Grunddaten des Antrags

Gemeinde- und Verfahrensdaten

Gemeindenummer: 50201

Gemeindename: Abtenau

Bereichsbezeichnung: Voglau - Egger

Betroffene Grundeigentümer: Ingrid Egger

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: 2625/26

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 17.11.2026 von Christian Quehenberger

Verfahrensgegenstand 18

Veranlassung

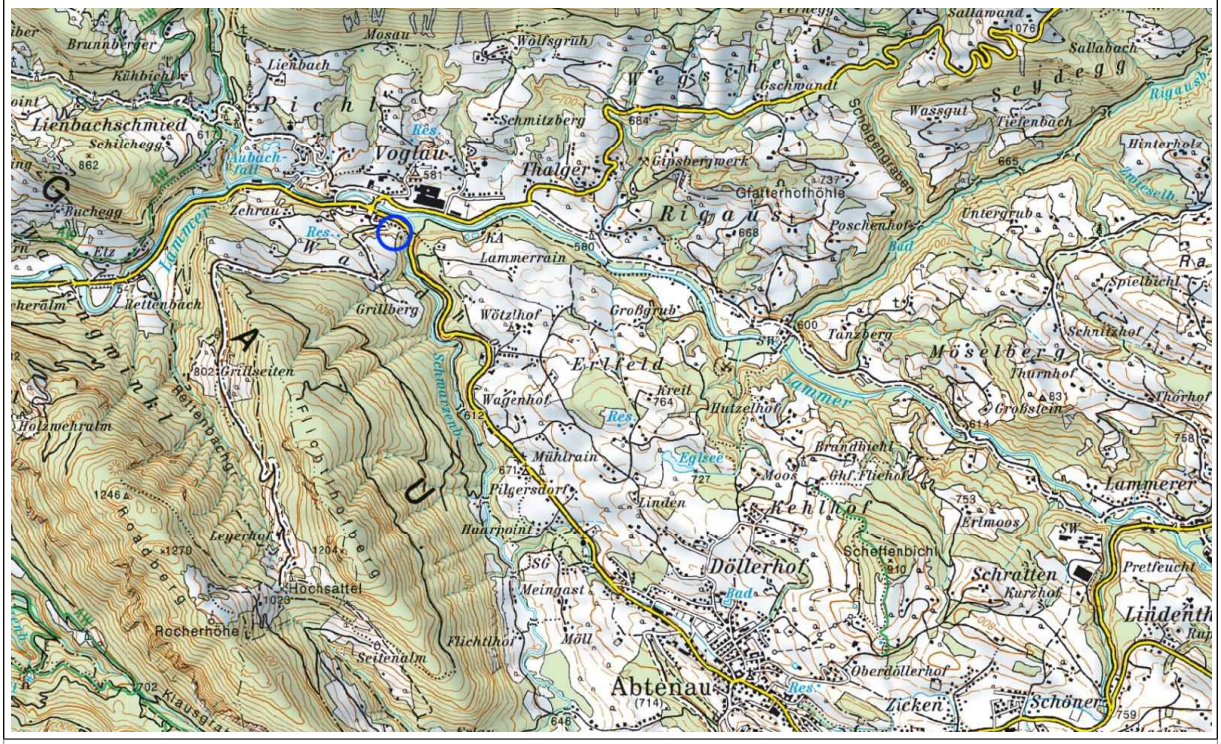
Ingrid Egger hat um Baulandwidmung des Grundstücks 84/6 sowie einer Teilfläche des Grundstücks 84/1 der KG 56001 Abtenau Dorf angesucht.

Datum der TAÄ-Anregung

Lage der verfahrensgegenständlichen Fläche

Die Fläche liegt etwa 4 km nordwestlich des Ortskerns (Kirche).

Übersichtsplan



Grundstücke

Gst. Nr	KG Nr.	KG Name
84/6	56001	Abtenau Dorf
84/1	56001	Abtenau Dorf

Aktive Bodenpolitik

Wurden Maßnahmen gesetzt?: Ja

Wenn ja - welche?

Ein §18-Vertrag zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerin liegt vor.

: Uploaded File: Vereinbarung Gde Abtenau Baulandsicherung 2.9.26.pdf;

Wenn nein - Begründung?

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): 4528-5301

Widmungsänderungen

Umwidmung von

Fläche [m²]	Widmungskategorie	
1352	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	1352	EW	Aufschließungsgebiet (../A): N Kennzeichnung: J Beschreibung der Kennzeichnungen: Befristung Schichtenwidmung: N	GLG

Gesamtfläche der Abänderung [m²]: 1352

Erforderliche Erläuterungen zur Umwidmung

Befristung

Dauer der Befristung bei HG, BG, SF in Jahren:

Antragsteil 'Verfahrensgegenstand 18' unterschrieben am 17.11.2026 von Christian Quehenberger

Umweltrelevanz

Schwellenwertprüfung

Fläche der umweltrelevanten Änderungen je Kategorie [m²]: 1352

[m²]: 0

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

[m²]: 0

Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Flächen [m²]: 1352

[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

Die Fläche wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungskonzeptes von 2022 bereits umweltgeprüft. Zudem dienst die gegenständliche Fläche der Schaffung von neuem Wohnraum in kleinräumigem Ausmaß und befindet sich in wenig sensibler Lage. Das Ausschlusskriterien A und D sind somit anwendbar.

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 17.11.2026 von Christian Quehenberger

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

FREIRAUMENTWICKLUNG - Für das gesamte Land
(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

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

3a – Benzenau (Differenzplan: Nr. 12)
Primäre Nutzung: Wohnen
Widmungsvoraussetzungen:
• Geologisches Gutachten (Lage auf Haselgebirgsschichten)
• Umsetzung eines Baulandmodells
Erschließung:
• Wasserversorgung: Wassergenossenschaft Rigaus
• Abwasserentsorgung: Ortskanal
• Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund bzw. retendierte Einleitung in den Oberflächenkanal
• Verkehr: vorhanden (Gemeindestraße und Privatstraße)
• ÖV: vorhanden (Bushaltestelle Voglau Lammerbrücke innerhalb des 500m Gehwegabstandes)
Bauliche Entwicklung:
• Bauliche Ausnutzbarkeit: GFZ 0,6 – 0,8
• Höhenentwicklung: max. 2 Vollgeschosse
Rahmenbedingungen:
• Verordnung von Maßnahmen zur Einbindung in den Landschaftsraum im Bebauungsplan
• Festlegungen zur Minderung des Funktionsverlustes im Bebauungsplan gemäß „Lesehilfe Bodenschutz“ (z.B. Wiederverwertung von Humus – Produktionsfunktion; Schaffung von Sicker-fähigen befestigten Flächen – Abflussfunktion)
• Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung im Bauverfahren
• Einbeziehen der Bundeswasserbauverwaltung in das Raumordnungsverfahren bzw. projektbezogene Auflagen im Baubewilligungsverfahren
• Geologisch-geotechnische Festlegung von begleitenden Maßnahmen zur Hangsicherung im Bauverfahren
• 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
• Vereinbarung von Baulandsicherungsmaßnahmen (§18) nach entsprechenden Regeln der Gemeinde

