



---

## RAUMORDNUNGSTECHNISCHES GUTACHTEN JOSEF UND ROSWITHA QUEHENBERGER UMBAU UND UMNUTZUNG DER ALPENPENSION UNTERSCHLAG

---

**Auftraggeber für dieses Gutachten:** Marktgemeinde Abtenau.

**Zweck des Gutachtens:** Raumordnungsfachliche Beurteilung hinsichtlich einer Einzelbewilligung gem. § 46 SbgROG 2009 i.d.g.F.

**Lage des zu beurteilenden Objektes:** GP 85, KG. 56011 Seetratten.

**Antragsteller:** Josef und Roswitha Quehenberger, Salfelden 12, 5441 Abtenau.

**Datum:** Ortsbesichtigung: 2024-12-12, Gutachten: 2024-12-23.



## I. ALLGEMEINES

### 1. Veranlassung für dieses Gutachten

Frau Roswitha und Herr Josef Quehenberger, Salfelden 12, 5441 Abtenau, haben um Einzelbewilligung gem. § 46 SbgROG 2009 i.d.g.F. für die Umnutzung von gastronomisch genutzten Flächen in einen Hauptwohnsitz für den Sohn angesucht.

Die gegenständliche Fläche liegt im „Grünland“ gemäß § 36(1) Zif 1 ROG 2009.

Baubewilligungen und Umnutzungen können aber gemäß § 45 (1) ROG 2009 nur in Übereinstimmung mit den Festlegungen des Flächenwidmungsplans (innerhalb des Baulandes) erteilt werden.

Diese Übereinstimmung ist hier nicht gegeben.

Die Gemeindevertretung kann jedoch, gemäß § 46 ROG 2009, für ein genau bezeichnetes Vorhaben die Wirkung des Flächenwidmungsplanes in Form einer „Einzelbewilligung“ ausschließen. Diese Durchbrechung einer Verordnung (des FWP) ist jedoch sorgfältig durch den maßgeblichen Sachverhalt (Raumordnungsverfahren, Gutachten) zu begründen.

### 2. Rechtliche Grundlagen für die Beurteilung

Folgende rechtlichen Grundlagen sind für dieses Gutachten maßgebend:

- \* Salzburger Raumordnungsgesetz 2009, i.d.g.F.
- \* Salzburger Landesentwicklungsprogramm i.d.g.F.
- \* das Regionalprogramm Tennengau i.d.g.F.
- \* das Räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde
- \* der rechtswirksame Flächenwidmungsplan der Gemeinde

### 3. Sonstige Beurteilungsgrundlagen

- \* Örtliche Besichtigung (siehe Angaben am Titelblatt)
- \* Unterlagen und Nachweise des Antragstellers (siehe folgende Seite)
- \* Stellungnahmen der Sachverständigen des Naturschutzes des Umweltschutzes, der Wasserwirtschaft, des Verkehrs oder des Schallschutzes liegen nicht vor.
- \* Von Anrainern liegen keine Stellungnahmen vor.

#### **4. Ansuchen, Pläne, Nachweise**

Für die Beurteilung des Ansuchens um Einzelbewilligung sind folgende, vom Antragsteller beizubringende, Unterlagen erforderlich:

1. Ansuchen des Antragstellers mit Angaben über das Vorhaben und die geplante Art des Verwendungszweckes einschließlich eventuell erforderlicher Bau- und Betriebsbeschreibungen.

2. Nachweis des Eigentums an dem vom Ansuchen betroffenen Grundstück (Grundbuchsauszug) bzw. eines für dessen grundbücherliche Einverleibung geeigneten Rechtstitels.

3. Übersichtsplan 1:5000 mit Eintragung des Vorhabens, des umgebenden Baubestandes und der Nutzungsverhältnisse.

4. Lageplan 1:500 mit Eintragung des Vorhabens, der geplanten Bauplatzgrenzen und - erforderlichenfalls - der Höhenlinien.

5. Kotierter Plan (oder Einreichplan) mit Abmessung, Höhenlage, nachvollziehbarer Berechnung der Geschossfläche und - bei Zu-, Auf- und Umbauten - auch des bereits bestehenden Baues.

Liegen Teile davon im Bauland, ist die Geschossfläche nach deren Lage im Bau- oder Grünland zu differenzieren.

