

Grunddaten des Antrags
Gemeinde- und Verfahrensdaten
Gemeindenummer: 50201
Gemeindename: Abtenau
Bereichsbezeichnung: Döllerhof Höll
Betroffene Grundeigentümer: Renate und Christian Höll
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: 2497/25
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 2.12.2025 von Salmhofer Christian

Verfahrensablauf 09
Voraussetzung:
Öffentlichkeitsarbeit
Nutzungserklärung(en)
Verfahrenszeitpunkte und -schritte im Rahmen von Vorbegutachtung (und Umwelterheblichkeitsprüfung)
Antrag auf Vorbegutachtung: 13.01.2026
Vorweggenehmigung bzw. Vorwegkenntnisnahme
Kundmachung der Verordnung der Teilabänderung oder der Freigabe (allenfalls einschließlich Bebauungsplan)
Kundmachungszeitraum
von:
bis:
Rechtswirksamkeit der Teilabänderung bzw. der Freigabe (allenfalls einschließlich Bebauungsplan)
Antragsteil 'Verfahrensablauf 09' unterschrieben am 2.12.2025 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: 13.01.2026
Vorweggenehmigung bzw. Vorwegkenntnisnahme
Antragsteil 'Verfahrensablauf 18' unterschrieben am 2.12.2025 von Salmhofer Christian

Verfahrensgegenstand 18

Veranlassung

Teilflächen der Grundstücksparzellen 781/1 und 781/2 beide KG 56001 Abtenau Dorf sollen von Grünland zu Bauland umgewidmet werden. Eine Teilfläche der GN 781/10 wird zur Schaffung des Baulandanschlusses gewidmet. Ein dementsprechender Antrag ging von den Grundeigentümern ein.

Datum der TAÄ-Anregung: 16.09.2025

Anregung zur TAÄ (Schreiben): Uploaded File: Ansuchen Widmungsänderung + Lageplan v. BGM gez.pdf;

Lage der verfahrensgegenständlichen Fläche

Die Fläche liegt etwa 1150 m Luftlinie nordwestlich des Ortskerns (Kirche).

Übersichtsplan



Grundstücke

Gst. Nr	KG Nr.	KG Name
781/1	56001	Abtenau Dorf
781/2	56001	Abtenau Dorf
781/10	56001	Abtenau Dorf

Aktive Bodenpolitik

Wurden Maßnahmen gesetzt?: Nein

Wenn ja - welche?

Wenn nein - Begründung?		
Es handelt sich um Eigenbedarf der GrundeigentümerInnen.		
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): 4628-5202		
Widmungsänderungen		
Umwidmung von		
Fläche [m²]	Widmungskategorie	
1162	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	J	J

Umwidmung in				
TLF	Fläche [m²]	Widmungskategorie		Folgewidmung
1	1162	EW	Aufschließungsgebiet (../A): N Kennzeichnung: J Beschreibung der Kennzeichnungen: Befristung Schichtenwidmung: N	GLG

Gesamtfläche der Abänderung [m²]: 1162
--

Erforderliche Erläuterungen zur Umwidmung
L1-Kenntlichmachung aufgrund des Lärmeinflusses der B162 Lammertalerstraße
Befristung
Dauer der Befristung bei HG, BG, SF in Jahren:
Antragsteil 'Verfahrensgegenstand 18' unterschrieben am 2.12.2025 von Salmhofer Christian

Umweltrelevanz
Schwellenwertprüfung
Fläche der umweltrelevanten Änderungen je Kategorie [m²]: 1162
[m²]: 0
Summe der zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m² (Kumulationsregel): 0
[m²]: 0
Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Flächen [m²]: 1162
[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: Ja
B: Die Planung stellt ausschließlich eine Anpassung an die gegebenen Struktur- und Nutzungsverhältnisse dar.: Nein
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 in den Maßstäben der Raumordnung kleinräumige Fläche handelt, die eine Siedlungserweiterung zu bestehenden Strukturen darstellt, ist das Ausschlusskriterium D zutreffend. Zudem ist die Fläche bereits umweltgeprüft, da sie in der aktuellen Version des REK der Gemeinde untersucht wurde (Differenzplannummer 72). Somit ist auch das Ausschlusskriterium A zutreffend.
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 2.12.2025 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

