



Amt der Oö. Landesregierung
Direktion Umwelt und Wasserwirtschaft
Abteilung Anlagen-, Umwelt- und Wasserrecht
Kärntnerstraße 10 - 12
4021 Linz

Bearbeiterin: Johanna Schmoller
Tel: (+43 732) 77 20-134 48
E-Mail: uanw.post@oee.gv.at

Linz, 14. November 2023

**HOIG Hochficht Immobilien-EntwicklungsGmbH,
Schlägl 1, 4160 Aigen-Schlägl:
Errichtung einer Hotelanlage "Alprima Hochficht"
bestehend aus 4 Häusern mit insgesamt 75 Apartments
auf GSt.-Nr.: 4474/2, KG Berdetschlag, 4161 Ulrichsberg
(Bauverhandlung am 16. 11. 2023)**

**Antrag auf Einzelfallprüfung
gemäß § 3 Abs 7 iVm Z 20b Anhang 1 UVP-G 2000**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Gegenstand der Einreichung ist die Errichtung der Hotelanlage "Alprima Hochficht" bestehend aus 4 Häusern mit insgesamt 75 Apartments und 341 Betten inklusive Rezeption, überdachtem Müllplatz, Wellnessbereich (mit finnischer Sauna, Biosauna und Infrarotkabine), Kraftraum mit Sportgeräten, Multifunktionsraum (für Sport, Besprechungen, Spiel und Freizeit), Schwimmteich und Parkflächen (76 herkömmliche + 5 barrierefreie Stellplätze) im Standort 4161 Ulrichsberg auf GSt.-Nr. 4474/2, KG Berdetschlag inmitten des Golfparks Böhmerwald in Seitelschlag mit einem Gesamtflächenverbrauch von 12.509,46 m² (vgl. Baubeschreibung; „Eckdaten/Aufschließung“).

Zur Erläuterung der Vorgeschichte:

Gemäß § 33 Abs 2 Z 7 Oö. ROG 1994 hatte die Oö. Umweltschutz auch Parteistellung im Flächenwidmungsverfahren im Sommer 2022:

Beabsichtigt war die Widmungsänderung von Grünland Erholungsgebiet – Golfplatz in „Bauland Sondergebiet des Baulandes – Tourismusgebiet (zT. inklusive Schutzzone SP1)“ sowie in „Verkehrsfläche – fließender Verkehr“. Hier wurde mit Schreiben vom 5. Juli 2022 (GZ: UANw-535422/2-2022-Sch) kritisch Stellung zum projektierten Vorhaben genommen und bereits in dieser negativen Stellungnahme zur Flächenwidmungsänderung wurde auf die hinterfragenswürdige Errichtung der projektierten Hotelanlage am betreffenden Standort – samt ihrer negativen Einflüsse auf Umwelt, Naturhaushalt und Landschaftsbild – hingewiesen:

Der Begriff „Umweltschutz“ ist weit gefasst und definiert sich durch die Gesamtheit aller Maßnahmen zum Schutze der Umwelt – also „etwas“, mit dem ein Lebewesen (oder etwas, das in Analogie zu einem Lebewesen behandelt wird) in kausalen Beziehungen steht, um dessen Gesundheit zu erhalten. Der „Umweltschutz“ beugt Beeinträchtigungen der Umwelt vor (Prävention), drängt sie



zurück (Repression) und stellt Naturressourcen wieder her, soweit das möglich ist (Reparation). Ihre Verursacher sollen Verantwortung für den Umgang mit der Umwelt übernehmen und deren Nutzung soll nicht zu einseitigem Vorteil erfolgen. Zum Umweltschutz gehören auch ethische und ästhetische Ansprüche. Das Augenmerk des Umweltschutzes liegt dabei sowohl auf einzelnen Teilbereichen der Umwelt (Boden, Wasser, Luft, Klima etc.), als auch auf den Wechselwirkungen zwischen ihnen.

