



Marktgemeinde Altenmarkt im Pongau
Michael-Walchhofer-Straße 6, 5541 Altenmarkt
Tel.: +43 6452/5911-0, Fax: +43 6452/5911-33
gemeinde@altenmarkt.at, www.altenmarkt.at
UID: ATU38520301

Bauamt
Hermann Mitterwallner
+43 (6452) 5911-120
hermann.mitterwallner@altenmarkt.at

Zahl: 031-2-FWP-1/2024

Datum: 11.02.2025

Örtliche Raumplanung: Entwurfsauflage T401/118 Adlerhorst - Zauchensee

Kundmachung

1. Gemäß § 65 Abs 3 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 - ROG 2009, LGBl.Nr. 30/2009 i.d.g.F., wird kundgemacht, dass der Entwurf der Änderung des Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde Altenmarkt im Pongau für den Bereich **"Teiländerung Adlerhorst Zauchensee"** mindestens vier Wochen lang im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufliegt und im Internet unter www.altenmarkt.at einsehbar ist. Auf Grund der durchgeführten Prüfungen (Ausschlusskriterien und Umwelterheblichkeit) wurde festgestellt, dass keine Umweltprüfung erforderlich 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.

**Der Bürgermeister
Mag. Josef Steger**



Dieses Dokument wurde von Mag. Josef Steger elektronisch gefertigt und amtssigniert.

Datum 11.02.2025

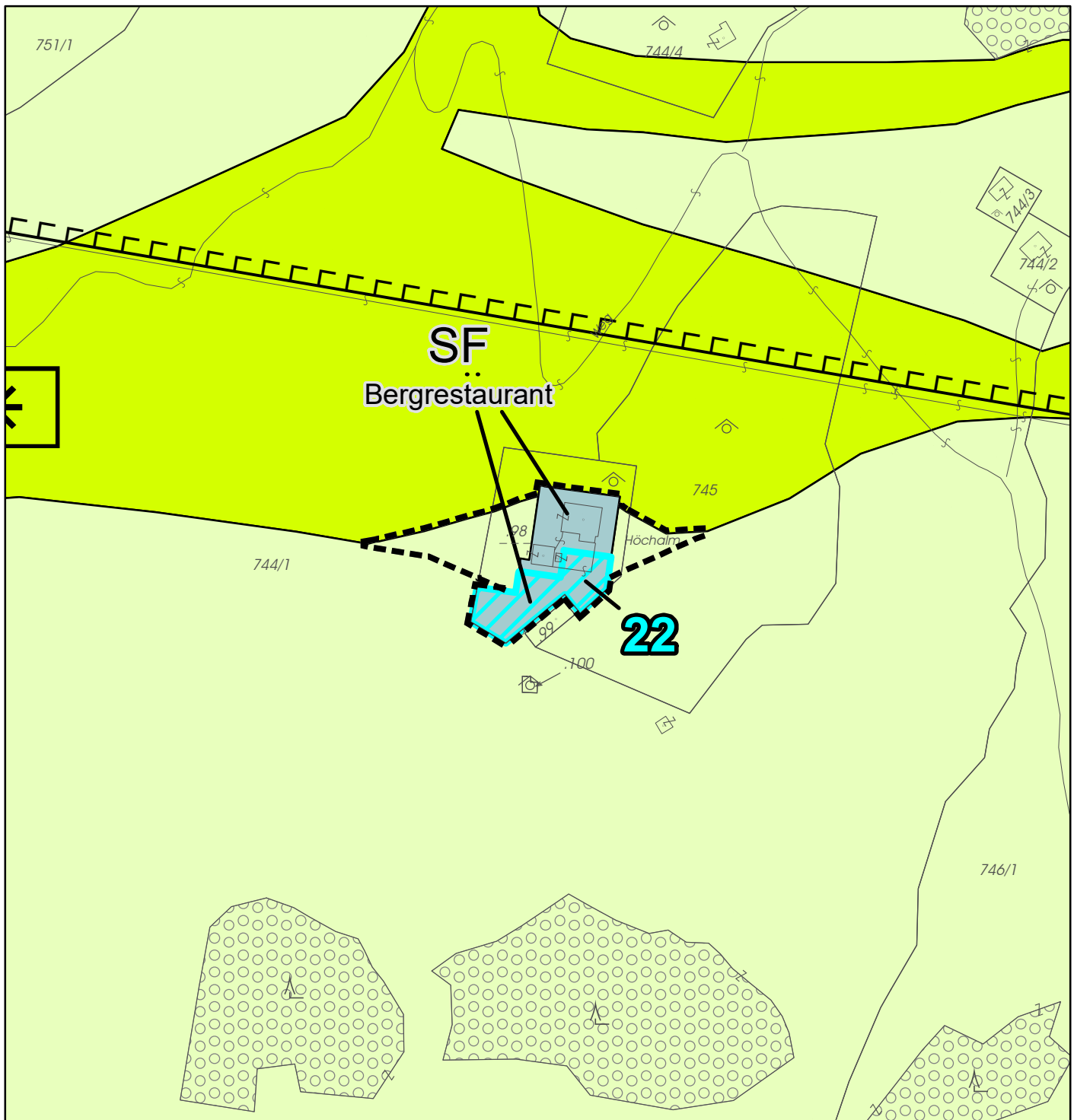
Informationen zur Prüfung finden Sie unter: www.altenmarkt.at

