

Grunddaten des Antrags
Gemeinde- und Verfahrensdaten
Gemeindenummer: 50201
Gemeinde: Abtenau
Bereichsbezeichnung: Radochsberg - Lienbacher
Betroffene Grundeigentümer: Gerhard Lienbacher
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: 2438/25
ProjektleiterIn: Arch. DI Christian Salmhofer
SachbearbeiterIn: Franziska Wein MSc
Bearbeitung - Abteilung 10
Juristische/r SachbearbeiterIn: Mag. Sarah Wetz
Technische/r SachbearbeiterIn: DI Bernhard Hefinger
Frühere Aktenzahl (bei bereits vorhandenem Vorakt)
Schriftliche Stellungnahme des Landes
Ergebnis der Vorbegutachtung (und Stellungnahme zur UEP): Uploaded File: T201_123_7_Ergebnis_Vorbegutachtung_3_11_2025.pdf;
Antragsteil 'Grunddaten des Antrags' unterschrieben am 17.6.2025 von Salmhofer Christian

Verfahrensablauf 09
Voraussetzung:
Öffentlichkeitsarbeit
Nutzungserklärung(en)
Verfahrenszeitpunkte und -schritte im Rahmen von Vorbegutachtung (und Umwelterheblichkeitsprüfung)
Antrag auf Vorbegutachtung: 15.09.2025
Mitteilung des Ergebnisses der Vorbegutachtung: 06.11.2025
Vorweggenehmigung bzw. Vorwegkenntnisnahme
Vorweggenehmigung bzw. Vorwegkenntnisnahme
Bescheidzahl
Kundmachung der Verordnung der Teilabänderung oder der Freigabe (allenfalls einschließlich Bebauungsplan)
Kundmachungszeitraum
von:
bis:
Rechtswirksamkeit der Teilabänderung bzw. der Freigabe (allenfalls einschließlich Bebauungsplan)
Antragsteil 'Verfahrensablauf 09' unterschrieben am 17.6.2025 von Salmhofer Christian

Verfahrensablauf 18
Voraussetzung:
Verfahrenszeitpunkte und -schritte im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme bzw. Vorbegutachtung (und UEP bzw. UP)
Antrag auf landesplanerische Stellungnahme:
Antrag auf Vorbegutachtung: 15.09.2025
Mitteilung des Ergebnisses der Vorbegutachtung: 06.11.2025
Vorweggenehmigung bzw. Vorwegkenntnisnahme
Vorweggenehmigung bzw. Vorwegkenntnisnahme
Bescheidzahl
Antragsteil 'Verfahrensablauf 18' unterschrieben am 17.6.2025 von Salmhofer Christian

Verfahrensgegenstand 18

Veranlassung

Gerhard Lienbacher hat um Ausweisung von Bauland-Dorfgebiet auf Teilflächen der GN 428/1, 429 und 430/1 der KG 56010 Schorn im Ausmaß von 700 m² angefragt.

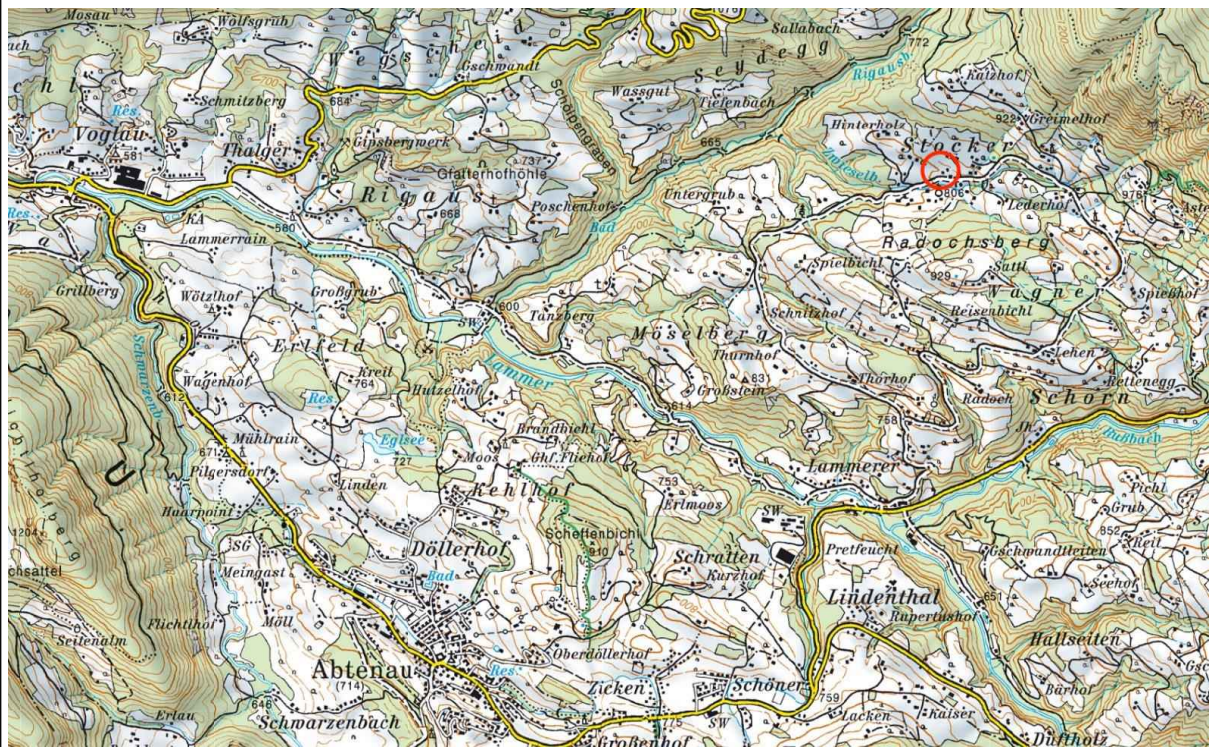
Datum der TAÄ-Anregung

Anregung zur TAÄ (Schreiben): Uploaded File: Ansuchen.pdf;

Lage der verfahrensgegenständlichen Fläche

Die Fläche liegt etwa 4.800 m Luftlinie nordöstlich des Ortszentrum (Kirche) von Abtenau.

Übersichtsplan



Grundstücke

Gst. Nr	KG Nr.	KG Name
428/1	56010	Schorn
429	56010	Schorn
430/1	56010	Schorn

Aktive Bodenpolitik

Wurden Maßnahmen gesetzt?: Ja

Wenn ja - welche?

