

<b>Grunddaten des Antrags</b>
<b>Gemeinde- und Verfahrensdaten</b>
<b>Gemeindenummer:</b> 50422
<b>Gemeindename:</b> Untertauern
<b>Bereichsbezeichnung:</b> Hotel Manggei in Obertauern - Erich Perner
<b>Betroffene Grundeigentümer:</b> Erich Perner, Hotel Manggei GmbH & Co KG, Gemeinde Untertauern
<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 Michael Habersatter
<b>Geschäftszahl des/r OrtsplanerIn:</b> 2018-1
<b>ProjektleiterIn:</b> Arch. DI Michael Habersatter
<b>SachbearbeiterIn:</b> Arch. DI Michael Habersatter
<b>Bearbeitung - Abteilung 10</b>
<b>Juristische/r SachbearbeiterIn:</b> Dr. Katharina Hinteregger
<b>Technische/r SachbearbeiterIn:</b> Mag. Margit de Lara Fernandez-Brand
<b>Schriftliche Stellungnahme des Landes</b>
Antragsteil 'Grunddaten des Antrags' unterschrieben am 9.5.2023 von Habersatter Michael

<b>Verordnung / Befristung</b>
<b>Kundmachung der Verordnung der Teilabänderung (allenfalls einschließlich Bebauungsplan)</b>
<b>Datum der tatsächlichen Durchführung</b>
<b>Rechtswirksamkeit der Teilabänderung (allenfalls einschließlich Bebauungsplan)</b>
<b>Befristung: Ja</b>
<b>Dauer der Befristung bei Handelsgroßbetrieben, Beherbergungsgroßbetrieben und Sonderflächen</b>
<b>Befristung bis:</b>
<b>Befristung bei HG, BG, SF bis:</b>
<b>Beschlossener Bebauungsplan</b>
Antragsteil 'Verordnung / Befristung' unterschrieben am 9.5.2023 von Habersatter Michael

## Verfahrensgegenstand 18

### Veranlassung

Mit E-Mail vom 5. März 2018 hat Herr Erich Perner an die Gemeinde Untertauern den Antrag auf Umwidmung von ca. 680 m<sup>2</sup> von Grünland in Bauland gestellt. Mit E-Mail vom 26. Februar 2018 wurde bereits ein Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan mit eingezeichneter Widmungsfläche übermittelt. Im Antrag ist als Begründung des Widmungswunsches die zukünftige Erweiterung des Wellnessbereiches im Hotel Manggei angeführt. Diese Erweiterung soll Richtung Osten, größtenteils unterirdisch und max. 1 Geschoß höher als das bestehende Hotel angebaut werden. Die geplante Widmung liegt direkt angrenzend an bestehende Baulandwidmung.

Gleichzeitig mit dieser Neuwidmung soll die Widmung im Bereich der Seekarstraße an die tatsächlichen Grundgrenzen angepasst werden. Durch einen flächengleichen Grundtausch zwischen Hotel Manggei und Gemeinde Untertauern hat sich schon vor einiger Zeit diese Grenzverschiebung ergeben.

Mit Schreiben vom 31. Jänner 2022 hat Herr Erich Perner beantragt, die Umwidmungsfläche (neue Baulandfläche) auf 750 m<sup>2</sup> zu erweitern.

Durch Neuwidmung und Anpassung der Widmung im Bereich der Seekarstraße sind somit die Grundstücksnummern 513/3, 513/40, 513/75, 513/76 und 513/92, je KG 55325 Untertauern, betroffen.

**Datum der TAÄ-Anregung:** 05.03.2018

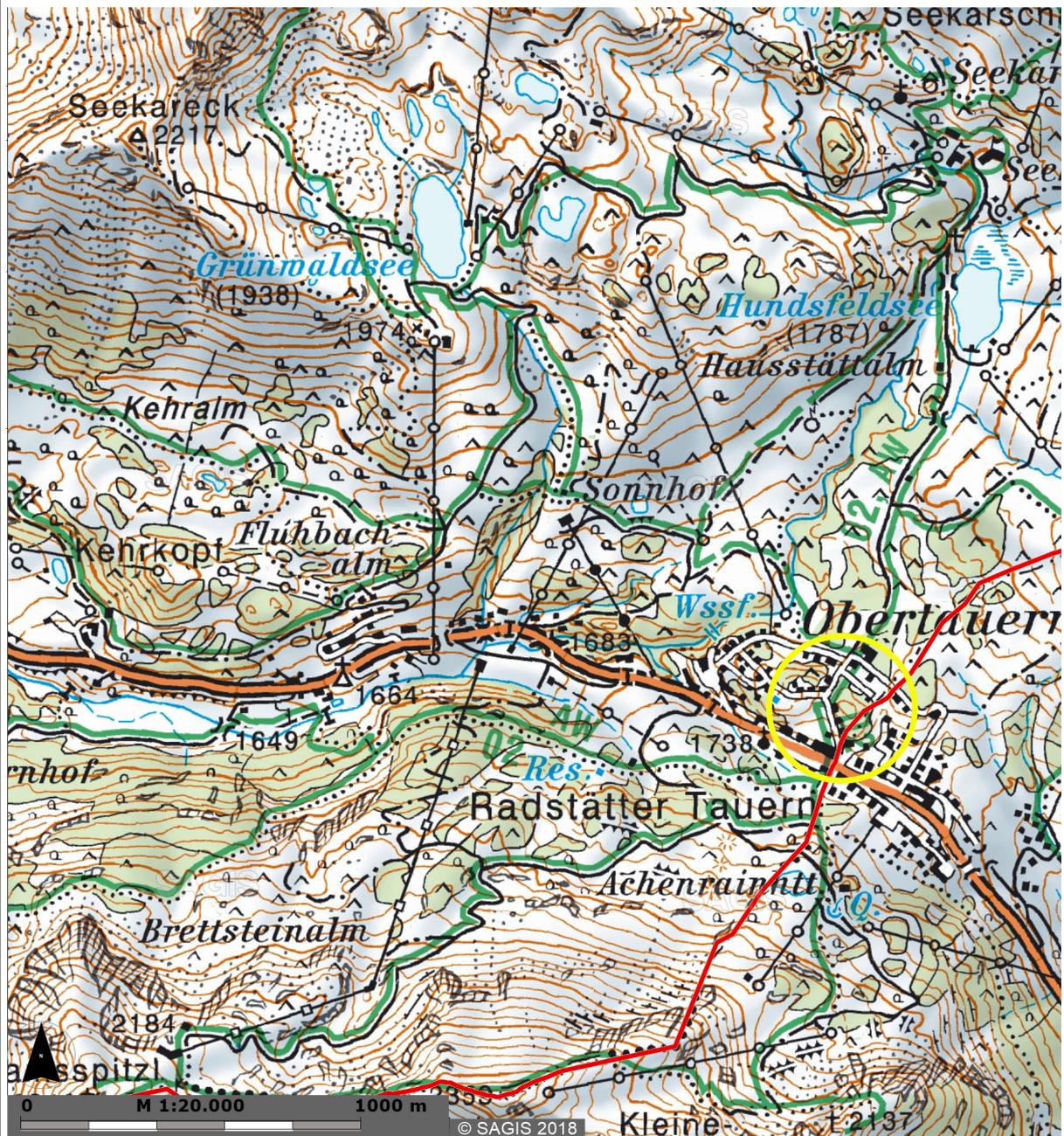
**Anregung zur TAÄ (Schreiben):** Uploaded File: Antrag Änderung FWP Manggei.pdf; IMG\_0401\_Sizze Antrag\_20180226.jpg; Antrag Ergänzung\_20220202102937.pdf;

### Lage der verfahrensgegenständlichen Fläche

Die beantragte Widmungsfläche liegt ca. 150 m nordöstlich der Passhöhe Obertauern, direkt angrenzend an das bestehende Hotel Manggei. Dieses Hotel liegt an der Seekarstraße, welche von der Katschbergstraße B 99 abzweigt, im Ortszentrum von Obertauern.

