

## Gutachten

### Gutachten des/der OrtsplanerIn

#### **Würdigung der Übereinstimmung mit der überörtlichen Raumplanung**

##### Würdigung der Übereinstimmung mit dem Landesentwicklungsprogramm Freiraumentwicklung

(1) Die Widmungsfläche befindet sich außerhalb Haupt- und Nebensiedlungsbereichs. Daher ist eine Übereinstimmung mit den Aussagen der Freiraumentwicklung nachstehend angeführt.

- Aufgrund der erhöhten Werte der Bodenfunktionen gem. Sagis Bodenfunktionsbewertung sind im Bauverfahren Festlegungen zur Minderung des Funktionsverlustes getroffen (z.B. Wiederverwertung von Humus – Produktionsfunktion). Festzustellen ist aber, dass die sensiblen Bodenfunktionen (Abflussregulierung und Produktionsfunktion) keine besondere hochwertigen Böden beansprucht werden.
- Die Widmungsfläche befindet sich außerhalb lokaler Grünraumkorridore. Ein Konfliktpotenzial ist demnach nicht auszumachen, da die gegenständliche Baulandausweisung lediglich einen Randbereich in einer bestehenden Siedlung betrifft.
- Amphibienwanderstrecken oder kartiere Biotope sind nicht betroffen. Demnach können keine Auswirkungen festgemacht werden.
- Wesentliche Flächen für die Abflussregulierung werden nicht beansprucht. Die WLV ist in das Bauverfahren eingebunden.
- Ein Rohstoffvorkommen ist im gegenständlichen Bereich nicht evident.
- Gewässer sind von der Widmungsfläche nicht betroffen.
- Waldflächen, Ruhezonen der Alpenkonvention oder Naturlandschaften sind nicht von der Widmungsfläche betroffen.

(2) Die Fläche ist dem zentralen Weiler des Radochsbergs zuzuordnen. In diesem Bereich ist die Kirche noch vorhanden. Nahversorger und Gasthaus bestehen nicht mehr, waren in diesem Bereich aber historisch auch existent. In diesem Sinne dient die Fläche der Schwerpunktbildung um den historisch dichter besiedelten Bereich des Radochsbergs bzw. handelt es sich um die Fortschreibung einer bestehenden Siedlung und somit die Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers. Überdies ist die eine Baulandsicherung geplant bzw. ist die Fläche über den Gemeindebus öffentlich erschlossen.

(3) und (4) Eine touristische Nutzung ist nicht geplant.

##### Würdigung der Übereinstimmung mit dem Regionalprogramm

- Die Widmungsfläche befindet sich im Siedlungsbereich Radochsberg/Stocker, im direkten Anschluss an bestehende Baulandwidmung bzw. bereits bestehendes Bauland. Eine Zersiedeln kann somit nicht angenommen werden.
- Es findet keine Überschneidung mit landschaftlich prägenden naturräumlichen Strukturen statt. Im, parallel zum Widmungsverfahren aufgestellten, Bebauungsplan werden Festlegungen zur Einbindung in das umgebende Landschaftsbild sowie auch zur Weiterentwicklung einer ortstypischen Bebauung getroffen.
- Grundsätzlich besteht kein Konfliktpotenzial mit dem Naturhaushalt und der Umwelt. Lediglich aufgrund der erhöhten Werte des Bodens werden im Bebauungsplan Festlegungen zur Minderung des Funktionsverlustes getroffen.
- Die Wahl der Widmungskategorie (DG) ergibt sich aus der bereits angrenzenden vorhanden Widmungskategorie (DG) sowie auch aus der zukünftigen Nutzung. Eine Hofstelle befindet sich in etwa 85 m Entfernung. Die Zugänglichkeit zu den umliegenden Wald- und Wiesenflächen bleibt auch in Folge der Widmung bestehen. Ein Nutzungskonflikt kann somit nicht festgestellt werden.

## Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben des ROG

### Würdigung der relevanten Ziele des ROG

1. Die gegenständliche Widmung dient der Schaffung von Wohnraum und sichert somit die räumliche Existenzgrundlage für die Menschen. Aufgrund der erhöhten Werte der Bodenfunktionen sollen im Bebauungsplan Festlegungen zur Minderung des Funktionsverlustes getroffen werden (z.B. Wiederverwertung von Humus – Produktionsfunktion).
2. Die Widmungsfläche befindet sich im Siedlungsbereich Radochsberg/Stocker. Dieser ist durch kleinstrukturierte Einfamilienhausbebauungen, landwirtschaftliche Hofstellen sowie Wald- und Wiesenflächen gekennzeichnet. Eine ortstypische Bebauung und die Einbindung in das umgebende Landschaftsbild werden durch Festlegungen im Bebauungsplan gewährleistet. Ökologisch sensible Bereiche sind nicht betroffen.
3. Die Fläche liegt außerhalb von Hinweis- oder Vorbehaltsbereichen der WLV bzw. der Gefahrenzonen der Wasserwirtschaft. Teile der Fläche im Süden liegen innerhalb der gelben Gefahrenzone, weshalb die WLV in nachgeordneten Verfahren miteinzubeziehen ist. Massenbewegungen wurden laut Sagis Ereigniskataster nicht verzeichnet. Eine Steinschlaggefährdung ist aufgrund der umliegenden Geländeverhältnisse unwahrscheinlich. Trinkwasserschutz oder -schongebiete sowie auch ein Rohstoffvorkommen sind auf der Fläche nicht verzeichnet. Die Lage im Wirkungsbereich der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung ist im Rahmen der Baubewilligung zu berücksichtigen.
4. Die Widmungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich für die Mahd genutzt. Eine aktive Hofstelle befindet sich in etwa 85 m Entfernung. In Folge der Widmung bzw. von zukünftigen Bebauungen bleibt die Zugänglichkeit der umliegenden Wald- und Wiesenflächen unverändert. Ein Konfliktpotential zwischen den unterschiedlichen Nutzungen kann somit nicht festgemacht werden.
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 Gewerbegebäuden keine Nutzungskonflikte zu erwarten.
6. Die Umwidmung hat auf den Tourismus der Gemeinde aufgrund der Größe und der gewählten Widmungskategorie keine Einflüsse.
7. Es handelt sich um eine, in den Maßstäben der Raumordnung gemessen, geringfügige Baulandausweisung direkt angrenzend an bereits als Bauland - Dorfgebiet gewidmete Flächen. Aufgrund der erhöhten Werte der Bodenfunktionen sollen im Bebauungsplan Festlegungen zur Minderung des Funktionsverlustes getroffen werden. Weitere Überschneidungen mit ökologisch sensiblen Bereichen bestehen nicht. Die Fläche befindet sich nicht innerhalb des fußläufigen ÖV-Einzugsbereichs. Ein Gemeindebus, welcher 4-mal täglich kommt, sorgt für eine öffentliche Verkehrsanbindung.
8. Die Umsetzung von optimierten Möglichkeiten zur Energieversorgung ist durch einen geplanten Neubau gegeben.
9. Die Umwidmung dient der Schaffung von neuem Wohnraum. Somit werden Grundlagen für das Wohnungswesen im Sinne der ROG-Zielsetzungen geschaffen.
10. Für weniger mobile Bevölkerungsgruppen schafft der Gemeindebus eine öffentliche Verkehrsanbindung.

### Würdigung der Übereinstimmung mit den Grundsätzen des ROG

1. Eine haushälterische Nutzung von Grund und Boden ist durch das Flächenausmaß von 700 m<sup>2</sup> gesichert.
2. Die gegenständliche Baulandwidmung befindet sich im Anschluss an eine bestehende Siedlung und verstärkt dadurch die Auslastung bestehender Infrastruktur. Die Widmung steht somit nicht entgegen öffentlichen Interessen.
3. Die Widmungsfläche befindet sich im Siedlungsbereich Radochsberg/Stocker, im direkten Baulandanschluss. Somit erfolgt keine Zersiedelung und es ist kein Widerspruch zum Raumordnungsgesetz gegeben.
4. Es sind keine Objekte des Naturschutzbuches, Biotope, Gewässer oder Waldfächen von der Widmungsfläche betroffen. Gem. Sagis Bodenfunktionskartierung ist im gegenständlichen Bereich ein hochwertiger Boden vorhanden. Im Baubewilligungsverfahren sind daher funktionsbezogenen Minderungsmaßen vorzuschreiben.
5. Die Fläche befindet sich nicht innerhalb des fußläufigen ÖV-Einzugsbereichs. Ein Gemeindebus sorgt für eine öffentliche Verkehrsanbindung.
6. Festlegungen im parallel zum Widmungsverfahren aufgestellten Bebauungsplan stellen

eine Einbindung in das Landschaftsbild sowie eine ortsübliche Bebauung sicher, wodurch die regionale Identität und der harmonische Übergang zur angrenzenden Bebauungsstruktur gewährleistet wird.

