

<b>Grunddaten des Antrags</b>
<b>Gemeinde- und Verfahrensdaten</b>
<b>Gemeindenummer:</b> 50402
<b>Gemeindename:</b> Bad Hofgastein
<b>Bereichsbezeichnung:</b> Hotel Klammers Kärnten
<b>Betroffene Grundeigentümer</b>
<b>Teilabänderungsnummer</b>
<b>Verfahrensart:</b> vereinf. Verfahren ohne UEP & UP
<b>Antrag auf:</b> Vorbegutachtung
<b>Aktenzahl der Gemeinde</b>
<b>BearbeiterIn</b>
<b>Bearbeitung - Ortsplanung</b>
<b>AuftragnehmerIn:</b> Arch. DI Vinzenz Zeilinger
<b>Geschäftszahl des/r OrtsplanerIn:</b> T402/112
<b>ProjektleiterIn:</b> DI Barbara Zeilinger
<b>SachbearbeiterIn</b>
<b>Bearbeitung - Abteilung 10</b>
<b>Juristische/r SachbearbeiterIn:</b> Mag. Carina Forsthuber
<b>Technische/r SachbearbeiterIn:</b> Mag. Roland Herndler
<b>Frühere Aktenzahl (bei bereits vorhandenem Vorakt)</b>
<b>Schriftliche Stellungnahme des Landes</b>
<b>Ergebnis der Vorbegutachtung (und Stellungnahme zur UEP):</b> Uploaded File: T402_112_3_Ergebnis_Vorbegutachtung_8_05_2024.pdf;
Antragsteil 'Grunddaten des Antrags' unterschrieben am 4.4.2024 von Sabine Hauser

<b>Verfahrensablauf 09</b>
<b>Voraussetzung:</b>
Öffentlichkeitsarbeit
Nutzungserklärung(en)
Verfahrenszeitpunkte und -schritte im Rahmen von Vorbegutachtung (und Umwelterheblichkeitsprüfung)
Antrag auf Vorbegutachtung: 04.04.2024
<b>Mitteilung des Ergebnisses der Vorbegutachtung:</b> 15.05.2024
Vorweggenehmigung bzw. Vorwegkenntnisnahme
<b>Vorweggenehmigung bzw. Vorwegkenntnisnahme</b>
<b>Bescheidzahl</b>
<b>Kundmachung der Verordnung der Teilabänderung oder der Freigabe (allenfalls einschließlich Bebauungsplan)</b>
Kundmachungszeitraum
<b>von:</b>
<b>bis:</b>
<b>Rechtswirksamkeit der Teilabänderung bzw. der Freigabe (allenfalls einschließlich Bebauungsplan)</b>
Antragsteil 'Verfahrensablauf 09' unterschrieben am 4.4.2024 von Sabine Hauser

<b>Verfahrensablauf 18</b>
<b>Voraussetzung:</b>
<b>Verfahrenszeitpunkte und -schritte im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme bzw. Vorbegutachtung (und UEP bzw. UP)</b>
<b>Antrag auf landesplanerische Stellungnahme:</b>
<b>Antrag auf Vorbegutachtung:</b> 04.04.2024
<b>Mitteilung des Ergebnisses der Vorbegutachtung:</b> 15.05.2024
<b>Vorweggenehmigung bzw. Vorwegkenntnisnahme</b>
<b>Vorweggenehmigung bzw. Vorwegkenntnisnahme</b>
<b>Bescheidzahl</b>
Antragsteil 'Verfahrensablauf 18' unterschrieben am 4.4.2024 von Sabine Hauser

## Verfahrensgegenstand 18

### Veranlassung

Die Gemeinde Bad Hofgastein beabsichtigt auf Wunsch des Grundbesitzers die Ausweisung eines Beherbergungsgroßbetriebes für die Flächen des ehemaligen Hotels Klammer´s Kärnten.

Auf Grund der 74. Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 2. November 2023 hat die Gemeinde Bad Hofgastein abweichende Gästezimmer- und Gästebettenzahlen für die Einstufung als Beherbergungsgroßbetrieb festgelegt (BGB-EVO Gemeinde Bad Hofgastein): Im Gemeindegebiet der Gemeinde Bad Hofgastein gelten Bauten für Gastgewerbebetriebe mit mehr als 60 Gästezimmern oder 120 Gästebetten als Beherbergungsgroßbetriebe im Sinn des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009.

Die beantragte Errichtung eines neuen Hotelbetriebes mit 85 Zimmern erfordert daher die Ausweisung eines Beherbergungsgroßbetriebes gem. § 33 Abs 1a des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009.

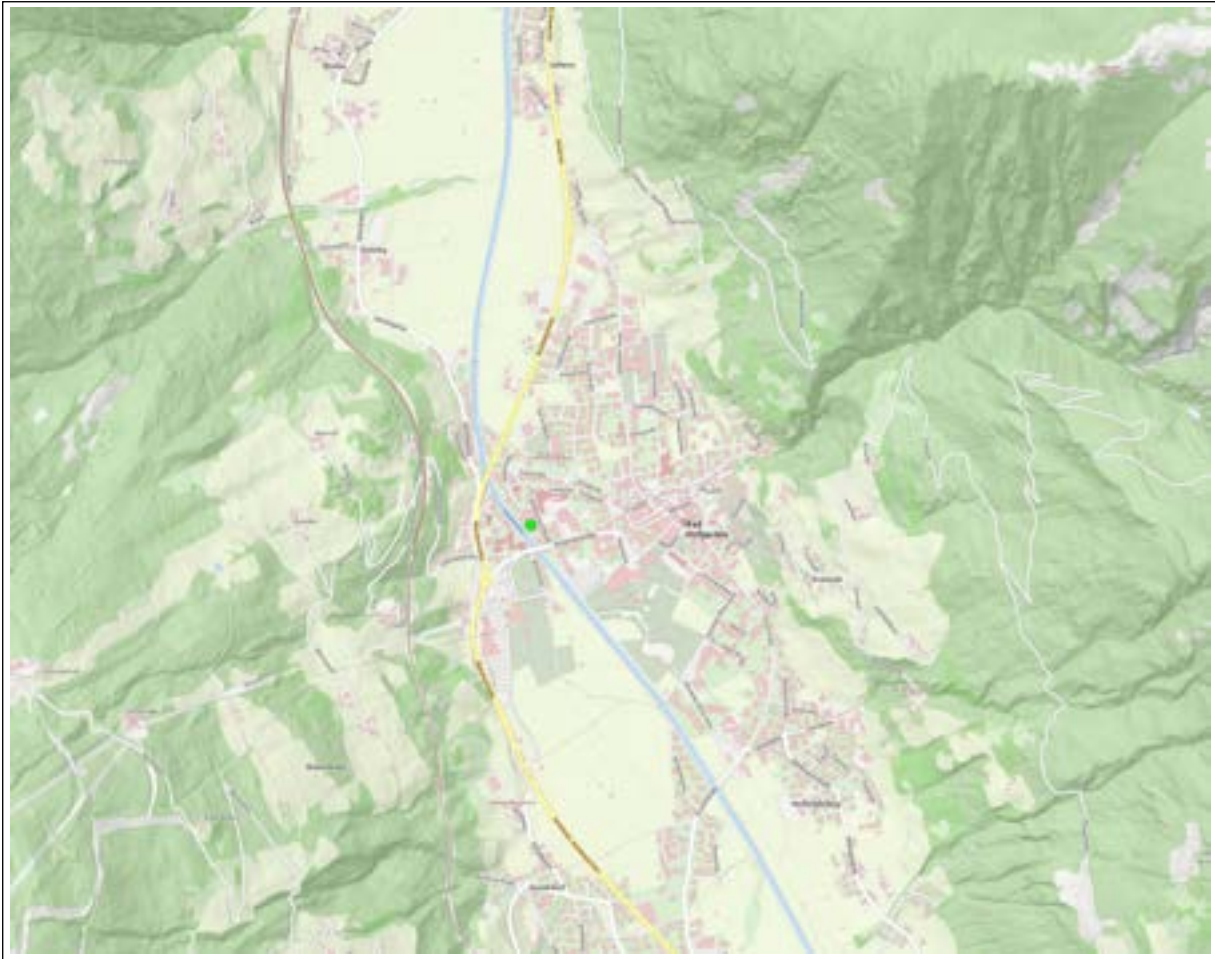
### Datum der TAÄ-Anregung

### Lage der verfahrensgegenständlichen Fläche

Die Flächen des Hotels Klammer´s Kärnten befindet sich am westlich Ortseingang von Bad Hofgastein, rechtsseitig der Gasteiner Ache an der Zimmermanstraße.

### Übersichtsplan





## Grundstücke

Gst. Nr	KG Nr.	KG Name
90/12	55002	Bad Hofgastein
97/2	55002	Bad Hofgastein
97/3	55002	Bad Hofgastein

## Aktive Bodenpolitik

Wurden Maßnahmen gesetzt?: Nein

Wenn ja - welche?

Wenn nein - Begründung?