Siedlungsentwicklung - Für das gesamte Land

- (1) Konzentration der Entwicklung auf Hauptsiedlungsbereiche und Nebenzentren
- (2) Verstärkte Ausrichtung auf leistbares Wohnen
- (3) Prüfung der Umwidmungsmöglichkeit bestehenden Baulandes in "förderbaren Wohnbau"
- (4) Wenn auf Grundlage eines absehbaren Projektes in der Widmungskategorie "förderbarer Wohnbau" mehr als die Hälfte Mietwohnungen vorgesehen sind, ist die Fläche nicht bilanzwirksam
- (5) Flächen über 2.000 m² im Hauptsiedlungsraum sind im REK auf Eignung für förderbaren Wohnbau zu prüfen. Bei Eignung sind Mindestdichten, Mindesthöhen und eine Mindestzahl an Wohneinheiten festzulegen
- (6) Die Stadt Salzburg kann von Einzelbewilligungen zur Schaffung von leistbarem Wohnraum in Betriebsgebieten verstärkt Gebrauch machen.
- (7) Bei Neuausweisung für Baulandmodelle sind die Erreichbarkeit der Grundversorgung und Haltestellen sowie Bauform und Dichte in Abhängigkeit von Gemeindefunktion sowie Raumtyp und Lage zu beurteilen. Ein Bebauungsplan ist zu erstellen. Bei Abschluss einer §18-Vereinbarung ist die Ausweisung nicht bilanzwirksam.
- (8) Entwicklungen mit Chaletdörfern sind nur zulässig, wenn ausreichend verfügbare Entwicklungsflächen für Wohnbau vorhanden sind, ein Teilungsverbot privatrechtlich vereinbarte wird und ein schlüssiges Betriebskonzept vorliegt.
- (9) Zweitwohngebiete sind nur zulässig, wenn ausreichend leistbarer Wohnraum verfügbar ist und keine negativen Auswirkungen auf die Sozial-, Wirtschafts und Freiraumentwicklung festzustellen sind und keine wertvollen landwirtschaftlichen Flächen verbraucht werden.
- (10) Neuansiedlung für Gewerbe (erhöhten Flächenbedarf und Verkehr/Emissionsaufkommen) soll bevorzugt in Freihaltezonen Arbeiten erfolgen. Standortverordnungen für HGB und CC-Märkte sind dort nicht möglich:
 - Tennengau: Abtenau-Grub, Golling-Lammertal-Bundesstraße, Oberalm-Hammer, Hallein-Bahnhof
 - Flachgau: Anif-Niederalm, Anthering Süd-Bergheim, Nußdorf-Weitwörth, Oberndorf-Nord/Mittergöming/Lamprechtshausen Süd, Pongau (Neumarkt), St. Georgen-Eching, Schöchlgründe (Berndorf), Oberfeld Non-Ferrum (St. Georgen), Siezenheim-Kaserne, Steindorf Nord (Straßwalchen), Seindorf-Süd/Neumarkt-Bahnhof (Straßwalchen, Neumarkt), Straßwalchen Nord, Wals-Viehhausen, Weng (Köstendorf), Zaisberg (Seekirchen)
 - Salzburg-Stadt: Flughafen und Gewerbeschwerpunkte lt. REK
 - Pongau: Grabenhub (Flachau), Ennsbogen (Flachau, Altenmarkt)
 - Lungau: Mauterndorf-Steindorfer Moos West, Tamsweg-Mörtelsdorf, Unternberg West und Südwest, St. Margarethen Gewerbepark, St. Michael Süd
 - Pinzgau: Pisendorf-Aufhausen, Piesendorf-Hauptort Ost, Zell (Zemka), Gewerbepark Bruck-West, Unken-Umfahrung, Bramberg-Hollersbach, Uttendorf-Tobersbach, Stuhlfelden West-Nord-Süd
- (11) Außerhalb von Freihaltezonen nur Weiterentwicklung für bestehende Betriebe bzw. für Betriebe mit Flächenbedarf <4ha. Entwicklung von Innen nach Außen und Verkehr sind zu berücksichtigen.
- (12) Es sind konfliktfreie Strukturen nach Richtlinie Immissionsschutz und Tabellen gem. Abschnitt 6 zu schaffen.

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

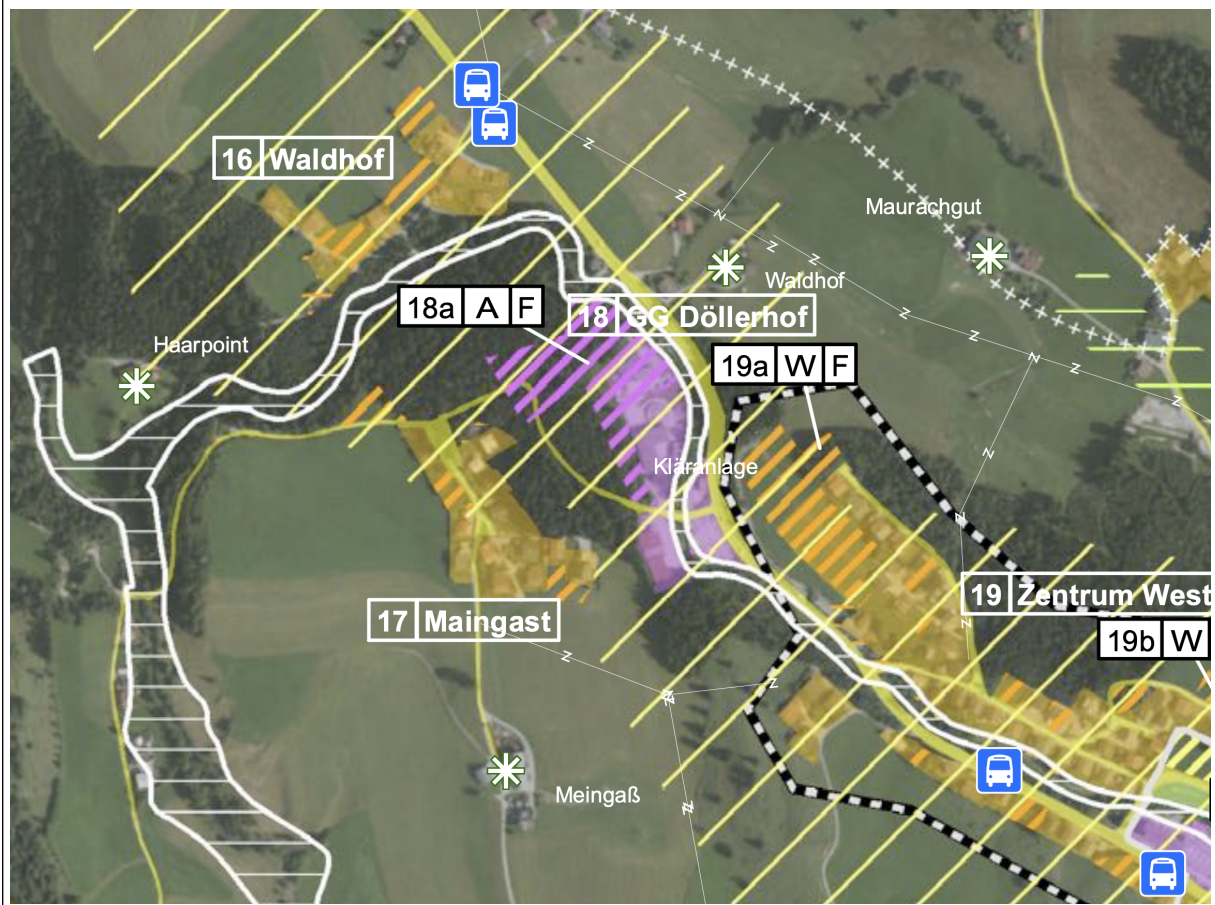
Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

