

Marktgemeinde Abtenau

PLANUNGSBERICHT

zur Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes
im Bereich "Zentrum Nordwest - Lechner"

GV-Beschluss:

Druckdatum: 23.12.2020

Auftragnehmer: Salmhofer Architekten ZT GmbH	Projektleitung: DI Arch. Christian Salmhofer
Bearbeitung: Günther Hochreiter MA	Bearbeitung in der Gemeinde:
Geschäftszahl OrtsplanerIn: 1829/20	Aktenzahl der Gemeinde:
	Aktenzahl der Landesregierung: 21003-T201/82

OrtsplanerIn

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahrensablauf	3
2.	Veranlassung und Verfahrensgegenstand.....	4
3.	Vorbeurteilung der Umweltrelevanz.....	5
4.	Planungsgrundlagen	7
5.	Beschränkungen (Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen).....	8
6.	Infrastrukturelle Erschließung.....	11
7.	Strukturuntersuchung und Umwelterheblichkeitsprüfung	13
8.	Bebauungsplanung (gemäß ROG 2009)	21
9.	Gutachten	22
10.	Auszug aus dem Flächenwidmungsplan	23

1. Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Zeitpunkt bzw. von	bis
Öffentlichkeitsarbeit		---
Vorbegutachtung der TAÄ	Antrag:	LRG-Mitteilung:
GV-Beschluss zur Auflage des TAÄ-Entwurfs (inklusive Bebauungsplan)		---
Kundmachung der Auflage des TAÄ-Entwurfs (inklusive Bebauungsplan)	Von:	Bis:
Verständigung über Auflage des TAÄ-Entwurfs im Planungsgebiet (inklusive Entwurf des Bebauungsplanes)		---
GV-Beschluss der TAÄ (inklusive Bebauungsplan)		---
Aufsichtsbehördliche Genehmigung der TAÄ	Antrag:	Bescheid:
Rechtswirksamkeit der TAÄ (inklusive Bebauungsplan)		---

1.1. Anregungen

Lfd. Nr.	Name - VerfasserIn	Inhalt der Äußerung

1.2. Einwendungen

Lfd. Nr.	Name - VerfasserIn	Inhalt der Äußerung

1.3. Regionalverband

Lfd. Nr.	Name - VerfasserIn	Inhalt der Äußerung

1.4. Stellungnahmen öffentlicher Planungsträger

Lfd. Nr.	Name - VerfasserIn	Inhalt der Äußerung

2. Veranlassung und Verfahrensgegenstand

2.1. Veranlassung

Für die Errichtung von neuen Wohnraum soll im nordwestlichen Zentrumsbereich von Abtenau eine kleinräumige Fläche als Bauland gewidmet werden. Von Seiten des Grundeigentümers wurde hierzu eine Anregung zur Änderung des Flächenwidmungsplanes eingebracht.

2.2. Lage der Abänderungsfläche:

Die gegenständliche Fläche befindet sich im Gemeindebereich Zentrum Nordwest, genauer in ca. 900m nordwestlicher Luftlinie zum Ortszentrum (Kirche).

2.3. Übersichtsplan/ Orthophoto

Maßstab: 1 : 10000 bis 1 : 20000 (Variabel)



2.4. Verfahrensgegenstand bzw. von der Teilabänderung betroffene Grundstücke

Gst. Nr.	KG-Nummer	KG-Name
801/3	56001	Abtenau Dorf
801/4	56001	Abtenau Dorf
809/10	56001	Abtenau Dorf

Die Gesamtfläche der Teilabänderung beträgt 773 m²

2.5. Widmungsänderungen

Die oben angeführten Grundstücke werden durch die vorliegende Flächenwidmungsplan-Änderung von:

Fläche [m ²]	Widmung
773	Grünland/Ländliches Gebiet

in :

TLF	Fläche [m ²]	Widmung	Folgewidmung
1	687	Bauland/Reines Wohngebiet	GLG
2	86	Bauland/Reines Wohngebiet	-

umgewidmet.

2.6. Befristung

; bis:

2.7. Betroffene Mappenblattnummern

4628-5202

2.8. Angrenzende Widmungen

Norden: Verkehrsflächen gem. § 35 (1) ROG 2009 - wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde

Westen: Verkehrsflächen gem. § 35 (1) ROG 2009 - wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde

Süden: Verkehrsflächen gem. § 35 (1) ROG 2009 - wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde

Osten: Bauland - Reines Wohngebiet (RW) gem. § 30 (1) Zif. 1 ROG 2009

3. Vorbeurteilung der Umweltrelevanz

- Gemäß den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes ist eine Umweltprüfung (UP) dann durchzuführen, wenn der jeweilige Schwellenwert überschritten wird und kein Ausschlusskriterium zutrifft, bzw als Ergebnis der Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) festgestellt wurde, dass erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
- Bei Unterschreiten des Schwellenwertes ist eine Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) durchzuführen, wenn kein Ausschlusskriterium zutrifft