## Baulandsicherungsmodell gem. LEP 2022

Handelt es sich bei der Ausweisung um ein Baulandsicherungsmodell gem. LEP 2022?: nein

Flächenausmaß jener Teilfläche des BLSM außerhalb des HSB:

## Mappenblattnummer(n)

Mappenblattnummer(n): 50402\_4423-5002\_12

## Widmungsänderungen

### Umwidmung von

Fläche [m <sup>2</sup> ]	Widmungskategorie	
3378	KG	Beschreibung der Kennzeichnungen: Stadt-Ortskernbereich

## Prüfliste Befristung

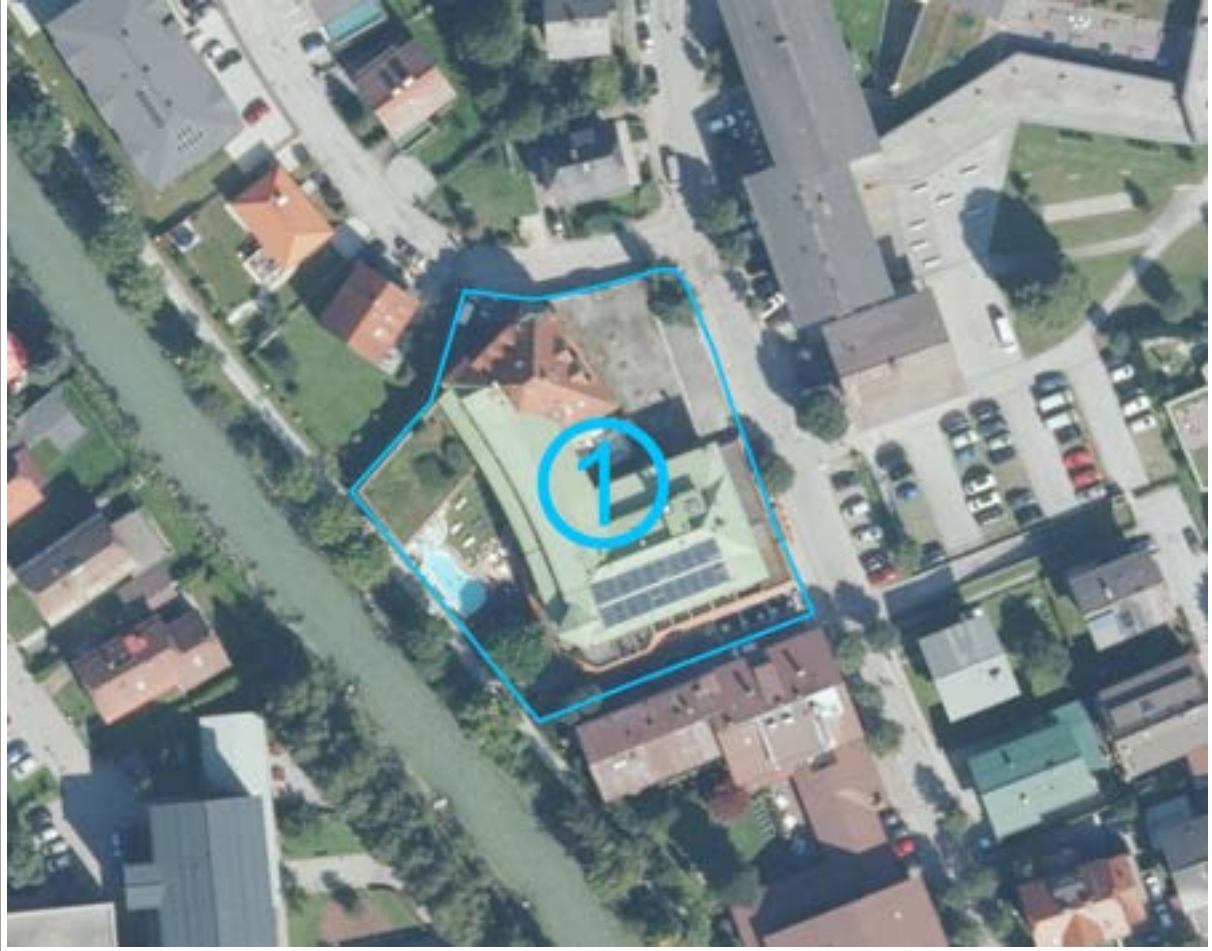
**(1.) Handelt es sich um eine Ausweisung von Grünland oder Verkehrsfläche zu Bauland (Baulandwidmungen § 5 Z3)?**

**(2.) Handelt es sich um eine unbebaute Fläche?**

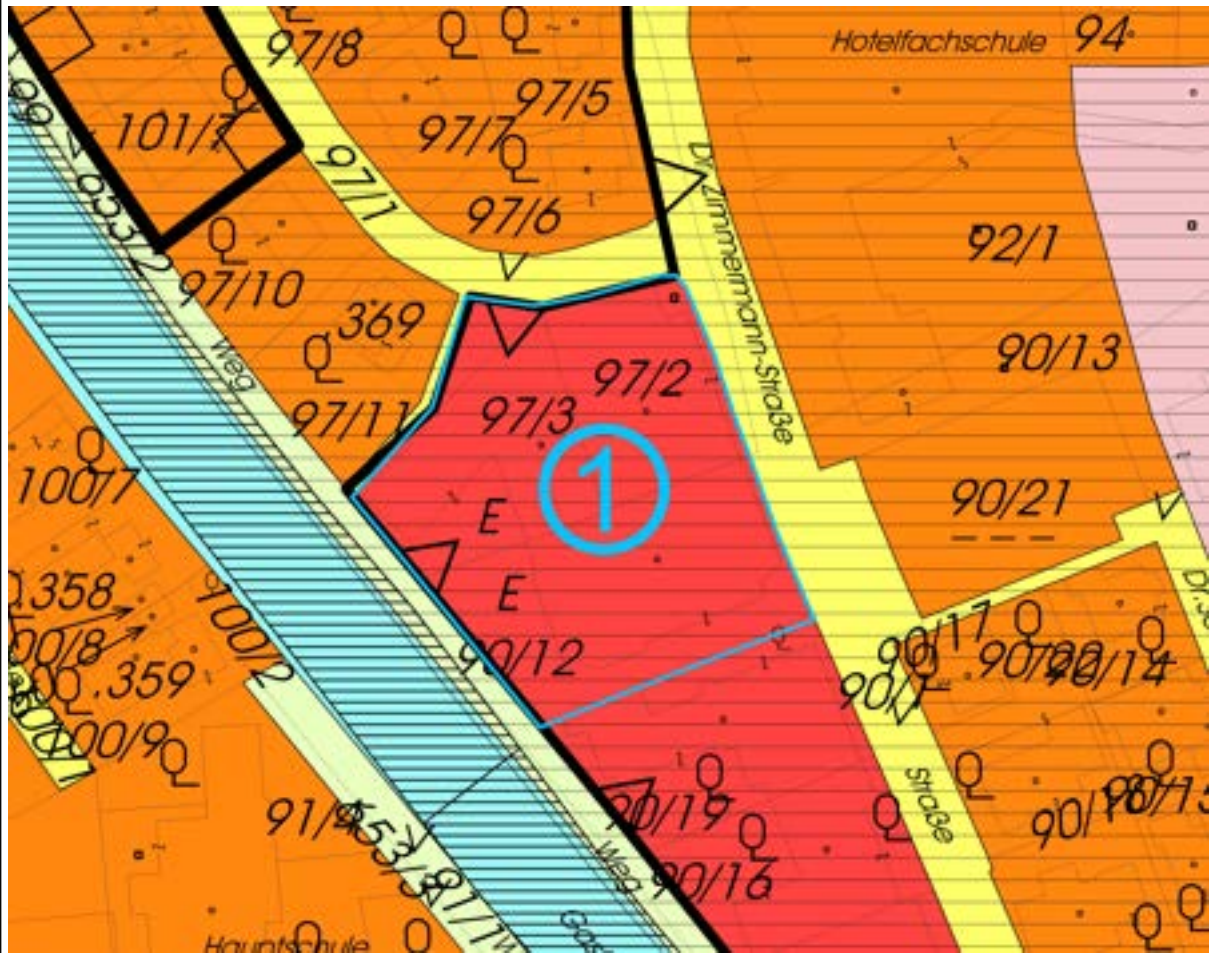
**(3.) Handelt es sich um eine selbständig bebaubare Fläche?**

Teilfläche	Frage 1	Frage 2	Frage 3
1	N	N	J

aussagefähige Bilder für Beurteilung bebaut/unbebaut (event. Bauplatzerklärung inkl Lageplan)



## Beurteilungsplan - planliche Darstellung



### Umwidmung in

TLF	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Widmungskategorie		Folgewidmung
1	3378	BG	Widmungszusatz: 85 Zimmer Beschreibung der Kennzeichnungen: Stadt-Ortskernbereich	-

**Gesamtfläche der Abänderung [ m<sup>2</sup>]: 3378**

**Erforderliche Erläuterungen zur Umwidmung**

### Befristung

**Dauer der Befristung bei HG, BG, SF in Jahren:**

Antragsteil 'Verfahrensgegenstand 18' unterschrieben am 4.4.2024 von Sabine Hauser



<b>Umweltrelevanz</b>
Schwellenwertprüfung
Fläche der umweltrelevanten Änderungen je Kategorie [m <sup>2</sup> ]: 3378
[m <sup>2</sup> ]
Summe der zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m <sup>2</sup> (Kumulationsregel)
[m <sup>2</sup> ]
Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Flächen [m <sup>2</sup> ]: 3378
[m <sup>2</sup> ]
Lage der Änderungsfläche in einem Schutzgebiet: Nein
Ergebnis der Schwellenwertprüfung
Schwellenwertüberschreitung liegt vor: Nein
Schwellenwerte gemäß SUP Verordnung: 5 ha
Allfällige Begründungen oder Erläuterungen
Ausschlusskriterienprüfung
<b>A: Für das Planungsgebiet wurde bereits auf höherer Stufe eine Umweltprüfung durchgeführt und sind aus einer weiteren Prüfung keine zusätz. Erkenntnisse in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu erwarten:</b> Nein
<b>B: Die Planung stellt ausschließlich eine Anpassung an die gegebenen Struktur- und Nutzungsverhältnisse dar.:</b> Nein
<b>C: Durch die Planung sind offensichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.:</b> Nein
<b>D. Die Planung stellt eine kleinräumige Erweiterung, Arrondierung und Fortschreibung eines Planes dar, durch die Art und Ausmaß der Umweltauswirkungen offensichtlich nur unwesentl. beeinflusst werden.:</b> Ja
<b>Begründung zur Anwendung eines Ausschlusskriteriums</b>
Das am Standort bisher ansässige Hotel Kärnten verfügte über 71 Zimmer. Die geplante Neuerrichtung des Hotelbetriebes mit 85 Zimmern stellt eine kleinräumige Erweiterung der bereits vorhandenen Nutzungsstrukturen dar und ist mit keinen maßgeblichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.
Verträglichkeitsabschätzung bei Europaschutzgebieten
<b>Änderungsfläche befindet sich innerhalb oder in der Nähe eines Europaschutzgebietes:</b> Nein
<b>Verträglichkeit gegeben - es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten:</b> Ja
<b>Begründung - warum eine/keine Naturverträglichkeit vorliegt</b>
Es ist auszuschließen, dass die vorliegende TAÄ erhebliche Auswirkungen auf Europaschutzgebiete oder Wild-Europaschutzgebiete aufweist, da sich die ggst. TAÄ nicht innerhalb oder in der Nähe eines Europaschutzgebiete oder Wild-Europaschutzgebiete befindet.