REK - Textliche Aussagen - Ziele und Maßnahmen

19a Zentrum West (Differenzplan: Nr. 72)

- Primäre Nutzung: Wohnen
- Widmungsvoraussetzungen:
 - Vorlage eines schalltechnischen Projektes bei Widmungen ab der Handlungsstufe 2 gem. Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“
 - Rodungsbewilligung
 - Nachweis der Oberflächenentwässerung bzw. Oberflächenentwässerungskonzept
- Erschließung:
 - Wasserversorgung: Wassergenossenschaft Abtenau
 - Abwasserentsorgung: Ortskanal
 - Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund bzw. retardierte Einleitung in den Oberflächenkanal
 - Verkehr: vorhanden (Gemeindestraße)
 - ÖV: vorhanden (Bushaltestelle Abtenau Heimhofsiedlung in 450 m Gehwegabstand)
- Bauliche Entwicklung:
 - Bauliche Ausnutzbarkeit: GFZ 1,0 und mehr
 - Höhenentwicklung: max. 4 Vollgeschosse
- Rahmenbedingungen:
 - Verordnung von Maßnahmen zur Einbindung in den Landschaftsraum im Bebauungsplan
 - Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung im Bauverfahren
 - Beachtung des Nahverhältnis zur Hofstelle in der Widmungskategorie; Allenfalls unterstützende Ziele zur Verlegung der Hofstelle
 - Beachtung des lokalen Mehrverkehrs
 - Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu Emittenten gemäß Richtlinie "Immissionsschutz in der Raumordnung" bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebietsviertäglichen Schallniveaus im Zuge des Bauverfahrens für jene Bereiche in der Handlungsstufe 1
 - Festlegungen zur Minderung des Funktionsverlustes im Bebauungsplan gemäß "Lesehilfe Bodenschutz" (z.B. Schaffung von sickerfähigen befestigten Flächen - Abflussfunktion)
 - Vereinbarung von Baulandsicherungsmaßnahmen (§18) nach entsprechenden Regeln der Gemeinde
 - Berücksichtigung entsprechender Abstände zum Waldbereich

REK - Planausschnitte



Angrenzende Widmungen

- Norden: Grünland – Ländliches Gebiet (GLG) gem. § 36 (1) Zif. 1 ROG 2009
- Osten: Verkehrsflächen - wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde (VGD) gem. § 35 (1) ROG 2009 + Grünland – Ländliches Gebiet (GLG) gem. § 36 (1) Zif. 1 ROG 2009 + Bauland - Erweitertes Wohngebiet (EW) gem. § 30 (1) Zif. 2 ROG 2009
- Süden: Grünland – Ländliches Gebiet (GLG) gem. § 36 (1) Zif. 1 ROG 2009 + Bauland - Erweitertes Wohngebiet (EW) gem. § 30 (1) Zif. 2 ROG 2009
- Westen: Grünland – Ländliches Gebiet (GLG) gem. § 36 (1) Zif. 1 ROG 2009

Antragsteil 'Planungsgrundlagen' unterschrieben am 2.12.2025 von Salmhofer Christian

Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen
Die Teilabänderungsfläche ist von Kennzeichnungen oder Kenntlichmachungen betroffen: Ja
Naturschutz
Beschränkung vorhanden: Nein
Beschreibung
Wasserwirtschaft
Beschränkung vorhanden: Ja
Beschreibung
Die Fläche liegt innerhalb der Rahmenverfügung "Salzburger Becken" (A1737153R158).
Wildbach und Lawinenverbauung
Beschränkung vorhanden: Nein
Beschreibung
Geologie
Beschränkung vorhanden: Nein
Beschreibung
Wald
Beschränkung vorhanden: Ja
Beschreibung
Teile der Flächen sind bewaldet. Eine Rodungsbewilligung muss eingeholt werden.
Lärm
Beschränkung vorhanden: Ja
Beschreibung
Die Fläche befindet sich laut dem Emissionskatalog B + L Prognose 2015 im Bereich 55-60 db Lden Zone.
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 2.12.2025 von Salmhofer Christian