REK - Planausschnitte



Angrenzende Widmungen

- Norden: Bauland – Erweitertes Wohngebiet (EW) gem. § 30 (1) Zif. 2 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: Bauland – Erweitertes Wohngebiet (EW) gem. § 30 (1) Zif. 2 ROG 2009

Antragsteil 'Planungsgrundlagen' unterschrieben am 17.11.2026 von Christian Quehenberger

Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen

Die Teilabänderungsfläche ist von Kennzeichnungen oder Kenntlichmachungen betroffen: Ja

Naturschutz

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

Wasserwirtschaft

Beschränkung vorhanden: Ja

Beschreibung

Lage innerhalb des Wirkungsbereiches der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung "Salzburger Becken".

Wildbach und Lawinenverbauung

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

Geologie

Beschränkung vorhanden: Ja

allfällige Unterlagen: Uploaded File: 9829 gut rov 2026 10 20.pdf;

Beschreibung

Im Ereigniskataster ist am 12.08.2002 eine Rutschung/Setzung/Hangmure im Bereich der Parzelle 82, weniger als 50 m NW der Widmungsfläche, eingetragen (zeitlicher Zusammenhang mit dem Hochwasserereignis 2002). Im eBod wird die Fläche als stark gefährdet durch Abschwemmung und Rutschung ausgewiesen. Laut geologischem Gutachten der geo² zt gmbh (GZ 9829, 20.10.2026) steht unter einer ca. 1,6 m mächtigen Lockergesteinsdecke Festgestein in Form von Werfener Schichten und Haselgebirge an. Das Gutachten bestätigt die Eignung der Fläche für eine Wohnbebauung unter Einhaltung der darin angeführten Schutz- und Sicherungsmaßnahmen. Diese werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan „BenzenauII“ verankert (BF 1.3.2c, BF 1.3.2d).

Wald

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

Lärm

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

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 17.11.2026 von Christian Quehenberger

Infrastrukturelle Erschließung

Infrastruktureinrichtungen erforderlich: Ja

Begründung, warum keine Infrastruktur erforderlich

Trinkwasserversorgung

Vorhanden: Ja

Bestätigungen beiliegend: Uploaded File: Bestätigung WG Rigaus.pdf;

Beschreibung

Angrenzend vorhanden und durch geringe Leitungsergänzungen herstellbar.

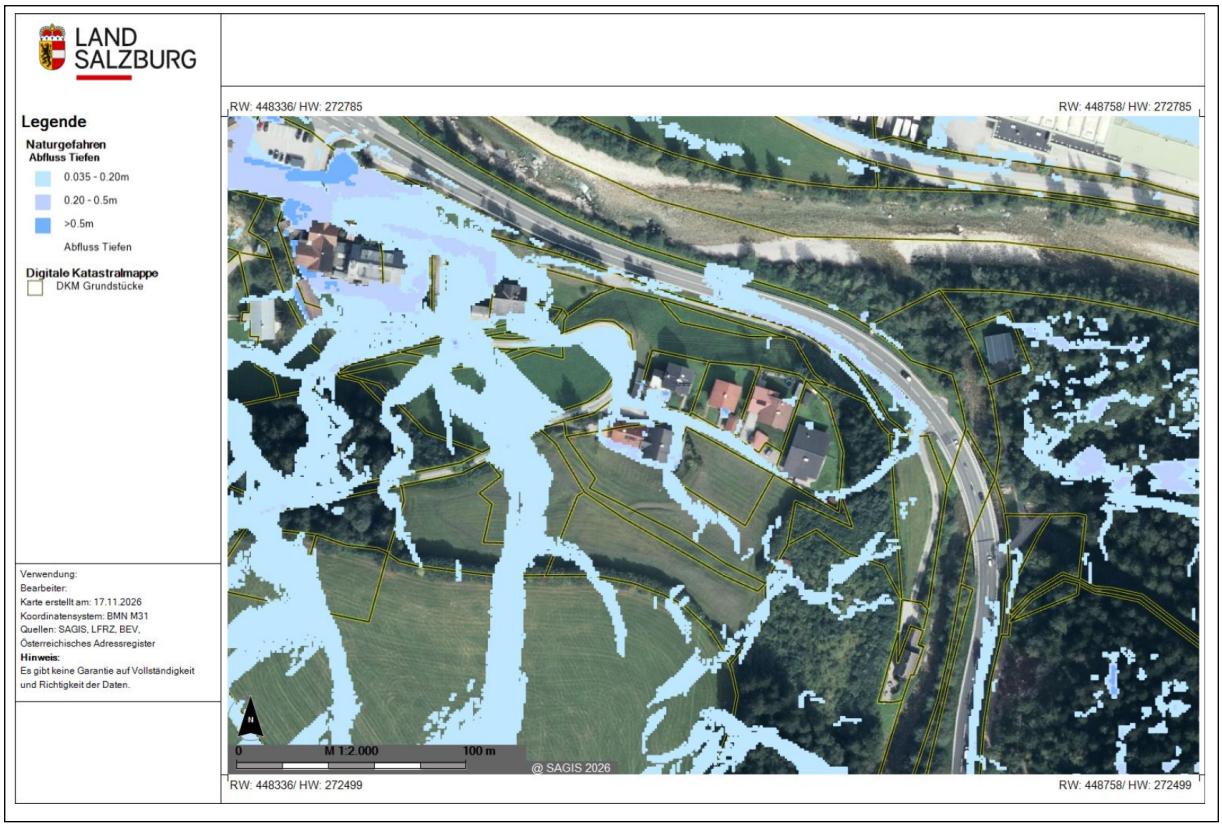
Abwasserentsorgung (Schmutz- und Oberflächenwässer)

Vorhanden: Ja

Bestätigungen beiliegend: Uploaded File: Bestätigung Ensorgung häuslicher Abwässer über Ortskanal.pdf; 8288-00-Sammelmappe - Projekt Verbringung Oberflächenwasser.pdf; 9829 gut rov 2026 10 20-2.pdf;

allfällige Fotos (.jpeg, .tif, .gif)




