



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: 031-0-BBPFWP-3/2025

Datum: 17.03.2025

Örtliche Raumplanung: Entwurfsauflage T401/107 Thermenhotel

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 Thermenhotel"** einschließlich des Entwurfes des Bebauungsplanes der Grundstufe **"Soletherme - 3. 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.

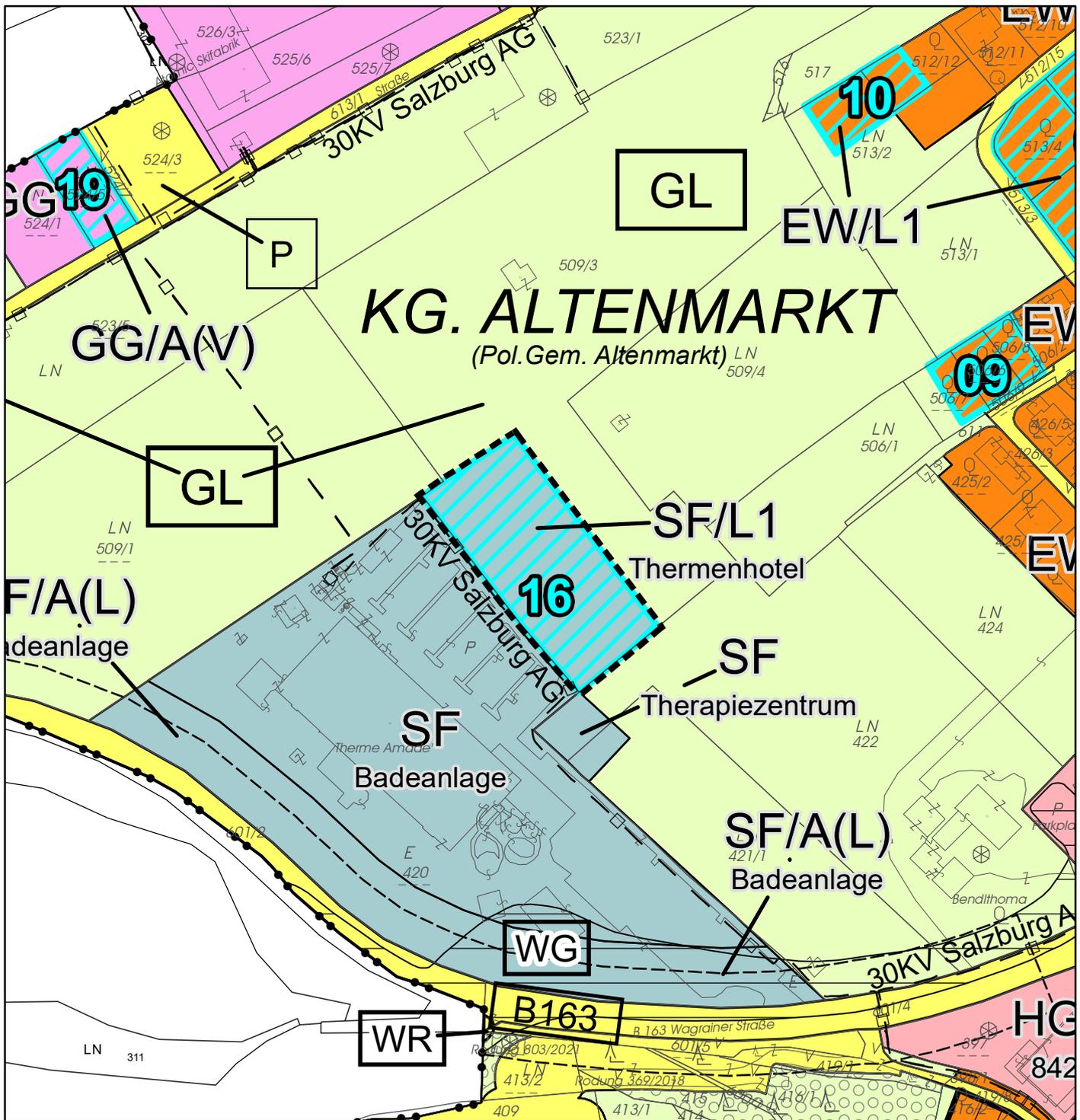
**Der Bürgermeister
Mag. Josef Steger**

Bei Anschlag am: 17.03.2025

Abnahme nach dem: 14.04.2025

Angeschlagen am:

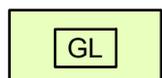
Angenommen am:



Flächenwidmungsplan der Gemeinde
Altenmarkt i. Pg.