3.1. Schwellenwertprüfung

	[m ²]
Fläche der umweltrelevanten Änderungen	773
Allenfalls weitere umweltrelevante Änderungen	0
Summe der zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m ² (Kumulationsregel)	0
Allenfalls weitere zusätzlich für die Schwellenwert-	

beurteilung relevante Flächen in m ² (Kumulationsregel)	0
Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Flächen je Kategorie	773 0
Lage der Abänderungsfläche in einem Schutzgebiet	Nein
Ergebnis der Schwellenwertprüfung: Eine Schwellenwertüberschreitung liegt vor	Nein

Kurzbeschreibung der Schwellenwertprüfung

3.2. Ausschlusskriterienprüfung

Entsprechend den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes ist eine Umweltprüfung dann nicht erforderlich, wenn zumindest eines der nachfolgenden Kriterien erfüllt ist

A) Für das Planungsgebiet wurde bereits auf höherer Stufe oder durch einen anderen Planungsträger eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse hinreichend aktuell sind, und aus einer neuerlichen Umweltprüfung sind keine zusätzlichen Erkenntnisse zu erwarten.	Nein
B) Die Planung stellt eine Anpassung an tatsächlich gegebene (rechtskonforme) Struktur- und Nutzungsverhältnisse dar.	Nein
C) Mit der Planung sind offensichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.	Nein
D) Es handelt sich um eine geringfügige Änderung (Überarbeitung, Fortschreibung) einer Planung, durch welche die Art und das Ausmaß der Umweltauswirkungen offensichtlich nur unwesentlich geändert werden.	Ja

Begründung für Anwendung eines Ausschlusskriteriums

Bei der Teilfläche 1 handelt es sich um eine, in den Maßstäben der Raumordnung gemessen, kleinräumige Ergänzung bis zu den Strukturgrenzen. Das Ausschlusskriterium D ist daher wirksam.

3.3. Verträglichkeitsabschätzung bei Europaschutzgebieten

1) Die TAÄ Fläche befindet sich innerhalb oder in der Nähe eines Europaschutzgebietes	Nein
2) Die Verträglichkeit ist gegeben - Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Es ist auszuschließen, dass die vorliegende TAÄ erhebliche	Ja

Auswirkungen auf Europaschutzgebiete gemäß § 5 Z 10 des NschG 1999 oder Wild- Europaschutzgebiete gemäß § 108 JG 1993 aufweist.	
---	--

Begründung, warum eine/keine Naturverträglichkeit vorliegt

Ein Europaschutzgebiet ist von der Umwidmung nicht betroffen.

3.4. Ergebnisse der Vorbeurteilung der Umweltrelevanz

Als Ergebnis der Vorbeurteilung einer Umweltrelevanz für die vorliegende Teilabänderung ist Folgendes festzustellen:

Eine Umwelterheblichkeitsprüfung ist erforderlich	Nein
Eine Umweltprüfung ist erforderlich	Nein
Eine FFH- Naturverträglichkeitsprüfung ist erforderlich	Nein

3.5. Stellungnahmen des Landes zur Vorbeurteilung der Umweltrelevanz

3.6. Behandlung der Stellungnahmen des Landes durch den/die Ortsplaner/in

4. Planungsgrundlagen

4.1. Gesetzliche Grundlagen

Nachstehende Ziele des ROG sind für die Widmung relevant:

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 vor 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 Raums, der Erfordernisse des Landschafts- und Naturschutzes sowie der vorrangigen Beteiligung der einheimischen Bevölkerung an der Entwicklung und der Vielfalt der Freizeit- und Erholungsbedürfnisse der Gäste auch durch die Sicherung geeigneter Flächen zu entwickeln und konkurrenzfähig zu erhalten.

7. Das Siedlungssystem soll derart entwickelt werden, dass

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dabei sind folgende Grundsätze zu beachten:

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

2. Vorrang der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen;

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

4. verstärkte Berücksichtigung der Umweltschutzbelange und entsprechende Wahrnehmung der Klimaschutzbelange bei der Abwägung ökologischer und

ökonomischer Ansprüche an den Raum, Unterstützung des Natur- und Landschaftsschutzes;

5. Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen;

6. Entwicklung der Raumstruktur entsprechend dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung und Entwicklung und Erhaltung einer regionalen Identität;

7. aktive Bodenpolitik der Gemeinden für leistbares Wohn- und Betriebsbauland;

8. sparsame Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger;

9. verstärkte Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen von Planungen auf Frauen und Männer, auf Kinder und Jugendliche, auf ältere Menschen sowie auf Menschen mit Behinderung.

4.2. Relevante Aussagen der überörtlichen Raumplanung

Landesentwicklungsprogramm (LEP) und/oder Sachprogramme (SP)

- Landesentwicklungsprogramm:

Das Landesentwicklungsprogramm, verordnet von der Salzburger Landesregierung am 2003-09-30, legt die Gemeinde Abtenau als Teil des "ländlichen Raumes" fest. Die Gemeinde ist ein Zentraler Ort der Stufe C festgelegt. Als solcher dient Abtenau der Versorgung der Bevölkerung einer Planungsregion mit Gütern und Diensten des höheren Grundbedarfs.

Nachstehende Festlegungen des LEP sind im Rahmen der gegenständlichen Widmungsänderung besonders zu beachten:

B.1. Siedlungsentwicklung und Standortkriterien

* Die künftige Siedlungsentwicklung soll vorrangig im Anschluss an bereits bestehende geeignete Siedlungen erfolgen.

