimmung mit dem Tourismuskonzept, Ausweisung des Schistadions als Sonderfläche.</del></p> <p>◆ <del>Standortvorsorge für Personalwohnungen nördlich der Seewand, Umwidmung des (südlichen) Zweitwohngebietes in Wohngebiet, Abrundung südlich des (nördlichen) Zweitwohngebietes nach Zustimmung der Forstbehörde und unter Berücksichtigung von Maßnahmen bzgl. der Steinschlaggefahr</del></p> <p>◆ <del>Standortvorsorge für einen Beherbergungsbetrieb südwestlich des Schulschilheims unter Beachtung der landschaftlichen Eingliederung und unter Berücksichtigung von Maßnahmen bzgl. der Steinschlaggefahr</del></p> <p>◆ <del>Bei Bedarf Standortvorsorge für eine Tiefgarage nördlich des Übungsliftes „See“ (Schichtenwidmung), alternativ bzw. ggf. ergänzend zwischen Liftgasthof und Woltecuparena</del></p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ <del>Überarbeitung des Bebauungsplanes v.a. hinsichtlich abgestufter Bauhöhe nördlich der Hütten.</del></li> <li>◆ <del>Berücksichtigung der Möglichkeit für einen Dorfplatz südlich der Hütten bei der Freiraum/Parkplatzgestaltung.</del></li> <li>◆ <del>Bei Bedarf Ausweisung von bestehenden Betrieben im Grünland (z.B. Schirestaurants) als Sonderfläche, z.B. für Ausbau der Alpinarena und des Almerlebnisses (z.B. Senneroi, Naturlehrpfad, Streichelzoo, Indianerdorf o.ä.; siehe auch Kap. 1.3).</del></li> </ul>
--	--

~~Im Leitbild zum Siedlungskonzept ist der gegenständliche Bereich als vorwiegend Mischfunktion ausgewiesen.~~

## 1.2 ANGESTREBTE BEVÖLKERUNGS- UND WIRTSCHAFTSENTWICKLUNG

### Allgemeines

~~...~~

~~- Sicherung der bestehenden Betriebe~~

### Tertiärer Sektor – Handel, Dienstleistung und Tourismus

~~...~~

~~- Die Zielgröße bei den Beschäftigten in Beherbergung/Gastronomie soll etwa bei +30% in 25 Jahren liegen~~

~~...~~

~~- Ausbau der Zwischensaison, Förderung des Ganzjahrestourismus~~

## 1.3 ANGESTREBTE SIEDLUNGS- UND VERKEHRESENTWICKLUNG

### Ortsbild und -gestaltung

~~...~~

~~- harmonisches Einfügen der neuen Bauten in vorhandene gewachsene Strukturen~~

~~...~~

~~- Erhalten des historischen Kerns von Zauchensee (insbesondere die bestehenden Hütten).~~

## 2. STANDORTBEZOGENE FESTLEGUNGEN

### 2.2.7 Raumeinheit Zauchensee

<b>Siedlungsbestand Zauchensee</b>	
<u>Nutzung</u>	<u>Touristische Nutzung (Beherbergungsgroßbetrieb); Wohnen (inkl. Beherbergung, Gastronomie)</u>
<u>Widmungsvoraussetzungen</u>	<u>Keine</u>
<u>Erschließung</u>	<u>Verkehrerschließung: über Zauchenseestraße bzw. Ringstraße Wasserversorgung: TWA WG Zauchensee Abwasserentsorgung: Ortskanal</u>

	<u>Oberflächenentwässerung: vor der Widmung Abklärung, ob Versickerung möglich, sonst Retention und Ableitung</u> <u>Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme</u>
<u>Bauliche Entwicklung</u>	<u>Baudichte: GRZ 0,30 im Bereich des Almdorfes, sonst GRZ 0,65</u> <u>Bauhöhen: TH 5,00 m, FH 8,00 m im Bereich des Almdorfes, sonst TH 14,00 m, FH 18,00 m laut Bebauungsplan, im Zentrum TH 15,00 m und FH 19,00 m</u>
<u>Rahmenbedingungen</u>	<u>Möglichst Solar- und Nahwärmepotenzial nutzen (PV auf Dachflächen);</u> <u>Freihaltung des Grabens (siehe Pflanzbindung im Bebauungsplan) Freihalten der roten Gefahrenzonen vor weiterer Bebauung bzw. ggf. nur in Abstimmung mit der WLW, (ggf. kann Projekt rote Zone aufheben); Freihaltung von Flutgassen, Berücksichtigung von Objektschutzmaßnahmen in der gelben Gefahrenzone;</u> <u>61a: Freihalten der Zufahrten zu den bestehenden Bauplätzen</u>