Infrastrukturelle Erschließung
Infrastruktureinrichtungen erforderlich: Ja
Begründung, warum keine Infrastruktur erforderlich
Trinkwasserversorgung
Vorhanden: Ja
Bestätigungen beiliegend: Uploaded File: Bestätigung Wassergenossenschaft.pdf;
Beschreibung
Angrenzend vorhanden und durch geringe Leistungsergänzungen herstellbar.
Abwasserentsorgung (Schmutz- und Oberflächenwässer)
Vorhanden: Ja
Bestätigungen beiliegend: Uploaded File: 2512 Hoell-Abtenau_Gutachten_250905.pdf; Bestätigung Entsorgung häuslicher Abwässer Höll Christian u. Renate.pdf;
Beschreibung
Angrenzend vorhanden und durch geringe Leistungsergänzungen herstellbar. Ein Hydrologisches Gutachten des Ingenieurbüros geowasser zur Versickerung der Niederschlagswässer liegt zudem vor.
Verkehrerschließung
Vorhanden: Ja
Beschreibung
Die Fläche wird über die im Eigentum der Antragsteller stehende Straße "Waldhof" (GN 781/8, KG 56001 Abtenau Dorf) erschlossen. Die Bushaltestelle "Abtenau Heimhofsiedlung" befindet sich in etwa 550 m Gehwegabstand.
innerhalb ÖV-Einzugsbereich: Ja
Sonstige infrastrukturelle Erschließungen
Vorhanden: Nein
Bestätigungen beiliegend: Uploaded File: Bestätigung Strom Salzburg Netz.pdf; Bescheid 16.12.2025, Rodungsbewilligung.pdf;
Beschreibung
Behandlung der allfälligen FD-Stellungnahmen durch den/die OrtsplanerIn (Vorbegutachtung)
Antragsteil 'Infrastrukturelle Erschließung' unterschrieben am 13.1.2026 von Christian Quehenberger

Landschaftsstruktur und -bild

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Landschaft im Umgebungsbereich ist durch Einfamilienhausbebauungen, landwirtschaftlich genutzten Flächen, sowie größeren Wiesen- und Waldflächen geprägt. Die gegenständliche Fläche bildet eine westliche Ergänzung zu bestehender Siedlung mit Siedlungsanschluss als nördlicher Abschluss am bestehenden Umkehrplatz. Somit ist die Ausweisung als kleinräumige Ergänzung im Hauptsiedlungsbereich des Marktes zu sehen bzw. entsteht ein kompakter Siedlungskörper in Folge der Widmung. Ein Auskragen des Siedlungskörpers in den sensiblen Landschaftsraum nicht gegeben. Die Umwidmung ist daher mit dem Teilaspekt verträglich.

Antragsteil 'Landschaftsstruktur und -bild' unterschrieben am 2.12.2025 von Salmhofer Christian

Vegetation und Tierwelt

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Bei der gegenständlichen Umwidmung handelt es sich um eine kleinräumige Siedlungsergänzung, deren Fläche aufgrund der Randlage zur umliegenden Bebauung bereits eine Beeinflussung erfahren hat. Es handelt sich deshalb, aber auch wegen des abrundenden Charakters um keinen sensiblen Lebensraum der Flora und Fauna. Gewässer und Biotope werden auf der Fläche bzw. auch angrenzend dazu nicht verzeichnet. Eine Vereinbarkeit mit dem Teilaspekt ist daher gegeben.

Antragsteil 'Vegetation und Tierwelt' unterschrieben am 2.12.2025 von Salmhofer Christian

Erholungsnutzung und Grünflächen

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Eine öffentliche Erholungsnutzung ist auf den gegenständlichen Flächen nicht vorhanden. Der Umgebungsbereich, sowie auch das gesamte Gemeindegebiet kennzeichnet sich durch eine gute Grünflächenausstattung. Es sind daher ausreichend Flächen zur Erholung verfügbar. Durch den Ergänzungscharakter wird auch der optische Erholungswert der Landschaft nicht beeinflusst. Die Widmung ist daher mit dem Teilaspekt verträglich.

Antragsteil 'Erholungsnutzung und Grünflächen' unterschrieben am 2.12.2025 von Salmhofer Christian

Lebensräume und Biotopie inkl. Vernetzung

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Kartierte Biotopie oder im Naturschutzbuch verzeichnete Objekte werden ebenso wie Gewässer nicht verzeichnet. Ebenso sind im Umfeld der Widmung keine Lebensraumkorridore und Amphibienwanderstrecken evident. Aufgrund des geringen Flächenausmaßes und der Lage im Anschluss an den Siedlungskörper ist auch eine Bedeutung für den Biotopverbund auszuschließen. Da keine sensiblen Lebensräume betroffen sind, ist die Widmung mit dem Teilaspekt vereinbar.

Antragsteil 'Lebensräume und Biotopie inkl. Vernetzung' unterschrieben am 2.12.2025 von Salmhofer Christian

Kulturgüter und Ortsbild

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Denkmalgeschützte Objekte, archäologische Verdachtsflächen oder Ortsbildschutzgebiete sind im gegenständlichen Bereich nicht vorzufinden. Die Bebauung kennzeichnet sich durch Einfamilienhäuser in offener Bauweise mit größeren Wiesen- und Waldflächen im Anschluss. Durch die Ergänzung entsteht ein kompakter Siedlungskörper im Bereich bestehender Aufschließungsinfrastruktur. Aufgrund der Flächenausmaße sind auch keine ortsunüblichen Kubaturen zu erwarten. Die Widmung ist daher mit dem Teilaspekt verträglich.

