

| <b>Grunddaten des Antrags</b>  |
|--|
| <b>Gemeinde- und Verfahrensdaten</b>   |
| <b>Gemeindenummer:</b> 50201   |
| <b>Gemeindename:</b> Abtenau   |
| <b>Bereichsbezeichnung:</b> Zentrum - Feldmannlehen - Rückwidmung  |
| <b>Betroffene Grundeigentümer</b>  |
| <b>Teilabänderungsnummer</b>   |
| <b>Verfahrensart:</b> vereinf. Verfahren ohne UEP & UP   |
| <b>Antrag auf:</b> Vorbegutachtung   |
| <b>Aktenzahl der Gemeinde</b>  |
| <b>BearbeiterIn</b>  |
| <b>Bearbeitung - Ortsplanung</b>   |
| <b>AuftragnehmerIn:</b> Salmhofer Architekten ZT GmbH  |
| <b>Geschäftszahl des/r OrtsplanerIn:</b> 2191/23   |
| <b>ProjektleiterIn:</b> Arch. DI Christian Salmhofer   |
| <b>SachbearbeiterIn:</b> Günther Hochreiter MA   |
| <b>Bearbeitung - Abteilung 10</b>  |
| <b>Juristische/r SachbearbeiterIn:</b> Mag. Sarah Wetz   |
| <b>Technische/r SachbearbeiterIn:</b> DI Bernhard Hefinger   |
| <b>Frühere Aktenzahl (bei bereits vorhandenem Vorakt)</b>  |
| <b>Schriftliche Stellungnahme des Landes</b>   |
| <b>Ergebnis der Vorbegutachtung (und Stellungnahme zur UEP):</b> Uploaded File: T201_99_6_Ergebnis_Vorbegutachtung_25_08_2023.pdf; |
| Antragsteil 'Grunddaten des Antrags' unterschrieben am 26.6.2023 von Salmhofer Christian   |

|  |
|--|
| <b>Verfahrensablauf 09</b>   |
| <b>Voraussetzung:</b>  |
| Öffentlichkeitsarbeit  |
| Nutzungserklärung(en)  |
| Verfahrenszeitpunkte und -schritte im Rahmen von Vorbegutachtung<br>(und Umwelterheblichkeitsprüfung)                |
| Antrag auf Vorbegutachtung: 26.06.2023   |
| <b>Mitteilung des Ergebnisses der Vorbegutachtung:</b> 30.08.2023  |
| Vorweggenehmigung bzw. Vorwegkenntnisnahme   |
| <b>Vorweggenehmigung bzw. Vorwegkenntnisnahme</b>  |
| <b>Bescheidzahl</b>  |
| <b>Kundmachung der Verordnung der Teilabänderung oder der<br/>Freigabe (allenfalls einschließlich Bebauungsplan)</b> |
| Kundmachungszeitraum   |
| von:   |
| bis:   |
| <b>Rechtswirksamkeit der Teilabänderung bzw. der Freigabe (allenfalls einschließlich<br/>Bebauungsplan)</b>          |
| Antragsteil 'Verfahrensablauf 09' unterschrieben am 26.6.2023 von Salmhofer Christian                                |

|   |
|---|
| <b>Verfahrensablauf 18</b>  |
| <b>Voraussetzung:</b>   |
| <b>Verfahrenszeitpunkte und -schritte im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme bzw. Vorbegutachtung (und UEP bzw. UP)</b> |
| <b>Antrag auf landesplanerische Stellungnahme:</b>  |
| <b>Antrag auf Vorbegutachtung:</b> 26.06.2023   |
| <b>Mitteilung des Ergebnisses der Vorbegutachtung:</b> 30.08.2023   |
| <b>Vorweggenehmigung bzw. Vorwegkenntnisnahme</b>   |
| <b>Vorweggenehmigung bzw. Vorwegkenntnisnahme</b>   |
| <b>Bescheidzahl</b>   |
| Antragsteil 'Verfahrensablauf 18' unterschrieben am 26.6.2023 von Salmhofer Christian   |

## Verfahrensgegenstand 18

### Veranlassung

Die Verfügbarkeit einer Baulandfläche, welche für die Nutzung Tourismus vorgesehen ist, ist nicht mehr gegeben. Daher soll verfahrensgegenständlich eine Rückwidmung in Grünland erfolgen. 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.

### Datum der TAÄ-Anregung

### Lage der verfahrensgegenständlichen Fläche

Die gegenständliche Fläche befindet sich im westlichen Bereich des Marktzentrums.

### Übersichtsplan



### Grundstücke

| Gst. Nr | KG Nr. | KG Name       |
|---------|--------|---------------|
| 4/13    | 56002  | Abtenau Markt |
| 4/14    | 56002  | Abtenau Markt |
| 4/31    | 56002  | Abtenau Markt |
| 4/33    | 56002  | Abtenau Markt |
| 4/36    | 56002  | Abtenau Markt |
| 4/37    | 56002  | Abtenau Markt |

|      |       |               |
|------|-------|---------------|
| 4/70 | 56002 | Abtenau Markt |
| 4/71 | 56002 | Abtenau Markt |
| 4/97 | 56002 | Abtenau Markt |
| 4/98 | 56002 | Abtenau Markt |
| 6/1  | 56002 | Abtenau Markt |
| 6/7  | 56002 | Abtenau Markt |

## Aktive Bodenpolitik

Wurden Maßnahmen gesetzt?: Nein

Wenn ja - welche?

Wenn nein - Begründung?

Es handelt sich einerseits um die Rückwidmung einer Baulandfläche bzw. die Änderung der Kategorie einer ebensolchen.

## Baulandsicherungsmodell gem. LEP 2022

Handelt es sich bei der Ausweisung um ein Baulandsicherungsmodell gem. LEP 2022?: nein

Flächenausmaß jener Teilfläche des BLSM außerhalb des HSB:

## Mappenblattnummer(n)

Mappenblattnummer(n): 4627-5000

## Widmungsänderungen

### Umwidmung von

| Fläche [m <sup>2</sup> ] | Widmungskategorie |   |
|--------------------------|-------------------|---|
| 30362                    | BG                | Widmungszusatz: 200 Zimmer<br>Aufschließungsgebiet (../A): N<br>Schichtenwidmung: N   |
| 717                      | ZG                | Aufschließungsgebiet (../A): J<br>Aufschließungserfordernisse: Verkehrserschließung, Lärmschutz Zone 1<br>Schichtenwidmung: N |
| 6394                     | ZG                | Aufschließungsgebiet (../A): J<br>Aufschließungserfordernisse: Verkehrserschließung Zone 1<br>Schichtenwidmung: N             |
| 7102                     | ZG                | Aufschließungsgebiet (../A): J<br>Aufschließungserfordernisse: Verkehrserschließung Zone 2<br>Schichtenwidmung: N             |

|      |    |   |
|------|----|---|
| 6472 | ZG | Aufschließungsgebiet (../A): J<br>Aufschließungserfordernisse: Verkehrserschließung Zone 3<br>Schichtenwidmung: N |
|------|----|---|

