

Beantwortung der Anfrage

der Abg. Dr.ⁱⁿ Dollinger und Klubvorsitzenden Wanner an die Landesregierung (Nr. 216-ANF der Beilagen) - ressortzuständige Beantwortung durch Landeshauptmann Dr. Haslauer, Landeshauptmann-Stellvertreter Dr. Schellhorn, Landesrat DI Dr. Schwaiger und Landesrätin Mag.^a Gutschi - betreffend ein neues Beherbergungsprojekt in Werfenweng

Hohes Haus!

Zur Beantwortung der Anfrage der Abg. Dr.ⁱⁿ Dollinger und Klubvorsitzenden Wanner betreffend ein neues Beherbergungsprojekt in Werfenweng vom 21. April 2021 erlauben sich die genannten Regierungsmitglieder, Folgendes zu berichten:

Landesrat DI Dr. Schwaiger:

Anmerkung zu den Fragen: Nach Durchsicht der Anfrage wird festgestellt, dass die Beantwortung einzelner Fragen in die alleinige Zuständigkeit der Gemeinde fällt beziehungsweise nur durch die Gemeinde mit deren Wissensstand beantwortet werden kann. Die Gemeinde wurde zur Beantwortung der Fragen ersucht. Diese Antworten sind in *kursiver* Schreibweise dargestellt.

Zu Frage 1: Inwiefern entspricht das Vorhaben den im Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde und im Regionalen Entwicklungskonzept des Regionalverbandes Pongau festgelegten Zielen der kommunalen und regionalen Raumentwicklung?

Gemäß den Ausführungen des Ortsplaners und des raumordnungsfachlichen Amtssachverständigen (Verfahren Projekt Hochthron NEU, T 425/32) ist für das gegenständliche Vorhaben die Übereinstimmung für touristische Zwecke mit dem REK gegeben und geht das Vorhaben mit den Zielen des Regionalen Entwicklungskonzeptes Pongau konform. Für eine detaillierte Auseinandersetzung ist auf die Rückmeldung der Gemeinde zu verweisen.

Die Gemeinde führt hierzu aus:

Aufgrund der Symbolik in der ergänzenden Plandarstellung des REK ist schon erkennbar, dass im gegenständlichen Bereich eine Entwicklung für touristische Zwecke geplant ist. Somit liegt eine grundsätzliche Übereinstimmung mit dem Entwicklungskonzept vor.

Den festgelegten Widmungsvoraussetzungen wurde, wie folgt, Rechnung getragen:

- *Rodungsbewilligung Vorabklärung mit Forstabteilung der BH St. Johann hat stattgefunden, eine Rodungsbewilligung liegt vor.*
- *Erschließungskonzept ohne Querung der Schipiste, eine straßenmäßige Erschließung erfolgt im Bereich der Schipisten nicht, es führen hier lediglich Spazier- und Wanderwege durch, die aber dann im Winter nicht benutzt werden bzw. auch nicht begehbar sind. Es verbleiben lediglich bestehende übergeordnete Wanderwege auch im Winter hinsichtlich der Nutzung aufrecht, es handelt sich hier aber um keine neu konzipierten Wege.*
- *Beachtung eines allfällig verstärkten Oberflächenabflusses bedingt durch das Projekt Rosnerköpfl (Ausarbeitung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes). Das Konzept liegt vor.*

Den im REK festgelegten Rahmenbedingungen ist, wie folgt, Rechnung getragen:

- *Biotopsstruktur bei der Planung berücksichtigen: Es wird nicht in ein kartiertes Biotop eingegriffen.*
- *Beachtung der Lärmemissionen der Landesstraße: Es wurde dieses Thema geprüft und bedeutet für die Widmungskategorie Beherbergungsgroßbetrieb kein Problem. Auch der zusätzlich generierte Verkehr wird keine signifikanten diesbezüglichen Zuwächse bewirken.*
- *Prüfung Anschluss Fernheizwerk: Es wurde diesbezüglich eine Rahmenvereinbarung abgeschlossen, in der die Anschlusspflicht festgelegt wurde. Weiters wurde auch eine Grundsatzaussage in den Bebauungsplan aufgenommen.*
- *In verbauten Bereichen die Bodenfunktionen erhalten: Es ist im Wesentlichen die Standortfunktion von Bedeutung, nachdem aber hier keine Biotope kartiert sind, tritt die Wertigkeit und Bedeutung dieser Funktion in den Hintergrund. In einem kleinen Bereich hat die Produktions- und Reglerfunktion entsprechende Bedeutung, es wird diesbezüglich Folgendes im Bebauungsplan festgelegt: - Reduzierte Ausweisung von Straßen und Stellplätzen - Optimierte Lage von Garagen und baulichen Nebenanlagen - Regenwasserrückhaltung bzw. Versickerung (Einsatz von Mulden oder Rigolensystemen).*
- *Hinsichtlich der baulichen Entwicklung wird an der Westgrenze der Grünkeil beachtet. Weiters wird auch die Südgrenze eingehalten, die mit dem hier verlaufenden Weg definiert ist.*
- *Zur Bebauung wird eine hangangepasste Höhenentwicklung vorgegeben, als Richtwert sind talseitig maximal drei Geschosse plus Dachgeschoss möglich. Punktuelle städtebaulich zu argumentierende Höherzonungen sind möglich. Im Südwesten, wo der Standort etwas weiter nach Süden vorgreift, sind kleinteilige Einfamilienhaus ähnliche Strukturen geplant.*

Unter Bezugnahme auf den Projektletztstand, den auch der aufgestellte Bebauungsplan widerspiegelt, ist Folgendes auszuführen:

- *Der Richtwert von talseitig drei Geschossen zuzüglich Dachgeschoß war als Richtwert zur Hintanhaltung einer allzu großen Dominanz formuliert. Bezogen auf das gewachsene Gelände entspricht das JUFA-Hotel diesen Vorgaben, wenngleich im strengeren Sinne das*

oberste Geschoß nicht als Dachgeschoß im Sinne des Raumordnungsgesetzes zu bezeichnen ist. Durch die straßenseitige Zurückversetzung ist aber dem Grundanliegen der Planung Rechnung getragen.

