Grunddaten des Antrags

Gemeinde- und Verfahrensdaten

Gemeindenummer: 50201

Gemeindename: Abtenau

Bereichsbezeichnung: Fischbach - Reiter

Betroffene Grundeigentümer: Matthias und Bettina Reiter

Teilabänderungsnummer

Verfahrensart: vereinf. Verfahren ohne UEP & UP

Antrag auf: Vorbegutachtung

Aktenzahl der Gemeinde

BearbeiterIn

Bearbeitung - Ortsplanung

AuftragnehmerIn: Salmhofer Architekten ZT GmbH

Geschäftszahl des/r OrtsplanerIn: 2601/26

ProjektleiterIn: Arch. DI Christian Salmhofer

SachbearbeiterIn: Franziska Wein MSc

Bearbeitung - Abteilung 10

Juristische/r SachbearbeiterIn: Mag. Sarah Wetz

Technische/r SachbearbeiterIn: DI Bernhard Hefinger

Schriftliche Stellungnahme des Landes

Antragsteil 'Grunddaten des Antrags' unterschrieben am 27.10.2026 von Salmhofer Christian

Verfahrensablauf 18

Voraussetzung:

Verfahrenszeitpunkte und -schritte im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme bzw. Vorbegutachtung (und UEP bzw. UP)

Antrag auf landesplanerische Stellungnahme:

Antrag auf Vorbegutachtung: 03.11.2026

Vorweggenehmigung bzw. Vorwegkenntnisnahme

Antragsteil 'Verfahrensablauf 18' unterschrieben am 27.10.2026 von Salmhofer Christian

Verfahrensgegenstand 18

Veranlassung

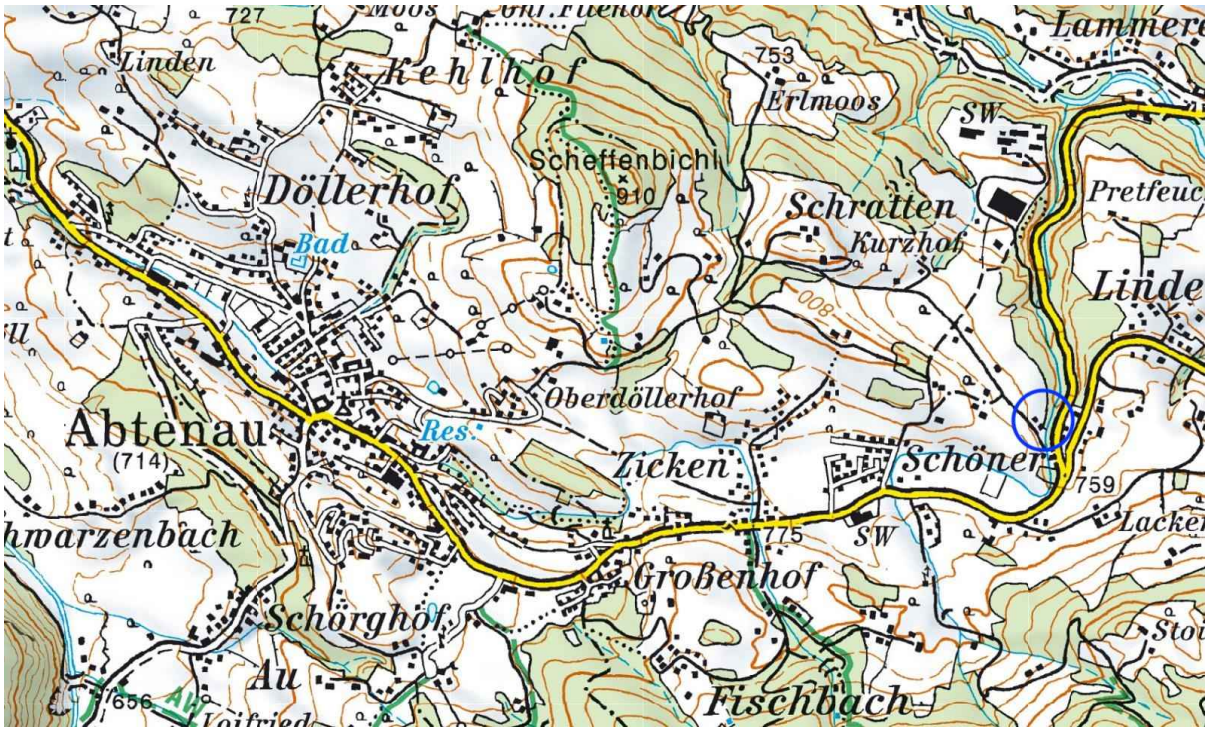
Matthias und Bettina Reiter haben um Ausweisung von Bauland im Bereich Fischbach im Ausmaß von ca. 1.483 m² angesucht. Mit der Baulandwidmung soll eine Erweiterung der Büroräumlichkeiten ermöglicht werden.

Datum der TAÄ-Anregung

Lage der verfahrensgegenständlichen Fläche

Die Fläche liegt etwa 2,4 km Luftlinie östlich des Ortskerns (Kirche).

Übersichtsplan



Grundstücke

Gst. Nr	KG Nr.	KG Name
100/3	56004	Fischbach
100/1	56004	Fischbach
93	56004	Fischbach
94	56004	Fischbach

Ergänzende Unterlagen: Uploaded File: 2026-04-24_24003-Umbau-Raumkultur-Reiter_OG.pdf;

Aktive Bodenpolitik

Wurden Maßnahmen gesetzt?: Nein

Wenn ja - welche?

Wenn nein - Begründung?

Bei der Umwidmung handelt es sich um eine kleinräumige Fläche, welche die gemeindeinternen Schwellenwerte für die Vertragsraumordnung nicht überschreitet. Zudem ist die Fläche bereits überwiegend bebaut. Eine Aktive Bodenpolitik der Gemeinde ist nicht erforderlich.

Baulandsicherungsmodell gem. LEP 2022

Handelt es sich bei der Ausweisung um ein Baulandsicherungsmodell gem. LEP 2022?: nein

Flächenausmaß jener Teilfläche des BLSM außerhalb des HSB:

Mappenblattnummer(n)

Mappenblattnummer(n): 4627-5001

Widmungsänderungen

Umwidmung von

Fläche [m²]	Widmungskategorie	
1483	GLG	Aufschließungsgebiet (../A): N Schichtenwidmung: N

Prüfliste Befristung

(1.) Handelt es sich um eine Ausweisung von Grünland oder Verkehrsfläche zu Bauland (Baulandwidmungen § 5 Z3)?

(2.) Handelt es sich um eine unbebaute Fläche?