### Prüfliste Befristung

**(1.) Handelt es sich um eine Ausweisung von Grünland oder Verkehrsfläche zu Bauland (Baulandwidmungen § 5 Z3)?**

**(2.) Handelt es sich um eine unbebaute Fläche?**

**(3.) Handelt es sich um eine selbständig bebaubare Fläche?**

| Teilfläche | Frage 1 | Frage 2 | Frage 3 |
|------------|---------|---------|---------|
| 1          | N       | J       | J       |
| 2          | N       | J       | J       |
| 3          | N       | J       | J       |
| 4          | N       | J       | N       |
| 5          | N       | J       | N       |

### Umwidmung in

| TLF | Fläche [m²] | Widmungskategorie |   | Folgewidmung |
|-----|-------------|-------------------|---|--------------|
| 1   | 30362       | GLG               | Aufschließungsgebiet (../A): N<br>Kennzeichnung: N<br>Schichtenwidmung: N   | -            |
| 2   | 20031       | BG                | Widmungszusatz: 200 Zimmer<br>Aufschließungsgebiet (../A): N<br>Kennzeichnung: N<br>Schichtenwidmung: N   | -            |
| 3   | 173         | BG                | Widmungszusatz: 200 Zimmer<br>Aufschließungsgebiet (../A): N<br>Kennzeichnung: J<br>Beschreibung der Kennzeichnungen:<br>Lärmkennzeichnung-L<br>Schichtenwidmung: N | -            |
| 4   | 72          | EW                | Aufschließungsgebiet (../A): N<br>Kennzeichnung: N<br>Beschreibung der Kennzeichnungen:<br>Lärmkennzeichnung-L<br>Schichtenwidmung: N                               | -            |
| 5   | 409         | EW                | Aufschließungsgebiet (../A): N<br>Kennzeichnung: N<br>Schichtenwidmung: N   | -            |

**Gesamtfläche der Abänderung [ m²]: 51047**

**Erforderliche Erläuterungen zur Umwidmung**

Aufgrund der Lage im Lärmeinflussbereich der B162 wird für die Teilfläche 3 und 4 die Lärmkennzeichnung L festgelegt.

**Befristung**

Dauer der Befristung bei HG, BG, SF in Jahren:

| <b>Umweltrelevanz</b>  |
|--|
| Schwellenwertprüfung   |
| <b>Fläche der umweltrelevanten Änderungen je Kategorie [m²]:</b> 20685   |
| [m²]: 0  |
| <b>Summe der zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m² (Kumulationsregel):</b> 0  |
| [m²]: 0  |
| <b>Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Flächen [m²]:</b> 20685   |
| [m²]: 0  |
| <b>Lage der Änderungsfläche in einem Schutzgebiet:</b> Nein  |
| Ergebnis der Schwellenwertprüfung  |
| <b>Schwellenwertüberschreitung liegt vor:</b> Nein   |
| <b>Schwellenwerte gemäß SUP Verordnung:</b> 50000  |
| <b>Allfällige Begründungen oder Erläuterungen</b>  |
| Gegenständlich erfolgt einerseits die Rückwidmung von Bauland - Beherbergungsgroßbetrieb gem. §30 (1) Zif. 12 ROG 2009 in Grünland - Ländliches Gebiet gem. § 36 (1) Zif. 1 ROG 2009. Für diese angestrebte Widmungskategorie sind keine Schwellenwerte festgelegt. Andererseits wird die Änderung eines bestehenden Bauland-Zweitwohnungsgebiet §30 (1) Zif. 11 ROG 2009 in Bauland - Beherbergungsgroßbetrieb vorgenommen. Auch bei letzterer wird keine Schwellenwertüberschreitung (5 ha oder 250 Zimmer) verzeichnet. |
| Ausschlusskriterienprüfung   |
| <b>A: Für das Planungsgebiet wurde bereits auf höherer Stufe eine Umweltprüfung durchgeführt und sind aus einer weiteren Prüfung keine zusätz. Erkenntnisse in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu erwarten:</b> Nein  |
| <b>B: Die Planung stellt ausschließlich eine Anpassung an die gegebenen Struktur- und Nutzungsverhältnisse dar.:</b> Nein  |
| <b>C: Durch die Planung sind offensichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.:</b> Ja  |
| <b>D. Die Planung stellt eine kleinräumige Erweiterung, Arrondierung und Fortschreibung eines Planes dar, durch die Art und Ausmaß der Umweltauswirkungen offensichtlich nur unwesentl. beeinflusst werden.:</b> Nein  |
| <b>Begründung zur Anwendung eines Ausschlusskriteriums</b>   |
| Es handelt sich einerseits um die Rückwidmung einer bestehenden Baulandfläche im Ausmaß von ca. 3 ha und andererseits um die Änderung einer Baulandkategorie. Zwar besitzt letztere ein großes Flächenausmaß, allerdings führt die neue Kategorie zu keinen wesentlich geänderten Umwelteinflüssen, als die ursprünglich vorgesehene. In Summe werden folglich die potenziellen Umweltauswirkungen durch das gegenständliche Umwidmungsverfahren stark reduziert. Aus diesem Grund ist das Ausschlusskriterium C wirksam.  |

|  |
|--|
| Verträglichkeitsabschätzung bei Europaschutzgebieten   |
| <b>Änderungsfläche befindet sich innerhalb oder in der Nähe eines Europaschutzgebietes:</b> Nein   |
| <b>Verträglichkeit gegeben - es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten:</b> Ja  |
| <b>Begründung - warum eine/keine Naturverträglichkeit vorliegt</b><br>Ein Europaschutzgebiet ist nicht betroffen. Mit der Rückwidmung wird das Beeinträchtigungspotenzial reduziert. |
| Ergebnis der Vorbeurteilung der Umweltrelevanz   |
| Als Ergebnis der Vorbeurteilung ist festzustellen  |
| <b>Eine Umwelterheblichkeitsprüfung ist erforderlich:</b> Nein   |
| <b>Eine Umweltprüfung ist erforderlich:</b> Nein   |
| <b>Eine FFH - Naturverträglichkeitsprüfung ist erforderlich:</b> Nein  |
| <b>Allfällige ergänzende Aussagen zur Prüfung der Umweltrelevanz</b><br>Es werden auch die Schwellenwerte gem. Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 nicht überschritten.        |

## **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 m<sup>2</sup> 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 (erhöhter 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: Mauterdorfer-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**

Im derzeit rechtskräftigen räumlichen Entwicklungskonzept ist im Siedlungsleitbild für die gegenständliche Beherbergungsgroßbetriebsfläche keine Rückwidmung vorgesehen. Im derzeit zur Ausarbeitung befindlichen Räumlichen Entwicklungskonzept ist aufgrund der geänderten Planungen die Rückwidmung im Entwicklungsplan verzeichnet. In dem derzeit in Ausarbeitung zur Genehmigung befindlichen neuen REK sind die Rückwidmung und die Nutzungsänderung allerdings bereits verankert (siehe Abbildungen).