LAND SALZBURG
Legende
Naturgefahren
Abfluss Tiefen
0.035 - 0.20m
0.20 - 0.5m
>0.5m
Abfluss Tiefen
Digitale Katastralmappe
DKM Grundstücke
Verwendung:
Bearbeiter:
Karte erstellt am: 17.11.2026
Koordinatensystem: BMN M31
Quellen: SAGIS, LFRZ, BEV, Österreichisches Adressregister
Hinweis:
Es gibt keine Garantie auf Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten.
RW: 448336/ HW: 272785
RW: 448758/ HW: 272785
RW: 448336/ HW: 272499
RW: 448758/ HW: 272499
0
M 1:2.000
100 m
@ SAGIS 2026

Beschreibung

Die Widmungsfläche liegt außerhalb von Wasserschutz- und Wasserschongebieten gemäß § 34 WRG 1959. Innerhalb der Fläche sind keine stehenden oder fließenden Gewässer verzeichnet. Die Fläche liegt jedoch im Wirkungsbereich der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung „Salzburger Becken“ (BGBl. Nr. 315/1980). Diese dient dem Schutz der Grundwasservorkommen im südlichen Salzburger Becken und im unteren Lammertal sowie der Karstwasservorräte des Tennengebirges, Hagengebirges und Hohen Göll. Die damit verbundenen Auflagen sind in den nachgeordneten Verfahren zu berücksichtigen (BF 1.3.2b).
Im Umkreis von 300 m sind keine im Wasserbuch ersichtlich gemachten oder wasserrechtlich bewilligten Wasserbenutzungsrechte (Brunnen, Quellen) vorhanden. Eine Beeinträchtigung fremder Wasserrechte ist laut geologischem Gutachten (geo² zt gmbh, GZ 9829 vom 20.10.2026) nicht zu erwarten. Grundwasser ist im Untergrund in nennenswertem Ausmaß nicht zu erwarten. Bei länger anhaltendem Niederschlag können an den Schichtwechseln Hang- und Schichtwasserführungen auftreten. Diese sind mit Drainagen technisch beherrschbar, wobei die Drainagewässer in ein geschlossenes System abzuleiten sind. Die angetroffenen Böden sind sehr gering durchlässig bis weitgehend undurchlässig. Zudem ist im Untergrund laugungs- und quellfähiges Haselgebirge zu erwarten. Eine Versickerung von Niederschlags- und Oberflächenwässern ist daher im gesamten Planungsgebiet unzulässig.
Die Oberflächenwässer der Dach- und befestigten Flächen sind entsprechend dem Projekt „Aufschließung Waldhof – Oberflächenwasserbeseitigung“ der Karl & Peherstorfer ZT-GmbH (GZ 8288 vom 12.10.2026) zu sammeln. Sie sind auf dem jeweiligen Bauplatz in einer Einzel-Retentionsanlage zurückzuhalten. Anschließend sind sie gedrosselt über einen Hausanschlusskanal in den Regenwasserkanal mit Einleitung in den Schwarzenbach abzuleiten.
Die Ableitungsmenge ist auf den rechnerischen Grünlandabfluss begrenzt (? = 0,25, r = 150 l/s.ha; gesamt 4,7 l/s bzw. 31 m³/d). Der Abfluss wird somit gegenüber dem unbebauten Zustand nicht erhöht. Die Retentionsanlagen sind auf ein 30-jährliches Bemessungsereignis auszulegen. Die Einleitung in den Schwarzenbach (Einzugsgebiet rd. 26 km²) ist gemäß ÖWAV-Regelblatt 35 für die vorliegenden Flächentypen F1/F2 ohne gesonderte Reinigung zulässig. Für den Regenwasserkanal und die Einleitung ist eine wasserrechtliche Bewilligung der Bezirkshauptmannschaft Hallein erforderlich.
Gemäß den Gefahrenhinweiskarten Oberflächenabfluss im SAGIS (Abflusstiefen und Fließgeschwindigkeiten) verlaufen die maßgeblichen Abflusskorridore westlich der Widmungsfläche. Sie führen aus dem Oberhang über die landwirtschaftlichen Flächen in Richtung Grillseitenweg und Lammertalstraße. In diesen Korridoren treten überwiegend Abflusstiefen von 0,035–0,20 m und Fließgeschwindigkeiten von 0,6–2 m/s auf. Größere Abflusstiefen (0,20 bis > 0,5 m) treten erst im Bereich der Bebauung an der Lammertalstraße auf.Die Widmungsfläche selbst ist von keinem dieser Abflusskorridore erfasst. Lediglich randlich, entlang der bestehenden Aufschließungsstraße und am westlichen Rand bei den Bestandsobjekten, sind flache Abflüsse mit Tiefen unter 0,20 m dargestellt. Ein Anschluss an die Wasserversorgung der Wassergenossenschaft Rigaus und an den Schmutzwasserkanal der ABA Abtenau ist angrenzend vorhanden. Er ist mit geringen Leitungsergänzungen herzustellen. Unter Berücksichtigung dieser Faktoren und der im Bebauungsplan verordneten Festlegungen BF 1.3.2a bis 1.3.2e ist die Widmung mit dem Teilaspekt Wasser und Wasserwirtschaft verträglich.

Verkehrserschließung

Vorhanden: Ja

Beschreibung

Die Fläche wird über die Gemeindestraße Grillseitenweg (GN 76/6 KG 56001 Abtenau Dorf) erschlossen. Die Bushaltestelle "Voglau Lammerbrücke" befindet sich in etwa 250 m Gehwegabstand.

innerhalb ÖV-Einzugsbereich: Ja

Sonstige infrastrukturelle Erschließungen

Vorhanden: Nein

Bestätigungen beiliegend: Uploaded File: Strombestätigung, Egger Ingrid, KG Abtenau Dorf.pdf;

Beschreibung

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

Antragsteil 'Infrastrukturelle Erschließung' unterschrieben am 17.11.2026 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, größeren Wiesen- und Waldflächen, sowie die Lammer geprägt. Die gegenständliche Fläche bildet eine südöstliche Ergänzung zu bestehender Bebauung mit zweiseitigem Siedlungsanschluss. Somit ist die Ausweisung als Abrundung zu sehen bzw. entsteht ein kompakter Siedlungskörper in Folge der Widmung. Ein Auskragen des Siedlungskörpers in den sensiblen Landschaftsraum ist folglich ausgeschlossen. Aufgrund der Hanglage ist zwar eine erhöhte Sichtbarkeit gegeben, wegen der Kleinräumigkeit sind die Auswirkungen der Bebauung aber nicht maßgeblich. Die Umwidmung ist daher mit dem Teilaspekt verträglich.