* Außerhalb des ÖV - Einzugsbereichs soll eine Baulandwidmung nur mit besonderer Begründung und nur dann erfolgen, wenn die notwendige Infrastruktur (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Energieversorgung und dgl.) vorhanden ist.

D.4. Rohstoffgewinnung

* Geeignete Fläche für die Gewinnung mineralischer Rohstoffe sollen von Nutzungen freigehalten werden, die einem Abbau entgegenstehen könnten.

- Sachprogramme:

Das Gemeindegebiet von Abtenau ist gemäß den Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms Teil des "ländlichen Raumes" und daher außerhalb des Planungsgebietes des Sachprogramms gelegen.

4.3. Relevante Aussagen des Regionalprogramms

Regionalprogramm Tennengau:

Die Gemeinde Abtenau ist im Regionalprogramm als Regionales Nebenzentrum festgelegt. Regionale Nebenzentren haben die Aufgabe der Versorgung des südlichen Tennengaus mit Gütern und Diensten des höheren Grundbedarfes (regionale Versorgungs-, Wohn- und Arbeitsplatzfunktion).

Folgende generellen Ziele sind im Rahmen der gegenständlichen Widmungsänderung besonders zu beachten:

- * Vermeidung der Zersiedelung
- * Erhalten des Charakters der Landschaft
- * Vermeidung von Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Umwelt
- * Minimierung von Nutzungskonflikten

4.4. Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

Textliche Aussagen / Ziele und Maßnahmen des REK

- Textliche Aussagen Ziele und Maßnahmen:

Relevante Aussagen der Ziele und Maßnahmen:

Bevölkerungsentwicklung

Ziel 1: Wachstumsziel: 6.329 Hauptwohnsitze

Ziel 2: Wachstumsziel: 2.330 Haushalte

Maßnahme 1: Realistische Ausweisung von Wohngebieten

Siedlungs- und Ortsbildkonzept

Ziel 1: Unterbindung der Streusiedlungstendenzen

Ziel 2: Nutzung des bestehenden Siedlungsraumes

- Aussagen zum Standort:

Die Fläche ist Teil der im REK als "Kernzone" ausgewiesenen Fläche und wird dem Bereich "Zentrum" zugeordnet, der wiederum als "Entwicklungsschwerpunkt" festgelegt ist:

Für den Zentrumsbereich ist eine dynamische Entwicklung wünschenswert. Wesentlich ist jedoch, dass diese Entwicklung hauptsächlich in einer Verdichtung des Kernes bestehen muss. Vor allem im Umfeld des Marktplatzes soll langfristig geschlossene Bebauung in einer Dichte von 1,0 und mehr möglich sein.

Die Bebauung des Zentrums von Abtenau ist längst über die Grenzen der Katastralgemeinde Markt expandiert, sodass die umliegenden Katastralgemeinden Dorf, Fischbach und Unterberg schon Anteil am Zentrum haben.

Speziell in diesen Katastralgemeinden erlangt der haushälterische Umgang mit Grund und Boden große Bedeutung.

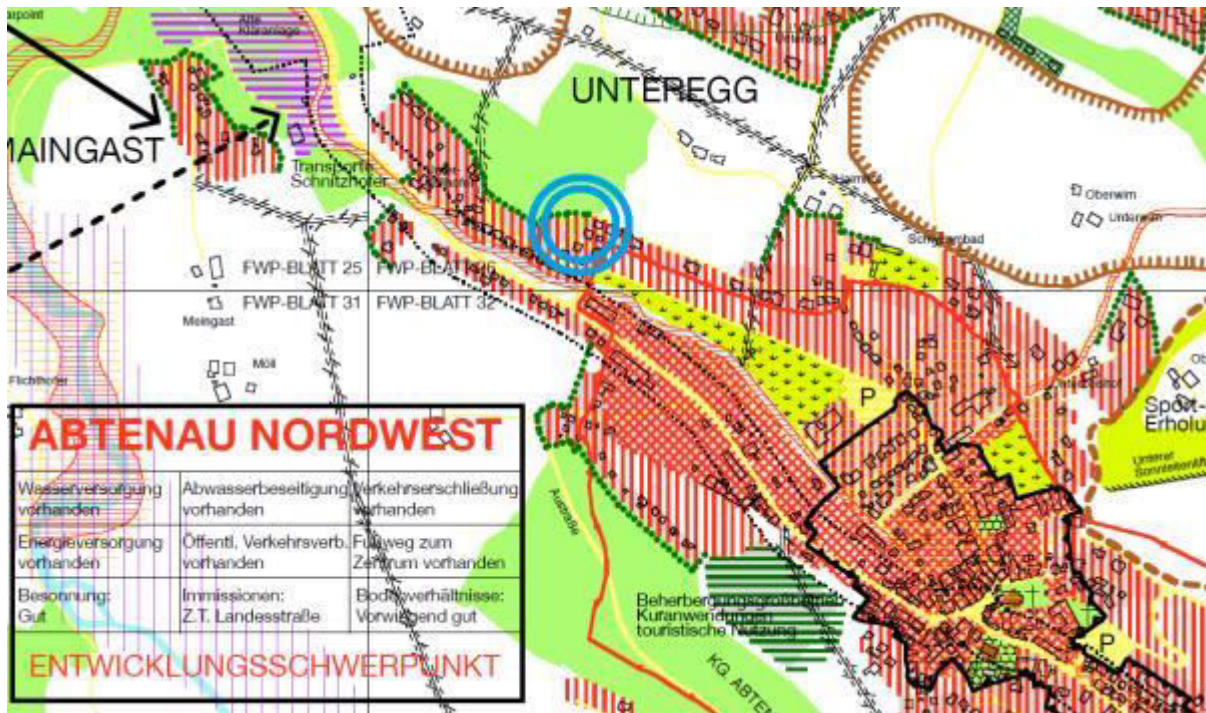
Einer unkontrollierten Entwicklung entlang von Verkehrsträgern ist - wie auch einer