## **Angrenzende Widmungen**

### Teilfläche 1:

Nordosten: Grünland – Ländliches Gebiet (GLG) gem. § 36 (1) Zif. 1 ROG 2009

Nordwesten: Bauland - Zweitwohnungsgebiet (ZG) gem. § 30 (1) Zif. 9 ROG 2009

Südosten: Grünland – Ländliches Gebiet (GLG) gem. § 36 (1) Zif. 1 ROG 2009

Südwesten: Grünland – Ländliches Gebiet (GLG) gem. § 36 (1) Zif. 1 ROG 2009

### Teilfläche 2:

Nordosten: Bauland - Erweitertes Wohngebiet (EW) gem. § 30 (1) Zif. 2 ROG 2009; Bauland - Betriebsgebiet (BE) gem. § 30 (1) Zif. 6 ROG 2009 & Bauland - Gebiet für Handelsgroßbetriebe (HG) gem. § 30 (1) Zif. 10 ROG 2009

Nordwesten: Bauland - Zweitwohnungsgebiet (ZG) gem. § 30 (1) Zif. 9 ROG 2009

Südosten: Bauland - Gebiet für Beherbergungsgroßbetriebe (BG) gem. § 30 (1) Zif. 11 ROG 2009

Südwesten: Bauland - Erweitertes Wohngebiet (EW) gem. § 30 (1) Zif. 2 ROG 2009

|   |
|---|
| <b>Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen</b> |
|---|

|   |
|---|
| Die Teilabänderungsfläche ist von Kennzeichnungen oder Kenntlichmachungen betroffen: Ja |
|---|

|                    |
|--------------------|
| <b>Naturschutz</b> |
|--------------------|

|                              |
|------------------------------|
| Beschränkung vorhanden: Nein |
|------------------------------|

|              |
|--------------|
| Beschreibung |
|--------------|

|                         |
|-------------------------|
| <b>Wasserwirtschaft</b> |
|-------------------------|

|                            |
|----------------------------|
| Beschränkung vorhanden: Ja |
|----------------------------|

|   |
|---|
| Beschreibung  |
| Die Fläche liegen im Wirkungsbereich der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung "Salzburger Becken" (A1737153R158). |

|                                      |
|--------------------------------------|
| <b>Wildbach und Lawinenverbauung</b> |
|--------------------------------------|

|                              |
|------------------------------|
| Beschränkung vorhanden: Nein |
|------------------------------|

|              |
|--------------|
| Beschreibung |
|--------------|

|                 |
|-----------------|
| <b>Geologie</b> |
|-----------------|

|                              |
|------------------------------|
| Beschränkung vorhanden: Nein |
|------------------------------|

|              |
|--------------|
| Beschreibung |
|--------------|

|             |
|-------------|
| <b>Wald</b> |
|-------------|

|                              |
|------------------------------|
| Beschränkung vorhanden: Nein |
|------------------------------|

|              |
|--------------|
| Beschreibung |
|--------------|

|             |
|-------------|
| <b>Lärm</b> |
|-------------|

|                              |
|------------------------------|
| Beschränkung vorhanden: Nein |
|------------------------------|

|  |
|--|
| Beschreibung   |
| Im nordöstlichen Bereich der Beherbergungsgroßbetriebswidmung ist ein geringer Bereich innerhalb der Handlungstufe 2 aufgrund des Lärmeinflussbereichs von der B162. Aus diesem Grund wird die Kennzeichnung L im Flächenwidmungsplan vorgenommen. In diesem Bereich ist allerdings nur die Zufahrtsstraße vorgesehen, wodurch der Einfluss auf die Gebäudenutzung nicht relevant ist und in weiterer Folge die Einholung eines Lärmgutachtens entfallen kann. |

|  |
|--|
| <b>div. Bauverbotsbereiche</b>   |
| Beschränkung vorhanden: Nein   |
| Beschreibung   |
| <b>Altlasten und Verdachtsflächen</b>  |
| Prüffläche im Umkreis von 50 m oder Überschneidung: Nein   |
| Beschreibung   |
| <b>Sonstige Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen</b>   |
| Beschränkung vorhanden: Nein   |
| Beschreibung   |
| <b>Stellungnahmen aller Fachdienststellen (Vorbegutachtung)</b>  |
| <b>Behandlung der Stellungnahmen des Landes durch den/die OrtsplanerIn (Vorbegutachtung)</b>             |
| Antragsteil 'Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen' unterschrieben am 26.6.2023 von Salmhofer Christian |

|   |
|---|
| <b>Infrastrukturelle Erschließung</b>   |
| Infrastruktureinrichtungen erforderlich: Ja   |
| <b>Begründung, warum keine Infrastruktur erforderlich</b>   |
| Einerseits erfolgt die Rückwidmung in Grünland - Ländliche Gebiete. Ein Infrastrukturnachweis ist für diese Widmungskategorie nicht notwendig. Gleichzeitig erfolgt die Änderung der Baulandkategorie Zweitwohnungsgebiet (Aufschließungsgebiet) in Beherbergungsgroßbetrieb. Aufgrund der bestehenden Baulandwidmung wurde der Nachweis zur infrastrukturellen Erschließung bereits in der Vergangenheit erbracht. |
| <b>Trinkwasserversorgung</b>  |
| Vorhanden: Ja   |
| <b>Beschreibung</b>   |
| <b>Abwasserentsorgung (Schmutz- und Oberflächenwässer)</b>  |
| Vorhanden: Ja   |
| <b>Beschreibung</b>   |
| <b>Verkehrerschließung</b>  |
| Vorhanden: Ja   |
| <b>Beschreibung</b>   |
| Die Bushaltestelle Abtenau - Heimhofsiedlung liegt in ca. 450 m Gehwegabstand.  |
| innerhalb ÖV-Einzugsbereich: Ja   |
| <b>Sonstige infrastrukturelle Erschließungen</b>  |
| Vorhanden   |
| <b>Beschreibung</b>   |
| <b>Stellungnahmen aller Fachdienststellen (Vorbegutachtung)</b>   |
| <b>Behandlung der allfälligen FD-Stellungnahmen durch den/die OrtsplanerIn (Vorbegutachtung)</b>  |
| Antragsteil 'Infrastrukturelle Erschließung' unterschrieben am 26.6.2023 von Salmhofer Christian  |

## **Landschaftsstruktur und -bild**

### Strukturuntersuchung

#### **Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Das Landschaftsbild im gegenständlichen Bereich zeigt eine große Hangwiesenfläche im Übergang zu den Zentrumsstrukturen von Abtenau. Die Rückwidmung der Teilfläche 1 hat positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Landschaftsstruktur, da diese eben dadurch unverändert bleibt und landschaftsprägende Elemente somit erhalten werden. Auch die Änderung der Baulandkategorie der Teilfläche 2 bewirkt keine maßgeblichen Einflüsse auf die Landschaft. Dies auch weil großräumig ein dreiseitiger Baulandanschluss gegeben ist. Die Widmungen sind daher mit dem Teilaspekt vereinbar.