6. Nachweis der Aufschließung für Verkehr, Wasserversorgung Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung, Energieversorgung.

Die oben angeführten Nachweise liegen vor und sind, ebenso wie die nachstehend angeführten Pläne, Grundlage dieses Gutachtens:

Lageplan 1:500, verfasst von Arch DI Krallinger, datiert mit 2024-11-20.

Kotierter Plan, verfasst von Arch DI Krallinger, datiert mit 2024-11-20.

Zusätzliche Unterlagen, wie Gutachten hinsichtlich eines Gefährdungsbereiches, der öffentlichen Interessen oder des Umweltschutzes, des Naturschutzes, der Wasserwirtschaft und des Verkehrs sind für diesen spezifischen Einzelfall nicht erforderlich.

## II. BEFUND

### 1. LAGE- UND PROJEKTBE SCHREIBUNG

#### Lage

Der Standort liegt ca. 6,5 km (Luftlinie) östlich des Marktkernes von Abtenau, an der Grenze zur KG. Annaberg, im Bereich Salfelden, auf der GP 85, KG. 56011 Seetratten.

#### Projekt

Das Projekt umfasst die die Umnutzung von gastronomisch genutzten Flächen in einen Hauptwohnsitz. Zubauten sind nicht vorgesehen.

### 2. GEGEBENE STRUKTURVERHÄLTNISS

#### Landschafts- und Siedlungsstruktur

Die Landschafts- und Siedlungsstruktur wird hier weiträumig von den Wiesenhängen und den angrenzenden Wäldern geprägt. Landwirtschaftliche Bauten dominieren weitläufig die Siedlungsstruktur in diesem Teil des Gemeindegebietes.

Wiesen in eine Breite von ca. 150 m bis 200 m werden hier von Wäldern eingesäumt.

### 3. RELEVANTE ZIELE UND GRUNDSÄTZE DES ROG 2009

Diese Ziele und Grundsätze werden im Punkt III. dieses Gutachtens detailliert behandelt und an dieser Stelle nur als Übersicht dargestellt.

#### Ziele

Gemäß § 2 (1) des ROG 2009 hat die Raumordnung u.a. folgende, für dieses Projekt relevante, Ziele zu verfolgen:

- 1. Die räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen für leistbares Wohnen sind zu sichern.*
- 2. Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und pfleglich zu nutzen .....*
- 3. Die zum Schutz vor Naturgefahren notwendigen Freiräume sollen erhalten bleiben ...*
- 4. Die Erhaltung einer lebensfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft ist zu sichern*
- 6. Der Tourismus ist zu entwickeln und konkurrenzfähig zu erhalten ....*
- 10. Herstellung möglichst gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Teilen des Landes*

## **Grundsätze**

Gemäß § 2 (2) des ROG 2009 sind bei der Verfolgung der Ziele u.a. folgende, für dieses Projekt relevante, Grundsätze zu beachten:

*Zif. 1: Haushälterische und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden ..*

*Zif. 3: Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen und Vermeidung von Zersiedlung.*

*Zif. 5. Orientierung der Siedlungsentwicklung an den öffentlichen Verkehr ...*

*Zif. 8. Sparsame Verwendung von Energie und Einsatz erneuerbarer Energieträger.*

## **4. AUSSAGEN DER ÜBERÖRTLICHEN PLANUNGEN**

### **Landesentwicklungsprogramm**

Gemäß- § 9 Abs 1 Z 3 ROG 2009 idgF trifft das Salzburger Landesentwicklungsprogramm idgF folgende, für das Planungsgebiet relevante, „grundsätzliche Aussagen“:

4.1 Grundsätzliche Aussagen zur Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung.

4.2 Grundsätzliche Aussagen zur Verkehrs- /Mobilitätsentwicklung / Energieversorgung.

4.3 Grundsätzliche Aussagen zur Freiraumentwicklung.

4.4 Grundsätzliche Aussagen zur Siedlungsentwicklung.

4.5 Grundsätzliche Aussagen zur Stadt- und Ortskernentwicklung.

Auf diese grundsätzlichen Aussagen wird im nachstehenden Gutachten, im Abschnitt „Abwägungen“ – sofern für den Projektgegenstand geboten - eingegangen

### **Sachprogramme, Regionalprogramm, reg. Entwicklungskonzept**

Spezifische Ziele und Maßnahmen, welche über die im LEP, im REK und im FWP getroffenen Festlegungen hinausgehen, sind für die gegenständliche Einzelbewilligung nicht relevant.

