

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

Landesentwicklungsprogramm

4. Grundsätzliche Aussagen für das gesamte Land oder Landesteile

(Aufgelistet werden nur jene Aussagen, welche die Gemeinde als Handlungsträger aufweist.)

4.1. Zur Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung

4.1.1. Für das ganze Land

(1) Haushaltsprognose der Statistik Austria ist Grundlage für die Ermittlung des Baulandbedarfes

(2) Das mittelfristige Wohnbau-Förderungsprogramm ist Grundlage für die Ermittlung des Wohnungsbedarfes

4.1.2. Für Raumtypen

(1) Gemeinden mit überörtlicher Funktion können Wachstumsziele über das natürliche Bevölkerungswachstum hinaus festlegen.

(2) Flächen für den förderbaren Wohnbau sind in Gemeinden mit überörtlicher Funktion im REK und FWP auszuweisen.

(3) In Gemeinden mit strukturellen Besonderheiten ist ein Bevölkerungszuwachs von mindestens 5% in 10 Jahren zugrunde zu legen.

4.1.3. Grenzüberschreitende Raumplanung

(1) "Bestehende Agenturen" sollen einen Flächenpool für Gewerbe im Rahmen von Kooperationen schaffen.

4.2. Zur Verkehrs- und Mobilitätsentwicklung sowie zur angestrebten Energieversorgung

4.2.1. Für das gesamte Land

(3) Mobilitätskonzepte nach Bedarf (Immissionen, MIV-Anhängigkeit, ...)

(4) Berücksichtigung von Mobilitätskonzepten in REK, FWP, BBP

(7) Öffentliches Interesse an Windenergie, weitere Standorte sind nicht ausgeschlossen

(9) Photovoltaik-Eignung:

- technische Einspeisemöglichkeit
- Vorbelastete Flächen (siehe 6.9.)
- Pufferzonen (siehe 6.9.)
- Weitere Flächen bei Übereinstimmung mit LEP-Freiraumzielen
- §18-Verträge empfohlen

(10) Grünland-Solarwidmungen können begründet erfolgen, auch wenn die Dachflächen-Potenziale noch nicht ausgeschöpft sind.

(11) Energiekonzepte aus KEM und e5 sind in REK, FWP und BBP zu berücksichtigen.

4.3. Freiraumentwicklung

4.3.1. 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, 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

4.4. Siedlungsentwicklung

4.4.1. Für das gesamte Land

(1) Konzentration der Entwicklung auf Hauptsiedlungsbereiche und Nebenzentren

(2) Verstärkte Ausrichtung auf leistbares Wohnen

(3) Prüfung der Umwidmungsmöglichkeit bestehenden Baulandes in "förderbaren Wohnbau"

(4) Wenn auf Grundlage eines absehbaren Projektes in der Widmungskategorie "förderbarer Wohnbau" mehr als die Hälfte Mietwohnungen vorgesehen sind, ist die Fläche nicht bilanzwirksam

(5) Flächen über 2.000 m² im Hauptsiedlungsraum sind im REK auf Eignung für förderbaren Wohnbau zu prüfen. Bei Eignung sind Mindestdichten, Mindesthöhen und eine Mindestzahl an Wohneinheiten festzulegen

(7) Bei Neuausweisung für Baulandmodelle sind die Erreichbarkeit der Grundversorgung und Haltestellen sowie Bauform und Dichte in Abhängigkeit von Gemeindefunktion sowie Raumtyp und Lage zu beurteilen. Ein Bebauungsplan ist zu erstellen. Bei Abschluss einer §18-Vereinbarung ist die Ausweisung nicht bilanzwirksam.

(8) Entwicklungen mit Chaletdörfern sind nur zulässig, wenn ausreichend verfügbare Entwicklungsflächen für Wohnbau vorhanden sind, ein Teilungsverbot privatrechtlich vereinbarte wird und ein schlüssiges Betriebskonzept vorliegt.

(9) Zweitwohngebiete sind nur zulässig, wenn ausreichend leistbarer Wohnraum verfügbar ist und keine negativen Auswirkungen auf die Sozial-, Wirtschafts und Freiraumentwicklung festzustellen sind und keine wertvollen landwirtschaftlichen Flächen verbraucht werden.

(10) Neuansiedlung für Gewerbe (erhöhten Flächenbedarf und

Verkehr/Emissionsaufkommen) soll bevorzugt in Freihaltezonen Arbeiten erfolgen.