(3.) Handelt es sich um eine selbständig bebaubare Fläche?

Teilfläche	Frage 1	Frage 2	Frage 3
1	J	N	J

Umwidmung in

TLF	Fläche [m²]	Widmungskategorie		Folgewidmung
1	1483	EW	Aufschließungsgebiet (../A): N Kennzeichnung: J Beschreibung der Kennzeichnungen: Lärm Schichtenwidmung: N	-

Gesamtfläche der Abänderung [m²]: 1483
Erforderliche Erläuterungen zur Umwidmung
Befristung
Dauer der Befristung bei HG, BG, SF in Jahren:
Antragsteil 'Verfahrensgegenstand 18' unterschrieben am 5.11.2026 von Salmhofer Jan

Umweltrelevanz

Schwellenwertprüfung

Fläche der umweltrelevanten Änderungen je Kategorie [m²]: 1483

[m²]: 0

Summe der zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m² (Kumulationsregel): 0

[m²]: 0

Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Flächen [m²]: 1483

[m²]: 0

Lage der Änderungsfläche in einem Schutzgebiet: Nein

Ergebnis der Schwellenwertprüfung

Schwellenwertüberschreitung liegt vor: Nein

Schwellenwerte gemäß SUP Verordnung: 50000

Allfällige Begründungen oder Erläuterungen

Eine Schwellenwertüberschreitung liegt nicht vor.

Ausschlusskriterienprüfung

A: Für das Planungsgebiet wurde bereits auf höherer Stufe eine Umweltprüfung durchgeführt und sind aus einer weiteren Prüfung keine zusätz. Erkenntnisse in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu erwarten: Nein

B: Die Planung stellt ausschließlich eine Anpassung an die gegebenen Struktur- und Nutzungsverhältnisse dar.: Ja

C: Durch die Planung sind offensichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.: Nein

D. Die Planung stellt eine kleinräumige Erweiterung, Arrondierung und Fortschreibung eines Planes dar, durch die Art und Ausmaß der Umweltauswirkungen offensichtlich nur unwesentl. beeinflusst werden.: Ja

Begründung zur Anwendung eines Ausschlusskriteriums

Da es sich um eine größtenteils bereits bebaute Fläche handelt, wird eine Anpassung an die gegebenen Struktur- und Nutzungsverhältnisse umgesetzt. Zudem handelt es sich um eine kleinräumige Erweiterungsfläche zum bestehenden Bauplatz, weshalb die Ausschlusskriterien B und D zutreffend sind.

Verträglichkeitsabschätzung bei Europaschutzgebieten

Änderungsfläche befindet sich innerhalb oder in der Nähe eines Europaschutzgebietes: Nein

Verträglichkeit gegeben - es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten: Ja

Begründung - warum eine/keine Naturverträglichkeit vorliegt

Ein Europaschutzgebiet ist nicht betroffen.

Ergebnis der Vorbeurteilung der Umweltrelevanz
Als Ergebnis der Vorbeurteilung ist festzustellen
Eine Umwelterheblichkeitsprüfung ist erforderlich: Nein
Eine Umweltprüfung ist erforderlich: Nein
Eine FFH - Naturverträglichkeitsprüfung ist erforderlich: Nein
Allfällige ergänzende Aussagen zur Prüfung der Umweltrelevanz
Antragsteil 'Umweltrelevanz' unterschrieben am 27.10.2026 von Salmhofer Christian

Planungsgrundlagen
Gesetzliche Grundlagen

Raumordnungsgesetz 2009

Nachstehende Ziele des § 2 Abs. 1 ROG 2009 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 gem. § 2 Abs. 2 ROG 2009 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.

Aussagen der überörtlichen Raumplanung

Landesentwicklungsprogramm, Sachprogramme

Nachstehende Ziele des Landesentwicklungsprogrammes sind für die gegenständliche Umwidmung zu beachten:
Der Widmungsbereich ist im "Freiraum" gelegen, weshalb die diesbezüglichen Ziele abgebildet werden.
(1) Schutz vor weiterer Besiedelung:
• Hohe Bodenfunktionsbewertung
• Grünraum- und Wanderkorridore
• ökologisch bedeutsamen Flächen
• unversiegelten Flächen zum Klimaschutz
• für die Abflussregulierung benötigte Flächen
• Rohstoffvorkommen
• Zugänglichkeit von Gewässern und Seeufern
• hochwertige Waldflächen
• Sicherung von Grundwasservorkommen
• Ruhezonen der Alpenkonvention
• Naturlandschaften
(2) Bei Übereinstimmung mit Freiraumzielen sind Baulandausweisungen im Freiraum zulässig für:
• Freiraumgebundene Nutzungen
• Sonderflächen für standortgebundene Nutzungen und bestehende Betriebe
• Schaffung kompakter Siedlungskörper sofern durch Wohnnutzung überprägt und ausreichender Siedlungsgröße
• Besonderes öffentliches Interesse
• Bei nachweislich geringen Potenzialen im Hauptsiedlungsbereich
• Baulandsicherungsmodelle, wenn Siedlungsbestand mit Erweiterungspotenzial ohne erhebliche Umweltauswirkungen, gesicherte Verfügbarkeit, leistbare Grundstückskosten, ÖV -Erreichbarkeit, Mindestdichten, Umbaupotenziale für Mehrgenerationenhäuser, Einfügung in Orts- und Landschaftsbild, energetische Nachhaltigkeit, Bebauungsplan, Baulandsicherungsvertrag
(3) Voraussetzungen für touristische Entwicklung außerhalb Hauptsiedlungsbereich:
• Übereinstimmung mit LEP-Freiraumzielen
• Tourismuskonzept der Gemeinde
• Keine Beeinträchtigung Orts- und Landschaftsbild
• Fortentwicklung Strukturbestand
• Bodensparende Bauform
• schlüssiges Betriebskonzept
• Vertragliche Nutzungssicherstellung
• Sicherstellung Teilungsverbot
(4) Chalets nur im untergeordnetem Ausmaß zulässig

Sachprogramme:
Das Gemeindegebiet von Abtenau ist gemäß den Festlegungen des Landesentwicklungsprogrammes Teil des "Ländlichen Raumes" und daher außerhalb des Planungsgebietes des Sachprogrammes gelegen.