Eine aktive Bodenpolitik der Gemeinde erfolgt im Rahmen einer privatrechtlichen Vereinbarung.

: Uploaded File: ROG-Vereinbarung v. Lienbacher unterzeichnet.pdf;

Wenn nein - Begründung?

Baulandsicherungsmodell gem. LEP 2022

Handelt es sich bei der Ausweisung um ein Baulandsicherungsmodell gem. LEP 2022?: ja

Flächenausmaß jener Teilfläche des BLSM außerhalb des HSB:: 700

Mappenblattnummer(n)

Mappenblattnummer(n): 4628-5201

Widmungsänderungen

Umwidmung von

Fläche [m²]	Widmungskategorie	
700	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	700	DG	Aufschließungsgebiet (../A): N Kennzeichnung: J Beschreibung der Kennzeichnungen: Befristung Schichtenwidmung: N	GLG

Gesamtfläche der Abänderung [m²]: 700

Erforderliche Erläuterungen zur Umwidmung
Befristung
Dauer der Befristung bei HG, BG, SF in Jahren:
Antragsteil 'Verfahrensgegenstand 18' unterschrieben am 15.9.2025 von Christian Quehenberger

Umweltrelevanz
Schwellenwertprüfung
Fläche der umweltrelevanten Änderungen je Kategorie [m²]: 700
[m²]: 0
Summe der zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m² (Kumulationsregel): 4436
[m²]: 0
Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Flächen [m²]: 5136
[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.: Nein
Begründung zur Anwendung eines Ausschlusskriteriums
Für den gegenständlichen Bereich ist eine Entwicklungsfläche für Wohnzwecke im REK Abtenau vorgesehen. Aufgrund des in der Kumulierung gegebenen Flächenausmaßes ist die Fläche bereits umweltgeprüft worden. Demnach ist das Ausschlusskriterium A zutreffend.
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 gegenständlich 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 17.6.2025 von Salmhofer Christian

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, Minstdichten, 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

Sachprogramme:

Die Fläche ist betrifft die Sachprogramme zur Freihaltung von Verkehrsinfrastruktur,
Skianlagen und Golfplätzen nicht.

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

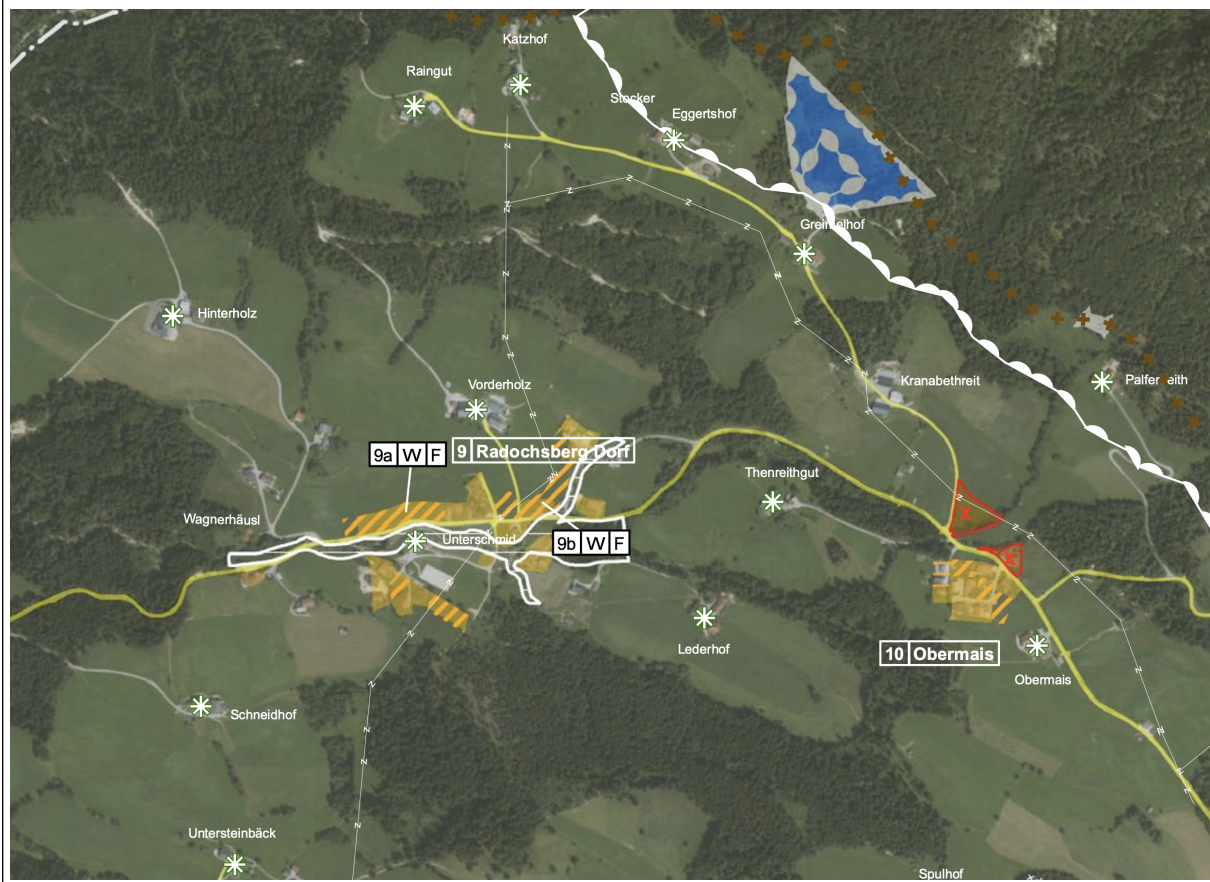
Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

REK - Textliche Aussagen - Ziele und Maßnahmen

9a Radochsberg Dorf

- Primäre Nutzung: Wohnen
- Widmungsvoraussetzungen: Umsetzung eines Baulandmodells für die Neuwidmung
- Erschließung:
 - Wasserversorgung: Wassergenossenschaft Abtenau-Stocker
 - Abwasserentsorgung: Ortskanal
 - Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund bzw. retendierte Einleitung in den Oberflächenkanal
 - Verkehr: Gemeindestraße
 - ÖV: vorhanden – Gemeindebus verkehrt 4x täglich
- 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
 - Berücksichtigung der Gefahrenzonen der WLV - Einbeziehen der WLV in das Bauverfahren
 - Beachtung des Nahverhältnis zur Hofstelle in der Widmungskategorie; Allenfalls unterstützende Ziele zur Verlegung der Hofstelle
 - Beachtung des lokalen Mehrverkehrs