Teiländerung Thermenhotel

Legende (nur Änderungsbereich)

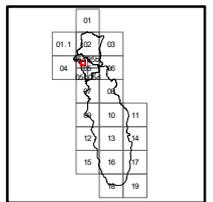
-  Planungsbereich
-  SF/L1
Sonderflächen
(§§ 30 Abs 1 Z 12, 34 Abs 2)
-/L1 Kenntlichmachung Lärm
-  GL
Ländliche Gebiete – GLG
(§ 36 Abs 1 Z 1)
-  02
Befristung mit Index-Nummer
(§ 27 Abs 7 bzw. § 29 Abs 2)

Übersichtsplan

M 1:2 500

0 50 Meter

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



 **allee 42**
landschaftsarchitekten

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 160/23-122
Salzburg, am 18.02.2025

Gutachten

Gutachten des/der OrtsplanerIn

Würdigung der Übereinstimmung mit der überörtlichen Raumplanung

Würdigung der Übereinstimmung mit dem Landesentwicklungsprogramm (2022):

In Hinblick auf die im LEP genannten Freiraumziele sind von der Umwidmung grundsätzlich keine Beeinträchtigungen zu erwarten, zumal die laut Sagis hochwertige Bodenfunktion (nat. Bodenfruchtbarkeit) der ggst. Fläche durch die aktuelle Parkplatznutzung bereits verloren wurde und keine Verschlechterung zu erwarten ist, keine Grünkorridore, ökologisch bedeutsamen Flächen, solche zur Rohstoffsicherung noch hochwertige Waldflächen betroffen sind. Der Schutz des Grundwasservorkommen wird durch die Beziehung der Wasserrechtsbehörde in nachfolgenden Verfahren berücksichtigt. Dem Ziel der Erhaltung von Flächen zur Abflussregulierung wird entsprochen und die Oberflächenwässer, auch die der (Grün-)Dächer, werden auf Eigengrund zur Versickerung gebracht.

Lt. LEP sind in Übereinstimmung mit den Freiraumzielen Baulandneuausweisungen im Freiraum u.a. für Sonderflächen bei besonderer Standorteignung zulässig.

Die Kriterien zur Beurteilung für die Neuausweisung des Baulandes für touristische Entwicklungen können berücksichtigt werden, da

- wie o.a. die Übereinstimmung mit den Freiraumzielen besteht,
- kein aktuell relevantes Tourismuskonzept der Gemeinde Altenmarkt vorliegt, und somit eine diesbezügliche Übereinstimmung nicht überprüft werden kann,
- durch die geplante Nutzung der bisher als Parkplatz genutzten Fläche in Nachbarschaft der Therme keine Beeinträchtigung von Orts- und Landschaftsbild zu erwarten ist und dahingehend im Bebauungsplan auch Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen werden,
- das geplante Thermenhotel eine „Fortentwicklung bestehender Strukturen“ der Therme Amadé darstellt,
- die erwünschte "bodensparende Bauform" durch einen mehrgeschossigen Baukörper berücksichtigt wird,
- ein Betriebskonzept der Projektwerberin, an der 4 Gemeinden beteiligt sind, wurde erstellt und liegt bei (siehe Kap. Strukturuntersuchung - Sonstige Aussagen).
- die Sicherstellung der touristischen Nutzung durch die Widmung (Sonderfläche - Thermenhotel) bereits gegeben ist bzw. keine andere Nutzung zulässt, und das Hotel im Auftrag der vier an der Therme beteiligten Gemeinden betrieben wird.