<b>58 - Zauchensee</b>	
<u>Nutzung</u>	<u>Betriebliche Nutzung (Beherbergung/Gastronomie); ev. Umwidmung in BE oder BG</u>
<u>Widmungsvoraussetzungen</u>	<u>Keine (ist bereits Erweitertes Wohngebiet)</u>
<u>Erschließung</u>	<u>Verkehrerschließung: über Zauchenseestraße bzw. Ringstraße</u> <u>Wasserversorgung: TWA WG Zauchensee</u> <u>Abwasserentsorgung: Ortskanal</u> <u>Oberflächenentwässerung: vor der Widmung Abklärung, ob Versickerung möglich, sonst Retention und Ableitung</u> <u>Energieversorgung: Salzburg AG, Nahwärme</u>
<u>Bauliche Entwicklung</u>	<u>Baudichte: GRZ 0,65</u> <u>Bauhöhen: TH 14,00 m, FH 18,00 m</u>
<u>Rahmenbedingungen</u>	<u>Möglichst Solar- und Nahwärmepotenzial nutzen (PV auf Dachflächen);</u> <u>Freihaltung des Grabens, Erweiterung der Pflanzbindung entlang des Grabens auf 5 m beiderseits (im Bebauungsplan)</u> <u>Einholung eines hanggeologischen Gutachtens vor Baubewilligung; ggf. Berücksichtigung von Steinschlagschutzmaßnahme</u> <u>Abstimmung mit der WLW bzgl. Reduzierung/Bebauung in der roten Wildbachgefahrenzone; Freihaltung von Flutgassen, Berücksichtigung von Objektschutzmaßnahmen in der gelben Gefahrenzone</u>

## 2.1.5 Flächenwidmung

Für das Grundstück mit der GP Nr. 725/5, 726/1, 726/6, 727/2 und 735/8, KG Palfen des Planungsbereichs läuft derzeit ein Umwidmungsverfahren, welches parallel zur Änderung des Bebauungsplans abgewickelt wird. Auf den Flächen, die als "Gebiete für Beherbergungsgroßbetriebe" gewidmet sind, soll die **max. Zulässige Gästezimmeranzahl** von 190 auf 240 erhöht werden. Ansonsten verbleiben die Widmungen als Bauland – Erweiterte Wohngebiete. Der Flächenwidmungsplan aus dem Jahr 1996 wurde in Teilbereichen abgeändert (Widmung des Zauchenseehofes und Hotel Zentral als

Beherbergungsgroßbetrieb, Widmung der ehemals roten Gefahrenzonen als Erweitertes Wohngebiet und Erweiterung desselben gegen Osten; Widmung der Pisten als Grünland-Schlipisten etc.)



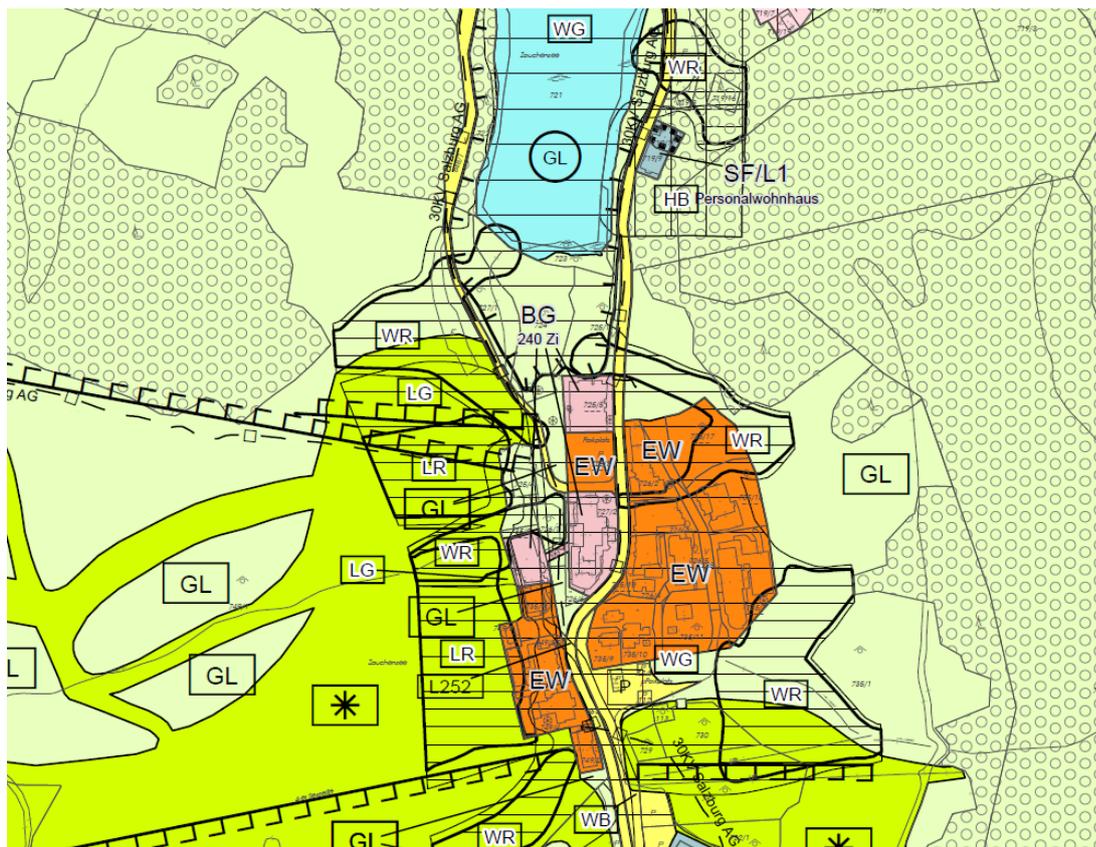


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan (Entwurf) rot umrandet ist Planungsgrenze  
 — des ggst. Bebauungsplans dargestellt

