



Bezirkshauptmannschaft Gmunden  
4810 Gmunden • Esplanade 10

Linz, 10. April 2024

### Grandhotel GIV Immobilienverwaltungs GmbH, Wien

- Neuerrichtung eines Hotels (Hotel Salzamt),
- Revitalisierung des denkmalgeschützten "Amtshaus der Salinen"
- Sicherungsmaßnahmen gegen Felssturz, Hochwasser und Lawinenabgänge

auf den Gst. Nr. 299/5 und 301, jeweils KG und Marktgemeinde Hallstatt,  
im 500 m Seeuferschutzbereich des Hallstättersees

### Stellungnahme der Oö. Umweltschutz

Sehr geehrte Damen und Herren!

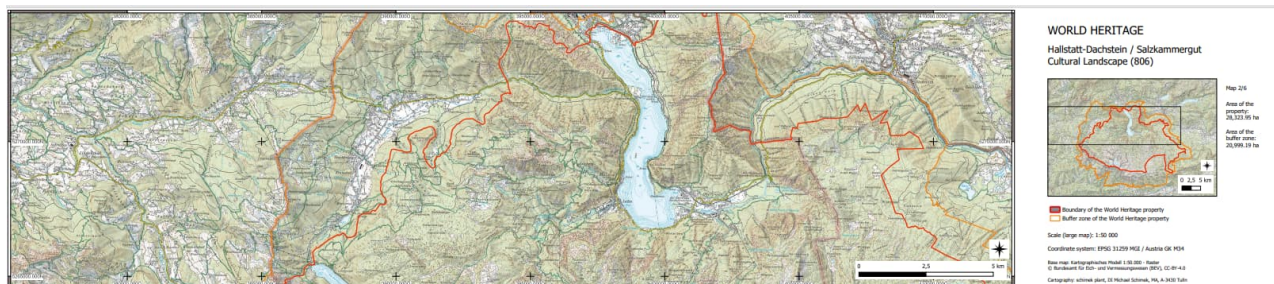
Die Grandhotel GIV Immobilienverwaltungs GmbH, Wien hat

- die Neuerrichtung eines Hotels (Hotel Salzamt),
- die Revitalisierung des denkmalgeschützten "Amtshaus der Salinen" und
- Sicherungsmaßnahmen gegen Felssturz, Hochwasser und Lawinenabgänge

auf den Gst. Nr. 299/5 und 301, jeweils KG und Marktgemeinde Hallstatt, im 500 m Seeuferschutzbereich des Hallstättersees naturschutzrechtlich beantragt.

Der Neu- Zu- und Umbau einer Hotelanlage im südöstlichen Ortsrandbereich von Hallstatt, etwa 50 m vom Seeufer des Hallstättersees entfernt und etwa 300 m nördlich des Europaschutzgebietes Dachstein (Vogelschutz-gebiet und FFH-Gebiet, AT3101000) sowie des Naturschutzgebietes (Dachstein in den Gemeinden Gosau, Hallstatt und Obertraun).

Das Vorhaben liegt in der Zone des Welterbe-Gebiets „Hallstatt-Dachstein / Salzkammergut“.











Erforderliche Abklärungen hinsichtlich der Verfahren:

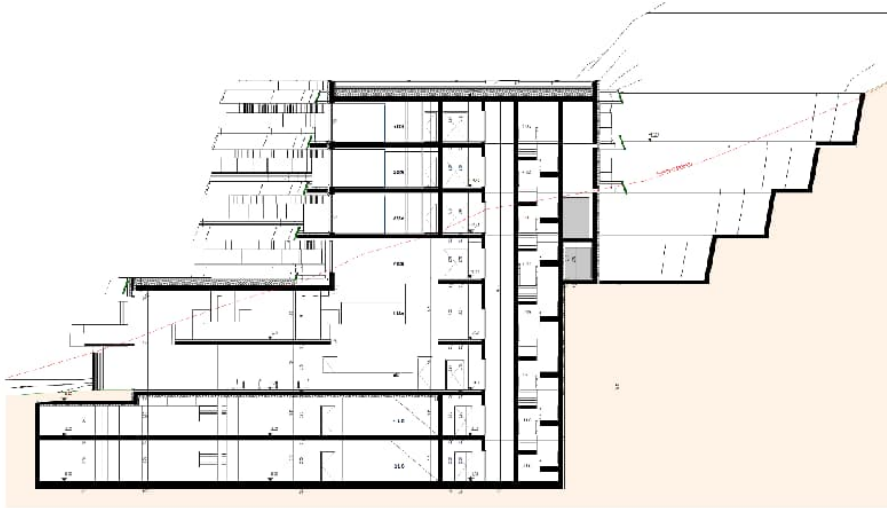
Unabhängig vom gegenständlichen Naturschutzverfahren ist die UVP-Pflicht und die NVP-Pflicht des Vorhabens zu prüfen.

Da sich Teile der Steinschlagschutzmaßnahmen im unmittelbaren Randbereich des Europa- und Naturschutzgebiets „Dachstein“ befinden, ist aus Sicht der Oö. Umweltschutzbehörde für das Vorhaben ein „Screening“ durch die Naturschutzabteilung des Landes OÖ durchzuführen. Der Bericht der Ingenos ZT GmbH für in diesem Zusammenhang geplante Kompensationsmaßnahmen an.