7. Gegenständlich soll eine geringfügige Baulandausweisung im Siedlungsbereich Radochsberg/Stocker stattfinden. Eine aktive Bodenpolitik der Gemeinde erfolgt im Rahmen einer privatrechtlichen Vereinbarung.

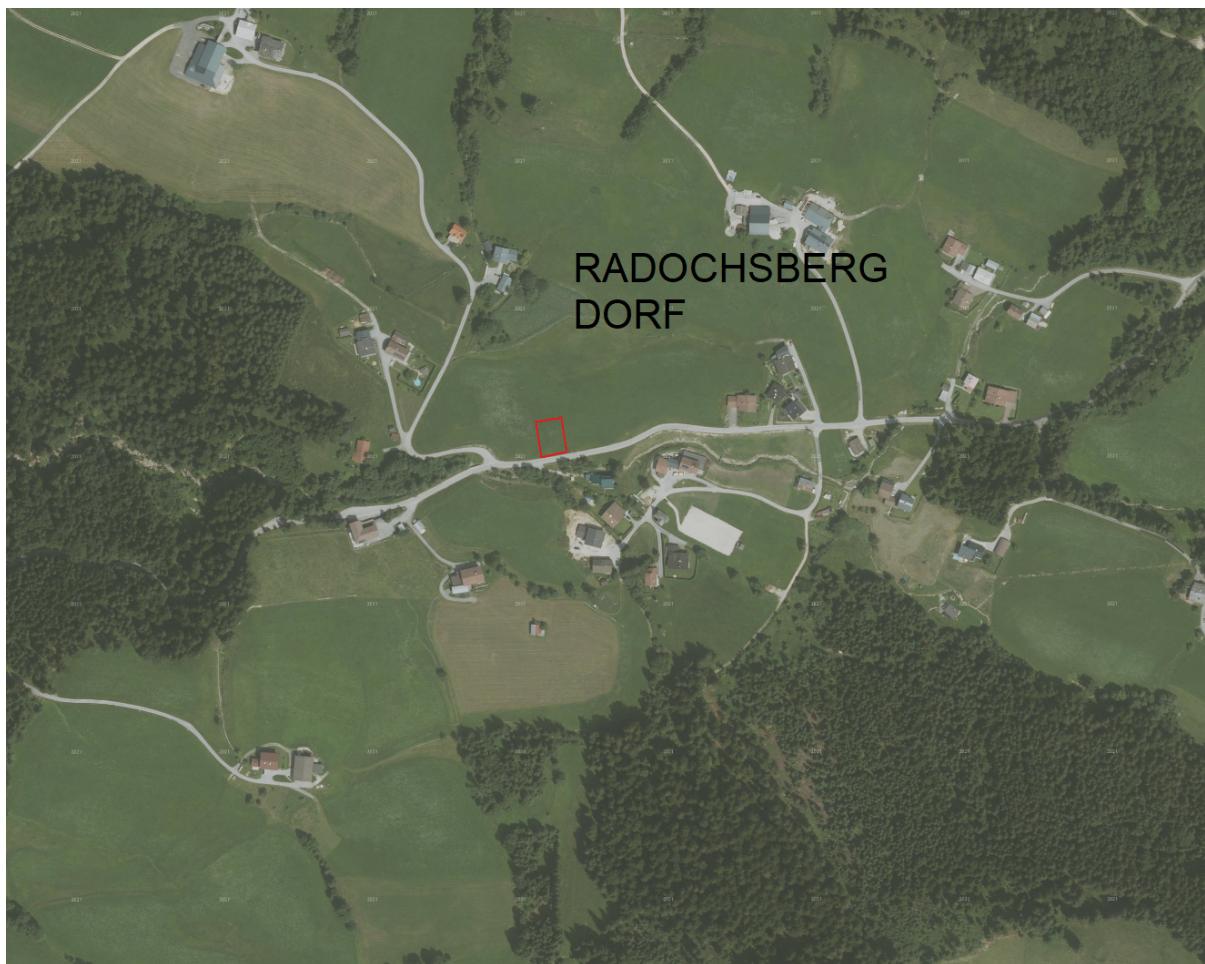
8. Neue optimierte Möglichkeiten zur Energieversorgung sind aufgrund des Neubaus möglich. In Folge der Widmung soll auch ein kompakter Siedlungskörper entstehen, was für die nachhaltige Nutzung von Energie sinnvoll ist.