### 2.1.6 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

**Natürliche Beschränkungen:** Natürliche Beschränkungen der Bebaubarkeit stellen die gelben und roten Gefahrenzonen der vorhandenen Wildbachgräben und die Lawinengefahrenzonen dar. Das Planungsgebiet wird u.a. im Südosten tw. von einer roten Wildbachgefahrzone überlagert. Zu dem dort geplanten Bauvorhaben liegt eine Stellungnahme der WLW (vom 25.09.2023, Zi. 10378799) vor, wonach die angeführten Maßnahmen (siehe 1.2.22) zur Erreichung der Schutzziele erforderlich sind. .

Der blaue Wildbach - Vorbehaltsbereich verläuft durch das südwestliche Planungsgebiet.

**Rechtliche Beschränkungen:** keine

### 2.1.7 Verkehrserschließung

**Öffentlicher Verkehr:** Die Versorgung mit öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgt durch die Buslinie Radstadt - Zauchensee, in der Wintersaison verkehrt zusätzlich zu den 2 bis 3 Buspaaren täglich ein Gratisschibus im Halbstundentakt.

**Individualverkehr:** Das Planungsgebiet wird von der Zauchensee Landesstraße durchzogen, sie dient vor allem der Zufahrt zu den ausgedehnten Liftparkplätzen südlich des Zauchensees und südlich der Almhütten. Die jeweilige Gebäudeerschließung erfolgt über die private Ringstraße im Osten bzw. die Gemeindestraße im Westen.

### 2.1.8 Technische Infrastruktur

**Energieversorgung:** Die Energieversorgung (Strom) erfolgt über die Salzburg AG.

**Wasserversorgung:** Die Versorgung mit Nutz- und Trinkwasser ist durch die Wassergenossenschaft Zauchensee über Anschluss an deren Ortsnetz sichergestellt.

**Abwasserbeseitigung:** Die Abwasserentsorgung erfolgt durch einen eigenen Sammler, der über Altenmarkt an die Kläranlage Radstadt angeschlossen ist.

Die Oberflächenwässer sollen soweit als möglich der Versickerung zugeführt werden.

### 2.1.9 Vorhandene Bausubstanz

**Im Planungsgebiet:** Zauchensee erweckt den Eindruck eines Hoteldorfes mit architektonischem Antlitz vorwiegend der siebziger Jahre. Inmitten der im Lauf der Jahre traktweise erweiterten Gebäudekomplexe finden sich Reste der ursprünglichen Almgebäude, - so z.B. die Scheikhütte, die Garnhof- und die Felsenhütte -, sie werden jedoch nur noch für Fremdenverkehrszwecke genutzt. Unmittelbar nördlich davon wurde eine moderne, großzügige Kapelle errichtet.

#### 1. Änderung:

Im Bereich Sportalm wurde zwischenzeitlich das Kellergeschoß um einen Frühstücksraum erweitert.

#### 2. Änderung:

Zwischenzeitlich wurde nördlich des Alpenhofes das Hotel Kälberloch (ab 7. Änderung: Schneehaus), östlich des Alpenhofes eine 2-geschoßige Tiefgarage und im Bereich Sportalm ein Zubau errichtet.

Die Bauweise ist als offen - freistehend zu bezeichnen, sieht man von den innerhalb der Parzellen in sich gekuppelten Gebäude ab.

Markant ist die überwiegende, quer zur Talrichtung und zum Hang verlaufende West-Ost-Firstichtung der dominanten Objekte, sämtliche Gebäude weisen Satteldächer oder davon abgewandelte Formen auf. Durchgängig im eigentlichen Sinn des Wortes sind auch die Balkone, welche jeweils mehrere Gebäudefronten umlaufen.

Ein Gutteil der Gebäude zählt 3 Vollgeschoße, sieht man von den bis zu 2 Dachgeschoßen pro Gebäude ab. Lediglich Nebenobjekte und Anbauten, wie Garagen, Flugdächer oder Seminarräume zählen 1 Geschoß. Die höchste Anzahl an Geschoßen (nämlich 4 bzw. 5, inkl. Kellergeschoß) erreichen das Haus Enzian bzw. der Zauchen-seehof (Ausbau 2003).

#### 4. Änderung:

Im Norden Planungsgebietes wurde zwischenzeitlich das Hotel Sportwelt errichtet.

#### 5. Änderung:

Vereinzelte, zwischenzeitlich durchgeführte Zubauten wurden in der Darstellung des Baubestandes aktualisiert.

#### 6. Änderung:

Im Bereich des Dechanthofes (ab 7. Änderung: FIRSTpeak) wurde anstelle des vormaligen Hotels ein Neubau errichtet.

**In der Umgebung:** Unmittelbar westlich des Planungsgebietes befindet sich die Talstation des Liftes. Etwas weiter taleinwärts der voluminöse Bau des Schistadions.

### **2.1.10 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen**

Für die vorhandenen Objekte bestehen mit dem bisherigen Bebauungsplan in Einklang stehende Baubewilligungen, derzeit sind keine noch nicht konsumierten Baubewilligungen vorhanden.