Antragsteil 'Landschaftsstruktur und -bild' unterschrieben am 17.11.2026 von Christian Quehenberger

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 umliegenden Bebauung und der landwirtschaftlichen Nutzung zur Mahd 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 17.11.2026 von Christian Quehenberger

Erholungsnutzung und Grünflächen

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Eine öffentliche Erholungsnutzung ist auf der gegenständlichen Fläche nicht vorhanden. Der Umgebungsbereich, sowie auch das gesamte Gemeindegebiet kennzeichnet sich durch eine gute Grünflächenausstattung (Wald- und Wiesenflächen). 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 17.11.2026 von Christian Quehenberger

Lebensräume und Biotope inkl. Vernetzung

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Kartierte Biotope oder im Naturschutzbuch verzeichnete Objekte werden ebenso wie Gewässer nicht verzeichnet. Ebenso sind Lebensraumkorridore und Amphibienwanderstrecken nicht im Umfeld der Widmung 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 Biotope inkl. Vernetzung' unterschrieben am 17.11.2026 von Christian Quehenberger

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. Aufgrund der Flächenausmaße sind auch keine ortsunüblichen Kubaturen zu erwarten. Die Widmung ist daher mit dem Teilaspekt verträglich.

Antragsteil 'Kulturgüter und Ortsbild' unterschrieben am 17.11.2026 von Christian Quehenberger

Geologie

Strukturuntersuchung

Unterlagen erläuternd zum Sachgebiet: Uploaded File: 9829 gut rov 2026 10 20.pdf;

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Widmungsfläche liegt an der südlichen Talflanke des Lammertales auf ca. 583–594 m ü.A., rund 20–30 m über dem Bachbett der Lammer. Der Hang steigt von der nördlichen Zufahrt mit ca. 20–25° nach SSW an, verflacht oberhalb auf ca. 10° und versteilt hangaufwärts wieder. Etwa 15 m östlich der Grundgrenze fällt das Gelände mit 30–35° zum Schwarzenbach ab.
Gemäß geologischem Gutachten der geo² zt gmbh (GZ 9829, 20.10.2026) wurde am 21.09.2026 ein Baggerschurf im zentralen Bereich der Fläche angelegt. Aufgrund des Bodenmaterials ergeben sich mögliche Gefahren durch Volumenzunahme (Anhydrit-Gips-Umwandlung), Hohlraumbildung bzw. Erdfälle, Rutschungen bei Wasserzutritt in Hanglage sowie Sulfatangriff auf Beton.
Die Fläche liegt außerhalb der Gefahrenzonen der WLV und BWV. InSAR-Daten, geologische Karte und Ortsbefund zeigen keine Hinweise auf aktive Hangbewegungen. Die Bestandsbauten im Norden und Westen weisen keine geogenen Schäden auf. Das Ereignis im Ereigniskataster wird als niederschlagsbedingte „Hangexplosion“ interpretiert. Kleine Murereignisse aus dem Oberhang bei Starkregen sind daher nicht auszuschließen. Die wellige Morphologie im Oberhang kann auf Moränenlandschaft, abgeklungene Solifluktion oder Subrosion zurückgehen.
Das Gutachten bestätigt die Eignung der Fläche für eine Bebauung mit Wohnobjekten mit technisch und wirtschaftlich vertretbaren Mitteln, unter Einhaltung geschilderten Maßnahmen. Diese werden im Bebauungsplan „BenzenauII“ festgelegt bzw. sind diese im Bauverfahren vorzuschreiben. Unter dieser Voraussetzung ist die Widmung mit dem Teilaspekt vereinbar.

Antragsteil 'Geologie' unterschrieben am 17.11.2026 von Christian Quehenberger

Boden

Strukturuntersuchung

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 für die gegenständlichen Flächen zeigt gem. SAGIS folgende Werte:
Lebensraumfunktion: 4;
Standortfunktion: -;
Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 4;
Abflussregulierung: 1;
Pufferfunktion: 3.
Aufgrund der Bewertung der Funktionalität des Bodens ergibt sich gem. "Lesehilfe zur Bodenfunktionsbewertung" eine Beeinträchtigung hinsichtlich der Lebensraumfunktion und der Produktionsfunktion. Aus diesem Grund sind im Bebauungsplan Minderungsmaßnahmen zum Schutz des Bodens festzulegen (Verwertung des Humus). Unter Berücksichtigung dieser Faktoren ist eine Widmung mit dem Teilaspekt vereinbar.

Antragsteil 'Boden' unterschrieben am 17.11.2026 von Christian Quehenberger

Land- und Forstwirtschaft

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

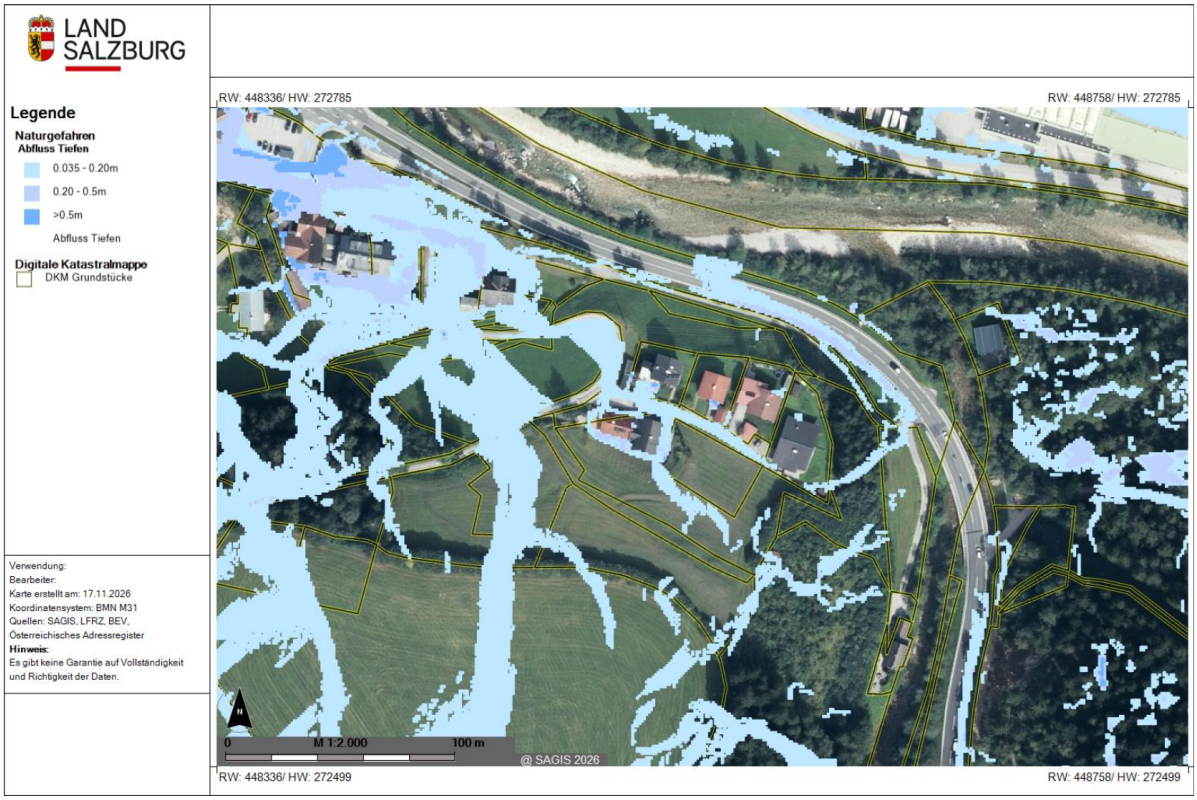
Eine landwirtschaftliche Hofstelle befindet sich nicht im Nahbereich der Umwidmungsfläche. Ein Konfliktpotenzial zwischen den beiden Nutzungsarten kann somit ausgeschlossen werden. Die Erreichbarkeit der verbleibenden Freiflächen ist auch weiterhin uneingeschränkt möglich. Eine Vereinbarkeit mit dem Teilaspekt ist gegeben.