Bei Anschlag am: 11.02.2025

Abnahme nach dem: 11.03.2025

Angeschlagen am: **11. Feb. 2025**



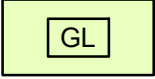

Angenommen am: _____



Flächenwidmungsplan der Gemeinde
Altenmarkt i. Pg.

Teiländerung Adlerhorst Zauchensee

Legende (nur Änderungsbereich)

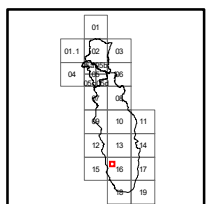
-  Planungsbereich
-  Sonderflächen
(§§ 30 Abs 1 Z 12, 34 Abs 2)
-  Ländliche Gebiete – GLG
(§ 36 Abs 1 Z 1)
-  Befristung mit Index-Nummer
(§ 27 Abs 7 bzw. § 29 Abs 2)

M 1:2 500



Vermerke 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 172/24-136
Salzburg, am 09.12.2024

Gutachten

Gutachten des/der OrtsplanerIn

Würdigung der Übereinstimmung mit der überörtlichen Raumplanung

Würdigung der Übereinstimmung mit dem LEP

Die geplante Umwidmungsfläche befindet sich im sog. Freiraum lt. LEP. In Hinblick auf die im LEP genannten Freiraumziele sind durch die Umwidmung jedoch keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da keine Grünraum- und Wanderkorridore, ökologisch bedeutsame Flächen, Flächen zum Schutz des Klimas, Flächen zur Abflussregulierung, zur Sicherung von Rohstoffvorkommen, die Zugänglichkeit von Gewässern, keine hochwertigen Waldflächen, oder Grundwasservorkommen betroffen sind. Auch das Vorliegen von hochwertigen Böden ist nicht bekannt.

Lt. LEP sind bei Übereinstimmung mit den Freiraumzielen Baulandausweisungen für Sonderflächen für standortgebundene Nutzungen und bestehende Betriebe zulässig. Bei der Schihütte/Bergrestaurant Adlerhorst handelt es sich um einen bestehenden Betrieb, welcher erweitert werden soll, und entspricht ggst. Teiländerung somit diesem Ziel.

Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben des ROG

Durch die Umwidmung wird Bauland zur Deckung des betrieblichen Eigenbedarfs geschaffen und somit auch zur Erfüllung der ROG-Ziele wie der nachhaltigen Sicherung der „räumlichen Existenzgrundlagen für leistbares (...) Arbeiten und Wirtschaften“ sowie der „Sicherung und Verbesserung der Grundlagen für die langfristige Entwicklung der Wirtschaft, der Infrastruktur (...)“ beigetragen.