### **2.1.11 Problemanalyse**

Die sensible Lage im Außenbereich (Nähe zum Zauchensee, Almflächen mit wertvollen Vegetationsstandorten, Schipisten bis zum Siedlungsraum) schränkt die Erweiterungsmöglichkeiten für Neubauten auf die östliche Talflanke talauswärts des Hotels "Alpenhof", sowie die nördlich und westlich des "Zauchenseehofes" gelegenen Flächen ein. Eine weitere bauliche Entwicklung kann nur innerhalb der Baulandgrenzen und über eine Verdichtung des Bestandes erfolgen.

Die bislang verwendeten Kennzahlen (BMZ, Anzahl der Vollgeschoße) zur Festlegung der baulichen Ausnutzbarkeit haben sich als schwer handhabbar bzw. angesichts der komplexen Bauwerke z.T. als schwer nachvollziehbar erwiesen. Zudem kommt es in der Praxis immer wieder zu Schwierigkeiten in der Bestimmung der Anzahl der Vollgeschoße. Ungechtigkeiten und Streitigkeiten vor und nach der Baubewilligung waren dadurch fast schon vorprogrammiert. Im vorliegenden Bebauungsplan soll nun über die Grundflächenzahl und über die Festlegung der Bauhöhe in Metern über dem gewachsenen Gelände ein neuer Lösungsansatz gefunden werden.

#### **1. Änderung:**

Bei der Sportalm wurde das Kellergeschoß bis zur Grundstücksgrenze erweitert und ist im Süden die Errichtung einer Tiefgarage mit gemeinsamer Zufahrt zur Dechanthofalm (ab 7. Änderung: FIRSTpeak) vorgesehen. Aufgrund der starken Hanglage ragt das Kellergeschoß über das ursprüngliche Gelände, wenngleich es anschließend als Terrasse großteils begrünt wird. Somit zählt das Kellergeschoß zur Grundflächenzahl, der Zubau inkl. Tiefgarage wäre nicht möglich. Es soll jedoch weiterhin die Errichtung von Tiefgaragen ermöglicht werden, um die Parkplatzsituation in Zauchensee nicht zu verschärfen.

#### **2. Änderung:**

Im Bereich Alpenhof wurde ostseits eine z.T. unterirdische 2-geschoßige Tiefgarage errichtet, sodass die Dringlichkeit nach Stellplätzen westlich des Hotels geringer wurde. Durch die geplante Vorverlegung des Hoteleingangs an die Straßenfluchtlinie entfallen nur wenige PKW-Stellplätze.

Diese Vorverlegung der (nunmehr gestaffelten) Baufluchtlinie bleibt in Bezug auf die Grundgrenze zur Straße in untergeordnetem Ausmaß und bleiben die Zielsetzung des Bebauungsplanes im Wesentlichen aufrecht.

Im Bereich der GP-Nr. 735/16 (neu, Hotel Kälberloch, ab 7. Änderung: Schneehaus) wurden die Baufluchtlinien in einem Bebauungsplan der Aufbaustufe gestaffelt festgelegt. Diese Baufluchtlinien sollen nun zur besseren Nachvollziehbarkeit auch in den Bebauungsplan der Grundstufe übernommen werden.

#### **3. Änderung:**

Siehe Begründung zur 3. Änderung oben. Durch die gemäß dem Bestand festgelegte gestaffelte Baufluchtlinie entfallen hier keine PKW-Stellplätze.

**4. Änderung:**

Für die infolge der Änderung des REK möglichen Bebauung des Bereiches zwischen Kapelle und Almhütten sollen verträgliche Baudichten- und höhen festgelegt werden.

**5. Änderung:**

Einige Betriebe planen geringfügige Zu- bzw. Ausbauten zur Verbesserung des Angebotes wie sie andere Betriebe z.T. bereits durchgeführt haben. Nachdem eine Ausdehnung des Planungsgebietes nach außen v.a. wegen der umliegend befindlichen Schipisten und Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinenverbauung nicht möglich ist, sollen Möglichkeiten zu einer geringfügigen inneren Verdichtung geschaffen werden.

**6. Änderung:**

Bei dem derzeit im Bau befindenden Hotels Dechanthof (ab 7. Änderung: FIRSTpeak) soll ein Windfang errichtet und zu diesem Zweck in einem untergeordneten Bereich eine gestaffelte Baufluchtlinie festgelegt werden. Zudem soll der Eingangsbereich des Hotels „Zauchenseehof“ neu gestaltet werden, sodass für die geplante Überdachung eine gestaffelte Baufluchtlinie festgelegt wird.

**7. Änderung:**

Im Zuge der 7. Änderung des ggst. Bebauungsplanes sind mehrere Anregungen eingegangen, welche soweit raumordnungsfachlich möglich berücksichtigt werden sollen (siehe unten).

**8. Änderung**

Im Hinblick auf das Ergebnis der Vorbegutachtung (Zl. 21003-T401/122/7-2024) zur parallel durchgeführten Flächenwidmungsplanänderung wird die max. zulässige Gästezimmeranzahl in den TGB 10-12 und 14 von 190 auf 240 geändert. Es ändert sich nichts an den bestehenden Bebauungsgrundlagen.