REK - Planausschnitte



Angrenzende Widmungen

- Norden: Grünland – Ländliches Gebiet (GLG) gem. 36 (1) Zif. 1 ROG 2009
- Osten: Bauland - Dorfgebiet (DG) gem. § 30 (1) Zif. 5 ROG 2009
- Süden: Verkehrsflächen - wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde (VGD) gem. § 35 (1) ROG 2009
- Westen: Grünland – Ländliches Gebiet (GLG) gem. 36 (1) Zif. 1 ROG 2009

Antragsteil 'Planungsgrundlagen' unterschrieben am 17.6.2025 von Salmhofer Christian

Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen
Die Teilabänderungsfläche ist von Kennzeichnungen oder Kenntlichmachungen betroffen: Ja
Naturschutz
Beschränkung vorhanden: Nein
Beschreibung
Wasserwirtschaft
Beschränkung vorhanden: Ja
Beschreibung
Die Fläche liegt innerhalb des Wirkungsbereiches der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung (Nr. A1737153R158) "Salzburger Becken", weshalb die entsprechenden Auflagen nachgeordnet zu berücksichtigen sind.
Wildbach und Lawinenverbauung
Beschränkung vorhanden: Ja
Beschreibung
Teile der Fläche befinden sich in der gelben Gefahrenzone der WLV, weshalb diese im nachgeordneten Verfahren miteinzubeziehen ist.
Geologie
Beschränkung vorhanden: Nein
Beschreibung
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
Stellungnahmen aller Fachdienststellen (Vorbegutachtung) Wasserwirtschaft (20703) 1.10.2025: Elektronisch unterschrieben von Ripper-Würtz Ines Der südliche Teilbereich der Planungsfläche liegt im Einzugsgebiet des Zwieselbachs in der gelben Gefahrenzone. Eine Stellungnahme der WLW vom 29.09.2025 mit liegt dem Antrag bei. Außerdem liegt die ggs. Fläche im Wirkungsbereich der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung gem. BGBl Nr. 315 von 1980 (Rahmenverfügung Salzburger Becken). Die entsprechenden Auflagen sind zu berücksichtigen -----
Behandlung der Stellungnahmen des Landes durch den/die OrtsplanerIn (Vorbegutachtung)
Antragsteil 'Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen' unterschrieben am 17.6.2025 von Salmhofer Christian

Infrastrukturelle Erschließung
Infrastruktureinrichtungen erforderlich: Ja
Begründung, warum keine Infrastruktur erforderlich
Trinkwasserversorgung
Vorhanden: Ja
Bestätigungen beiliegend: Uploaded File: Bestätigung Trinkwasserversorgung.pdf;
Beschreibung Eine Trinkwasserversorgung ist angrenzend über WG Abtenau-Stocker vorhanden und durch geringe Leistungsergänzungen herstellbar.
Abwasserentsorgung (Schmutz- und Oberflächenwässer)
Vorhanden: Ja
Bestätigungen beiliegend: Uploaded File: Bestätigung Entsorgung häuslicher Abwässer Lienbacher Gerhard.pdf;
Beschreibung Eine Abwasserentsorgung ist angrenzend vorhanden und durch geringe Leistungsergänzungen herstellbar. Zudem wird parallel zum Widmungsverfahren die Freigabe des Aufschließungsgebietes Kanal durchgeführt. Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund bzw. retendierte Einleitung in den Oberflächenkanal.
Verkehrerschließung
Vorhanden: Ja
Beschreibung Die Fläche wird über die Gemeindestraße "Stocker" erschlossen. Anbindungen an den öffentlichen Verkehr sind durch den 4x täglich fahrenden Gemeindebus gegeben.
innerhalb ÖV-Einzugsbereich: Ja
Sonstige infrastrukturelle Erschließungen
Vorhanden: Nein
Bestätigungen beiliegend: Uploaded File: Strom Bestätigung Szbg-AG.pdf; Bestätigung Oberflächenwasser Einleitungsmöglichkeit ÖBF.pdf; Bestätigung Oberflächenwasser Leitungsmöglichkeit über Wegparzelle.pdf;
Beschreibung

Stellungnahmen aller Fachdienststellen (Vorbegutachtung)

Wasserwirtschaft (20703) 1.10.2025:

Elektronisch unterschrieben von Ripper-Würtz Ines

TRINKWASSERVERSORGUNG: Lt. aktuellen Überprüfungsbefund nach § 134 WRG ist von einer ausreichenden Wasserversorgung auszugehen. Eine Bestätigung des Wasserversorgers (WG Abtenau-Stocker, 28.07.2025) über die Möglichkeit des Anschlusses und das ausreichende Dargebot liegen dem Antrag bei.

ABWASSERBESEITIGUNG: Mit dem Schreiben der Gemeinde vom 25.07.2025 wird eine fachgerechte Ableitung und Entsorgung über die vorhandenen Systeme bestätigt.

OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG: Lt. Antrag sollen die anfallenden Oberflächenwässer auf Eigengrund retentiert und über einen RW-Kanal in den Zwieselbach eingeleitet werden. Die Zustimmung der ÖBF (01.09.2025) und der Bringungsgemeinschaft Hinterholz zur Querung des Güterwegs (28.07.2025) liegen dem Antrag bei. Die wasserrechtliche Bewilligung zur Einleitung der Oberflächenwässer in den Vorfluter ist zu erwirken.

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

Antragsteil 'Infrastrukturelle Erschließung' unterschrieben am 3.2.2026 von Salmhofer Jan

Landschaftsstruktur und -bild

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Das Landschaftsbild im gegenständlichen Bereich ist durch Dorfgebiete mit Hofstellen und Einfamilienhausbebauung sowie durch größeren Wiesen- und Waldflächen geprägt. Bei der gegenständlichen Fläche handelt es sich um einen, an bereits gewidmetes Dorfgebiet angrenzende Fläche. Es sind keine landschaftlich sensiblen Bereiche betroffen. Im Bebauungsplan sind, zur Gewährleistung eines Überganges in den Freiraum, Maßnahmen zur Einbindung in den Landschaftsraum verordnet. Die Widmung ist in Folge als mit dem Teilaspekt verträglich einzustufen.