Da es sich lediglich um eine Erweiterung des bestehenden Betriebes handelt, werden natürliche Lebensgrundlagen und das Landschaftsbild nur geringfügig beeinträchtigt und die „landschaftlichen Schönheiten“ bleiben weiterhin gesichert.

Darüber hinaus wird durch die geplante Erweiterung des Bergrestaurants Adlerhorst der Zielsetzung entsprochen, dass „der Tourismus (...) durch Sicherung geeigneter Flächen zu entwickeln und konkurrenzfähig zu erhalten“ ist.

Den Zielen „räumliche Strukturen zu schaffen, welche eine nachhaltige und ressourcenschonende Mobilität ermöglichen“ ist für den ggst. Verwendungszweck nicht relevant.

1. Der Grundsatz des "haushälterischen und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden, insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland" wird insofern berücksichtigt, als dass es sich um eine bedarfsgerechte Ausweisung einer Sonderfläche unter Berücksichtigung der baulichen Mindestabstände handelt.

2. Der Grundsatz des "Vorrangs der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen" wird dahingehend berücksichtigt, dass die ggst. Umwidmung zur Erfüllung der im REK der Gemeinde definierten Ziele beiträgt.

3. Dem Grundsatz des "Vorrangs für die Siedlungsentwicklung nach innen" kann für die Erweiterung bestehender Betriebe in Streulage generell nicht entsprochen werden, der angestrebten "Vermeidung von Zersiedelung" angesichts des bestehenden Betriebes hingegen schon.

4. Der Grundsatz der "verstärkten Berücksichtigung der Umweltschutzbelange und entsprechende Wahrnehmung der Klimaschutzbelange bei der Abwägung ökologischer und ökonomischer Ansprüche an den Raum, Unterstützung des Natur- und Landschaftsschutzes" wird dadurch berücksichtigt, dass weder Biotope noch Schutzgebiete noch hochwertigen Böden betroffen sind.

5. Der Grundsatz der "Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen" ist bei ggst. Widmung einer Sonderfläche für ein Bergrestaurant nicht relevant.

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 REK bzw. bei der Baulandbedarfsrechnung berücksichtigt.

7. Der Grundsatz der "aktiven Bodenpolitik der Gemeinden" kommt im ggst. Fall aufgrund des betrieblichen Eigenbedarfs nicht zum Tragen.

8. Dem Grundsatz der "sparsamen Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger" kann insofern Rechnung getragen werden, als der Standort hinsichtlich des Solarpotentials gem. SAGIS eine überwiegend " gut geeignete" Lage aufweist.

9. Hinsichtlich des Grundsatzes der "verstärkten Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen von Planungen auf Frauen und Männer, auf Kinder und Jugendliche, auf ältere Menschen sowie auf Menschen mit Behinderung" ist zu erwähnen, dass es sich um eine Bergrestaurant handelt, somit ist dieser Grundsatz hier nicht relevant.

Schließlich entspricht ggst. Ausweisung einer Sonderfläche den Bestimmungen des §34 Abs. 1 Z. 4 ROG 2009 (Ausweisung einer Sonderfläche für einen bestehenden einzelstehenden Betrieb im Grünland).

Würdigung der Übereinstimmung mit den Planungsaussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes

Auch den Zielen des REK von Altenmarkt entspricht das Vorhaben, da es den Festlegungen zur Raumeinheit Zauchensee entspricht, wonach Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Betriebe auch im Schigebiet denkbar sind, sofern die naturräumlichen Anforderungen berücksichtigt werden. Auch die Ziele der Wirtschaftsentwicklung zur "Förderung bestehender Betriebe in Form einer Flächenvorsorge für mögliche Betriebserweiterungen" werden berücksichtigt.

Da es sich um eine bedarfsgerechte Widmung handelt, kann auch den bodenpolitischen Zielen Folge geleistet werden.