### 2.1.12 Planungsziele

Aufgrund des besonderen Umfeldes gilt es, die betriebliche Erweiterung nicht weiter in die Fläche auszudehnen. Stattdessen soll die bauliche Ausnutzbarkeit innerhalb des Siedlungsgebietes sowie die Bauhöhe erhöht werden. Was die bauliche Verdichtung anbelangt, so ist eine grundstücksbezogene Erweiterung der bebauten Fläche (Anhebung der GRZ, „Wachstum in die Breite“) in vielen Fällen kaum mehr möglich, daher wird die Ausnutzung eher durch eine Aufstockung zu erzielen sein.

Aus Gründen der Gleichbehandlung soll ein einheitliches Maß der baulichen Ausnutzbarkeit auf der gesamten Fläche gelten. Die maximale Baudichte von 0,65 (GRZ) orientiert sich am Bestand (siehe Gebäudedatenblatt im Anhang) und ist auch in der fehlenden Ausdehnungsmöglichkeit in die Fläche begründet (s.o.).

Hinsichtlich der Höhenwirkung soll eine übermäßig abträgliche Wirkung auf das Landschaftsbild gerade beim Blick vom Tal gegen die Hanglagen hin künftig durch eine gestaffelte Festlegung der max. Bauhöhe vermieden werden. Dazu wird die Bauhöhe gegen den Hang hin abgestuft (siehe Schematischer Schnitt).

Um die vorhandenen Defizite in der Freiraumgestaltung in Zukunft etwas zu lindern, sollen für die noch unbebauten Bauplätze im Rahmen des Bebauungsplanes der Aufbaustufe zu dem jeweils konkreten Projekt Festlegungen zur besseren gestalterischen Einbindung getroffen werden.

Entsprechend der Zielsetzung des REK soll im Bereich nördlich der Almhütten künftig ein Dorfplatz geschaffen werden und ist dieser Bereich daher von Bebauung freizuhalten.

Im Bereich der GP-Nr. 725/3 und 725/5 ist aufgrund der Lage in der gelben Gefahrenzone ein Aus- bzw. Einfahrtsverbot gegenüber der Zauchensee Landesstraße bzw. Gemeindestraße festgelegt, um bei Errichtung der Tiefgarage den Eintritt von Oberflächenwasser von der Hangoberseite bzw. Gemeindestraße zu verhindern.

Am Nordrand der GP-Nr. 735/8 ist aufgrund der roten Gefahrenzone der Wildbachverbauung eine Baugrenzzlinie festgelegt: Dies ist ein Bereich, in welchem eine Zurücknahme der roten Gefahrenzone aufgrund von Verbauungsmaßnahmen innerhalb eines Planungszeitraumes von ca. 10 Jahren nicht absehbar ist.

#### 1. Änderung:

Die Baufluchtlinie wird im Bereich der Einfahrt gestaffelt festgelegt, sodass die Überdachung möglich ist, die vorderste Front der weiteren Geschosse aber mit der bisher festgelegten Baufluchtlinie beschränkt bleibt.

Für das Kellergeschoß wird die Möglichkeit für einen Nutzungszuschlag von 0,15 festgelegt, sofern mindestens das gleiche Flächenausmaß als Tiefgarage genutzt wird. Ziel ist, die Parkplatzsituation nicht zu verschärfen.

## **2. Änderung:**

Die Baufluchtlinie wird im Bereich des Einganges des Hotels Alpenhof gestaffelt festgelegt, sodass die Überdachung und die darüber liegende Erweiterung des Restaurants möglich ist, die vorderste Front der weiteren Geschosse aber mit der bisher festgelegten Baufluchtlinie beschränkt bleibt, um den Straßenraum durch das großvolumige Hotel nicht weiter einzuschränken.

## **3. Änderung:**

Durch die Festlegung der gestaffelten Baufluchtlinie im Bereich des bestehenden Hallenbades des Hotels Enzian soll eine Überdachung der darüber befindlichen Terrasse ermöglicht werden. Im Zuge der ggst. Änderung werden die Festlegung bzgl. der Stellplätze an die rechtswirksame Stellplatzverordnung der Gemeinde angepasst.

## **4. Änderung:**

Durch die Festlegung einer "Grenzlinie (zwischen unterschiedlichen einzelnen Bebauungsbestimmungen)" deckungsgleich mit der südlichen und westlichen Grenze der Grundparzelle 726/4 sowie die Verlegung der bestehenden "Grenzlinie (zwischen unterschiedlichen einzelnen Bebauungsbestimmungen)" bis zu einen Meter an die Kirche heran wird eine Bebauung südlich der Kapelle ermöglicht.

Die Baudichte wird im Bereich der Hütten entsprechend der vorhandenen Dichte mit einem kleinen Erweiterungsspielraum festgelegt, ebenso die Bauhöhen (Traufenhöhe 5,0 m, Firsthöhe 8,0 m) unter den Bezug auf den Bestand um den Charakter zu erhalten. Im nördlich anschließenden Bereich wird die Baudichte entsprechend den sonstigen Bauplätzen mit einer GRZ von 0,65 festgelegt, die Bauhöhen mit einer Traufenhöhe von 7,0 m und einer Firsthöhe von 9,0 m im Übergang zwischen den Hütten und der Bebauung im Bereich Dechanthof (ab 7. Änderung: FIRSTpeak).