Ergebnis der Vorbeurteilung der Umweltrelevanz

Als Ergebnis der Vorbeurteilung ist festzustellen

**Eine Umwelterheblichkeitsprüfung ist erforderlich:** Nein

**Eine Umweltprüfung ist erforderlich:** Nein

**Eine FFH - Naturverträglichkeitsprüfung ist erforderlich:** Nein

**Allfällige ergänzende Aussagen zur Prüfung der Umweltrelevanz**

Antragsteil 'Umweltrelevanz' unterschrieben am 4.4.2024 von Sabine Hauser

## **Planungsgrundlagen**

Gesetzliche Grundlagen

## **Raumordnungsgesetz 2009**

(1) Die Raumordnung hat folgende Ziele zu verfolgen:

1. Die räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen für leistbares Wohnen, Arbeiten und Wirtschaften sowie eine intakte Umwelt sind nachhaltig zu sichern.

2. Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und pfleglich zu nutzen, um sie für die Zukunft in ausreichender Güte und Menge zu erhalten. Die Vielfalt von Natur und Landschaft ist zu erhalten. Gleichbedeutsam sind der Schutz und die Pflege erhaltenswerter Kulturgüter, Naturgegebenheiten und des Landschaftsbildes. Der freie Zugang zu Wäldern, Seen, öffentlichen Fließgewässern und sonstigen landschaftlichen Schönheiten ist zu sichern bzw anzustreben.

6. Der Tourismus ist unter Berücksichtigung der ökologischen Belastbarkeit und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Raums, der Erfordernisse des Landschafts- und Naturschutzes sowie der vorrangigen Beteiligung der einheimischen Bevölkerung an der Entwicklung und der Vielfalt der Freizeit- und Erholungsbedürfnisse der Gäste auch durch die Sicherung geeigneter Flächen zu entwickeln und konkurrenzfähig zu erhalten.

7. Das Siedlungssystem soll derart entwickelt werden, dass

a) die Bevölkerungsdichte eines Raumes mit seiner ökologischen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit im Einklang steht,

b) die Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen in ausreichendem Umfang und angemessener Qualität sichergestellt und eine entsprechende Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge vor allem durch Revitalisierung und Stärkung der Orts- und Stadtkerne in zumutbarer Entfernung gewährleistet ist,

c) räumliche Strukturen geschaffen werden, die eine nachhaltige und umwelt- sowie ressourcenschonende Mobilität ermöglichen,

d) zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs benötigte Flächen nicht für eine bloß zeitweilige Wohnnutzung verwendet werden,

e) eine bestmögliche Abstimmung der Standorte für Wohnen, wirtschaftliche Unternehmen und öffentliche Dienstleistungseinrichtungen sowie für Erholungsgebiete erreicht wird und

f) die Bevölkerung vor Gefährdung durch Naturgewalten und Unglücksfälle außergewöhnlichen Umfangs sowie vor Umweltschäden, -gefährdungen und -belastungen durch richtige Standortwahl dauergenutzter Einrichtungen und durch Schutzmaßnahmen bestmöglich geschützt wird.

8. Die Erhaltung und Entwicklung einer möglichst eigenständigen und nachhaltigen Energieversorgung ist zu unterstützen.

9. Die Grundlagen für die langfristige Entwicklung der Wirtschaft, der Infrastruktur und des Wohnungswesens sowie für die erforderlichen Strukturanpassungen sind zu sichern und zu verbessern.

10. Für die Bevölkerung in allen Teilen des Landes ist die Herstellung möglichst gleichwertiger Lebensbedingungen sowie deren Verbesserung durch die Schaffung einer ausgeglichenen Wirtschafts- und Sozialstruktur und aktiver Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raums anzustreben.

(2) Dabei sind folgende Grundsätze zu beachten:

1. haushälterische und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden, insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland;

2. Vorrang der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen;

3. Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen und Vermeidung von Zersiedelung;

4. verstärkte Berücksichtigung der Umweltschutzbelange und entsprechende Wahrnehmung

der Klimaschutzbelange bei der Abwägung ökologischer und ökonomischer Ansprüche an den Raum, Unterstützung des Natur- und Landschaftsschutzes;  
5. Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen;  
6. Entwicklung der Raumstruktur entsprechend dem Prinzip der gestreuten  
Schwerpunktbildung und Entwicklung und Erhaltung einer regionalen Identität;  
7. aktive Bodenpolitik der Gemeinden für leistbares Wohn- und Betriebsbauland;  
8. sparsame Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger;  
9. verstärkte Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen von Planungen auf Frauen und Männer, auf Kinder und Jugendliche, auf ältere Menschen sowie auf Menschen mit Behinderung.

#### § 3 Abwägungsgebot

Bei Planungen auf Grund dieses Gesetzes sind Abwägungen vorzunehmen, in deren Rahmen die relevanten Raumordnungsgrundsätze zu beachten, die verfolgten Ziele darzustellen und die Wirkungen der Planungen auf den Raum mit ihren Vorteilen und allfälligen Nachteilen zu beurteilen sind.

#### § 33 ROG 2009 Beherbergungsgroßbetriebe

### Aussagen der überörtlichen Raumplanung

#### **Landesentwicklungsprogramm, Sachprogramme**

##### LEP 2022

Bad Hofgastein wird im LEP als sonstige Gemeinde mit überörtlicher Funktion innerhalb des touristischen Intensivraumes eingestuft und ist Teil der Planungsregion Gasteiner Tal.

Bad Hofgastein ist Teil des Regionalverbandes Pongau.

Der ggst. Bereich ist dem Wohnbaulanderweiterungsbereich rund um den Hauptort Bad Hofgastein zuzurechnen.

##### ALPENKONVENTION

Die Alpenkonvention ist eine internationales Übereinkommen zum Schutz des Naturraumes und zur Förderung der nachhaltigen Entwicklung der Alpen. Die Konvention legt ferner großes Augenmerk auf die Sicherung der wirtschaftlichen und kulturellen Interessen der einheimischen Bevölkerung in den Unterzeichnerstaaten.

Die ständig wachsende Beanspruchung durch den Menschen gefährdet den Alpenraum und seine ökologischen Funktionen in zunehmendem Maße. Die daraus resultierenden Schäden lassen sich zumeist nicht oder nur mit hohem Aufwand, mit beträchtlichen Kosten und in der Regel nur über lange Zeiträume wieder beheben. Daraus leitet sich die Notwendigkeit ab, wirtschaftliche Interessen mit den ökologischen Erfordernissen in Einklang zu bringen zu müssen.

## **Regionalprogramm**

### Regionales Entwicklungskonzept

Gemäß § 9 ROG 1992 wurden von der Landesregierung Gemeindeverbände gebildet, denen die Erstellung eines Regionalprogramms obliegt.

Zur gemeinsamen Lösung gemeindeübergreifender Probleme, zur Vernetzung der Raumstrukturen und zur Entwicklung und Erhaltung einer regionalen Identität sollen die Gemeinden an den Aufgaben der Landesplanung durch eine aktive Regionalplanung beteiligt werden.

Die Gemeinde Bad Hofgastein ist Teil des Regionalverbandes Pongau, welcher am 21.02.2005 konstituiert wurde.

Ziele und Maßnahmen des Regionalen Entwicklungskonzeptes wurden am 26.11.2009 beschlossen, folgende Ziele sind für die Entwicklung von touristischer Infrastruktur relevant:

- Entwicklung neuer Angebote zur Beherbergungsinfrastruktur (Feriendörfer, Beherbergungsgroßbetriebe) nur an dafür geeigneten Standorten, die regional festgelegte Mindeststandards erfüllen (vgl. Kriterienkatalog für Feriendörfer als Empfehlung der örtlichen Raumplanung des Landes)
- Vorrangige Errichtung von neuen Infrastrukturangeboten für den Winter- und Sommertourismus im Nahbereich bereits bestehender Angebote zur Freizeit- und Tourismuswirtschaft.