Die damals in Rede stehende Flächenwidmung (Anm.: nicht nur seitens der Oö. Umweltschutzkommission, sondern auch von der ASV für Natur- und Landschaftsschutz der Bezirkshauptmannschaft Rohrbach und nicht zuletzt selbst von der Abt. Raumordnung beim Amt der Oö. Landesregierung wurde zur projektierten Flächenwidmungsänderung **negativ Stellung¹ genommen**; sogar die TV-Sendung „Bürgeranwalt“² hat sich im November 2022 mit dieser Thematik beschäftigt) bzw. nunmehrige „widmungskonforme“ Nutzung führt zu maßgeblichen, nachhaltigen und massiv negativen Beeinträchtigungen und Eingriffen in die Umwelt und hat dauerhafte und maßgeblich disharmonische Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild: Durch die Vernetzung mit vielen anderen Schutzgütern (Luft, Wasser etc.) zeigt der Boden seine Wichtigkeit im Ökosystem. Sein dreidimensionales System reguliert wichtige Kreisläufe (zB. Nährstoff- und Wasserhaushalt etc.), filtert diverse Schadstoffe und bietet nicht zuletzt Lebensraum für unzählige Organismen. Der Erhalt gesunder Böden, eine nachhaltige Bodennutzung sowie die sparsame Flächeninanspruchnahme für unsere „menschlichen Interessen“ sind für den Schutz des Klimas unabdingbar: Bodenumus kann große Mengen an Kohlenstoff speichern, der sodann nicht mehr als klimaschädliches CO₂ wirksam wird – intakte, tiefgründige Böden leisten also einen wertvollen Beitrag zum Klimaschutz. Nicht zuletzt bedeutet zunehmender Flächenverbrauch durch Verkehr, Wohnen, Betriebsansiedlungen etc. nicht nur den Verlust an „Bodenfläche“ (samt seiner Kapazität, Niederschläge nicht nur zu speichern, sondern auch zu reinigen): „Flächenverlust/-inanspruchnahme“ geht zumeist auch einher mit „Lebensraumverlust“ für Fauna & Flora, der dadurch - in immer größerem Ausmaße - die Lebensgrundlage entzogen wird. Im Zuge mehrerer Lokalaugenscheine zu unterschiedlichen Jahreszeiten konnte festgestellt werden, dass die betreffenden Grundstücke eine sehr hohe Strukturvielfalt aufweisen; man findet diverse Einzelgehölze, etliche Baum- und dichte Heckengruppen sowie Magerwiesen und Trockenrasenbereiche, in denen sogar artenschutzrechtlich geschützte Pflanzen (zB. Heide-Nelke) vorkommen. All das bildet wichtige Biotope, die naturnahe Lebensräume in der Landschaft vernetzen, zahlreichen Tier- und Pflanzenarten ihren Lebensraum ermöglichen sowie als biologische Wanderwege dienen, weil sie den funktionalen Kontakt zwischen gleichartigen Lebensräumen her- bzw. sicherstellen und so Tier- und Pflanzenarten/-gesellschaften Raum zum Leben (Nahrung, Brut, Wachstum, Vermehrung etc.) bieten.

	durchschnittliche Veränderung in ha/Tag			
	2020	2018-2020	2015-2020	2010-2020
Burgenland	1,6	1,4	0,8	0,5
Kärnten	1,0	1,1	1,8	2,2
Niederösterreich	2,5	2,0	2,3	2,9
✗ Oberösterreich	2,2	2,0	2,0	3,6 !
Salzburg	0,1	0,4	0,5	0,7
Steiermark	2,8	3,3	3,0	2,9
Tirol	0,4	0,8	1,0	1,3
Vorarlberg	0,2	0,4	0,3	0,8
Wien	0	0,2	0,1	0,1
Österreich	10,7	11,5	11,9	15,1

Quelle: <https://www.umweltbundesamt.at/umweltthemen/boden/flaecheninanspruchnahme>

¹ Die in der PK am 30.5.2023 vermittelte „landesweite Befürwortung“ der Flächenwidmung für das Alprima-Hotelprojekt war also keinesfalls gegeben https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/LK/PK_LR%20Achleitner_30052023_Internet.pdf

² https://www.youtube.com/watch?v=O_w53PmvagE&t=1218s TV-Sendung „Bürgeranwalt“; 26.11.2022

Die geplante Nutzung als „Apartmentanlage“ führt nicht zuletzt auch zu einer mehr als deutlich spürbaren Intensivierung des **Individualverkehrs**, der sich u.a. aus den derzeitigen Tagesgästen (Golf, Minigolf etc.), Zulieferern, Entsorgern, Personal und schlussendlich Hotelgästen zusammensetzen wird, zumal in diesem Gebiet keine Versorgung durch öffentliche Verkehrsmittel (Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz/Linienverkehr) besteht: Jemand, der schon einmal in einer entlegen situierten Ferienwohnung untergebracht war, wird zustimmen, dass mit einem Shuttle-/Wanderbus oftmals nur schwer das Auslangen gefunden und jeweils individuell zum Einkauf, Ausflug, Restaurantbesuch, Schifahren etc. aufgebrochen wird; zu unterschiedlich sind die Interessen, Gewohnheiten und Lebensrhythmen der einzelnen Hotelgäste – und nicht selten der eigenen Familienmitglieder.

Zur Thematik „Shuttlebus & Individualverkehr“ stellt sich überdies die Frage, weshalb – lt. Baubeschreibung auf Seite 2 – im Erdgeschoß in jedem der 4 Häuser lediglich ein „kleiner Schiraum bzw. Radraum“ für die Gäste geschaffen wird und nur 5 – 7 Fahrradabstellplätze vor jedem Haus. Das ergibt 28 Rad-Abstellplätze vor den Häusern und einige wenige innerhalb der Gebäude: für 341 Gäste. Und viele der Wintersportgeräte werden in der kalten Jahreszeit somit keinen (Einstell-)Platz im „kleinen Schiraum“ finden, wenn die Gäste per Shuttlebus aus dem Schigebiet zurück ins Quartier gebracht werden.

