



SALMHOFER

ARCHITEKTEN
ZT GmbH

A-5400 Hallein | Winterstall 8 | +43 (0) 6245 84 128 | office@salmhofer.com | www.salmhofer.com

RAUMORDNUNGSTECHNISCHES GUTACHTEN AGRARGEMEINSCHAFT GROSSLIENBACHALPE NUTZUNGSÄNDERUNG TALSTATION IN LANGLAUF-/TOURENBASIS

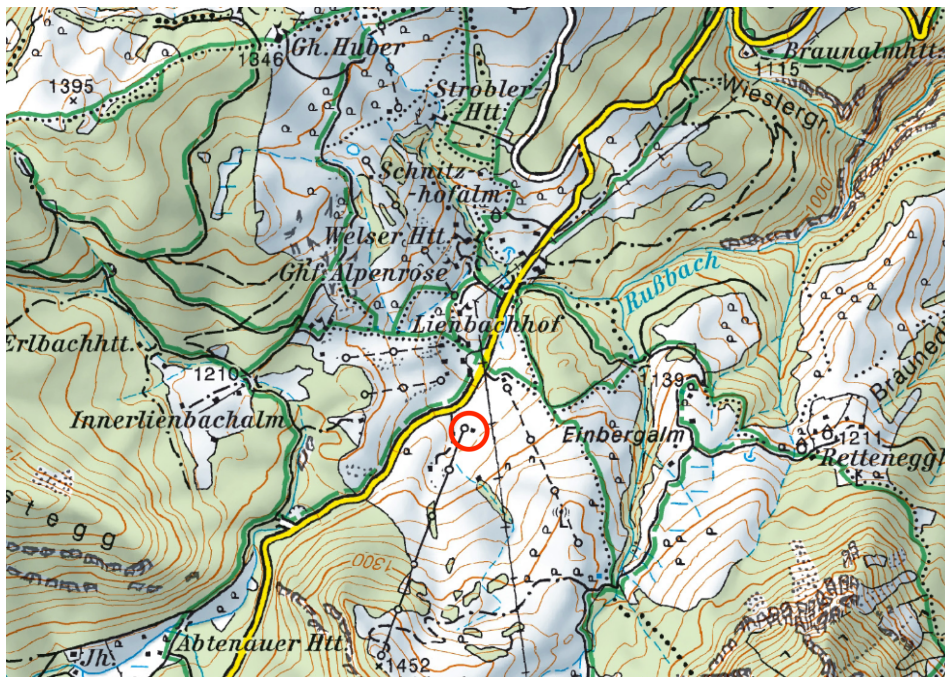
Auftraggeber für dieses Gutachten: Marktgemeinde Abtenau.

Zweck des Gutachtens: Raumordnungsfachliche Beurteilung hinsichtlich einer Einzelbewilligung gem. § 46 SbgROG 2009 i.d.g.F.

Lage des zu beurteilenden Objektes: GP 54/1, KG. 56012 Seydegg.

Antragsteller: Agrargemeinschaft Großlienbachalpe, Seydegg 8a, 5441 Abtenau.

Datum: Ortsbesichtigung: 2026-05-20. Gutachten: 2026-05-22.



I. ALLGEMEINES

1. Veranlassung für dieses Gutachten

Die Agrargemeinschaft Großlienbachalpe, Seydegg 8a, 5441 Abtenau hat um Einzelbewilligung gem. § 46 SbgROG 2009 i.d.g.F. für die Umnutzung des bestehenden Talstationsgebäudes des Gschlössliftes in eine Langlauf- und Tourenbasis angesucht. Die gegenständliche Fläche liegt jedoch im „Grünland“ gemäß § 36(1) Zif 1 ROG 2009. Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen und Umnutzungen können aber gemäß § 45 (1) ROG 2009 nur in Übereinstimmung mit den Festlegungen des Flächenwidmungsplans (innerhalb des Baulandes) erteilt werden.

Die Gemeindevertretung kann jedoch, gemäß § 46 ROG 2009, für ein genau bezeichnetes Vorhaben die Wirkung des Flächenwidmungsplanes in Form einer „Einzelbewilligung“ ausschließen. Diese Durchbrechung einer Verordnung (des FWP) ist sorgfältig durch den maßgeblichen Sachverhalt (Raumordnungsverfahren, Gutachten) zu begründen.

