

Gutachten

Gutachten des/der OrtsplanerIn

Würdigung der Übereinstimmung mit der überörtlichen Raumplanung

Übereinstimmung mit dem Landesentwicklungsprogramm:

1. Schutz vor weiterer Besiedelung:

- Es sind zwar hochwertige Böden betroffen, die Flächengröße der Widmungen ist jedoch als kleinräumig zu betrachten und weist einen abrundenden Charakter auf. Die Fläche verfügt über einen zweiseitigen Siedlungsanschluss. Somit erfolgt eine Verdichtung bzw. findet ein Auskragen in den sensiblen Landschaftsraum nicht statt.

- Grünraum- und Wanderkorridore sind nicht betroffen.

- Zudem sind keine ökologisch sensiblen Bereich von der Umwidmung betroffen.

- Aufgrund des abrundenden Charakters wird ein kompakter Siedlungskörper im Sinne der Minimierung von versiegelten Flächen bzw. für die Abflussregulierung benötigter Flächen geschaffen.

- Rohstoffvorkommen sind nicht evident.

- Die Zugänglichkeit von Gewässern wird nicht beeinträchtigt.

- Waldflächen sind nicht betroffen.

- Die Fläche liegt (wie das gesamte Gemeindegebiet) im Wirkungsbereich der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung. Die wasserrechtlichen Auflagen sind somit im Bauverfahren zu berücksichtigen.

- Ruhezonen der Alpenkonvention sind nicht betroffen.

- Naturlandschaften werden nicht beeinträchtigt. Die Fläche wird intensiv-landwirtschaftlich genutzt.

2. Die Widmung erfolgt in Fischbachdorf und damit innerhalb einer, mit knapp 50 Adressen und damit innerhalb einer mittelgroßen Siedlung gem. LEP. Aufgrund des abrundenden Charakters dient die Widmung der Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers.

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 Siedlungskörper gegeben.

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 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 im Anschluss an bestehende Aufschließungsinfrastruktur, 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. 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 ist aufgrund der Flächengröße und dem abrundenden Charakter wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll. Eine Haltestelle für den ÖPNV ist fußläufig erreichbar. Die Fischbachsiedlung ist auch am Radweg gelegen, sodass zumutbare Erreichbarkeiten von Versorgungsinfrastruktur auch unabhängig vom MIV gegeben sind.
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 Siedlungsgefüge 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.
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 und erfolgt für den Eigenbedarf. Eine aktive Bodenpolitik von Seiten der Gemeinde wird durch die Erstellung eines §18-Vertrages umgesetzt.
8. Neue optimierte Möglichkeiten zur Energieversorgung sind aufgrund eines möglichen Neubaus nach Widmung möglich. Die in Folge der Widmung mögliche Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers ist für die nachhaltige Nutzung von Energie zudem 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 RW entspricht der Vorgabe des REK hinsichtlich der Wohnfunktion.
- Widmungsvoraussetzungen: Keine.
- Erschließung: Die angrenzende Lage an die bestehende Siedlung bedingt, dass eine infrastrukturelle Erschließung, bis auf geringe Leitungsergänzungen gegeben ist.
- Bauliche Entwicklung: Das Flächenausmaß entspricht jener 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.
 - Das Biotop "Artenarme Hecke 250 m S Fischbachegg" weist einen Abstand von ca. 25 m auf.
 - Maßnahmen zum Bodenschutz werden im Bebauungsplan berücksichtigt (BF 1.3.2a).
 - Es befinden sich keine kartierten Biotope im Planungsgebiet.
 - Ein Hinweis auf die Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung ist im Bebauungsplan enthalten (BF 1.3.2b).
 - Der violette Vorbehaltsbereich der WLV ist nicht betroffen.
 - Baulandsicherungsmaßnahmen sind gem. den Regeln werden privatrechtlich vereinbart.

Orthofoto - Lage des Planungsgebietes



Foto(s) der Abänderungsfläche



Schlussfolgerung

Der Grundeigentümer Michael Lienbacher hat um Baulandausweisung im Bereich der GN 327 der KG 56004 Fischbach im Ausmaß von etwa 1400 m² angesucht. 700 m² sollen für den Eigenbedarf und 700 m² als Baulandsicherungsmodell genutzt werden.

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

- Berücksichtigung der Auflagen der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung im Rahmen der Baubewilligung.
- 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).
- Aufgrund des im Planungsgebiet verstärkt auftretenden Oberflächenwasserabflusses, sind im Bebauungsplan geeignete Maßnahmen für das Bauverfahren festzulegen.

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 12.5.2026 von Salmhofer Christian