## **5. RELEVANTE AUSSAGEN DES RÄUMLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTES**

Im Entwicklungsplan des REK liegt die gegenständliche Fläche im Bereich von Grünfunktionen.

## **6. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN, KENNTLICHMACHUNGEN, BEBAUUNGSPLAN**

### **Flächenwidmungsplan**

Der rechtskräftige Flächenwidmungsplan weist für den gegenständlichen Bereich des bestehenden Objektes die Widmungskategorie „Grünland“ gemäß § 36(1) Zif 1 ROG 2009 (Ländliches Gebiet) aus.

### **Kenntlichmachungen gem. § 43 ROG 2009 i.d.g.F.**

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan sind für den gegenständlichen Bereich keine Kenntlichmachungen ersichtlich, welche die Flächennutzung beeinflussen

### **Bebauungsplan**

Ein Bebauungsplan liegt für die gegenständliche Fläche nicht vor.

## **7. BAUGRUNDEIGNUNG, NATÜRLICHE GEFÄHRDUNGEN, UMWELTBELASTUNGEN**

### **Baugrund**

Nach einem ersten Lokalaugenschein ist festzustellen, dass der Baugrund grundsätzlich tragfähig ist. Diese Bewertung ersetzt nicht die detaillierte fachliche Beurteilung des Baugrundes im Zuge der nachgeordneten Verfahren.

### **Natürliche Gefährdungen**

In einer ersten Beurteilung ist festzustellen, dass die Fläche keinen natürlichen Gefährdungen - wie Lawinen, Murgängen, Rutschungen - ausgesetzt ist. Diese generelle Bewertung, ersetzt nicht die im Zuge nachgeordneter Verfahren durchzuführenden Überprüfungen durch Sonderfachleute.

### **Umweltbelastung**

Der äquivalente Dauerschallpegel wird hier durch den bestehenden, minimalen Verkehrsräuschpegel bestimmt, dessen Niveau unter Grundlage der bestehenden Richtlinien für das gegenständliche Objekt geeignet ist.

Eine nennenswerte zusätzliche Umweltbelastung (Lärm-, Verkehrs- und Luftbelastung) für benachbarte Wohngebiete entsteht durch das geplante Projekt nicht.

### **Bebaubarkeit hinsichtlich einer Negativauslese**

Bei der Beurteilung der Bebaubarkeit einer Fläche sind auch Negativkriterien zu berücksichtigen, die eine Bebauung - auch über den Weg einer Einzelgenehmigung - grundsätzlich ausschließen. Hier können sinngemäß die in § 28 Abs. 3 ROG 2009 genannten Negativkriterien zur Beurteilung herangezogen werden:

- \* Ungünstige naturräumliche Gegebenheiten
- \* Gefährdungsbereiche
- \* Mangelnde technische und sonstige Infrastrukturen (Schulversorgung, Sicherheitsüberwachung, Feuerschutz)
- \* gegebene oder erwartbare Umweltbelastungen oder -auswirkungen
- \* Waldflächen im Sinn des Forstgesetzes 1975 i.d.g.F.
- \* Sonstige öffentliche Gründe, insbesondere Lärm.

Diese Negativkriterien, die eine Bebauung - auch über den Weg einer Einzelgenehmigung - grundsätzlich ausschließen, liegen hier (abgesehen von den „mangelnden technischen und sozialen Infrastrukturen wie Schulversorgung etc.) jedoch nicht vor.

## **8. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

### Verkehr

Die Zufahrt erfolgt über die Verkehrsfläche der Bringungsgemeinschaft Teufelsgraben und über einen Privatzufahrt.

### Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die WG Völlig. Prüfbefund vom 2024-04-26 der WHU GmbH. Die Trinkwasserversorgung entspricht gem. Prüfbericht den lebensmittelrechtlichen Vorschriften.

### Abwasserentsorgung

Die Abwasserreinigungsanlage erfolgt gem. der wasserrechtlichen Genehmigung der BH Hallein vom 2008-11-06, Zahl 30203-201/637/38-2008.