Antragsteil 'Landschaftsstruktur und -bild' unterschrieben am 17.6.2025 von Salmhofer Christian

Vegetation und Tierwelt

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Widmungsfläche befindet sich im Siedlungsbereich Radochsberg/Stocker, an der Radochsbergstraße und wird derzeit landwirtschaftlich für die Mahd genutzt. Objekte des Naturschutzbuches, ex-lege-geschützte Bereiche oder kartierte Biotopie sind ebenso wie Lebensraumkorridore nicht betroffen. Durch die technische Überprägung durch die Mahd, kann das Vorkommen von seltenen Arten bzw. das Vorkommen eines Lebensraums für Amphibien ausgeschlossen werden. Auch Amphibienwanderkorridore werden nicht beeinflusst. Somit ist eine Vereinbarkeit mit dem Teilaspekt gegeben.

Antragsteil 'Vegetation und Tierwelt' unterschrieben am 17.6.2025 von Salmhofer Christian

Erholungsnutzung und Grünflächen

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Eine öffentliche Erholungsnutzung ist auf den Flächen nicht gegeben. Der Umgebungsbereich, sowie auch das gesamte Gemeindegebiet, zeichnet sich durch eine gute Grünflächenausstattung aus. Es sind daher ausreichend Flächen zur Erholung verfügbar. Aufgrund der Flächencharakteristik im Freiraum bzw. aufgrund der Flächengröße wird auch der optische Erholungswert der Landschaft kaum beeinträchtigt. Die Widmung ist daher mit dem Teilaspekt verträglich.

Antragsteil 'Erholungsnutzung und Grünflächen' unterschrieben am 17.6.2025 von Salmhofer Christian

Lebensräume und Biotop e inkl. Vernetzung

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Widmungsfläche befindet sich im direkten Anschluss an den Siedlungskörper Radochsberg/Stocker und wird derzeit landwirtschaftlich für die Mahd genutzt. Es sind keine Objekte des Naturschutzbuches, Biotop e, Gewässer oder Waldflächen betroffen. Aufgrund der anthropogenen Überprägung durch die Mahd, die unmittelbare Lage an der Radochsbergstraße sowie auch der Kleinräumigkeit der Fläche, kann davon ausgegangen werden, dass keine hochwertigen Lebensräume von der Umwidmung betroffen sind. Insbesondere werden keine Lebensraumkorridore gem. LEP bzw. Amphibienwanderstrecken gem. SAGIS beeinträchtigt. Eine Verträglichkeit der Widmung mit dem Teilaspekt ist daher zusammenfassend gegeben.

Antragsteil 'Lebensräume und Biotop e inkl. Vernetzung' unterschrieben am 17.6.2025 von Salmhofer Christian

Kulturgüter und Ortsbild

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Denkmalgeschützte Objekte, archäologische Verdachtsflächen oder Ortsbildschutzgebiete sind im Bereich der Widmungsfläche nicht verzeichnet. Das Ortsbild im Siedlungsbereich kennzeichnet sich durch landwirtschaftliche Hofstellen, kleinstrukturierte Einfamilienhausbebauungen sowie Wiesenflächen. 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 vorhanden. In diesem Sinne dient die Fläche der Schwerpunktbildung um den historisch dichter besiedelten Bereich des Radochsberges und ist daher mit dem Teilaspekt als verträglich einzustufen.

Antragsteil 'Kulturgüter und Ortsbild' unterschrieben am 17.6.2025 von Salmhofer Christian

Geologie

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die als Bauland auszuweisende Fläche weist ein leicht nach Südwesten geneigtes Gelände auf. Unmittelbar benachbart befindet sich bereits als Dorfgebiet gewidmetes Bauland. Massenbewegungen wurden lt. Sagis Ereigniskataster in diesem Bereich nicht verzeichnet. Eine Baugrundeignung kann aufgrund dieser Gegebenheiten angenommen werden. Diese Einschätzung ersetzt jedoch kein geologisch-geotechnisches Gutachten aus dem Maßnahmen zur Gründung bzw. zur Baugrubensicherung abgeleitet werden können. Die Widmung kann unter nachgeordneter Berücksichtigung der geologischen Gegebenheiten mit dem Teilaspekt als verträglich eingestuft werden.

Antragsteil 'Geologie' unterschrieben am 17.6.2025 von Salmhofer Christian

Boden

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Im gegenständlichen Bereich sind keine Altlasten und Bodenkontaminationen bzw. Umwelt-Prüfflächen bekannt. Eine Beeinträchtigung kann somit ausgeschlossen werden. Die digitale Bodenkarte verzeichnet für die Widmungsfläche den Bodentyp Gley. Die Sagis Bodenfunktionsbewertungen weist folgende Bewertung auf:

Lebensraumfunktion: 4; Standortfunktion: - bis 5; Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 1 bis 4; Abflussregulierung: 1 bis 3; Pufferfunktion: 2 bis 3;

Aufgrund der erhöhten Werte der natürlichen Bodenfruchtbarkeit, Standortfunktion und der Lebensraumfunktion sollen in den nachgeordneten Verfahren (Baubewilligung)

Festlegungen zur Minderung des Funktionsverlustes getroffen werden. Da es sich gegenständlich um eine Baulandausweisung im geringfügigen Ausmaß handelt, ist die Widmung aber, unter Berücksichtigung des hochwertigen Bodens, mit dem Teilaspekt als verträglich einzustufen.

Antragsteil 'Boden' unterschrieben am 17.6.2025 von Salmhofer Christian

Land- und Forstwirtschaft

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Widmungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich für die Mahd genutzt. Eine aktive Hofstelle "Unterschmied" befindet sich östlich in ca. 85 m Entfernung. In Folge der Widmung bzw. von zukünftigen Bebauungen bleibt die Zugänglichkeit der umliegenden Wald- und Wiesenflächen unverändert. Eine wirtschaftliche Grundlandkonfiguration bleibt, insbesondere unter Berücksichtigung der Besitzstrukturen ebenso bestehen. Ein Konfliktpotential zwischen den unterschiedlichen Nutzungen kann somit nicht festgemacht werden, zudem wird die Baulandkategorie Dorfgebiet gewählt. Die Widmung ist folglich mit dem Teilaspekt als verträglich einzustufen.