Antragsteil 'Landschaftsstruktur und -bild' unterschrieben am 26.6.2023 von Salmhofer Christian

## Vegetation und Tierwelt

### Strukturuntersuchung

#### **Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Es sind keine Objekte des Naturschutzbuches, kartierte Biotop, fließende oder stehende Gewässer betroffen. Die Rückwidmung wirkt sich positiv auf die Flora und Fauna aus, da entsprechender Lebensraum erhalten bleibt. Zudem wird das Versiegelungspotenzial des Bodens vermindert. Eine Verstärkung der Auswirkungen kann auch durch die Änderung der Baulandkategorie nicht ausgemacht werden. In Summe ergibt sich eine Vereinbarkeit der Umwidmungen mit dem Teilaspekt.

Antragsteil 'Vegetation und Tierwelt' unterschrieben am 26.6.2023 von Salmhofer Christian

## Erholungsnutzung und Grünflächen

### Strukturuntersuchung

#### **Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Eine öffentliche Erholungsnutzung ist auf den Flächen nicht gegeben. In Folge der Rückwidmung bleibt Grünraum für die optische Erholungswirkung erhalten. Unabhängig davon ist die Grünflächenausstattung im lokalen Umgebungsbereich, als auch im gesamten Gemeindegebiet als sehr gut einzustufen. Die Änderung der Baulandkategorie führt zu keinem neuen Verbrauch von Grünflächen. Die Umwidmungen sind daher mit dem Teilaspekt verträglich.

Antragsteil 'Erholungsnutzung und Grünflächen' unterschrieben am 26.6.2023 von Salmhofer Christian

## **Lebensräume und Biotop e inkl. Vernetzung**

### Strukturuntersuchung

#### **Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Biotop e, Lebensraumkorridore oder Amphibienwanderstrecken werden auf den gegenständlichen Flächen nicht verzeichnet. Durch die Rückwidmung der Teilfläche 1 in die Widmungskategorie Grünland - Ländliche Gebiete bleibt unabhängig davon wichtiger Lebensraum bestehen. Ebenso wird durch die Änderung der Baulandkategorie kein neuer Lebensraum verbraucht. Eine Verträglichkeit mit dem Teilaspekt ist somit gegeben.

Antragsteil 'Lebensräume und Biotop e inkl. Vernetzung' unterschrieben am 26.6.2023 von Salmhofer Christian

## Kulturgüter und Ortsbild

### Strukturuntersuchung

#### **Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Denkmalgeschützte Objekte, Ortsbildschutzgebiete oder archäologische Verdachtsflächen sind nicht vorhanden. Infolge der verbleibt die Teilfläche 1 unbebaut. Durch die Änderung der Baulandkategorie ergeben sich neue Möglichkeiten der touristischen Bebauung, welche aber in angepasster Form zur Topografie und dem umliegenden Ortsbild vorgenommen wird. Eine Verträglichkeit der Umwidmungen ist somit gegeben.

Antragsteil 'Kulturgüter und Ortsbild' unterschrieben am 26.6.2023 von Salmhofer Christian

## Geologie

### Strukturuntersuchung

#### **Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Die Baugrundeignung wurde für das Grundstück im Rahmen der ursprünglichen Baulandausweisung festgestellt. Nachdem gegenständlich aber einerseits eine Rückwidmung und andererseits die Änderung der Baulandkategorie erfolgt, ist die geologische Beschaffenheit der Fläche nicht maßgeblich. Es ergibt sich daher eine Verträglichkeit mit dem Teilaspekt.

Antragsteil 'Geologie' unterschrieben am 26.6.2023 von Salmhofer Christian

## **Boden**

### Strukturuntersuchung

#### **Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Im gegenständlichen Bereich sind keine Altlasten und Bodenkontaminationen bzw. Prüfflächen bekannt.

Die Fläche weist folgenden Bodenfunktionsbewertungen auf: Lebensraumfunktion: 4, Standortfunktion: -, Produktionsfunktion: 3 bis 5a, Reglerfunktion: 1 bis 5 und Pufferfunktion: 3 bis 4. In Folge der gegenständlichen Rückwidmung der Teilfläche 1 bleiben die Bodenfunktionen darauf unbeeinträchtigt bzw. kann auf Minderungsmaßnahmen verzichtet werden. Die Änderung der Baulandkategorie führt auch zu keinem neuen Bodenverbrauch. In Summe sind die Änderungen mit dem Teilaspekt verträglich.

Antragsteil 'Boden' unterschrieben am 26.6.2023 von Salmhofer Christian

## Land- und Forstwirtschaft

### Strukturuntersuchung

#### **Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Die verfahrensgegenständliche Rückwidmung bzw. Änderung der Baulandkategorie ermöglicht eine verbesserte landwirtschaftliche Nutzung der Fläche. Die Zugänglichkeit zu landwirtschaftlich genutzten Flächen oder deren Konfiguration werden somit nicht verschlechtert. Somit ergibt sich eine Verträglichkeit mit dem Teilaspekt.

Antragsteil 'Land- und Forstwirtschaft' unterschrieben am 26.6.2023 von Salmhofer Christian

## **Wasser- und Wasserwirtschaft**

### Strukturuntersuchung

#### **Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Trinkwasserschutz- oder -schongebiete sind von der gegenständlichen Ausweisung nicht betroffen. Die Fläche befindet sich aber innerhalb des Wirkungsbereichs der Wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung "Salzburger Becken" (A1737153R158). Die Rückwidmung führt dazu, dass eine potenzielle Versiegelung verhindert wird. Gleichzeitig führt die Änderung des Zweitwohnungsgebiets zu Beherbergungsgroßbetrieb zu keiner Änderung des Versiegelungspotenzials. Eine Vereinbarkeit der Änderungen mit dem Teilaspekt ist gegeben.

Antragsteil 'Wasser- und Wasserwirtschaft' unterschrieben am 26.6.2023 von Salmhofer Christian

## Naturräumliche Gefährdungen

### Strukturuntersuchung

#### **Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Gefahrenzonen, Vorbehalts- oder Hinweisbereiche der WLV bzw. der Wasserwirtschaft sind nicht betroffen. Das Gefährdungspotential wird in Folge der Rückwidmung potenziell verringert bzw. bleibt es trotz Änderung der Baulandkategorie in diesem Bereich unverändert. Eine Vereinbarkeit mit dem Teilaspekt ist daher gegeben.

Antragsteil 'Naturräumliche Gefährdungen' unterschrieben am 26.6.2023 von Salmhofer Christian

## Lärm

### Strukturuntersuchung

#### **Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Man befindet sich im Lärmeinflussbereich der B169. Für die gegenständliche Rückwidmung ist dieser nicht relevant. Im nordöstlichen Bereich der Beherbergungsgroßbetriebswidmung ist ein geringer Bereich innerhalb der Handlungstufe 2 gelegen. Für diesen Bereich wird die Kennzeichnung L im Flächenwidmungsplan vorgenommen. In diesem Bereich ist allerdings nur die Zufahrtsstraße gelegen bzw. sind keine Bauwerke vorgesehen, wodurch die Lärmbelastung in der Praxis nicht relevant ist. Folglich kann die Einholung eines Lärmgutachtens entfallen.