Antragsteil 'Land- und Forstwirtschaft' unterschrieben am 17.11.2026 von Christian Quehenberger

Wasser- und Wasserwirtschaft

Strukturuntersuchung

Bilder oder Pläne erläuternd zum Sachgebiet





Unterlagen erläuternd zum Sachgebiet: Uploaded File: 9829 gut rov 2026 10 20.pdf; 8288 -00-Sammelmappe - Projekt Verbringung Oberflächenwasser.pdf;

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Widmungsfläche liegt außerhalb von Wasserschutz- und Wasserschongebieten gemäß § 34 WRG 1959. Innerhalb der Fläche sind keine stehenden oder fließenden Gewässer verzeichnet. Die Fläche liegt jedoch im Wirkungsbereich der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung „Salzburger Becken“ (BGBl. Nr. 315/1980). Diese dient dem Schutz der Grundwasservorkommen im südlichen Salzburger Becken und im unteren Lammertal sowie der Karstwasservorräte des Tennengebirges, Hagengebirges und Hohen Göll. Die damit verbundenen Auflagen sind in den nachgeordneten Verfahren zu berücksichtigen (BF 1.3.2b).
Im Umkreis von 300 m sind keine im Wasserbuch ersichtlich gemachten oder wasserrechtlich bewilligten Wasserbenutzungsrechte (Brunnen, Quellen) vorhanden. Eine Beeinträchtigung fremder Wasserrechte ist laut geologischem Gutachten (geo² zt gmbh, GZ 9829 vom 20.10.2026) nicht zu erwarten. Grundwasser ist im Untergrund in nennenswertem Ausmaß nicht zu erwarten. Bei länger anhaltendem Niederschlag können an den Schichtwechseln Hang- und Schichtwasserführungen auftreten. Diese sind mit Drainagen technisch beherrschbar, wobei die Drainagewässer in ein geschlossenes System abzuleiten sind. Die angetroffenen Böden sind sehr gering durchlässig bis weitgehend undurchlässig. Zudem ist im Untergrund laugungs- und quellfähiges Haselgebirge zu erwarten. Eine Versickerung von Niederschlags- und Oberflächenwässern ist daher im gesamten Planungsgebiet unzulässig.
Die Oberflächenwässer der Dach- und befestigten Flächen sind entsprechend dem Projekt „Aufschließung Waldhof – Oberflächenwasserbeseitigung“ der Karl & Peherstorfer ZT-GmbH (GZ 8288 vom 12.10.2026) zu sammeln. Sie sind auf dem jeweiligen Bauplatz in einer Einzel-Retentionsanlage zurückzuhalten. Anschließend sind sie gedrosselt über einen Hausanschlusskanal in den Regenwasserkanal mit Einleitung in den Schwarzenbach abzuleiten. Die Ableitungsmenge ist auf den rechnerischen Grünlandabfluss begrenzt (? = 0,25, r = 150 l/s.ha; gesamt 4,7 l/s bzw. 31 m³/d). Der Abfluss wird somit gegenüber dem unbebauten Zustand nicht erhöht. Die Retentionsanlagen sind auf ein 30-jährliches Bemessungsereignis auszulegen. Die Einleitung in den Schwarzenbach (Einzugsgebiet rd. 26 km²) ist gemäß ÖWAV-Regelblatt 35 für die vorliegenden Flächentypen F1/F2 ohne gesonderte Reinigung zulässig. Für den Regenwasserkanal und die Einleitung ist eine wasserrechtliche Bewilligung der Bezirkshauptmannschaft Hallein erforderlich.
Gemäß den Gefahrenhinweiskarten Oberflächenabfluss im SAGIS (Abflusstiefen und Fließgeschwindigkeiten) verlaufen die maßgeblichen Abflusskorridore westlich der Widmungsfläche. Sie führen aus dem Oberhang über die landwirtschaftlichen Flächen in Richtung Grillseitenweg und Lammertalstraße. In diesen Korridoren treten überwiegend Abflusstiefen von 0,035–0,20 m und Fließgeschwindigkeiten von 0,6–2 m/s auf. Größere Abflusstiefen (0,20 bis > 0,5 m) treten erst im Bereich der Bebauung an der Lammertalstraße auf. Die Widmungsfläche selbst ist von keinem dieser Abflusskorridore erfasst.
Ein Anschluss an die Wasserversorgung der Wassergenossenschaft Rigaus und an den Schmutzwasserkanal der ABA Abtenau ist angrenzend vorhanden. Er ist mit geringen Leitungsergänzungen herzustellen. Unter Berücksichtigung dieser Faktoren und der im Bebauungsplan verordneten Festlegungen BF 1.3.2a bis 1.3.2e ist die Widmung mit dem Teilaspekt Wasser und Wasserwirtschaft verträglich.