Um die landschaftliche Eingliederung und den Erhalt der Kulturlandschaft zu gewährleisten, liegt im Bauverfahren dahingehend ein besonderes Augenmerk. Zudem überschreiten die Höhen des geplanten Zubaus (gem. vorliegendem Entwurf siehe Kap. Strukturuntersuchung - Sonstiges von RP Architektur & Design GmbH, 03.06.2024) die Bauhöhen der bestehenden Hütte nicht. Die kleine Hütte im Westen kommt aufgrund der veränderten Lage etwas höher zu liegen, ihr Erscheinungsbild (2-geschoßiger Bau mit Holzfassade und Satteldach) fügt sich in den almähnlichen Charakter der umliegenden Gebäude ein.

Zur Vorbeugung von Nutzungskonflikten zwischen den unterschiedlichen Nutzungen liegt eine Zustimmungserklärung der Agrargemeinschaft vor, außerdem besteht auch bisher eine touristische Nutzung, welche nunmehr erweitert werden soll. Es wird mit keinen erheblichen Veränderungen für die umgebenden Nutzungen gerechnet.

Gemäß der ergänzenden planlichen Darstellung des REK (Entwicklungsplan) kommt das Planungsgebiet auf eine bestehenden Sport- und Freizeitfläche (Anmerkung: gemäß der derzeitigen Widmung Schipiste) zu liegen, welche allerdings auch das bestehende Restaurant umfasst. Gem. Schipistenabgrenzung lt. SAGIS (siehe Kap. Strukturuntersuchung -Erholung und Grünflächen) berührt die Sonderfläche die tatsächliche Schipiste hingegen nur in einem geringen Teil und wird die Erholungsfunktion so weiter aufrechterhalten. Außerdem liegt eine Zustimmungserklärung der Bergbahnen vor.

Orthofoto - Lage des Planungsgebietes



Schlussfolgerung

Auf der Höchalm zwischen Rosskopf und Zauchensee befinden sich die bestehende Schihütte "Adlerhorst". Dieser Betrieb soll erweitert werden und ganzjährig bewirtschaftet werden. Deshalb soll auf der Teilfläche der GP Nr. .98, KG Palfen eine Fläche von ca. 1.549 m² von "Grünland-Schipisten" und eine Fläche von ca. 703 m² "Grünland - Ländliche Gebiete" in "Bauland - Sonderfläche Bergrestaurant" umgewidmet werden. Die Baulandabgrenzung ergibt sich aus dem vorliegenden Entwurf (siehe Kap. Strukturuntersuchungen - Sonstige Aussagen zur Umwidmung). Der Teil, der bisher nicht Teil des fiktiven Bauplatzes (Bebauung plus Abstandsflächen) war, wird mit einer Befristung versehen (Folgewidmung bei Nichtbebauung in 10 Jahren "Grünland - Ländliche Gebiete"). Zudem soll die Widmung "Grünland Schipisten" auf Teilflächen der GP Nr. .98, 744/1 und 745 auf die Schipisten gem. SAGIS Gemeindedatenpaket (Stand: 01.03.2024) auf die tatsächliche Pistenfläche in diesem Bereich reduziert werden und so eine Fläche von ca. 1.725 m² in "Grünland - Ländliche Gebiete" umgewidmet werden (Anmerkung: die Anpassung der restlichen gewidmeten Pistenflächen an den aktuellen Stand im SAGIS müsste aufgrund der Flächengröße > 5000 m² in einem gesonderten Verfahren erfolgen). Die Gesamtumwidmungsfläche der ggst. Teiländerung beträgt ca. 3.977 m².

Es sind im Flächenwidmungsplan keine Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen im ggst. Bereich eingetragen und alle Infrastruktureinrichtungen vorhanden (siehe Kap. Infrastrukturelle Erschließung). Die Zufahrt für den motorisierten Individualverkehr (Zulieferung o.ä.) erfolgt über die Zauchensee - Rosskopf - Straße. Diesbezüglich liegt für Teile der GP Nr. 745, 744/1 ein Geh- und Fahrtrecht gem. Grundbuchsauszug vor. Für die Gründe im Eigentum der Agrargemeinschaft Zauchenseealpe gibt es eine Zustimmungserklärung (siehe ebenso Kap. Strukturuntersuchungen - Sonstige Aussagen zur Umwidmung). Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist nicht gegeben, für den Verwendungszweck aber nicht erforderlich.