9. Eine Benachteiligung von bestimmten Bevölkerungsgruppen ist durch die Umwidmung nicht gegeben. Für weniger mobile Bevölkerungsgruppen steht der Gemeindebus zur Verfügung.

### **Würdigung der Übereinstimmung mit den Planungsaussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes**

- Primäre Nutzung: Mit der Widmungskategorie "Dorfgebiet" wird der angrenzenden Widmung, wie auch der im REK festgelegten primären Nutzung entsprochen.
- Widmungsvoraussetzungen: Es handelt sich gegenständlich um eine Teilfläche des Baulandsicherungsmodells auf dem Radochsberg. Eine §18-Vereinbarung liegt vor.
- Erschließung: Die infrastrukturelle Versorgung kann, aufgrund des Nahverhältnisses zum angrenzenden Bauland bzw. der unmittelbaren Lage an der Straße, durch geringfügige Leitungsergänzungen hergestellt werden. In den nachfolgenden Verfahren ist darauf zu achten, dass die Versickerung der Oberflächenwässer auf Eigengrund bzw. eine retardierte Einleitung in den Oberflächenkanal stattfindet.
- Bauliche Entwicklung: Die Rahmenbedingungen aus dem REK werden im Bebauungsplan berücksichtigt.
- Rahmenbedingungen:
  - Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Einbindung in den Landschaftsraum verordnet.
  - Aufgrund der erhöhten Werte der natürlichen Bodenfruchtbarkeit, Produktions- und Lebensraumfunktion des Bodens sind im Bebauungsplan Festlegungen zur Minderung des Funktionsverlustes zu treffen.
  - Die wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung ist im Bauverfahren zu berücksichtigen.
  - Die WLV ist, aufgrund der Lage von Teilflächen in der Gelben Zone, in das Bauverfahren einzubeziehen.
  - Der Abstand von 85 m zur Hofstelle ist, in Kombination der Widmungskategorie "Dorfgebiet" ausreichend. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.
  - Aufgrund des geringen Fächerausmaßes in Kombination mit dem Gemeindebus ist kein erheblicher Mehrverkehr zu erwarten.

**Orthofoto - Lage des Planungsgebietes**



**Foto(s) der Abänderungsfläche**





## **Schlussfolgerung**

Im Siedlungsbereich Radochsberg/Stocker soll eine geringfügige Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Schaffung von neuem Wohnraum erfolgen. Die Wahl der Widmungskategorie Bauland - Dorfgebiet (DG) gem. § 30 (1) Zif. 5 ROG 2009, ergibt sich aus der zukünftigen Nutzung, der angrenzenden Widmung und entspricht den ortsspezifischen Zielsetzungen des Räumlichen Entwicklungskonzepts bzw. dient diese der Umsetzung der Wachstumsziele. Die technisch infrastrukturelle Erschließung ist angrenzend bereits vorhanden und kann durch geringe Leitungsergänzungen (Hausanschlüsse) hergestellt werden. Die Widmungsfläche wird über die Radochsbergstraße erschlossen und befindet sich innerhalb des ÖV-Einzugsbereichs über die Linie des Gemeindebusses.

Unter Berücksichtigung der nachfolgenden Vorgaben und Festlegungen ist die Widmung mit den einzelnen Teilaспектen vereinbar:

- Aufgrund der erhöhten Werte der natürlichen Bodenfruchtbarkeit, Produktions- und Lebensraumfunktion des Bodens sind im Bebauungsplan Festlegungen zur Minderung des Funktionsverlustes zu treffen.
- Die Oberflächenentwässerung hat gem. dem Räumlichen Entwicklungskonzept über die Versickerung auf Eigengrund bzw. eine retendierte Einleitung in den Oberflächenkanal zu erfolgen.
- Berücksichtigung der Auflagen der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung im Rahmen der Baubewilligung.
- Berücksichtigung der Auflagen der WLV, aufgrund der Lage in der Gelben Zone im Bauverfahren.
- Maßnahmen zur Einbindung der Siedlungsränder.

Die geplante Teiländerung ist zusammenfassend mit den Zielen und Grundsätzen des ROGs, mit den Vorgaben der überörtlichen Raumordnung sowie mit den Zielen der Marktgemeinde Abtenau vereinbar und kann daher aus ortsplanerischer Sicht empfohlen werden.

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

Antragsteil 'Gutachten' unterschrieben am 17.6.2025 von Salmhofer Christian