## **Räumliches Entwicklungskonzept (REK)**

### **REK - Textliche Aussagen - Ziele und Maßnahmen**

Im beschlossenen Räumlichen Entwicklungskonzept (erarbeitet in den Jahren 1992 bis 1997, rechtskräftig seit Mai 1997, geändert im April 2000 und Dezember 2022) werden folgende, die Änderung betreffende Aussagen gemacht:

2.3.1 Sicherung eines bedarfsgerechten Angebotes an Arbeitsplätzen für die einheimische Bevölkerung

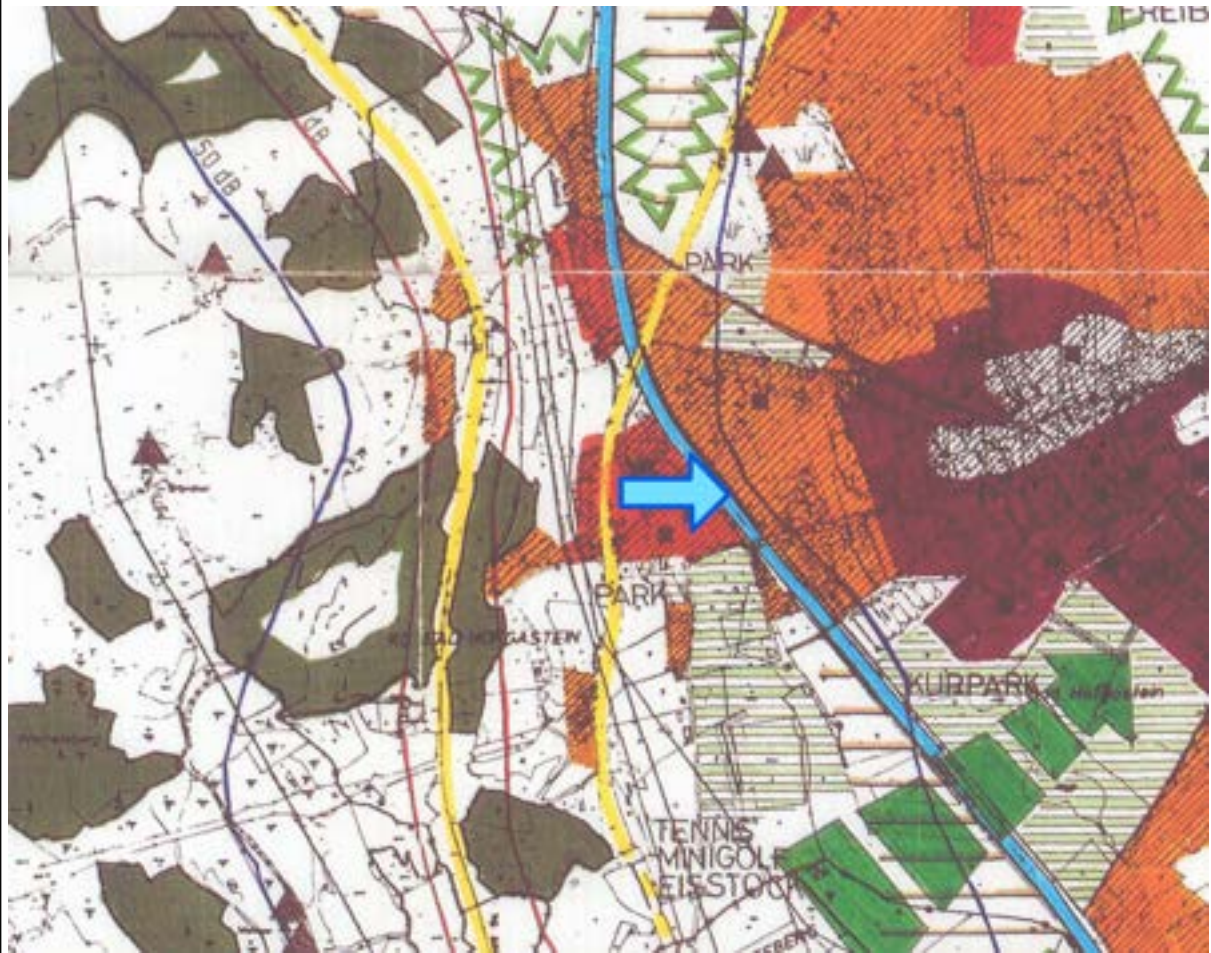
2.3.2 Plan- und maßvoller Ausbau des Fremdenverkehrs unter Berücksichtigung der ökologischen Belastbarkeitsgrenzen, der Erfordernisse des Natur- und Landschaftsschutzes, der visuellen Belastbarkeit des Landschaftsbildes und der Vereinbarkeit mit dem Status Bad Hofgasteins als Kurort

2.3.3 Qualitätsverbesserung der Fremdenverkehrsleistungen unter Berücksichtigung der landschaftlichen und klimatischen Eignung und unter Bedachtnahme auf Landschaftsbild, Naturhaushalt und Umwelt

- Förderung von qualitätsverbessernden Maßnahmen
- Bewußtseinsbildung, dass ein intaktes Landschaftsbild den "Grundstock" einer gesunden Fremdenverkehrswirtschaft bildet und daher alle aufgerufen sind, einen Beitrag zu dessen Erhaltung zu leisten

Im Planteil ist der gegenständliche Bereich als "Siedlungsbereich mit überwiegender Wohnfunktion" gekennzeichnet.