Die geplante Umwidmung entspricht den o.a. Zielen, Grundsätzen und Maßnahmen der überörtlichen Planungsgrundlagen und dem REK der Gemeinde Altenmarkt und kann somit aus ortsplannerischer Sicht befürwortet werden.

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

Antragsteil 'Gutachten' unterschrieben am 16.12.2024 von Sigl Martin

Gemeinde Altenmarkt im Pongau - Beiblatt

TAA-Nr.	Blatt-Nr.	Index	Rechtswirksam	Befristung bis	Unterschrift	Fristverlängerung	Unterschrift	Folgewidmung	TAA-Nr.	Blatt-Nr.	Index	Rechtswirksam	Befristung bis	Unterschrift	Fristverlängerung	Unterschrift	Folgewidmung
T401/39	05b, 06		30.03.2019						T401/116	05d	20						GLG
T401/58	05a		16.07.2018						T401/117	05a	21						
T401/62	05b		27.03.2018						T401/118	16							
T401/63	05a		26.07.2018						T401/118	16	22						GLG
T401/63	05a	01	26.07.2018	26.07.2028					T401/120	05b							
T401/65	07		26.06.2018						T401/120	05b	13						GLG
T401/66	05a		22.02.2019						T401/120	05b	14						GLG
T401/70	06		16.02.2019						T401/122	16							
T401/70	05d, 06	02	16.02.2019	16.02.2029					T401/123	05b							
T401/71	05a		17.05.2019						T401/123	05b	24						GLG
T401/71	05a	03	17.05.2019	17.05.2029					T401/126	05b							
T401/72	05b		08.01.2021						T401/127	05d							
T401/73	05b		04.06.2020						T401/127	05d	23						GLG
T401/73	05b	04	04.06.2020	04.06.2030													
T401/74	05d		25.08.2020														
T401/74	05d	05	25.08.2020	25.08.2030													
T401/75	05d		30.06.2020														
T401/76	05d		18.05.2021														
T401/77	05b		16.03.2021														
T401/78	05b		05.06.2020														
T401/79	05a	06															
T401/80	05b		25.04.2020														
T401/81	07		12.05.2020														
T401/82	abgebrochen																
T401/83	05b		10.11.2020														
T401/84	05d		17.03.2021														
T401/84	05d	07	17.03.2021	17.03.2031													GLG
T401/87	05a	08	25.02.2022	25.02.2032													GLG
T401/88	05a		04.01.2022														
T401/88	05a	09	04.01.2022	04.01.2032													GLG
T401/89	05b		28.06.2022														
T401/90	06		18.05.2022														
T401/91	05a	10	23.08.2022	23.08.2032													GLG
T401/92	05d	11	11.08.2022	11.08.2032													GLG
T401/93	05a		16.06.2022														
T401/94	05b		11.01.2023														
T401/96	05b		23.12.2023														
T401/98	05d		10.01.2023														
T401/101	05a		13.12.2023														
T401/101	05a	12															
T401/102	05a		02.08.2023														
T401/104	ruhend gestellt																
T401/104	ruhend gestellt	13															GLG
T401/104	ruhend gestellt	14															GLG
T401/105	05b		04.11.2023														
T401/107	05a																
T401/107	05a	16															VPP
T401/108	05b		19.10.2023														
T401/108	05b		19.10.2023														
T401/108	05b	15	19.10.2023	19.10.2033													GLG
T401/109	05b		23.01.2025														
T401/109	05b	17	23.01.2025	23.01.2035													GLG
T401/110	05b	18															GLG
T401/111	05b		07.11.2024														
T401/112	05a		03.02.2024														
T401/113	05d		23.01.2025														
T401/114	05a, 05b, 05d																
T401/115	05a		23.01.2025														
T401/115	05a	19															
T401/116	05d																