- *Hinsichtlich der Körnung ist noch auszuführen, dass sich das Aparthotel diesbezüglich in die Umgebung einfügt, das JUFA-Hotel ist im Vergleich zum Hotel Elisabeth deutlich größer.*

Zu Frage 2: Unter welchen konkreten Bedingungen sind bei diesem Projekt oder auch generell Höherzonierungen zulässig und wann werden diese von wem entschieden?

Zur Höhenfestlegung ist rechtlich auf die Möglichkeit zur Festlegung und Berücksichtigung in der Bebauungsplanung durch die Gemeinde zu verweisen. Gemäß der Beantwortung der Gemeinde wurde eine Höherzonung deshalb festgelegt, um eine uniforme Höhenentwicklung hintanzuhalten. Diese Höherzonung wurde anlässlich der Erstellung des Bebauungsplanes festgelegt und dies schlussendlich von der Gemeindevertretung beschlossen.

Zu Frage 3: Welche Teile werden für fremde Anleger zum Verkauf angeboten werden, die dann ihre Liegenschaft zur touristischen Vermietung mit Rendite bereitstellen sollen? (Es wird um Auflistung der entsprechenden Anzahl der Chalets, Appartements und anderen Einheiten samt zugehöriger Bettenanzahl und verpflichtender Vermietungsdauer bzw. Eigennutzung in Wochen pro Jahr ersucht.)

Aus rechtlicher Sicht ist zur touristischen Nutzung dahingehend festzuhalten, dass im gegenständlichen Bereich eine Widmung der Kategorie BG (Beherbergungsgroßbetrieb) angestrebt wird. Gemäß § 30 Abs. 1 Z. 11 ROG 2009 sind in einer solchen Widmungskategorie bauliche Anlagen für Beherbergungsgroßbetriebe (§ 33) und dazu gehörige Betriebe für Freizeit- und Vergnügungszwecke zulässig. Eine Eigennutzung schließt gemäß § 5 Z. 16 ROG 2009 die Annahme einer touristischen Beherbergung aus. Zur Absicherung der raumordnungsrechtlichen Entwicklungsziele wird daher von der Abteilung 10 den Gemeinden auch angeraten, entsprechende Raumordnungsverträge gemäß § 18 ROG 2009 abzuschließen.

Die Gemeinde führt hierzu aus:

Im Appartementshotel 22 Appartements mit 74 Betten und 10 Chalets mit 60 Betten. Die verpflichtende touristische Nutzung und somit Vermietung ist aufgrund eines mit der Gemeinde abgeschlossenen Vertrages auf Bestandsdauer festgelegt, eine Eigennutzung durch Eigentümer ist nicht möglich.

Zu Frage 3.1.: Welcher Betreiber wird die Vermietung dieser Einheiten für wie viele Jahre abwickeln?

Die Gemeinde führt hierzu aus:

Das Appartementhotel inklusive der Chalets wird als ein Betrieb geführt. Betreiber wird die Berghoamat Hotel & Service GmbH mit Sitz in Weng 169, 5453 Werfenweng sein (die Gesellschaft ist in Gründung). Es gibt keine zeitliche Begrenzung.

Zu Frage 4: Wie wird sichergestellt werden (Pönale etc.), dass das Projekt auf der knapp 1,6 Hektar großen geplanten Baulandfläche für Beherbergungsgroßbetriebe mit einer Obergrenze von 160 Zimmern nicht völlig als „Bye-to-let-Modell“ umgesetzt wird oder das Hotel gar nicht oder nur eingeschränkt gebaut wird?

Es darf auf die Beantwortung zur Frage 3 und die Ausführungen der Gemeinde hingewiesen werden:

Es werden zwei Hotelbetriebe durch zwei unterschiedliche Investoren errichtet. Das JUFA-Hotel wird von der K&J Hotelerrichtungs und Beherbergungs GmbH, Körblergasse 100, 8010 Graz errichtet, Betreiber wird die JUFA Österreich sein. Diesbezüglich gibt es einen LOI und laufen derzeit die finalen Verhandlungen für einen Vertragsabschluss. Der zweite Betrieb, das Appartementhotel wird durch die PA Liegenschaftsbesitz GmbH, einem Werfenwenger Unternehmen errichtet. Die Gemeinde hat sich durch den Abschluss von Rahmenverträgen mit beiden Errichtungsfirmen abgesichert, damit ausschließlich das geplante Projekt realisiert werden kann.

Zu Frage 5: Wie soll konkret das öffentliche Interesse an der Rodung besagter Teilfläche für Chalets argumentiert werden, wenn davon auszugehen ist, dass selbst wenn die Chalets einige Jahre im Rahmen von „Bye-to-let“ vermietet werden, sie doch letztlich zu echten Zweitwohnsitzen werden?