2. Rechtliche Grundlagen für die Beurteilung

Folgende rechtlichen Grundlagen sind für dieses Gutachten maßgebend:

- * Salzburger Raumordnungsgesetz 2009, i.d.g.F.
- * Salzburger Landesentwicklungsprogramm i.d.g.F.
- * das Regionalprogramm Tennengau i.d.g.F.
- * das Räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde
- * der rechtswirksame Flächenwidmungsplan der Gemeinde

3. Sonstige Beurteilungsgrundlagen

- * Örtliche Besichtigung (siehe Angaben am Titelblatt)
- * Unterlagen und Nachweise des Antragstellers (siehe folgende Seite)
- * Stellungnahmen der Sachverständigen des Naturschutzes des Umweltschutzes, der Wasserwirtschaft, des Verkehrs oder des Schallschutzes liegen nicht vor.
- * Von Anrainern liegen keine Stellungnahmen vor.

4. Ansuchen, Pläne, Nachweise

Für die Beurteilung des Ansuchens um Einzelbewilligung sind folgende, vom Antragsteller beizubringende, Unterlagen erforderlich:

1. Ansuchen des Antragstellers mit Angaben über das Vorhaben und die geplante Art des Verwendungszweckes einschließlich eventuell erforderlicher Bau- und Betriebsbeschreibungen.

2. Nachweis des Eigentums an dem vom Ansuchen betroffenen Grundstück (Grundbuchsauszug) bzw. eines für dessen grundbücherliche Einverleibung geeigneten Rechtstitels.

3. Übersichtsplan 1:5000 mit Eintragung des Vorhabens, des umgebenden Baubestandes und der Nutzungsverhältnisse.

4. Lageplan 1:500 mit Eintragung des Vorhabens, der geplanten Bauplatzgrenzen und - erforderlichenfalls - der Höhenlinien.

5. Kotierter Plan (oder Einreichplan) mit Abmessung, Höhenlage, nachvollziehbarer Berechnung der Geschossfläche und - bei Zu-, Auf- und Umbauten - auch des bereits bestehenden Baues.

Liegen Teile davon im Bauland, ist die Geschossfläche nach deren Lage im Bau- oder Grünland zu differenzieren.

6. Nachweis der Aufschließung für Verkehr, Wasserversorgung Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung, Energieversorgung.

Die oben angeführten Nachweise liegen vor und sind, ebenso wie die nachstehend angeführten Pläne, Grundlage dieses Gutachtens:

Lageplan 1:500, verfasst von Agrargemeinschaft Großlienbachalpe, Seydegg 8a, 5441 Abtenau, datiert mit 2026-04-15.

Kotierter Plan verfasst von der Winterpark Postalm GmbH und der Agrargemeinschaft Großlienbachalpe, Seydegg 8a, 5441 Abtenau, datiert mit 2026-04-15.

Abwasser: Bestätigung der Abwassergenossenschaft Postalm vom 2026-04-15.

Trinkwasser: Bestätigung der Wassergenossenschaft Postalm-Dorf vom 2026-04-17.

Energie: Bestätigung der Salzburg Netzt GmbH vom 2026-04-24.

Zusätzliche Unterlagen, wie Gutachten hinsichtlich eines Gefährdungsbereiches, der öffentlichen Interessen oder des Umweltschutzes, des Naturschutzes, der Wasserwirtschaft, und des Verkehrs sind für diesen spezifischen Einzelfall nicht erforderlich.

II. BEFUND

1. LAGE- UND PROJEKTBE SCHREIBUNG

Lage

Der Standort liegt im Bereich des des Zentralparkplatzes Postalm, auf dem Grundstück 54/1, KG 56012 Seydegg.

Projekt

Das Projekt umfasst die die Umnutzung des bestehenden Talstationsgebäudes des Gschlösslliftes in eine Langlauf- und Tourenbasis.

Das erdgeschossige Gebäude hat Horizontalabmessungen von 9,915 m x 7,23 m, also eine Bruttogeschoßfläche von 71,69 m².