Darüber hinaus legt Anhang 1 des UVP-Gesetzes u.a. folgende Schwellenwerte für Vorhaben fest, die im gegenständlichen Fall relevant sein könnten:

Z.18 e)

Bauvorhaben in UNESCO-Welterbestätten (Kernzone) mit einer Gesamthöhe<sup>3a)</sup> von mindestens 35 m und einer Bruttogeschoßfläche von mindestens 10 000 m<sup>2</sup>, darunter sind auch Umbauten erfasst, sofern diese in einer Höhe von mindestens 35 m und mit einer neuen Bruttogeschoßfläche von mindestens 5 000 m<sup>2</sup> erfolgen;



Schnittdarstellung Neubau (Schnitt B-B) – Darstellung Geländeänderung

Z.20

a)

Beherbergungsbetriebe, wie Hotels oder Feriendörfer, samt Nebeneinrichtungen mit einer Bettenzahl von mindestens 500 Betten oder einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 3 ha, außerhalb geschlossener Siedlungsgebiete;

b)

Beherbergungsbetriebe, wie Hotels oder Feriendörfer, samt Nebeneinrichtungen in schutzwürdigen Gebieten der Kategorien A oder B mit einer Bettenzahl von mindestens 250 Betten oder einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 1 ha, außerhalb geschlossener Siedlungsgebiete.

Bei Z 20 sind § 3 Abs. 2 und § 3a Abs. 6 mit der Maßgabe anzuwenden, dass bei Vorhaben der lit. a andere Vorhaben mit bis zu 25 Betten, bei Vorhaben der lit. b andere Vorhaben mit bis zu 13 Betten unberücksichtigt bleiben.

Der Oö. Umweltschutzbehörde liegen die genauen Kennzahlen des Vorhabens nicht vor. Deren Relation zu den Schwellenwerten des UVP-G, Anhang 1 und Fragestellungen zu möglichen Kumulierungen wären in einem UVP-Feststellungsverfahren zu prüfen.

Im Rahmen der Prüfung möglicher Kumulierungen ist auf das Welteerbegebiet abzustellen. Hierbei sind nicht nur verkehrliche Auswirkungen oder die Anzahl der (öffentlich zugänglichen) Stellplätze, sondern auch Aspekte des Bodenverbrauchs und des Schutzguts Landschaft zu prüfen.

**Die Oö. Umweltschutzbehörde fordert daher die Naturschutzbehörde auf, das Vorhaben bis zur Abklärung der UVP-Pflicht auszusetzen.**

Zum gegenständlichen Vorhaben hält die Oö. Umweltschutzbehörde im Naturschutzverfahren fest:

Die Oö. Umweltschutzbehörde verweist auf die umfassend und fachlich minutiös erhobenen Sachverhalte durch den ASV für Natur- und Landschaftsschutz und dessen detailreiches Gutachten und schließt sich diesem voll inhaltlich an und zitiert hier noch einmal dessen zusammenfassende Beurteilung:

*„In diesem sensiblen ufernahen Landschaftsraum entwickelt das Landschaftsbild Eigenarten und Charakteristika, welche aus naturschutzfachlicher Sicht ein hohes Schutzgut darstellen. Aufgrund der besonderen landschaftlichen Voraussetzungen wäre daher - aus Sicht des Landschaftsschutzes - auf eine verhältnismäßigere sowie bereichstypischere Einbindung des neuen Hotelgebäudes in den ufernahen Umgebungskontext zu achten. Das geplante Vorhaben erreicht diese landschaftlich verträgliche Einbindung leider nicht und wird dies vor allem aus der Distanz ersichtlich. Zudem steht das Vorhaben aus fachlicher Sicht nicht vollständig in Relation zu den umliegenden Gebäudehöhen,*



*Geschossigkeit und Formensprachen. Aufgrund der Ufernähe und der einsehbaren Lage würde daher, durch ein derart großvolumiges sowie markantes Vorhaben, ein zu starker Kontrast zur umliegenden Siedlungsstruktur sowie Uferlandschaft entstehen. Daher würde das Vorhaben - vor allem aus der Ferne betrachtet - eine sehr hohe Auffälligkeit im dortigen ufernahen Landschaftsbild erzeugen.“*



Ansicht des Vorhabens vom Hallstätter See aus gemäß Ingenios-Bericht, Abb. 5



Die Fotomontage des Ingenios-Bereichs ist aus Sicht der Oö. Umweltschutzbehörde völlig unrealistisch und negiert die Tatsache, dass ein Vorhaben dieses Ausmaßes mit den im Projekt angeführten – und sicherlich erforderlichen - Sicherungsmaßnahmen keine „Knopflochchirurgie“ ist. Dies lässt sich auch aus den Schnittdarstellungen des Neubaus und den Darstellungen der Geländeänderung deutlich ablesen.

Die Oö. Umweltschutzbehörde hält eine Reduktion des Vorhabens in Höhe und Längsentwicklung zum See (Richtung Osten) für alternativlos und fordert daher die Behörde auf – im Falle der fehlenden UVP-Pflicht – das Vorhaben im Rahmen des Naturschutzverfahrens abzuweisen und die naturschutzrechtliche Bewilligung zu versagen.

Freundliche Grüße

Der Oö. Umweltschutzbeauftragte

Dipl.-Ing. Dr. Martin Donat

Hinweis:

Wenn Sie mit uns schriftlich in Verbindung treten wollen, richten Sie Ihr Schreiben bitte an die / Oö. Umweltschutzbehörde, Kärntnerstraße 10-12, 4021 Linz, und führen Sie das Geschäftszeichen dieses Schreibens an.