unerwünschten Verdünnung der Bebauung - entgegenzuwirken.

Dichte des Gebäudebestandes: GFZ 0,08 bis 4,00

Eine GFZ von 0,4 sollte in der Peripherie des Marktes nicht unterschritten werden.

Eine verbesserte Einbindung der Siedlungsgrenzen durch Bepflanzungen ist anzustreben.



5. Beschränkungen (Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen)

Im Bereich der Teilabänderungsfläche sind Kennzeichnungen oder Kenntlichmachungen bekannt:

Hinweis:

Wenn im oben angeführte Feld "NEIN" ausgewählt wurde, müssen die unten angeführten detaillierten Nachweise vorhandener Beschränkungen (Kennzeichnungen und/oder Kenntlichmachungen) nicht ausgefüllt werden.

5.1. Naturschutz

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind naturschutzrechtliche Beschränkungen vorhanden: **Nein**

Beschreibung dieser naturschutzrechtlichen Beschränkung(en)

Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen naturschutzrechtlichen Beschränkungen (Gutachten, Stellungnahmen etc) :

5.2. Wasserwirtschaft

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind wasserrechtliche Beschränkungen vorhanden: **Ja**

Beschreibung dieser wasserrechtlichen Beschränkung(en)

Die Flächen befinden sich innerhalb der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung "Salzburger Becken" (ID: A1737153R158). Die entsprechenden Auflagen sind in den nachgeordneten Verfahren zu berücksichtigen.

Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen wasserrechtlichen Einschränkungen (Gutachten, Stellungnahmen etc) :

5.3. Wildbach, Lawinen, Steinschlag usw.

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund naturräumlicher Gefährdungen vorhanden: **Nein**

Beschreibung dieser naturräumlichen Gefährdungen und der damit verbundenen Beschränkung(en)

Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen naturräumlichen Gefährdungen (Stellungnahme der WLW etc) :

5.4. Geologie

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund geologischer Problemlagen oder Gefährdungen vorhanden: **Nein**

Beschreibung dieser Gefährdungen und der damit verbundenen Beschränkung(en)

Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen geologischen Beschränkungen (Baugrundgutachten etc):

5.5. Wald

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund vorhandener Waldflächen vorhanden: **Ja**

Beschreibung dieser Beschränkung(en)

Die Fläche ist bestockt.

Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen Beschränkungen (Rodungsbewilligungen, Auszug aus dem WEP etc):

5.6. Lärm

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund immissionsschutztechnischer Problemlagen vorhanden: **Nein**

Beschreibung dieser immissionsschutztechnischen Problemlagen und der damit verbundenen Beschränkung(en)

Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen immissionsschutztechnischen Beschränkungen (Lärmschutzgutachten etc) :

5.7. Altlasten und Verdachtsflächen

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund von Altlasten/Verdachtsflächen vorhanden: **Nein**

Beschreibung der Altlasten und Verdachtsflächen und der damit verbundenen

Beschränkung(en):

Allfällige Unterlagen:

5.8. Bauverbotsbereiche (Eisenbahnen, Seilbahnen, Stromleitungen usw)

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund von Bauverboten vorhanden: **Nein**

Beschreibung dieser Bauverbotsbereiche und der damit verbundenen Beschränkung(en)

Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen Bauverbotsbereichen

5.9. Sonstige Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund anderer Fachmaterien vorhanden: **Nein**

Beschreibung dieser Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen (Bergrechtliche Festlegungen, etc) und der damit verbundenen Beschränkung(en)

Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen Beschränkungen

5.10. Stellungnahmen der Fachdienststellen des Landes

5.11. Behandlung der Stellungnahmen des Landes durch den/die OrtsplanerIn

6. Infrastrukturelle Erschließung

Für die Teilabänderungsfläche sind infrastrukturelle Erschließungen notwendig

Ja

Begründung:

Hinweis:

Wenn im oben angeführten Feld "NEIN" ausgewählt wurde, müssen die unten angeführten detaillierten Nachweise über infrastrukturelle Erschließungen nicht ausgefüllt werden.