Antragsteil 'Lärm' unterschrieben am 26.6.2023 von Salmhofer Christian

## Luft

### Strukturuntersuchung

#### **Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur**

In Folge der Rückwidmung bzw. der Verlagerung der Beherbergungsgroßbetriebswidmung wird das Emissionspotenzial vermindert. Zudem sind das Zentrum und Haltestellen des öffentlichen Verkehrs fußläufig zu erreichen. Dies bewirkt eine Verringerung der Abhängigkeit von dem motorisierten Verkehr und in weiterer Folge auch der Schadstoffbelastung. In Summe kann daher eine Vereinbarkeit mit dem Teilaspekt festgestellt werden.

Antragsteil 'Luft' unterschrieben am 26.6.2023 von Salmhofer Christian

## Zusammenfassung

### Zusammenfassung der Strukturuntersuchung

Die strukturellen Gegebenheiten im östlichen Bereich bleiben zukünftig gegenüber dem Nutzungsbestand unverändert. Für die westliche Baulandänderung sind folgende Punkte 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.

### Stellungnahme des Landes

### Auseinandersetzung mit der Stellungnahme des Landes

Antragsteil 'Zusammenfassung' unterschrieben am 26.6.2023 von Salmhofer Christian

## Sonstige Aussagen zur Umwidmung (Flächennutzung, Bebauungsstruktur, etc.)

### Beschreibung (Flächennutzung, Bebauungsstruktur, etc.)

Bei beiden Teilflächen handelt es sich um eine unbebaute bzw. derzeit landwirtschaftlich genutzte Wiese.

### Stellungnahmen aller Fachdienststellen zur Umwidmung oder Freigabe (Vorbegutachtung)

Öffentlicher Verkehr und Verkehrsplanung oder Sportanlagen-Sachverständigendienst (20612) 10.7.2023:

Elektronisch unterschrieben von Lantzberg Roland

Allgemeine Aussagen zur zukünftigen Verkehrserschließung der geplanten Umwidmungsfläche:

Unter folgenden Voraussetzungen ist eine Zufahrt von der B162 vorstellbar:

- Zufahrtsbewilligung von der Landesstraßenverwaltung
- Ein Linksabbieger wird nicht zwingend vorgeschrieben, wenn die Leistungsfähigkeit nachgewiesen wird.
- Es ist absehbar, dass für eine neue Zufahrt auch Fremdgrund beansprucht werden muss (Zustimmung)
- Sichere Fußwegführung ins Ortszentrum muss mitgedacht werden

Wenn diese Punkte erfüllt sind, ist aus verkehrlicher Sicht eine Umwidmung vorstellbar. Es muss allerdings erst ein Erschließungsprojekt zur Prüfung vorgelegt werden.

Bild Behhhhhhhhhhhnd2.jpg beigefügt.

-----  
Wasserwirtschaft (20703) 2.8.2023:

Elektronisch unterschrieben von Ripper-Würtz Ines

Die Gemeinde Abtenau (KG 56002) beabsichtigt die Rückwidmung einer Baulandparzelle (30362 m<sup>2</sup>) und die Verschiebung des Gebietes für Beherbergungsgroßbetriebe bei gleichzeitigem Entfall des bisherigen Zweitwohnungsgebietes (20252 m<sup>2</sup>). Weiters soll im Zuge des Umwidmungsverfahrens eine Anpassung der südlich gelegenen EW-Widmung (433 m<sup>2</sup>) an den aktuellen Kataster durchgeführt werden. Die gesamte Umwidmungsfläche beträgt 51047 m<sup>2</sup>.

Für die bisherigen Planungsabsichten bestand ein mit der Behörde abgestimmtes Gesamtkonzept zur Entwässerung bzw. Ableitung der Niederschlagswässer. Durch die nunmehr verringerte Fläche haben sich die Rahmenbedingungen wesentlich geändert, weshalb neue Aufschlüsse erforderlich sind.

Daher ist ein an die aktuellen Planungsabsichten angepasstes Entwässerungskonzept zu erstellen.

Gegen die Rückwidmung in Grünland besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht kein Einwand.

### Behandlung der FD-Stellungnahmen aus der Vorbegutachtung durch den/die OrtsplanerIn

Antragsteil 'Sonstige Aussagen zur Umwidmung (Flächennutzung, Bebauungsstruktur, etc.)' unterschrieben am 26.6.2023 von Salmhofer Christian

## **Bebauungsplanung**

### **Bebauungsplan der Grundstufe**

**Planfreistellung gem. ROG 2009:** Nein

#### **Begründung**

Es erfolgt gegenständlich für die Teilfläche 1 die Ausweisung von Grünland. Die Erstellung eines Bebauungsplans bzw. die Festlegung von Bebauungsgrundlagen für diese Fläche sind somit nicht notwendig.

Für die westliche Änderung der Baulandkategorie wird ein Bebauungsplan ausgearbeitet, welcher im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachgereicht wird.

#### **Reaktion des/der OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes (zur Planfreistellung)**

#### **Anmerkungen zum Bebauungsplan - OrtsplanerIn**

#### **Reaktion des/der OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes (zum Bebauungsplan)**

### **Allenfalls Bebauungsplan der Aufbaustufe**

#### **Anmerkungen zum Bebauungsplan - OrtsplanerIn**

#### **Reaktion des/der OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes**

|   |
|---|
| <b>Baulandbilanz</b>  |
| <b>Ergebnis der Überprüfung der Baulandflächenbilanz</b>  |
| Die gegenständliche Rückwidmung wirkt sich positiv auf die betriebliche Baulandbilanz aus, welche aktuell 0,75 ha über dem Bedarf liegt. Es erfolgt zwar gleichzeitig die Änderung einer Wohnbaulandkategorie in eine Betriebsbaulandkategorie, das Ausmaß beläuft sich aber nur auf ca. 2/3 der Rückwidmungsgröße, wodurch in Summe ein positiver Effekt auf die Bilanz verbleibt. |
| <b>Anmerkungen zur Baulandflächenbilanz</b>   |
| <b>Allfällige Anmerkungen</b>   |
| <b>Beilage: Baulandflächenbilanz im Detail:</b> Uploaded File: BaulandbilanzAbtenau230620.pdf;  |
| <b>Reaktion des/r OrtsplanerIn auf die Stellungnahme der Abteilung 10</b>   |
| <b>Baulandreserven</b>  |
| <b>Baulandreserven Wohnen (in m²)</b>   |
| <b>Baulandreserven Gewerbe (in m²)</b>  |
| Antragsteil 'Baulandbilanz' unterschrieben am 26.6.2023 von Salmhofer Christian   |

