# Gemeindeamt Henndorf am Wallersee

BEZIRK UND LAND SALZBURG
Hauptstraße 65 5302 Henndorf a.W.
Tel. 06214/8204 Fax DW 34 DVR 0413674

Zahl: 031-2/2026
Betrifft: Auflage Entwurf Flächenwidmungsplan-änderung Fasanstraße-Eppenschwandtner

BAUAMT
Sachbearbeiter: Martina Ahammer
Telefon 06214 / 82 04 - 21

Henndorf a.W., am 16.01.2026

## K U N D M A C H U N G

1. Gemäß § 65 Abs 3 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 - ROG 2009, LGBl.Nr. 30/2009 i.d.g.F., wird kundgemacht, dass der Entwurf der Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Henndorf am Wallersee für den Bereich 'Fasanstraße - Eppenschwandtner' mindestens vier Wochen lang im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufliegt und im Internet unter www.henndorf.at einsehbar ist. Auf Grund der durchgeführten Prüfungen (Ausschlusskriterien und Umwelterheblichkeit) wurde festgestellt, dass keine Umweltprüfung erforderlich ist.

2. Träger öffentlicher Interessen, sowie Personen, die ein Interesse glaubhaft machen, sind berechtigt, innerhalb der Auflagefrist begründete schriftliche Einwendungen vorzubringen. Die Einwendungen sind durch geeignete Unterlagen so zu belegen, dass eine einwandfreie Beurteilung möglich ist.

Der Bürgermeister
Martin Köllersberger

Bei Anschlag am: 16.01.2026 Abnahme nach dem: 13.02.2026
Angeschlagen am: 16.01.2026 Abgenommen am:

Dieses Dokument wurde von Martin Köllersberger elektronisch gefertigt und amtssigniert.
Datum 16.01.2026
Informationen zur Prüfung finden Sie unter: www.henndorf.at

## Grunddaten des Antrags

### Gemeinde- und Verfahrensdaten

**Gemeindenummer:** 50317

**Gemeindename:** Henndorf am Wallersee

**Bereichsbezeichnung:** Fasanstraße - Eppenschwandtner

**Betroffene Grundeigentümer:** Eppenschwandtner Isabella, 5302 Henndorf a.W., Fasanstraße 27b

**Teilabänderungsnummer**

**Verfahrensart:** vereinf. Verfahren ohne UEP & UP

**Antrag auf:** Vorbegutachtung

**Aktenzahl der Gemeinde**

**BearbeiterIn:** Peter Trickl

### Bearbeitung - Ortsplanung

**AuftragnehmerIn:** DI Günther Poppinger

**Geschäftszahl des/r OrtsplanerIn:** 08/2505

**ProjektleiterIn:** DI Jakob Poppinger

**SachbearbeiterIn:** DI Lorenz Poppinger

### Bearbeitung - Abteilung 10

**Juristische/r SachbearbeiterIn:** Mag. Yvonne Koller, MBA

**Technische/r SachbearbeiterIn:** DI Stefanie Glantschnig

**Frühere Aktenzahl (bei bereits vorhandenem Vorakt)**

### Schriftliche Stellungnahme des Landes

**Ergebnis der Vorbegutachtung (und Stellungnahme zur UEP):** Uploaded File: T317_53_6_Ergebnis_Vorbegutachtung_1_12_2025.pdf;

Antragsteil 'Grunddaten des Antrags' unterschrieben am 6.10.2025 von Peter Trickl

| Verfahrensablauf 09 |
|---|
| **Voraussetzung:** |
| **Öffentlichkeitsarbeit** |
| **Nutzungserklärung(en)** |
| Verfahrenszeitpunkte und -schritte im Rahmen von Vorbegutachtung (und Umwelterheblichkeitsprüfung) |
| **Antrag auf Vorbegutachtung:** 06.10.2025 |
| **Mitteilung des Ergebnisses der Vorbegutachtung:** 02.12.2025 |
| Vorweggenehmigung bzw. Vorwegkenntnisnahme |
| **Vorweggenehmigung bzw. Vorwegkenntnisnahme** |
| **Bescheidzahl** |
| **Kundmachung der Verordnung der Teilabänderung oder der Freigabe (allenfalls einschließlich Bebauungsplan)** |
| Kundmachungszeitraum |
| **von:** |
| **bis:** |
| **Rechtswirksamkeit der Teilabänderung bzw. der Freigabe (allenfalls einschließlich Bebauungsplan)** |
| Antragsteil 'Verfahrensablauf 09' unterschrieben am 6.10.2025 von Peter Trickl |