Die Abänderungsfläche liegt im Flächenwidmungsplan - Mappenblatt 19 (K5-Blatt 4724-5300)), die mittleren Koordinaten im Landeskoordinatensystem betragen 17.190 / 234.490.

## Übersichtsplan



## Grundstücke

Gst. Nr	KG Nr.	KG Name
513/3	55325	Untertauern
513/40	55325	Untertauern
513/75	55325	Untertauern
513/76	55325	Untertauern
513/92	55325	Untertauern

## Aktive Bodenpolitik

Wurden Maßnahmen gesetzt?: Nein

Wenn ja - welche?

Wenn nein - Begründung?

Die von der Teilabänderung (Neuwidmung) betroffene Fläche kann nur zur Erweiterung des bestehenden Hotels verwendet werden und ist auch auf Grund der Lage hinter dem bestehenden Hotel Manggei selbstständig nicht bebaubar.

Die Teiländerungen an der Seekarstraße dienen der Anpassung an die tatsächlichen Grundgrenzen.

## Mappenblattnummer(n)

Mappenblattnummer(n): 4724-5300

## Widmungsänderungen

Umwidmung von

Fläche [m <sup>2</sup> ]	Widmungskategorie	
750	GLG	
69	VDG	
69	EW	

## 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 selbstständig bebaubare Fläche?

Teilfläche	Frage 1	Frage 2	Frage 3
1	J	J	J
2	J	J	N
3	J	J	N
4	N	J	N

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



## Beurteilungsplan - planliche Darstellung



### Umwidmung in

TLF	Fläche [m²]	Widmungskategorie	Folgewidmung
1	750	EW	GLG
2	67	EW	-
3	2	EW	-
4	69	VGD	-

**Gesamtfläche der Abänderung [ m²]: 888**

### Erforderliche Erläuterungen zur Umwidmung

Die tatsächliche Vermehrung der Baulandfläche beträgt nur 750 m², da jeweils 69 m² flächengleich von Bauland in Verkehrsfläche und von Verkehrsfläche in Bauland umgewidmet werden. Die Abgrenzung der Widmungsflächen ergibt sich bei der Neuwidmung aus der bereits bestehenden Widmung und der für die geplante Betriebserweiterung angesuchten Fläche. Im Bereich der Seekarstraße wird die Widmung an die bestehenden Grundgrenzen angepasst.

### Befristung

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

Antragsteil 'Verfahrensgegenstand 18' unterschrieben am 9.5.2023 von Habersatter Michael

<b>Umweltrelevanz</b>
Schwellenwertprüfung
<b>Fläche der umweltrelevanten Änderungen je Kategorie [m²]: 750</b>
[m²]
<b>Summe der zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m² (Kumulationsregel): 1500</b>
[m²]
<b>Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Flächen [m²]: 2250</b>
[m²]
<b>Lage der Änderungsfläche in einem Schutzgebiet: Nein</b>
Ergebnis der Schwellenwertprüfung
<b>Schwellenwertüberschreitung liegt vor: Nein</b>
<b>Schwellenwerte gemäß SUP Verordnung: 5,0 ha</b>
<b>Allfällige Begründungen oder Erläuterungen</b>
Zur noch unbebauten Umwidmungsfläche von 750 m² werden gemäß Kumulationsregel noch die nördlich an der Seekarstraße im raumstrukturellen Zusammenhang liegenden unbebauten Baulandflächen von 1.500 m² dazugerechnet. Dies ergibt eine relevante Fläche von 2.250 m².
Die Umwidmungsfläche liegt in keinem geschützten Gebiet, weshalb für die Widmung Erweitertes Wohngebiet der Schwellenwert 5,0 ha beträgt.
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: Nein</b>
<b>B: Die Planung stellt ausschließlich eine Anpassung an die gegebenen Struktur- und Nutzungsverhältnisse dar.: Nein</b>
<b>C: Durch die Planung sind offensichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.: Nein</b>
<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.: Ja</b>
<b>Begründung zur Anwendung eines Ausschlusskriteriums</b>
zu D: Die neue Baulandfläche ist für eine Erweiterung des bestehenden Betriebes in direktem Anschluß an diesen vorgesehen. Die Fläche ist durch die bestehende Bebauung verkehrsmäßig und mit technischer Infrastruktur bereits voll erschlossen. Die Planung stellt somit eine kleinräumige Erweiterung bzw. Arrondierung eines Plans dar, durch die Art und Ausmaß der Umweltauswirkungen offensichtlich nur unwesentlich beeinflusst werden.

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>
<b>Begründung - warum eine/keine Naturverträglichkeit vorliegt</b>
Ergebnis der Vorbeurteilung der Umweltrelevanz
Als Ergebnis der Vorbeurteilung ist festzustellen
<b>Eine Umwelterheblichkeitsprüfung ist erforderlich:</b> Nein
<b>Eine Umweltprüfung ist erforderlich:</b> Nein
<b>Eine FFH - Naturverträglichkeitsprüfung ist erforderlich:</b> Nein
<b>Allfällige ergänzende Aussagen zur Prüfung der Umweltrelevanz</b>
Da ein Ausschlusskriterium vorliegt, die Schwellenwerte nicht überschritten werden und die Änderungsfläche sich nicht innerhalb oder in der Nähe eines Europaschutzgebietes befindet, sind keine weiteren Prüfungen durchzuführen.
Antragsteil 'Umweltrelevanz' unterschrieben am 9.5.2023 von Habersatter Michael

## **Planungsgrundlagen**

Gesetzliche Grundlagen

## Raumordnungsgesetz 2009

### Raumordnungsziele:

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.
3. Die zum Schutz von Naturgefahren notwendigen Freiräume sollen erhalten bleiben, wobei auf bestehende Dauersiedlungs- und Wirtschaftsräume Bedacht zu nehmen ist. Gebiete mit nutzbaren Wasser- und Rohstoffvorkommen sollen von Nutzungen freigehalten werden, welche diese Vorkommen beeinträchtigen und ihre Gewinnung verhindern können.
4. Die Erhaltung einer lebensfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft ist sicherzustellen.
5. Gewerbe, Industrie und Handel sind in ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu sichern und zu verbessern, wobei einerseits auf die Standorterfordernisse, die verfügbaren Roh- und Grundstoffe, die Energie und Arbeitsmarktsituation und andererseits auf die Umweltbeeinträchtigung und die benachbarten Siedlungsgebiete Rücksicht zu nehmen ist.
6. Der Tourismus ist unter Berücksichtigung der ökologischen Belastbarkeit und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Raumes, der Erfordernisse des Landschafts- und Naturschutzes, 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 Raumes anzustreben.

