



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
Erika Schnell
+43 (6452) 5911-121
erika.schnell@altenmarkt.at

Zahl: 031-2-FWP-2/2024

Datum: 04.02.2025

Örtliche Raumplanung: Entwurfsauflage T401/122 Zauchenseehof II

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 Zauchenseehof II"** einschließlich des Entwurfes des Bebauungsplanes der Grundstufe **"Zauchensee - 8. Änderung"** 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 04.02.2025

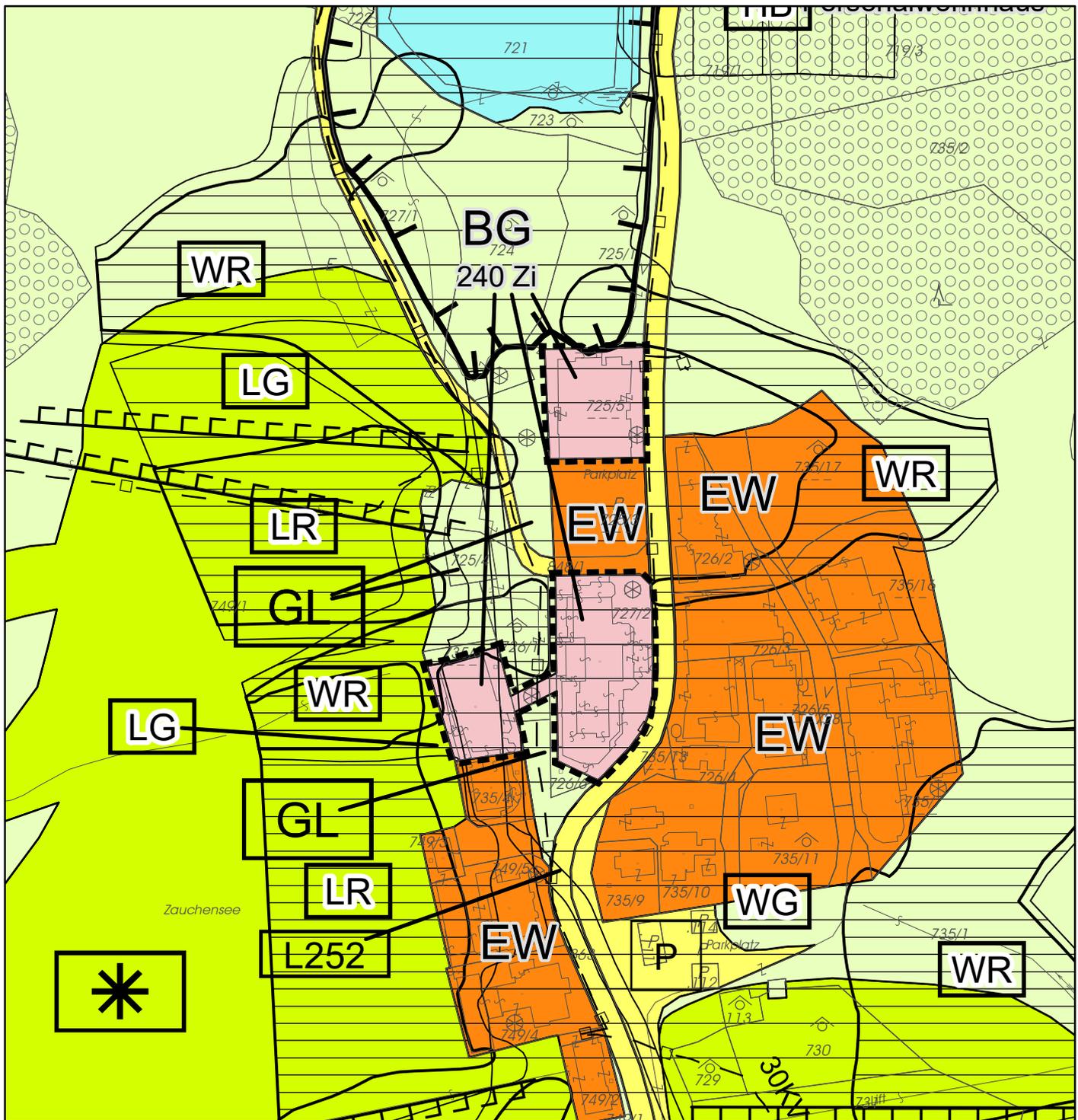
Informationen zur Prüfung finden Sie unter: www.altenmarkt.at

Bei Anschlag am: 04.02.2025

Abnahme nach dem: 04.03.2025

Angeschlagen am: 04. Feb. 2025

Angenommen am: _____



Flächenwidmungsplan der Gemeinde
Altenmarkt i. Pg.

Teiländerung Zauchenseehof II

Legende (nur Änderungsbereich)



Planungsbereich



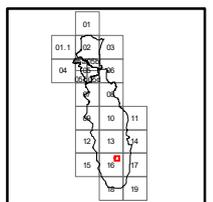
Gebiete für Beherbergungsgroßbetriebe
(§ 30 Abs 1 Z 11, § 33 Abs 2)
mit der Festlegung der Anzahl der Zimmer

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 BeherbergungsgröÙbetriebe" 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 "Feuchtlandschaftsrest 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 WLW im Zuge der Vorbegutachtung "eine bestehende Verrohrungsstrecke kennzeichnet", erfordert die Beiziehung der WLW 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 BeherbergungsgröÙbetrieben 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 Gästezimmeranzahl 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

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						GLG
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					T401/118	16	23						GLG
T401/65	07		26.06.2018						T401/120	05b							
T401/66	05a		22.02.2019						T401/120	05b	13						GLG
T401/70	06		16.02.2019						T401/120	05b	14						GLG
T401/70	05d, 06	02	16.02.2019	16.02.2029					T401/122	16							
T401/71	05a		17.05.2019														
T401/71	05a	03	17.05.2019	17.05.2029													
T401/72	05b		08.01.2021														
T401/73	05b		04.06.2020														
T401/73	05b	04	04.06.2020	04.06.2030													GLG
T401/74	05d		25.08.2020														
T401/74	05d	05	25.08.2020	25.08.2030													GLG
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	25.06.2020	25.06.2030													GLG
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	13.12.2023	13.12.2033													GLG
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																
T401/109	05b	17															GLG
T401/110	05b	18															GLG
T401/111	05b		07.11.2024														
T401/112	05a		03.02.2024														
T401/113	05d																
T401/114	05a, 05b, 05d																
T401/115	05a																
T401/115	05a	19															GLG
T401/116	05d																