Es handelt sich bei ggst. Umwidmung um keine „Neuausweisung von Bauland für touristische Neuentwicklungen, welche aufgrund ihrer Ausgestaltung (ZB Freistehende Häuser usw.) bzw. Betriebskonzeptes zu einem hohen Flächenverbrauch führen (ZB Chalets, Apartmenthäuser etc.)“, da das geplante Thermenhotel als ein mehrgeschoßiger Baukörper (geringerer Flächenbedarf als sie erwähnten Chalets) im direkten Anschluss an das bestehende Thermengelände geplant ist.

Würdigung der Übereinstimmung mit dem Regionalen Entwicklungskonzept (2009):

Das ggst. Vorhaben berücksichtigt durch seine Lage im Einzugsbereich der Bahn- und Bushaltestelle auch das Ziel des Regionalen Entwicklungskonzepts, Bauland vorrangig in diesen Bereichen zu entwickeln.

Zusammenfassend entspricht die ggst. Umwidmung den Zielen der überörtlichen Raumplanung.

Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben des ROG

Das ggst. Vorhaben stimmt auch mit den Zielen und Vorgaben des ROG weitestgehend überein, da die Sonderfläche zur Sicherung der „räumlichen Existenzgrundlage der Menschen für (...) Arbeiten und Wirtschaften“ beiträgt, der Erhalt der "natürlichen Lebensgrundlagen" (Böden mit hoher Bodenfruchtbarkeit) in diesem Fall nicht mehr relevant ist, da der Boden ohnehin bereits in versiegelter Form als Parkplatz genutzt wird, durch Eingrünungsmaßnahmen (festgelegt im Bebauungsplan) die Einbindung des Bauvorhabens in das bestehende Landschaftsbild gewährleistet werden soll, und die Umwidmung der Fläche dazu beiträgt den „Tourismus (...) konkurrenzfähig zu erhalten“. Aufgrund der direkten Nähe zur Bushaltestelle werden „räumliche Strukturen“ geschaffen, „die eine nachhaltige und umwelt- sowie ressourcenschonende Mobilität ermöglichen“. Weiters sind die „Entwicklung einer möglichst eigenständigen und nachhaltigen Energieversorgung“ durch die Anbindung an das örtliche Nahwärmenetz und das vorhandene gute Solarpotential möglich und die Umwidmung trägt zur Verbesserung der langfristigen Wirtschaftsentwicklung bei.

Würdigung der Raumordnungsgrundsätze

1. Dem Grundsatz der „haushälterische und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden, insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland“ entspricht das ggst. Vorhaben, da es sich im eine bedarfsgerechte Baulandausweisung mit einer relativ hohen Baudichte und -höhe (siehe Bebauungsplan) handelt.
2. Der „Vorrang der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen“ wird insofern berücksichtigt, als dass die geplante Umwidmung der im REK angestrebten Förderung der touristischen Infrastruktur (Erhöhung des Bettenausbaues um +25%) und dem Ausbau der örtlichen Arbeitsplätze dient.
3. Der Grundsatz des angestrebten „Vorrangs für die Siedlungsentwicklung nach innen“ ist für Sonderflächen in Streulage wie im ggst. Fall nicht anwendbar, der angestrebten "Vermeidung von Zersiedelung“ wird insofern Rechnung getragen, dass sich die geplante Sonderfläche direkt von der bestehenden Therme Amadé (Sonderfläche - Badeanlage) ausgehend entwickelt und in einem gut erschlossenen, bereits als Parkplatz genutzten Bereich befindet.
4. Dem Grundsatz der „verstärkten Berücksichtigung der Umweltschutzbelange“ wird dadurch Rechnung getragen, dass von der ggst. Fläche weder Biotop, noch Schutzgebiete betroffen sind, und einfache Lärmschutzmaßnahmen im Bauverfahren aufgrund der Lärmbelastung durch die Autobahn festgelegt werden. Zur Berücksichtigung des geplanten Trinkwasserschongebietes wird die Beiziehung des wasserwirtschaftl. Planungsorganes und die Berücksichtigung deren Auflagen in weiterfolgenden Verfahren festgelegt.
5. Aufgrund der Lage der Fläche im Haltestelleneinzugsbereich des Busses und der fußläufigen Erreichbarkeit weiterer Infrastruktureinrichtungen (z.B.: Supermarkt) wird dem Grundsatz der „Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen“ 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. Eine aktive Bodenpolitik ist im ggst. Fall aufgrund des vorliegenden betrieblichen Eigenbedarfes bzw. der Beteiligung der Gemeinden an dem Vorhaben nicht erforderlich.
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, über einen Anschluss an das örtliche Nahwärmenetz verfügt und im Einzugsbereich des ÖPNV liegt.
9. Dem 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 Rechnung getragen.