Die ggst Planung des Hotelkomplexes nimmt zudem auch den gesamten Parkplatz (103 Stellplätze für die Tagesgäste-Golfer) der seit über 30 Jahren bestehenden Golfanlage in Anspruch: dieser Parkplatz selbst war jedoch - zum damaligen Bewilligungszeitpunkt des Golfparks - wesentlicher Bestandteil des Projektes zur Errichtung des „Golfparks Böhmerwald“ an sich und kann nicht „einfach so“ aus einer bereits bestehenden Anlage entnommen werden, nur weil die Fläche „andernorts“ benötigt wird: Das derzeitige Parkplatzareal ist aktuell nicht geschlossen versiegelt; die Abstellflächen sind wasserdurchlässig „geschottert“ und zeigen zarten Bewuchs, lediglich der Zufahrtstreifen zum Ein- und Ausparken ist asphaltiert.

Es stellt sich nun die Frage, wo in Zukunft die Fahrzeuge der Golf-Tagesgäste und Clubhausbesucher abgestellt werden können; sprich: wo ist die Neuanlage einer Parkfläche für das dzt. Klientel vorgesehen (während der Bauphase und sodann im „Echtbetrieb“)? Neue Parkflächen für die Golfer werden geschaffen werden müssen – neuerlicher Bodenverbrauch/-verlust, neuerliche Versiegelung: wo bleiben die Raumordnungsziele? Somit ist auch der genannte Flächenverbrauch von 12.509,46 m² weder korrekt noch komplett, da das Alprima-Projekt einem bestehenden Projekt substantielle Flächen (= den gesamten Parkplatz) entzieht, die sodann wieder zusätzlich geschaffen werden müssen.

Das ggst „Hotelprojekt“ ist demnach nicht bewilligungsfähig: nimmt es doch in seiner Gesamtheit Flächen in Anspruch, die vor über 30 Jahren eine (Grund-)Voraussetzung für die Bewilligungsfähigkeit des Projektes Golfpark Böhmerwald gewesen sind!



Abb.: bestehender Parkplatz der Golfanlage

Bei dergestalt großen, versiegelten Flächen wie bei der projektierten Alprima-Hotelanlage (4 Apartmenthäuser samt Parkplätzen etc.) ist nicht selten die Errichtung eines Retentionsbeckens erforderlich. Über kurz oder lang wird die Verbreiterung des Güterweges nach Seitenschlag erforderlich werden - dies ist jedoch nicht Gegenstand der Projektbeurteilung, auch wenn seitens der Gemeinde bereits Projekte zur Errichtung eines Gehsteiges ins Dorf „laut“ angedacht werden (Anm.: das nahegelegene Dorf Seitenschlag bietet weder Gastronomie noch Einkaufsmöglichkeiten,

der Markt Ulrichsberg ist über die Seitelschläger Straße L1557 in ca. 4,5 km Entfernung zu erreichen).

Das Argument der Arbeitsplatzbeschaffung für die Region „Oberes Mühlviertel“ geht ebenfalls ins Leere: freie Arbeitsplätze böte die Region ausreichend – jedoch fehlt das Personal und Arbeitskräfte werden gesucht; vielerorts können Jobs an Menschen aus dem benachbarten Ausland vergeben werden (zB. Tschechien, Deutschland), da etliche Betriebe (Produktion, Handel, Gastgewerbe etc.) ansonsten von der Schließung betroffen wären. Dem Projekt zufolge werden 10 Mitarbeiter im Bereich der Rezeption benötigt; Wartungs- und Reinigungstätigkeiten werden lt. Projektbeschreibung extern vergeben.