2. GEGEBENE STRUKTURVERHÄLTNISSE

Landschafts- und Siedlungsstruktur

Die Landschafts- und Siedlungsstruktur wird hier weiträumig von den Wiesenhängen und den angrenzenden Wäldern des Postalm-Gebietes und einzelnen, verstreuten, touristischen Objekten geprägt.



3. RELEVANTE ZIELE UND GRUNDSÄTZE DES ROG 2009

Diese, für dieses Projekt relevanten, Ziele und Grundsätze werden im Punkt III. dieses Gutachtens detailliert behandelt und an dieser Stelle nur als Übersicht dargestellt.

Ziele

Gemäß § 2 (1) des ROG 2009 hat die Raumordnung u.a. folgende, für dieses Projekt relevante, Ziele zu verfolgen:

- 2. Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und pfleglich zu nutzen*
- 3. Die zum Schutz vor Naturgefahren notwendigen Freiräume sollen erhalten bleiben ...*
- 4. Die Erhaltung einer lebensfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft ist zu sichern*
- 6. Der Tourismus ist zu entwickeln und konkurrenzfähig zu erhalten*

Grundsätze

Gemäß § 2 (2) des ROG 2009 sind bei der Verfolgung der Ziele u.a. folgende, für dieses Projekt relevante, Grundsätze zu beachten:

- Zif. 1: Haushälterische und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden ..*
- Zif. 2: Vorrang der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen.*
- Zif. 4: Verstärkte Berücksichtigung der Umweltschutzbelange ...*

4. AUSSAGEN DER ÜBERÖRTLICHEN PLANUNGEN

Landesentwicklungsprogramm

Gemäß- § 9 Abs 1 Z 3 ROG 2009 idgF trifft das Salzburger Landesentwicklungsprogramm idgF folgende, für das Planungsgebiet relevante, „grundsätzliche Aussagen“:

- 4.1 Grundsätzliche Aussagen zur Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung.
- 4.2 Grundsätzliche Aussagen zur Verkehrs- /Mobilitätsentwicklung / Energieversorgung.
- 4.3 Grundsätzliche Aussagen zur Freiraumentwicklung.
- 4.4 Grundsätzliche Aussagen zur Siedlungsentwicklung.
- 4.5 Grundsätzliche Aussagen zur Stadt- und Ortskernentwicklung.