Würdigung des §34 ROG

- Für das Vorhaben kann eine besondere Standorteignung nachgewiesen werden, da
- a) die geplante Verwendung im öffentlichen Interesse liegt, da es sich um eine regional bedeutsame Entwicklung handelt, an welcher vier Gemeinden beteiligt sind. Zudem kann eine Übereinstimmung mit den REK festgestellt werden (siehe unten).
 - b) bestehende Strukturen weiterentwickelt werden, indem es zu einer Aufwertung und besseren Auslastung der Therme kommen soll.

- c) etwaige schädliche Umweltauswirkungen (zb. Lärm, Setzungen durch heterogene Untergundverhältnisse) durch Maßnahmen verringert werden können und durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erhebliche Beeinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild verhindert werden können.
- d) keine sonstigen öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Würdigung der Übereinstimmung mit den Planungsaussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes

Die ggst. Umwidmung entspricht den Zielen des REKs insofern, dass es dem Ausbau der örtlichen Arbeitsplätze, der Rolle des Tourismus als Leitbranche, des Ausbau der Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich insbesondere der Beherbergung, sowie dem Ausbau der Zwischensaison und der Förderung des Ganzjahrestourismus dient. Auch die Ziele zur Siedlungsentwicklung werden durch flächensparende, bedarfsgerechte Baulandausweisung im Anschluss an bestehendes Bauland berücksichtigt.

Im Hinblick auf ein angestrebtes harmonisches Einfügen der neuen Bauten in vorhandene gewachsene Strukturen werden im Bebauungsplan Festlegungen getroffen (Höhen, Eingrünungsmaßnahmen).

Die ggst. Fläche liegt im Einzugsbereich von öffentlichen Verkehrsmitteln und entspricht daher den Zielen zur Verkehrsentwicklung.

Auch im Entwicklungsplan des REK wurde die Fläche als touristische Entwicklungsfläche definiert.

Den Standortbezogenen Festlegungen entspricht die ggst. Umwidmung, indem die Beziehung des wasserwirtschaftlichen Planungsorganes, die Berücksichtigung von Lärmschutzmaßnahmen, die geologische Beurteilung und die Eingrünungsmaßnahmen im Bebauungsplan als Festlegungen Niederschlag finden. Im Sinne einer bodensparenden Raumplanung kann im Hinblick auf die geplante Tiefgarage die Festlegung der max. Bebauungsdichte mit einer GRZ von 0,3 gegenüber dem Richtwert des REK befürwortet werden. Die Nutzung von Solar- und Nahwärmepotential wird insofern berücksichtigt, als dass der Standort lt. SAGIS ein gutes Solarpotential aufweist, welches auch genutzt werden wird und über einen Anschluss an das örtliche Nahwärmenetz verfügt.

Zusammenfassend entspricht die ggst. Umwidmung den Zielen und Maßnahmen des REK weitestgehend.