### Niederschlagswasserentsorgung:

Versickerung auf eigenem Grund.

### Energieversorgung

Energieversorgung aus dem Netz der Salzburg AG. gem. Vertrag vom 2024-11-29.

## **9. NATURSCHUTZ, GEFAHRENZONEN, WASSERWIRTSCHAFT**

### **Naturschutzrechtliche Festlegungen und Gutachten**

Öffentliche Planungen, Verordnungen etc. des Naturschutzes u.ä. berühren das Gebiet nicht.

### **Zonenplanung der WLW und Gutachten der WLW**

Natürlichen Gefährdungen - wie Lawinen, Murgängen, Rutschungen - ist das Gebiet gemäß Gefahrenzonenplan nicht ausgesetzt.

### **Wasserwirtschaftliche Zonierung und Gutachten**

Wasserwirtschaftlich relevante Festlegungen, welche die Realisierbarkeit des Projektes beeinflussen würden, berühren den geplanten Bauplatz nicht.

## 10. UMWELTSITUATION

### **Gutachten aus der Sicht des Umweltschutzes**

Umweltschutztechnische Gutachten liegen nicht vor und sind für das gegenständliche Bauvorhaben auch nicht erforderlich.

### III. GUTACHTEN

Raumordnung im Sinne von § 1 des Sbg ROG 2009 ist die planmäßige Gestaltung eines Gebietes. Sie hat die bestmögliche Nutzung und Sicherung des Lebensraums im Interesse des Gemeinwohles zum Ziel und nimmt dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie – unter Respektierung der Grund- und Freiheitsrechte – auf die abschätzbaren wirtschaftlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung Bedacht. Unter Beachtung dieser Zielsetzungen ist daher das eingereichte Projekt zu prüfen.

#### 1. GRUNDSÄTZLICHE PRÜFUNG DER MÖGLICHKEIT EINER EINZELBEWILLIGUNG HINSICHTLICH § 46 ROG 2009 i.d.g.F.

##### Rechtsverhältnisse

Wie im Befund bereits bemerkt, dürfen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen (Umnutzungen) gemäß § 45 ROG 2009 nur in Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungsplan (innerhalb des Baulandes) erteilt werden. Dies ist hier nicht der Fall, die gegenständliche Fläche ist als „Grünland“ gewidmet. Wie eingangs erwähnt, kann jedoch die Gemeindevertretung gemäß § 46 ROG 2009 für ein genau bezeichnetes Vorhaben die Wirkung des Flächenwidmungsplanes in Form einer „Einzelbewilligung“ ausschließen. Diese Durchbrechung einer Verordnung (des FWP) ist jedoch sorgfältig durch den maßgeblichen Sachverhalt (Raumordnungsverfahren, Gutachten) zu fundieren.

##### Prüfung des Antrags gemäß § 46(2) ROG 2009

Die Erteilung einer Einzelbewilligung liegt im Planungsermessen der Gemeinde und ist nur zulässig, wenn

1. ein besonderer Grund für die Ausnahme vorliegt;
2. der vorgesehene Standort für das Vorhaben geeignet ist;
3. dem Vorhaben das Räumliche Entwicklungskonzept bzw. die erkennbare grundsätzliche Planungsabsicht der Gemeinde nicht entgegensteht und
4. das Vorhaben keine Zweitwohnungen, Handelsgroßbetriebe, Beherbergungsgroßbetriebe oder Seveso-II-Betriebe betrifft.

Die Ziffern 1, 2 und 3 werden nachstehend geprüft. Die Ziffer 4 ist für den gegenständlichen Antrag nicht relevant.

### **Prüfung des Antrags gemäß § 46(3) ROG 2009**

Eine Einzelbewilligung kommt im Grünland nur in Betracht:

1. für Änderungen der Art des Verwendungszwecks von bestehenden Bauten und eine damit verbundene Vergrößerung der Geschoßfläche auf höchstens 300 m<sup>2</sup> bzw. 375 m<sup>2</sup> bei Mehr-Generationen-Häuser;
2. für die Neuerrichtung von Bauten oder baulichen Anlagen im Zusammenhang mit bestehenden Bauten und rechtmäßigen Nutzungen, wenn diese
  - a) für die Aufrechterhaltung der bisherigen Verwendung erforderlich sind und
  - b) nur von untergeordneter Bedeutung sind und
  - c) nicht Wohnzwecken dienen;
3. für an die Grünlandnutzung gebundene Bauvorhaben für Erwerbsgärtnereien, Imkereien, Fischzuchtanlagen sowie Reitställe und Reithallen;
4. für die Neugründung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe.
5. für Bauten vorübergehenden Bestandes (§ 9 Abs 3 BauPolG), für welche aus wichtigen öffentlichen Rücksichten ein dringender Bedarf besteht

Der Antrag entspricht der Ziffer 1: Änderungen der Art des Verwendungszwecks von bestehenden Bauten und eine damit verbundene Vergrößerung der Geschoßfläche auf höchstens 300 m<sup>2</sup> bzw. 375 m<sup>2</sup>.

Es sind keine Zubauten vorgesehen, die Geschoßfläche des Objektes wird nicht vergrößert. Grundsätzlich und im Falle eines positiven Ergebnisses der nachstehenden Prüfung kommt daher eine Einzelbewilligung für das gegenständliche Projekt in Betracht.

### **Besondere Begründung des Antrags gemäß § 46(2) ROG 2009**

Eine Einzelbewilligung ist ein Dispens mit Bescheidcharakter. Für die Einzelbewilligung muss daher auch ein besonderer Grund sprechen, da diese ja eine gültige Verordnung (den bestehenden Flächenwidmungsplan) durchbrechen würde.

Als besonderer Grund für eine Einzelbewilligung ist hier anzuführen:

Die gegenständlichen, ursprünglich gastronomisch genutzten Flächen können, bedingt durch die isolierte Lage (6,5 km Luftlinie östlich des Marktkerns) nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden. Durch die angestrebte Umnutzung der Flächen in einen Hauptwohnsitz kann ein entsprechendes unbebautes Grundstück bebauungsfrei bleiben. Damit wird der Raumordnungsgrundsatz des „haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden“ gem. ROG 2009 - §2(2) Zif 1 -befolgt.

## **2. WÜRDIGUNG DER ÜBEREINSTIMMUNG MIT ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN**

Die Prüfungen der Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen des Landes sowie die Abstimmung mit den Planungen der angrenzenden Gemeinden führen zu folgenden Ergebnissen:

#### Landesentwicklungsprogramm (LEP) i.d.g.F.

Gemäß- § 9 Abs 1 Z 3 ROG 2009 idgF trifft das Salzburger Landesentwicklungsprogramm idgF, „grundsätzliche Aussagen“ zur Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung, zur Verkehrs- und Mobilitätsentwicklung, zur Freiraumentwicklung, zur Siedlungsentwicklung und zur Stadt- und Ortskernentwicklung.

Diese werden nachfolgend im Punkt 4 dieses Gutachtens behandelt.

#### Sachprogramme, Regionalprogramm, regionales Entwicklungskonzept

Spezifische Ziele und Maßnahmen, welche über die im LEP, im REK und im FWP erwähnten Festlegungen hinausgehen, sind für die gegenständliche Einzelbewilligung nicht ableitbar.

### **3. WÜRDIGUNG DER ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN GEGEBENEN UND DEN ANGESTREBTEN STRUKTURVERHÄLTNISSEN**

#### **Gegebene Strukturverhältnisse: Einfügung in die Landschafts- und Siedlungsstruktur**

Wie im Befund erwähnt, wird die Landschafts- und Siedlungsstruktur hier weiträumig von den Wiesenhängen und den angrenzenden Wäldern geprägt. Landwirtschaftliche Bauten dominieren weitläufig die Siedlungsstruktur in diesem Teil des Gemeindegebietes.

Wiesen in eine Breite von ca. 150 m bis 200 m werden hier von Wäldern eingesäumt.

Die Baumasse bleibt unverändert, weshalb die Umnutzung keine Auswirkung auf die Landschafts- und Siedlungsstruktur hat.

#### **Gegebene Strukturverhältnisse: Flächennutzung**

Die Flächennutzung sowohl im Projektbereich als auch in dessen Umgebung ist rein grünlandwirtschaftlich ausgerichtet.

Diese Nutzung wird durch die geplante Umnutzung des Objektes nicht eingeschränkt.