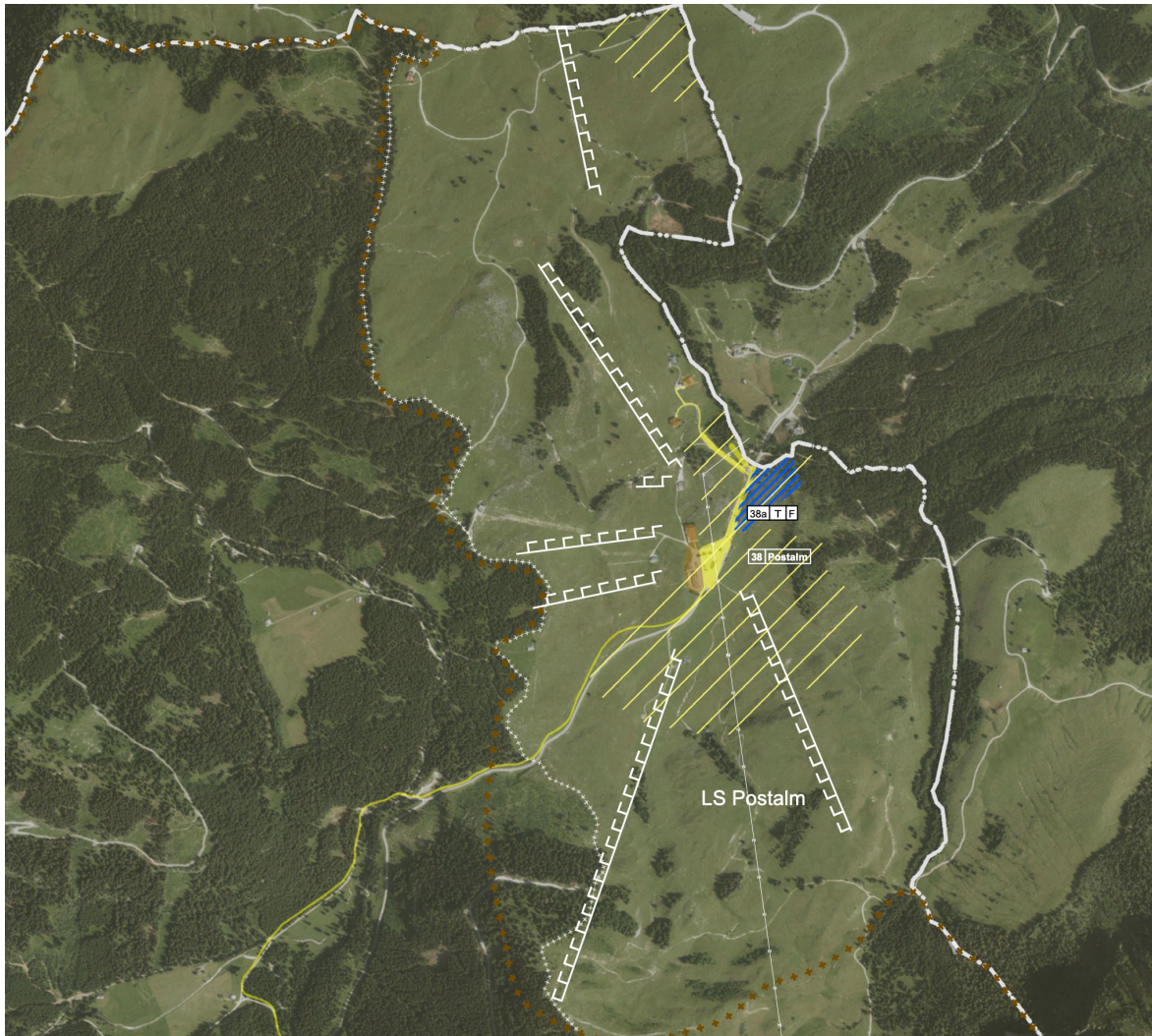
Auf diese grundsätzlichen Aussagen wird im nachstehenden Gutachten, im Abschnitt „Abwägungen“ – sofern für den Projektgegenstand geboten – eingegangen.

Sachprogramme, Regionalprogramm, reg. Entwicklungskonzept

Spezifische Ziele und Maßnahmen, welche über die im LEP, im REK und im FWP getroffenen Festlegungen hinausgehen, sind für die gegenständliche Einzelbewilligung nicht relevant.

5. RELEVANTE AUSSAGEN DES RÄUMLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTE

Im Siedlungsleitbild Entwicklungsplan des REK liegt die gegenständliche Fläche im im Bereich der Grünzone Postalm.



REK: Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan

Als REK-Ziel wird im Kapitel „Wirtschaft“ die Verbesserung der Fremdenverkehrsstruktur angestrebt.

Der Ausbau von bestehenden Betrieben und die Ansiedlung von neuen Tourismusbetrieben sowie die Entwicklung einer entsprechenden Freizeit- und Tourismusinfrastruktur ist ein weiteres Ziel der Gemeinde.

Durch verbesserte Freizeit-Infrastruktur soll die Zahl der Übernachtungen erhöht und schließlich auch die Zahl der Betten gesteigert werden. Dies soll unter Beachtung der örtlichen Struktur erfolgen.

6. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN, KENNTLICHMACHUNGEN, BEBAUUNGSPLAN

Flächenwidmungsplan

Der rechtskräftige Flächenwidmungsplan weist für den gegenständlichen Bereich „Grünland“ gemäß § 36(1) Zif 1 ROG 2009 (Ländliches Gebiet) aus.

Kenntlichmachungen gem. § 43 ROG 2009 i.d.g.F.

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan sind für den gegenständlichen Bereich keine Kenntlichmachungen ersichtlich, welche die Flächennutzung beeinflussen.

Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan liegt für die gegenständliche Fläche nicht vor.

