

## Gutachten

### Gutachten des/der OrtsplanerIn

#### **Würdigung der Übereinstimmung mit der überörtlichen Raumplanung**

Nachstehend wird die Übereinstimmung der gegenständlichen Flächenwidmungsplan-Änderung mit den Zielen des LEP gewürdigt:

- Eine Überschneidung der Widmung mit ökologisch bedeutsamen Flächen (Biotope, Lebensraumkorridore, Naturschutzgebiete) und Wald ist nicht gegeben.
- Haltestellen des ÖPNV sind fußläufig erreichbar.
- Die Rückwidmung führt zu positiven Effekten auf die ökologischen Gegebenheiten. Dies unter anderem weil das Versiegelungspotenzial von Boden dadurch vermindert wird.
- Durch die Rückwidmung bleibt die gegenständliche Grün- und Freiraumstruktur erhalten.
- Die unbebauten Flächen bleiben somit unversiegelt mit entsprechenden positiven Auswirkungen auf die Entsorgung der Oberflächenwässer.
- Die Wohnqualität der bestehenden Siedlung wird gefördert.

Nachstehend wird die Übereinstimmung der gegenständlichen Flächenwidmungsplan-Änderung mit den Zielen des Regionalprogramms gewürdigt:

- Mit der Rückwidmung bleiben Teile einer zentrumsnahen Grünfläche für die Erholung erhalten.

### **Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben des ROG**

Würdigung der Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung

1. Die Rückwidmung hat einen positiven Effekt für eine intakte Umwelt, nachdem Verkehr in einer dezentralen Lage potenziell vermindert wird. Auf der Fläche besteht keine gewerbliche Tätigkeit. Ein Verlust von Arbeitsplätzen entsteht durch die Rückwidmung daher nicht.
2. Die gegenwärtige natürliche Ausstattung und das Landschaftsbild bleiben durch die Umwidmung erhalten.
3. Es ist kein Vorkommen von Rohstoffen auf der Fläche evident. Zudem befindet man sich außerhalb von Gefahrenzonen der WLV sowie auch der Bundeswasserbauverwaltung.
4. Auf den unbebauten Baulandflächen findet keine landwirtschaftliche Tätigkeit statt. Durch die Rückwidmung wird aber ein potenzielles Konfliktpotenzial der dezentralen Siedlung mit der Landwirtschaft minimiert.
5. Es erfolgt die Rückwidmung von nicht gewerblich genutztem Wohnbauland. Einflüsse auf die lokale Wirtschaft werden daher nicht erzeugt. Der gegenwärtige Umweltzustand wird konserviert.
6. Die Rückwidmung hat keine Einflüsse auf den Tourismus der Gemeinde. Allenfalls wirkt sich das Erhalten des Landschaftsbildes positiv auf den optischen Erholungswert der Landschaft und damit potenziell auf den Tourismus aus.
7. Eine Änderung der Bevölkerungsdichte ändert sich aufgrund der geplanten Widmungskategorie nicht und die Versorgung der Bevölkerung wird nicht gemindert.
8. Für die Rückwidmungsfläche ist die Energieversorgung nicht relevant.
9. Die Rückwidmung hat eine positive Auswirkung auf die kommunale Baulandbilanz.
10. Der aktuelle Zustand der Teilfläche wird konserviert wodurch negative Auswirkungen auf Bevölkerungsgruppen auszuschließen sind.