### Raumordnungsgrundsätze:

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.

## Aussagen der überörtlichen Raumplanung

### **Landesentwicklungsprogramm, Sachprogramme**

Das Landesentwicklungsprogramm (Gesamtüberarbeitung 2022; LGBl Nr 104/2022)  
beinhaltet folgende, für gegenständliche Teiländerung relevante Aussagen:

Gem. Strukturmodell gehört die Gemeinde Untertauern zum "inneralpinen Gebirgsraum" und  
ist Teil des "touristischen Intensivraums".

Der Umwidmungsbereich zählt zum Hauptsiedlungsbereich (s. Kap. Gutachten), daher ist  
folgendes Ziel relevant:

#### 4.4 Siedlungsentwicklung

Siedlungsentwicklung - Wohnen

(1) Konzentration der Siedlungsentwicklung in den Hauptsiedlungsbereichen und  
Nebenzentren.

...

### **Regionalprogramm**

Im Regionalen Entwicklungskonzept Pongau (Beschluss vom 29.01.2008, Version vom  
12.02.2008) sind für gegenständliche Teiländerung folgende Aussagen von Bedeutung:

- Erhalten einer ausgewogenen Balance zwischen "Schützen" und "Nützen" des  
Naturraumes. Abstimmung vor allem mit touristischer Nutzung, .....
- Vorrangige Nutzung der Qualitätsräume Landschaft für naturraumorientierten Tourismus  
mit behutsamer Entwicklung der vorhandenen Infrastruktur wie zum Beispiel Wege, Almen,  
Schutzhütten (angemessene Baugestaltung, Freiraumgestaltung im unmittelbaren Umfeld  
der Hütten, minimale Geländeänderungen, Ver- und Entsorgung ...)
- Vorrangige Errichtung von neuen Infrastrukturangeboten für den Winter- und  
Sommertourismus im Nahbereich bereits bestehender Angebote zur Freizeit- und  
Tourismuskirtschaft.

## Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

### REK - Textliche Aussagen - Ziele und Maßnahmen

Bezüglich der gegenständlichen Teiländerung sind im REK 2008 folgende Aussagen getroffen :

#### 1. Gesamtentwicklung der Gemeinde

##### 1.1 Stellung in der Region

Ziel:

Bedeutung als Tourismusort bewahren

Maßnahmen:

- Weiterer Ausbau der Gemeinde als Fremdenverkehrszentrum, vor allem im Bereich der Ortschaft Obertauern .....

#### 3. Siedlungs- und Ortsbildkonzept

##### 3.2.4. Obertauern-Nord

Ziel:

Erhaltung der Ortschaft Obertauern als abgegrenzten Siedlungsbereich

Maßnahmen:

- Festlegung von Siedlungsgrenzen im Westen und Norden der Ortschaft
- Bautätigkeit vorrangig im Bereich innerhalb dieser Siedlungsgrenzen

Ziel:

Sparsame Verwendung von Grund und Boden

Maßnahmen:

- In den für eine Verbauung vorgesehenen Bereichen ist die technische Infrastruktur einschließlich Anschluss an den öffentlichen Verkehr gegeben
- Festlegung von Bebauungsdichten ..... von Bauhöhen .....
- Eine Abstufung von Bebauungsdichte und Bauhöhe zwischen den einzelnen Siedlungsbereichen ..... und innerhalb der einzelnen Siedlungsbereiche ist möglich, wobei die Dichte und Höhe vom Zentrum zum Siedlungsrand hin abnehmen soll
- Keine Ausweisung von Zweitwohngebieten und Flächen für Beherbergungsgroßbetriebe

#### 4. Verkehrskonzept

##### 4.1.3. Obertauern-Nord

Ziel:

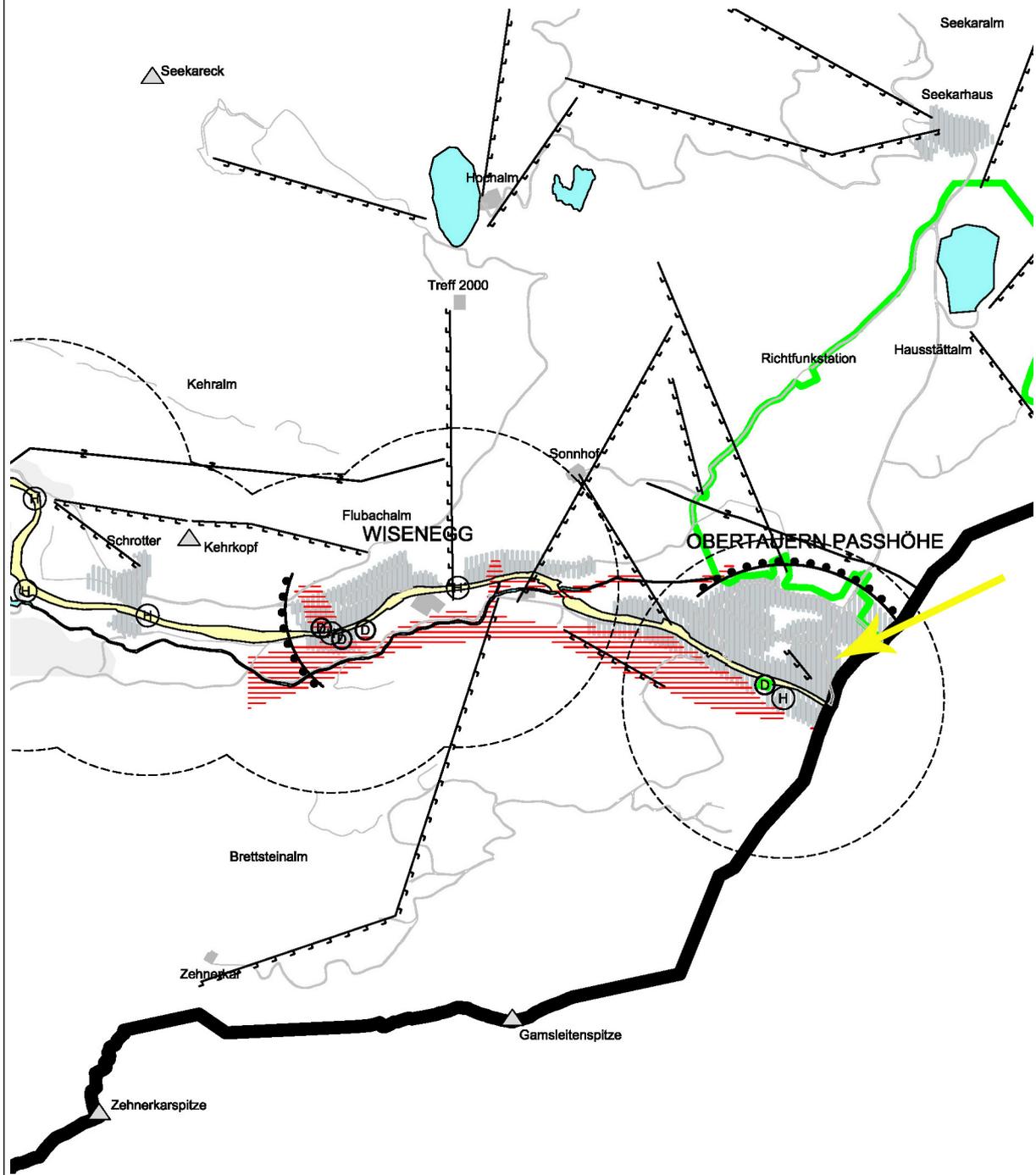
Anbindung an öffentlichen Verkehr sicherstellen