Orthofoto - Lage des Planungsgebietes



Foto(s) der Abänderungsfläche



Schlussfolgerung

Bei der ggst. Umwidmung handelt es sich um eine Umwidmung von „Verkehrsfläche-Parkplatz“ in „Bauland- Sonderfläche – Thermenhotel“ auf Teilflächen der GP Nr. 509/3, KG Altenmarkt. Darüber hinaus werden kleinflächige Widmungsanpassungen (von je 1-2 m²) aufgrund der Differenzen zwischen aktuellem Geometerplan und der ursprünglichen Widmungsabgrenzung vorgenommen: Dies betrifft die Umwidmung von „Grünland-Ländliches Gebiet“ in „Bauland- Sonderfläche Thermenhotel“, von "Bauland Sonderfläche - Badeanlage" in "Bauland-Sonderfläche - Thermenhotel" (betrifft GP Nr. 420), und von "Verkehrsfläche - Parkplätze" in "Grünland - Ländliches Gebiet".

Der Standort für die Sonderfläche "Thermenhotel" ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Therme Amadé und der dadurch entstehenden Aufwertung der touristischen Infrastruktur, sowie aufgrund guten Verkehrserschließung (Bus und Auto über B163) gut geeignet. Das Planungsgebiet ist abzweigend durch die B163 Wagrainer Straße im Südosten und dem Bereich der Therme Amadé erschlossen.

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind bereits vorhanden bzw. liegen in unmittelbarem Nahbereich.

Ca. 140 m östlich entfernt befindet sich das Wohngebiet von Oberndorf, ca. 180 m nördlich das Gewerbegebiet Ennsbogen.

Im Flächenwidmungsplan sind im ggst. Bereich keine Kennzeichnungen oder Kenntlichmachungen eingetragen.

Aufgrund der Lage im geplanten Trinkwasserschongebiet (Schlattebergbrunnen; siehe Kap. Beschränkungen/Infrastruktur-Kenntlichmachungen) ist das wasserwirtschaftl.

Planungsorgan in nachfolgenden Verfahren beizuziehen und sind Auflagen zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Grundwasser zB. im Zusammenhang mit einer möglichen Versickerung von Niederschlagswässern, oder Fundamentierungen erforderlich (siehe auch Besondere Festlegung im Bebauungsplan).

Der heterogene Untergrundaufbau erfordert eine weiterführende geologische Beurteilung auf Basis eines konkreten Projektes im Bauverfahren zur Feststellung der Tragfähigkeit und Vorschreibung geeigneter Maßnahmen.

Aufgrund der Lärmbelastung durch die A10 kommt die ggst. Fläche im Bereich der Handlungsstufe 1 gem. Richtlinie Immissionsschutz zu liegen (siehe Kap.

Strukturuntersuchung und UEP - Lärm). Daher ist die Kenntlichmachung (-/L1) und die Berücksichtigung einfacher Lärmschutzmaßnahmen im Bauverfahren notwendig, welche gleichzeitig die Lärmemissionen des direkt angrenzenden Parkplatzes berücksichtigen sollen.

Aufgrund des durch die Neuerrichtung des Thermenhotels begründeten Verlustes des Baumbestandes auf bestehendem Parkplatz werden als Ersatzmaßnahmen Eingrünungen des Bauplatzes festgelegt.

Schließlich entspricht die geplante Umwidmung unter Berücksichtigung der angeführten Abwägung und der Maßnahmen (wie oben dargestellt) den Zielen, Grundsätzen und Maßnahmen der überörtlichen Planungsgrundlagen und dem REK der Marktgemeinde Altenmarkt und kann somit aus ortsplannerischer Sicht befürwortet werden.

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

Im Rahmen der Vorbegutachtung wurden von den Fachabteilungen folgende zusätzlich für die Teiländerung zu erbringende Inhalte festgehalten:

Stellungnahme Abt. WASSERWIRTSCHAFT: siehe Kap. Beschränkungen/Infrastruktur - Infrastrukturelle Erschließung

Stellungnahme LANDESBAUDIREKTION - LANDESGEOLOGIE

(...) Das Planungsvorhaben befindet sich im Einzugsbereich der Trinkwasserversorgungsanlage der Gemeinde Altenmarkt (Schlattebergbrunnen). Bei der Ausführungsplanung des geplanten Thermenhotels aber auch bei der Umsetzung von Spundwänden, Pfählen, etc. ist auf das Schutzgut Grundwasser besondere Rücksicht zu nehmen. (...)