Gemäß § 17 Abs. 2 Forstgesetz 1975, BGBl. Nr. 440/1975 in der Fassung BGBl. I Nr. 56/2016, kann die Behörde „unbeschadet der Bestimmungen des Abs. 1 ... eine Bewilligung zur Rodung erteilen, wenn ein besonderes öffentliches Interesse an der Erhaltung dieser Fläche als Wald nicht entgegensteht“.

Die betroffene Fläche wurde von dem forstfachlichen Amtssachverständigen mit der Wertziffer 112 beurteilt und ist daher ein besonderes öffentliches Interesse an der Walderhaltung nicht gegeben.

Zu Frage 6: Wie viel Grünland mit welcher Nutzung (Wald, Wiese, Weide ...) soll konkret in welche Baulandkategorie umgewidmet werden? (Es wird um Auflistung je Nutzung bzw. Kategorie ersucht.)

Die Gemeinde führt hierzu aus:

Von den 16.100 m², die in Beherbergungsgroßbetrieb umgewidmet werden, sind 5.100 m² keine Neuwidmung, sondern es handelt sich um gewidmetes bzw. bebautes Kerngebiet für

den bestehenden Betrieb. Von den schlussendlich verbleibenden 11.000 m² sind 6.300 m² Wiese und 4.700 m² Wald.

Zu Frage 7: Wie viel neues Bauland wurde in Werfenweng seit 2013 neu gewidmet und wie viel rückgewidmet? (Es wird um Auflistung nach einzelnen Kategorien ersucht.)

Die Gemeinde führt hierzu aus:

<i>Grünland in Erweitertes Wohngebiet:</i>	21.417 m ²
<i>Grünland in Reines Wohngebiet:</i>	3.440 m ²
<i>Grünland in Dorfgebiet:</i>	7.141 m ²
<i>Summe Wohnen:</i>	31.998 m ²

<i>Grünland in Sonderfläche - Gastronomie:</i>	1.019 m ²
<i>Grünland in Sonderfläche - Bergrestaurant:</i>	800 m ²
<i>Grünland in Sonderfläche - Mehrzweckhalle:</i>	1.790 m ²
<i>Grünland in Sonderfläche - Gasthof:</i>	100 m ²
<i>Grünland in Sonderfläche - Hochseilgarten Betriebsgebäude:</i>	260 m ²
<i>Grünland in Sonderfläche -Apartmenthaus:</i>	1.341 m ²
<i>Grünland in Gebiete für Beherbergungsgroßbetrieb:</i>	2.022 m ²
<i>Summe Sonstige:</i>	7.332 m ²

<i>Rückwidmung von Bauland in Grünland:</i>	1.225 m ²
---	----------------------

Zu Frage 7.1.: Wie hoch ist der nach dem REK festgelegte 10-Jahresbedarf an Bauland und wie weit ist dieser Wert aktuell ausgeschöpft?

Vom Ortsplaner und raumordnungsfachlichen Amtssachverständigen wurde diesbezüglich ausgeführt, dass eine Überschreitung der Baulandflächenbilanz nicht vorhanden ist.

Die Gemeinde führt hierzu aus:

Der Baulandbedarf ist wie folgt auf Basis des Entwicklungskonzeptes festgelegt:

<i>Wohnen:</i>	5,48 ha
<i>Betriebliches Bauland:</i>	5,6 ha

Die gewidmeten Baulandreserven belaufen sich wie folgt:

<i>Wohnbauland:</i>	4,39 ha
<i>Betriebsbauland:</i>	0,91 ha

Zu Frage 8: Wie ist generell dieses Bauvorhaben im Hinblick auf die Aussagen zur beabsichtigten Versiegelungsvermeidung der Landesregierung und im Kontext zur Tatsache, dass es ohnehin schon einen Chaletbetreiber im Ort gibt, erklärbar?

Es darf diesbezüglich auf die Beantwortung der Gemeinde hingewiesen werden, wonach die geplanten 10 Chalets eine betriebliche Einheit mit dem Appartementhotel bilden und ca. 3.300 m² von 16.100 m² für das Gesamtprojekt beanspruchen. Sowohl vom Ortsplaner als auch vom raumordnungsfachlichen Amtssachverständigen wurde ausgeführt, dass der Raumordnungsgrundsatz der haushälterischen und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden, insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland, beachtet wurde.

Die Gemeinde führt hierzu aus:

Die geplanten 10 Chalets bilden eine betriebliche Einheit mit dem Appartementhotel und beanspruchen ca. 3.300 m² von 16.100 m² für das Gesamtprojekt. Die Chalets befinden sich im Süden des Bauplatzes hangaufwärts, wo in Richtung Grünland bewusst eine kleingliedrige Bauweise gewünscht ist. Das angesprochene bestehende Chaletdorf „Woodridge“ ist ein Vorzeigebetrieb in Werfenweng mit einer Auslastung von über 300 Tagen im Jahr. Hier zeigt sich, dass solche Angebote sehr gefragt sind und in einem touristischen Angebot nicht fehlen dürfen. Wie auch in anderen Tourismusorten darf es auch in Werfenweng mehr als nur ein solches Angebot geben.

Zu Frage 9: Wann und mit welchem Ergebnis war die Grundverkehrskommission befasst?