Maßnahmen:

- Der gesamte Ortsbereich befindet sich im 500 m-Einzugsbereich vom Bus

Im Siedlungsleitbild des REK ist der Bereich Obertauern-Passhöhe als Gebiet vorwiegend für touristische Nutzung vorgesehen und liegt innerhalb der wichtigen Siedlungsgrenze im Norden.

## REK - Planausschnitte

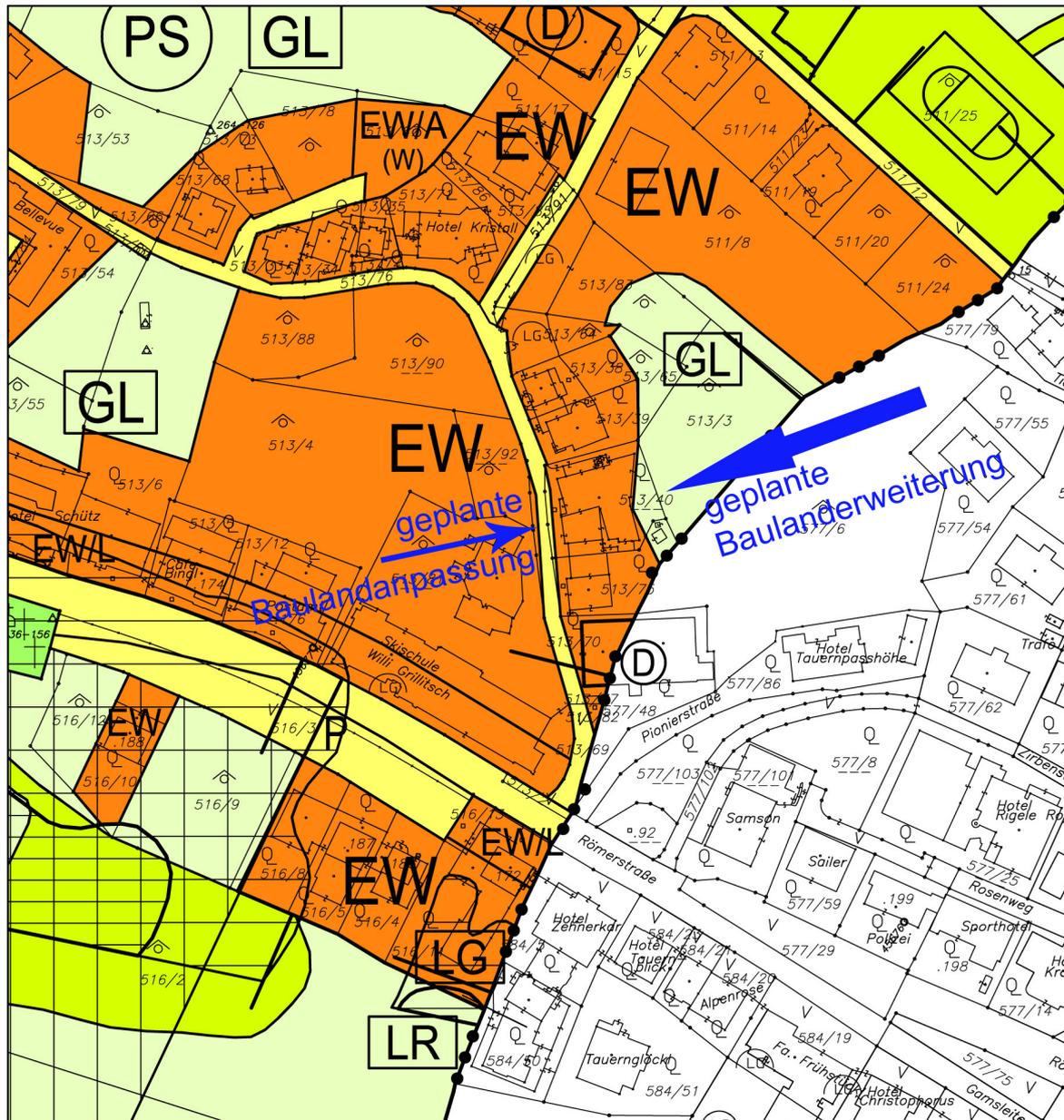


### Angrenzende Widmungen

Die angrenzenden Flächen sind gewidmet als:

- Bauland-Erweitertes Wohngebiet
- Grünland-Ländliche Gebiete (auch im angrenzenden Gemeindegebiet Tweng)
- Verkehrsfläche Gemeindestraße

**FWP-Ausschnitt**



**TEILÄNDERUNG 2018-1**

Bereich: Hotel Manggei in Obertauern  
 Blattnummer: FWP - Blatt 19, K5 - Blatt 4724 - 5300  
 Grundeigentümer: Perner Erich  
 Hotel Manggei GmbH & Co KG  
 Gemeinde Untertauern  
 Katastralgemeinde: 55325 Untertauern  
 Grundstücksnummer: Teilfläche aus  
 513/3, 513/40, 513/75, 513/76, 513/92  
 Derzeitige Widmung: EW, GLG und VGD

**H2 habersatter  
architektur**  
 ARCHITEKT DIPL. ING.  
 MICHAEL HABERSATTER  
 Matthäus Lang G. 10, 5550 Radstadt  
 Tel: 06452/4236-0, Fax: 06452/4236-3  
 E-Mail: radstadt@h2-architektur.at

Antragsteil 'Planungsgrundlagen' unterschrieben am 9.5.2023 von Habersatter Michael

## **Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen**

Die Teilabänderungsfläche ist von Kennzeichnungen oder Kenntlichmachungen betroffen: Ja