## REK - Planausschnitte



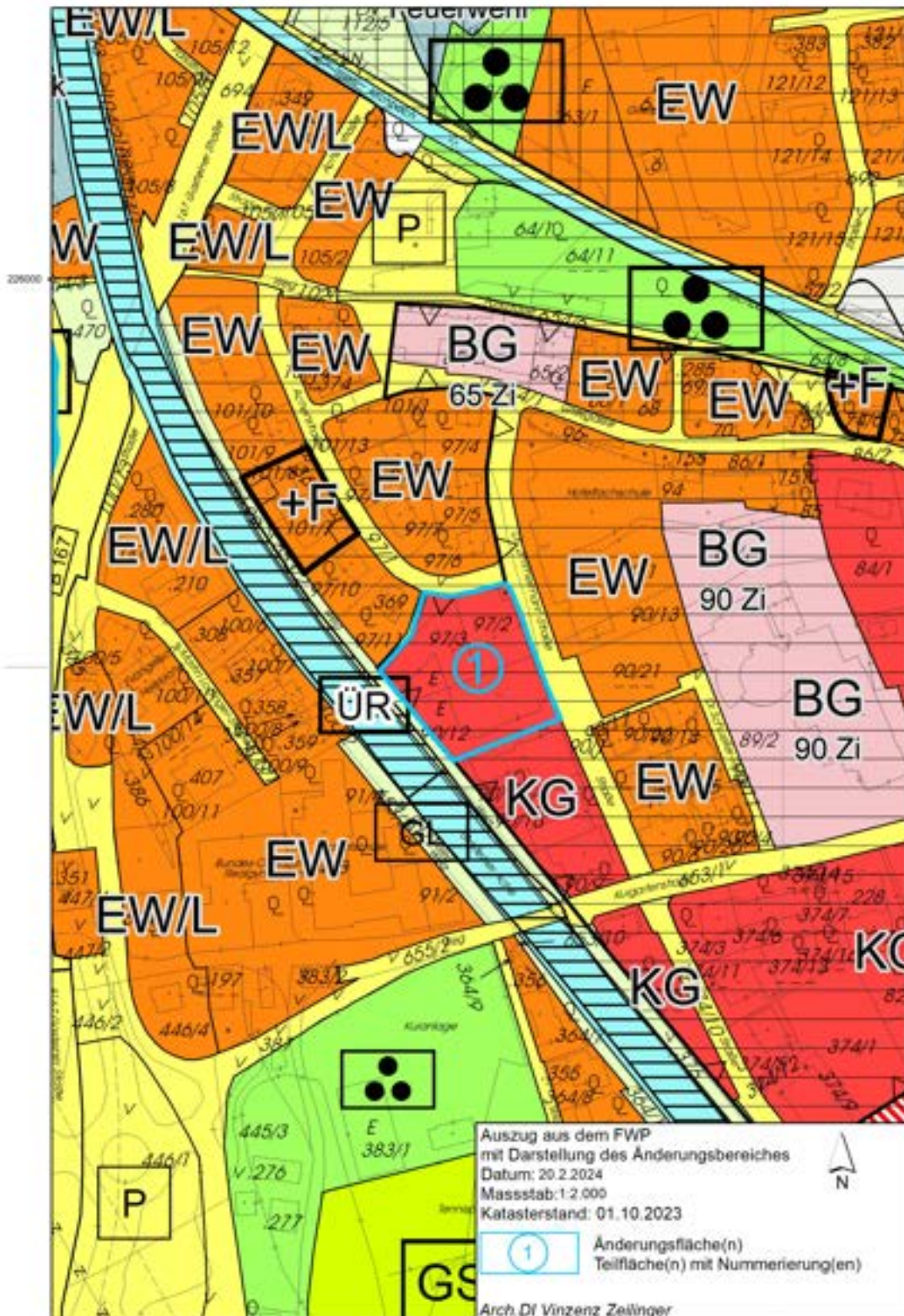
### Angrenzende Widmungen

Verkehrsflächen / Wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde

Bauland / Kerngebiete

Grünland / Ländliche Gebiete

FWP-Ausschnitt

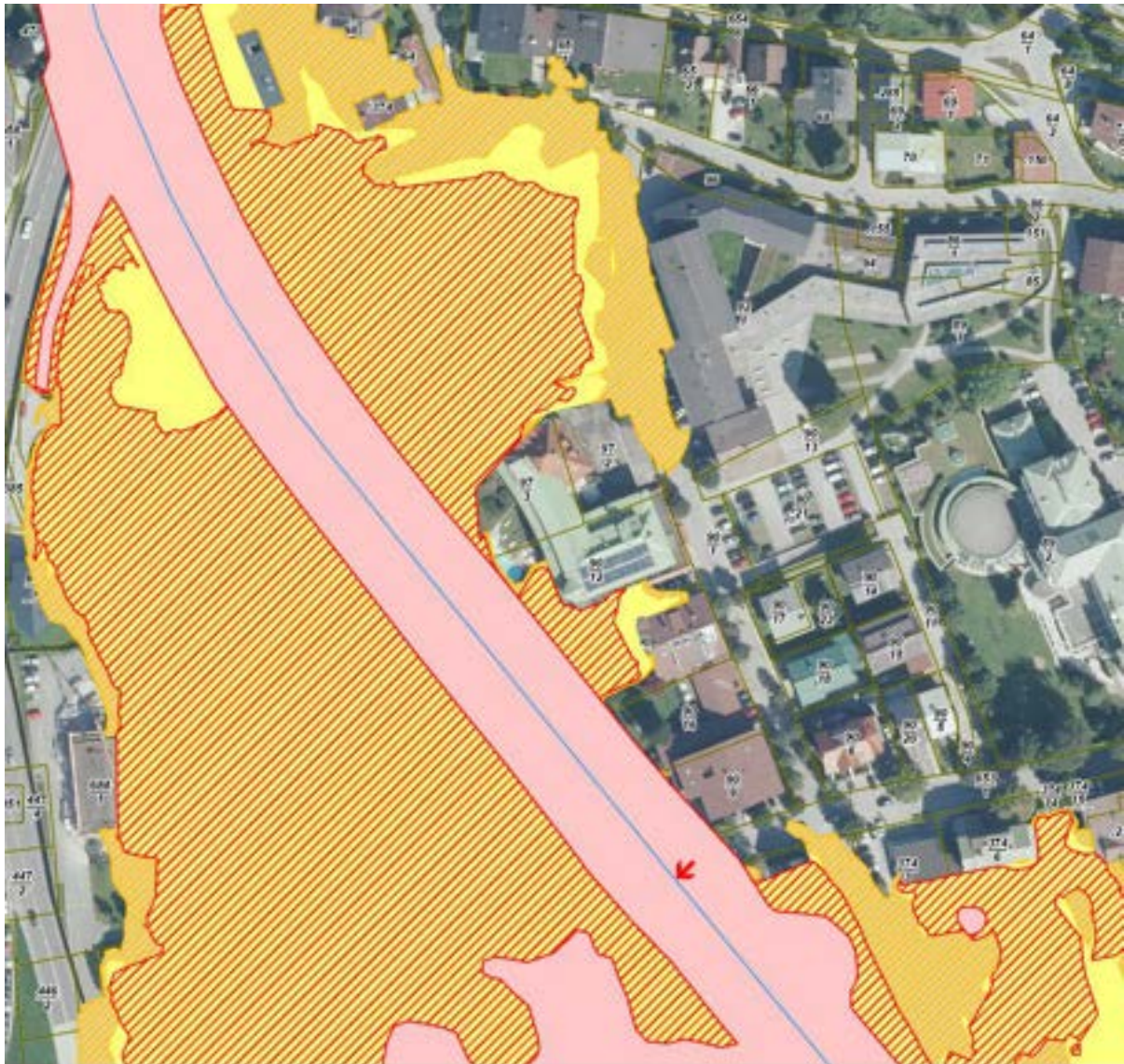


Antragsteil 'Planungsgrundlagen' unterschrieben am 4.4.2024 von Sabine Hauser



<b>Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen</b>
Die Teilabänderungsfläche ist von Kennzeichnungen oder Kenntlichmachungen betroffen: Ja
<b>Naturschutz</b>
Beschränkung vorhanden: Nein
<b>Beschreibung</b> Keine naturschutzrechtlich relevante Fauna und/oder Flora auf der bereits bebauten Grundfläche. Das östlich angrenzende Biotop " Allee an der Kurgartenstraße" und das westlich angrenzende Biotop "Ufer-Baumreihe rechts Gasteiner Ache" sind von der ggst. Umwidmung nicht betroffen.
<b>Wasserwirtschaft</b>
Beschränkung vorhanden: Nein
<b>Beschreibung</b>
<b>Wildbach und Lawinenverbauung</b>
Beschränkung vorhanden: Ja

allfällige Fotos (.jpeg, .tif, .gif)



### Beschreibung

Die Flächen befinden sich in der Gelben Wildbachgefahrenzone des Kirchbaches.

Derzeit liegen Teile der Umwidnungsfläche gemäß Zonenplan des Bundeswasserbaues im Rot-Gelben Funktionsbereich, in der Gelben Gefahrenzone und im HQ300 Überflutungsbereich der Gasteiner Ache.

Ein Hochwasserschutzprojekt ist gerade in Umsetzung.

Nach Fertigstellung liegen die ggst.Flächen außerhalb von Gefährdungsbereichen entlang der Gasteiner Ache.

### Geologie

**Beschränkung vorhanden:** Nein

**Beschreibung**

<b>Wald</b>
Beschränkung vorhanden: Nein
Beschreibung
<b>Lärm</b>
Beschränkung vorhanden: Nein
Beschreibung
<b>div. Bauverbotsbereiche</b>
Beschränkung vorhanden: Nein
Beschreibung
<b>Altlasten und Verdachtsflächen</b>
Prüffläche im Umkreis von 50 m oder Überschneidung: Nein
Beschreibung
<b>Sonstige Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen</b>
Beschränkung vorhanden: Ja
Beschreibung
Die Flächen befinden sich innerhalb der Ortskernabgrenzung der Marktgemeinde Bad Hofgastein.
<b>Stellungnahmen aller Fachdienststellen (Vorbegutachtung)</b>
<b>Behandlung der Stellungnahmen des Landes durch den/die OrtsplanerIn (Vorbegutachtung)</b>
Antragsteil 'Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen' unterschrieben am 4.4.2024 von Sabine Hauser

## Infrastrukturelle Erschließung

Infrastruktureinrichtungen erforderlich: Nein

### Begründung, warum keine Infrastruktur erforderlich

Da die Flächen bereits als Bauland ausgewiesen sind, ist im Zuge der Umwidmung von einer Baulandkategorie in eine andere kein Nachweis der Infrastruktur erforderlich. Alle infrastrukturellen Voraussetzungen für eine Baulandwidmung sind gegeben.

## Trinkwasserversorgung

Vorhanden: Ja

### Beschreibung

Ortswasserleitung

## Abwasserentsorgung (Schmutz- und Oberflächenwässer)

Vorhanden: Ja

### Beschreibung

Ortskanal

## Verkehrerschließung

Vorhanden: Ja

### Beschreibung

durch den Bestand gegeben

Die notwendigen PKW-Stellflächen werden auf Eigengrund untergebracht.

innerhalb ÖV-Einzugsbereich: Ja

## Sonstige infrastrukturelle Erschließungen

Vorhanden: Ja

### Beschreibung

Auf Grund der zentralen Lage der Flächen sind alle sozialen und infrastrukturellen Einrichtungen (ÖV) fußläufig erreichbar.

### Stellungnahmen aller Fachdienststellen (Vorbegutachtung)

### Behandlung der allfälligen FD-Stellungnahmen durch den/die OrtsplanerIn (Vorbegutachtung)

Antragsteil 'Infrastrukturelle Erschließung' unterschrieben am 4.4.2024 von Sabine Hauser

## **Landschaftsstruktur und -bild**

### Strukturuntersuchung

#### **Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Die gegenständliche Umwidmungsfläche befinden im westlichen Zentrumsbereich von Bad Hofgastein, zwischen Zimmermannstraße und Promenade entlang der Gasteiner Ache.

Das Landschaftsbild ist daher durch eine, der Lage entsprechenden dichten Verbauung innerhalb des Ortszentrums gekennzeichnet.

Die geplante Umwidmung und die Möglichkeit der Erhöhung der Zimmeranzahl auf 85 Zimmer wird daher das Gesamterscheinungsbild der Landschaft im gegenständlichen Bereich nur unwesentlich verändern.

Antragsteil 'Landschaftsstruktur und -bild' unterschrieben am 4.4.2024 von Sabine Hauser

## **Vegetation und Tierwelt**

### Strukturuntersuchung

#### **Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Da die gegenständlichen Flächen und der Umgebungsbereich bereits bebaut sind, können die Auswirkungen auf die bestehende Vegetation und Tierwelt als vernachlässigbar eingestuft werden.

Antragsteil 'Vegetation und Tierwelt' unterschrieben am 4.4.2024 von Sabine Hauser

## Erholungsnutzung und Grünflächen

### Strukturuntersuchung

#### **Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Da die gegenständlichen Flächen bereits bebaut und der gesamte Bereich und die Umgebung bisher keiner infrastrukturebundenen Erholungsnutzung zugeführt waren, können die Auswirkungen der Umwidmung auf die bestehenden Erholungsnutzung und Grünflächen als vernachlässigbar eingestuft werden.  
Die Erholungsnutzung der Promenade wird durch die Änderung der Widmungskategorie im Flächenwidmungsplan nicht beeinträchtigt.

Antragsteil 'Erholungsnutzung und Grünflächen' unterschrieben am 4.4.2024 von Sabine Hauser

## **Lebensräume und Biotop e inkl. Vernetzung**

### Strukturuntersuchung

#### **Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Auf der fraglichen Umwidmungsfläche befindet sich lt. SAGIS kein Biotop oder naturschutzrechtlich geschützter Lebensraum.  
Das östlich angrenzende Biotop " Allee an der Kurgartenstraße" und das westlich angrenzende Biotop "Ufer-Baumreihe rechts Gasteiner Ache" sind von der ggst. Umwidmung nicht betroffen.

Antragsteil 'Lebensräume und Biotop e inkl. Vernetzung' unterschrieben am 4.4.2024 von Sabine Hauser



## Kulturgüter und Ortsbild

### Strukturuntersuchung

#### **Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Die gegenständliche Umwidmungsfläche befindet sich in einem Bereich, der für das Ortsbild auf Grund seiner Lage an der Gasteiner Ache bzw. der Promenade von Bedeutung ist. Die Anpassung der Widmungskategorie an die bereits vorhandenen Strukturverhältnisse (touristische Nutzung) hat jedoch keine Auswirkungen auf das Ortsbild. Entscheidend für die Wirkung des geplanten Baukörpers auf das Ortsbild sind die Festlegungen des Bebauungsplanes. Ein Bebauungsplan existiert (GZ 1217-01).