6.1. Trinkwasserversorgung

Eine ausreichende, dem Stand der Technik entsprechende Trinkwasserversorgung ist im Bereich der Umwidmungsfläche vorhanden: **Nein**

Beschreibung der Trinkwasserversorgung

Im Osten befindet sich bereits Wohnhäuser. Die Wasserversorgung erfolgt durch die Wassergenossenschaft Abtenau. Durch geringe Leitungsergänzungen ist eine Trinkwasserversorgung möglich.

Bestätigung des Versorgungsunternehmens:

Formblätter beiliegend:

6.2. Abwasserentsorgung (Niederschlags- und Schmutzwasser)

Eine ausreichende, dem Stand der Technik entsprechende Abwasserentsorgung ist im Bereich der Umwidmungsfläche vorhanden: **Nein**

Beschreibung der Abwasserentsorgung (Niederschlags- und Schmutzwasser)

Ein Anschluss an die Ortskanalisation der Marktgemeinde Abtenau ist gegeben. Ein Anschluss ist durch geringe Leitungsergänzungen möglich.

Bestätigung des Entsorgungsunternehmens:

Formblätter beiliegend:

6.3. Verkehrserschließung

Die Umwidmungsfläche ist verkehrlich ausreichend, dem Stand der Technik entsprechend erschlossen: **Ja**

Beschreibung der Verkehrserschließung

Für den MIV ist eine Erschließung über die Döllerhof-Straße vorhanden. Die

Bushaltestelle "Abtenau Heimhofsiedlung" ist in ca. 230m fußläufiger Entfernung erreichbar.

Bestätigung des Straßenerhalters bzw ÖV-Anbieters:

Formblätter beiliegend

6.4. Sonstige infrastrukturelle Erschließungen

Die Umwidmungsfläche ist mit weiteren Einrichtungen der technischen Infrastruktur erschlossen: **Ja**

Beschreibung der sonstigen infrastrukturellen Erschließungen

Bestätigung des Infrastrukturanbieters:

6.5. Stellungnahmen der Fachdienststellen des Landes

6.6. Behandlung der Stellungnahmen des Landes durch den/die OrtsplanerIn

7. Strukturuntersuchung

7.1. Planungsrelevante Umstände - Beschreibung der Flächennutzung, vorhandener Bebauungsstruktur etc.

Die Teilfläche 1 ist eine Grünfläche welche zum Teil mit Bäumen bewachsen ist. Die Teilfläche 1 ist bereits mit einem Nebengebäude bebaut.

Unterlagen zu den planungsrelevanten Umständen (Gutachten, Stellungnahmen etc):

7.2. Allgemeine Stellungnahmen aller Fachdienststellen des Landes zur Umwidmung

Aus der Vorbegutachtung:

Aus dem Genehmigungsverfahren:

7.3. Behandlung der FD-Stellungnahmen durch den/die OrtsplanerIn

Aus der Vorbegutachtung:

Aus dem Genehmigungsverfahren:

7.4. Landschaftsstruktur und -bild

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Das Landschaftsbild im gegenständlichen Bereich zeigt im Osten eine Siedlungsreihe mit Einfamilienhäusern und im Westen beginnt der Übergang in den Grünraum mit einem Waldareal. Generell sind im Nahbereich größere Wiesenflächen vorhanden. Bei der Teilfläche 1 handelt sich um eine ungenutzte, teils mit Bäumen bepflanzte Grünfläche zwischen den bestehenden Bauplätzen im Osten und der umschließenden Verkehrsfläche. Die Teilfläche 2 ist bereits bebaut.

Aufgrund der geringen Größe der Ausweisung und dem Lücken- bzw. Restflächencharakter werden keine maßgeblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild erzeugt. Es ist somit eine Übereinstimmung mit dem Teilaspekt gegeben.

7.4.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

7.4.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn

7.5. Vegetation und Tierwelt

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Widmungsfläche ist teils bebaut, kleinräumig und bildet eine Restfläche innerhalb der Siedlung zwischen bebauten Grundstücken und der Straße. Aufgrund der angrenzenden Bebauung und der damit bereits gegebenen Beeinflussung, stellen sie keinen sensiblen Lebensraum für Flora und Fauna dar. Biotope & Gewässer sind von der Umwidmung nicht betroffen. Eine Vereinbarkeit mit dem Teilaspekt ist daher gegeben.

7.5.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

7.5.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn

7.6. Erholungsnutzung und Grünflächen

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Eine öffentliche Erholungsnutzung ist auf den gegenständlichen Flächen nicht vorhanden. Aufgrund der guten Grünflächenausstattung im unmittelbaren Umgebungsbereich (Wald und Wiesenflächen), sowie im gesamten Gemeindegebiet sind ausreichend Flächen zur Erholung verfügbar. Die Widmung ist daher mit dem Teilaspekt vereinbar.

7.6.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

7.6.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn

7.7. Lebensräume inklusive Vernetzung

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Kartierte Biotop- oder im Naturschutzbuch verzeichnete Objekte sind ebenso wie Gewässer nicht betroffen. Aufgrund des geringen Flächenausmaßes und der Lage innerhalb der bestehenden Siedlung ist auch eine Bedeutung für den Biotopverbund auszuschließen. Da keine sensiblen Lebensräume betroffen sind, ist die Widmung mit dem Teilaspekt vereinbar.

