

## **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:

- Die gegenständlichen Ausweisungen finden innerhalb des Abtenauer Hauptsiedlungsbereiches statt.
- Die Umsetzung eines Beherbergungsgroßbetriebs soll entsprechend den touristischen Zielsetzungen der Gemeinde weiter westlich erfolgen, wodurch eine Änderung einer Baulandkategorie von Zweitwohnungsgebiet in Beherbergungsgroßbetrieb notwendig ist.
- Eine Überschneidung der Widmung mit ökologisch bedeutsamen Flächen (Biotope, Lebensraumkorridore, Naturschutzgebiete) und Wald ist nicht gegeben.
- Haltestellen des ÖPNV sind fußläufig erreichbar.
- Mit der Änderung der Baulandkategorie werden neue Arbeitsplätze geschaffen und der Tourismus der Gemeinde gestärkt.
- Die Rückwidmung führt zu positiven Effekten auf die ökologischen Gegebenheiten. Dies unter anderem weil das Versiegelungspotenzial von Boden dadurch vermindert wird.
- Ein verkehrliches Erschließungskonzept wurde im Zuge in der Hochbauplanung gemeinsam mit einem Verkehrsplaner erstellt.

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.
- Die Gemeinde Abtenau wird als Wirtschaftsstandort gestärkt.
- Die Arbeitsplatzsituation der Gemeinde wird mit der Ausweisung des Beherbergungsgroßbetriebs verbessert.
- Es wird einerseits die Anzahl der Nächtigungen erhöht und andererseits die Qualität der Betten angehoben.

### **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. Die Änderung der Baulandkategorie schafft neue Arbeitsplätze ohne dass maßgebliche Einflüsse auf die Ökologie entstehen.
2. Die gegenwärtige natürliche Ausstattung und das Landschaftsbild bleiben durch die Umwidmung erhalten. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch eine Änderung der Kategorie sind als geringfügig einzustufen.
3. Es ist kein Vorkommen von Rohstoffen auf beiden Teilflächen evident. Zudem befindet man sich außerhalb von Gefahrenzonen der WLV sowie auch der Bundeswasserbauverwaltung.
4. Mit der Rückwidmung bleiben Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten. Gleichzeitig wird die bestehende Zweitwohnungswidmung umgenutzt und es werden keine neuen Flächen verbraucht.
5. Es erfolgt die Verlagerung von Betriebsbauland in Kombination mit der Rückwidmung von Zweitwohngebiet. Die Auswirkungen auf die Wirtschaft sind daher positiv.
6. Der Tourismuswirtschaft in der Gemeinde wird durch die Verlagerung der Nutzung gestärkt. Es werden neue qualitativ höherwertige Betten geschaffen und die Nächtigungen in der Gemeinde potenziell erhöht.
7. Eine Änderung der Bevölkerungsdichte ändert sich aufgrund der geplanten Widmungskategorien nicht und die Versorgung der Bevölkerung wird nicht gemindert.
8. Für die Rückwidmungsfläche ist die Energieversorgung nicht relevant. Bei der Teilfläche 2 erfolgt eine neue Bebauung wodurch verschiedene und somit auch nachhaltige Formen der Energieversorgung möglich sind.
9. Die Rückwidmung in Kombination mit der Änderung der Baulandkategorie hat eine positive Auswirkung auf die kommunale Baulandbilanz.
10. Der aktuelle Zustand der Teilfläche wird konserviert wodurch negative Auswirkungen auf Bevölkerungsgruppen auszuschließen sind.