Antragsteil 'Kulturgüter und Ortsbild' unterschrieben am 4.4.2024 von Sabine Hauser

## Geologie

### Strukturuntersuchung

#### **Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Da die Flächen selbst und die gesamte Umgebung bereits seit langem bebaut sind und die bereits bestehenden Gebäude ohne Probleme errichtet wurden, ist anzunehmen, dass die Geologie und die Baugrundeignung für die geplanten baulichen Maßnahmen keine maßgebliche Rolle spielt.

Die Grundfläche liegen innerhalb des Gelben Wildbachgefahrenbereiches des Kirchbaches, eine Beeinträchtigung der Baugrundeignung dadurch ist jedoch nicht zu erwarten.

Antragsteil 'Geologie' unterschrieben am 4.4.2024 von Sabine Hauser

## **Boden**

### Strukturuntersuchung

#### **Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Der gegenständliche Bereich ist mit keinerlei Altlasten oder Bodenkontaminationen belastet.  
Bodendenkmale (und/oder archäologische Hoffnungsgebiete) sind auf den gegenständlichen Flächen keine vorhanden.

Antragsteil 'Boden' unterschrieben am 4.4.2024 von Sabine Hauser

## Land- und Forstwirtschaft

Strukturuntersuchung

### **Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Durch die Lage der Grundflächen in dicht verbautem Ortsgebiet ergeben sich keine Auswirkungen auf die Land- und Forstwirtschaft.

Antragsteil 'Land- und Forstwirtschaft' unterschrieben am 4.4.2024 von Sabine Hauser

## **Wasser- und Wasserwirtschaft**

### Strukturuntersuchung

#### **Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Im gegenständlichen Bereich befinden sich weder Wasserschutz noch -schongebiete, es befinden sich keine Quellaustritte auf der Fläche selbst noch im Umgebungsbereich.

Die Wasserver- und Abwasserentsorgung wird durch das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.

Antragsteil 'Wasser- und Wasserwirtschaft' unterschrieben am 4.4.2024 von Sabine Hauser

## Naturräumliche Gefährdungen

### Strukturuntersuchung

#### **Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Die gegenständlichen Flächen liegen (wie fast der gesamte Zentrumsbereich von Bad Hofgastein) in der Gelben Wildbachgefahrenzone des Kirchbaches.

Da die Flächen bereits bisher als Bauland genutzt wurden, ist durch die geplante Umwidmung keine maßgebliche Veränderung der Ist-Gefahrensituation zu erwarten.

Im Zuge der weiteren Planungsarbeiten sind Objektschutzmaßnahmen für den Hochwasserschutz (z.B. Fundierungsvorgaben, Freihalten von Abflussgassen, wasserdichter Keller, hochwassersichere Ausführung der Gebäudeöffnungen, etc.) vorzusehen und ist die WLV diesbezüglich in die Bauverfahren einzubinden.

Solange das Hochwasserschutzprojekt Gasteiner Ache nicht abgeschlossen ist, ist im Zuge der weiteren Planungsmaßnahmen eine Stellungnahme des Bundeswasserbaues einzuholen.

Antragsteil 'Naturräumliche Gefährdungen' unterschrieben am 4.4.2024 von Sabine Hauser

## Lärm

### Strukturuntersuchung

#### **Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Die Ausweisung eines Beherbergungsgroßbetriebes mit max. 85 Zimmern ist mit keinen lärmmäßigen Auswirkungen auf die Umgebung verbunden.  
Da der Bestand bereits über 75 Zimmer verfügt, wird die Erweiterung um 14 Zimmer keine nennenswerte Veränderung der überwiegend durch Ab- und Zufahrten entstehenden Lärmemissionen mit sich bringen.

Antragsteil 'Lärm' unterschrieben am 4.4.2024 von Sabine Hauser

## Luft

### Strukturuntersuchung

#### **Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Die Errichtung eines Beherbergungsgroßbetriebes mit max. 85 Zimmern wird zu keiner Veränderung der bestehenden Luftsituation im ggst. Ortskernbereich von Bad Hofgastein führen.

Antragsteil 'Luft' unterschrieben am 4.4.2024 von Sabine Hauser



## Zusammenfassung

### Zusammenfassung der Strukturuntersuchung

Die Umwidmung von derzeit Kerngebiete auf Beherbergungsgroßbetrieb wird auf Grund der 74. Verordnung der Salzburger Landesregierung (Ausweisung für Beherbergungsgroßbetriebe bereits ab einer Zimmeranzahl von 60 Zimmern) notwendig. Sowohl der Bestand als auch das geplante Projekt liegen hinsichtlich der Zimmeranzahl über dem Grenzwert von 60 Zimmern.

Die geplante Errichtung eines Objektes mit maximal 85 Gästezimmern liegt jedoch unter jener Größenordnung, von der nachteilige Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild und/oder die Belastbarkeit der Landschaft zu erwarten sind, zumal sich die Flächen im dicht verbauten Zentrumsbereich und zusätzlich im ausgewiesenen Ortskernbereich von Bad Hofgastein befinden.

Die Auswirkungen auf die Umwelt, die die gegenständliche Änderung der Widmungskategorie bzw. die Erhöhung der Zimmeranzahl auf max.85 Zimmer mit sich bringen wird, können daher vor allem im Hinblick auf die Struktur der Umgebung, als vernachlässigbar eingestuft werden.

Es kann daher festgestellt werden, dass die geplante Umwidmung von bereits bebauten und bereits als Hotel genutzten Flächen in einen Beherbergungsgroßbetrieb die Art und das Ausmaß der Umweltauswirkungen nur unwesentlich beeinflussen werden.

**Umweltprüfung erforderlich:** Nein

**Stellungnahme des Landes**

**Auseinandersetzung mit der Stellungnahme des Landes**

Antragsteil 'Zusammenfassung' unterschrieben am 4.4.2024 von Sabine Hauser

<b>Bebauungsplanung</b>
<b>Bebauungsplan der Grundstufe</b>
<b>Planfreistellung gem. ROG 2009:</b> Nein
<b>Begründung</b> Bebauungsplan existiert (GZ 1217-01).
<b>Reaktion des/der OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes (zur Planfreistellung)</b>
<b>Bebauungsplan - Plandarstellung:</b> Uploaded File: 1217- 01 BBPL Änd. Hotel St. Georg_Planteil.pdf;
<b>Bebauungsplan - Textteil:</b> Uploaded File: 1217-01 BBPL Änd. Hotel St.Georg_Textteil.pdf;
<b>Anmerkungen zum Bebauungsplan - OrtsplanerIn</b>
<b>Reaktion des/der OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes (zum Bebauungsplan)</b>
<b>Allenfalls Bebauungsplan der Aufbaustufe</b>
<b>Anmerkungen zum Bebauungsplan - OrtsplanerIn</b>
<b>Reaktion des/der OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes</b>
Antragsteil 'Bebauungsplanung' unterschrieben am 4.4.2024 von Sabine Hauser

<b>Baulandbilanz</b>
<b>Ergebnis der Überprüfung der Baulandflächenbilanz</b>
Keine Überschreitung
<b>Anmerkungen zur Baulandflächenbilanz</b>
Allfällige Anmerkungen
<b>Reaktion des/r OrtsplanerIn auf die Stellungnahme der Abteilung 10</b>
Baulandreserven
<b>Baulandreserven Wohnen (in m<sup>2</sup>)</b>
<b>Baulandreserven Gewerbe (in m<sup>2</sup>)</b>
Antragsteil 'Baulandbilanz' unterschrieben am 4.4.2024 von Sabine Hauser

## **Gutachten**

### Gutachten des/der OrtsplanerIn

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

Landesentwicklungsprogramm:

Die Anpassung der Baulandkategorie an die bereits vorhandenen Strukturen bzw. an die 74. Verordnung der Salzburger Landesregierung, verbunden mit der Möglichkeit einer Erweiterung bis zur 85 Zimmer stehen in keinem Widerspruch zu den Festlegungen des LEP 2022.

Regionalprogramm:

Die im Regionalprogramm Pongau getroffenen Allgemeinaussagen werden erfüllt ("Erhalten einer ausgewogenen Balance zwischen „Schützen“ und „Nützen“ des Naturraumes - Abstimmung v. a. mit touristischer Nutzung...

"Vorrangige Errichtung von neuen Infrastrukturangeboten für den Winter- und Sommertourismus im Nahbereich bereits bestehender Angebote zur Freizeit- und Tourismuswirtschaft").

Somit kann zusammenfassend festgestellt werden, dass das Vorhaben den Vorgaben der überörtlichen Raumplanung entspricht.

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

Zulässigkeit der Ausweisung von Beherbergungsgroßbetrieben gem.§ 33 ROG 2009

### **Landschafts- und Ortsbild**

Da die Umwidmungsfläche bereits touristisch genutzt wird, erfährt das Ortsbild im ggst. Bereich durch die Möglichkeit der Erweiterung des Gebäudes auf 85 Zimmer allein durch die Widmung erstmal keine maßgebliche Änderung.

Der Festlegungen des bestehenden Bebauungsplanes lassen eine ortsbildverträgliche Entwicklung (unabhängig von der Widmungskategorie) zu. Die Einfügung möglicher Erweiterungen und die Einbindung derselben in das Ortsbild ist demnach durch den vorhandenen Bebauungsplan sichergestellt.

### **Verkehrsinfrastruktur**

Die Aufschließung des Bestandsobjektes erfährt durch die Anpassung der Widmungskategorie keine Änderung.

Die Unterbindung der notwendigen PKW-Stellplätze erfolgt auf Eigengrund.

### **Wirtschafts- und Sozialstruktur**

Die Gemeinde Bad Hofgastein ist, wie alle Gemeinden im Gasteinertal, eine überdurchschnittlich dienstleistungsorientierte Gemeinde, welche einen überdurchschnittlich hohen Anteil von Beschäftigten in der Wirtschaftssparte Fremdenverkehr aufweist.