Regionalprogramm

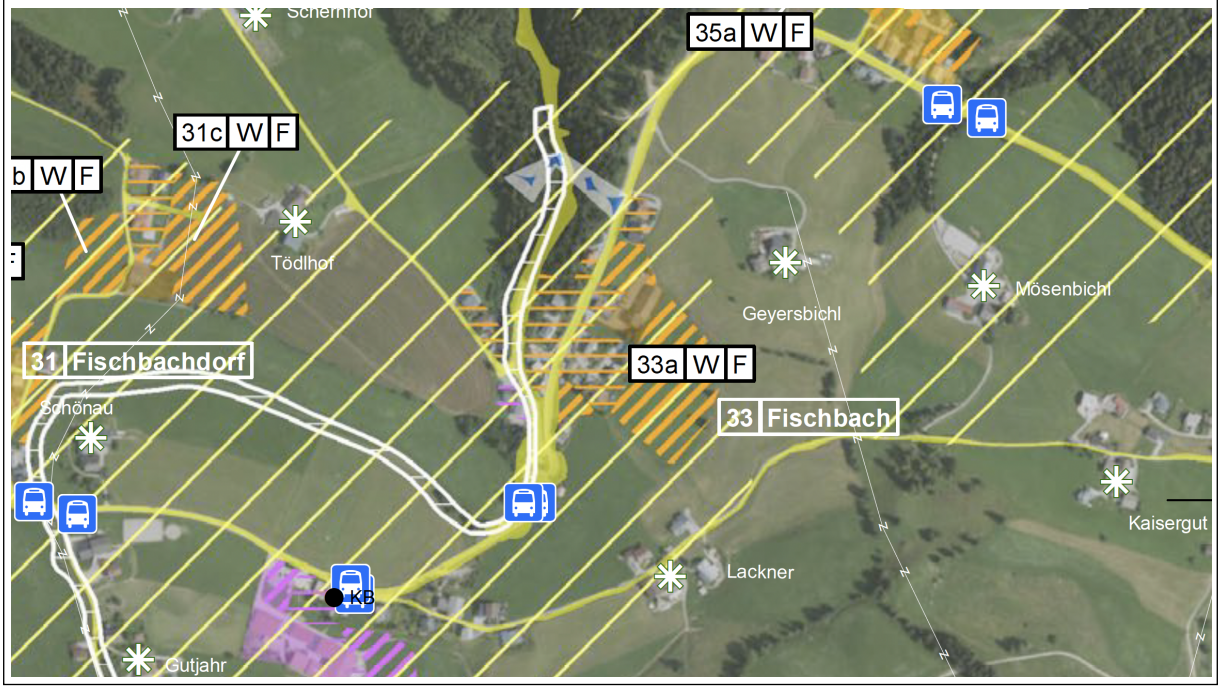
Die Gemeinde Abtenau ist im Regionalprogramm Tennengau als Regionales Nebenzentrum festgelegt. Regionale Nebenzentren haben die Aufgabe der Versorgung des südlichen Tennengaus mit Gütern und Diensten des höheren Grundbedarfes (regionale Versorgungs-, Wohn- und Arbeitsplatzfunktion). Für die Widmungsfläche sind folgende generelle Zielsetzungen relevant:
• Vermeidung der Zersiedelung
• Erhalten des Charakters der Landschaft
• Vermeidung von Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Umwelt
• Minimierung von Nutzungskonflikten

Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

REK - Textliche Aussagen - Ziele und Maßnahmen

33 Fischbach – Siedlungsbestand ohne umweltprüfungspflichtige Flächen
• Primäre Nutzung: Wohnen
• Widmungsvoraussetzungen: Keine
• Erschließung:
- Wasserversorgung: Wassergenossenschaft Abtenau
- Abwasserentsorgung: Ortskanal
- Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund bzw. retendierte Einleitung in den Oberflächenkanal
- Verkehr: Gemeindestraße
- ÖV: vorhanden (Bushaltestelle Abtenau Schratten innerhalb des 500m Gehwegabstandes)
• Bauliche Entwicklung:
- Bauliche Ausnutzbarkeit: GFZ 0,6 – 0,8
- Höhenentwicklung: max. 2 Vollgeschosse
• Rahmenbedingungen:
- Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung im Bauverfahren
- Einbeziehen der WLV in das Bauverfahren (Gelbe Zone; violetter Hinweisbereich)
- Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebiets-verträglichen Schallniveaus im Zuge des Bauverfahrens

REK - Planausschnitte



Angrenzende Widmungen

• Norden: Grünland – Ländliches Gebiet (GLG) gem. § 36 (1) Zif. 1 ROG 2009
• Osten: Grünland – Ländliches Gebiet (GLG) gem. § 36 (1) Zif. 1 ROG 2009
• Süden: Grünland – Ländliches Gebiet (GLG) gem. § 36 (1) Zif. 1 ROG 2009
• Westen: Grünland – Ländliches Gebiet (GLG) gem. § 36 (1) Zif. 1 ROG 2009

Antragsteil 'Planungsgrundlagen' unterschrieben am 27.10.2026 von Salmhofer Christian

Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen

Die Teilabänderungsfläche ist von Kennzeichnungen oder Kenntlichmachungen betroffen: Ja

Naturschutz

Beschränkung vorhanden: Ja

Beschreibung

Das Biotop „Raingraben“ Nr. 560040064 geschützt gem. § 24 NSchG verläuft angrenzend im Südosten zur Fläche.

Wasserwirtschaft

Beschränkung vorhanden: Ja

Beschreibung

Lage innerhalb der Rahmenverfügung "Salzburger Becken" (Nr. A1737153R158).

Wildbach und Lawinenverbauung

Beschränkung vorhanden: Ja

allfällige Unterlagen: Uploaded File: 139892721.pdf;

Beschreibung

Lage der Fläche zum Teil innerhalb der Gelben Gefahrenzone angrenzend zur roten Zone der WLV aufgrund des Uferbereichs des Raingrabens. Eine Stellungnahme der WLV liegt vor (siehe Upload).

Geologie

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

Wald

Beschränkung vorhanden: Ja

allfällige Unterlagen: Uploaded File: Rodungsbewilligung Reiter.pdf;

Beschreibung

Die Fläche ist im Süden bzw. Südosten von Wald umrandet bzw. bestockt. Eine Rodungsbewilligung für den bewaldeten Bereich liegt vor (siehe Upload).

Lärm

Beschränkung vorhanden: Ja

allfällige Unterlagen: Uploaded File: Auszug SP - Immissionsschutz.pdf;

Beschreibung

Die Fläche befindet sich laut dem Emmisionskataster 2015 im Bereiche 55 bis 65 dB Lden durch die Landesstraße. Eine schalltechnische Beurteilung (DI Graml Ziviltechnik) liegt vor (siehe Upload).

div. Bauverbotsbereiche

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

Altlasten und Verdachtsflächen

Prüffläche im Umkreis von 50 m oder Überschneidung: Nein

Beschreibung

Sonstige Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

Behandlung der Stellungnahmen des Landes durch den/die OrtsplanerIn (Vorbegutachtung)

Antragsteil 'Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen' unterschrieben am 27.10.2026 von Salmhofer Christian

Infrastrukturelle Erschließung

Infrastruktureinrichtungen erforderlich: Nein

Begründung, warum keine Infrastruktur erforderlich

Die Fläche ist großteils bereits bebaut und erschlossen.