7. BAUGRUNDEIGNUNG, NATÜRLICHE GEFÄHRDUNGEN, UMWELTBELASTUNGEN

Baugrund

Nach einem ersten Lokalaugenschein ist festzustellen, dass der Baugrund grundsätzlich tragfähig ist.

Natürliche Gefährdungen

In einer ersten Beurteilung ist festzustellen, dass die Fläche keinen natürlichen Gefährdungen – wie Murgängen oder Rutschungen, – ausgesetzt ist.

Umweltbelastung

Eine nennenswerte zusätzliche Umweltbelastung (Lärm-, Verkehrs- und Luftbelastung) für benachbarte Wohngebiete entsteht durch das geplante Projekt nicht.

8. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Abwasser: Bestätigung der Abwassergenossenschaft Postalm vom 2026-04-15.

Trinkwasser: Bestätigung der Wassergenossenschaft Postalm-Dorf vom 2026-04-17.

Energie: Bestätigung der Salzburg Netzt GmbH vom 2026-04-24.

9. NATURSCHUTZ, GEFAHRENZONEN, WASSERWIRTSCHAFT

Naturschutzrechtliche Festlegungen und Gutachten



Öffentliche Planungen, Verordnungen etc. des Naturschutzes u.ä. berühren das Gebiet nicht.

Zonenplanung der WLW und Gutachten der WLW

Natürlichen Gefährdungen - wie Lawinen, Murgängen, Rutschungen - ist das Gebiet gemäß Gefahrenzonenplan nicht ausgesetzt.

Wasserwirtschaftliche Zonierung und Gutachten

Wasserwirtschaftlich relevante Festlegungen, welche die Realisierbarkeit des Projektes beeinflussen würden, berühren den geplanten Bauplatz nicht.

III. GUTACHTEN

Raumordnung im Sinne von § 1 des Sbg ROG 2009 ist die planmäßige Gestaltung eines Gebietes. Sie hat die bestmögliche Nutzung und Sicherung des Lebensraums im Interesse des Gemeinwohles zum Ziel und nimmt dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie – unter Respektierung der Grund- und Freiheitsrechte – auf die abschätzbaren wirtschaftlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung Bedacht. Unter Beachtung dieser Zielsetzungen ist daher das eingereichte Projekt zu prüfen.

1. GRUNDSÄTZLICHE PRÜFUNG DER MÖGLICHKEIT EINER EINZELBEWILLIGUNG HINSICHTLICH § 46 ROG 2009 i.d.g.F.

Rechtsverhältnisse

Wie im Befund bereits bemerkt, dürfen Bauplatzerklärungen, Baubewilligungen und Umnutzungen gemäß § 45 ROG 2009 nur in Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungsplan (innerhalb des Baulandes) erteilt werden.

Dies ist hier nicht der Fall, die gegenständliche Fläche ist als „Grünland“ gewidmet. Wie eingangs erwähnt, kann jedoch die Gemeindevertretung gemäß § 46 ROG 2009 für ein genau bezeichnetes Vorhaben die Wirkung des Flächenwidmungsplanes in Form einer „Einzelbewilligung“ ausschließen. Diese Durchbrechung einer Verordnung (des FWP) ist jedoch sorgfältig durch den maßgeblichen Sachverhalt (Raumordnungsverfahren, Gutachten) zu fundieren.

Prüfung des Antrags gemäß § 46(2) ROG 2009

Die Erteilung einer Einzelbewilligung liegt im Planungsermessen der Gemeinde und ist nur zulässig, wenn

1. ein besonderer Grund für die Ausnahme vorliegt;
2. der vorgesehene Standort für das Vorhaben geeignet ist;
3. dem Vorhaben das Räumliche Entwicklungskonzept bzw. die erkennbare grundsätzliche Planungsabsicht der Gemeinde nicht entgegensteht und
4. das Vorhaben keine Zweitwohnungen, Handelsgroßbetriebe, Beherbergungsgroßbetriebe oder Seveso-II-Betriebe betrifft.

Die Ziffern 1, 2 und 3 werden nachstehend geprüft. Die Ziffer 4 ist für den gegenständlichen Antrag nicht relevant.