-> die Beziehung des Wasserwirtschaftlichen Planungsorganes im Bauverfahren wurde im Bebauungsplan als besondere Festlegung berücksichtigt.

ABTEILUNG 10

Landesplanerische Stellungnahme:

(...) Lt. LEP sind Baulandneuausweisungen im Freiraum u.a. für Sonderflächen bei besonderer Standorteignung zulässig (siehe LEP2022 4.3.1 (2) c.). Die Standorteignung ist auch gemäß §34 ROG darzulegen.

-> Aussagen bzgl. Standorteignung wurden ergänzt (s.o.)

Zu Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen

(...)

Ergänzungen gemäß Stn Wasserwirtschaft erforderlich

Zur infrastrukturellen Erschließung

(...)

zur Oberflächenwasserentsorgung: siehe Stellungnahme Wasserwirtschaft

-> Ergänzungen auf Basis der Stellungnahme Wasserwirtschaft wurden berücksichtigt. (siehe Kap. Infrastrukturelle Erschließung)

Raumplanungsfachliche Zusammenfassung

(...)

Der angrenzende Bebauungsplan wird um die ggst. Fläche erweitert. Es wird empfohlen, eine Ansicht der Fläche mit dem geplanten Projekte bzw den maximalen Bauhöhen lt Bebauungsplan zu visualisieren - v.a. wegen des Landschafts- u Ortsbildes.

(...)

->Eine Visualisierung wurde seitens des Planers vorgelegt.

Behandlung der Stellungnahme des Landes - Parteiengehör

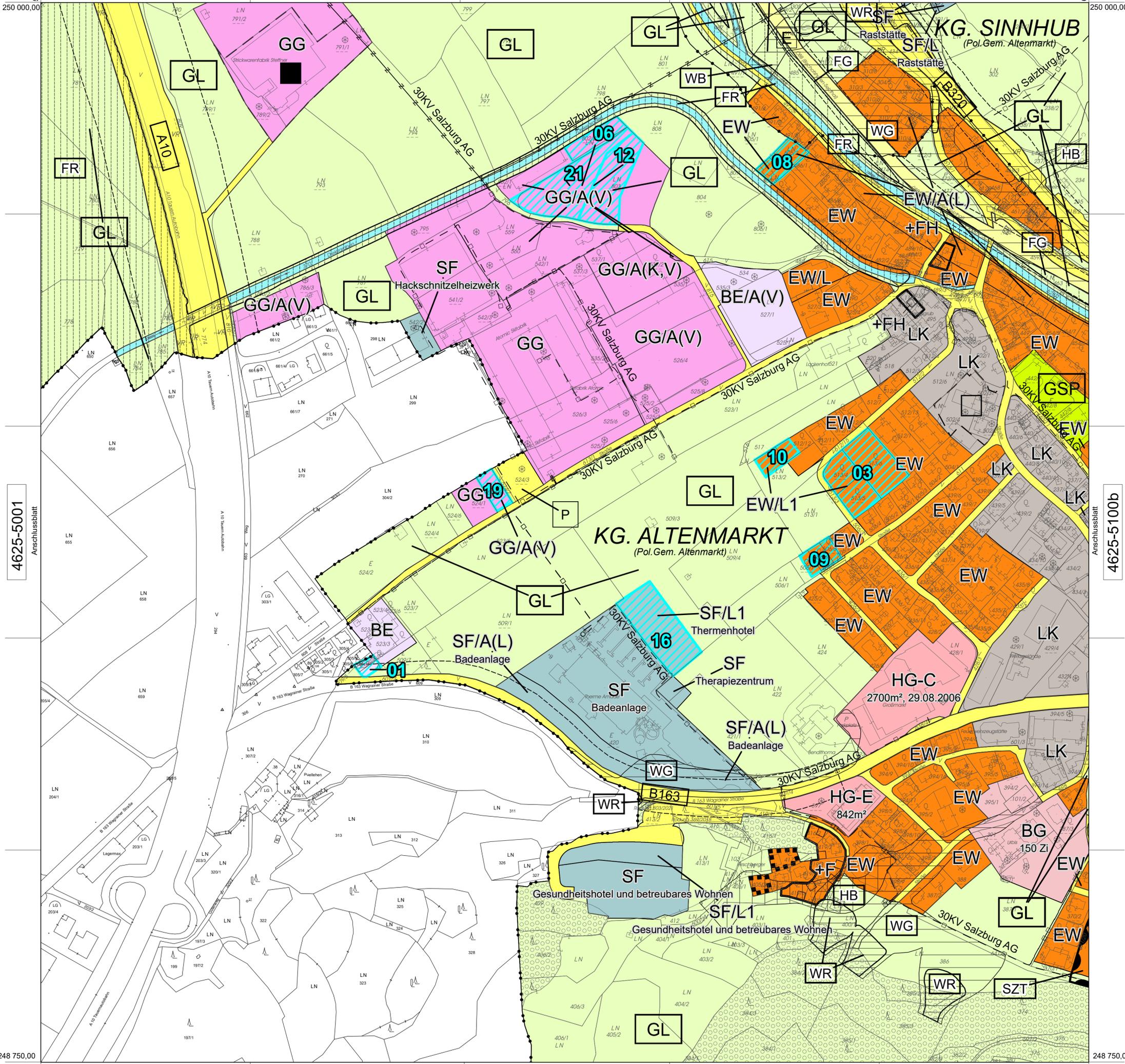
Antragsteil 'Gutachten' unterschrieben am 26.2.2025 von Sigl Martin