Bei der Grundverkehrskommission wurde die Genehmigung von zwei Kaufverträgen im Oktober 2017 beantragt. Inhalt der Kaufverträge war der Erwerb der Einlagezahlen 112, 116, 132, 159 und 544 des Grundbuches Werfenweng. Diese Liegenschaften sollten durch die PA Liegenschaftsbesitz GmbH erworben werden. Mehrheitseigentümer und selbständig vertretender Geschäftsführer war zum Zeitpunkt der Antragstellung Herr Anton Pfuner. Diese Rechtsgeschäfte wurden von der Grundverkehrskommission am 13. November 2017 genehmigt. Im März 2018 schied Herr Anton Pfuner aus der Gesellschaft als Geschäftsführer aus und Herr Siegfried Pfuner wurde alleiniger selbständig vertretender Geschäftsführer der Gesellschaft. Zugleich kam es auch zu einem Gesellschafterwechsel in der GmbH. Einziger Gesellschafter ist nunmehr die Hoamat Immobilien GesmbH. Einziger Gesellschafter der Hoamat Immobilien GesmbH ist Herr Siegfried Pfuner, handelsrechtliche Geschäftsführerin ist Frau Sylvia Pfuner. Herr Siegfried Pfuner ist zugleich Prokurist dieser GesmbH (Datenstand Auszüge Grundbuch, Firmenbuch 19. Mai 2021).

Zu Frage 10: Stimmt es, dass besagter Mittelsmann der Bruder des Bauunternehmers ist?

Ob ein Verwandtschaftsverhältnis gegeben ist, kann aus den vorliegenden Unterlagen nicht beurteilt werden.

Zu Frage 10.1.: Wer ist der Bauunternehmer?

Eigentümerin der betroffenen Flächen ist, wie oben ausgeführt, die Hoamat Immobilien GesmbH, deren Geschäftszweig die Verwertung und An- und Verkauf von Liegenschaften und

die Bauträgereigenschaft ist. Derzeit liegen keine Unterlagen vor, welcher Bauunternehmer mit der Errichtung des Bauvorhabens betraut werden wird.

Zu Frage 11: Welche Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger ist für solch große Projekte vorgeschrieben und wann gab es konkret welche Informationen, Auflagen, Postwürfe und Veranstaltungen dazu?

§ 65 ROG 2009 regelt das Verfahren für die Neuaufstellung und Änderungen von Plänen der örtlichen Raumplanung. Gemäß der übermittelten Beantwortung durch die Gemeinde hat eine entsprechende Bürgerbeteiligung sowohl auf Ebene der generellen Überarbeitung des REK als auch im Zuge des Verfahrens zur Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes vor Beschlussfassung über die Auflage des Entwurfs (Öffentlichkeitsarbeit durch Postwurfsendung) stattgefunden. Die Abteilung 10 verfügt über keine weiteren Informationen gemäß der in der Anfrage enthaltenen Behauptung „der Postwurf sei bei weitem nicht in allen Haushalten angekommen“.

Die Gemeinde führt hierzu aus:

Die notwendige Bürgerbeteiligung ist im Raumordnungsgesetz geregelt und wurde auch so durchgeführt. So erfolgte bereits eine Bürgerbeteiligung im Verfahren zur generellen Überarbeitung des REK – Beschluss 2013, weiter jetzt aktuell im Zuge des Verfahrens zur Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes. Hier hat am 22. Februar 2021 eine Bürgerversammlung stattgefunden, die aufgrund der Einschränkungen durch die Pandemie online abgehalten wurde. Die BürgerInnen wurden eingeladen, sich über ZOOM zu beteiligen, 109 TeilnehmerInnen waren dabei. Es wurde dabei durch den Ortsplaner das Verfahren erläutert, das Projekt vorgestellt und anschließend in einer moderierten Diskussion die Möglichkeit geboten, Fragen zu stellen. Zu dieser Veranstaltung wurde mit einer Postwurfsendung an alle Haushalte (amtliche Mitteilung) und über Gemeinde24 und die Webseite der Gemeinde eingeladen. Den BürgerInnen wurde auch angeboten, sich das Projekt im Gemeindeamt anzuschauen bzw. sich erklären zu lassen. Zusätzlich wurde über das Projekt und die Projektentwicklung immer wieder in öffentlichen Sitzungen der Gemeindevertretung, in der Gemeindezeitung und in der Gemeindeversammlung berichtet.

Zu Frage 12: Was beehrte der dringliche Antrag zur Bürgerabstimmung wann genau und warum wurde er tatsächlich abgelehnt bzw. was war dringlich oder tatsächlich schon nicht mehr machbar wegen fortgeschrittenem Projektstatus?

Die Gemeinde führt hierzu aus:

Die FPÖ-Fraktion in der Gemeindevertretung von Werfenweng hat in der Sitzung der Gemeindevertretung am 25. Februar 2021, als der Beschluss zur Auflage der Planungen für die Flächenwidmungsplanänderung und die Bebauungsplanung auf der Tagesordnung standen, mündlich einen dringlichen Antrag auf Abhaltung einer Bürgerbefragung eingebracht.

