

## 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 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.

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