Standortverordnungen für HGB und CC-Märkte sind dort nicht möglich:

- Tennengau: Abtenau-Grub, Golling-Lammertal-Bundesstraße, Oberalm-Hammer, Hallein-Bahnhof
- Flachgau: Anif-Niederalm, Anthering Süd-Bergheim, Nußdorf-Weitwörth, Oberndorf-Nord/Mittergöming/Lamprechtshausen Süd, Pongau (Neumarkt), St. Georgen-Eching, Schöchlgründe (Berndorf), Oberfeld Non-Ferrum (St. Georgen), Siezenheim-Kaserne, Steindorf Nord (Straßwalchen), Seindorf-Süd/Neumarkt-Bahnhof (Straßwalchen, Neumarkt), Straßwalchen Nord, Wals-Viehhausen, Weng (Köstendorf), Zaisberg (Seekirchen)
- Salzburg-Stadt: Flughafen und Gewerbeschwerpunkte lt. REK
- Pongau: Grabenhub (Flachau), Ennsbogen (Flachau, Altenmarkt)
- Lungau: Mauterdorf-Steindorfer Moos West, Tamsweg-Mörtelsdorf, Unternberg West und Südwest, St. Margarethen Gewerbepark, St. Michael Süd
- Pinzgau: Pisendorf-Aufhausen, Piesendorf-Hauptort Ost, Zell (Zemka), Gewerbepark Bruck-West, Unken-Umfahrung, Bramberg-Hollersbach, Uttendorf-Tobersbach, Stuhlfelden West-Nord-Süd

(11) Außerhalb von Freihaltezonen nur Weiterentwicklung für bestehende Betriebe bzw. für Betriebe mit Flächenbedarf <4ha. Entwicklung von Innen nach Außen und Verkehr sind zu berücksichtigen.

(12) Es sind konfliktfreie Strukturen nach Richtlinie Immissionsschutz und Tabellen gem. Abschnitt 6 zu schaffen.

4.4.2. Für Raumtypen

(1) Gemeinden mit überörtlicher Funktion haben in REK 25% des 10-Jahres-Bedarfes für den förderbaren Wohnbau vorzusehen.

(2) In touristischen Intensivgemeinden ist im REK die Vereinbarkeit der weiteren Entwicklung mit Wohn- und Wirtschaftsentwicklung im Hauptsiedlungsbereich darzustellen.

4.4.3. Grenzüberschreitende Raumplanung

(2) Nachverdichtung und Umstrukturierung innerstädtischer Flächen

4.5. Stadt- und Ortskernentwicklung

4.5.1. Für das gesamte Land

(1) Zwei Drittel der Siedlungsentwicklung im Hauptsiedlungsbereich, Ausnahmen nur wenn

raumstrukturell nicht anders möglich. Monitoringzeitraum 5 Jahre. Bei negativer Entwicklung sind Außenraumwidmungen nur mehr bei paralleler Rückwidmung möglich.
(3) Stärkung der Ortskerne im REK vorzugsweise durch Einbindung SIR im REK
(4) Aktivierung Gebäudeleerstand

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, siedlungsnaher 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

Die standortbezogenen Festlegungen lauten:

33 Fischbach – Siedlungsbestand ohne umweltprüfungspflichtige Flächen

Primäre Nutzung: Wohnen

Widmungsvoraussetzungen: Keine

Erschließung:

- Wasserversorgung: Wassergenossenschaft Abtenau
- Abwasserentsorgung: Ortskanal
- Oberflächenentwässerung: Versickerung auf Eigengrund bzw. retendierte Einleitung in den Oberflächenkanal
- Verkehr: Gemeindestraße
- ÖV: vorhanden (Bushaltestelle Abtenau Schratten innerhalb des 500m Gehwegabstandes)