7.7.1. Beurteilung der Nachvollziehbarkeit durch die Fachdienststellen des Landes

7.7.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn

7.8. Kulturgüter und Ortsbild

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Denkmalgeschützte Objekte, archäologische Verdachtsflächen oder Ortsbildschutzgebiete sind von der gegenständlichen Umwidmung nicht betroffen. Das Ortsbild kennzeichnet sich vorwiegend durch Einfamilienhäuser in offener Bauweise aus. Die gegenständliche Widmung ermöglicht für die Teilfläche 1 eine Bebauung, welche an die umgebende angepasst ist. Eine Vereinbarkeit mit dem Teilaspekt ist somit gegeben.

7.8.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

7.8.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn

7.9. Geologie

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Teilfläche 1 zeigt eine Steigung in nordöstliche Richtung (ca. 11°). Im östlichen Anschluss ist bereits eine Bebauung unter gleichen Bedingungen errichtet worden. Massenbewegungen oder Vernässungen im gegenständlichen Bereich sind der

Gemeinde nicht bekannt. Die Baugrundeignung ist aufgrund der gesichteten Gegebenheiten bzw. auch des ergänzenden Charakters anzunehmen. Diese Einschätzung ersetzt keine genaueren Untersuchungen in den nachgeordneten Verfahren. Die Vereinbarkeit mit dem Teilaspekt ist daher gegeben.

7.9.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

7.9.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn

7.10. Boden

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Altlasten, Verdachtsflächen oder Umwelt-Prüfflächen sind im Umfeld nicht betroffen. Es sind gem. Sagis keine Werte zu den Bodentypen und -funktionen vorhanden. Die Fläche unterliegt keiner landwirtschaftlichen Nutzung. Es kann festgehalten werden, dass kein wertvoller Boden von der Umwidmung betroffen und eine Vereinbarkeit mit dem Teilaspekt daher gegeben ist.

7.10.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

7.10.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn

7.11. Land- und Forstwirtschaft

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Fläche wird nicht landwirtschaftlich genutzt, bzw. befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle auch nicht im näheren Umgebungsbereich. Die Erreichbarkeit landwirtschaftlicher Flächen wird nicht beeinträchtigt. Eine Konfliktsituation zwischen den beiden Nutzungsarten entsteht durch die gegenständliche Umwidmung nicht. Sie ist somit mit dem Teilaspekt vereinbar.

7.11.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

7.11.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn

7.12. Wasser und Wasserwirtschaft

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Trinkwasserschutz- oder -schongebiete sind auf der Fläche bzw. in deren Umfeld nicht vorhanden. Die Fläche befindet sich allerdings innerhalb des Wirkungsbereiches der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung "Salzburger Becken" (ID: A1737153R158). Die entsprechenden Auflagen sind in den nachgeordneten Verfahren zu berücksichtigen. Durch die Kleinräumigkeit der Flächen sind kaum Auswirkungen darauf zu erwarten. Aufgrund der bestehenden Bebauung im östlichen Anschluss ist die ein Wasserver- und Abwasserentsorgung bereits vorhanden und somit die Widmung mit dem Teilaspekt verträglich.

7.12.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

7.12.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn

7.13. Naturräumliche Gefährdungen

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die gegenständliche Fläche befindet sich außerhalb von Gefahrenzonen, Hinweis- oder Vorbehaltsbereichen der WLW sowie Zonen der Bundeswasserbauverwaltung. Massenbewegungen wurden im gegenständlichen Bereich nicht verzeichnet bzw. wurde die benachbarte Bebauung unter gleiche Bedingungen errichtet. Die gegenständliche Widmung kann somit als mit dem Teilaspekt verträglich eingestuft werden.

7.13.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

7.13.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn

7.14. Lärm

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die nächste Lärm-Emissionsquelle ist die B 162 - Lammertal Straße, allerdings befindet man sich gem. Emissionskataster B+L 2015 außerhalb des relevanten Lärmbereichs. Lärmintensive gewerbliche und industrielle Nutzungen bzw. Freizeitnutzungen sind im Nahbereich nicht vorhanden. Ein Konfliktpotenzial kann nicht festgestellt werden, wodurch die Widmung mit dem Teilaspekt verträglich ist.

7.14.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

7.14.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn

7.15. Luft

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Größere Emissionsquellen sind im Umgebungsbereich nicht vorhanden. Die nächste wäre die B320, dazu ist allerdings ein ausreichender Abstand gegeben. Aufgrund der Flächengröße der Widmung ist eine merkliche Zunahme an Mehrverkehr nicht zu erwarten, zudem ist eine Haltestelle des ÖPNV (Bushaltestelle "Abtenau Heimhofsiedlung" in ca. 230m) fußläufig erreichbar. Die Abhängigkeit an den MIV wird dadurch verringert. Die Widmung kann somit mit dem Teilaspekt als verträglich eingestuft werden.

7.15.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

7.15.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn

7.16. Zusammenfassung der Strukturuntersuchung

Grundsätzlich ist eine Vereinbarkeit mit allen Teilaspekten gegeben. Folgende Punkte sind im anschließenden Verfahren zu beachten:

- Die im Rahmen der Umwidmung getroffene Einschätzung der geologischen Baugrundeignung ersetzt keine genaueren projektbezogenen Untersuchungen.