Antragsteil 'Kulturgüter und Ortsbild' unterschrieben am 2.12.2025 von Salmhofer Christian

Geologie

Strukturuntersuchung

Unterlagen erläuternd zum Sachgebiet: Uploaded File: 2512 Hoell-
Abtenau_Gutachten_250905.pdf;

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Fläche ist nach Nordwesten geneigt. Massenbewegungen wurden lt. Sagis Ereigniskataster in diesem Bereich nicht verzeichnet.

Eine Baugrundeignung kann aufgrund des ergänzenden Charakters zur angrenzenden Bebauung angenommen werden. Diese Einschätzung ersetzt jedoch keine projektbezogenen, genaueren Untersuchungen im Rahmen der Baubewilligung.

Gemäß dem hydrogeologischen Gutachten der Geowasser Ingenieurbüro GmbH (GZ 2512, vom 15. September 2025 - siehe Upload) wurde folgender geologischer Überblick festgehalten: "Das Projektsgebiet liegt im Bereich des nördlichen Kalkalpenvorlandes (geologische Karte - Blatt 95 – St. Wolfgang), am Übergang zur Flyschzone und den nördlichen Grauwackenzone. Der Talboden des Lammertals ist überwiegend mit quartären Lockergesteinen (glaziale und fluviatile Sedimente) verfüllt. Es dominieren kiesig-sandige Ablagerungen, teils mit Schluffanteilen, diese zeigen eine mäßige bis gute Durchlässigkeit, wobei die Materialzusammensetzung lokal stark variieren kann (z. B. durch eingemischte Feinanteile oder Steingeröll). Hanglagen sind meist mit Hangschutt, Deckenschottern und lehmigen Schluffen überlagert."

Aufgrund der Hangneigung ist im Baubewilligungsverfahren eine geologisch-geotechnische Begleitung zum Nachweis der Standsicherheit bzw. der Baugrubensicherung beizubringen. Unter Berücksichtigung dieser Faktoren ist die Widmung mit dem Teilaspekt vereinbar.

Antragsteil 'Geologie' unterschrieben am 2.12.2025 von Salmhofer Christian

Boden

Strukturuntersuchung

Unterlagen erläuternd zum Sachgebiet: Uploaded File: 2512 Hoell-Abtenau_Gutachten_250905.pdf;

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Altlasten, Verdachtsflächen oder Umwelt-Prüfflächen sind auf der Fläche, sowie im Umfeld nicht vorhanden. Die Bodenfunktionsbewertung ist für die gegenständlichen Fläche nicht verfügbar. Allerdings weist das Gutachten des Ingenieurbüros Geowasser auf mäßig bis gut durchlässigen Boden hin, welcher mit zunehmender Tiefe steiniger und gröberkörniger wird. Es wurde kein bindiger, stark wasserhemmender Horizont festgestellt. Zudem sind angrenzende Flächen bereits unter ähnlichen Bedingungen bebaut. Unter Berücksichtigung dieser Faktoren ist eine Widmung mit dem Teilaspekt vereinbar.

Antragsteil 'Boden' unterschrieben am 2.12.2025 von Salmhofer Christian

Land- und Forstwirtschaft

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Eine aktive landwirtschaftliche Hofstell befindet sich nicht im Nahbereich. Eine Konfliktsituation zwischen den beiden unterschiedlichen Nutzungen kann demnach nicht festgestellt werden. Die Fläche selbst wird zudem nicht landwirtschaftlich genutzt und ist bewaldet. Eine Rodungsbewilligung ist einzuholen. Die Erreichbarkeit der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen bleibt, aufgrund des abrundenden Charakters der Umwidmung unbeeinflusst. Eine Verträglichkeit mit dem Teilaspekt ist daher gegeben.

Antragsteil 'Land- und Forstwirtschaft' unterschrieben am 2.12.2025 von Salmhofer Christian

Wasser- und Wasserwirtschaft

Strukturuntersuchung

Unterlagen erläuternd zum Sachgebiet: Uploaded File: 2512 Hoell-
Abtenau_Gutachten_250905.pdf;

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Trinkwasserschutz- oder -schongebiete sind nicht betroffen. Die Fläche liegt jedoch innerhalb des Wirkungsbereichs der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung Salzburger Becken. Die damit in Verbindung stehenden Auflagen sind in den nachgeordneten Verfahren zu berücksichtigen. Laut dem Gutachten ist eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf den gegenständlichen Grundparzellen bei sorgfältiger Planung und bei entsprechenden Rückhaltevolumen möglich. Ein Anschluss an die Wasserver- und Abwasserentsorgung ist angrenzend vorhanden und mit geringen Leitungsergänzungen leicht herzustellen. Unter Berücksichtigung dieser Faktoren ist die Widmung mit dem Teilaspekt verträglich.

Antragsteil 'Wasser- und Wasserwirtschaft' unterschrieben am 2.12.2025 von Salmhofer Christian

Naturräumliche Gefährdungen

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Fläche liegt außerhalb von Gefahrenzonen, Hinweis- oder Vorbehaltsbereichen der WLV bzw. der Wasserwirtschaft. Massenbewegungen wurden laut Sagis Ereigniskataster nicht verzeichnet. Die Vereinbarkeit mit dem Teilaspekt ist daher gegeben.