Diesen allerdings nicht in der gemäß Salzburger Gemeindeordnung verpflichtend vorgesehene Form, weshalb dieser Antrag in der Sitzung nicht behandelt werden konnte. In den sechs Wochen zwischen der GV-Sitzung vom 25. Februar 2021 und der GV-Sitzung am 8. April 2021 wurde es aber von der FPÖ verabsäumt, diesen Antrag für eine Bürgerbefragung regulär einzubringen. Auch in der gemeinsamen Besprechung der Fraktionen zur Gestaltung der Tagesordnung für die GV-Sitzung am 8. April 2021 wurde von der FPÖ kein Vorschlag unterbreitet, das Thema Bürgerbefragung regulär auf die Tagesordnung zu setzen. Erst in der Sitzung am 8. April 2021 wurde dann neuerdings ein dringlicher Antrag auf Ergänzung der Tagesordnung gestellt. Die Dringlichkeit wurde dabei mehrheitlich abgelehnt, weshalb der Antrag der FPÖ nicht in die Tagesordnung der GV-Sitzung vom 8. April 2021 aufgenommen werden konnte. Wenn die Abhaltung einer Bürgerbefragung ein ernsthafter Wunsch der FPÖ gewesen wäre, hätten die sechs Wochen zwischen den beiden GV-Sitzungen genützt werden können, mit den Fraktionen darüber zu reden, um zu überzeugen und dafür eine Mehrheit zustande zu bringen.

Abgesehen von der Vorgehensweise dürfen wir dazu weiter ausführen:

- Die Einhaltung des REK der Gemeinde ist gesetzlich notwendig, dazu ist keine Bürgerabstimmung möglich. Ob Glasfronten oder Glasbauten im Projekt möglich sind, ist eine Frage im Bauverfahren. Auch dazu ist eine Bürgerabstimmung nicht möglich bzw. sinnvoll. Die mögliche Verbauung der gegenständlichen Grünflächen wurde bereits im Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde festgelegt. Die Festlegung der erforderlichen Stellplätze ist ebenfalls im Bauverfahren zu klären.*
- Ob eine Bürgerbefragung zu einem privaten Bauprojekt möglich ist, müsste rechtlich erst abgeklärt werden.*
- Eine Bürgerbefragung zu einem so späten Zeitpunkt in der Projektentwicklung zu verlangen, ist ebenfalls problematisch. Das gegenständliche Projekt wird seit 2018 in der Gemeinde erörtert, mehrmals im Beirat für Architektur und Gemeindeentwicklung behandelt, ebenfalls im Bauausschuss. Zu all diesen Sitzungen waren auch die Mitglieder des Bau- und Raumordnungsausschusses der Gemeinde geladen und auch anwesend, auch die Vertreter der FPÖ. Nie kam hier der Vorschlag, eine Bürgerbefragung abzuhalten.*

Zu Frage 13: Wie viele Bürgerinnen und Bürger Werfenwengs haben sich konkret schon in dieser Sache an Sie gewandt, um den Unmut über dieses Projekt kundzutun?

Es gibt und gab in der Vergangenheit einige wenige Anregungen und Anfragen – mir sind vier erinnerlich – bezüglich des angefragten Projektes in der Gemeinde Werfenweng.

Wo sich aus dem Gespräch aus meiner Sicht Handlungsbedarf ergeben hat, habe ich die zuständigen Stellen um Prüfung ersucht. Etwaige Ergebnisse sind auch in der Beantwortung der weiteren Fragen berücksichtigt.

Zu Frage 13.1.: Was werden Sie dagegen unternehmen bzw. was haben Sie geantwortet?

Siehe Frage 13.

Landeshauptmann-Stellvertreter Dr. Schellhorn:

Zu Frage 14: Ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung für dieses Projekt nötig, das auch noch Rodungen hinter dem Hotel zur Rosnerköpflbahn nach sich ziehen soll?

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist eine Aussage darüber, ob für das Vorhaben "Hochthron neu" eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist, nicht möglich. Zur Klärung dieser Frage wurde seitens der Betreiber bisher noch kein Ansuchen um bescheidmäßige Feststellung bei der zuständigen Behörde gestellt. Laut Auskunft der Abteilung 5 hat die UVP-Behörde mittlerweile entsprechende Ermittlungen aufgenommen, um beurteilen zu können, ob gegebenenfalls ein UVP-Feststellungsverfahren durchzuführen sein wird bzw. in weiterer Folge allenfalls eine UVP-Pflicht gegeben ist."

Landesrätin Mag.^a Gutsch:

Zu Frage 14.1.: Wozu dienen diese Rodungen und wie groß ist die Rodungsfläche?

Von der BH St. Johann wurde mit Bescheid vom 6. April 2021, ZI. 30403-406/3534/16-2021 der PA Liegenschaftsbesitz GmbH, Weng 169, 5453 Werfenweng eine dauernde Rodungsbewilligung zum Zwecke der Errichtung eines Jugend- und Familienhotels, der Errichtung eines Aparthotels mit Chaletdorf (10 Chalets) und einer Tiefgarage auf GP 781/3, 813/3, 778/1, 780/1, KG Werfenweng erteilt. Die Rodungsfläche beträgt 7.100 m².

Landesrat DI Dr. Schwaiger:

Zu Frage 14.2.: Stimmt es, dass für das Projekt sogar eine Schipiste und die Rodelbahn verlegt werden sollen?

Hierzu wurde vom Ortsplaner in seinem Gutachten folgend ausgeführt:

Es betrifft diese Eintragung nicht nur das Umfeld des Hotelstandortes, sondern den gesamten Bereich bis hinauf zum Rosnerköpfl und auch hinunter die Verbindung zu den Gastbetrieben Schöntal und Strassreith bzw. die Schiwege zur Abfahrtspiste des Schigebietes in der Zaglau.