| Verfahrensablauf 18 |
| --- |
| **Voraussetzung:** |
| **Verfahrenszeitpunkte und -schritte im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme bzw. Vorbegutachtung (und UEP bzw. UP)** |
| **Antrag auf landesplanerische Stellungnahme:** |
| **Antrag auf Vorbegutachtung:** 06.10.2025 |
| **Mitteilung des Ergebnisses der Vorbegutachtung:** 02.12.2025 |
| **Vorweggenehmigung bzw. Vorwegkenntnisnahme** |
| **Vorweggenehmigung bzw. Vorwegkenntnisnahme** |
| **Bescheidzahl** |
| Antragsteil 'Verfahrensablauf 18' unterschrieben am 7.1.2026 von Poppinger Günther |

## Verfahrensgegenstand 18

**Veranlassung**

Die Familie Eppenschwandtner hat ein Teilstück der benachbarten Grünlandparzelle erworben (2063/3, KG 56305), es ist die Errichtung einer Nebenanlage (Carport) im Anschlussbereich zur bestehenden Wohnbebauung auf der Gp. 2321/9 (KG 56305) geplant. Hierfür ist eine Umwidmung von Grünland – Ländliche Gebiete (GLG) in Reines Wohngebiet (RW) erforderlich.

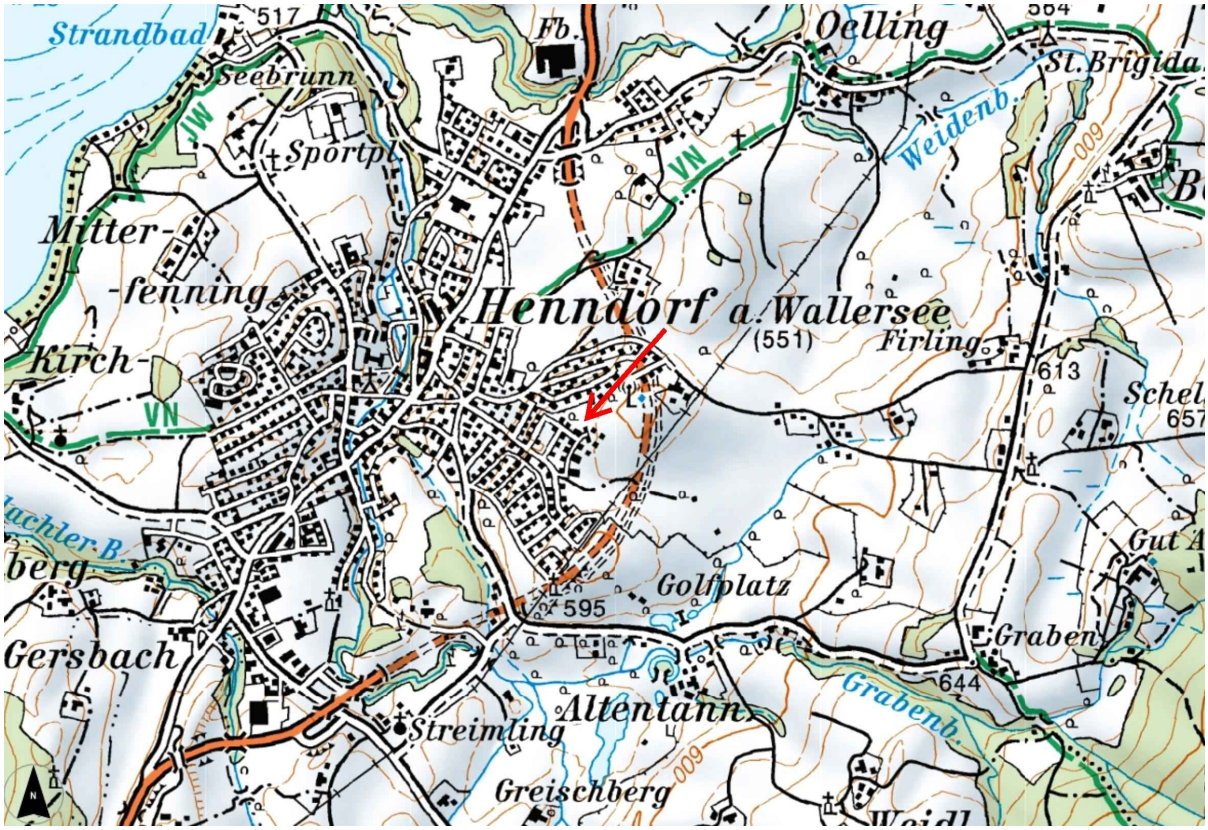
**Datum der TAÄ-Anregung:** 25.02.2025

**Anregung zur TAÄ (Schreiben):** Uploaded File: Anregung+FWPÄ+Eppenschwandtner+Isabella+Fasanstraße.pdf;

**Lage der verfahrensgegenständlichen Fläche**

Die Umwidmungsfläche befindet sich am östlichen Rand des Ortszentrums, im Bereich der Fasanstraße. Die großräumliche Lage ist auch dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen.

**Übersichtsplan**




## Grundstücke

| Gst. Nr | KG Nr. | KG Name |
|---|---|---|
| 2063/3 | 56305 | Henndorf |

## Aktive Bodenpolitik

**Wurden Maßnahmen gesetzt?:** Nein

**Wenn ja - welche?**

**Wenn nein - Begründung?**

Es handelt sich um eine Baulanderweiterung im Bereich bestehender Wohnbebauung im Ausmaß einer selbständig nicht bebaubaren Fläche.

## 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):** 4431-5103_03

## Widmungsänderungen

### Umwidmung von

| Fläche [m²] | Widmungskategorie | |
|---|---|---|
| 184 | GLG | |

## 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 |
|---|---|---|---|
| | J | J | N |

### Umwidmung in

| TLF | Fläche [m²] | Widmungskategorie | | Folgewidmung |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 58 | VGD | | - |
| 2 | 126 | RW | | - |

**Gesamtfläche der Abänderung [ m²]:** 184

| |
|---|
| **Erforderliche Erläuterungen zur Umwidmung** |
| **Befristung** |
| **Dauer der Befristung bei HG, BG, SF in Jahren:** |
