

Planungsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen

Raumordnungsgesetz 2009

Nachstehende Ziele des ROG 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 des ROG 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 Seefernern
- 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 untergeordneten Ausmaß zulässig

Regionalprogramm

Regionalprogramm Tennengau:

Die Gemeinde Abtenau ist im Regionalprogramm 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).

- Folgende Ziele sind im Rahmen der gegenständlichen Widmungsänderung relevant: Die Lebensqualität der Bevölkerung soll insbesondere im Salzachtal durch großräumig zusammenhängende, siedlungsnah Freiflächen gesichert werden. Weiters ist die regionale Vernetzung der Freizeit- und Erholungsinfrastruktur in der Region anzustreben.
- Der Tennengau soll in seiner Funktion als hochwertiger Produktion- und Wirtschaftsstandort für den gesamten Zentralraum gesichert, die Arbeitsplatzversorgung deutlich verbessert und weitere Technologie- und Ausbildungsstandorte in der Region aufgebaut werden.
- Sicherung eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen vorhandenen Arbeitsplätzen und berufstätiger Wohnbevölkerung.
- Sicherung der touristischen Entwicklungsmöglichkeiten der Region. Dazu soll sowohl eine räumliche Schwerpunktsetzung, als auch eine funktionale Schwerpunktsetzung erfolgen.
- Sicherung und Ausbau der Destination Tennengau bzw. seiner Teilregionen (Lammertal und Salzachtal) als attraktive Tourismus- und Freizeitregionen mit dem Ziel, bei den Übernachtungen wieder den Stand von 1,2 Mio. Nächtigungen (Jahresdurchschnitt in der zweiten Hälfte der 80er Jahre) zu erreichen.
- Hebung der Qualität bei den gewerblichen und privaten Beherbergungsbetrieben (Qualitätsbetten).

Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

REK - Textliche Aussagen - Ziele und Maßnahmen

10 Obermais – Siedlungsbestand ohne umweltprüfungspflichtige Flächen

Primäre Nutzung: Wohnen

Widmungsvoraussetzungen: Keine

Erschließung:

- Wasserversorgung: Wassergenossenschaft Radochsberg-Schule

- Abwasserentsorgung: Ortskanal

Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund bzw. retendierte Einleitung in den Oberflächenkanal

- Verkehr: Gemeindestraße

- ÖV: nicht vorhanden

Bauliche Entwicklung:

- Bauliche Ausnutzbarkeit: GFZ 0,6 – 0,8

- Höhenentwicklung: max. 2 Vollgeschosse

Rahmenbedingungen:

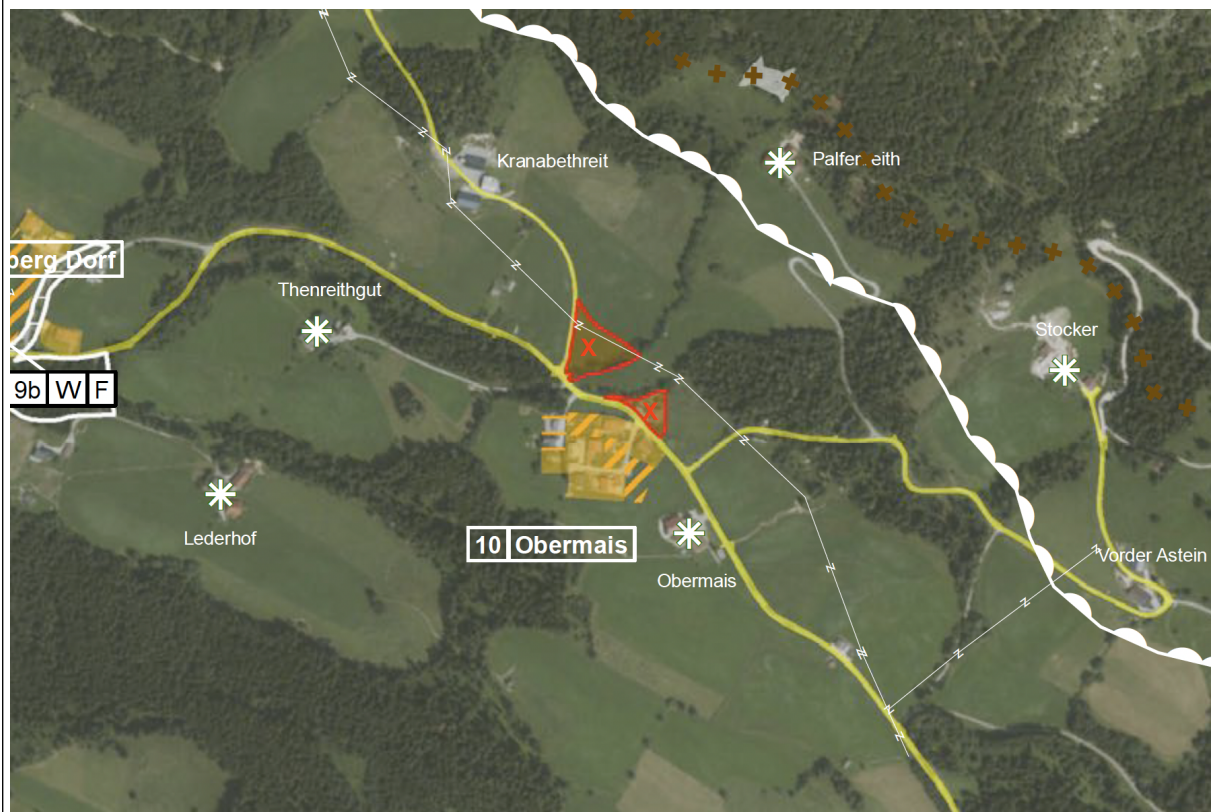
- Sicherung von Übergängen von Siedlung zu Freiland

- Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung im Bauverfahren

- Beachtung der Nahverhältnisse zu Hofstellen

- Einbeziehen der WLV in das Bauverfahren – Abklärung der Gefährdung durch den dortigen Wildbach

REK - Planausschnitte



Angrenzende Widmungen

Norden: Grünland - Ländliches Gebiet gem. § 36 (1) Zif. 1 ROG 2009
Osten: Grünland - Ländliches Gebiet gem. § 36 (1) Zif. 1 ROG 2009
Süden: Grünland - Ländliches Gebiet gem. § 36 (1) Zif. 1 ROG 2009
Westen: Grünland - Ländliches Gebiet gem. § 36 (1) Zif. 1 ROG 2009

Antragsteil 'Planungsgrundlagen' unterschrieben am 16.1.2026 von Salmhofer Jan