Antragsteil 'Wasser- und Wasserwirtschaft' unterschrieben am 17.11.2026 von Salmhofer Christian

Naturräumliche Gefährdungen

Strukturuntersuchung

Unterlagen erläuternd zum Sachgebiet: Uploaded File: 9829 gut rov 2026 10 20.pdf;

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Fläche liegt außerhalb der Gelben und Roten Zonen sowie der Vorbehalts- und Hinweisbereiche der WLV und BWV. Ein erhöhtes Steinschlag-, Fels- oder Bergsturzrisiko besteht laut geologischem Gutachten aufgrund der flachen Neigung des Oberhangs nicht. Bei Starkregen sind kleine Murereignisse aus dem Oberhang jedoch nicht auszuschließen. Gefährdungen durch Haselgebirge (Erdfälle, Quellen) sind durch bautechnische Maßnahmen beherrschbar. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist die Widmung mit dem Teilaspekt vereinbar.

Antragsteil 'Naturräumliche Gefährdungen' unterschrieben am 17.11.2026 von Christian Quehenberger

Lärm

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Aufgrund der Abstände zu überregionalen Verkehrsachsen ist eine Lärmbeeinträchtigung durch Verkehr auszuschließen. Ebenso befinden sich keine lärmintensiven Freizeiteinrichtungen im Nahbereich. Ein Einfluss auf die gegenständliche Widmung ist daher nicht gegeben und sie ist mit dem Teilaspekt verträglich.

Antragsteil 'Lärm' unterschrieben am 17.11.2026 von Christian Quehenberger

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 17.11.2026 von Christian Quehenberger

Zusammenfassung

Zusammenfassung der Strukturuntersuchung

Grundsätzlich ist eine Vereinbarkeit mit allen Teilbereichen der Strukturuntersuchung gegeben. Folgende Punkte sind jedoch im nachgeordneten Verfahren zu beachten:
• Bodenschutz: Aufgrund der Bewertung der Funktionalität des Bodens ergibt sich gem. „Lesehilfe zur Bodenfunktionsbewertung“ eine Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion und der Produktionsfunktion. Im Bebauungsplan sind daher Minderungsmaßnahmen zum Schutz des Bodens festzulegen, insbesondere die Verwertung des Humus und die Minimierung der Versiegelung (BF 1.3.2a). Sickerfähige Beläge sind aufgrund der geologischen Verhältnisse nicht zulässig.
• Rahmenverfügung: Die Auflagen der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung „Salzburger Becken“ (BGBl. Nr. 315/1980) sind im Rahmen der Baubewilligung zu berücksichtigen (BF 1.3.2b).
• Geologie: Laut geologischem Gutachten der geo² zt gmbh (GZ 9829 vom 20.10.2026) ist die Fläche unter Einhaltung der darin festgelegten Schutz- und Sicherungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet. Diese sind im Bebauungsplan verankert bzw. im Bauverfahren vorzuschreiben (BF 1.3.2c). Im Rahmen der Baubewilligung ist eine projektbezogene geologisch-geotechnische Begutachtung mit Untergrunderkundung und Baugrubenkonzept erforderlich.
• Oberflächenwasser: Eine Versickerung von Niederschlags- und Oberflächenwässern ist aufgrund des gering durchlässigen und laugungsfähigen Untergrunds unzulässig. Die Beseitigung hat retendiert zu erfolgen, und zwar gemäß dem Projekt der Karl & Peherstorfer ZT-GmbH (GZ 8288 vom 12.10.2026). Vorgesehen sind Einzel-Retentionsanlagen je Bauplatz, ausgelegt auf ein 30-jährliches Ereignis. Die Ableitung erfolgt gedrosselt auf den Grünlandabfluss (gesamt 4,7 l/s bzw. 31 m³/d) über einen Regenwasserkanal in den Schwarzenbach (BF 1.3.2d). Drainagewässer sind ebenfalls in das geschlossene System einzuleiten.
Wasserrechtliche Bewilligung: Für den Regenwasserkanal und die Einleitung in den Schwarzenbach ist eine wasserrechtliche Bewilligung der Bezirkshauptmannschaft Hallein erforderlich. Diese ist im Bauverfahren vorzulegen.
• Hangwasser: Laut den Gefahrenhinweiskarten Oberflächenabfluss (SAGIS) verlaufen die maßgeblichen Abflusskorridore aus dem Oberhang westlich der Fläche. Die Fläche selbst ist nur randlich mit flachen Abflüssen unter 0,20 m betroffen. Zufließendes Hangwasser ist durch eine entsprechende Geländegestaltung schadlos um die Gebäude abzuleiten. Hangseitige Lichtschächte und bodentiefe Öffnungen sind nicht zulässig (BF 1.3.2c, BF 1.3.2e). Eine Verschlechterung der Abflussverhältnisse für Unterlieger ist gemäß § 39 WRG 1959 auszuschließen.

Auseinandersetzung mit der Stellungnahme des Landes

Antragsteil 'Zusammenfassung' unterschrieben am 17.11.2026 von Salmhofer Christian

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

Beschreibung (Flächennutzung, Bebauungsstruktur, etc.)

Die Fläche wird gegenständlich landwirtschaftlich zur Mahd genutzt und ist nicht bebaut.

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

Antragsteil 'Sonstige Aussagen zur Umwidmung (Flächennutzung, Bebauungsstruktur, etc.)' unterschrieben am 17.11.2026 von Christian Quehenberger

Bebauungsplanung

Bebauungsplan der Grundstufe

Planfreistellung gem. ROG 2009: Nein

Begründung

Parallel zum Widmungsverfahren wird der BBP "BenzenauII" erstellt.

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

Bebauungsplan - Plandarstellung: Uploaded File: BbpBenzenau2(Egger)261117.pdf;

Bebauungsplan - Textteil: Uploaded File: BbpBenzenau2(Egger)Text261117.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 17.11.2026 von Salmhofer Christian

Baulandbilanz

Ergebnis der Überprüfung der Baulandflächenbilanz

Die Baulandbilanz ergibt für die Gemeinde Abtenau eine Baulandreserve von 8,19 ha unterhalb des Wohnbauland-Bedarfes. Zuzüglich der gegenständlichen Widmung im Ausmaß von 0,13 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 17.11.2026 von Christian Quehenberger