| Antragsteil 'Verfahrensgegenstand 18' unterschrieben am 7.1.2026 von Poppinger Günther |

## Umweltrelevanz

### Schwellenwertprüfung

**Fläche der umweltrelevanten Änderungen je Kategorie [m²]:** 184

**[m²]**

**Summe der zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m² (Kumulationsregel)**

**[m²]**

**Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Flächen [m²]:** 184

**[m²]**

**Lage der Änderungsfläche in einem Schutzgebiet:** Nein

### Ergebnis der Schwellenwertprüfung

**Schwellenwertüberschreitung liegt vor:** Nein

**Schwellenwerte gemäß SUP Verordnung:** 5ha

**Allfällige Begründungen oder Erläuterungen**

### Ausschlusskriterienprüfung

**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:** Ja

**B: Die Planung stellt ausschließlich eine Anpassung an die gegebenen Struktur- und Nutzungsverhältnisse dar.:** Nein

**C: Durch die Planung sind offensichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.:** Nein

**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.:** Ja

**Begründung zur Anwendung eines Ausschlusskriteriums**

Es wurde bereits auf Ebene des Räumlichen Entwicklungskonzeptes eine Umweltprüfung durchgeführt, weshalb das Ausschlusskriterium A anzuwenden ist.
Außerdem handelt es sich um eine kleinräumige Erweiterung im Bereich eines Wohnsiedlungsstandortes ohne signifikante Auswirkungen auf die Umwelt, weshalb auch die Anwendung des Ausschlusskriteriums D gerechtfertigt ist und auf die weitere Prüfung von Umweltauswirkungen verzichtet werden kann.

### Verträglichkeitsabschätzung bei Europaschutzgebieten

**Änderungsfläche befindet sich innerhalb oder in der Nähe eines Europaschutzgebietes:** Nein

**Verträglichkeit gegeben - es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten**

**Begründung - warum eine/keine Naturverträglichkeit vorliegt**

| Ergebnis der Vorbeurteilung der Umweltrelevanz |
| --- |
| Als Ergebnis der Vorbeurteilung ist festzustellen |
| **Eine Umwelterheblichkeitsprüfung ist erforderlich:** Nein |
| **Eine Umweltprüfung ist erforderlich:** Nein |
| **Eine FFH - Naturverträglichkeitsprüfung ist erforderlich:** Nein |
| **Allfällige ergänzende Aussagen zur Prüfung der Umweltrelevanz** |
| Antragsteil 'Umweltrelevanz' unterschrieben am 6.10.2025 von Poppinger Günther |

## Planungsgrundlagen

### Gesetzliche Grundlagen

**Raumordnungsgesetz 2009**

Raumordnungsziele und -grundsätze siehe §2.