4626-5302
Anschlussblatt

4625-5100a

5 000,00

6 250,00



4625-5001
Anschlussblatt

4625-5100b
Anschlussblatt

5 000,00

6 250,00

TEILÄNDERUNGEN BLATT05a (mit Nummer und Beschlussdatum)

401 FWTA 0296-177	30.01.1997	7401113	25.11.2009
401 FWTA 0765-187	15.10.1997	7401115	03.02.2010
401 FWTA 1799-48	28.04.1999	7401117	08.07.2015
401 FWTA 2000-098	27.07.2000	7401121	18.05.2011
401 FWTA 2600-202	01.03.2001	7401124	14.12.2011
401 FWTA 2605-234	31.05.2001	7401130	11.09.2013
401 FWTA 3402-055	27.11.2002	7401136	19.02.2015
401 FWTA 3702-126	31.05.2002	7401146	13.04.2016
401 FWTA 3103-145	30.10.2003	7401147	13.04.2016
401 FWTA 4303-188	02.03.2004	7401148	23.11.2016
401 FWTA 5305-138	15.12.2005	7401153	22.02.2017
401 FWTA 5605-199	20.09.2006		
401 FWTA 5906-091	05.07.2006		
401 FWTA 8407-149	10.12.2008		
401 FWTA 8607-187	28.02.2008		
401 FWTA 8707-188	28.02.2008		
401 FWTA 7208-146	22.08.2008		
401 FWTA 7408-159	18.02.2009		
401 FWTA 7908-225	25.11.2009		
7401110	14.04.2010		

Weitere Änderungen sind im Beiblatz ersichtlich.

Anschlussblatt
4625-5100c

AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG
LIEGT DEM BESCHIED

Zahl: 21003-
ZUGRUNDE

allee42
landschaftsarchitekten
allee42 landschaftsarchitekten gmbh & co kg
ingenieurbüro für landschafts- und raumplanung
hochhausallee 42 • 50201 salzburg
t: +43 662 84 53 32 • f: +43 20
m: office@allee42.at • www.allee42.at

GEMEINDE:
Altenmarkt i. Pg.

KATASTERPLAN 1:2500

4625-5100a

Vermerk digitale Katastralmappe (DKM):
(c) Bundesamt für Eich- u. Vermessungswesen in Wien: 01.10.2022