Antragsteil 'Naturräumliche Gefährdungen' unterschrieben am 2.12.2025 von Salmhofer Christian

Lärm

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Das östlich gelegene Gewerbegebiet weist ein Flächenausmaß von ca. 1,5 ha auf. Der Mindestabstand der Nutzungen zueinander beträgt ca. 75 m. Der Soll-Abstand gem. Richtlinie Immissionsschutz beträgt 70 m. Der Lärmeintrag vom Gewerbegebiet ist somit im Bereich des "Regelwertes" zu erwarten. Die Fläche befindet sich im Einflussbereich der B162 Lammertalstraße. Der Emissionskataster B + L Prognose 2015 stellt für die betreffende Fläche eine Prognose zwischen 55 und 60 dB (L-den) dar. Aufgrund dessen ist kein Lärm-Gutachten erforderlich, jedoch eine L1-Kennzeichnung als Hinweis im Bauverfahren vorzunehmen. Die Widmung ist daher mit dem Teilaspekt verträglich.

Antragsteil 'Lärm' unterschrieben am 2.12.2025 von Salmhofer Christian

Luft

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

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

Antragsteil 'Luft' unterschrieben am 2.12.2025 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:

- Eine L1-Kenntlichmachung ist als Hinweis im Bauverfahren vorzunehmen.
- Berücksichtigung der Auflagen der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung im Rahmen der Baubewilligung.
- Aufgrund der Hangneigung ist im Baubewilligungsverfahren eine geologisch-geotechnische Begleitung zum Nachweis der Standsicherheit bzw. der Baugrubensicherung beizubringen.

Auseinandersetzung mit der Stellungnahme des Landes

Antragsteil 'Zusammenfassung' unterschrieben am 2.12.2025 von Salmhofer Christian

Sonstige Aussagen zur Umwidmung (Flächennutzung, Bebauungsstruktur, etc.)
Beschreibung (Flächennutzung, Bebauungsstruktur, etc.)
Die Fläche ist gegenwärtig bewaldet.
Behandlung der FD-Stellungnahmen aus der Vorbegutachtung durch den/die OrtsplanerIn
Antragsteil 'Sonstige Aussagen zur Umwidmung (Flächennutzung, Bebauungsstruktur, etc.)' unterschrieben am 2.12.2025 von Salmhofer Christian

Bebauungsplanung
Bebauungsplan der Grundstufe
Planfreistellung gem. ROG 2009: Nein
Begründung Ein Bebauungsplan wird parallel zum Widmungsverfahren erstellt.
Reaktion des/der OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes (zur Planfreistellung)
Bebauungsplan - Plandarstellung: Uploaded File: BbpDöllerhofHöll251118.pdf;
Bebauungsplan - Textteil: Uploaded File: BbpDöllerhofHöllText251118.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 3.2.2026 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 0,1 ha wird die Bilanz daher nicht überschritten.
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 2.12.2025 von Salmhofer Christian

Gutachten

Gutachten des/der OrtsplanerIn

Würdigung der Übereinstimmung mit der überörtlichen Raumplanung

Übereinstimmung mit dem Landesentwicklungsprogramm:

1. Die Flächengröße der Widmungen orientiert sich an dem im ROG definierten Flächenausmaß. Die Fläche befindet sich im Hauptsiedlungsbereich der Gemeinde Abtenau. Somit erfolgt die angestrebte Konzentration auf den Ortskern.
2. Durch die Umwidmung wird Raum für den Eigenbedarf in einer bestehenden Siedlung geschaffen.
- 3., 4. und 5. Da es sich um Eigenbedarf der GrundeigentümerInnen handelt, sind die Aspekte zum förderbaren Wohnbau nicht relevant.
6. Da es sich um eine Fläche außerhalb des Stadtbereiches Salzburg handelt, ist dieser Aspekt nicht relevant.
7. Eine Haltestelle für den ÖPNV ist fußläufig erreichbar. Die Bebauungsweise des Umgebungsbereichs wird auf der gegenständlichen Fläche fortgesetzt um ein homogenes Siedlungsbild zu schaffen. Ein Siedlungs- und Infrastrukturanschluss für die gegenständliche Umwidmungsfläche ist durch den nordöstlichen Siedlungskörper gegeben.
8. Chaletdörfer sind nicht geplant.
9. Da es sich um Eigenbedarf der Grundeigentümer handelt, ist eine Zweitwohnung nicht vorgesehen.
10. und 11. Gewerbenutzung ist nicht geplant.
12. Die Richtlinie Immissionsschutz wurde berücksichtigt.

Übereinstimmung mit dem Regionalprogramm Tennengau:

Nachstehend wird die Übereinstimmung der gegenständlichen Flächenwidmungsplan - Änderung mit den Zielen des Regionalprogramms begründet:

- Die Flächen befinden sich Hauptsiedlungsbereich 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 an die bestehende Siedlung angrenzend und durch Leitungsergänzungen infrastrukturell leicht zu erschließen.
- Eine fußläufige Erreichbarkeit von Haltestellen des ÖV ist gegeben.

Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben des ROG

Übereinstimmung mit den Zielen des ROG:

1. Mit der Widmung schafft man die Grundlage für neuen Wohnraum, wobei die dadurch entstehenden Einflüsse auf die Umwelt aufgrund des moderaten Flächenausmaßes 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, abrundenden Charakter auf, sodass Auswirkungen auf die Zugänglichkeit der Natur ausgeschlossen werden können. Da es sich um eine bewaldete Fläche handelt, ist eine Rodungsbewilligung einzuholen.
3. Gefahrenzonen sind nicht betroffen. Aufgrund der Lage innerhalb der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung sind die entsprechenden Vorgaben im nachgeordneten Verfahren zu behandeln.
4. Ein Konfliktpotenzial zwischen den unterschiedlichen Nutzungen Wohnen und Landwirtschaft wird, aufgrund bestehender Abstände nicht verzeichnet. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Umgebungsbereich bleiben trotz der Umwidmung uneingeschränkt erreichbar.
5. Bei der Umwidmung handelt es sich um eine zukünftige Wohnnutzung. 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 keine negativen Auswirkungen auf die lokalen ökologischen Gegebenheiten. Eine Haltestelle für den ÖPNV ist fußläufig erreichbar.
8. Die Fläche ist aufgrund seiner Lage mit geringen Leitungsergänzungen infrastrukturell leicht zu erschließen.
9. Die Widmung bildet die Grundlage für die Schaffung von neuem Wohnraum innerhalb eines Nebenzentrums. Das Wohnungswesen in der Gemeinde wird somit gestärkt.
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 Hauptsiedlungsbereich auf. Durch die Begrenzung des Maximalverbrauchs an Bauland pro Wohneinheit ist ein haushälterischer Umgang mit Bauland gewährleistet.
2. Eine Wohnraum-Entwicklung innerhalb 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 im Bereich einer bestehenden Aufschließungsinfrastruktur zu einer bestehenden Siedlung. Somit findet kein Auskragen in den sensiblen Landschaftsraum statt. Die Widmung befindet sich zudem im Hauptsiedlungsbereich der Gemeinde.
4. Ökologisch sensible Bereiche sind nicht betroffen und das Landschaftsbild wird aufgrund der Kleinräumigkeit der Flächengröße nicht negativ beeinflusst.
5. Eine fußläufige Erreichbarkeit von einer ÖPNV Haltestelle ist gegeben. Die Fläche liegt am Rand des Marktkerns.
6. Auswirkungen auf das lokale Ortsbild sind aufgrund der Fortsetzung der ortsüblichen Bebauung bzw. der Widmungsgröße auszuschließen.
7. Die Widmung ist kleinräumig und erfolgt für den Eigenbedarf. Eine aktive Bodenpolitik von Seiten der Gemeinde ist daher nicht notwendig.
8. Neue optimierte Möglichkeiten zur Energieversorgung sind aufgrund der bereits bestehenden Bebauung im Umgebungsbereich nicht widmungsrelevant. Die in Folge der Widmung mögliche Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers ist für die nachhaltige Nutzung von Energie sinnvoll.
9. Eine Benachteiligung von weniger mobilen Bevölkerungsgruppen wird aufgrund der Eigenbedarfsnutzung 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 hinsichtlich der Wohnfunktion.
- Widmungsvoraussetzungen:
 - Nachdem keine Lage innerhalb der "Handlungsstufe 2" gem. Richtlinie Immissionsschutz vorliegt (siehe Abschnitt Lärm), ist kein schalltechnisches Projekt erforderlich.
 - Eine Rodungsbewilligung ist beizubringen.
 - Der Nachweis zur Oberflächenentwässerung liegt vor (Geowasser GmbH).
- Erschließung: Die angrenzende Lage an die bestehende Siedlung bedingt, dass eine infrastrukturelle Erschließung, bis auf geringe Leitungsergänzungen gegeben ist.
- Bauliche Entwicklung: Das Flächenausmaß entspricht jense der Umgebung, wodurch mit einer ortsüblichen Bebauung hinsichtlich Höhe und Dichte zu rechnen ist, welche auch im Bebauungsplan festgelegt wird.
- Rahmenbedingungen:
 - Maßnahmen zur Einbindung der Siedlungsränder werden im Bebauungsplan getroffen.
 - Ein Hinweis auf die Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung ist im Bebauungsplan enthalten.
 - Hofstellen sind im Umfeld der gegenständlichen Widmung nicht im Nahebereich gelegen.
 - Aufgrund des geringen Flächenausmaßes ist ein Mehrverkehr nur im geringfügigen Ausmaß anzunehmen.
 - Die Richtlinie Immissionsschutz wird berücksichtigt bzw. erfolgt eine L1-Kenntlichmachung.
 - Die Abflussfunktion des Bodens wird berücksichtigt. Eine Versickerung auf Eigengrund ist nachweislich möglich.
 - Baulandsicherungsmaßnahmen sind gem. den Regeln der Gemeinde nicht erforderlich, nachdem Eigenbedarf besteht.
 - Die Sicherung von Abständen zum Waldbereich ist als Empfehlung bzw. Hinweis zur Restgefahrenpotenzial durch Windwurf zu sehen.
- Biotop und andere sensible Bereiche sind auf der Fläche, als auch angrenzend dazu, nicht vorhanden.
- Ein Gutachten zur Durchlässigkeit des Bodens, dessen Auflagen nachgeordnet zu berücksichtigen sind, liegt vor.
- Die Topografie zeigt eine Hangneigung, wodurch in weiterer Folge geologische Untersuchungen zur Baugrundeignung durchzuführen sind.

