

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 Umnutzungsmöglichkeit 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-Niederalp, Anthering Süd-Bergheim, Nußdorf-Weitzwörth, 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

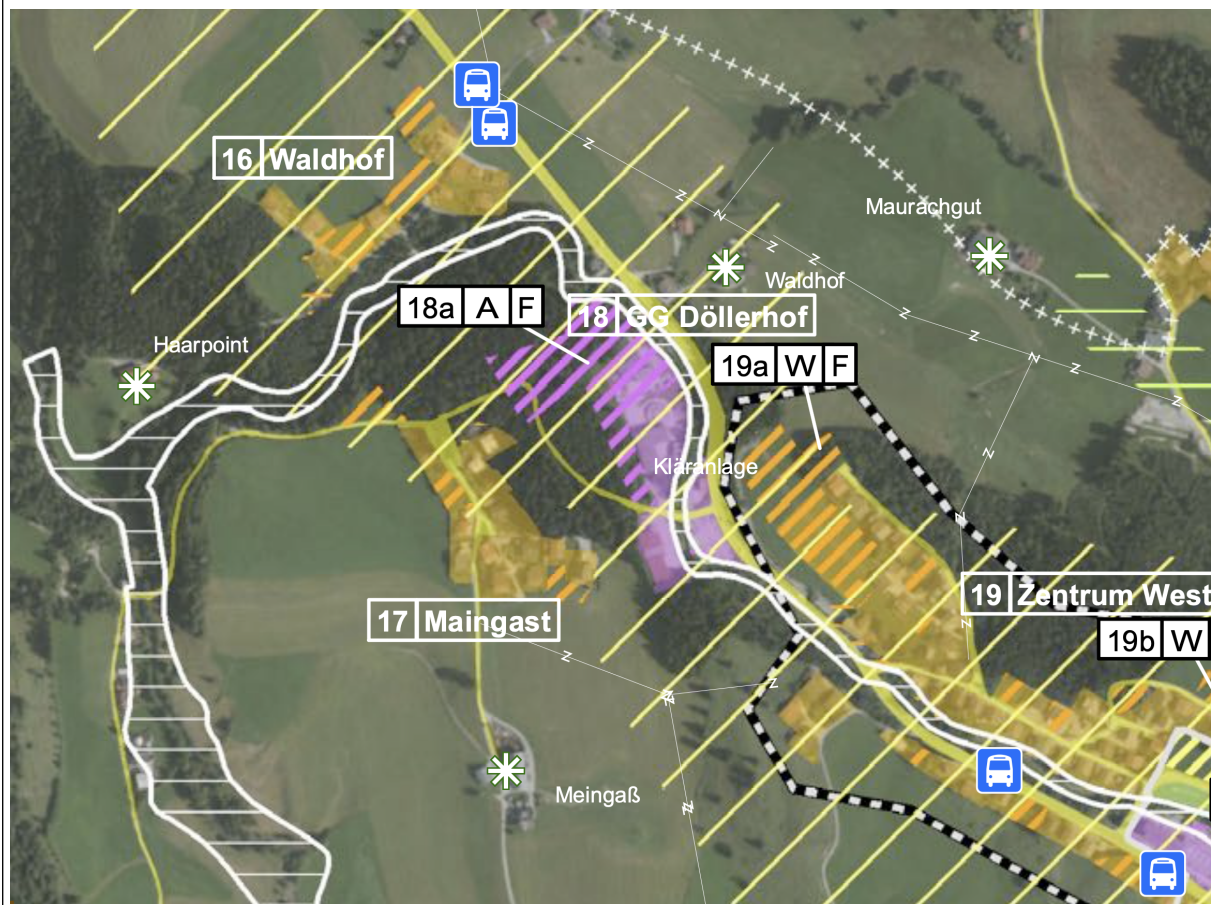
Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

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