Antragsteil 'Land- und Forstwirtschaft' unterschrieben am 17.6.2025 von Salmhofer Christian

Wasser- und Wasserwirtschaft

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Trinkwasserschutz- und schongebiete, sowie stehende und fließende Gewässer werden auf der gegenständlichen Fläche nicht verzeichnet. Sie befindet sich allerdings innerhalb des Wirkungsbereiches der Rahmenverfügung "Salzburger Becken". Im Zuge der Baubewilligung sind daher projektbezogen die Auflagen der Rahmenverfügung einzubeziehen. Die Oberflächenentwässerung hat über die Versickerung auf Eigengrund bzw. eine retendierte Einleitung in den Oberflächenkanal zu erfolgen. Gem. eBod ist von einer mäßigen Durchlässigkeit des Untergrunds auszugehen. Unter Berücksichtigung der Vorgaben der Wasserwirtschaft bzw. der Vorgaben zur Oberflächenentwässerung ist die Widmung mit dem Teilaspekt verträglich.

Antragsteil 'Wasser- und Wasserwirtschaft' unterschrieben am 17.6.2025 von Salmhofer Christian

Naturräumliche Gefährdungen

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Fläche liegt außerhalb von Hinweis- oder Vorbehaltsbereichen der WLV bzw. Gefahrenzonen der Wasserwirtschaft. Allerdings befinden sich Teile der Fläche im Süden in der gelben WLV-Gefahrenzone, weshalb diese im nachgeordneten Verfahren miteinzubeziehen ist. Massenbewegungen wurden laut Sagis Ereigniskataster im Umfeld nicht verzeichnet. Eine Steinschlaggefährdung kann aufgrund der umliegenden Geländeverhältnisse ausgeschlossen werden. Die Vereinbarkeit mit dem Teilaspekt ist daher gegeben.

Antragsteil 'Naturräumliche Gefährdungen' unterschrieben am 17.6.2025 von Salmhofer Christian

Lärm

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Widmungsfläche befindet sich außerhalb des Einzugsbereichs größerer Lärmemittenten. Zudem sind lärmintensive Gewerbe- oder Freizeitnutzungen im Umfeld nicht vorhanden. Ein Konfliktpotenzial mit der Baulandwidmung kann somit nicht festgestellt werden. Die Widmung selbst führt auch zu keiner maßgeblichen Lärmzunahme innerhalb der Siedlung. Die Umwidmung ist daher mit dem Teilaspekt verträglich.

Antragsteil 'Lärm' unterschrieben am 17.6.2025 von Salmhofer Christian

Luft

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Eine Immissionssensibilität der gegenständlichen Umwidmungskategorie kann nicht festgestellt werden. Da es sich aber nur um eine geringe Erweiterung handelt, erfolgt nur eine untergeordnete Zunahme der Emissionen. Die Erzeugung von Mehrverkehr ist gering. Es kann daher eine Vereinbarkeit mit dem Teilaspekt festgestellt werden.

Antragsteil 'Luft' unterschrieben am 17.6.2025 von Salmhofer Christian

Zusammenfassung

Zusammenfassung der Strukturuntersuchung

Unter Berücksichtigung der nachfolgenden Vorgaben und Festlegungen ist die Widmung mit den einzelnen Teilaspekten 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.

Stellungnahme des Landes

Auseinandersetzung mit der Stellungnahme des Landes

Antragsteil 'Zusammenfassung' unterschrieben am 17.6.2025 von Salmhofer Christian

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

Beschreibung (Flächennutzung, Bebauungsstruktur, etc.)

Die Fläche wird gegenwärtig landwirtschaftlich zur Mahd genutzt.

Stellungnahmen aller Fachdienststellen zur Umwidmung oder Freigabe (Vorbegutachtung)

Wildbach- und Lawinenverbauung (wlv) 29.9.2025:
Elektronisch unterschrieben von Ammerer Urban
Die Gemeinde Abtenau plant eine Umwidmung von Grünland in Bauland KG Schorn GP428/1.

Das geplante Vorhaben befindet sich im Einzugsgebiet des Zwieselbachs. Dieser entwässert ein 4,49 km² großes Einzugsgebiet und gilt als Wildbach mit dem maßgeblichen Prozess Fluvialer Feststofftransport. Im Falle des Bemessungsereignisses ist mit einem Hochwasserabfluss von 38,0 m³/s sowie einer Geschiebefracht von 11000 m³ zu rechnen. Dadurch kann es auf der ggst. Parzelle zu Überflutungen und Einschlammungen kommen.

Der unterste (südliche) Teil der Parzelle befindet sich in der gelben Gefahrenzone, grundsätzlich besteht kein Bebauungsverbot, im Falle einer Bautätigkeit kann die Wildbach und Lawinenverbauung detaillierte Vorschriften geben.

Einer Umwidmung kann grundsätzlich zugestimmt werden.

Wasserwirtschaft (20703) 1.10.2025:
Elektronisch unterschrieben von Ripper-Würtz Ines
Der Eigentümer der GP 428/1, 429 und 430/1, KG 56010 Abtenau-Schorn beabsichtigt zur Errichtung eines Wohnhauses eine Umwidmung von 700 m² GLG in DG.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht kein Einwand zur Widmung.

Agrarwirtschaft, Bodenschutz und Almen (20407) 14.10.2025:
Elektronisch unterschrieben von Platzer Emil
Aus Sicht der Landwirtschaft und aus Sicht des Bodenschutzes sind grundsätzlich keine erheblichen Auswirkungen auf die entsprechenden Schutzgüter zu erwarten.

Bei einer Teilfläche handelt es sich um hochwertige Böden in Bezug auf die "Natürliche Bodenfruchtbarkeit" (4). Im Hinblick auf die betroffenen hochwertigen Böden sind im Falle einer Umwidmung jedenfalls verbindliche und überprüfbare Bodenschutzmaßnahmen festzulegen.

Bei den im vorliegenden Bebauungsplan hinsichtlich der Produktionsfunktion und Abflussregulierung festgelegten Bodenschutzmaßnahmen handelt es sich lediglich um eine Auflistung von möglichen Maßnahmen, aus denen ausgewählt werden kann. Aus fachlicher Sicht sind aber Bodenschutzmaßnahmen verbindlich und überprüfbar zu formulieren, sodass diese im Zuge der Bebauung jedenfalls umzusetzen sind.