Prüfung des Antrags gemäß § 46(3) ROG 2009

Eine Einzelbewilligung kommt im Grünland nur in Betracht:

1. für Änderungen der Art des Verwendungszwecks von bestehenden Bauten und eine damit verbundene Vergrößerung der Geschoßfläche auf höchstens 300 m² bzw. 375 m² bei Mehr-Generationen-Häuser;
2. für die Neuerrichtung von Bauten oder baulichen Anlagen im Zusammenhang mit bestehenden Bauten und rechtmäßigen Nutzungen, wenn diese
 - a) für die Aufrechterhaltung der bisherigen Verwendung erforderlich sind und
 - b) nur von untergeordneter Bedeutung sind und
 - c) nicht Wohnzwecken dienen;
3. für an die Grünlandnutzung gebundene Bauvorhaben für Erwerbsgärtnereien, Imkereien, Fischzuchtanlagen sowie Reitställe und Reithallen;
4. für die Neugründung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe.
5. für Bauten vorübergehenden Bestandes (§ 9 Abs 3 BauPolG), für welche aus wichtigen öffentlichen Rücksichten ein dringender Bedarf besteht.

Der Antrag entspricht der Ziffer 1 - Änderungen der Art des Verwendungszwecks von bestehenden Bauten.

Grundsätzlich und im Falle eines positiven Ergebnisses der nachstehenden Prüfung kommt daher eine Einzelbewilligung für das gegenständliche Projekt in Betracht.

Besondere Begründung des Antrags gemäß § 46(2) ROG 2009

Eine Einzelbewilligung ist ein Dispens mit Bescheidcharakter. Für die Einzelbewilligung muss daher auch ein besonderer Grund sprechen, da diese ja eine gültige Verordnung (den bestehenden Flächenwidmungsplan) durchbrechen würde.

Als besonderer Grund für eine Einzelbewilligung ist hier anzuführen:

Die geplante Umnutzung dient der im Räumlichen Entwicklungskonzept festgelegten Zielsetzung der Verbesserung der Fremdenverkehrsstruktur.

Weiters hat die Raumordnung gemäß § 2 (1) Zif 6 des ROG 2009 u.a. das Ziel „den Tourismus ist zu entwickeln und konkurrenzfähig zu erhalten“.

Auch der „*haushälterische Umgang mit Grund und Boden*“, als Raumordnungsgrundsatz im ROG 2009 - §2(2) Zif 1 - verankert, wird durch die geplante Umnutzung befolgt, da ein entsprechendes unbebautes Grundstück bebauungsfrei bleiben kann.

2. WÜRDIGUNG DER ÜBEREINSTIMMUNG MIT ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

Die Prüfungen der Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen des Landes sowie die Abstimmung mit den Planungen der angrenzenden Gemeinden führen zu folgenden Ergebnissen:

Landesentwicklungsprogramm (LEP) i.d.g.F.

Gemäß- § 9 Abs 1 Z 3 ROG 2009 idgF trifft das Salzburger Landesentwicklungsprogramm idgF, „grundsätzliche Aussagen“ zur Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung, zur Verkehrs- und Mobilitätsentwicklung, zur Freiraumentwicklung, zur Siedlungsentwicklung und zur Stadt- und Ortskernentwicklung.

Diese werden nachfolgend im Punkt 4 dieses Gutachtens behandelt.

Sachprogramme, Regionalprogramm, regionales Entwicklungskonzept

Spezifische Ziele und Maßnahmen, welche über die im LEP, im REK und im FWP erwähnten Festlegungen hinausgehen, sind für die gegenständliche Einzelbewilligung nicht ableitbar.

3. WÜRDIGUNG DER ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN GEGEBENEN UND DEN ANGESTREBTEN STRUKTURVERHÄLTNISSEN

Gegebene Strukturverhältnisse: Einfügung in die Landschafts- und Siedlungsstruktur

Wie im Befund erwähnt, wird die Landschafts- und Siedlungsstruktur hier weiträumig von den Wiesenhängen und den angrenzenden Wäldern des Postalm-Gebietes und einzelnen, verstreuten, touristischen Objekten geprägt.