#### **Angestrebte Strukturen: Räumliches Entwicklungskonzept**

Wie im Befund erwähnt, liegt die gegenständliche Fläche lt. Entwicklungsplan des REK im Bereich von Grünlandfunktionen.

Diese Zielsetzung wird durch die geplante Umnutzung des Objektes nicht eingeschränkt.

#### **Gegebene Strukturen: Auswirkung von Kenntlichmachungen**

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan sind für den gegenständlichen Bereich – wie im Befund erwähnt – keine Kenntlichmachungen ersichtlich, welche die Flächennutzung gemäß ROG 2009 beeinflussen

#### **4. ANALYSE UND ABWÄGUNG GEM. § 2 UND § 3 ROG 2009 i.d.g.F.**

Gem. § 3 ROG 2009 i.d.g.F. sind „bei Planungen auf Grund dieses Gesetzes Abwägungen vorzunehmen, in deren Rahmen die relevanten Raumordnungsgrundsätze zu beachten, die verfolgten Ziele darzustellen und die Wirkung der Planungen auf den Raum mit ihren Vorteilen und allfälligen Nachteilen zu beurteilen sind“.

Das gegenständliche Projekt wird daher nach folgenden relevanten Zielen und Grundsätzen beurteilt.

##### **Raumordnungsziele gem. § 2(1) ROG 2009**

###### 1. Die räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen für leistbares Wohnen sind zu sichern.

Durch eine Einzelbewilligung an dieser Stelle kann der erforderliche Wohnraum in einer wachsenden Gemeinde, entsprechend der im REK verankerten Wachstumszielsetzungen, erfüllt werden. Aufgrund der Lage sind keine negativen Auswirkungen auf ökologisch sensible Bereiche zu erwarten.

###### 2. Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und pfleglich zu nutzen .....

Aufgrund des bereits bestehenden Gebäudes und dem angestrebten Flächenausmaß sind keine Auswirkungen auf das lokale Landschaftsbild und die natürlichen Lebensgrundlagen zu erwarten.

###### 3. Die zum Schutz vor Naturgefahren notwendigen Freiräume sollen erhalten bleiben ...

Eine Überschneidung mit Gefahrenzonen ist nicht gegeben.

###### 4. Die Erhaltung einer lebensfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft ist zu sichern

Ein Konfliktpotenzial mit der bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft kann ausgeschlossen werden.

###### 6. Der Tourismus ist zu entwickeln und konkurrenzfähig zu erhalten .....

Die angestrebte Einzelbewilligung an dieser Stelle hat auf den Tourismus der Gemeinde nur marginalen Einfluss.

###### 10. Herstellung möglichst gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Teilen des Landes

Das Räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde wurde unter Berücksichtigung dieses Punktes erstellt.

##### **Raumordnungsgrundsätze gem. § 2(2) ROG 2009**

###### 1. Haushälterische und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden ...

Das Projekt sieht eine ökonomischere Nutzung des bestehenden Objektes vor und entspricht daher dem Grundsatz des haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden.

###### 2. Vorrang der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen.

Das Projekt beschneidet keine öffentlichen Interessen

###### 4. Berücksichtigung von Umwelt-, Klima- und Naturschutzbelangen

Ökologisch sensible Bereiche sind hier nicht betroffen.

5. Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs

Eine Bushaltestelle ist im fußläufigen Einzugsbereich des gegenständlichen Projektes ist hier nicht gegeben.

6. Raumstruktur: Gestreuten Schwerpunktbildung und Erhaltung der regionalen Identität...

Das REK nimmt Rücksicht auf das „Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung“. Das Projekt entspricht einer ortsüblichen Bebauung wodurch die regionale Identität gewahrt wird.

7. Aktive Bodenpolitik der Gemeinden für leistbares Wohn- und Betriebsbauland;

Eine aktive Bodenpolitik der Gemeinde kann in diesem Planungsschritt nicht umgesetzt werden.

8. Sparsame Verwendung und vorrangiger Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger.

Neue, optimierte Möglichkeiten zur Energieversorgung können in diesem Planungsschritt nicht festgelegt werden.

9. Berücksichtigung der Auswirkungen von Planungen auf Frauen und Männer, auf Kinder und Jugendliche, auf ältere Menschen sowie auf Menschen mit Behinderung.