- Durch die Lage innerhalb der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung Salzburger Becken sind die entsprechenden Auflagen nachgeordnet zu berücksichtigen.

7.17. Planungsfachliche Auseinandersetzung mit der Stellungnahme des Landes

8. Bebauungsplanung (gemäß ROG 2009)

Allfällige Planfreistellung

Für den Bereich der vorliegenden Teilabänderung wird eine Planfreistellung beschlossen:

Ja

Begründung einer Planfreistellung

Die Teilfläche 2 ist bereits mit einem Nebengebäude bebaut. Die Teilfläche 2 bietet, hinsichtlich ihrer Konfiguration und den erforderlichen Abständen nach dem Bebauungsgrundlagengesetz, Platz für eine Bebauung welche jener des Siedlungscharakters entspricht. Die vorgeprägten Strukturen werden somit fortgesetzt. Gleichzeitig überschreiten die unverbauten Baulandflächen, sowie jene im REK für eine Bebauung vorgesehenen Flächen das Ausmaß von 5000m² nicht. Gemäß § 50 (2) Zif. 1b & 1c kann die Erstellung eines Bebauungsplans daher entfallen. Die Voraussetzungen für den Beschluss einer Planfreistellung liegen daher vor bzw. wird diese in den Plänen gekennzeichnet.

Anmerkungen zum Bebauungsplan

9. Gutachten

9.1. Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben der überörtlichen Raumplanung

Würdigung der Übereinstimmung mit dem Landesentwicklungsprogramm

B.1. Siedlungsentwicklung und Standortkriterien

- Es handelt sich um eine geringfügige Baulandergänzung bzw. um eine Restfläche zwischen bebauten Grundstücken und der Verkehrsfläche.
- Die Umwidmung weist einen ergänzenden Restflächencharakter innerhalb der bestehenden Siedlung auf.
- Ein Siedlungsanschluss ist im Osten vorhanden. Zudem wird die Fläche von 3 Seiten von Verkehrsflächen umschlossen.
- Die Fläche ist infrastrukturell erschlossen und befindet sich zudem im fußläufigen Einzugsbereich der öffentlichen Bushaltestelle.

Würdigung der Übereinstimmung mit dem Regionalprogramm Tennengau:

- Die Widmung findet im Anschluss an eine bereits bestehende Siedlung statt. Die infrastrukturelle Erschließung ist durch geringe Ergänzungen möglich.
- Aufgrund der Flächenausmaße und der Fortsetzung der Bebauungsstruktur wird das lokale Landschaftsbild nicht beeinflusst. Die Ausstattung an Grünflächen in der Gemeinde als auch im lokalen Umgebungsbereich ist hoch.
- Die Fläche liegt in einem für die weitere bauliche Entwicklung vorgesehenen Bereich der Gemeinde.
- Da die Widmung im Anschluss der selben Widmungskategorie stattfindet, sind Nutzungskonflikte auszuschließen.
- Aufgrund des geringfügigen Ausmaßes und der Lückensituation wird dem Erhalt des Landschaftscharakters und dem Naturhaushalt und der Umwelt entsprochen.
- Ein Konflikt zu möglichen Schadstoff- und Lärmemitteln ist aufgrund des ausreichenden Abstandes zu ebendiesen nicht gegeben.

9.2. Würdigung der Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes

Würdigung der Übereinstimmung mit den Zielen des ROG

1. Durch die Umwidmung erfolgt die Möglichkeit die Ergänzungsfläche für eine Wohnbebauung zu nutzen.
2. Die Auswirkungen auf die Natur sind aufgrund der Flächengröße und des ergänzenden Charakters nicht relevant. Es entstehen keine Einflüsse auf das Landschaftsbild. Gleichzeitig bleibt der freie Zugang zu Wäldern, Seen und anderen öffentlichen Fließgewässern unverändert.
3. Man befindet sich innerhalb des Wirkungsbereiches der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung Salzburger Becken, wobei die entsprechenden Vorgaben in den nachgeordneten Verfahren zu berücksichtigen sind. Ein Vorkommen von Rohstoffen wird auf der Fläche nicht verzeichnet. Man befindet sich außerhalb von Gefahrenzonen der WLW sowie der Bundeswasserbauverwaltung.
4. Land- und forstwirtschaftliche Betriebe, bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen sind von der Umwidmung nicht betroffen. Ein Nutzungskonflikt kann somit

ausgeschlossen werden.

5. Bei der Umwidmung handelt es sich um eine geringfügige Erweiterung eines Wohnbaulandes. Es besteht kein negativer Einfluss auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit von ansässigen Betrieben.
6. Die Umwidmung hat auf den Tourismus der Gemeinde keinen Einfluss.
7. Die Umwidmung dient der Ausnutzbarkeit einer Restfläche, wobei dadurch keine negativen Auswirkungen auf sensible ökologische Gegebenheiten entstehen. Die Verwendung von ressourcenschonenden Mobilitätsmitteln ist durch die Nähe zu einer Bushaltestelle möglich. Naturräumliche Gefährdungsbereiche werden auf der Fläche nicht verzeichnet.
8. Die Flächen sind aufgrund der angrenzenden, sowie bestehenden Bebauung infrastrukturell erschlossen.
9. Durch die Widmung schafft man die Möglichkeit neuen Wohnraum zu entwickeln.
10. Die kommunale Wirtschafts- und Sozialstruktur erfahren durch die Umwidmung keine Veränderungen.