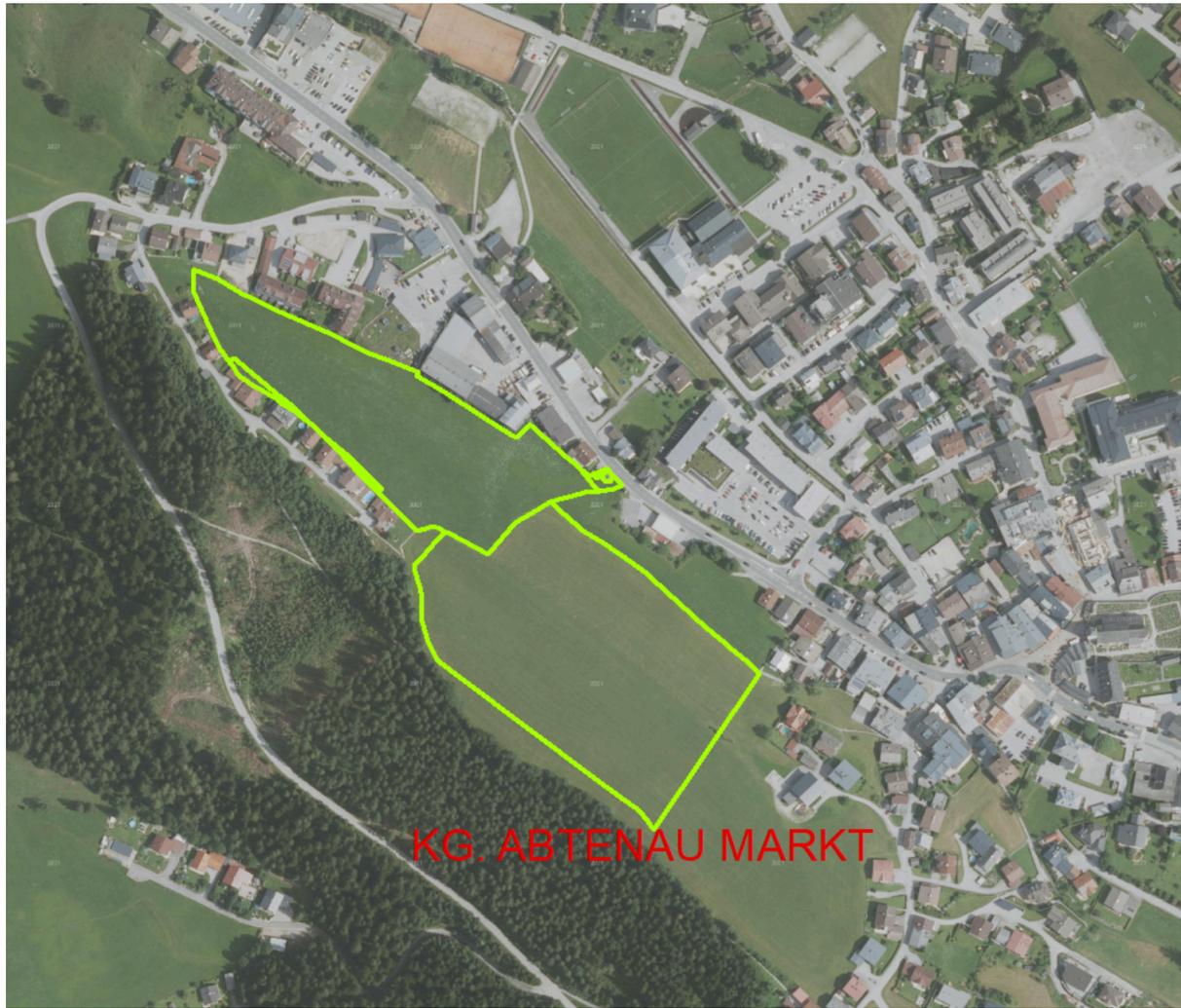
Würdigung der Übereinstimmung mit den Grundsätzen der Raumordnung

1. Da keine Neuausweisung von Bauland sowie auch eine Rückwidmung erfolgt, wird die Versiegelung von Boden verhindert.
2. Die Verbesserung der Baulandbilanz, bei gleichzeitiger Entwicklung des Wirtschaftszweiges Tourismus ist im Interesse der Gemeinde.
3. Eine Zersiedelung kann in Folge der Rückwidmung und der aufgrund des dreiseitigen Baulandanschlusses bestehenden Lückencharakters der Baulandfläche ausgeschlossen werden.
4. Die ökologischen Gegebenheiten bleiben in ihrer jetzigen Form erhalten bzw. werden durch die Änderung der Widmungskategorie innerhalb des Baulandes nicht wesentlich beeinflusst.
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. Maßgebliche Einflüsse werden durch die Kategorienänderung nicht erzeugt.
7. Es wird kein neuer Boden verbraucht. Eine aktive Bodenpolitik der Gemeinde ist somit nicht nötig.
8. Es kommt zu einem neuen Bauvorhaben, der Einsatz von erneuerbaren Energieträgern kann somit umgesetzt werden.
9. Auswirkungen auf eine bestimmte Bevölkerungsgruppe sind aufgrund der zentralen Lage nicht zu erwarten.

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

Laut aktuell rechtskräftigem REK sind die beiden Teilflächen nicht für eine Rückwidmung bzw. der Ausweisung als Beherbergungsgroßbetrieb vorgesehen. Die Zielsetzungen der Gemeinde haben sich mittlerweile dahingehend geändert. Die geänderten Ziele sind auch in dem aktuell zur Genehmigung ausgearbeiteten REK enthalten. Es ergibt sich daher eine Vereinbarkeit mit den Zielsetzungen im neuen REK.

## Orthofoto - Lage des Planungsgebietes



## Schlussfolgerung

Die Verfügbarkeit einer für Tourismus vorgesehenen Baulandfläche ist nicht mehr gegeben, weshalb eine Rückwidmung in Grünland erfolgen soll. Weiters soll das westlich angrenzende, zonierte Zweitwohnungsgebiet durch eine Beherbergungsgroßbetriebswidmung ersetzt werden. Somit erfolgt eine Verschiebung des Gebietes für Beherbergungsgroßbetriebe bei gleichzeitigem Entfall des Zweitwohnungsgebietes. In diesem Zusammenhang wird auch eine geringfügige Anpassung der südlich gelegenen EW-Widmung an den aktuellen Kataster durchgeführt.

Die Strukturuntersuchung zeigt eine Vereinbarkeit mit allen Teilaspekten, folgender Punkt ist allerdings nachgeordnet zu beachten:

- Zwar befindet man sich im nordöstlichen Bereich in der Handlungsstufe 2 der Lärmbeeinflussung durch die B162, allerdings sind in diesem Bereich keine Räumlichkeiten geplant wodurch keine weitere Festlegungen anhand eines Lärmgutachtens notwendig sind.
- Die Lage im Wirkungsbereich der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung ist nachgeordnet zu berücksichtigen.
- Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zum Bodenschutz zu verordnen.

Unter Berücksichtigung dieser Punkte ist die Umwidmung 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 ortsplannerischer Sicht befürwortet werden.

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

Antragsteil 'Gutachten' unterschrieben am 21.8.2024 von Salmhofer Jan