Für weniger mobile Bevölkerungsgruppen ist keine Bushaltestelle im fußläufigen Einzugsbereich vorhanden.

## **Landesentwicklungsprogramm**

Gemäß- § 9 Abs 1 Z 3 ROG 2009 idGF trifft das Salzburger Landesentwicklungsprogramm idGF, folgende, für das Planungsgebiet relevante, „grundsätzliche Aussagen“.

- ° 4.1 Grundsätzliche Aussagen zur Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung. Bevölkerungsprognosen, Haushaltsprognosen und Ziele für die Wirtschaftsentwicklung
- ° 4.2 Grundsätzliche Aussagen zur Verkehrs- und Mobilitätsentwicklung sowie zur angestrebten Energieversorgung.
- ° 4.3 Grundsätzliche Aussagen zur Freiraumentwicklung (Sicherung ökologisch bedeutsamer Flächen, landwirtschaftlicher Böden und deren Ausgleichs- und Speicherfunktion, die Freihaltung von Grünkorridoren, der Erhalt unversiegelter Flächen und hochwertiger Waldflächen)
- ° 4.4 Grundsätzliche Aussagen zur Siedlungsentwicklung (Hauptsiedlungsbereiche, Baulandmodelle, verstärkte Ausrichtung auf leistbares Wohnen und förderbaren Wohnbau)
- ° 4.5 Grundsätzliche Aussagen zur Stadt- und Ortskernentwicklung (Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Hauptsiedlungsbereiche und Nebenzentren, Vermeidung neuer Verkaufsflächen außerhalb des Ortskerns)

Diese grundsätzlichen Aussagen wurden im Räumlichen Entwicklungskonzept und im Flächenwidmungsplan der Gemeinde behandelt. Ein Widerspruch zu den im Befund angeführten, für dieses Objekt relevanten, Zielen und Maßnahmen des LEP ist für die gegenständliche Einzelbewilligung nicht feststellbar.

## **5. WÜRDIGUNG DER STELLUNGNAHMEN DER ANRAINER**

Von Anrainern liegen keine Stellungnahmen vor.

## 6. ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG FÜR DIE GEMEINDEVERTRETUNG

Der Widerspruch des Projektes zum Flächenwidmungsplan reicht allein noch nicht aus, dieses nicht zu genehmigen, setzt doch die Möglichkeit der Erteilung einer Einzelbewilligung gedanklich eine Widmungswidrigkeit voraus (VwGH 2008/06/0025).

Gemäß § 3 ROG 2009 sind für eine raumordnungsfachliche Beurteilung jedoch Abwägungen vorzunehmen, in deren Rahmen die im REK verfolgten Ziele und Maßnahmen darzustellen und die Wirkung der Planungen auf den Raum mit ihren Vorteilen und allfälligen Nachteilen zu beurteilen sind. Dies erfolgte im Rahmen dieses Gutachtens.

In Abwägung der Gegebenheiten ist zusammenfassend festzustellen:

Eine Einzelbewilligung ist ein Dispens mit Bescheidcharakter. Für die Einzelbewilligung muss daher auch ein besonderer Grund sprechen, da diese ja eine gültige Verordnung (den bestehenden Flächenwidmungsplan) durchbrechen würde.

Als besonderer Grund für eine Einzelbewilligung ist hier anzuführen:

Die gegenständlichen, ursprünglich gastronomisch genutzten Flächen können, bedingt durch die isolierte Lage (6,5 km Luftlinie östlich des Marktkerns) nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden. Durch die angestrebte Umnutzung der Flächen in einen Hauptwohnsitz kann ein entsprechendes unbebautes Grundstück bebauungsfrei bleiben.

Damit wird der Raumordnungsgrundsatz des „haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden“ gem. ROG 2009 - §2(2) Zif 1, befolgt.

Da also durch die geplante Umnutzung - in Abwägung, siehe vorstehend - keine entscheidenden nachteiligen Auswirkungen für die örtliche Raumordnung festzustellen sind, und die im Befund und in diesem Gutachten genannten raumordnungsfachlichen Entscheidungskriterien im Ermessensspielraum der Gemeindevertretung liegen,  
**kann der Gemeindevertretung die Genehmigung des Projektes empfohlen werden.**