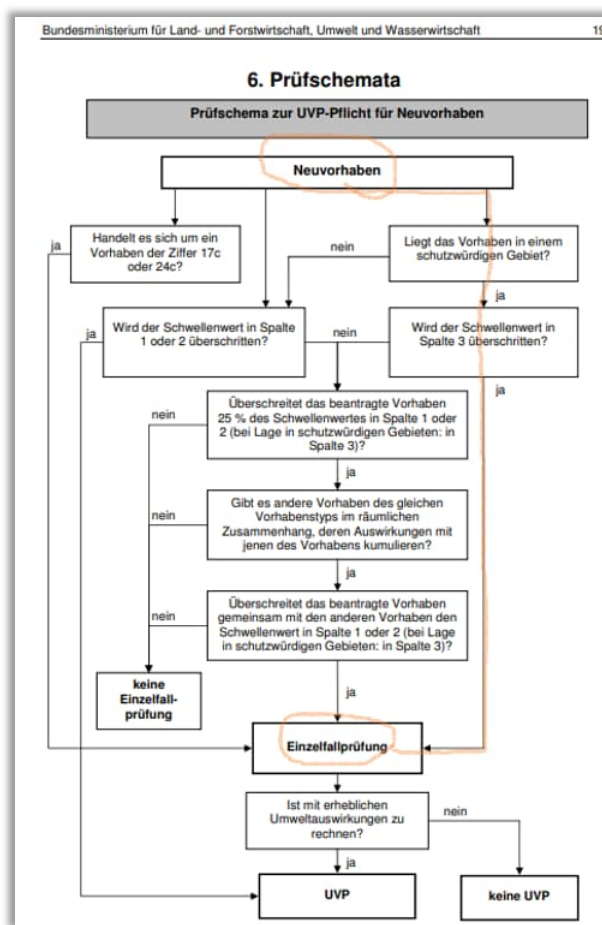
Hiermit stellt der Oö. Umweltanwalt den

**Antrag auf Einzelfallprüfung
gemäß der Bestimmungen aus § 3 (7) iVm Anhang 1 Z 20 b, Spalte 3 UVP-G 2000:**

Anhang 1 Ziffer 20 b UVP-G 2000 fordert eine solche Einzelfallprüfung für Vorhaben

- im besonderen Schutzgebiet der Kategorie A mit mehr als 250 Betten oder bei
- einer Flächeninanspruchnahme von mehr als 1 ha und außerhalb geschlossener Siedlungslagen.

Sämtliche Tatbestände gemäß Ziffer 20b UVP-G 2000 werden vom ggst Hotelprojekt „Alprima“ hinreichend erfüllt bzw. liegen diese eindeutig nachweisbar vor:



Quelle: Leitfaden „Einzelfallprüfung gemäß UVP-G 2000“ (BM Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie)

- Schutzgebiet der Kategorie A:

Ein – gemäß „Leitfaden Einzelfallprüfung gemäß UVP-G 2000“ des Bundesministeriums³ – besonderes Schutzgebiet der Kategorie A (Anh 2 UVP-G 2000) liegt insofern vor, als durch einen im Bereich der Naturschutzkompetenz der Länder liegenden Verwaltungsakt die Erhaltung eines schützenswerten, naturschutzfachlich hochwertigen Landschaftsensembles vorgeschrieben wurde.

Dazu liegen das Gutachten des Bezirksbeauftragten für Naturschutz vom 17. August 1990 sowie der Bescheid der BH Rohrbach vom 24. August 1990 (GZ: N-374/1990/Lac) vor, der im Spruchpunkt I.1. fordert, dass die dort bestehenden Heckenzüge voll zu erhalten sind, da sie das dortige Landschaftsbild entscheidend prägen. Dieser Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Rohrbach ist – iSd Rechtsstaatlichkeit und Rechtssicherheit – nach wie vor rechtsgültig und weist das betroffene, südöstliche Areal der Golfanlage (= nunmehriger Baubereich der 4 projektierten Alprima-Hotelgebäude) als zu schützende Flächen im Sinne eines Schutzgebietes der Kategorie A aus:

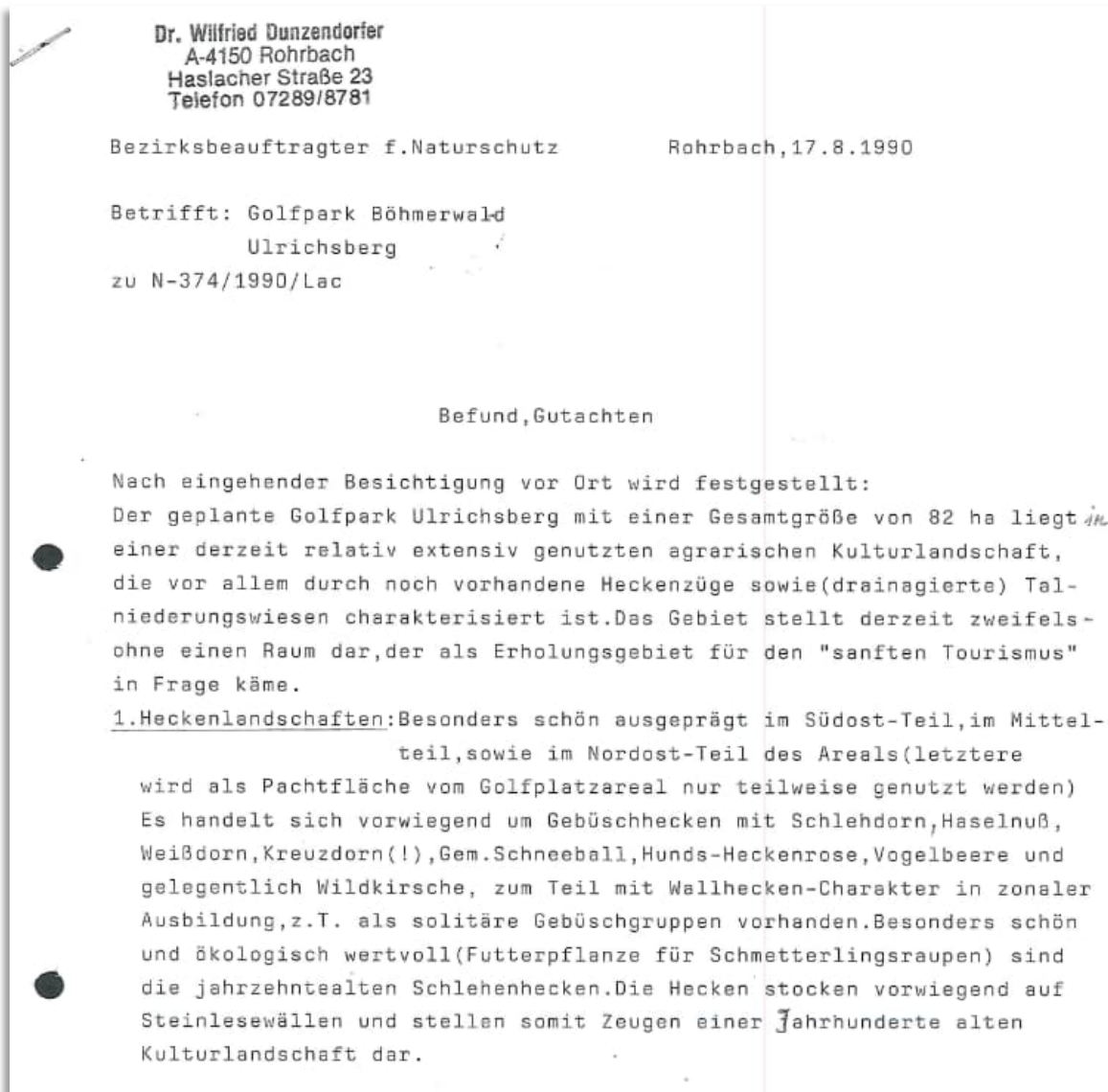



Abb.: Gutachten des damaligen Bezirksbeauftragten für Naturschutz vom 17. 08. 1990 (HR Dir. Dr. Wilfried Dunzendorfer)

Die Öö. Umweltanwaltschaft wurde am 1. Oktober 1990 ins Leben gerufen – aus diesem Grunde waren wir weder an den Verfahren beteiligt noch liegen eingehende Unterlagen dazu auf.

³ file:///C:/Users/P03027591/Downloads/UEVE_L_EFP_2011.pdf (Seite 6, 1. Zeile)


BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT ROHRBACH

N-374/1990/Lac

Es wird gebeten, bei Antwortschreiben die Zahl und das Datum dieses Schreibens anzuführen
Golfpark Böhmerwald in der
Marktgemeinde Ulrichsberg
- Naturschutz

4150 Rohrbach, OÖ., am 24. 8. 1990
DVR. 0066272

Sachbearbeiter:	Telefon-Durchwahl:
	0 72 89 / 88 51 /

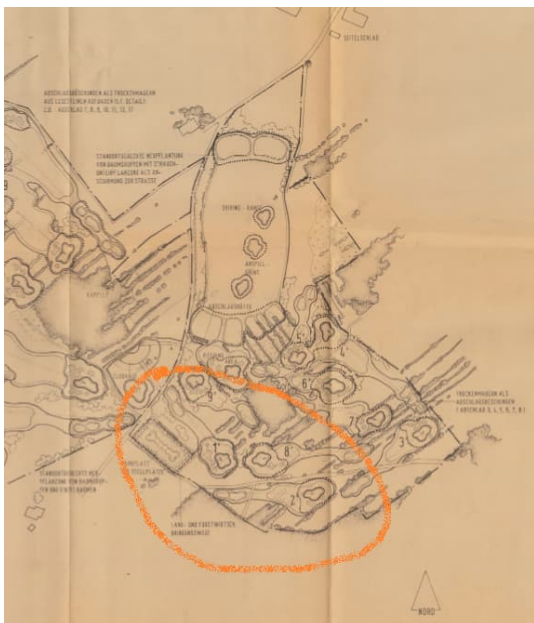
B e s c h e i d

Seitens der Bezirkshauptmannschaft Rohrbach als Organ der Landesverwaltung erster Instanz ergeht folgender

