

Gutachten

Gutachten des/der OrtsplanerIn

Würdigung der Übereinstimmung mit der überörtlichen Raumplanung

Übereinstimmung mit dem Landesentwicklungsprogramm:

(1) Schutz vor weiterer Besiedelung:

- Die Fläche weist insbesondere hinsichtlich der Abflussregulierung und der Produktion keine hohe Bodenfunktionsbewertung auf.
- Grünraum- und Wanderkorridore sind nicht betroffen.
- Aufgrund der bestehenden Versiegelung bzw. Bebauung werden auch keine ökologisch bedeutsamen Flächen beeinträchtigt.
- Wegen der Lage im Betriebsgelände sind die Flächen weitgehend bebaut bzw. versiegelt.
- Aufgrund der bestehenden Versiegelung erfolgt auch kein Verbrauch von für die Abflussregulierung wesentlichen Flächen.
- Rohstoffvorkommen sind auf der Fläche nicht evident.
- Die Zugänglichkeit von Gewässern und Seeufern verbleibt aufgrund des Abstandes zu Gerinnen unverändert.
- Die Fläche ist unbestockt, weshalb keine Beeinträchtigung hochwertiger Waldflächen erfolgt.
- Gegenständlich erfolgt die Ausweisung von weitgehend versiegelten Flächen für einen bestehenden Betrieb. Die Grundwasservorkommen werden durch die wasserwirtschaftliche Rahmenverfügung geschützt. Die diesbezüglichen Auflagen sind nachgeordnet zu berücksichtigen.
- Ruhezonen der Alpenkonvention werden, aufgrund der Lage der Fläche im bestehenden Betriebsareal, nicht beeinträchtigt.
- Naturlandschaften werden, aufgrund der Lage der Fläche im bestehenden Betriebsareal, nicht beeinträchtigt.

(2) Bei Übereinstimmung mit Freiraumzielen sind Baulandausweisungen im Freiraum zulässig für Sonderflächen für bestehende Betriebe. Ein solcher ist vorhanden.

(3) Eine touristische Entwicklung ist nicht geplant und aufgrund des Verwendungszweckes der Sonderfläche auch rechtlich ausgeschlossen.

(4) Nachdem eine touristische Entwicklung ausgeschlossen ist, werden auch keine Chalets gebaut.

Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben des ROG

Würdigung der Übereinstimmung mit den Zielen des ROG

1. Die Fläche dient der Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne der Sicherung der Existenz des bestehenden Betriebes. Die Umwidmung trägt somit zur Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Gemeinde bei. Ökologisch sensible Bereiche sind nicht betroffen bzw. ist ein ausreichender Abstand gegeben.
2. Aufgrund der angrenzenden bestehenden Bebauung sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht maßgeblich.
3. Man befindet sich innerhalb des Wirkungsbereichs der Rahmenverfügung Salzburger Becken, es sind daher im Bauverfahren wasserwirtschaftliche Zielsetzungen zu berücksichtigen. Naturräumliche Gefährdungen werden auf der Fläche nicht verzeichnet. Nähere geologisch-geotechnische Untersuchungen sind im Zuge des Bauverfahrens durchzuführen. Auf der Fläche befindet sich ein Altstandort (Altstandort des ehemaligen Gipswerks Haagen (UBA ID 6280)), welcher im Bauverfahren zu berücksichtigen ist.
4. Ein Naheverhältnis zu einer Landwirtschaft ist nicht gegeben. Ein weiteres Konfliktpotenzial wird durch die gegenständliche Umwidmung nicht erzeugt.
5. Die Widmung dient der Entwicklung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Betriebes bzw. in Folge auch der Gemeinde.
6. Der Verwendungszweck der gegenständlichen Sonderfläche dient der Erweiterung eines Transportunternehmens. Es erfolgt daher die Stärkung des bestehenden Betriebs.
7. Die gegenständliche Ausweisung von Bauland schafft mögliche Arbeitsplätze und stärkt damit die wirtschaftliche Handlungsfähigkeit des bestehenden Betriebs. Eine Haltestelle des ÖPNV ist fußläufig nicht erreichbar. Es wird aber kein maßgeblicher Mehrverkehr erzeugt, nachdem die Fläche bereits als Parkplatz genutzt und zum Teil mit dem bestehenden Betriebsobjekt bebaut ist.
8. Aufgrund der angrenzenden bestehenden Bebauung ist die neue Sonderfläche bis auf Leitungsergänzungen auch infrastrukturell voll erschlossen. Eine nachhaltige Energieversorgung ist aufgrund der baulichen Erweiterung des Bestandes möglich. Eine Nutzung der Dachflächen für PV-Module wäre sinnvoll.
9. Es werden die Grundlagen zu der Stärkung der kommunalen Wirtschaft geschaffen.
10. Damit wird auch die Arbeitsplatzvielfalt im Sinne der Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen gestärkt.