### **Naturschutz**

Beschränkung vorhanden: Ja

#### **Beschreibung**

Pflanzenschutzgebiet Obertauern

### **Wasserwirtschaft**

Beschränkung vorhanden: Nein

#### **Beschreibung**

### **Wildbach und Lawinenverbauung**

Beschränkung vorhanden: Nein

#### **Beschreibung**

### **Geologie**

Beschränkung vorhanden: Nein

#### **Beschreibung**

### **Wald**

Beschränkung vorhanden: Nein

#### **Beschreibung**

### **Lärm**

Beschränkung vorhanden: Nein

#### **Beschreibung**

### **div. Bauverbotsbereiche**

Beschränkung vorhanden: Nein

#### **Beschreibung**

<b>Altlasten und Verdachtsflächen</b>
<b>Prüffläche im Umkreis von 50 m oder Überschneidung:</b> Nein
<b>Beschreibung</b>
<b>Sonstige Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen</b>
<b>Beschränkung vorhanden:</b> Nein
<b>Beschreibung</b>
<b>Behandlung der Stellungnahmen des Landes durch den/die OrtsplanerIn (Vorbegutachtung)</b>
Antragsteil 'Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen' unterschrieben am 9.5.2023 von Habersatter Michael

## Infrastrukturelle Erschließung

Infrastruktureinrichtungen erforderlich: Nein

### Begründung, warum keine Infrastruktur erforderlich

Die Infrastruktur ist durch den bestehenden Betrieb bereits vorhanden. Die Teiländerung betrifft direkt angrenzende Flächen, auf denen bauliche Erweiterungen vorgesehen sind. Es tritt dadurch kein Mehrbedarf an technischer Infrastruktur auf.

## Trinkwasserversorgung

Vorhanden: Ja

**Bestätigungen beiliegend:** Uploaded File: Zusage Wasserversorgung Änderung FWP Manggei.pdf; Zusage Wasserversorgung Änderung FWP Manggei\_20211008.pdf; Stellungnahme\_Wasserwirtschaft\_20181221.pdf; Stellungnahme Wasserwirtschaft\_20211122.pdf;

### Beschreibung

Die neue Baulandfläche kann ebenso wie das bestehende Objekt durch die Wassergenossenschaft Obertauern versorgt werden

## Abwasserentsorgung (Schmutz- und Oberflächenwässer)

Vorhanden: Ja

**Bestätigungen beiliegend:** Uploaded File: Bestätigung RHV\_20180808.pdf;

### Beschreibung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den bestehenden Ortskanal und den RHV Sbg. Ennstal.

Die Oberflächenwässer werden wie beim bestehenden Objekt in den Ortskanal der Gemeinde Untertauern geleitet und in die Taurach als Vorfluter eingeleitet.

## Verkehrerschließung

Vorhanden: Ja

### Beschreibung

Die Verkehrerschließung ist durch die bestehende Zufahrt ab der Seekarstraße (Gemeindestraße) auf eigenem Grund gegeben.

## Sonstige infrastrukturelle Erschließungen

Vorhanden: Ja

**Bestätigungen beiliegend:** Uploaded File: Bestaetigung Stromversorgung\_20180816\_.pdf;

### Beschreibung

An sonstiger infrastruktureller Erschließung ist für das neue Bauland ebenso wie schon für das bestehende Objekt die Anschlußmöglichkeit an das Verteilernetz der Salzburg Netz GmbH gegeben.

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

Antragsteil 'Infrastrukturelle Erschließung' unterschrieben am 9.5.2023 von Habersatter Michael

## Landschaftsstruktur und -bild

### Strukturuntersuchung

#### Bilder oder Pläne erläuternd zum Sachgebiet



**Unterlagen erläuternd zum Sachgebiet:** Uploaded File: Stellungnahme Naturschutz\_20180831.pdf;

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

Das Planungsgebiet liegt im verbauten Ortsbereich der Ortschaft Obertauern, nördlich der Katschberg Strasse B 99. Richtung Norden steigt das Gelände leicht an. Das Betriebsgrundstück ist bereits mit einem Hotel bebaut, nördlich und südlich besteht ebenfalls bereits Bebauung. Östlich ist die Landschaft unverbaut.

Die bestehende Verbauung liegt ebenso wie die neue Widmungsfläche in dem vom Landschaftsschutzgebiet Obertauern ausgenommenen Bereich. Diese neue Widmungsfläche dient einer geringfügigen Hotelerweiterung in direktem Anschluß an den bestehenden Betrieb. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die gegebene Struktur sind dadurch nicht gegeben.

Antragsteil 'Landschaftsstruktur und -bild' unterschrieben am 9.5.2023 von Habersatter Michael

## Vegetation und Tierwelt

### Strukturuntersuchung

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

Das Planungsgebiet ist bereits bebaut, es ist eine geringfügige Ausweitung des Baulandes Richtung Osten geplant. Besondere Vegetationen oder geschützte Arten sind nicht vorhanden, die Flächen werden auch nicht als Weide genutzt. Besonderer Tierbestand ist nicht gegeben. Durch die geplante Umwidmung erfolgt somit in diesem Bereich keine Änderung der gegebenen Struktur.

Antragsteil 'Vegetation und Tierwelt' unterschrieben am 9.5.2023 von Habersatter Michael

## **Erholungsnutzung und Grünflächen**

### Strukturuntersuchung

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

Beim Planungsgebiet handelt es sich um das Betriebsgrundstück des Hotels Manggei. Spezielle Erholungs-, Grünflächen- oder sonstige Freiraumnutzung ist weder im Sommer noch im Winter vorhanden. Aufgrund der Kleinräumigkeit in direktem Anschluss an die bestehende Baulandwidmung ist somit keine Veränderung gegeben.

Antragsteil 'Erholungsnutzung und Grünflächen' unterschrieben am 9.5.2023 von Habersatter Michael

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

### Strukturuntersuchung

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

Das Planungsgebiet liegt ausserhalb des Landschaftsschutzgebietes, jedoch im Pflanzenschutzgebiet Obertauern. Nordöstlich liegt das kartierte Biotop 55325 0499 Latschenkuppe O Hotel Alpenland, es ist jedoch rechtlich nicht geschützt. Auf der Umwidmungsfläche bestehen teilweise Latschen, welche durch das Pflanzenschutzgebiet geschützt sind.

Die vorgesehene Widmungsfläche liegt direkt westlich angrenzend an das bestehende Hotel, im Zusammenhang mit der sonst bestehenden Bebauung und bereits künstlich verändertem Naturraum direkt im Ortszentrum ergibt sich keine Veränderung von Lebensräumen oder Vernetzungen.

Antragsteil 'Lebensräume und Biotop e inkl. Vernetzung' unterschrieben am 9.5.2023 von Habersatter Michael

## Kulturgüter und Ortsbild

### Strukturuntersuchung

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

Das Planungsgebiet liegt im verbauten Ortsbereich von Obertauern mit mehrgeschossiger Bebauung. Diese ist 2- bis 5-geschoßig und weist die für Obertauern typische Architektur mit Erkern, Türmchen udgl. auf. Da die vorgesehene Widmungsfläche unmittelbar an bestehende Widmung und Bebauung angrenzt und die geplante Hotelerweiterung im Verhältnis zur bereits vorhandenen Baumasse nur gerinfügig und max. 1-geschoßig möglich ist, ergibt sich bei ähnlicher architektonischer Gestaltung des Neubaus keine nennenswerte Veränderung.