Im Zuge dieser Änderung wird im Bereich der drei Almhütten, die bisher geltende Festlegung "Feststellung dem Bestande nach mit Erhaltungsgebot" in lediglich "Erhaltungsgebot" abgeändert, um untergeordnete bauliche Maßnahmen zu ermöglichen, die dem Erscheinungsbild der Hütten aber nicht abträglich sind. Die erforderlichen Baufluchtlinien werden mit 5,0 m Abstand entlang der Straßenfluchtlinien werden ergänzt, im Bereich südlich der Kapelle mit 4,0 m aufgrund der beengten Verhältnisse.

Im Bereich der TGB 13 und 14 wurden die Festlegungen des hier gültigen Bebauungsplanes der Aufbaustufe („Zauchensee-Liftgesellschaft-Kirchner“) übernommen, das ehemalige Aus- bzw. Einfahrtsverbot entfällt daher.

## **5. Änderung:**

Nachdem eine Ausdehnung des Planungsgebietes nach außen v.a. wegen der umliegend befindlichen Schipisten und Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinerverbauung nicht möglich ist, soll gemäß dem Beratungsergebnis im Bauausschuss vom 25.01.2018 eine geringfügige Nachverdichtungsmöglichkeit im Inneren durch geänderte Festlegung von Baufluchtlinien geschaffen werden. So wird am Ostrand der GP-Nr. 727/2 die Baufluchtlinie mit 5,0 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt, am Südrand dieser Grundparzelle werden gestaffelte Baufluchtlinien festgelegt mit 3,0 m Abstand zur Straßenfluchtlinie für die beiden ersten oberirdischen Geschoße bzw. mit 4,0 m Abstand für die darüberhinausgehenden Geschoße (Anmerkung: die ergänzende planliche Darstellung der gestaffelten Baufluchtlinie am Nordrand des Bauplatzes entspricht dem schon bisher geltenden

Verordnungstext). Im Bereich der GP-Nr. 735/4 wird eine Baufluchtlinie mit 2,5 m Abstand zur Straßenfluchtlinie bzw. gemäß Plandarstellung festgelegt.

Im Bereich der GP-Nr. 735/16 und 735/17 werden gestaffelte Baufluchtlinien festgelegt mit 2,5 m Abstand zur Erschließungsstraße für die beiden ersten oberirdischen Geschoße bzw. mit 5,0 m Abstand für die darüberhinausgehenden Geschoße. Im Zuge der ggst. Änderung werden auch die Inhalte des Bebauungsplanes der Aufbaustufe „Zauchensee – Kälberloch“ (Tiefgaragenplätze, Grünflächenschaffung, Einfriedungen) im Sinne einer künftigen Verfahrensvereinfachung in den ggst. Bebauungsplan integriert.

## **6. Änderung:**

Durch die Festlegung einer gestaffelten Baufluchtlinie in einem kleinen Bereich westlich des sich derzeit in Bau befindlichen Hotels Dechanthof (ab 7. Änderung: FIRSTpeak) sowie östlich des Hotels Zauchenseehof, soll wie in anderen untergeordneten Teilbereichen des Planungsgebietes eine Nebenanlage (hier Windfang bzw. Überdachung) etwas näher an die Straße heranreichen können. So wird eine gestaffelte Baufluchtlinie im Bereich Dechanthof (s.o.) mit einem Abstand von 3,0 m zur Straßenfluchtlinie für das erste oberirdische Geschoß bzw. mit 5,0 m Abstand für die darüberhinausgehenden Geschoße festgelegt. Im Bereich Zauchenseehof wird gemäß Plandarstellung eine gestaffelte Baufluchtlinie mit einem Abstand von 2,0 m zur Straßenfluchtlinie für TH 5,0 m bzw. mit 5,0 m Abstand für TH 18,5 m festgelegt. Da es sich um untergeordnete Teilbereiche handelt, werden die grundsätzlichen Planungsziele nicht unterlaufen.

## **7. Änderung:**

Das Hotel Alpenhof im TGB 1 soll im östlichen Teil erweitert werden. In diesem Zuge soll im Hinblick auf die Zielsetzungen des REK (Siedlungsrandeingrünung) das Planungsgebiet etwas nach Osten erweitert und ein Pflanzgebot festgelegt werden. Darüber hinaus verläuft im Südosten tw. ein rote Wildbachgefahrenzone. Lt. Stellungnahme der WLW (siehe 1.2.22) steht der Erweiterung im südöstlichen Teil nichts im Wege, solange eine Flutgasse im Bereich des ersten oberirdischen Geschoßes freigehalten wird und Maßnahmen zum Objektschutz eingehalten werden.

Darüber hinaus soll für den ggst. Bereich eine gestaffelte Baugrenzzlinie festgelegt werden, welche einerseits einen Zubau mit einem oberirdischen Geschoß bis zur Flutgasse ermöglicht, andererseits eine Auskragung im zweiten oberirdischen Geschoß zulässt. Die Grenzabstände zur Planungsgebietsgrenze gem. §25 BGG sind trotzdem einzuhalten.