Eine straßenmäßige Erschließung erfolgt im Bereich der Schipisten nicht, es führen hier lediglich Spazier- und Wanderwege durch, die aber dann im Winter nicht benutzt werden bzw. auch nicht begehbar sind. Es verbleiben lediglich bestehende übergeordnete Wanderwege auch im Winter hinsichtlich der Nutzung aufrecht, es handelt sich hier aber um keine neu konzipierten Wege.

Die Gemeinde führte in ihrer Beantwortung hierzu weiters aus:

Unterhalb der Skipiste im Bereich der Talstation der Dorfbahn Rosnerköpfl kommt ein Teil der geplanten Tiefgarage bzw. der Geschäfte zu liegen. Darüber bleibt die Skipiste und wird nicht verlegt. Im Zuge der Baumaßnahme wird die Piste in Bezug auf die Querneigung verbessert. Dazu wurde von der Gemeinde ein Planungsbüro für Skipistenbau (NST Loidl GmbH) um eine Stellungnahme ersucht, die wie folgt lautet:

„Am 9. März 2021 wurde von uns das Gelände besichtigt und mit den übermittelten Planunterlagen verglichen. Aus unserer Sicht ergeben sich zwar geringfügige Verschmälerungen im Bereich des letzten Schipistenbereiches, diese wirken sich jedoch nicht auf die Sicherheit oder den Komfort des Pistenbenützers aus. Die Geschwindigkeit der Pistenbenützer sollte hier ohnedies bereits sehr gering sein (Vorankündigung durch Hinweistafeln „langsam fahren“). Als absolute Grenze der Pistenbreite würde ich im Bereich des Gebäudeecks 8 m für die Piste (Präparierung mit Pistengerät) und 4 m für die Rodelbahn (Präparierung mit Traktor oder Loipengerät), insgesamt 12 m sehen. Tatsächlich beträgt die Breite ca. 20 m und besteht somit ausreichend Platz für zusätzliche Absperrung (Piste-Rodelbahn) und Böschung für Höhenversatz.

Die Rodelbahn sollte so ausgeführt werden, dass der unterste Abschnitt möglichst flach ist und eine Absturzsicherung zum Gebäude möglich ist.

Die Skipiste sollte orographisch rechts abgetragen werden, damit die derzeit starke Querneigung reduziert wird.“

Zu Frage 15: Wie lässt sich die von Marcus Daniel Klein errechnete Bettenauslastung erklären bzw. wie hoch war sie tatsächlich in der Wintersaison 2018/2019?

Die Gemeinde führt hierzu aus:

Die Aussagen von Herrn Klein sind uns nicht bekannt. Ich kann nur auf die tatsächlichen Nächtigungszahlen in der Wintersaison 2018/2019 verweisen. Laut Aufstellung des Tourismusverbandes Werfenweng hatten wir in der Wintersaison 2018/2019 145.982 Nächtigungen. Wir haben in Werfenweng aktuell 1.984 Gästebetten.

Zu Frage 15.1.: Welche Funktion hat Herr Klein und woher hat er die Zahlen?

Die Gemeinde führt hierzu aus:

Herr Marcus Klein ist Vorsitzender des Tourismusverbandes Werfenweng. Ich gehe davon aus, dass er Zugriff auf die Zahlen im Tourismusverband hat.

Zu Frage 16: Wie viele neue Betten werden bei den Seechalets ab wann und von welchem Betreiber geschaffen?

Die Gemeinde führt hierzu aus:

*Die geplanten „Seechalets“ bestehen aus vier Objekten mit insgesamt 40 Gästebetten. Es wird hier laut Projektwerber ein Angebot für Familien mit Kindern geschaffen. Der Baubeginn ist heuer, die Fertigstellung 2022 geplant.
Errichterin und Betreiberin ist die DorfentenbetriebsGmbH, ein einheimisches Unternehmen. Die Eigentümer dieser Firma sind dieselben, wie beim bestehenden Betrieb Gut Wenghof.*

Zu Frage 16.1.: Werden die Chalets oder Einheiten darin für fremde Anleger zum Verkauf angeboten werden, die dann ihre Liegenschaft zur touristischen Vermietung mit Rendite bereitstellen sollen? (Es wird um Auflistung der entsprechenden Einheiten samt zugehöriger Bettenanzahl und verpflichtender Vermietungsdauer bzw. Eigennutzung in Wochen pro Jahr ersucht.)

Die Gemeinde führt hierzu aus:

Die Chalets werden nicht zum Verkauf an fremde Anleger angeboten. Es ist ein ausschließlich touristisches Projekt, wie im Punkt vorher bereits beschrieben.

Zu Frage 16.1.1.: Welcher Betreiber wird die etwaige Vermietung dieser Einheiten für wie viele Jahre abwickeln?

Dazu verfügt das Ressort bzw. die Abteilung 10 über keine weiteren Informationen.

Landesrätin Mag.^a Gutschi:

Zu Frage 16.2.: Müssen bzw. mussten tatsächlich Biotopflächen und ein Bachlauf verlegt werden und wenn ja, wer hat das wann genehmigt?