Die Baumasse bleibt unverändert, weshalb die Umnutzung keine Auswirkung auf die Landschafts- und Siedlungsstruktur hat.

Angestrebte Strukturen: Räumliches Entwicklungskonzept

Wie im Befund erwähnt, liegt die gegenständliche Fläche lt. Entwicklungsplanes des REK im Bereich von Grünlandfunktionen.

Als REK-Ziel wird im Kapitel „Wirtschaft“ die Verbesserung der Fremdenverkehrsstruktur angestrebt. Die geplante Umnutzung erfüllt dieses Ziel.

Nach Prüfung der Befunddaten wird festgestellt, dass die geplante Umnutzung mit den grundsätzlichen Bestrebungen und den Zielen und Maßnahmen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes übereinstimmt.

Gegebene Strukturen: Auswirkung von Kenntlichmachungen

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan sind für den gegenständlichen Bereich – wie im Befund erwähnt – keine Kenntlichmachungen ersichtlich, welche die Flächennutzung gemäß ROG 2009 beeinflussen.

4. ANALYSE UND ABWÄGUNG GEM. § 2 UND § 3 ROG 2009 i.d.g.F.

Gem. § 3 ROG 2009 i.d.g.F. sind „bei Planungen auf Grund dieses Gesetzes Abwägungen vorzunehmen, in deren Rahmen die relevanten Raumordnungsgrundsätze zu beachten, die verfolgten Ziele darzustellen und die Wirkung der Planungen auf den Raum mit ihren Vorteilen und allfälligen Nachteilen zu beurteilen sind“.

Das gegenständliche Projekt wird daher nach folgenden relevanten Zielen und Grundsätzen beurteilt.

Raumordnungsziele gem. § 2(1) ROG 2009

2. Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und pfleglich zu nutzen

Aufgrund des bereits bestehenden Gebäudes und dem angestrebten Flächenausmaß sind keine Auswirkungen auf das lokale Landschaftsbild und die natürlichen Lebensgrundlagen zu erwarten.

3. Die zum Schutz vor Naturgefahren notwendigen Freiräume sollen erhalten bleiben ...

Eine Überschneidung mit Gefahrenzonen ist nicht gegeben.

4. Die Erhaltung einer lebensfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft ist zu sichern

Landwirtschaftliche Hofstellen sind angrenzend oder im Nahbereich nicht vorhanden.

Ein Konfliktpotenzial zwischen beiden Nutzungen kann ausgeschlossen werden.

6. Der Tourismus ist zu entwickeln und konkurrenzfähig zu erhalten

Eine Einzelbewilligung an dieser Stelle dient diesem Ziel.

Raumordnungsgrundsätze gem. § 2(2) ROG 2009

1. Haushälterische und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden ...

Das Projekt sieht eine ökonomischere Nutzung des Bauplatzes vor und entspricht daher dem Grundsatz des haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden.

2. Vorrang der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen.

Das Projekt beschneidet keine öffentlichen Interessen

4. Berücksichtigung von Umwelt-, Klima- und Naturschutzbelangen

Ökologisch sensible Bereiche sind hier nicht betroffen. Zudem ist die geplante Nutzung, mit den Maßstäben der Raumordnung gemessen, als kleinräumig zu betrachten. Das Landschaftsbild wird somit nicht beeinträchtigt.

6. Raumstruktur: Gestreuten Schwerpunktbildung und Erhaltung der regionalen Identität...

Das REK nimmt Rücksicht auf das „Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung“. Das Projekt entspricht einer ortsüblichen Bebauung wodurch die regionale Identität und der harmonische Übergang zur angrenzenden Bebauungsstruktur gesichert wird.

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

Eine aktive Bodenpolitik der Gemeinde kann in diesem Planungsschritt aufgrund des begrenzten Flächenausmaßes bzw. des Eigenbedarfes nicht umgesetzt werden.

Landesentwicklungsprogramm

Gemäß- § 9 Abs 1 Z 3 ROG 2009 idgF trifft das Salzburger Landesentwicklungsprogramm idgF, folgende, für das Planungsgebiet relevante, „grundsätzliche Aussagen“.