In TGB 2 soll für die geplante Überdachung des Eingangsbereiches eine geringfügige Verlängerung der gestaffelten Baufluchtlinie nach Norden erfolgen.

Eine Überdachung der bestehenden Stellplätze östlich des neuen Hotels im TGB 3 ist derzeit nicht möglich, da die geplante Nebenanlage im Hinblick auf die Bestimmungen des § 25 (7a) BGG nicht vor die bestehende Baufluchtlinie ragen darf und soll daher eine entsprechend gestaffelte Baufluchtlinie festgelegt werden.

Auch in den Teilgebieten 10 und 12 sollen gestaffelte Baufluchtlinien festgelegt bzw. geringfügig abgeändert werden, um wie in anderen Teilgebieten untergeordnete Zubauten zu ermöglichen.

Im Bereich der GP-Nr. 725/5 und 725/3 war bisher ein Bebauungsplan der Aufbaustufe festgelegt. Das Pflanzgebot im Norden von 725/5 (TGB14) wird zur besseren

Nachvollziehbarkeit auch in den Bebauungsplan der Grundstufe übernommen werden und das Ein- und Ausfahrverbot zur Landesstraße auch aus dem Bebauungsplan der Grundstufe entfernt. Das Aufbaustufenerfordernis kann hier im Sinne der Verfahrensökonomie entfallen, ebenso im TGB 1 entfällt dieses, da die Inhalte des Bebauungsplanes der Aufbaustufe bereits in Änderung 2 übernommen wurden.

### 2.1.13 Notwendige Erschließungsmaßnahmen und Kosten

Durch die absehbaren Ausbauvorhaben der bestehenden Betriebe fallen keine Erschließungskosten für die öffentliche Hand an.

### 2.1.14 Nutzungserklärung der Grundeigentümer

Diese wurden im Zuge der Teiländerung des Flächenwidmungsplanes vorgelegt.

## 2.2 VERFAHRENSABLAUF

### Erstaufstellung

Kundmachung der beabsichtigten Aufstellung gem. § 38 (1) ROG 1998:	17.12.2001 bis 15.01.2002
Auflage des Entwurfes gem. § 38 (2) ROG 1998:	10.11.2003 bis 17.12.2003
Beschluss des Bebauungsplanes gem. § 38 (4) ROG 1998:	16.12.2003
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung gem. § 38 (4) ROG 1998:	...

### 1. Änderung:

Kundmachung der beabsichtigten Änderung gem. § 38 (1) ROG 1998:	20.12.2005 bis 17.01.2006
Auflage des Entwurfes gem. § 38 (2) ROG 1998:	31.01.2006 bis 03.03.2006
Beschluss des Bebauungsplanes gem. § 38 (4) ROG 1998:	02.03.2006
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung gem. § 38 (4) ROG 1998:	06.03.2006

### 2. Änderung:

Kundmachung der beabsichtigten Änderung gem. § 38 (1) ROG 1998:	...
Auflage des Entwurfes gem. § 38 (2) ROG 1998:	22.08.2006 bis 21.09.2006
Beschluss des Bebauungsplanes gem. § 38 (4) ROG 1998:	20.09.2006
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung gem. § 38 (4) ROG 1998:	23.10.2006

### 3. Änderung:

Kundmachung der beabsichtigten Änderung gem. § 71 Abs 2 ROG 2009:	19.09.2012 bis 18.10.2012
Auflage des Entwurfes gem. § 71 Abs 3 ROG 2009:	29.10.2012 bis 27.11.2012
Beschluss des Bebauungsplanes gem. § 71 Abs 6 ROG 2009:	12.12.2012
Kundmachung des Bebauungsplanes	

als Verordnung gem. § 71 Abs 7 ROG 2009: 15.01.2013

#### 4. Änderung:

Kundmachung der beabsichtigten Änderung  
gem. § 71 Abs 2 ROG 2009: 06.03.2015 bis 07.04.2015

Auflage des Entwurfes gem. § 71 Abs 3 ROG 2009: 16.04.2015 bis 19.05.2015

Beschluss des Bebauungsplanes gem. § 71 Abs 6 ROG 2009: 08.07.2015

Kundmachung des Bebauungsplanes  
als Verordnung gem. § 71 Abs 7 ROG 2009: ...

#### 5. Änderung:

Auflage des Entwurfes: 16.04.2018 bis 14.05.2018

Beschluss des Bebauungsplanes: 15.05.2018

Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung: ...

#### 6. Änderung:

Auflage des Entwurfes: 14.12.2021 bis 11.01.2022

Beschluss des Bebauungsplanes: 16.02.2022

Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung: ...

#### 7. Änderung:

Die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt ohne gleichzeitige Änderung  
des Flächenwidmungsplanes:

Auflage des Entwurfes: 18.01.2024 bis 15.02.2024

Beschluss des Bebauungsplanes: 28.02.2024

Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung:

#### 8. Änderung:

Die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt mit gleichzeitiger Änderung  
des Flächenwidmungsplanes:

Auflage des Entwurfes: \_\_\_\_\_ bis ...