### Aussagen der überörtlichen Raumplanung

**Landesentwicklungsprogramm, Sachprogramme**

Landesentwicklungsprogramm (LEP):
Das Salzburger Landesentwicklungsprogramm ist am 01.12.2022 aufgrund der Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 08.11.2022 zur Verbindlicherklärung in Kraft getreten (Landesgesetzblatt Nr. 104/2022).
In weiterer Folge werden die für die Gemeinde Henndorf unmittelbar zutreffenden Festlegungen kurz dargestellt.

Gemäß Punkt 2.1 „Gliederung des Landes in Regionalverbände (Planungsregionen)“ ist die Gemeinde Henndorf dem Regionalverband Salzburger Seenland zugeordnet.

Punkt 3. „Strukturmodell des Landes Salzburg“:
Die Gemeinde Henndorf ist dem Salzburger Zentralraum zugeordnet.
Innerhalb des Salzburger Zentralraums ist die Gemeinde Henndorf keinem besonderen Raumtyp zugeordnet.

Die Umwidmungsfläche liegt im Hauptsiedlungsbereich.

**Regionalprogramm**

Regionalprogramm Seenland:
Dem Entwicklungsplan sind hier (in Grautönen) die Siedlungsbestände, der schematische Verlauf der Umfahrung sowie eine Siedlungsgrenze von regionaler Bedeutung zu entnehmen. Eintragungen, die auf Planungszielsetzungen hindeuten, finden sich im Bereich der Umwidmungsfläche nicht; sie liegt innerhalb der Siedlungsgrenze und in einiger Entfernung zum Umfahrungstunnel.

## Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

**REK - Textliche Aussagen - Ziele und Maßnahmen**

Gemäß Entwicklungsplan ist die Umwidmungsfläche dem Standort Nr. 9 zugeordnet, sie liegt im Anschlussbereich des Siedlungsbestandes und ragt geringfügig über die hier verlaufende rot strichlierte Siedlungsgrenze hinaus.

Hinsichtlich des Standortes 9 ist den textlichen Festlegungen Folgendes zu entnehmen:

Standort 9
Siedlungsgebiet außerhalb Altentannstraße, Oberdorfstraße

Festlegungen für den Bestand

Festlegungen betreffend die Nutzung:
Wohnen

Festlegungen betreffend die bauliche Entwicklung:
Hauptsächlich frei stehende Wohnbauten, punktuell mittlere Verdichtungen, entlang der Oberdorfstraße auch noch landwirtschaftliche Bauformen.
Der Rahmen ist hier durch eine fast flächendeckende Bebauungsplanung abgesteckt.

Zur Grenze der möglichen Siedlungsentwicklung (rot strichliert) heißt es im Textteil wie folgt:

Hier handelt es sich um fixe Siedlungsgrenzen, die nur geringfügig (weniger als eine Parzellentiefe) im Zuge der Erstellung von Gesamtaufschließungskonzepten variiert werden können, es sei denn, die Siedlungsgrenze verläuft entlang einer bestehenden Strukturgrenze (bestehende Straße, Bach, hochrangige Stromleitung und dgl.).