S p r u c h

1. Der Böhmerwald Golfpark GesmbH. & CoKG., vertreten durch Herrn Dir. Josef Hofer, 4161 Ulrichsberg, Raiffeisenplatz 1, wird die naturschutzbehördliche Genehmigung zur Errichtung des Golfparks Böhmerwald einschließlich der erforderlichen baulichen und landschaftsgestaltenden Maßnahmen (ausgenommen ist die Errichtung von Gebäuden), gemäß den vorgelegenen und als solche bezeichneten Projektsunterlagen und der Beschreibung des Vorhabens im beiliegenden Befund und Gutachten des Bezirksbeauftragten erteilt.
Bei der Ausführung ist auf folgende Bedingungen und Auflagen zu achten:
 1. Die bestehenden Heckenzüge sind nach Möglichkeit voll zu erhalten, da sie das do. Landschaftsbild entscheidend prägen.
 2. Bei der Neuanlage von Heckenstreifen und Gebüschgruppen sollten nur standortgerechte Arten eingebracht werden, wobei darauf zu achten ist, daß nur Wildformen gepflanzt werden - alles andere käme einer Florenverfälschung gleich.
 3. Bei Errichtung neuer Raine bzw. Wälle im Gelände sollte der Variante 3 (offene Steinwälle) der Vorzug eingeräumt werden - sie garantieren mit Sicherheit eine erneuerte natürliche Sukzession.
 4. Die geplanten Teichanlagen stellen eine gute ökologische Steigerung des Gesamtareals dar, da die drainagierten Wiesen wiederum Wasserzügigkeit erlangen werden.
 5. Auf die Feuchtwiesen am Hausbachl (Westteil) ist besonders Bedacht zu legen - sie stellt ein Unikat im Gesamtareal dar.
 6. Geplante Bachverrohrungen sind zu minimieren; Übergänge mit Holzbrücken zu gestalten.

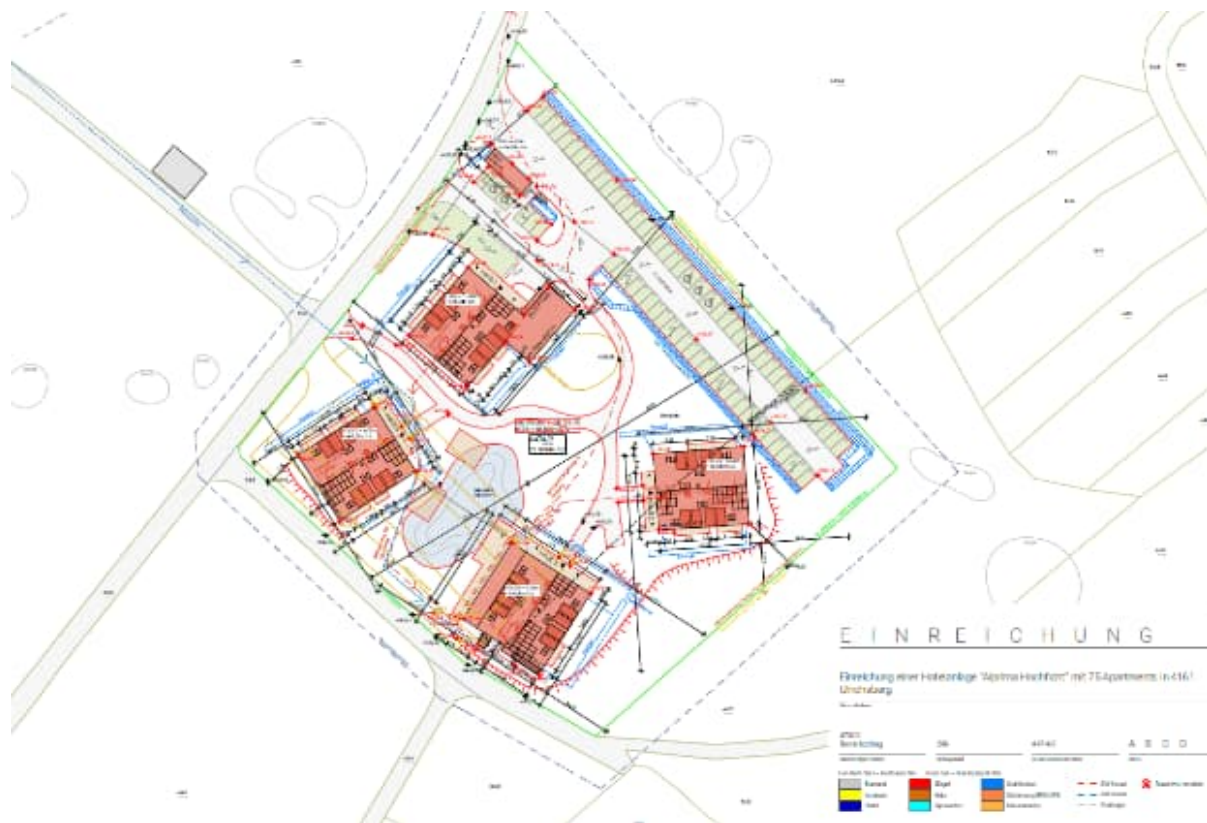
Innerhalb des orange umrahmten Gebietes (Planausschnitt) befindet sich dieser – gemäß Gutachten – besonders wertvolle, südöstliche Teil der Golfanlage (vgl. Nordung rechts unten). Deutlich ersichtlich ist die Golfanlagen-Parkplatzfläche mit 103 Stellflächen samt angrenzender Parzelle (nunmehr zur Alprima-Hotelanlagenfläche „Gst.-Nr. 4474/2“ zusammengefasst; vgl. Foto auf S. 7). Diese dort befindlichen Heckenzüge hat Dr. Dunzendorfer in seinem Gutachten eindeutig als besonders wertvoll und schützenswert darlegt, sie in Ausmaß und Fläche klar als „südöstlicher Bereich“ ausgewiesen, abgegrenzt und festlegt. Die nach wie vor bestehenden, das dortige Landschaftsbild entscheidend prägenden Heckenzüge in exakt diesem Areal wurden sodann auch per Verwaltungsakt (Bescheid vom 24. 08. 1990) ausgewiesen:



Auf dem Lageplan der Alprima-Einreichunterlagen sieht man überaus deutlich, wie im ausgewiesenen Schutzgebiet der Kategorie A mit den per Bescheid vom 24.8.1990 „voll zu erhaltenden Heckenzügen“ umgegangen wird: Sie sind schlussendlich nicht mehr auffindbar (siehe Grafik „Einreichung“ unten).



Abb.: Bauplatzdarstellung in den Einreichunterlagen (Gst.-Nr.: 4474/2)



- Die Bettenkapazität übersteigt die Anzahl von 250:

Die vier geplanten Apartmenthäuser mit insgesamt 75 Wohneinheiten verfügen gemäß Baubeschreibung über mehr als 340 Gästebetten, das Gesamtprojekt umfasst eine Fläche von mindestens 12.500 m² und befindet sich außerhalb geschlossener Siedlungslage. Die Häuser sind zudem mit einer Firsthöhe von mehr als 15 m projektiert – sie überragen damit bei weitem den sie umgebenden Baumbestand und treten somit - als wuchtige Klötze auf einer Anhöhe befindlich - deutlich und weitem sichtbar als landschaftsbild(zer)störend in Erscheinung.



- Die Flächeninanspruchnahme übersteigt 1 ha:

Den Projektunterlagen ist klar zu entnehmen, dass eine Gesamtgrundfläche von mehr 12.500 m² in Anspruch genommen wird und somit auch der Tatbestand einer „Flächeninanspruchnahme von mehr als 1 ha“ gemäß Anhang 1 Ziffer 20b, Spalte 3, UVP-G 2000 eindeutig vorliegt.

Gesamtgeschoßfläche		
GFZ* mit 3.OG		
	BGF m ²	gesamt m ²
Haus 1		
EG*	505,48	
1.OG	384,34	
2.OG	384,34	
DG*		325,45
		1274,16
Haus 2		
EG	377,87	
1.OG	384,34	
2.OG	384,34	
DG*		325,45
		1146,55
Haus 3		
EG	461,71	
1.OG	384,34	
2.OG	384,34	
DG*		325,45
		1230,39
Haus 4		
EG	377,87	
1.OG	384,34	
2.OG	384,34	
DG*		325,45
		1146,55
GFZ		0,3835
Gesamtgrundfläche		12509,46 m ²

*GFZ = Gesamtgeschoßfläche
Hauptgebäude/ Fläche Bauplatz -> max. 0,5

*Haus 1 EG mit Rezeption
*ausgebautes Dachgeschoss, Übermauerung 1,09m

Quelle: Projektunterlagen (W3 – bauplanung & innenarchitektur gmbH)

- Projektsituierung außerhalb geschlossener Siedlungslagen

Die Entfernung der Hotelanlage „Alprima“ zum Dorf Seitelschlag beträgt etwa 750 m; nur wenige einzelne Gehöfte werden von den Rasenflächen der Golfanlage umschlossen.



Quelle: DORIS / Land Oö.

Im Zug des Flächenwidmungsverfahrens im Sommer 2022 wurde eindringlich auf verfügbare Alternativstandorte im Nahbereich des Ulrichsberger Ortskerns hingewiesen, was - beispielsweise - folgende Vorteile mit sich gebracht hätte:

- Widmung und widmungskonforme Nutzung würden dort wesentlich geringere Beeinträchtigungen des Wirkungsgefüges im Natur- und Bodenhaushalt sowie wesentlich gelindere Eingriffe in die Lebensgemeinschaften von Tier- und Pflanzenarten bzw. in naturschutzfachlich wertvolle Lebensraumkomplexe und Sonderstandorte mit sich bringen;
- einfachere Anbindung an bereits vorhandene öffentliche Verkehrsnetze (zB. Langlaufzentrum, Schigebiet, touristisches Umland/Nachbarorte, Böhmerwald etc.);
- die Belebung des Ortszentrums (Nahversorgung, Kultur etc.) wäre von dort aus zudem fußläufig möglich, was zusätzliches Individualverkehrsaufkommen eindämmt;
- vereinfachter, kostensparender Betreuungs-, Service-, Ver- und Entsorgungsaufwand (Zulieferung, Müll, Schneeräumung etc.).