Antragsteil 'Kulturgüter und Ortsbild' unterschrieben am 9.5.2023 von Habersatter Michael

## **Geologie**

### Strukturuntersuchung

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

Die zur Umwidmung vorgesehene Fläche ist leicht steigend und noch unbebaut, grenzt jedoch direkt an gewidmetes und bereits bebautes Bauland. Das Gelände ist nicht vernässt, lose Felsblöcke sind nicht vorhanden. Für eine Rohstoffgewinnung ist der Untergrund nicht geeignet. Wie beim Bestandsobjekt ist ein guter, für die Bebauung geeigneter Baugrund vorhanden.

Antragsteil 'Geologie' unterschrieben am 9.5.2023 von Habersatter Michael

## **Boden**

### Strukturuntersuchung

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

Die Widmungsfläche ist noch unbebaut, grenzt aber direkt an gewidmetes und bereits bebautes Bauland und weist felsigen Untergrund auf. Eine Bodenbelastung ist nicht gegeben, gemäß Altlastenkataster sind auch keine Verdachtsflächen für Deponien und Altlasten vorhanden. Geologische Gefährdungen liegen nicht vor.

Antragsteil 'Boden' unterschrieben am 9.5.2023 von Habersatter Michael

## **Land- und Forstwirtschaft**

### Strukturuntersuchung

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

Im unmittelbaren Planungsgebiet ist eine landwirtschaftliche Nutzung nicht vorhanden, es wird als Betriebsgrundstück des Hotels Manggei genutzt. Auch eine Waldnutzung ist nicht vorhanden.

Antragsteil 'Land- und Forstwirtschaft' unterschrieben am 9.5.2023 von Habersatter Michael

## **Wasser- und Wasserwirtschaft**

### Strukturuntersuchung

**Unterlagen erläuternd zum Sachgebiet:** Uploaded File: Stellungnahme  
Wasserwirtschaft\_20211122.pdf;

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

Stehende und fließende Gewässer sind nicht vorhanden, ebenso ist keine Grundwasserbelastung gegeben. Schutz- und Schongebiete nach dem Wasserrechtsgesetz sind nicht vorhanden. Es sind auch keine Überflutungsbereiche oder Retentionsflächen betroffen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Wassergenossenschaft Obertauern. Die Abwasserbeseitigung ist durch den ReinhaltEVERBAND Salzburger Ennstal gegeben. Die Oberflächenwässer werden nach entsprechender Retention in den Vorfluter geleitet.

Antragsteil 'Wasser- und Wasserwirtschaft' unterschrieben am 9.5.2023 von Habersatter Michael

## Naturräumliche Gefährdungen

Strukturuntersuchung

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

Für gegenständlichen Bereich besteht kein Gefahrenzonenplan. Durch die flache Geländeneigung ist keine Gefährdung durch Lawinen oder Schneerutschungen gegeben. Es tritt somit keine Veränderung ein.

Antragsteil 'Naturräumliche Gefährdungen' unterschrieben am 9.5.2023 von Habersatter Michael

## Lärm

### Strukturuntersuchung

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

Die Katschberg Straße B 99 sowie die Seekarstraße hat für gegenständlichen Bereich als Lärmquelle nur geringe Relevanz. Neben dem Straßenverkehr sind keine lärm erzeugenden Industrie- oder Gewerbebetriebe vorhanden. Die vorhandenen Beherbergungs- und Restaurantbetriebe, Lifte und Beschneiungsanlagen stellen keine relevanten Lärmquellen dar. Durch die geplante Widmung und geringfügige Erweiterung des bestehenden Betriebes tritt keine Veränderung ein.

Antragsteil 'Lärm' unterschrieben am 9.5.2023 von Habersatter Michael

## Luft

### Strukturuntersuchung

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

Durch die Lage abseits des Ennstales und die Höhenlage haben keine die Luft belastende Industrie- oder Gewerbebetriebe hier eine Auswirkung. Auch durch die Katschbergstraße B 99 ist, da es sich um keine überregionale Durchzugsstraße handelt, keine besondere Luftbelastung zu erwarten. Es tritt somit keine Veränderung ein.

Antragsteil 'Luft' unterschrieben am 9.5.2023 von Habersatter Michael

## **Zusammenfassung**

### **Zusammenfassung der Strukturuntersuchung**

#### **Auseinandersetzung mit der Stellungnahme des Landes**

Die Strukturuntersuchung hat ergeben, dass das Planungsgebiet im verbauten Ortsbereich Obertauern liegt. Er ist mit 2- bis 5-geschoßigen Beherbergungsbetrieben und Ferienhäusern bebaut. Eine Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild ist gegeben, vor allem auch weil es sich bei der konkreten Widmungsfläche nur um eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Widmung und Bebauung handelt. Dadurch sind auch auf die Vegetation und Tierwelt, Erholungsnutzung und Biotope keine Auswirkungen zu erwarten. Naturräumliche Gefährdungen sind nicht vorhanden, Auswirkungen auf Ortsbild, Geologie, Land- und Forstwirtschaft nicht gegeben.

Antragsteil 'Zusammenfassung' unterschrieben am 9.5.2023 von Habersatter Michael

**Sonstige Aussagen zur Umwidmung (Flächennutzung, Bebauungsstruktur, etc.)****Beschreibung (Flächennutzung, Bebauungsstruktur, etc.)**

Gegenständliche Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes wird durchgeführt, um die Erweiterung des Wellnessbereiches zu ermöglichen. Gleichzeitig mit der Flächenwidmung wird auch der bestehende Bebauungsplan um diese Fläche erweitert. Dabei wird eine maximale Erhöhung gegenüber jener des Bestandes um 3,0 Meter festgelegt. Dies entspricht jedoch durch das steigende Gelände nur einer wahrnehmbaren Höhe von 1 - 2 Geschossen über Gelände.

Die Erweiterung wird direkt an das bestehende Betriebsobjekt angebunden. Der Zugang sowie die technische Infrastruktur ist ebenfalls durch das Bestandsobjekt gegeben.

**Behandlung der FD-Stellungnahmen aus der Vorbegutachtung durch den/die OrtsplanerIn**

Antragsteil 'Sonstige Aussagen zur Umwidmung (Flächennutzung, Bebauungsstruktur, etc.)' unterschrieben am 9.5.2023 von Habersatter Michael

## **Bebauungsplanung**

### **Bebauungsplan der Grundstufe**

**Planfreistellung gem. ROG 2009:** Nein

#### **Begründung**

Für die Fläche des Betriebsgrundstückes besteht bereits der "Bebauungsplan der Grundstufe Passhöhe 2". Um eine weitere geordnete Bebauung zu gewährleisten wird parallel zur Teiländerung dieser Bebauungsplan um die Neuwidmungsfläche erweitert.