In Zusammenhang mit dem/der unter Pkt. 14.1. genannten Objekt/Objekte müssen bzw. mussten keine Biotopflächen und kein Bachlauf verlegt werden. Es befand/befindet sich auf der Projektfläche kein Bachlauf oder sonstiges Biotop (das dem Lebensraumschutz des § 24 bzw. der Anzeigepflicht des § 26 Sbg. NSchG unterlegen wäre bzw. unterliegen würde).

In Zusammenhang mit dem Bauvorhaben „Seeappartements Werfenweng“ wurde von der BH St. Johann eine wasserrechtliche und naturschutzrechtliche Bewilligung zur Umlegung des Wenger Ortsbaches im Bereich der GP 800, 805/1 und 1328/2 je KG Werfenweng (Bescheid vom 26. Juli 2018, ZI. 30403-202/1807/13 -2018) und für selbiges Bauvorhaben die wasserrechtliche Bewilligung für die Bauwasserhaltung (Bescheid vom 17. Dezember 2020, ZI. 30403-202/1807/23-2020) erteilt.

Landeshauptmann Dr. Haslauer:

Zu Frage 16.3.: War der Schriftverkehr mit der Abteilung 1 des Amtes der Salzburger Landesregierung eine Aufsichtsbeschwerde und wenn ja, mit welchem Ergebnis?

In der Abteilung 1 sind keine diesbezüglichen Schriftstücke eingelangt. Als Aufsichtsbehörde fungiert die Abteilung 10. Schriftstücke, welche die Abteilung 10 als Aufsichtsbehörde betreffen und (fälschlicher Weise) in der Abteilung 1 einlagen, werden automatisch im internen Dienstweg auf die zuständige Dienststelle - in diesem Fall die Abteilung 10 - weitergeleitet.

Landesrat DI Dr. Schwaiger:

Zu Frage 16.4.: Stimmt es und wenn ja, wie ist es erklärbar, dass die nötigen Parkplätze für die vier Chalets erst mit dem anderen, später beschlossenen Projekt „Hochthron neu“ beschlossen wurden?

Die Gemeinde führt hierzu aus:

Das stimmt nicht. Im Zuge des Bauverfahrens für die „Seechalets“ wurde von der Baubehörde ein aktualisierter Stellplatznachweis inklusive des Bestandes und der geplanten Neubauten verlangt und vorgelegt. Dieser wurde im Bauverfahren durch den Sachverständigen geprüft. Es sind derzeit 95 Stellplätze vorhanden, inklusive den geplanten Seechalets werden gemäß Anhang zum Bautechnikgesetz bzw. den Festlegungen im Bebauungsplan 80 Stellplätze benötigt.

Zu Frage 17: Inwiefern wirkt sich der massive Mehrbedarf an Parkplätzen durch diese Großprojekte auf die sanfte Mobilität aus bzw. umgekehrt?

Die Gemeinde führt hierzu aus:

Die erforderlichen Stellplätze für die neuen Projekte werden ausschließlich in einer Tiefgarage errichtet. Dazu werden in der neuen Tiefgarage zusätzlich auch 80 Stellplätze für das bestehende Gut Wenghof und 10 Stellplätze für den Wenger Alpenhof untergebracht und können so Parkplätze an der Oberfläche im Ortszentrum von Werfenweng im selben Ausmaß aufgelassen werden. Dadurch kommt es zu einer wesentlichen Verbesserung im Ortsbild und somit auch in Bezug auf das Projekt der Sanften Mobilität. Die neuen Betriebe verpflichten sich auch (in den Rahmenvereinbarungen), der Angebotsgruppe für Sanfte Mobilität beizutreten und somit auch das Profil von Werfenweng mitzutragen.

Weiters sind in der geplanten Tiefgarage auch 90 öffentliche Parkplätze vorgesehen, somit wird sich die gesamte Parksituation im Ortszentrum deutlich verbessern und das Ortszentrum auch im Sinne der Sanften Mobilität ein anderes Erscheinungsbild bekommen. In die Tiefgarage kommen auch 25 E-Ladestationen für E-Autos. Auch das E-Carsharing wird im Bereich des neuen Projektes eingebunden. Insgesamt also eine deutliche Verbesserung auch im Sinne der Sanften Mobilität.

Außerdem soll im Zuge des Projektes auch die Begegnungszone ausgedehnt werden, auch eine Maßnahme im Sinne der Sanften Mobilität.

Zu Frage 18: Was genau soll mitten im Wald für 16 Baumhäuser geschehen (mit dem Ersuchen um Darlegung wie viel in welcher Seehöhe gerodet, gewidmet und bebaut werden soll)?

Im neuen REK der Gemeinde Werfenweng ist am Standort Rosnerköpfl schematisch eine touristische Entwicklung vorgesehen. Die Gemeinde möchte diese touristisch vorgesehene Fläche durch präzisierende Kreissignaturen konkretisieren und abgrenzen.

Die Gemeinde führt hierzu aus:

Die Aussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes im Hinblick auf die Waldchalets im Bereich der Zwischenausstiegsstelle der Dorfbahn Rosnerköpfl werden gerade im Zuge einer REK-Teilabänderung präzisiert. Es handelt sich deshalb um keine Änderung des REKs, weil die grundsätzlichen Weichenstellungen bereits beim REK 2013 erfolgt sind. Aufgrund einer Projektänderung wurde eine zweimalige Vorlage zum REK-Entwurf zur Stellungnahme durchgeführt.