Trinkwasserversorgung

Vorhanden: Ja

Beschreibung

Durch Bestandsbebauung vorhanden und durch geringe Leistungsergänzungen für die Erweiterung herstellbar.

Abwasserentsorgung (Schmutz- und Oberflächenwässer)

Vorhanden: Ja

Bestätigungen beiliegend: Uploaded File: Gutachterliche Stellungn. Sickerversuch und Hangwasserbewertung.pdf;

Beschreibung

Durch Bestandsbebauung vorhanden und durch geringe Leistungsergänzungen für die Erweiterung herstellbar.

Verkehrserschließung

Vorhanden: Ja

Beschreibung

Die Fläche wird über die Straße "Schratten" (GN 787) sowie über die B166 "Pass Gschütt Straße" (GN 766/2) erschlossen. Die Bushaltestelle "Abtenau Schratten" befindet sich in etwa 160 m Gehwegabstand.

innerhalb ÖV-Einzugsbereich: Ja

Sonstige infrastrukturelle Erschließungen

Vorhanden: Nein

Beschreibung

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

Antragsteil 'Infrastrukturelle Erschließung' unterschrieben am 27.10.2026 von Salmhofer Christian

Landschaftsstruktur und -bild

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Landschaft im Umgebungsbereich ist durch Einfamilienhausbebauungen, landwirtschaftlich genutzten Flächen, sowie größere Wiesen- und Waldflächen geprägt. Die gegenständliche Fläche bildet eine strukturelle Anpassung sowie geringfügige Ergänzung zur bestehenden Bebauung und Siedlung. Somit ist die Ausweisung als kleinräumige Abrundung zu sehen bzw. entsteht ein kompakter Siedlungskörper in Folge der Widmung. Ein fingerförmiges Auskragen des Siedlungskörpers in den sensiblen Landschaftsraum ist nicht gegeben. Die Umwidmung ist daher mit dem Teilaspekt verträglich.

Antragsteil 'Landschaftsstruktur und -bild' unterschrieben am 27.10.2026 von Salmhofer Christian

Vegetation und Tierwelt

Strukturuntersuchung

Unterlagen erläuternd zum Sachgebiet: Uploaded File: Rodungsbewilligung Reiter.pdf;

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Objekte des Naturschutzbuches, kartierte Biotope oder ex-lege-geschützte Bereiche sind von der Umwidmung nicht direkt betroffen. Das Biotop „Raingraben“ Nr. 560040064 geschützt gem. § 24 NSchG verläuft im Südosten der Fläche bzw. angrenzend. Lebensraumkorridore und Amphibienwanderstrecken sind nicht betroffen. Die Fläche ist im Süden bzw. Südosten von Wald umrandet. Eine Rodungsbewilligung für den bewaldeten Bereich ist zu erbringen. Da es sich nur um eine kleinräumige Widmung sowie eine strukturelle Anpassung außerhalb ökologisch sensibler Bereiche handelt, entstehen keine wesentlichen Auswirkungen auf die lokale Flora und Fauna.

Antragsteil 'Vegetation und Tierwelt' unterschrieben am 27.10.2026 von Salmhofer Christian

Erholungsnutzung und Grünflächen

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Eine öffentliche Erholungsnutzung, bzw. eine bedeutende Funktion der Grünfläche ist auf der Widmungsfläche nicht gegeben. Der Anteil an Grünflächen zur Erholungsnutzung ist im Umgebungsbereich, sowie im gesamten Gemeindegebiet als hoch einzustufen. Der Zugang zu diesen Flächen wird durch die gegenständliche Fläche nicht eingeschränkt. Der optische Erholungswert der Landschaft erfährt aufgrund der geringen Flächengröße keine Auswirkungen. Eine Vereinbarkeit mit dem Teilaspekt ist daher vorhanden.

Antragsteil 'Erholungsnutzung und Grünflächen' unterschrieben am 27.10.2026 von Salmhofer Christian

Lebensräume und Biotope inkl. Vernetzung

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Das Biotop „Raingraben“ Nr. 560040064 geschützt gem. § 24 NSchG verläuft im Südosten der Fläche bzw. angrenzend. Ein 10m Abstand vom natürlichen Gewässerverlauf des Raingrabens wird eingehalten. Auch ein Lebensraumkorridor bzw. eine Amphibienwanderstrecke sind nicht betroffen. Aufgrund der Lage und der Flächengröße und des Abstandes ist auch eine Bedeutung für den Biotopverbund nicht gegeben. Die Widmung ist daher mit dem Teilaspekt verträglich.

Antragsteil 'Lebensräume und Biotope inkl. Vernetzung' unterschrieben am 27.10.2026 von Salmhofer Christian

Kulturgüter und Ortsbild

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Ortsbildschutzgebiete, denkmalgeschützte Objekte oder archäologische Verdachtsflächen sind auf der Umwidmungsfläche nicht vorhanden. Der Siedlungskörper ist durch Einfamilienhäuser in offener Bebauungsweise geprägt. Der gegenständliche Bereich ist großteils bereits bebaut. Bei der Erweiterung handelt es sich um kleinräumige Flächen. Somit ist die Fortsetzung der Bebauungsstruktur möglich, wodurch Auswirkungen auf das bestehende Orstbild gering sind. Eine Vereinbarkeit mit dem Teilaspekt ist daher vorhanden.

Antragsteil 'Kulturgüter und Ortsbild' unterschrieben am 27.10.2026 von Salmhofer Christian

Geologie

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die fragliche Fläche besteht aus der GN 100/3 sowie aus Teilen der GN 100/1, 93 und 94. Sie liegt westlich des Raingrabens, der durch den Bach geformt wird und nachfolgend als Graben bezeichnet wird. Teile der Fläche auf den GN 100/1, 93 und 94 liegen auf der westlichen Böschung des Grabens. Südlich beziehungsweise oberhalb der Fläche fließt der Bach im Bereich der Hausnummer 19 scheinbar kanalisiert unterirdisch. Weiter nördlich und weiter talabwärts beginnt sich die Rinne im Bereich der fraglichen Fläche deutlich auszuprägen. Sie zieht sich von dort weiter nach Norden und mündet nach etwa 1 km in die Lammer.
Der westliche Teil der Fläche, im Wesentlichen die GN 100/3, ist flach, wobei sich dort ein Haus und ein Parkplatz befinden. Am Hang unmittelbar südwestlich der Fläche beträgt die natürliche Geländeneigung etwa 10°. In Richtung des Grabens erreicht die Neigung im Bereich der übrigen Grundstücksflächen bis zu etwa 40°.