## 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.

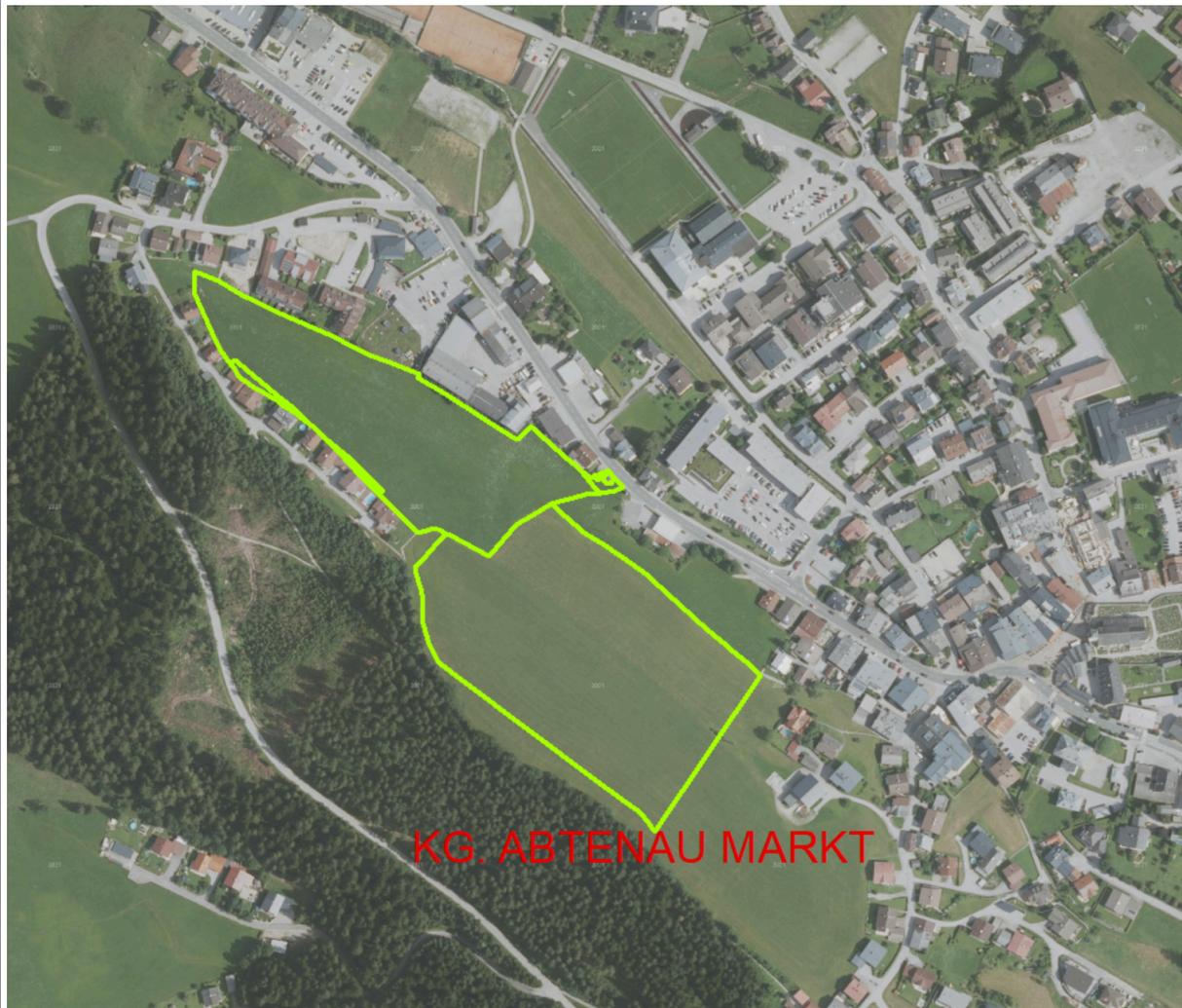
Würdigung der Übereinstimmung mit den Grundsätzen der Raumordnung

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

## Planauszüge

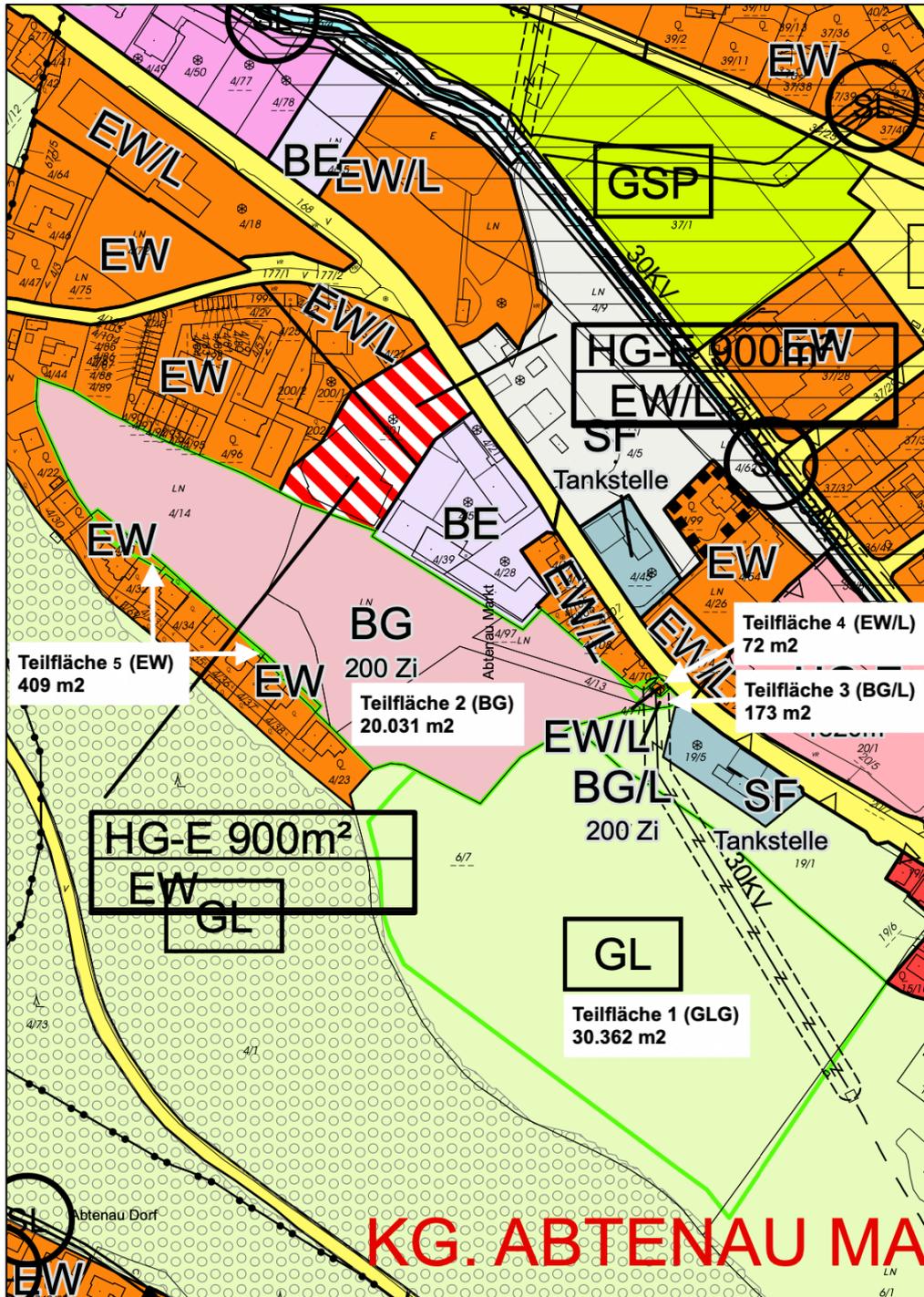
**Änderungsblatt M 1:5000 = Mappenblatt:** Uploaded File: 50201\_4627-5000\_32.pdf;

**Beiblatt (610x610 mm):** Uploaded File: Beiblatt\_Abtenau.pdf;

Vergrößerung - Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

FWP Abtenau - 1:2000

T201/99



Salmhofer Arch. ZT GmbH

GZ. 2191/23

2024-08-20

: Uploaded File: Änderungsblatt.pdf;

## Stellungnahme ASV Raumplanung

### Landesplanerische Stellungnahme nach § 65 Abs 5 ROG idgF

**Handelt es sich um eine Baulandausweisung innerhalb des Hauptsiedlungsbereichs?:**  
ja

**bei teilweise: liegt die Baulandausweisung großteils innerhalb oder außerhalb des HSB?:** -

**Flächenausmaß in m<sup>2</sup> der Baulandausweisung außerhalb des HSB:**

**Handelt es sich um eine Ausweisung eines Zweitwohnungsgebietes?:** nein

### Landesplanerische Stellungnahme

Der Standort befindet sich im Hauptsiedlungsbereich.