Die Möglichkeit die Zimmeranzahl auf max. 85 Zimmer zu erhöhen und damit den Hotelbetrieb maßvoll zu erweitern, wird auch zu einer Erhöhung der Beschäftigten im Beherbergungs- und Gaststättenwesen führen.

Durch die Qualitätsverbesserung der Bestandsobjekte und die geplanten Umbauten werden keine Änderungen der bereits bestehenden Wirtschafts- und Sozialstruktur eintreten.

Vielmehr ist zu erwarten, dass die Wirtschaftssparte Fremdenverkehr zusätzliche Impulse einer richtungsweisenden Entwicklung erhält und die Pendlerbilanz noch positiver beeinflusst werden wird.

Aufgrund dieser Tatsachen sind keine nennenswerten negativen Auswirkungen bzw. Änderungen auf die Wirtschafts- und Sozialstruktur durch die Erhöhung der Zimmeranzahl zu erwarten.

Vielmehr sind positive Auswirkungen durch die Sicherung von Arbeitsplätzen zu erwarten.

### **Fremdenverkehrsstruktur**

Im Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Bad Gastein sind die Bestrebungen hinsichtlich der Entwicklung des Fremdenverkehrs klar formuliert.

Als vorrangiges Ziel gelten in der Gemeinde Bad Hofgastein die Steigerung der Nächtigungszahlen, die Förderung der Entwicklung zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie der maßvolle Ausbau der Fremdenverkehrseinrichtungen unter bestmöglicher Bedachtnahme auf die Erfordernisse des Natur- und Landschaftsschutzes und der Ortsbildgestaltung.

Die vorgesehene Anpassung der Widmungskategorie mit einer möglichen Erhöhung der Zimmeranzahl auf max.85 Zimmer steht in keinem Widerspruch zur angestrebten Fremdenverkehrsstruktur in der Gemeinde Bad Hofgastein.

Die Ergänzung und Erweiterung des touristischen Angebotsstruktur ist als Ziel des REK eindeutig definiert und stellt eine Bereicherung für den Gemeindehauptort dar. Darüber hinaus wird durch die geplante Erweiterung der allgemeine Wunsch nach Qualitätsverbesserung bzw. nach Ausbau des Fremdenverkehrs der gehobenen Kategorie Rechnung getragen.

### **Allgemeine Raumordnungsziele:**

1. Die Vergrößerung und Adaptierung der bestehenden Hotelbetriebe stellen einen Beitrag zur Erhaltung und Förderung bestehender Arbeitsplätze in der Fremdenverkehrswirtschaft dar und sichern die räumliche Existenzgrundlage für leistbares Arbeiten und Wirtschaften (§ 2 Abs.1 Z 1 ROG 2009).

2. Die geplanten Maßnahmen dienen der Weiterentwicklung eines ortsansässigen, heimischen Tourismusbetriebes, um sich zeitgemäß präsentieren zu können und konkurrenzfähig zu bleiben. Das Ortsbild erfährt durch die Widmungsänderung und Erhöhung der Zimmeranzahl keine maßgebliche Veränderung (§ 2 Abs.1 Z 6 ROG 2009). Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist auch durch die Festlegungen des bestehenden Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

3. Die geplanten Qualitätsverbesserungen sind als Grundlagen für die langfristige Entwicklung dieses Wirtschaftszweiges sowie als erforderliche Strukturanpassungen zu betrachten (§ 2 Abs.1 Z 9 ROG 2009).

4. Die Erhaltung und Weiterentwicklung von gut funktionierenden touristischen Betrieben liegt im besonderen Interesse der Fremdenverkehrsgemeinde Bad Hofgastein und stellt somit ein öffentliches Interesse dar (§ 2 Abs.2 Z 2 ROG 2009).

5. Bei der ggst. Teilabänderung handelt es sich um eine Anpassung der Widmungskategorie an bereits vorhandene Strukturen (Anpassung an den Bestand / BG mit mehr als 60 Zimmern) mit kleinräumigen Erweiterungen zur Qualitätsverbesserung des bestehenden Betriebes.  
Es kommt daher zu keiner weiteren Zersiedelung des Landschafts- bzw. Ortsraumes (§ 2 Abs.2 Z 3 ROG 2009).

#### § 3 ROG 2009

Abwägung der Nutzungsänderung:

Die ggst. Umwidmung und die mögliche Erhöhung der Zimmeranzahl auf max.85 Zimmer bringt keine Nutzungsänderung der ggst. Flächen mit sich.

Die Planung berücksichtigt daher die gegebenen Strukturverhältnisse.

Nachbargemeindliche Interessen sind aufgrund der Lage der Planungsfläche und aufgrund der geplanten Nutzung nicht betroffen.

Die geplante Widmung steht auch nicht im Widerspruch zu sonstigen wesentlichen Bestimmungen des Bundes und oder des Landes Salzburg, wenn folgende Punkte im Rahmen der weiteren Planungsmaßnahmen berücksichtigt werden:

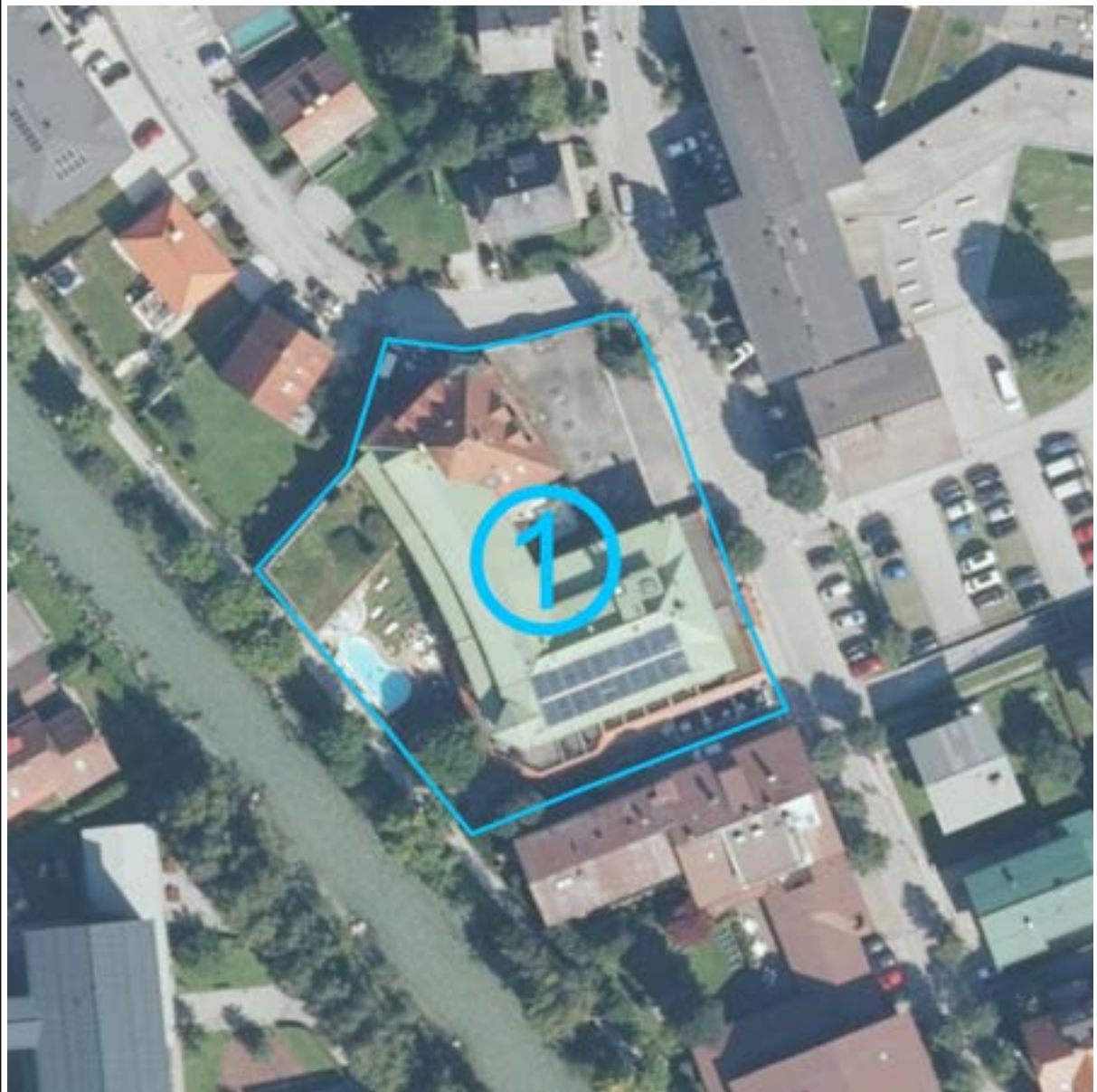
1. Die Vorgaben der WLK hinsichtlich der Lage der Flächen innerhalb des Gefährdungsbereiches des Kirchbaches.
2. Ev. Vorgaben des Bundeswasserbaues hinsichtlich der (derzeitigen) Lage von Teilflächen in Gefahrenzonen und Hinweisbereichen entlang der Gasteiner Ache.

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

Die fraglichen Flächen sind im Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Bad Hofgastein als „Siedlungsbereich mit überwiegender Wohnfunktion“ gekennzeichnet. Die geplante Widmungskategorie „Beherbergungsgroßbetriebe“ entspricht dieser Festlegungen.

Bad Hofgastein ist nach wie vor ein bedeutendes Fremdenverkehrs- und Kurzentrum in der Region Gasteinertal und ein traditionsreiches Wintersport- und Sommerfrischezentrum. Die Anpassung der Widmungskategorie an die geplanten neuen Strukturverhältnisse, verbunden mit einer kleinräumigen, maßvollen Erhöhung der Zimmeranzahl auf maximal 85 Zimmer für die Flächen des ehemaligen "Hotel Kärnten" erfüllt sämtliche Ziele des REK („Plan- und maßvoller Ausbau des Fremdenverkehrs, Qualitätsverbesserung,...“).