Laut der Geologischen Karte der Republik Österreich 1:50.000 Blatt 95 Sankt Wolfgang im Salzkammergut steht im Westen Grundmoräne an. An der Böschung des Grabens werden zunächst Vorstoßschotter und darunter Haselgebirge ausgewiesen. In der eBod wird der westliche Teil der Fläche als Jungmoränenmaterial ausgewiesen und mit den Attributen „gut wasserversorgt; mäßige Durchlässigkeit, hohe Speicherkraft; vereinzelt geringfügiger Wasserstau“ belegt.

Alle Parzellen, bis auf jene mit der GN 100/1 liegen im Bereich des Raingrabens teils in der Gelben und Roten Zone des WLV-Gefahrenzonenplans. Im Ereigniskataster sind insgesamt drei Hangmuren verzeichnet, die in den Graben hinabreichen. Zu diesen Massenbewegungen liegen keine genaueren Informationen hinsichtlich ihrer Mächtigkeit, Ausdehnung oder des Materials der Gleitfläche vor. Die nächstgelegene Hangmure fand etwa 350 m von der Grenze der fraglichen Fläche entfernt statt. Die Oberkante der Rinne liegt dort auf etwa derselben Seehöhe wie im Bereich der fraglichen Fläche, was als Indiz für eine ähnliche Geologie genommen werden kann.

Für den Hochbau ist eine projektbezogene geologisch geotechnische Begutachtung zur Standfestigkeit im Rahmen der Baubewilligung notwendig. Insbesondere muss durch einen fachlichen Experten Augenmerk auf die Gefahr durch den Wildbach gelegt werden.

Antragsteil 'Geologie' unterschrieben am 27.10.2026 von Salmhofer Christian

Boden

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Gemäß Sagis besteht keine Bodenfunktionsbewertung für den gegenständlichen Bereich. Altlasten- oder Verdachtsflächen sind im Umfeld nicht evident. Die Fläche ist großteils bereits bebaut, weiterer wertvoller Boden wird demnach nicht verbraucht. Zur Gewährleistung eines haushälterischen Umgangs mit Bauland ist zumindest eine Wohneinheit pro 700 m² zu schaffen. Unter Berücksichtigung dieser Auflagen ist die Widmung mit Teilaspekt verträglich.

Antragsteil 'Boden' unterschrieben am 27.10.2026 von Salmhofer Christian

Land- und Forstwirtschaft

Strukturuntersuchung

Unterlagen erläuternd zum Sachgebiet: Uploaded File: Rodungsbewilligung Reiter.pdf;

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Eine landwirtschaftliche Hofstelle befindet sich nicht im Nahbereich der Umwidmungsfläche (ca. 200 m nordwestlich). Ein Konfliktpotenzial zwischen den beiden Nutzungsarten kann somit sowie durch die bestehende Bebauung der Fläche ausgeschlossen werden. Die Erreichbarkeit der verbleibenden Freiflächen ist auch weiterhin uneingeschränkt möglich. Die Fläche ist im Süden bzw. Südosten von Wald umrandet bzw. bestockt. Eine Rodungsbewilligung für den bewaldeten Bereich liegt vor (siehe Upload). Eine Vereinbarkeit mit dem Teilaspekt ist gegeben.

Antragsteil 'Land- und Forstwirtschaft' unterschrieben am 27.10.2026 von Salmhofer Christian

Wasser- und Wasserwirtschaft

Strukturuntersuchung

Unterlagen erläuternd zum Sachgebiet: Uploaded File: 139892721.pdf;

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Trinkwasserschutz- und schongebiete, sowie stehende und fließende Gewässer werden auf der gegenständlichen Fläche nicht verzeichnet. Sie befindet sich allerdings innerhalb der Rahmenverfügung "Salzburger Becken". Im Zuge der Baubewilligung sind projektbezogen die Auflagen der Rahmenverfügung einzubeziehen. Zudem ist der 10 m Abstand zum südöstlich angrenzenden "Raingraben" zu wahren. Unter Berücksichtigung der dortigen Vorgaben ist die Widmung mit dem Teilaspekt verträglich.

Antragsteil 'Wasser- und Wasserwirtschaft' unterschrieben am 27.10.2026 von Salmhofer Christian

Naturräumliche Gefährdungen

Strukturuntersuchung

Unterlagen erläuternd zum Sachgebiet: Uploaded File: 139892721.pdf;

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Fläche liegt zum Teil innerhalb der Gelben Gefahrenzone und angrenzend zur roten Zone der WLV im Uferbereich des "Raingrabens". Ein 10 m Abstand zu dem Gewässer, sowie die Aussparung der roten Zone gilt es einzuhalten. Eine Stellungnahme der WLV vom 08.06.2026 liegt vor (siehe Upload), in welcher weitere Auflagen zur Bebauung vorgeschlagen werden. Unter Berücksichtigung dieser ist die Widmung mit dem Teilaspekt vereinbar.

Antragsteil 'Naturräumliche Gefährdungen' unterschrieben am 27.10.2026 von Salmhofer Christian

Lärm

Strukturuntersuchung

Unterlagen erläuternd zum Sachgebiet: Uploaded File: Auszug SP - Immissionsschutz.pdf; liste kurz.pdf; lp ips.pdf;

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Fläche befindet sich aufgrund der Nähe zur B166 laut Emissionskatster 2015 im Bereich zwischen 55 bis 65 dB Lden. Daher ergibt sich für die Widmung als Erweitertes Wohngebiet - EW und die geplante Nutzung die Handlungsstufe 2. Für die Widmung wird eine L-Kennzeichnung durchgeführt und entsprechende Maßnahmen zum Schallschutz sind im Bauverfahren durchzuführen. Eine schalltechnische Beurteilung (DI Graml Ziviltechnik) liegt vor (siehe Upload). Unter Berücksichtigung dieser ist die Widmung mit dem Teilaspekt verträglich.

Antragsteil 'Lärm' unterschrieben am 27.10.2026 von Salmhofer Christian

Luft

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Aufgrund der gewählten Widmungskategorie und der bereits bestehenden Bebauung ist eine ortsunübliche Emission in Folge der ergänzenden Bebauung ausgeschlossen. Emissionsquellen sind im Nahbereich der Widmung abgesehen von der B166 nicht vorhanden. Auch ein Konfliktpotenzial mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle kann nicht verzeichnet werden. Eine Haltestelle des ÖPNV ist zudem fußläufig erreichbar. Unter Berücksichtigung dieser Faktoren ist eine Widmung mit dem Teilaspekt vereinbar.