### Stellungnahme zur Vorbegutachtung

#### Zur Veranlassung (Ausgangslage)

Die Gemeinde Abtenau plant den Flächenwidmungsplan zu ändern. Im Hauptort soll eine bestehende BG-Widmung (30362 m<sup>2</sup>) für 275Zi rückgewidmet werden, ein Zweitwohngebiet/Aufschließungsgebiete Verkehr in eine BG-Widmung (20252 m<sup>2</sup>) für 200Zi umgewandelt und 433 m<sup>2</sup> EW ausgewiesen werden. Das EW dient dem Anpassen an den derzeitigen Rechtsbestand und stellt zwei nicht selbstständige Flächen bei mehreren Grundstücken dar.

**Abb. 1: Übersichtsplan - Lage der Änderungsfläche/n**



### **Zur Übereinstimmung mit überörtlichen Planungen und Programmen**

Das Landesentwicklungsprogramm formuliert für Neuausweisungen von touristischen Bauland:

- zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung ausreichend verfügbare Entwicklungsflächen vorhanden sind,
- ein Teilungsverbot im Rahmen einer privatrechtlichen Vereinbarung verankert wird,
- ein schlüssiges Betriebskonzept vorgelegt wird.

Diese sind im Rahmen der Genehmigung zu erbringen und nachzuweisen.  
Ein Widerspruch zum Regionalprogramm ist nicht vorhanden.

**Handelt es sich bei der Ausweisung um ein Baulandsicherungsmodell gem. LEP 2022?:** nein

### **Flächenausmaß jener Teilfläche des BLSM außerhalb des HSB:**

#### **Zur Übereinstimmung mit dem REK**

Das derzeit gültige REK würde im Widerspruch stehen. Das demnächst gültige REK NEU sieht die geplante Entwicklung im Planteil vor. Somit sind auch die textliche Festlegungen des REK NEU für diesen Standort sowie die allgemeinen textlichen Aussagen im Kapitel 2.2.2 (3) zu berücksichtigen:

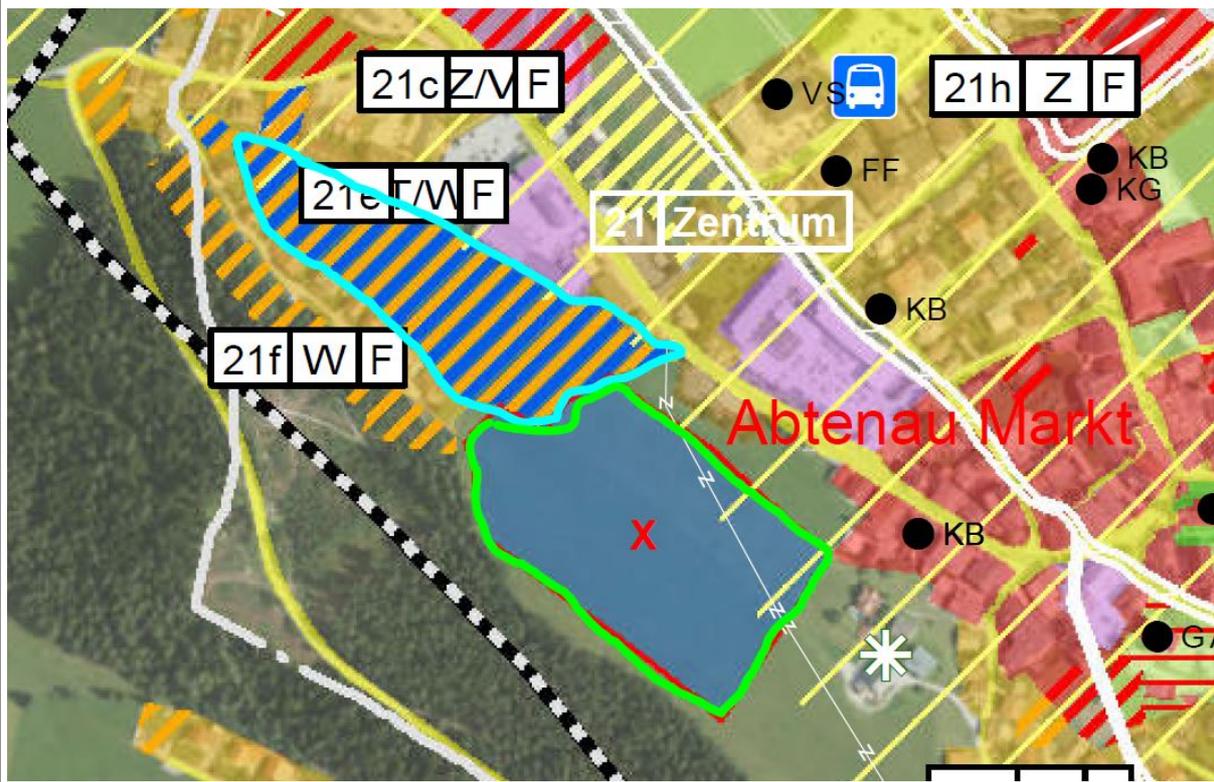
Maßnahmen, die dem Ausbau der Tourismus- und Freizeitinfrastruktur dienen, sollen umgesetzt werden. Eine touristische Entwicklung soll unter Berücksichtigung der naturräumlichen und infrastrukturellen Gegebenheiten an dafür geeignete Standorte erfolgen. Ergänzend soll die Ausweisung von Sonderflächen für bestehende touristische Betriebe bzw. die Erweiterung von bestehenden Sonderflächen bei Bedarf weiterhin erfolgen.

Als Voraussetzungen für die Widmung werden festgelegt:

- Ein Investor und ein Betreiber müssen genannt werden (Widmungsvoraussetzung).
- Projekt- und Finanzierungsplan ist vorzulegen. Diese sind auf Kosten der Antragsteller von einem unabhängigen Wirtschaftsprüfer zu begutachten (Widmungsvoraussetzung).
- Die Frist für die Rückwidmung wird für touristische Projekte auf 5 Jahre verkürzt (Allgemeine Zielsetzung).
- Die Gemeinde behält sich vor bei nicht fristgerechtem Baubeginn bzw. Baufertigstellung Konventionalstrafen zu vereinbaren.