Konkrete Maßnahmen können lauten:

- o Die Parkplätze sind versickerungsfähig auszugestalten (zB. Rasengittersteine)
- o Der vorhandene Oberboden ist sachgerecht abzutragen und für eine Bodenrekultivierung zu verwenden (Nachweis mittels Verwertungsnachweis)
- o Die Regenwasserversickerung hat im Planungsgebiet zu erfolgen (Einsatz von Mulden- oder Rigolensystemen)
- o Eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ist sicherzustellen (zB. bei Zufahrtswegen und Erschließungen)

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

Antragsteil 'Sonstige Aussagen zur Umwidmung (Flächennutzung, Bebauungsstruktur, etc.)'
unterschrieben am 17.6.2025 von Salmhofer Christian

Bebauungsplanung
Bebauungsplan der Grundstufe
Planfreistellung gem. ROG 2009: Nein
Begründung <p>Nachdem die unbebauten, bereits gewidmeten Flächen zuzüglich der Potenziale im REK das Ausmaß von 5.000 m² überschreiten, ist begleitend zur Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes der gegenständlichen Widmung ein Bebauungsplan zu verordnen. Der gegenständliche Bebauungsplan wird zudem auf das angrenzende Aufschließungsgebiet erweitert, welches in einem parallelen Verfahren freigegeben wird (Freigabeverpflichtung gemäß § 37 Abs. 4 ROG).</p>
Reaktion des/der OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes (zur Planfreistellung)
Bebauungsplan - Plandarstellung: Uploaded File: BbpRadochsbergLienbacher260107.pdf;
Bebauungsplan - Textteil: Uploaded File: BbpRadochsbergLienbacherText260107.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 4.2.2026 von Salmhofer Jan

Baulandbilanz
Ergebnis der Überprüfung der Baulandflächenbilanz Die Baulandbilanz der Gemeinde Abtenau liegt für Wohnzwecke 6,49 ha unterhalb des Bedarfes. Eine Bilanzüberschreitung ist aufgrund des Flächenausmaßes von 700 m² im gegenständlichen Verfahren somit ausgeschlossen.
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 17.6.2025 von Salmhofer Christian

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, Ruhezone 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 Radochsberges 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 Bauungen 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 Gewerbeflächen 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 m² 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 Waldflächen 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.

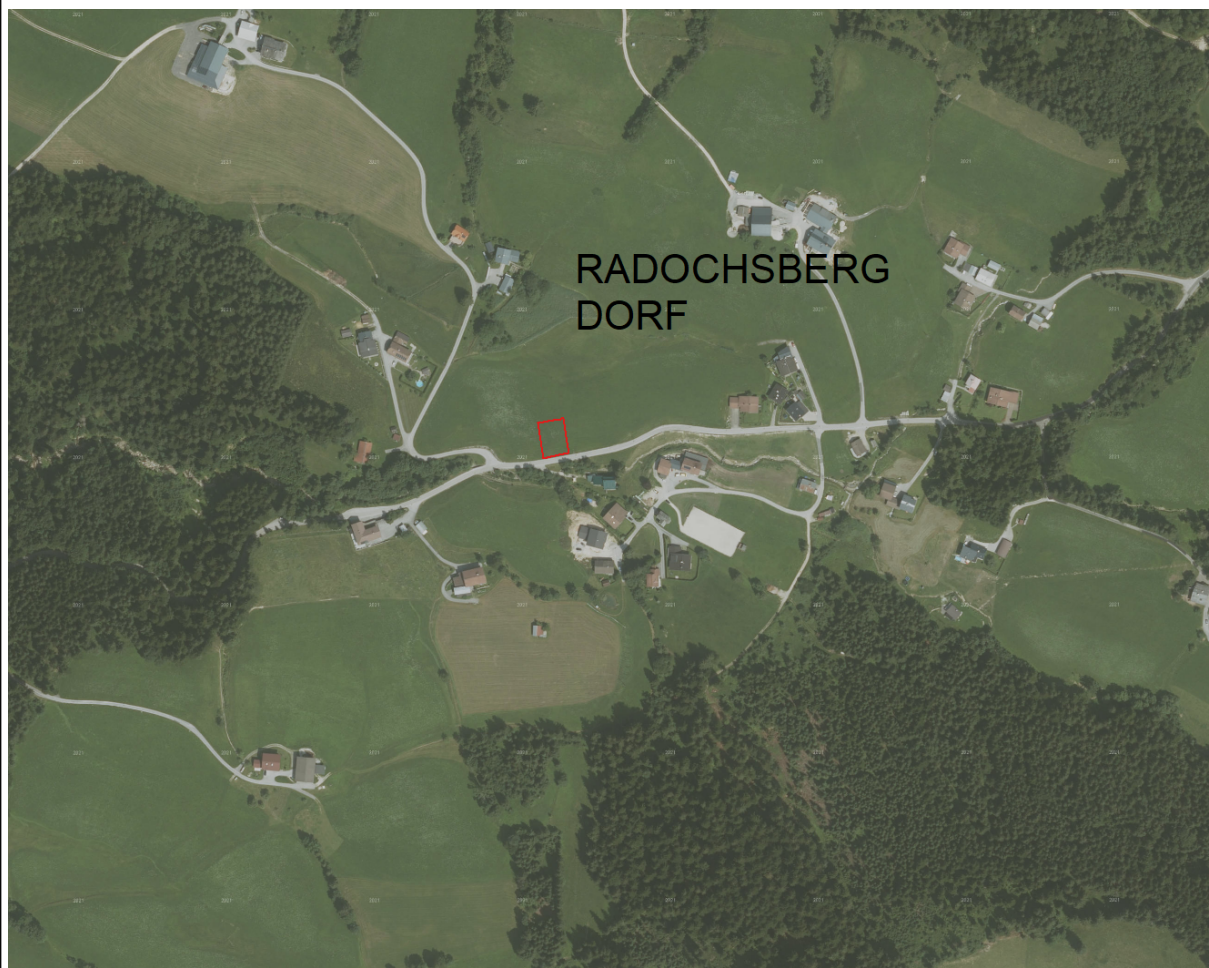
8. Neue optimierte Möglichkeiten zur Energieversorgung sind aufgrund des Neubaus möglich. In Folge der Widmung soll auch ein kompakter Siedlungskörper entstehen, was für die nachhaltige Nutzung von Energie sinnvoll ist.