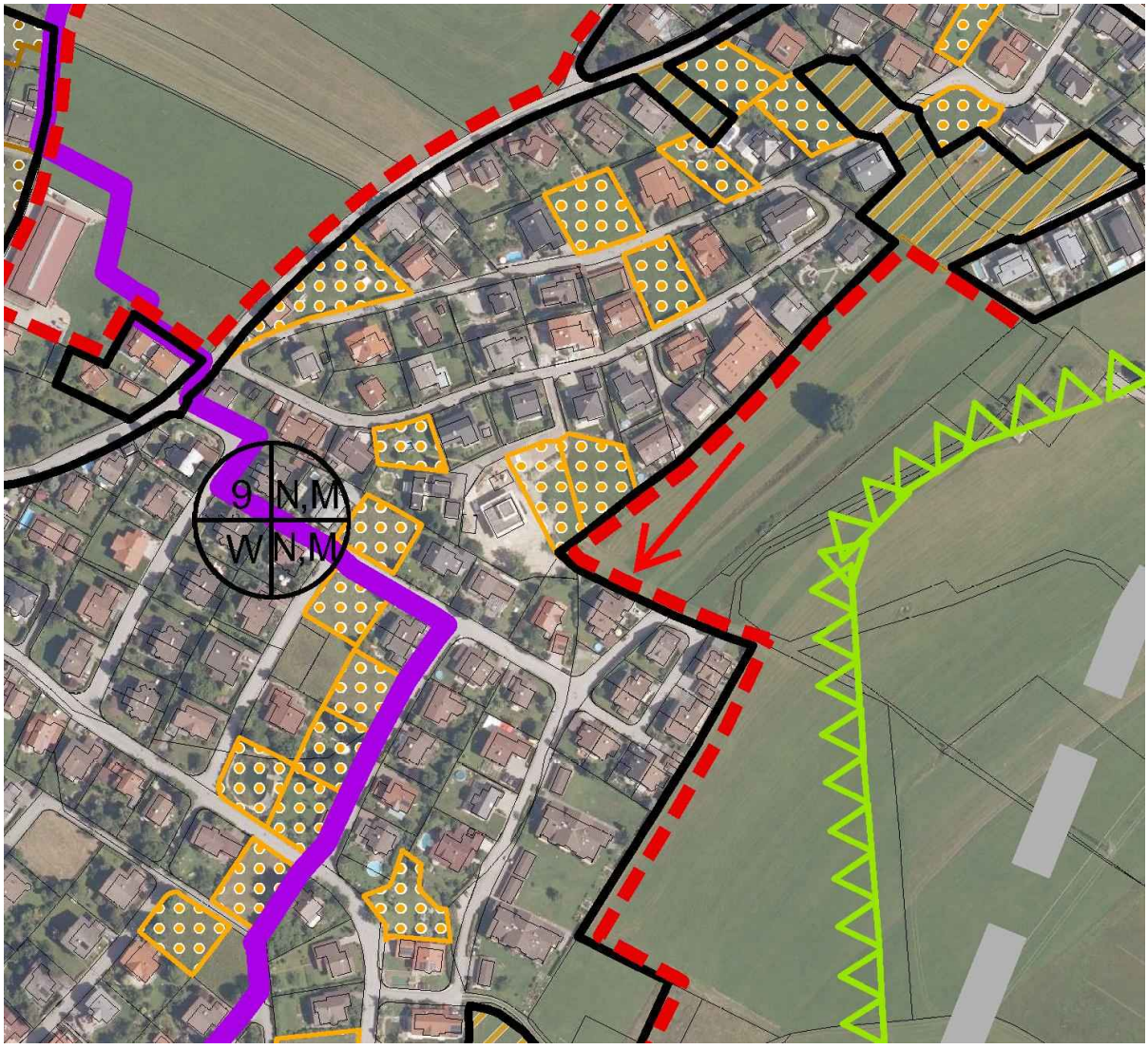
Außerdem ist die Fläche dem im REK festgelegten Hauptsiedlungsraum zugeordnet, hierzu wird im Schriftteil Folgendes angeführt:

Im Hauptsiedlungsraum gilt der Vorrang für die Siedlungsentwicklung, vor allem für die zentralen Gemeindefunktionen und den Wohnbedarf. Weiters kann auch der wohnverträgliche Wirtschaftsbedarf hier gedeckt werden.
Die für eine qualitative Siedlungsentwicklung erforderlichen Freiräume sind zu sichern, weiters auch die im Hinblick auf das äußere Ortsbild wesentlichen Freiräume.

- Es soll auch weiterhin das Modell einer zentrumsorientierten Siedlungsentwicklung verfolgt werden.

• Suchen von Entwicklungsstandorten für Wohnen vorrangig im Anschluss an die zum Zentrum gehörenden Siedlungskörper.