Geplant sind gemäß einer Studie von Architekt Chris Precht aus Pfarrwerfen 16 „Berts“, einer davon in barrierefreier Ausführung. Es sind dies keine „Baumhäuser“, sondern ganz besondere Bauten, die „Teil des Waldlebens“ sein sollen, so Architekt Precht. Der Bestand des Waldes ist hier wichtiger Teil des Konzeptes und sollen daher so wenig wie möglich Bäume aus dem Wald entfernt werden. Am Pogusch in der Steiermark wurde bereits ein ähnliches Projekt realisiert, hier ist gut zu sehen, dass eine Realisierung im Wald möglich ist. Derzeit ist beabsichtigt, das REK wie oben beschrieben, zu konkretisieren. Erst wenn dies erfolgt ist, kann das Verfahren zur Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes erfolgen. Nach Rücksprache mit dem Land soll es hier eine „Punktwidmung“ geben, sodass gewährleistet ist, dass ausschließlich das gegenständliche, einmalige Projekt mit den „Berts“ realisiert werden kann. Ein Verkauf der einzelnen Objekte ist hier nicht vorgesehen, die Anlage soll touristisch als 1 Betrieb betrieben werden.

Der betroffene Bereich bei der Zwischenausstiegsstelle der Dorfbahn Rosnerköpfl - in diesem Bereich befindet sich auch der Hochseilgarten - liegt bei 1.050 Meter Seehöhe (das Ortszentrum von Werfenweng liegt bei 900 Meter).

Ein Ansuchen auf Rodung liegt der Bezirkshauptmannschaft St. Johann im Pongau zu diesem Projekt nicht vor.

Landesrätin Mag.^a Gutschi:

Zu Frage 18.1.: Was und wann haben die für Natur- und Umweltschutz zuständigen Behörden wann zu diesem Projekt hinsichtlich Rodung, genereller Störung von Flora und Fauna, sowie Lärm und Lichtverschmutzung gesagt bzw. genehmigt bzw. überhaupt an Informationen erhalten?

Die BH St. Johann als zuständige Behörde ist in den von ihr durchzuführenden bzw. durchgeführten Verfahren (vorstehend angeführte Verfahren nach Wasserrechtsgesetz und Forstgesetz) mit der Antragstellung vom Vorhaben in Kenntnis gesetzt worden. Inwieweit Einzelpersonen über Vorabinformationen (informelle Anfragen oder Gespräche) verfügt haben, kann nicht beurteilt werden. Äußerungen dazu erfolgten in den jeweiligen Verfahren, insbesondere in Form von Befunden und Gutachten. Hinsichtlich Genehmigungen bzw. Bewilligungen siehe Beantwortung Pkt. 14.1. und Pkt. 16.2. Für die Errichtung des Hotelkomplexes „Hochthron“ ist keine naturschutzrechtliche Bewilligungs- oder Anzeigepflicht gegeben, das Areal befindet sich in keinem naturschutzrechtlich besonders geschützten Gebiet (liegt nicht im LSG Tennengebirge) und tangiert keine unter Lebensraumschutz stehende Bereiche.

Landeshauptmann-Stellvertreter Dr. Schellhorn:

Zu Frage 18.1.: Laut Auskunft der BH St. Johann wurde eine Rodungsbewilligung von der PA LiegenschaftsbesitzgmbH (Werfenweng, Weng 169) beantragt. Weitere Informationen sind nicht vorhanden.

Landesrat DI Dr. Schwaiger:

Zu Frage 18.2.: Mit welcher Methode (Internet, Aushang, Veranstaltung), wie umfangreich und mit welchen Fristen ist zu den „Berts“ tatsächlich zu informieren?

Nach Aussage der Gemeinde wurde die Gemeindebevölkerung über diese REK-Präzisierung per Postwurf informiert.

Es wurde der Abteilung 10 im Rahmen einer Vorbegutachtung für das REK eine „Zweite Änderung - Präzisierung im Zusammenhang mit dem Tourismusstandort Rosnerköpfl“ vom Ortsplaner Poppinger Ziviltechniker KG vorgelegt. Darin wird für den gegenständlichen Bereich eine speziell nachgefragte Form der Beherbergung in Form eines Walddorfs angedacht, für das eine Baulandausweisung erforderlich ist. Das Konzept des „Walddorfs Bert in Werfenweng“ sieht anstelle konventioneller Hütten oder Chalets „baumartige Gebilde“ vor, die in den Unterlagen auch visualisiert wurden. Laut Konzept sollen sich diese ohne Entfernung von nennenswertem Baumbestand in den Wald integrieren und nur eine geringe verbaute Fläche beanspruchen. Deshalb soll in der Flächenwidmung auch mit sogenannten Punktwidmungen gearbeitet werden.

Dabei ist zu betonen, dass eine entsprechende Entwicklung an diesem Standort bereits in der Stammfassung des REK von 2013 vorgesehen war und soll daher auf Wunsch der Gemeinde eine Präzisierung aufgrund der sensiblen und standortbezogenen Gegebenheiten durch eine Kreissignatur erfolgen. Auf die verfahrensrechtliche Bestimmung zur Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes und der Änderung eines Flächenwidmungsplanes gemäß § 65 ROG 2009 ist hinzuweisen.

Die genannten Regierungsmitglieder ersuchen das Hohe Haus um Kenntnisnahme dieser Anfragebeantwortung.

Salzburg, am 11. Juni 2021

Dr. Haslauer eh.
Dr. Schellhorn eh.
DI Dr. Schwaiger eh.
Mag.^a Gutschi eh.