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 Flächenausmaßes 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 Teilaspekten 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

Planauszüge

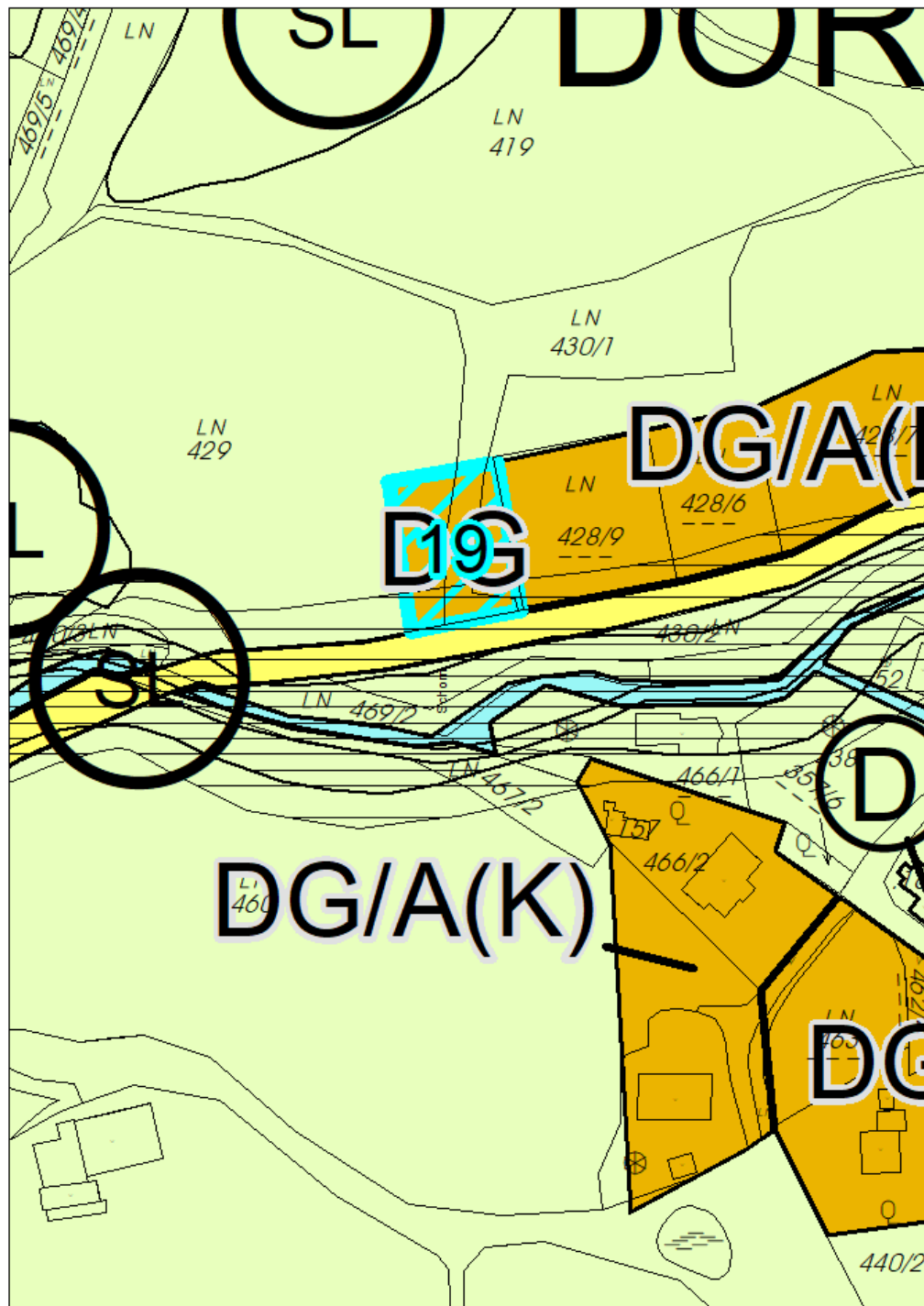
Änderungsblatt M 1:5000 = Mappenblatt: Uploaded File: 50201_4628-5201_21.pdf;

Beiblatt (610x610 mm): Uploaded File: Beiblatt_Abtenau.pdf;

Vergrößerung - Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

FWP Abtenau - 1:1.500

T201/123



Salmhofer Arch. ZT GmbH

GZ. 2438/25

2025-06-12

: Uploaded File: Änderungsblatt.pdf;

Antragsteil 'Planauszüge' unterschrieben am 18.6.2025 von Salmhofer Christian

Stellungnahme ASV Raumplanung

Landesplanerische Stellungnahme nach § 65 Abs 5 ROG idgF

Handelt es sich um eine Baulandausweisung innerhalb des Hauptsiedlungsbereichs?:
nein

bei teilweise: liegt die Baulandausweisung großteils innerhalb oder außerhalb des HSB?: -

Flächenausmaß in m² der Baulandausweisung außerhalb des HSB:

Handelt es sich um eine Ausweisung eines Zweitwohnungsgebietes?: nein

Landesplanerische Stellungnahme

Die Fläche befindet sich im Freiraum und stellt eine Entwicklung nach Außen dar. Freiraumziele werden nicht berührt, eine Entwicklung mittels Baulandsicherungsmodell ist daher erforderlich.

Zur Übereinstimmung mit dem LEP wurde auf REK Ebene eine Baulandsicherung festgelegt. Die Umsetzung dieser ist (auf den Widmungsbestand) noch nicht erkennbar.

Stellungnahme zur Vorbegutachtung

Zur Veranlassung (Ausgangslage)

Die Gemeinde Abtenau plant den Flächenwidmungsplan abzuändern. Es soll am Radochsberg eine Fläche von 700m² neben einem Aufschließungsbiel/Kanal hinzugewidmet werden.

Abb. 1: Übersichtsplan - Lage der Änderungsfläche/n



Zur Übereinstimmung mit überörtlichen Planungen und Programmen

Eine Übereinstimmung mit LEP ist noch nicht restlos erkennbar.