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 stellt eine Ergänzung zur bestehenden Siedlung dar, ein Auskragen in den sensiblen Landschaftsraum findet nicht statt. Zudem sind keine ökologisch sensiblen Bereich von der Umwidmung betroffen.
Insbesondere sind nicht betroffen:
- Grünraum- und Wanderkorridore
- ökologisch bedeutsame Flächen
- für den Klimaschutz wesentliche unversiegelten Flächen (geringer Flächenumfang)
- für die Abflussregulierung wichtige Flächen (geringer Flächenumfang)
- evidente Rohstoffvorkommen
- für die Zugänglichkeit von Ufern wichtige Flächen
- hochwertige Waldflächen
- zu sichernde Grundwasservorkommen
- Ruhezonen der Alpenkonvention
- Naturlandschaften
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 Widmungsfläche stellt eine Abrundung im Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper dar und die Erweiterung ist 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 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.
3. Aufgrund der Lage innerhalb des Wirkungsbereichs der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung sind die entsprechenden Vorgaben im nachgeordneten Verfahren zu behandeln. Die Fläche befindet sich außerhalb der Gefahrenzone der WLV bzw. der Bundeswasserbauverwaltung. Aufgrund der Hangneigung sind geologisch-geotechnische Festlegungen von begleitenden Maßnahmen zur Hangsicherung im Bauverfahren durchzuführen (Geologisches Gutachten der geo² zt gmbh).
4. Ein Konfliktpotenzial zwischen den unterschiedlichen Nutzungen Wohnen und Landwirtschaft wird, aufgrund bestehender Abstände nicht verzeichnet. Die landwirtschaflich 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, der Gegebenheiten und der aktuellen Nutzung 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 Nahe 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. Der Boden weist zum Teil hohe Funktionsbewertungen auf. Allerding ist die Widmungsfläche als kleinräumig anzusehen. Gleichzeitig sollen entsprechende Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgelegt werden.
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 geringe Abrundungsfläche zu einer bestehenden Siedlung, wobei die Parzellentiefe den Bestand nicht überschreitet und daher kein Auskragen in den sensiblen Landschaftsraum stattfindet. Die Siedlung ist überdies Nahe des Nebenzentrum gelegen.
4. Ökologisch sensible Bereiche sind nicht betroffen und das Landschaftsbild wird aufgrund der Kleinräumigkeit der Fläche nicht negativ beeinflusst.
5. Eine fußläufige Erreichbarkeit von einer ÖPNV Haltestelle ist gegeben.
6. Auswirkungen auf das lokale Ortsbild sind aufgrund der Fortsetzung der ortsüblichen Bebauung bzw. der Widmungsgröße auszuschließen.
7. Die Widmung ist kleinräumig. Eine aktive Bodenpolitik von Seiten der Gemeinde findet in Form eines §18-Vertrages statt.
8. Neue optimierte Möglichkeiten zur Energieversorgung sind aufgrund eines möglichen Neubaus möglich. Die in Folge der Widmung mögliche Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers ist zudem für die nachhaltige Nutzung von Energie sinnvoll.
9. Eine Benachteiligung von weniger mobilen Bevölkerungsgruppen wird aufgrund der Flächengröße 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 zur geplanten Wohnnutzung und der angrenzenden Widmung.
• Widmungsvoraussetzungen:
- Geologisches Gutachten: Die Widmungsvoraussetzung ist erfüllt. Das Gutachten der geo² zt gmbh (GZ 9829, 20.10.2026) bestätigt die Eignung der Fläche unter Einhaltung der darin festgelegten Maßnahmen. Diese werden im Bebauungsplan verankert.
- Eine §18-Vereinbarung zur Baulandsicherung liegt vor.
- Oberflächenentwässerung: Abweichend von der Option „Versickerung auf Eigengrund“ ist gemäß Gutachten ausschließlich eine retendierte Einleitung in den Oberflächenkanal zulässig.
• Erschließung: Die angrenzende Lage an die bestehende Siedlung bedingt, dass eine infrastrukturelle Erschließung, bis auf geringe Leitungsergänzungen gegeben ist.
• Bauliche Entwicklung: Das Flächenausmaß entspricht in Kombination mit den Bebauungsgrundlagen aus dem Bebauungsplan jenen der Umgebung, wodurch eine ortsübliche Bebauung hinsichtlich Höhe und Dichte gesichert ist.
• Rahmenbedingungen
- Verordnung von Maßnahmen zur Einbindung in den Landschaftsraum werden im Bebauungsplan festgelegt.
- Der Boden besitzt zum Teil hohe Wertigkeiten. Minimierungsmaßnahmen werden im paralell aufgestellten Bebauungsplan verordnet.
- Hangsicherung: Die geologisch-geotechnische Festlegung begleitender Maßnahmen erfolgt auf Grundlage des Gutachtens im Bauverfahren (Baugrubenkonzept, Bemessung der Stützmittel).
- Die Richtlinie Immissionsschutz wurde berücksichtigt (siehe Abschnitt "Lärm").
- Baulandsicherungsmaßnahmebn sind vorgesehen (siehe Abschnitt "Verfahrensgegenstand").
- Die wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung ist im Bauverfahren zu berücksichtigen.
- Ein §18-Vertrag zwischen Grundeigentümerin und Gemeinde liegt vor.

Orthofoto - Lage des Planungsgebietes



Foto(s) der Abänderungsfläche



Schlussfolgerung

Ingrid Egger hat um Baulandwidmung des Grundstücks 84/6 sowie einer Teilfläche des Grundstücks 84/1 der KG 56001 Abtenau Dorf angesucht.