#### **Reaktion des/der OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes (zur Planfreistellung)**

**Bebauungsplan - Plandarstellung:** Uploaded File: g230330\_passhöhe2 ae01\_e plan500.pdf;

**Bebauungsplan - Textteil:** Uploaded File: g230330\_passhoehe 2 ae01\_e bericht.pdf;

#### **Anmerkungen zum Bebauungsplan - OrtsplanerIn**

#### **Reaktion des/der OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes (zum Bebauungsplan)**

### **Allenfalls Bebauungsplan der Aufbaustufe**

#### **Anmerkungen zum Bebauungsplan - OrtsplanerIn**

#### **Reaktion des/der OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes**

Antragsteil 'Bebauungsplanung' unterschrieben am 9.5.2023 von Habersatter Michael

<b>Baulandbilanz</b>
<b>Ergebnis der Überprüfung der Baulandflächenbilanz</b>
Die zusätzliche Baulandausweisung liegt innerhalb des errechneten 10-Jahres-Baulandbedarfes.
<b>Anmerkungen zur Baulandflächenbilanz</b>
<b>Allfällige Anmerkungen</b>
<b>Beilage: Baulandflächenbilanz im Detail:</b> Uploaded File: Baulandflächenbilanz vom 5.5.2023.pdf;
<b>Reaktion des/r OrtsplanerIn auf die Stellungnahme der Abteilung 10</b>
<b>Baulandreserven</b>
<b>Baulandreserven Wohnen (in m²):</b> 79169
<b>Baulandreserven Gewerbe (in m²):</b> 22073
Antragsteil 'Baulandbilanz' unterschrieben am 9.5.2023 von Habersatter Michael

## **Gutachten**

Gutachten des/der OrtsplanerIn

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

Das Vorhaben stimmt mit den Zielen des Landesentwicklungsprogramms 2022 überein, denn der Standort liegt innerhalb des Siedlungsschwerpunkts von Obertauern.

Die Umwidmung entspricht somit dem Ziel der "Konzentration der Siedlungsentwicklung in den Hauptsiedlungsbereichen und Nebenzentren".

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

### Raumordnungsziele :

1. Die Widmung erfolgt für die Erweiterung des bestehenden Wellnessbereiches Hotel Manggei der ortsansässigen Eigentümer, in direktem Anschluß an den Bestand. Auch durch die Lage im Zentrumsbereich Obertauern wird die Umwelt nicht belastet, der Hotelbetrieb erfährt eine Qualitätsverbesserung.
2. Durch die Widmung erfolgt eine geringfügige Inanspruchnahme von Grund, dies jedoch in direktem Anschluß an den Bestand. Dadurch wird die natürliche Lebensgrundlage nicht reduziert, das Landschaftsbild im Umfeld bleibt durch bereits vorhandene Infrastruktur (Zufahrt usw.) erhalten. Der Zugang zu Naturschönheiten bleibt erhalten.
3. Nutzbare Wasser- und Rohstoffvorkommen sind nicht vorhanden, Naturgefahren im Bereich der Erweiterung nicht gegeben.
4. Die Widmungsfläche wird weder land- noch forstwirtschaftlich genutzt.
5. Der vorhandene Betrieb Hotel Manggei wird durch die Erweiterung in seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit verbessert. Der Standort im direkten Anschluß an den Bestand ist optimal, weitere bestehende Betriebe und Ferienhäuser werden dadurch nicht beeinträchtigt, die Umwelt durch die Lage im Zentrumsbereich nicht belastet.
6. Die Widmung hat auf Grund der geringen Größe und dadurch gegebenen Einschränkung auf einen geringfügigen Zubau keine abträglichen Auswirkungen auf Natur- und Landschaftsschutz sowie auf die Freizeit- und Erholungsbedürfnisse der Gäste.
7. Durch die geringfügige Erweiterung des bestehenden Hotels bleibt die Bevölkerungsdichte wie bisher ökologisch und wirtschaftlich vertretbar, eine Änderung in der Daseinsvorsorge ist nicht gegeben. Der öffentliche Verkehr ist fußläufig erreichbar und somit eine ressourcenschonende Mobilität möglich. An der gegebenen Tourismusnutzung tritt keine Änderung für den ganzjährigen Wohnbedarf ein. Gefährdungen außergewöhnlichen Umfangs sind nicht gegeben.
8. Das bestehende Hotel ist an die Biomasse-Fernwärmeversorgung Obertauern angeschlossen.
9. Die Widmung erfolgt zur Erweiterung des Freizeitangebotes eines bestehenden Hotelbetriebes und dient somit einer wirtschaftlichen Qualitätsverbesserung.
10. Durch die geplante Erweiterung zur Qualitätsverbesserung für ein bestehendes Hotel wird die Wirtschaftsstruktur und damit der ländliche Raum in diesem Bereich gestärkt.

### Raumordnungsgrundsätze :

1. Durch die Lage im Anschluss an bestehende Bebauung/Baulandwidmung mit vorhandener Infrastruktur ist eine haushälterische und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden gegeben.
2. Die Widmung erfolgt in einem Bereich mit bestehender Hotelbebauung unter Nutzung der bereits vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur. Auch der Anschluß an den öffentlichen und Individual-Verkehr ist durch die Lage nahe einer Bushaltestelle und an der Seekarstraße gegeben. Hinsichtlich Landschaftsschutz und Ökologie liegt die Widmung im verbauten Ortsbereich ausserhalb des Landschaftsschutzgebietes, wertvolle unberührte Flächen werden nicht benötigt. Neben den im REK definierten konkreten öffentlichen Interessen der Gemeinde sind also auch wesentliche allgemeine öffentliche Interessen gegenüber Einzelinteressen berücksichtigt.
3. Die Widmung liegt im verbauten Ortsbereich Obertauern in direktem Anschluß an bestehende Baulandwidmung. Es handelt sich um einen räumlich abgegrenzten Siedlungsbereich der verdichtet aber nicht zersiedelt wird. Es wird kein zusätzlicher PKW-Verkehr hervorgerufen, durch die Lage in direktem Anschluß an den Bestand sind auch keine zusätzlichen technischen Infrastrukturkosten nötig.
4. Ökologisch wertvolle Bereiche sind nicht betroffen, der vorgesehene Widmungsbereich hat auch keine sonstige landwirtschaftliche oder Erholungsnutzung. Die Lage der geplanten Erweiterung direkt an den Bestand ist hinsichtlich Energieeffizienz und Bodenverbrauch für den Klimaschutz positiv. Der Eingriff in den Natur- und Landschaftsschutz ist aus diesen Gründen auch nur minimalst.
5. Die Widmung liegt im fußläufigen Einzugsbereich (ca. 300 m) einer Bushaltestelle der ÖV-Verbindung Radstadt-Obertauern-Lungau, wodurch eine wirtschaftliche Stärkung dieser ÖV-Einrichtung möglich ist. Gleiches trifft auf die vorhandenen sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu.
6. Durch Größe und Art der Widmungsfläche in direktem Anschluß an den Bestand bleibt die

regionale Identität erhalten.

7. Die vorgesehene Baulandfläche wird nach Umwidmung zur Erweiterung des hoteleigenen Wellnessbereiches verwendet, es ist daher keine aktive Bodenpolitik der Gemeinde mehr notwendig. Mit dem vorgesehenen Verwendungszweck wird auch dem Räumlichen Entwicklungskonzept voll entsprochen.