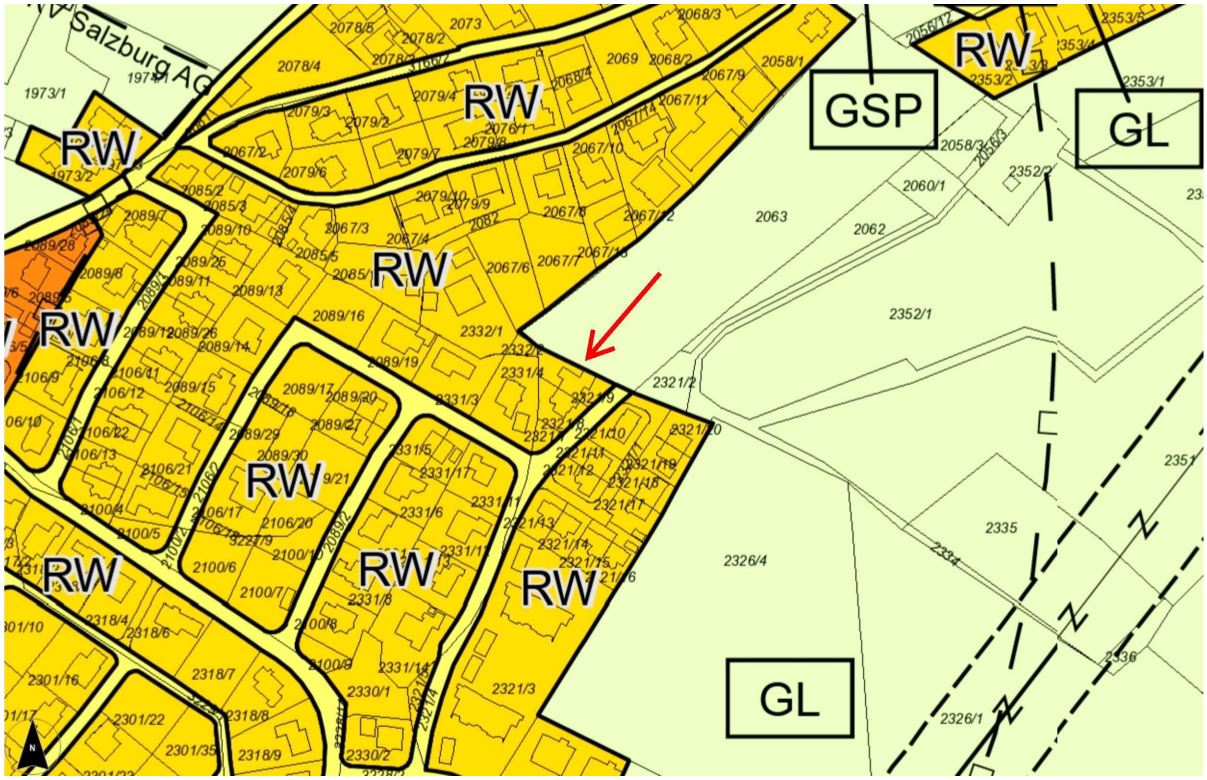
**REK - Planausschnitte**




**Angrenzende Widmungen**

Die umwidmungsgegenständliche Fläche ist als GLG gewidmet. Die widmungsmäßigen Gegebenheiten sind dem beiliegenden FWP-Ausschnitt zu entnehmen.

**FWP-Ausschnitt**




Antragsteil 'Planungsgrundlagen' unterschrieben am 6.10.2025 von Poppinger Günther

## Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen

**Die Teilabänderungsfläche ist von Kennzeichnungen oder Kenntlichmachungen betroffen:** Nein

### Naturschutz

**Beschränkung vorhanden**

**Beschreibung**

### Wasserwirtschaft

**Beschränkung vorhanden**

**Beschreibung**

### Wildbach und Lawinenverbauung

**Beschränkung vorhanden**

**Beschreibung**

### Geologie

**Beschränkung vorhanden**

**Beschreibung**

### Wald

**Beschränkung vorhanden**

**Beschreibung**

### Lärm

**Beschränkung vorhanden**

**Beschreibung**

### div. Bauverbotsbereiche

**Beschränkung vorhanden**

**Beschreibung**

## Altlasten und Verdachtsflächen

**Prüffläche im Umkreis von 50 m oder Überschneidung**

**Beschreibung**

## Sonstige Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen

**Beschränkung vorhanden**

**Beschreibung**

**Stellungnahmen aller Fachdienststellen (Vorbegutachtung)**

**Behandlung der Stellungnahmen des Landes durch den/die OrtsplanerIn (Vorbegutachtung)**

Antragsteil 'Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen' unterschrieben am 6.10.2025 von Poppinger Günther