Grundsätzlich ist eine Vereinbarkeit mit allen Teilbereichen der Strukturuntersuchung gegeben. Folgende Punkte sind jedoch im nachgeordneten Verfahren zu beachten:
• Bodenschutz: Aufgrund der Bewertung der Funktionalität des Bodens ergibt sich gem. „Lesehilfe zur Bodenfunktionsbewertung“ eine Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion und der Produktionsfunktion. Im Bebauungsplan sind daher Minderungsmaßnahmen zum Schutz des Bodens festzulegen, insbesondere die Verwertung des Humus und die Minimierung der Versiegelung (BF 1.3.2a). Sickerfähige Beläge sind aufgrund der geologischen Verhältnisse nicht zulässig.
• Rahmenverfügung: Die Auflagen der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung „Salzburger Becken“ (BGBl. Nr. 315/1980) sind im Rahmen der Baubewilligung zu berücksichtigen (BF 1.3.2b).
• Geologie: Laut geologischem Gutachten der geo² zt gmbh (GZ 9829 vom 20.10.2026) ist die Fläche unter Einhaltung der darin festgelegten Schutz- und Sicherungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet. Diese sind im Bebauungsplan verankert bzw. im Bauverfahren vorzuschreiben (BF 1.3.2c). Im Rahmen der Baubewilligung ist eine projektbezogene geologisch-geotechnische Begutachtung mit Untergrunderkundung und Baugrubenkonzept erforderlich.
• Oberflächenwasser: Eine Versickerung von Niederschlags- und Oberflächenwässern ist aufgrund des gering durchlässigen und laugungsfähigen Untergrunds unzulässig. Die Beseitigung hat retendiert zu erfolgen, und zwar gemäß dem Projekt der Karl & Peherstorfer ZT-GmbH (GZ 8288 vom 12.10.2026). Vorgesehen sind Einzel-Retentionsanlagen je Bauplatz, ausgelegt auf ein 30-jährliches Ereignis. Die Ableitung erfolgt gedrosselt auf den Grünlandabfluss (gesamt 4,7 l/s bzw. 31 m³/d) über einen Regenwasserkanal in den Schwarzenbach (BF 1.3.2d). Drainagewässer sind ebenfalls in das geschlossene System einzuleiten.
Wasserrechtliche Bewilligung: Für den Regenwasserkanal und die Einleitung in den Schwarzenbach ist eine wasserrechtliche Bewilligung der Bezirkshauptmannschaft Hallein erforderlich. Diese ist im Bauverfahren vorzulegen.
• Hangwasser: Laut den Gefahrenhinweiskarten Oberflächenabfluss (SAGIS) verlaufen die maßgeblichen Abflusskorridore aus dem Oberhang westlich der Fläche. Die Fläche selbst ist nur randlich mit flachen Abflüssen unter 0,20 m betroffen. Zufließendes Hangwasser ist durch eine entsprechende Geländegestaltung schadlos um die Gebäude abzuleiten. Hangseitige Lichtschächte und bodentiefe Öffnungen sind nicht zulässig (BF 1.3.2c, BF 1.3.2e). Eine Verschlechterung der Abflussverhältnisse für Unterlieger ist gemäß § 39 WRG 1959 auszuschließen.

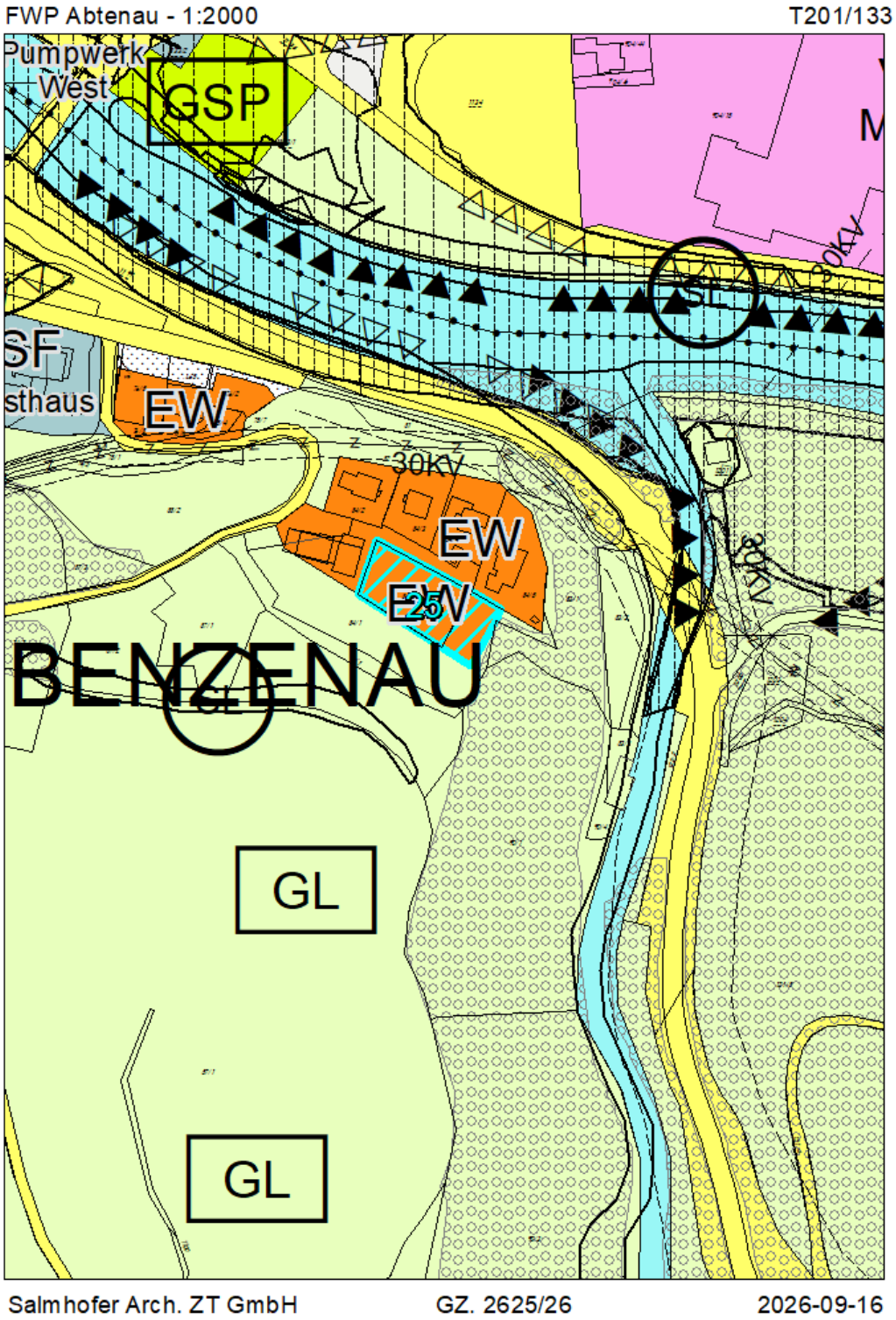
Unter Beachtung dieser Aspekte ist Umwidmung mit den Planungszielen im REK der Marktgemeinde Abtenau, den überörtlichen Rauplanungsprogrammen sowie den Zielen und Grundsätzen des ROG vereinbar. Somit kann aus ortsplanerischer Sicht die Widmung befürwortet werden.

Reaktion des/r OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes zur Vorbegutachtung

Antragsteil 'Gutachten' unterschrieben am 17.11.2026 von Salmhofer Christian

Planauszüge
Änderungsblatt M 1:5000 = Mappenblatt: Uploaded File: 50201_4528-5301_19.pdf;
Beiblatt (610x610 mm): Uploaded File: Beiblatt_Abtenau.pdf;

Vergrößerung - Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



: Uploaded File: Änderungsblatt.pdf;

Antragsteil 'Planauszüge' unterschrieben am 17.11.2026 von Salmhofer Christian