Handelt es sich bei der Ausweisung um ein Baulandsicherungsmodell gem. LEP 2022?: -

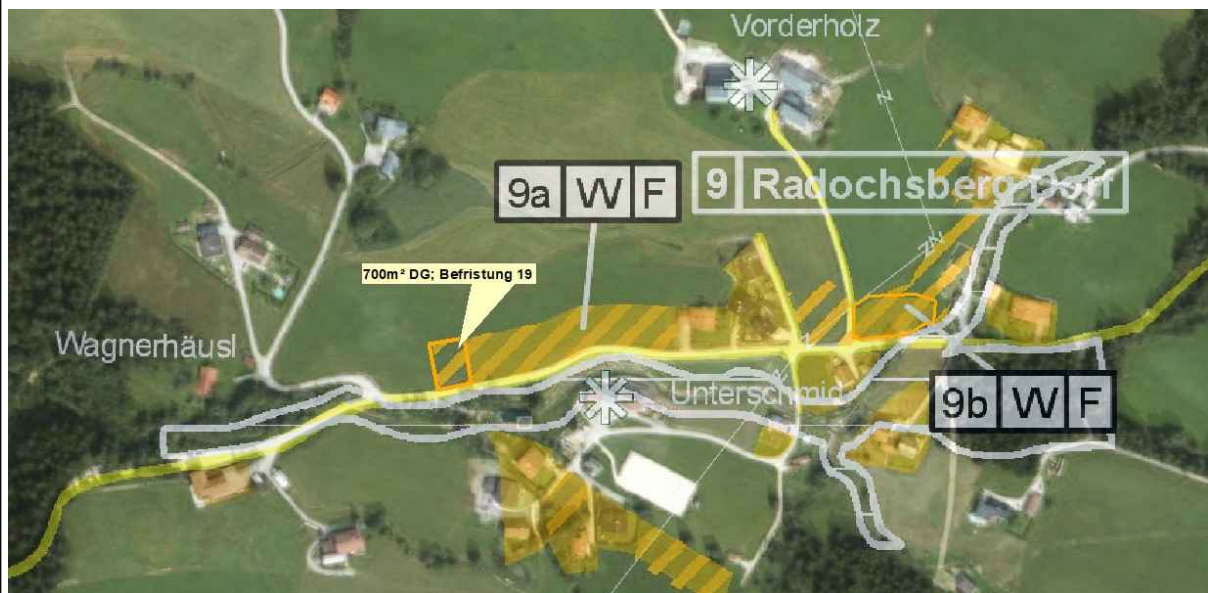
Flächenausmaß jener Teilfläche des BLSM außerhalb des HSB:

Zur Übereinstimmung mit dem REK

Der Textteil sieht als Widmungsvoraussetzung eine Baulandsicherung vor. Es wird ein §18 Vertrag abgeschlossen, der einen Hauptwohnsitz vorschreibt, sowie ein Vorkaufsrecht zu einem definierten Preis vorsieht und die Auflagen auf die Rechtsnachfolger überbindet. Ob dies als Baulandsicherung (auch im Sinne des LEP) zu werten ist, kann abschließend noch nicht geklärt werden.

Die Rahmenbedingungen werden insofern erfüllt, wobei die FD Bodenschutz konkrete Maßnahmen anstatt Vorschläge formuliert, bzw sind im Rahmen der Baubewilligung Auflagen der WLV zu berücksichtigen.

Abb. 3: Planauszug aus dem REK



Zur Beachtung der Raumordnungsgrundsätze und zur Abwägung der Raumordnungsziele

Die Grundsätze werden erfüllt.

Zur Umweltrelevanz

Die Beurteilung ist nachvollziehbar.

Zu Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen

Die Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen werden zur Kenntnis.

Zur infrastrukturellen Erschließung

Die infrastrukturelle Erschließung wird zur Kenntnis genommen.

Zur Bebauungsplanung

Der Bebauungsplan sollte um das Aufschließungsgebiet erweitert werden. bzw mit der Freigabe (siehe unten) verknüpft werden.

Zur Baulandflächenbilanz

Eine Überschreitung liegt nicht.

Zu den Stellungnahmen der Fachdienststellen

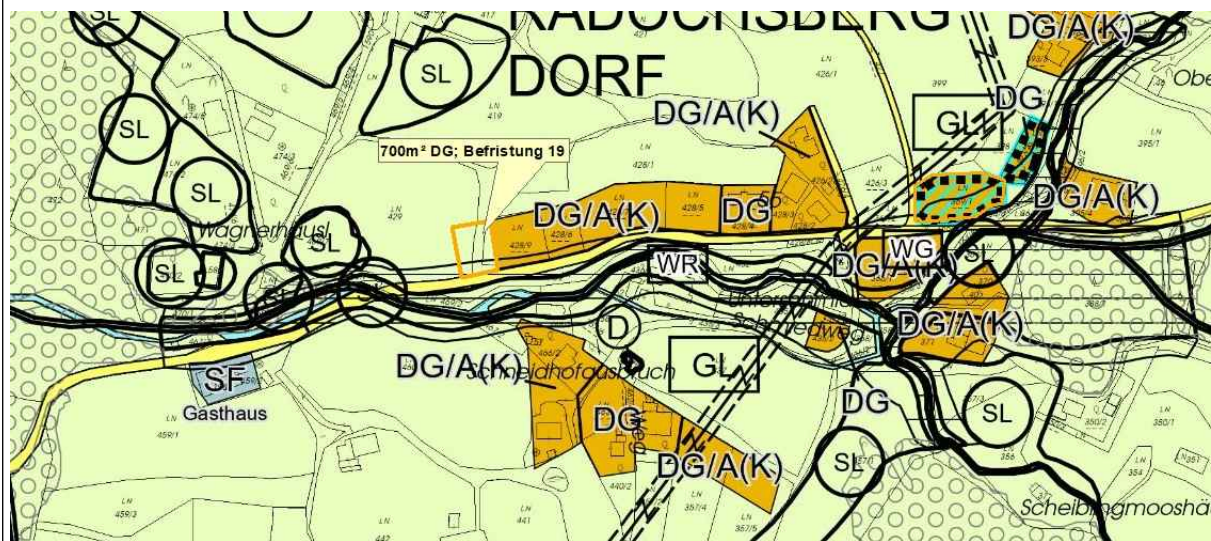
Die FD Bodenschutz meldet, dass konkrete Aussagen in den BBP aufgenommen werden sollen und nicht nur Vorschläge. Die WLW wird im Bauverfahren Auflagen festlegen. Die Wasserwirtschaft meldet keinen Einwand.

Anmerkungen /Sonstiges

Nachdem der Nachweis eines Kanals vorhanden ist, ist das vorhandene Aufschließungsgebiet freizugeben, zeitgleich ist ein Bebauungsplan aufzustellen und ein Infrastrukturkostenbeitrag einzuheben.

Die bebauten Aufschließungsgebiete sind ebenfalls freizugeben.

Abb. 4: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



Raumplanungsfachliche Zusammenfassung

Die LEP und REK Übereinstimmung zur Baulandsicherung werden derzeit nicht gesehen.

Beilage:

Abbildung:

Antragsteil 'Stellungnahme ASV Raumplanung' unterschrieben am 17.6.2025 von Salmhofer Christian