## Infrastrukturelle Erschließung

**Infrastruktureinrichtungen erforderlich:** Ja

**Begründung, warum keine Infrastruktur erforderlich**

## Trinkwasserversorgung

**Vorhanden:** Ja

**Bestätigungen beiliegend:** Uploaded File: FWPÄ Eppenschwandtner - Infrastruktur.pdf;

**"Wasser" Formblatt für alle Nachweise beiliegend:** Uploaded File: Fasanstraße-Eppenschwandtner_formWASSER.pdf;

**Beschreibung**

Die Wasserversorgung erfolgt über den bestehenden Anschluss an die Ortswasserleitung. Dies kann auch dem beiliegenden Leitungsplan entnommen werden.

## Abwasserentsorgung (Schmutz- und Oberflächenwässer)

**Vorhanden:** Ja

**Beschreibung**

Die Abwässer werden über den bestehenden Anschluss an den Ortskanal entsorgt. Siehe dazu beiliegenden Leitungsplan im Abschnitt „Trinkwasserversorgung“.

Oberflächenentwässerung:
Gemäß Auskunft der Gemeinde werden für die Oberflächenentwässerung im Bauverfahren flächenabhängig Retentionsmaßnahmen vorgeschrieben.

## Verkehrserschließung

**Vorhanden:** Ja

**Bestätigungen beiliegend:** Uploaded File: Übersichtsplan ÖV-Güteklassen_5000.pdf;

**"Verkehr" - Formblatt für alle Nachweise beiliegend:** Uploaded File: Fasanstraße-Eppenschwandtner_formVERKEHR.pdf;

**Beschreibung**

Die Verkehrserschließung ist über eine auf Gemeindegrund (Gp. 2321/1, KG 56305) verlaufende Erschließungsstraße gegeben.

Die Umwidmungsfläche liegt im Einzugsbereich von Bushaltestellen der Kategorie IV, daraus ergibt sich für den gegenständlichen Bereich die ÖV-Güteklasse G.

**innerhalb ÖV-Einzugsbereich:** Nein

## Sonstige infrastrukturelle Erschließungen

**Vorhanden:** Ja

**Beschreibung**

Die Stromversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Salzburg AG.

| |
|---|
| **Stellungnahmen aller  Fachdienststellen (Vorbegutachtung)** |
| **Behandlung der allfälligen FD-Stellungnahmen durch den/die OrtsplanerIn (Vorbegutachtung)** |
| Antragsteil 'Infrastrukturelle Erschließung' unterschrieben am 6.10.2025 von Poppinger Günther |

## Landschaftsstruktur und -bild

### Strukturuntersuchung

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

Großräumlich handelt es sich um landwirtschaftlich geprägte Hügellandschaft, die im Nordwesten durch den Wallersee und im Südosten bzw. Osten durch größere Waldflächen in zunehmend ansteigendem Gelände umgeben wird.
Kleinräumig betrachtet liegt der umwidmungsgegenständliche Standort im Siedlungsrandbereich und ist Teil einer größeren Landwirtschaftsfläche. In Richtung Osten beginnt die freie Landschaft. Aufgrund der umliegenden Bebauung und der topographischen Gegebenheiten ist keine weiträumige Einsehbarkeit gegeben.

Antragsteil 'Landschaftsstruktur und -bild' unterschrieben am 6.10.2025 von Poppinger Günther

## Vegetation und Tierwelt

### Strukturuntersuchung

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

Bei der Umwidmungsfläche selbst handelt es sich mittlerweile um eine versiegelte Fläche, der Bereich wird bereits als Parkplatz genutzt. Unmittelbar angrenzend ist hier eine größere landwirtschaftliche Fettwiese situiert. Demgemäß wird hier mit kulturfolgenden störungstoleranten Fettwiesenarten und Gästen aus den angrenzenden Hausgärten zu rechnen sein.

Antragsteil 'Vegetation und Tierwelt' unterschrieben am 6.10.2025 von Poppinger Günther

## Erholungsnutzung und Grünflächen

### Strukturuntersuchung

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

Der gegenständliche Bereich hat keine Bedeutung für Freizeit und Erholung, es liegt auch keine Funktion als raumtrennende oder -strukturierende Einheit gemäß REK vor.