Würdigung der Übereinstimmung mit den Grundsätzen der Raumordnung

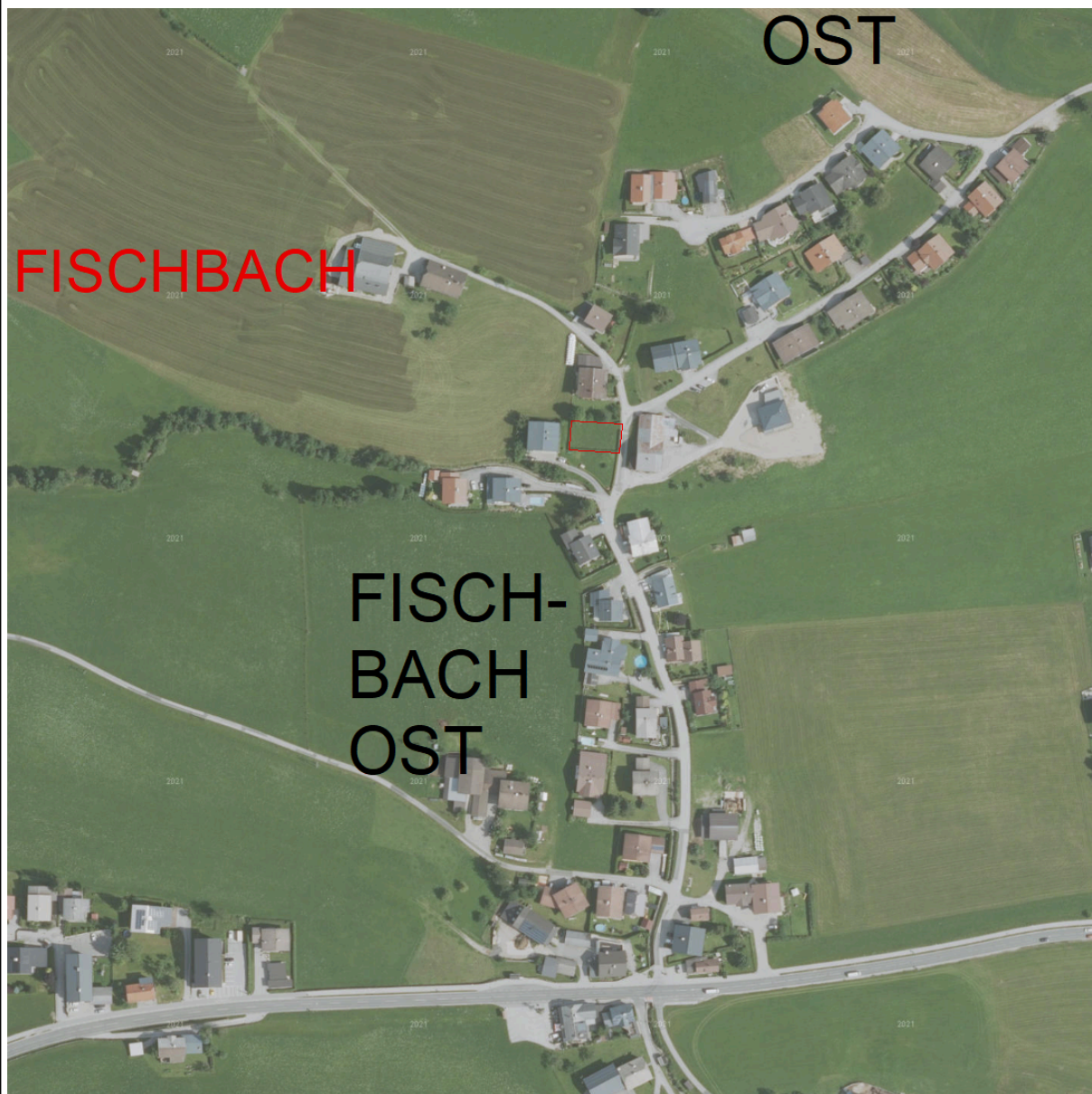
1. Da keine Neuausweisung von Bauland, sondern eine Rückwidmung erfolgt, wird die Versiegelung von Boden verhindert.
2. Die Verbesserung der Baulandbilanz ist im Interesse der Gemeinde.
3. Da es zu keiner Neuausweisung von Bauland kommt, entsteht auch keine Zersiedelung. Der Bestand der Siedlung wird konserviert.
4. Die ökologischen Gegebenheiten bleiben in ihrer jetzigen Form erhalten.
5. Die Erreichbarkeit per ÖPNV ist gegeben bzw. für die Rückwidmung nicht relevant.
6. Die Rückwidmung bewirkt ein Prolongieren des gegenwärtigen Landschaftsbildes und der natürlichen Gegebenheiten.
7. Es wird kein neuer Boden verbraucht. Eine aktive Bodenpolitik der Gemeinde ist somit nicht nötig.
8. Es kommt zu keinen neuen Bauvorhaben. Somit erübrigt sich ein Einsatz erneuerbarer Energieträger.
9. Auswirkungen auf eine bestimmte Bevölkerungsgruppe sind aufgrund der konservierenden Wirkung der Rückwidmung nicht zu erwarten.

### **Würdigung der Übereinstimmung mit den Planungsaussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes**

Würdigung der Übereinstimmung mit den Aussagen im REK:

- Mit der gegenständlichen Rückwidmung erfolgt zwar nicht entsprechend der im Siedlungsleitbild angestrebten Wohnnutzung. Dennoch bleibt diese praktisch ohne Auswirkung, weil einerseits ausreichend Wohnbaulandpotenziale anderenorts vorhanden sind und andererseits die Flächen für eine Entwicklung nicht verfügbar sind.
- Infolge der Rückwidmung reduziert sich der Verkehr.
- Zusammenfassend ergibt sich eine Widerspruchsfreiheit zum REK.

## Orthofoto - Lage des Planungsgebietes



### Schlussfolgerung

Verfahrensgegenständlich soll eine Rückwidmung in Grünland erfolgen.

Die Strukturuntersuchung zeigt eine Vereinbarkeit mit allen Teilaspekten.

Die Umwidmung ist mit den Zielen und Grundsätzen des Raumordnungsgesetzes, den Vorgaben aus den überörtlichen Raumplanungsprogrammen sowie den Zielsetzungen aus dem Räumlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Abtenau vereinbar und kann daher aus ortsplanerischer Sicht befürwortet werden.

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

Die Rückwidmungsfläche wird auf jenes Maß vergrößert, welches im Zuge einer Verlassenschaft zum ursprünglichen Bauplatz ergänzt wurde. Eine weitere Ausdehnung würde den bereits konsumierten Bauplatz betreffen und kann somit nicht empfohlen werden.