Antragsteil 'Luft' unterschrieben am 27.10.2026 von Salmhofer Christian

Zusammenfassung

Zusammenfassung der Strukturuntersuchung

Grundsätzlich ist eine Vereinbarkeit mit allen Teilbereichen der Strukturuntersuchung gegeben, allerdings sind folgende Punkte im nachgeordneten Verfahren zu beachten:
• Berücksichtigung der Auflagen der Rahmenverfügung im Rahmen der Baubewilligung.
• Aufgrund der Lage im Lärmeinzugsbereich der B166 sind im nachgeordneten Bauverfahren Maßnahmen festzulegen, bzw. werden im Bebauungsplan Minderungsmaßnahmen gemäß der Beurteilung von DI Graml zum Schallschutz festgelegt. Eine L-Kennzeichnung wir zudem durchgeführt.
• Aufgrund der Lage in der gelben Gefahrenzone sowie der Nähe zum Raingraben, ist die WLV nachgeordnet miteinzubeziehen bzw. sind deren Auflagen gem. vorliegender Stellungnahme zu berücksichtigen. Ein 10 m Abstand zum Gewässer, sowie die Aussparung der roten Zone werden eingehalten.
• Für den Hochbau ist eine projektbezogene geologisch geotechnische Begutachtung zur Standfestigkeit im Rahmen der Baubewilligung notwendig.
• Aufgrund des Flächenausmaßes ist zur Gewährleistung eines haushälterischen Umgangs mit Bauland zumindest eine Wohneinheit pro 700 m² zu schaffen.
• Die Fläche ist im Süden bzw. Südosten von Wald umrandet bzw. bestockt. Eine Rodungsbewilligung für den bewaldeten Bereich liegt vor (siehe Upload).

: Uploaded File: Rodungsbewilligung Reiter.pdf; Auszug SP - Immissionsschutz.pdf; 139892721.pdf;

Auseinandersetzung mit der Stellungnahme des Landes

Antragsteil 'Zusammenfassung' unterschrieben am 27.10.2026 von Salmhofer Christian

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

Beschreibung (Flächennutzung, Bebauungsstruktur, etc.)

Die Fläche ist großteils bereits bebaut und wird ihrer zukünftigen Widmung entsprechend genutzt.

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

Antragsteil 'Sonstige Aussagen zur Umwidmung (Flächennutzung, Bebauungsstruktur, etc.)' unterschrieben am 27.10.2026 von Salmhofer Christian

Bebauungsplanung

Bebauungsplan der Grundstufe

Planfreistellung gem. ROG 2009: Nein

Begründung

Parallel zum Widmungsverfahren wird ein Bebauungsplan erstellt.

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

Bebauungsplan - Plandarstellung: Uploaded File: BbpFischbachReiter261006.pdf;

Bebauungsplan - Textteil: Uploaded File: BbpFischbachReiterText261006.pdf;

Anmerkungen zum Bebauungsplan - OrtsplanerIn

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

Allenfalls Bebauungsplan der Aufbaustufe

Anmerkungen zum Bebauungsplan - OrtsplanerIn

Reaktion des/der OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes

Antragsteil 'Bebauungsplanung' unterschrieben am 5.11.2026 von Salmhofer Jan

Baulandbilanz

Ergebnis der Überprüfung der Baulandflächenbilanz

Die Baulandbilanz ergibt für die Gemeinde Abtenau eine Baulandreserve von 8,37 ha unterhalb des Wohnbauland-Bedarfes. Zuzüglich der gegenständlichen Widmung im Ausmaß von 0,14 ha wird die Bilanz daher nicht überschritten. Überdies ist die Fläche als bereits bebaut zu werten.

Anmerkungen zur Baulandflächenbilanz

Allfällige Anmerkungen

Beilage: Baulandflächenbilanz im Detail: Uploaded File: Baulandbilanz Report.pdf;

Reaktion des/r OrtsplanerIn auf die Stellungnahme der Abteilung 10

Baulandreserven

Baulandreserven Wohnen (in m²)

Baulandreserven Gewerbe (in m²)

Antragsteil 'Baulandbilanz' unterschrieben am 27.10.2026 von Salmhofer Christian

Gutachten

Gutachten des/der OrtsplanerIn

Würdigung der Übereinstimmung mit der überörtlichen Raumplanung

Übereinstimmung mit dem Landesentwicklungsprogramm:
1. Die Flächengröße der Widmungen ist als Kleinräumig zu betrachten. Die Fläche ist großteils bereits bebaut, ein Auskragen in den sensiblen Landschaftsraum findet nicht statt. Zudem sind keine ökologisch sensiblen Bereich von der Umwidmung direkt betroffen. Insbesondere sind nicht betroffen:
- hochwertigen Böden
- Grünraum- und Wanderkorridore
- ökologisch bedeutsame Flächen (Rodungsbewilligung liegt vor)
- für den Klimaschutz wesentliche unversiegelten Flächen (geringer Flächenumfang, überwiegend bebaut)
- für die Abflussregulierung wichtige Flächen (geringer Flächenumfang, überwiegend bebaut)
- evidente Rohstoffvorkommen
- für die Zugänglichkeit von Ufern wichtige Flächen
- hochwertige Waldflächen (siehe Rodungsbewilligung)
- zu sichernde Grundwasservorkommen
- Ruhezonen der Alpenkonvention
- Naturlandschaften

Die Fläche ist im Süden bzw. Südosten von Wald umrandet. Durch die Umwidmung wird eine strukturelle Anpassung an bestehende Gegebenheiten durchgeführt, sowie die Erweiterung der Büroräume ermöglicht.
2. Die Widmung erfolgt im Sinne der Nachverdichtung zum Zweck der Schaffung eines kompakten Sieldungskörpers.
3. Eine touristische Entwicklung ist nicht vorgesehen.
4. Chaletdörfer sind nicht geplant.

Übereinstimmung mit dem Regionalprogramm Tennengau:
Nachstehend wird die Übereinstimmung der gegenständlichen Flächenwidmungsplan - Änderung mit den Zielen des Regionalprogramms begründet:
• Die Flächen befinden sich in direktem Siedlungsanschluss.
• Die Widmung steht nicht im Widerspruch zu spezifischen Festlegungen des Regionalprogramms.
• Die gegenständliche Fläche dient der Aufnahme der Bevölkerung entsprechend den Festlegungen für Abtenau als Regionales Nebenzentrum.
• Die gegenständliche Umwidmungsfläche ist großteils bereits bebaut und die Erweiterung demnach durch Leitungsergänzungen infrastrukturell leicht zu erschließen.
• Eine fußläufige Erreichbarkeit von Haltestellen des ÖV ist gegeben.

Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben des ROG

Übereinstimmung mi den Zielen des ROG:
1. Mit der Widmung schafft man die Möglichkeit zur Erweiterung bestehender Büroräume, wobei die dadurch entstehenden Einflüsse auf die Umwelt aufgrund des moderaten Flächenausmaßes und der bestehenden Bebauung gering bleiben.
2. Aufgrund des bereits bestehenden Siedlungsgefüges und der Fortsetzung der bestehenden Bebauungsstruktur sind nur geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die natürlichen Lebensgrundlagen zu erwarten. Die Fläche weist einen kleinräumig Charakter auf, sodass Auswirkungen auf die Zugänglichkeit der Natur ausgeschlossen werden können. Die Fläche ist im Süden bzw. Südosten von Wald umrandet. Eine Rodungsbewilligung für den bewaldeten Bereich ist zu erbringen.
3. Die Fläche liegt zum Teil innerhalb der Gelben Gefahrenzone und angrenzend zur roten Zone der WLV im Uferbereich des "Raingrabens". Ein 10 m Abstand zu dem Gewässer, sowie die Aussparung der roten Zone werden eingehalten. Aufgrund der Lage innerhalb der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung sind die entsprechenden Vorgaben im nachgeordneten Verfahren zu behandeln.
4. Ein Konfliktpotenzial zwischen der Nutzungen und der Landwirtschaft wird, aufgrund bestehender Abstände (ca. 200 m zur nächsten Hofstelle) nicht verzeichnet. Die landwirtschaflich genutzten Flächen im Umgebungsbereich bleiben trotz der Umwidmung uneingeschränkt erreichbar.
5. Bei der Umwidmung handelt es sich um eine bestehende Nutzung, sowie die Schaffung der Möglichkeit zur Erweiterung des Bestandes. Es besteht kein negativer Einfluss auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit von lokalen Betrieben. Insbesondere sind aufgrund der Abstände zu Gewerbeflächen keine Einschränkungen bzw. Einflüsse zu erwarten.
6. Die Umwidmung hat auf den Tourismus der Gemeinde aufgrund der Größe und der gewählten Widmungskategorie keine Einflüsse.
7. Die Umwidmung hat aufgrund der Flächengröße und der Gegebenheiten, wie auch der bestehenden Bebauung, keine negativen Auswirkungen auf die lokalen ökologischen Gegebenheiten. Eine Haltestelle für den ÖPNV ist fußläufig erreichbar.
8. Die Fläche ist aufgrund ihrer Lage und der bestehenden Bebauung mit geringen Leitungsergänzungen infrastrukturell leicht zu erschließen bzw. bereits erschlossen.
9. Die Widmung bildet die Grundlage für die Erweiterung bestehender Büroräume innerhalb eines Nebenzentrums.
10. Maßgebliche Änderungen der Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur werden durch die Umwidmung nicht erzeugt.

Übereinstimmung mit den Grundsätzen des ROG:
1. Die Fläche weist eine Lage im Siedlungsgefüge auf und ist großteils bereits bebaut. Durch die Begrenzung des Maximalverbrauchs an Bauland pro Wohneinheit ist ein haushälterischer Umgang mit Bauland zudem gewährleistet.
2. Eine Weiterentwicklung bereits bestehender Strukturen dient der Schaffung von kompakten Siedlungskörpern und führt zu einer verbesserten Auslastung der bestehenden technischen Infrastruktur. Die Widmung steht somit im Einklang mit den öffentlichen Interessen und dient der Umsetzung der Entwicklungsziele der Gemeinde.
3. Es handelt sich um eine kleinräumige Ergänzungsfläche bzw. die Anpassung an bereits bestehende Strukturen im Bereich einer bestehenden Siedlung. Somit findet kein fingerförmiges Auskragen in den sensiblen Landschaftsraum statt.
4. Ökologisch sensible Bereiche sind nicht direkt betroffen und das Landschaftsbild wird aufgrund der Kleinräumigkeit der Erweiterungsfläche nicht negativ beeinflusst.
5. Eine fußläufige Erreichbarkeit von einer ÖPNV Haltestelle ist gegeben.
6. Auswirkungen auf das lokale Ortsbild sind aufgrund der Fortsetzung der bestehenden bzw. ortsüblichen Bebauung auszuschließen.
7. Die Widmung ist kleinräumig und erfolgt zur Erweiterung bestehender Büroräumlichkeiten. Eine aktive Bodenpolitik von Seiten der Gemeinde ist daher nicht notwendig. Aufgrund des Flächenausmaßes ist zur Gewährleistung eines haushälterischen Umgangs mit Bauland zumindest eine Wohneinheit pro 700 m² zu schaffen.
8. Neue optimierte Möglichkeiten zur Energieversorgung sind im Bereich der Erweiterung möglich. Die in Folge der Widmung mögliche Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers ist für die nachhaltige Nutzung von Energie zudem sinnvoll.
9. Eine Benachteiligung von weniger mobilen Bevölkerungsgruppen wird aufgrund der bestehenden Nutzung in Kombination mit der fußläufig erreichbaren Bushaltestelle nicht erzeugt.

Würdigung der Übereinstimmung mit den Planungsaussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes

• Primäre Nutzung: Die Ausweisung der Wohnbaulandkategorie EW entspricht der Vorgabe des REK hinsichtliche der Wohnfunktion.
• Erschließung: Durch die bestehende Bebauung, wie auch die angrenzende Lage an die bestehende Siedlung ist eine infrastrukturelle Erschließung bereits gegeben.
• Bauliche Entwicklung: Das Flächenausmaß entspricht jenen der Umgebung, und die Fläche ist großteils bereist bebaut.
• Rahmenbedingungen:
- Die wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung ist im Bauverfahren zu berücksichtigen.
- Aufgrund der Lage in der gelben Gefahrenzone sowie der Nähe zum Raingraben, ist die WLV nachgeordnet miteinzubeziehen. Eine Stellungnahme mit Auflagen liegt vor. Ein 10 m Abstand zum Gewässer, sowie die Aussparung der roten Zone werden berücksichtigt.
- Hofstellen sind im Umfeld der gegenständlichen Widmung nicht im Nahebereich gelegen.
- Die Richtlinie Immissionsschutz wird berücksichtigt, eine schalltechnische Beurteilung liegt vor.
- Aufgrund des Flächenausmaßes ist zur Gewährleistung eines haushälterischen Umgangs mit Bauland zumindest eine Wohneinheit pro 700 m² zu schaffen.