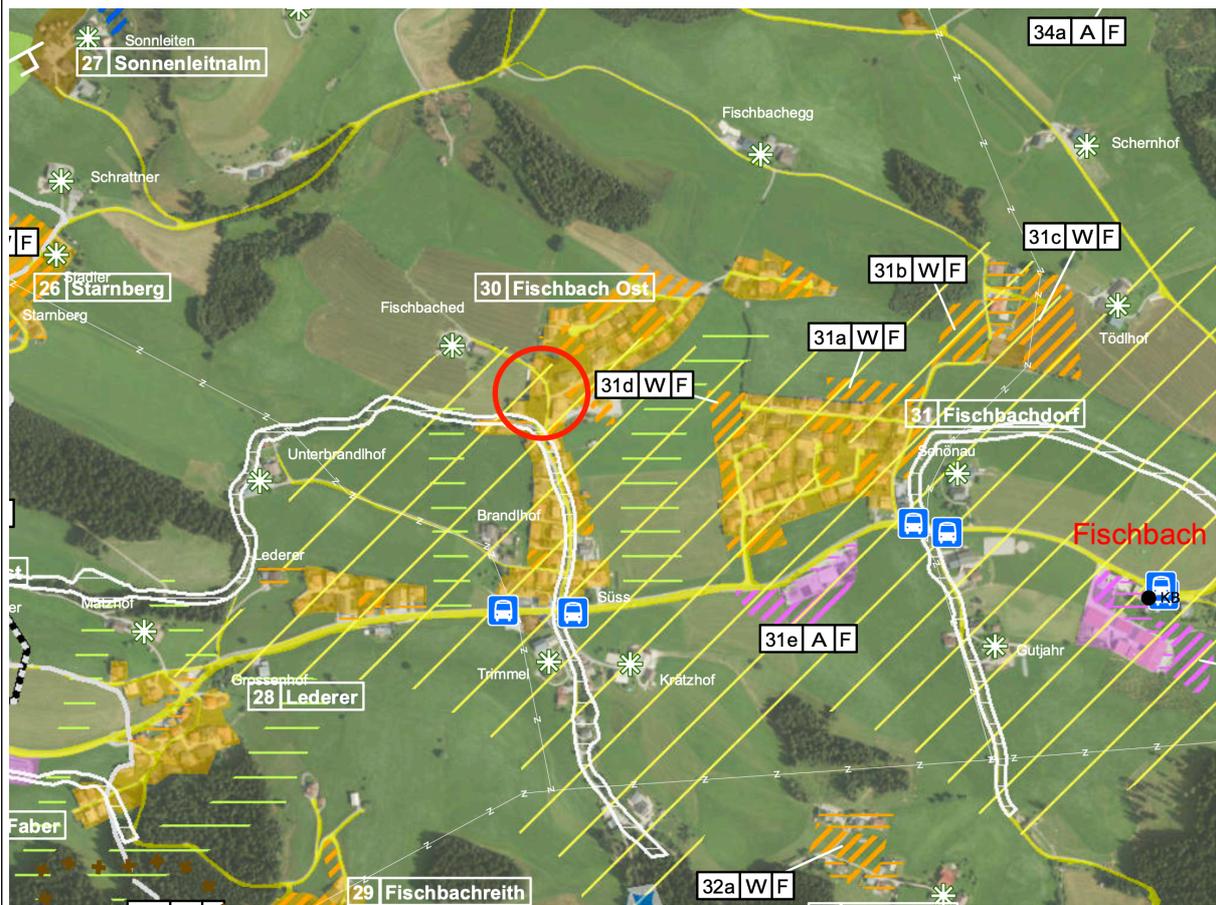
Bauliche Entwicklung:

- Bauliche Ausnutzbarkeit: GFZ 0,6 – 0,8
- Höhenentwicklung: max. 2 Vollgeschosse

Rahmenbedingungen:

- Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung im Bauverfahren
- Einbeziehen der WLK in das Bauverfahren (Gelbe Zone; violetter Hinweisbereich)
- Berücksichtigung von Abständen der Baulandwidmung zu den Emittenten gemäß Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ bzw. Verordnung von Maßnahmen zur Sicherung eines wohngebiets-verträglichen Schallniveaus im Zuge des Bauverfahrens

REK - Planausschnitte



Angrenzende Widmungen

- Norden: Bauland - Reine Wohngebiete (RW) gem. § 30 (1) Zif. 1 ROG 2009
- Osten: Verkehrsflächen gem. § 35 (1) ROG 2009 - wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde + Bauland - Reine Wohngebiete (RW) gem. § 30 (1) Zif. 1 ROG 2009
- Süden: Bauland - Reine Wohngebiete (RW) gem. § 30 (1) Zif. 1 ROG 2009
- Westen: Bauland - Reine Wohngebiete (RW) gem. § 30 (1) Zif. 1 ROG 2009 + Grünland - Ländliches Gebiet (GLG) gem. § 35 (1) Zif. 1 ROG 2009

Antragsteil 'Planungsgrundlagen' unterschrieben am 24.3.2025 von Salmhofer Jan