Würdigung der Übereinstimmung mit den Grundsätzen des ROG

1. Die Widmungsfläche ist als kleinräumig anzusehen und der Verdichtung der Restfläche kann ein haushälterischer Umgang mit Bauland festgestellt werden. Das Ausmaß ergibt sich durch den auffüllenden Charakter. Die geringfügige Überschreitung der allgemein für eine haushälterische Nutzung maßgebenden 700 m² kann aufgrund dieses Umstandes toleriert werden.
2. Durch die Widmung ermöglicht man der heimischen Bevölkerung Entwicklungsmöglichkeiten für neuen Wohnraum zu geben. Ein Widerspruch zu öffentlichen Interessen besteht daher nicht.
3. Die Widmung ist eine kleinräumige Restfläche mit ergänzendem Charakter innerhalb des Siedlungskörpers.
4. Eine Haltestelle des öffentlichen Verkehrs ist fußläufig erreichbar. Für die Erreichbarkeit bedeutender infrastruktureller Einrichtungen ist dadurch nicht zwingend ein Auto notwendig. Naturräumliche Gefährdungen sind im gegenständlichen Bereich nicht verzeichnet. Weiters ist auch kein Lärm- und Schadstoffeinfluss gegeben.
5. Die Bushaltestelle "Abtenau Heimhofsiedlung" ist in ca. 230m fußläufiger Entfernung erreichbar.
6. Auswirkungen auf das lokale Ortsbild sind aufgrund des geringen Flächenausmaßes bzw. des ergänzenden Charakters auszuschließen.
7. Gegenständlich erfolgt die Widmung einer kleinräumigen Fläche zur Erweiterung des Siedlungsbereiches bis zur Strukturgrenze. Eine aktive Bodenpolitik der Gemeinde ist aufgrund des begrenzten Flächenumfangs und dem Eigenbedarf nicht notwendig.
8. Die Fläche ist infrastrukturell erschlossen, geringe Leitungsergänzungen sind notwendig.
9. Aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel werden in Folge der Widmung auch weniger mobile Bevölkerungsgruppen nicht benachteiligt.

9.3. Würdigung der Übereinstimmung der Teilabänderung mit den

Planungsaussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes

- Der Bereich Döllershof kennzeichnet sich vorwiegend durch eine Wohnnutzung, dies wird auch auf der gegenständlichen Fläche fortgesetzt. Der Zentrumsbereich wird dadurch gestärkt.
- Die Widmungsausweisung dient der Schaffung von neuem Wohnraum und somit auch der Erfüllung der REK - Ziele für die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung.
- Es handelt sich um eine lückenhafte Ergänzungsfläche innerhalb eines im Siedlungsleitbild als "Entwicklungsschwerpunkt" vorgesehenen Bereiches.
- Es erfolgt eine Nachverdichtung im nordwestlichen Zentrumsbereich und gleichzeitig die Verringerung des Streusiedlungsdruckes innerhalb des Gemeindegebiets.
- Hinsichtlich ihrer Konfiguration und den erforderlichen Abständen nach dem Bebauungsgrundlagengesetz, ist auf der gegenständlichen Teilfläche 1 Platz für eine Bebauung welche jener des umgebenden Siedlungscharakters entspricht. Die vorgeprägten Strukturen werden somit fortgesetzt.

9.4. Gutachten des/der OrtsplanerIn

Bei der gegenständlichen Widmung handelt es sich um eine kleinräumige Ergänzung innerhalb einer bereits bestehenden Siedlung. Diese Restfläche liegt außerhalb ökologisch sensibler Bereiche und ist infrastrukturell voll erschlossen. Die Wahl der Widmungskategorie "Reine Wohngebiete - RW" ergibt sich aus der zukünftigen Nutzung und jener der östlich angrenzenden Kategorie. Folgende Punkte sind nachgeordnet zu beachten:

- Die im Rahmen der Umwidmung getroffene Einschätzung der geologischen Baugrundeignung ersetzt keine genaueren projektbezogenen Untersuchungen.
- Durch die Lage innerhalb der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung Salzburger Becken sind die entsprechenden Auflagen nachgeordnet zu berücksichtigen.

Unter Beachtung dieser Aspekte ist Umwidmung mit den Planungszielen im REK der Marktgemeinde Abtenau sowie den Raumordnungszielen und -grundsätzen des ROG bzw. der überörtlichen Raumplanungsinstrumente vereinbar. Somit kann aus ortspanerischer Sicht die Widmung befürwortet werden.

Orthofoto:



Foto der Abänderungsfläche:

9.5. Reaktion des/der OrtsplanerIn zur Stellungnahme der Abteilung 10

10. Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

Der/Die OrtsplanerIn

DI Arch. Christian Salmhofer

Salmhofer Architekten ZT GmbH