Beschluss des Bebauungsplanes: \_\_\_\_\_

Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung: \_\_\_\_\_

Beilagen: \_\_\_\_\_ Rechtsplan (Entwurf- M 1:500)

...



### LEGENDE

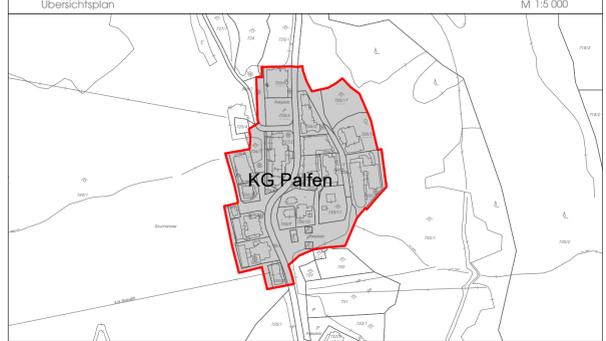
Die Werte in der Legende sind beispielhaft, es gelten die Angaben im Plan!  
 Noch nicht verordnete Festlegungen sind GRAU dargestellt!

- Bestand**
- 521/1 Grundstücksgrenzen Bestand
  - Messpunkte Geländehöhe
  - Bebauung Bestand
  - Bebauung Bestand (aus Luftbild - Lage ungenau)
  - WG Wildbachfahrgefahrzone gelb
  - WR Wildbachfahrgefahrzone rot
  - WB Wildbach- Vorbehaltbereich blau
  - LG Lawinengefahrzone gelb
  - LR Lawinengefahrzone rot
- Festlegungen gem. § 51 Abs. 2 und § 53 Abs. 2 ROG 2009**
- Straßenfluchtlinie
  - Baufuchtlinie
  - Gestaffelte Fluchtlinie (nach Geschossebenen)
  - Gestaffelte Fluchtlinie (nach Taufenhöhen)
  - Baugrenzlinie
  - Grenzlinie (zwischen unterschiedlichen einzelnen Bebauungsbestimmungen)
  - Sonstige öffentliche Straße
  - Gemeindestraße
  - Erhaltungsgebot
  - Bauplatzgrenze Bestand
  - Bauplatzgrenze Planung
  - Lage, Art (P=Parkplatz) und Zahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge
  - ST G Garage
  - ST TG Tiefgarage
  - ST PD Parkdeck
  - Flutgasse
  - Pflanzbindung - Verpflichtung zur Erhaltung von Grünflächen/Gehölzen
  - Pflanzgebot - Verpflichtung zur Schaffung/ Pflanzung von Grünflächen/Gehölzen
  - Pflanzgebot Einzelbaum
  - FH 19,00 m Firsthöhe
  - TH 15,00 m Oberste Traufhöhe
  - GRZ 0,65 Grundflächenzahl - GRZ
  - BW b besondere Bauweise
- Sonstige Darstellungen**
- Grenze des Planungsgebietes
  - Änderungsbereiche
  - Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen:
    - TGB Teilgebiet (fortlaufend nummeriert)
    - Wid. Widmung lt. Flächenwidmungsplan:
    - EW Bauland - Erweitertes Wohngebiet
    - BG Bauland - Beherbergungsgrößbetrieb
    - ...-240 GZ 240 Gästezimmer
    - GLG Grünland - Ländliches Gebiet
    - GSK Grünland - Schigebiet
    - VPP Verkehrsflächen - Parkplatz
  - Übrige Festlegungen: s. oben!
  - Bemaßung in Meter
- TGB 1, 2, ...**
- Besondere Festlegung im Text:  
 BF 1: Kap. 1.3.13: Schneefreie  
 BF 2: Kap. 1.3.15: Einfriedungen  
 BF 3: Kap. 1.3.16: Maßnahmen zum Hochwasserschutz
- BF 1, 2, ...**
- Koordinaten im Landeskoordinatensystem  
 x=K-KOORD  
 y=Y-KOORD
- M 1:500**
- 10 5 0 10 20 30 Meter

### Marktgemeinde Altenmarkt Nr. BPL 04Ä08

### Bebauungsplan der Grundstufe Zauchensee - 8. Änderung

### Rechtsplan (Entwurf)



Öffentliche Auflage des Entwurfs von:	bis:	
Beschluss der Gemeindevertretung von:		
Kundmachung gemäß Gemeindeordnung von:	bis:	
Beginn der Rechtswirksamkeit am:		Rundsiegel Bürgermeister/-in

Plangrundlage:  
 DKM (BEV) Stand: 04/2023;  
 Vermessungsplan DI Schmechtig & Langeder GZ 1344/03 Stand: 05/2003

**M 1:500**

Planverfasser:  
**allee42**  
 landschaftsarchitekten  
 allee42 landschaftsarchitekten gmbh & co kg  
 ingeniurbüro für landschafts- und raumplanung  
 hochmyer allee 42 • 5020 salzburg  
 t: +43 662 84 83 33 • f: +43 662 84 83 33  
 m: office@allee42.at • www.allee42.at

Projektleitung: DI Martin Sigl  
 Bearbeitung: DI Nils Stille, DI Edith Hofer

GZ 401 BPL 04Ä08/24-214  
 Salzburg, am 05.12.2024