Darüber hinaus existieren im Umkreis weniger Kilometer vom projektierten „Alprima-Standort“ zahlreiche Beherbergungsstätten (wie zB. Inn's Holz, Böhmerwald pur², Angerholz, Sonnenhof, Ramenei, Böhmerwaldhof, Blockhausen etc.), die zudem einen Kumulierungstatbestand im Sinne des UVP-G 2000 darstellen, da auch sie – in Summe betrachtet – gemeinsam über etwa 250 - 300 Betten verfügen. Unweit der projektierten Alprima-Hotelanlage liegt beispielsweise das im Eigentum des Stiftes Schlägl stehende „Ereignis-Haus Holzschlag“; es befindet sich direkt beim Schigebiet Hochficht, wird sporadisch an Jugend-/Sportgruppen vermietet und könnte – nach entsprechender Adaptierung – auch den Ansprüchen eines anspruchsvolleren Publikums durchaus gerecht werden (romantische Wald-Ruhelage mit Parkplätzen samt unmittelbarer Nähe zum Schigebiet Hochficht und direkt neben etlichen Wanderwegen etc.).

Zum projektierten „Naturteich“ (= Schwimmteich/Kleinbadeteich; Pkt. 25 der Baubeschreibung) wird angemerkt: lt. Baubeschreibung fasst dieser eine Wassermenge von 900 m³; der Badebetrieb ist auf max. 90 Personen pro Tag (und davon je 20% „zeitgleich“ im Wasser) zu beschränken. Die Handhabbarkeit einer solchen Regelung sei – bei einer Gästekapazität von 340 Personen in dieser abgeschiedenen Lage – in Frage gestellt und ist nicht Gegenstand dieser Beurteilung, darf aber in ihrer „Umsetzbarkeit“ angezweifelt werden. Viel mehr interessiert der tägliche Frischwasser-Zuflussbedarf von 45 m³ (= mindestens 5%) binnen 24 Stunden (vgl. Baubeschreibung!): woher kommt dieses Wasser, wie wird es zugeleitet, aufbereitet, sichergestellt? Die Baubeschreibung verspricht, dass es dafür „die Möglichkeit geben“ wird, verschweigt jedoch die konkrete Umsetzung. Im Zuge der offiziellen Projekterläuterung (im Herbst 2022 seitens der Bauwerber mit interessierten

Dorfbewohnern aus Seitenschlag) ergab sich, dass die dörfliche Wasserversorgung zum jetzigen Zeitpunkt oftmals bereits äußerst kritisch ist und man im Dorf mit Wasser – nicht nur während der Trockenperioden – überaus sparsam und vorausschauend umgeht, will man die 150 Einheimischen (zuzüglich bäuerlichem Tierbestand) ausreichend versorgt wissen: da ist ein zusätzlicher Trink- und Brauchwasserbedarf für mehr als 340 Hotelgäste – in Qualität und Quantität – noch nicht einmal eingeplant (Wellness-, Sauna- und Finesseinrichtungen, Schwimmteich, Sanitär- und Hygienebedarf etc.).

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das gegenständliche „Alprima-Hotelprojekt“ der Zersiedelung⁴ Vorschub leistet und die Schaffung eines Baulandsplitters im Grünland darstellt, was den Raumordnungszielen und -grundsätzen gemäß § 2 Oö. ROG 1994 zuwiderläuft. Gemäß der Bestimmungen (Seite 34) des „Leitfadens Einzelfallprüfung gemäß UVP-G 2000“ des Bundesministeriums⁵ „[...] sollte die Behörde das Genehmigungsverfahren für die Dauer eines Feststellungsverfahrens über die UVP-Pflicht unterbrechen [...]“.

Aus Sicht der Oö. Umweltschutzbehörde zeitigt das Vorhaben aufgrund seiner Maßgeblichkeit sowie der massiv nachhaltigen Eingriffe negative Auswirkungen auf die Umwelt, den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die in diesem Schreiben nachdrücklich und ausführlich aufgezeigt werden.

Freundliche Grüße!

Der Oö. Umweltschutzbeauftragte

DI Dr. Martin Donat

Beilagen (elektronisch):

- Stellungnahme der Abt. Raumordnung im Flächenwidmungsverfahren (2022)
- Stellungnahme der ASV der BH Rohrbach im Flächenwidmungsverfahren (2022)
- Stellungnahme der Oö. Umweltschutzbehörde im Flächenwidmungsverfahren (2022)
- Standortanalyse möglicher Alternativstandorte der „Hotelanlage Alprima“ von DI Mandl
- Baubeschreibung „Hotelanlage Alprima Hochficht“ (Büro W30-Architektur)
- Einreichplan der Golfparkanlage aus dem Jahr 1990

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.

⁴ Pressekonferenz LR Achleitner am 5. Februar 2020: „Kampf gegen Flächenfraß & Zersiedelung“ <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/LK/PKAchleitner05022020Internet.pdf>

⁵ [file:///C:/Users/P03027591/Downloads/UVE_L_EFP_2011%20\(4\).pdf](file:///C:/Users/P03027591/Downloads/UVE_L_EFP_2011%20(4).pdf) Leitfaden Einzelfallprüfung gemäß UVP-G 2000