Würdigung der Übereinstimmung mit den Grundsätzen des ROG

1. Ein haushälterischer Umgang mit Bauland ist durch die projektbezogene Widmungsabgrenzung gegeben. Auf der Fläche befindet sich ein Altstandort (Altstandort des ehemaligen Gipswerks Haagen (UBA ID 6280)), welcher im Bauverfahren zu berücksichtigen ist.
2. Ein öffentliches Interesse besteht an der Sicherung von Arbeitsplätzen und der Versorgung von Gütern und Diensten für die Bevölkerung.
3. Es handelt sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebs. Eine Zersiedelung wird durch die Umwidmung nicht erzeugt.
4. Die Umwidmungsfläche selbst keine naturräumlich-strukturelle Sensibilität auf.
5. Die Widmungsfläche befindet sich nicht im fußläufigen Einzugsbereich von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs. Es wird kein maßgeblicher Mehrverkehr erzeugt, nachdem in Folge der Widmung weder die potenzielle Bauplatzgröße erhöht wird, noch eine maßgebliche Nutzungsänderung zum Betsand stattfindet.
6. Die Erweiterung erfolgt im Rahmen der bereits stattfindenden Nutzung auf der Fläche, welche als Parkplatz genutzt und mit einer Garage bebaut ist, weshalb kein wesentlicher Einfluss auf das Ortsbild zu erwarten ist.
7. Die Ausweisung erfolgt projektbezogen für einen spezifischen Verwendungszweck. Sie dient dem Eigenbedarf des bestehenden Betriebs. Maßnahmen einer aktiven Bodenpolitik durch die Gemeinde sind somit nicht sinnvoll.
8. Lagebedingt ist eine sparsame Verwendung von Energie und der Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger möglich. Eine Nutzung der Dachflächen für PV-Module wäre sinnvoll.
9. Aufgrund der Kleinräumigkeit der Neuwidmung bzw. dem Widmungszweck zur Erweiterung des Betriebsbestandes erfolgt keine Benachteiligung weniger mobiler Bevölkerungsschichten.

Würdigung der Übereinstimmung mit dem § 34 ROG 2009

Die Widmung der Sonderfläche begründet sich mit dem § 34 (1) Zif. 4. Es handelt sich um

einen bereits bestehenden Betrieb im Grünland. Es besteht ein öffentliches Interesse einen heimischen Betrieb weiterzuentwickeln und gleichzeitig Arbeitsplätze zu schaffen und in weiterer Folge die Bevölkerung bzw. Arbeitsplätze in der Gemeinde zu halten.

Würdigung der Übereinstimmung mit den Planungsaussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes

- Im Siedlungsleitbild ist zwar keine Sonderflächennutzung vorgesehen, allerdings erfolgt die Widmung für einen einzelstehenden Betrieb im Grünland als Sonderfläche in Übereinstimmung mit dem ROG-

Gleichzeitig ist eine Vereinbarkeit mit den allgemeinen Zielsetzungen des REK festzustellen:

2.1.1. Ziele für die Entwicklung der Wirtschaftssektoren

2. Ausbau von Dienstleistung und Gewerbe

Die Schaffung von Arbeitsplätzen soll durch den Ausbau bestehender und die Ansiedlung neuer Betriebe im Gemeindegebiet erfolgen. Dabei soll Schwerpunkt die Förderung umweltfreundlicher Betriebe sein, die in das Profil Abtenaus als Wohn- und Fremdenverkehrsgemeinde passen. Die Übereinstimmung mit diesen Zielsetzungen ist durch den Betriebsbestand gewährleistet. Die Erweiterung betrifft primär die Einhausung bestehender LKW-Stellplätze und erfolgt somit auch im Sinne des Immissionsschutzes.

2.2.2. Maßnahmen: Entwicklung der Wirtschaftssektoren

2. Flächenvorsorge für betriebliche Nutzung

Nachdem keine Handelsnutzung betroffen ist bzw. die Widmung dem Ausbau eines bestehenden Betriebes dient, ist die Übereinstimmung mit den entsprechenden Zielsetzungen des REK gegeben.

Orthofoto - Lage des Planungsgebietes



Foto(s) der Abänderungsfläche



Schlussfolgerung

Um für ein bestehendes Transportunternehmen die Möglichkeit der Erweiterung zu schaffen, soll im Bereich Pichl West eine Sonderflächenwidmung stattfinden (§ 34 (1) Zif. 4 ROG 2009). Die Wahl der Widmungskategorie begründet sich mit der Lage des Betriebsbestandes im Grünland und dem öffentlichen Interesse für eine Weiterentwicklung eines heimischen Betriebs und damit auch die Stärkung der heimischen Wirtschaft. Gleichzeitig werden damit Arbeitsplätze gesichert und die Bevölkerung in der Gemeinde gehalten. Der Verwendungszweck entspricht dem betrieblichen Bestand. Die Fläche ist aufgrund des angrenzenden Baubestands bis auf Leitungsergänzungen bereits infrastrukturell voll erschlossen.

Grundsätzlich ergibt sich eine Vereinbarkeit der Widmung mit den strukturellen Teilaspekten, wobei folgende Punkte zu beachten sind:

- Nachgeordnet sind die Auflagen aus der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung im Rahmen der Baubewilligung zu berücksichtigen.
- Nähere geologisch-geotechnische Untersuchungen zum Baugrund sind im nachgeordneten Verfahren durchzuführen.
- Auf der Fläche befindet sich ein Altstandort (Altstandort des ehemaligen Gipswerks Haagen (UBA ID 6280)), welcher im Bauverfahren zu berücksichtigen ist.
- Eine Nutzung der Dachflächen für PV-Module wäre sinnvoll.

Die geplante Teiländerung ist daher mit den Zielen und Grundsätzen des ROGs, mit den Zielen der überörtlichen Raumordnungsprogramme sowie mit den im REK formulierten Zielen der Gemeinde vereinbar und kann daher aus ortsplanerischer Sicht empfohlen werden.

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

Antragsteil 'Gutachten' unterschrieben am 3.3.2026 von Salmhofer Jan