Orthofoto - Lage des Planungsgebietes



Foto(s) der Abänderungsfläche



Schlussfolgerung

Matthias und Bettina Reiter haben um Ausweisung von Bauland im Bereich Fischbach im Ausmaß von ca. 1483 m² angesucht. Mit der Baulandwidmung soll eine Erweiterung der Büroräumlichkeiten ermöglicht werden.

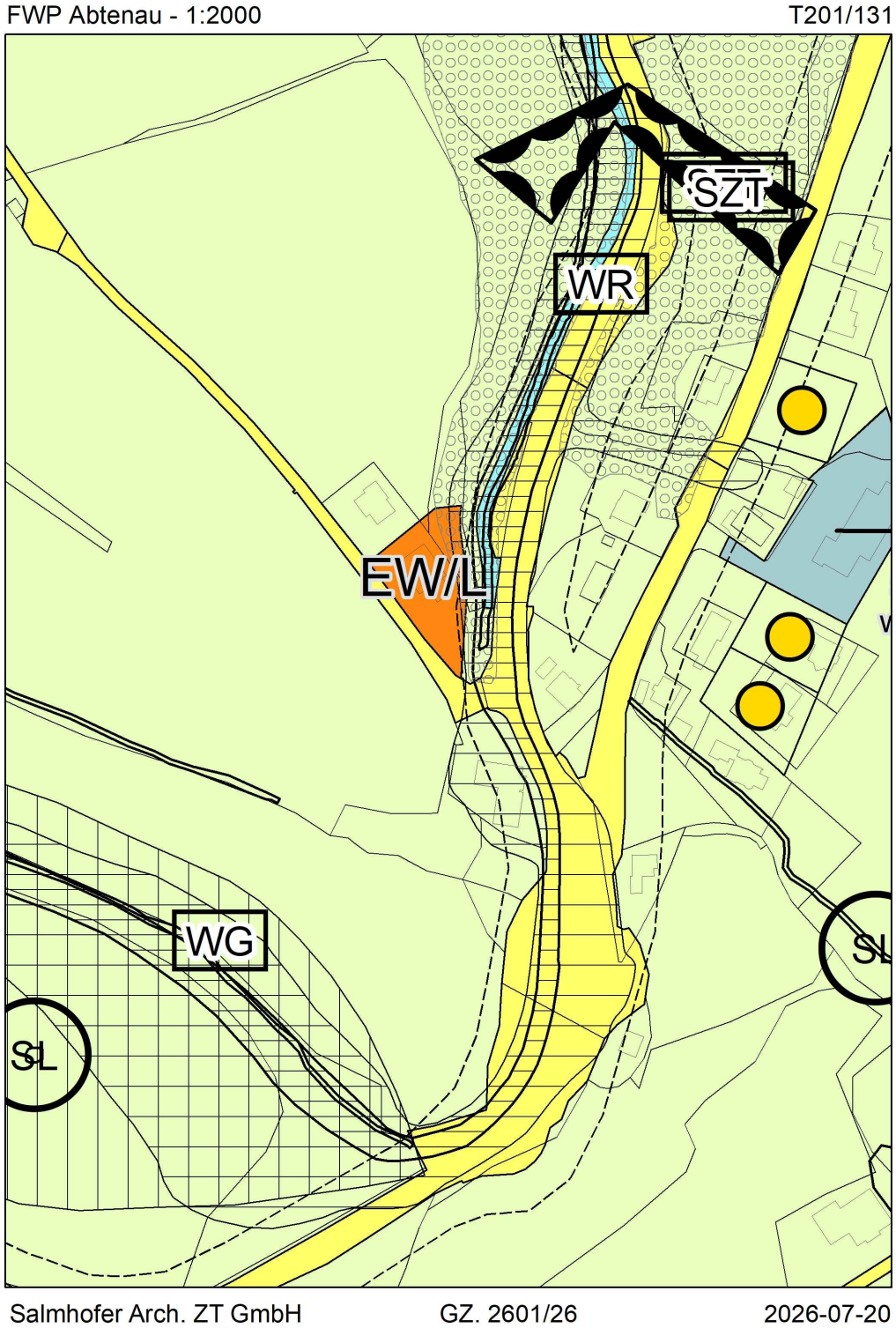
Grundsätzlich ist eine Vereinbarkeit mit allen Teilbereichen der Strukturuntersuchung gegeben, allerdings sind folgende Punkte im nachgeordneten Verfahren zu beachten:
• Berücksichtigung der Auflagen der Rahmenverfügung im Rahmen der Baubewilligung.
• Aufgrund der Lage im Lärmeinzugsbereich der B166 sind im nachgeordneten Bauverfahren Minderungsmaßnahmen gemäß der Beurteilung von DI Graml zum Schallschutz festzulegen. Eine L-Kennzeichnung wir zudem durchgeführt.
• Aufgrund der Lage in der gelben Gefahrenzone sowie der Nähe zum Raingraben, ist die WLV nachgeordnet miteinzubeziehen bzw. sind deren Auflagen gem. vorliegender Stellungnahme zu berücksichtigen. Ein 10 m Abstand zum Gewässer, sowie die Aussparung der roten Zone werden eingehalten.
• Für den Hochbau ist eine projektbezogene geologisch geotechnische Begutachtung zur Standfestigkeit im Rahmen der Baubewilligung notwendig.
• Aufgrund des Flächenausmaßes ist zur Gewährleistung eines haushälterischen Umgangs mit Bauland zumindest eine Wohneinheit pro 700 m² zu schaffen.
• Die Fläche ist im Süden bzw. Südosten von Wald umrandet bzw. bestockt. Eine Rodungsbewilligung für den bewaldeten Bereich liegt vor.

Unter Beachtung dieser Aspekte ist Umwidmung mit den Planungszielen im REK der Marktgemeinde Abtenau, den überörtlichen Rauplanungsprogrammen sowie den Zielen und Grundsätzen des ROG vereinbar. Somit kann aus ortsplanerischer Sicht die Widmung befürwortet werden.

Reaktion des/r OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes zur Vorbegutachtung
Antragsteil 'Gutachten' unterschrieben am 5.11.2026 von Salmhofer Jan

Planauszüge
Änderungsblatt M 1:5000 = Mappenblatt: Uploaded File: 50201_4627-5001_33.pdf;
Beiblatt (610x610 mm): Uploaded File: Beiblatt_Abtenau.pdf;

Vergrößerung - Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



: Uploaded File: Änderungsblatt.pdf;

Antragsteil 'Planauszüge' unterschrieben am 5.11.2026 von Salmhofer Jan