Orthofoto - Lage des Planungsgebietes



Foto(s) der Abänderungsfläche





### **Schlussfolgerung**

Durch die geplante Erweiterung bzw. Neubau des Hotels Klammer mit einer maximalen Zimmeranzahl von 85 Zimmern wird die Ausweisung eines Beherbergungsgroßbetriebes notwendig.

Das bestehende Hotel Klammer verfügte bisher über 71 Zimmer, sodass es sich bei der ggst. Widmung grundsätzlich um eine Anpassung an die gegebenen Nutzungs- und Strukturverhältnisse handelt.

Die Möglichkeit den Bestand ev. noch um 14 Zimmer zu erweitern, stellt eine kleinräumige Erweiterung und Fortschreibung der bestehenden Strukturverhältnisse dar.

Es kann daher festgestellt werden, dass die geplante Umwidmung von bereits bebauten und bereits als Hotel genutzten Gebäuden bzw. Gebäudeteile in einen Beherbergungsgroßbetrieb mit max. 85 Zimmern die Art und das Ausmaß der Umweltauswirkungen nur unwesentlich beeinflussen werden.

Da die Änderung mit den Zielen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes, den erkennbaren, grundsätzlichen Planungsabsichten der Marktgemeinde Bad Hofgastein und überörtlichen Planungsvorschriften in Einklang gebracht werden kann, ist die gegenständliche Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes aus der Sicht der örtlichen Raumplanung zu befürworten.

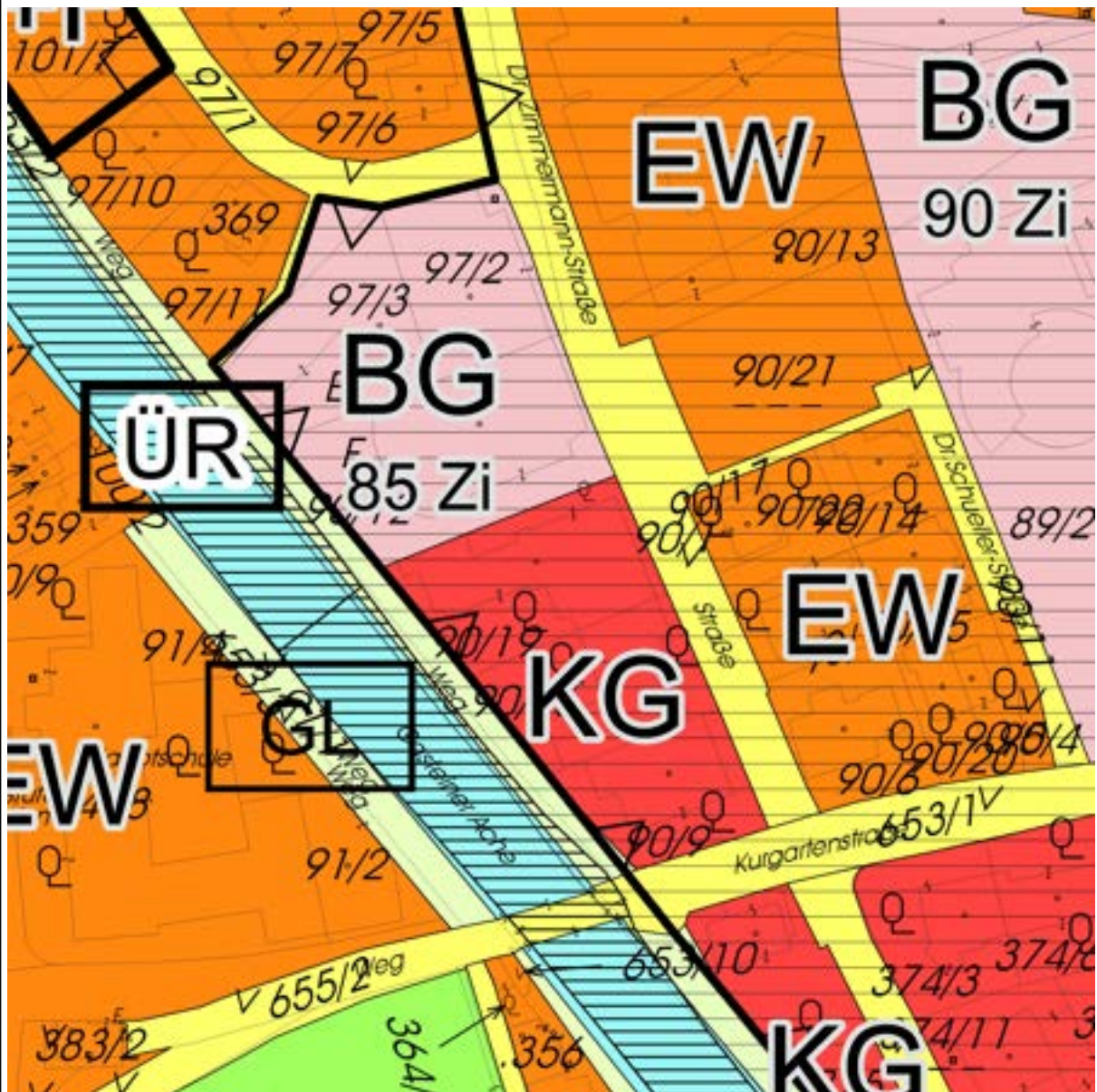
### **Reaktion des/r OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes zur Vorbegutachtung**

Antragsteil 'Gutachten' unterschrieben am 22.2.2024 von Zeilinger Vinzenz

## Planauszüge

Planungsbericht: Uploaded File: Planungsbericht\_Vorbegutachtung\_22.02.24.pdf;

Vergrößerung - Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



Antragsteil 'Planauszüge' unterschrieben am 22.2.2024 von Zeilinger Vinzenz

## Stellungnahme ASV Raumplanung

### Landesplanerische Stellungnahme nach § 65 Abs 5 ROG idgF

**Handelt es sich um eine Baulandausweisung innerhalb des Hauptsiedlungsbereichs?:** ja

**bei teilweise: liegt die Baulandausweisung großteils innerhalb oder außerhalb des HSB?:** -

**Flächenausmaß in m<sup>2</sup> der Baulandausweisung außerhalb des HSB:**

**Handelt es sich um eine Ausweisung eines Zweitwohnungsgebietes?:** nein

### Landesplanerische Stellungnahme

Die gegenständliche Umwidmungsfläche liegt im Ortszentrum von Bad Hofgastein und somit innerhalb des Hauptsiedlungsbereiches, eine landesplanerische Stellungnahme ist nicht erforderlich.

## Stellungnahme zur Vorbegutachtung

### Zur Veranlassung (Ausgangslage)

Die Gemeinde Bad Hofgastein beantragt die Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich im westlichen Bereich des Zentrums. Am Standort des ehemaligen Hotels Klammer's Kärnten soll ein neuer Hotelbetrieb mit 85 Zimmern entstehen. Dazu soll eine Fläche von ca. 3378 m<sup>2</sup> der GP 90/12, 97,2 und 97/3 alle KG Bad Hofgastein von aktuell "Bauland - Kerngebiet" in "Bauland - Beherbergungsgroßbetrieb" mit dem Widmungszusatz "85 Zimmer" umgewidmet werden.

### Abb. 1: Übersichtsplan - Lage der Änderungsfläche/n



### Zur Übereinstimmung mit überörtlichen Planungen und Programmen

Eine Übereinstimmung mit überörtlichen Planungen und Programmen kann festgestellt werden.

**Handelt es sich bei der Ausweisung um ein Baulandsicherungsmodell gem. LEP 2022?:** nein

**Flächenausmaß jener Teilfläche des BLSM außerhalb des HSB:**

### **Zur Übereinstimmung mit dem REK**

Die geplante Teilabänderung stimmt mit dem REK der Gemeinde Bad Hofgastein überein.

### **Abb. 3: Planauszug aus dem REK**



### **Zur Beachtung der Raumordnungsgrundsätze und zur Abwägung der Raumordnungsziele**

Durch die vorliegende Teilabänderung werden die Raumordnungsgrundsätze hinreichend beachtet.

### **Zur Umweltrelevanz**

Die Beurteilungen der Ortsplanerin zur Umweltrelevanz sind schlüssig und nachvollziehbar.

### **Zu Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen**

Die Ausführungen der Ortsplanerin werden zur Kenntnis genommen.

### **Zur infrastrukturellen Erschließung**

Die infrastrukturelle Erschließung ist durch den Bestand in ausreichendem Maß gegeben.

### **Zur Bebauungsplanung**

Der bestehende Bebauungsplan wird parallel zum Widmungsverfahren abgeändert.

### **Zur Baulandflächenbilanz**

Durch die gegenständliche Teilabänderung wird der im REK berechnete 10-Jahres Baulandbedarf nicht überschritten.

### **Zu den Stellungnahmen der Fachdienststellen**

Da es sich bei der Teilabänderung um die Änderung einer Baulandkategorie in eine andere handelt (Kerngebiet in Beherbergungsgroßbetrieb), wurden keine Stellungnahmen von Fachdienststellen angefordert.

### **Anmerkungen /Sonstiges**

**Abb. 4: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan**



**Raumplanungsfachliche Zusammenfassung**

Aus raumordnungsfachlicher Sicht besteht gegen die geplante Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Bad Hofgastein kein Einwand.

**Ansicht, (Ortho-) Foto der Änderungsfläche**



**Beilage:**

**Abbildung:**

Antragsteil 'Stellungnahme ASV Raumplanung' unterschrieben am 4.4.2024 von Sabine Hauser