- ° 4.1 Grundsätzliche Aussagen zur Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung. Bevölkerungsprognosen, Haushaltsprognosen und Ziele für die Wirtschaftsentwicklung
- ° 4.2 Grundsätzliche Aussagen zur Verkehrs- und Mobilitätsentwicklung sowie zur angestrebten Energieversorgung.
- ° 4.3 Grundsätzliche Aussagen zur Freiraumentwicklung (Sicherung ökologisch bedeutsamer Flächen, landwirtschaftlicher Böden und deren Ausgleichs- und Speicherfunktion, die Freihaltung von Grünkorridoren, der Erhalt unversiegelter Flächen und hochwertiger Waldflächen)
- ° 4.4 Grundsätzliche Aussagen zur Siedlungsentwicklung (Hauptsiedlungsbereiche, Baulandmodelle, verstärkte Ausrichtung auf leistbares Wohnen und förderbaren Wohnbau)
- ° 4.5 Grundsätzliche Aussagen zur Stadt- und Ortskernentwicklung (Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Hauptsiedlungsbereiche und Nebenzentren, Vermeidung neuer Verkaufsflächen außerhalb des Ortskerns)

Diese grundsätzlichen Aussagen wurden im Räumlichen Entwicklungskonzept und im Flächenwidmungsplan der Gemeinde behandelt. Ein Widerspruch zu den im Befund angeführten, für dieses Objekt relevanten, Zielen und Maßnahmen des LEP ist für die gegenständliche Einzelbewilligung nicht feststellbar.

5. WÜRDIGUNG DER STELLUNGNAHMEN DER ANRAINER

Von Anrainern liegen keine Stellungnahmen vor.

6. ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG FÜR DIE GEMEINDEVERTRETUNG

Gemäß § 3 ROG 2009 sind für eine raumordnungsfachliche Beurteilung Abwägungen vorzunehmen, in deren Rahmen die im REK verfolgten Ziele und Maßnahmen darzustellen und die Wirkung der Planungen auf den Raum mit ihren Vorteilen und allfälligen Nachteilen zu beurteilen sind. Dies erfolgte im Rahmen dieses Gutachtens.

Der Widerspruch des Projektes zum Flächenwidmungsplan reicht allein noch nicht aus, dieses nicht zu genehmigen, setzt doch die Möglichkeit der Erteilung einer Einzelbewilligung gedanklich eine Widmungswidrigkeit voraus (VwGH 2008/06/0025). Vielmehr sind die grundsätzlichen Planungsabsichten der Gemeinde einerseits, und die gegebenen Strukturen des Gebietes andererseits, abzuwägen.

In Abwägung der Gegebenheiten ist zusammenfassend festzustellen:

Eine Einzelbewilligung ist ein Dispens mit Bescheidcharakter. Für die Einzelbewilligung muss daher auch ein besonderer Grund sprechen, da diese ja eine gültige Verordnung (den bestehenden Flächenwidmungsplan) durchbrechen würde.

Als besonderer Grund für eine Einzelbewilligung ist hier anzuführen:

Die geplante Umnutzung dient der im Räumlichen Entwicklungskonzept festgelegten Zielsetzung der Verbesserung der Fremdenverkehrsinfrastruktur.

Weiters hat die Raumordnung gemäß § 2 (1) Zif 6 des ROG 2009 u.a. das Ziele zu verfolgen, „den *Tourismus* ist zu entwickeln und konkurrenzfähig zu erhalten“.

Auch der „*haushälterische Umgang mit Grund und Boden*“ - als Raumordnungsgrundsatz im ROG 2009 - §2(2) Zif 1, verankert - wird durch die geplante Umnutzung befolgt, da ein entsprechendes unbebautes Grundstück bebauungsfrei bleiben kann.

Da also durch das geplante Projekt - in Abwägung, siehe vorstehend - keine entscheidenden nachteiligen Auswirkungen für die örtliche Raumordnung festzustellen sind, und die im Befund und in diesem Gutachten genannten raumordnungsfachlichen Entscheidungskriterien im Ermessensspielraum der Gemeindevertretung liegen,
kann der Gemeindevertretung die Genehmigung des Projektes empfohlen werden.