Orthofoto - Lage des Planungsgebietes



Schlussfolgerung

Teilflächen der Grundstückspartellen 781/1 und 781/2 beide KG 56001 Abtenau Dorf sollen von Grünland zu Bauland umgewidmet werden. Eine Teilfläche der GN 781/10 wird zur Schaffung des Baulandanschlusses gewidmet. Ein dementsprechender Antrag ging von den Grundeigentümern ein.

Grundsätzlich ist eine Vereinbarkeit mit allen Teilbereichen der Strukturuntersuchung gegeben, allerdings sind folgende Punkte im nachgeordneten Verfahren zu beachten:

- Eine L1-Kenntlichmachung ist als Hinweis im Bauverfahren vorzunehmen.
- Berücksichtigung der Auflagen der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung im Rahmen der Baubewilligung.
- Aufgrund der Hangneigung ist im Baubewilligungsverfahren eine geologisch-geotechnische Begleitung zum Nachweis der Standsicherheit bzw. der Baugrubensicherung beizubringen.

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 2.12.2025 von Salmhofer Christian

Planauszüge

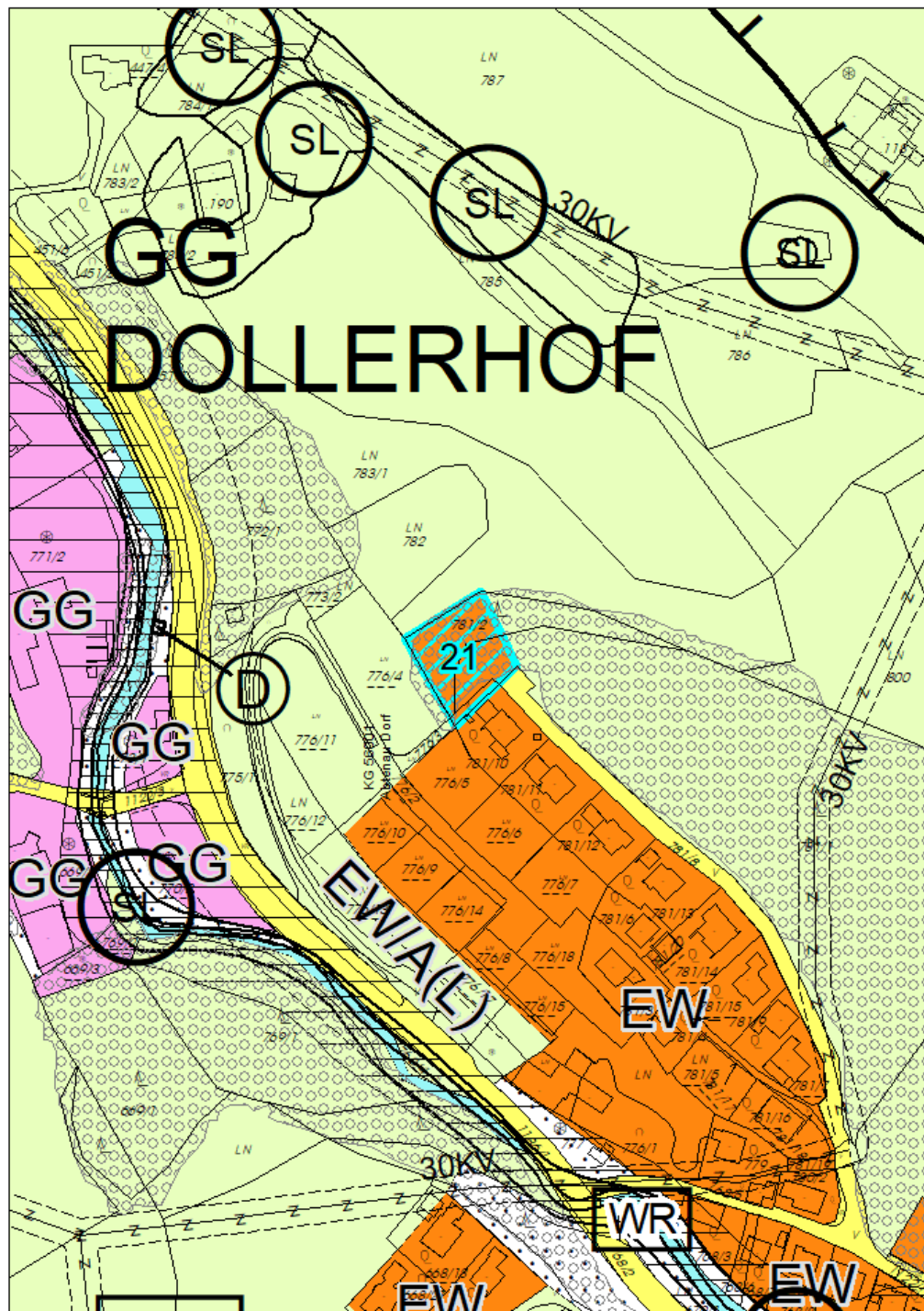
Änderungsblatt M 1:5000 = Mappenblatt: Uploaded File: 50201_4828-5202_26.pdf;

Beiblatt (610x610 mm): Uploaded File: Beiblatt_Abtenau.pdf;

Vergrößerung - Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

FWP Abtenau - 1:2000

T201/125



Salmhofer Arch. ZT GmbH

GZ. 2497/25

2025-11-18

: Uploaded File: Änderungsblatt.pdf;

Antragsteil 'Planauszüge' unterschrieben am 2.12.2025 von Salmhofer Christian