Ebenso sind die Standortbezogene Festlegungen des neuen REKs anzuwenden.

Abb. 3: Planauszug aus dem REK



**Zur Beachtung der Raumordnungsgrundsätze und zur Abwägung der Raumordnungsziele**

Der Großteil der Raumordnungsgrundsätze erscheint erfüllt, eine abschließende Beurteilung ist jedoch nicht möglich.  
Speziell jene zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der aktiven Bodenpolitik sind nicht nachvollziehbar.

Eine Auseinandersetzung mit §33 ist bis jetzt nicht erfolgt.

**Zur Umweltrelevanz**

Nachdem das REK Neu zur Anwendung kommt, kann beim Ausschlusskriterium auch "A" geltend gemacht werden, sowie, dass wie richtig angegeben, keine nachteiligen Umweltauswirkungen "C" zu erwarten sind.

**Zu Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen**

Im Verfahrensgegenstand wird eine Fläche mit EW mit "Lärm" gezeichnet, hier sollte das Feld mit "ja" ausgewählt werden.  
Ansonsten sind die Aussagen nachvollziehbar.

**Zur infrastrukturellen Erschließung**

Nachdem ggst eine Neuwidmung mit einem anderen Verwendungszweck für ein unbebautes Grundstück erfolgt, sind die Nachweise zu erbringen.  
Speziell für den Verkehr, nachdem die einige Flächen als Aufschließungsgebiet ausgewiesen waren, kann nicht von einem erschlossen Bauland ohne verkehrlichen Aussagen ausgegangen werden.  
Ganz im Gegenteil, sind die verkehrlichen Aussagen vertiefend abzuklären. (siehe STN Verkehrsplanung)

**Zur Bebauungsplanung**

Einen Bebauungsplan wird noch aufgestellt.

### Zur Baulandflächenbilanz

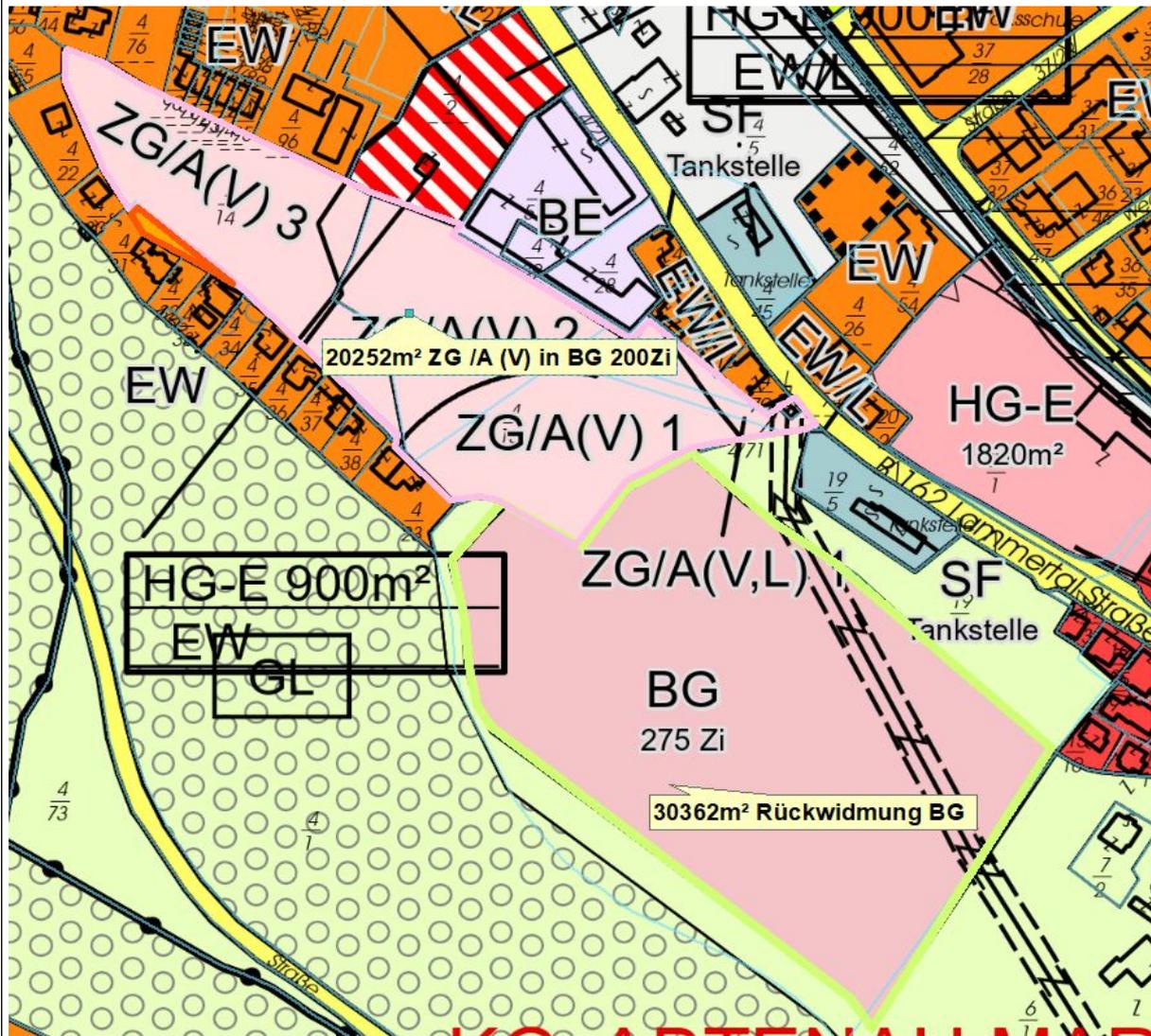
Derzeit liegt eine Überschreitung vor. Durch die Rückwidmung die größer ausfällt als die Neuwidmung, verbessert sich die Bilanz.

### Zu den Stellungnahmen der Fachdienststellen

Die Stellungnahme der Fachdienststellen sind zu berücksichtigen.

### Anmerkungen /Sonstiges

Abb. 4: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



### Raumplanungsfachliche Zusammenfassung

Es soll eine Widmung für eine touristische Neuausweisung erfolgen, weshalb die Kriterien des Landesentwicklungsprogrammes und die des REK noch zu erfüllen sind. Die Auseinandersetzung mit §33 und der erforderlichen Begründung sind ebenfalls ausständig.

Dass kein Aufschließungsgebiet gewidmet wird, ist grundsätzlich nachvollziehbar, da die Befristung sonst nicht zu zur Anwendung kommt, allerdings ist aus verkehrlicher Sicht, keine Veränderung zur derzeitigen Widmung vorhanden, sodass sich die Sach- und Rechtslage nicht geändert hat, und ein Aufschließungsgebiet angebracht wäre.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Punkte, ist allerdings eine Widmung vorstellbar.

**Beilage:**

**Abbildung:**

Antragsteil 'Stellungnahme ASV Raumplanung' unterschrieben am 26.6.2023 von Salmhofer Christian