8. Das bestehende Hotel besitzt eine Biomasse-Fernwärmeversorgung.

9. Durch die Erweiterung des bestehenden Hotels sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angeführten Bevölkerungsgruppen gegeben.

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

#### Gesamtentwicklung der Gemeinde

Laut REK will sich die Gemeinde Untertauern ihre Stellung als Tourismusort in der Region bewahren. Dazu ist ein weiterer Ausbau vor allem im Bereich der Ortschaft Obertauern vorgesehen. Damit ist durch die geplante Erweiterung des Wellnessbereiches zur Qualitätsverbesserung für einen bestehenden Tourismusbetrieb eine Übereinstimmung gegeben.

#### Siedlungs- und Ortsbildkonzept

Die im Siedlungs- und Ortsbildkonzept vorgegebene Beschränkung von Bautätigkeit nur an bestehenden Standorten wird eingehalten, durch die Erweiterung im Anschluß an den bestehenden Betrieb sowie an gewidmetes Bauland erfolgt auch eine sparsame Verwendung von Grund und Boden. Die technische und soziale Infrastruktur sowie Anschluß an den öffentlichen Verkehr ist vorhanden. Die Bebauungsdichte und Bauhöhe ist durch den Bestand gegeben. Es handelt sich weder um Zweitwohnungen noch um einen Beherbergungsgroßbetrieb.

#### Verkehrskonzept

Die Widmung liegt im fussläufigen Einzugsbereich (ca. 300 m) einer Bushaltestelle der ÖV-Verbindung Radstadt-Obertauern-Lungau.

#### Siedlungsleitbild

Im Siedlungsleitbild ist der Ortsbereich Obertauern als Gebiet vorwiegend für touristische Nutzung vorgesehen. Die geplante Teiländerung liegt also auch im öffentliche Interesse der Gemeinde Untertauern.

## Orthofoto - Lage des Planungsgebietes



Foto(s) der Abänderungsfläche



## Schlussfolgerung

Mit Schreiben vom 5. März 2018 und 31. Jänner 2022 hat Herr Erich Perner an die Gemeinde Untertauern das Ansuchen auf Umwidmung von Grünland in Bauland gestellt. Als Begründung wird die erforderliche Erweiterung des Wellnessbereiches im bestehenden Hotel Manggei angeführt. Gleichzeitig soll die Widmung an der Seekarstraße an den vor einiger Zeit erfolgten Grundstückstauch an die neuen Grenzen angepasst werden.

Durch Neuwidmung (750 m<sup>2</sup>) und Anpassung der Widmung im Bereich der Seekarstraße (je 69 m<sup>2</sup>) sind somit die Grundstücksnummern 513/3, 513/40, 513/75, 513/76 und 513/92, je KG 55325 Untertauern, betroffen. Die beantragte Widmungsfläche liegt ca. 150 m nordöstlich der Passhöhe Obertauern, direkt angrenzend an das bestehende Hotel Manggei. Dieses Hotel liegt an der Seekarstraße, welche von der Katschbergstraße B 99 abzweigt, im Ortszentrum von Obertauern.

Aufgrund der Größe der geplanten Umwidmung unter 5.000 m<sup>2</sup> wird ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt. Die Schwellenwerte zur UP-Verordnung werden nicht überschritten, da ein Ausschlusskriterium vorliegt und die Änderungsfläche sich nicht innerhalb oder in der Nähe eines Europaschutzgebietes befindet, sind keine weiteren Prüfungen durchzuführen.

Eine Planfreistellung gem. ROG 2009 ist nicht erforderlich, weil der bestehende Bebauungsplan für dieses Gebiet um die neue Widmungsfläche erweitert wird. Die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des ROG 2009 sowie mit dem LEP und dem RegEK Pongau ist gegeben. Die im REK festgelegten Ziele und Maßnahmen werden eingehalten. Die Stellung als Tourismusort wird gestärkt, Siedlungsgrenzen eingehalten und Grund und Boden sparsam verwendet. Die technische Infrastruktur und die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist vorhanden.

Die vorgesehene Widmungsfläche liegt ausserhalb des LSG Obertauern jedoch im PSG Obertauern, direkt angrenzend an Baulandwidmung und bebautes Gebiet. Eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes ist nicht zu befürchten. Auch auf die Vegetation und Tierwelt, Erholungsnutzung, Baugrundeignung, Wasserwirtschaft und Luft hat die geplante Teiländerung keine Auswirkung, welche die vorhandene und geplante Struktur nachträglich beeinflussen würde. Die Bodenverhältnisse werden durch die geplante Baumaßnahme nicht verändert. Die soziale Infrastruktur ist wie bisher im Ortsbereich Obertauern gegeben.

Die Abgrenzung und Baulandkategorie der neuen Baulandfläche ergibt sich aus der bereits bestehenden Widmung und der für die geplante Betriebserweiterung angesuchten Fläche. Die neue Widmungsfläche mit 750 m<sup>2</sup> ist derzeit Grünland, unbebaut und selbständig bebaubar. Es ist daher dafür eine Befristung und eine Folgewirkung festzulegen. Für die Anpassung an die neuen Grundgrenzen an der Seekarstraße ist keine Befristung erforderlich, da es sich um keine selbständig bebaubaren Flächen handelt.

Es besteht kein Widerspruch zu LEP und REK, die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des ROG 2009 ist gegeben. Es handelt sich um die Fortentwicklung gegebener Strukturen, es sind damit keine schädlichen Umweltauswirkungen verbunden, es erfolgt keine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes, sonstige öffentliche Interessen stehen nicht entgegen. Der Gemeinde Untertauern ist sehr daran gelegen, dass vorhandene Betriebe ständig die Qualität ihres Betriebes und ihres Angebotes erhöhen.

Im Zusammenhang mit sparsamer Verwendung von Grund und Boden und der geplanten Erweiterung des Wellnessbereiches im direkten Anschluß an den bestehenden Betrieb entspricht das Vorhaben den Entwicklungszielen der Gemeinde Untertauern und damit einem öffentlichen Interesse. Landwirtschaftliche Vorrangflächen sowie besondere Erholungs- oder Grünflächen gehen dadurch nicht verloren.

Da damit das öffentliche Interesse einer Qualitätsverbesserung bestehender Betriebe gegenüber den Interessen des Landschafts- und Naturschutzes ausserhalb des Landschaftsschutzgebietes überwiegt, kann aus raumordnungsfachlicher Sicht der Gemeindevertretung von Untertauern die Teiländerung des Flächenwidmungsplanes empfohlen werden.

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

Antragsteil 'Gutachten' unterschrieben am 9.5.2023 von Habersatter Michael

## Planauszüge

**Änderungsblatt M 1:5000 = Mappenblatt:** Uploaded File: 50422\_4724-5300\_19.pdf;

**Beiblatt (610x610 mm):** Uploaded File: ta230508\_hotel manggei-perner\_e beiblatt\_signiert.pdf;

: Uploaded File: ta221212\_hotel manggei-perner\_e plan2500.pdf;

Antragsteil 'Planauszüge' unterschrieben am 9.5.2023 von Habersatter Michael