Antragsteil 'Erholungsnutzung und Grünflächen' unterschrieben am 6.10.2025 von Poppinger Günther

## Lebensräume und Biotope inkl. Vernetzung

### Strukturuntersuchung

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

Es sind weder im Bereich der Fläche noch in der näheren Umgebung Biotope kartiert.

Antragsteil 'Lebensräume und Biotope inkl. Vernetzung' unterschrieben am 6.10.2025 von Poppinger Günther

## Kulturgüter und Ortsbild

### Strukturuntersuchung

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

Der Siedlungsbereich ist als Reines Wohngebiet mit vorwiegend Einfamilienhausbebauung dargestellt.
Archäologische Fundzonen können im gegenständlichen Bereich nicht festgestellt werden. Weiters gibt es hier auch keine Objekte unter Denkmalschutz bzw. auch keine sonstigen Baubestände mit architektonischer, baukünstlerischer oder bauhistorischer Bedeutung.

Antragsteil 'Kulturgüter und Ortsbild' unterschrieben am 6.10.2025 von Poppinger Günther

## Geologie

### Strukturuntersuchung

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

Die Fläche befindet sich gemäß Bodenabfrage im Jungmoränengebiet, bezüglich der Untergrundverhältnisse ist in der oberen Bodenschichten mit lehmigem Sand mit geringem Grobanteil (Kies) und den unteren Bodenschichten mit sandigem Lehm oder Lehm mit geringem Grobanteil (Schotter, Kies) zu rechnen.
Topographisch gesehen handelt es sich beim Umwidmungsbereich um ebene Fläche.

Antragsteil 'Geologie' unterschrieben am 6.10.2025 von Poppinger Günther

## Boden

### Strukturuntersuchung

**Unterlagen erläuternd zum Sachgebiet:** Uploaded File: eBod-Abfrage mit Bodenfunktionsbewertung.docx;

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

Laut der eBOD-Abfrage ist der Entwicklungsbereich vom Bodentyp her durch kalkfreie Lockersediment-Braunerde aus Kolluvium geprägt, es handelt sich um die Bodenform mit der Nr. 25.
Bezüglich der Wasserverhältnisse ist dieser Boden gut versorgt mit mäßiger Speicherkraft und mäßiger Durchlässigkeit.
Den natürlichen Bodenwert betreffend handelt es sich um hochwertiges Grünland.

Die Bodenfunktionsbewertung ist der beigelegten Tabelle zu entnehmen.
Es sind hier hohe Funktionserfüllungsgrade hinsichtlich der Lebensraum-, Puffer- und Produktionsfunktion gegeben.

Bodenkontaminationen, Altlasten, Verdachtsflächen und dgl. sind im gegenständlichen Bereich nicht bekannt.

Antragsteil 'Boden' unterschrieben am 6.10.2025 von Poppinger Günther

## Land- und Forstwirtschaft

Strukturuntersuchung

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

Bei der umwidmungsgegenständlichen Fläche handelt es sich um landwirtschaftlich genutzten mehrmähdigen Fettwiesenbestand. Eine aktive Hofstelle befindet sich in unmittelbarer Nähe nicht.

Antragsteil 'Land- und Forstwirtschaft' unterschrieben am 6.10.2025 von Poppinger Günther

## Wasser- und Wasserwirtschaft

### Strukturuntersuchung

**Unterlagen erläuternd zum Sachgebiet:** Uploaded File: Wasserabfrage.docx;

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

Die Gegebenheiten der Ver- und Entsorgung sind im Kapitel „Infrastruktur“ näher dargestellt bzw. auch in den Formblättern „Wasserwirtschaft“ dokumentiert.

Laut der Sagis-Abfrage „Wasser“ liegt die Umwidmungsfläche innerhalb des Versorgungsgebietes der Gemeinde Henndorf. Darüber ist die Umwidmungsfläche durch die Dünge- bzw. Wirtschaftsbeschränkung Wallersee betroffen, welche jedoch aufgrund der geplanten Nutzung für die Umwidmung keine Relevanz hat.
Der Grundwasserkörper ist durch Schichten (Grundwasserstockwerke), die einen Austausch dazwischen unterbinden, gekennzeichnet.

Fließ- oder Stehgewässer werden von der Umwidmung nicht berührt.

Antragsteil 'Wasser- und Wasserwirtschaft' unterschrieben am 6.10.2025 von Poppinger Günther

## Naturräumliche Gefährdungen

### Strukturuntersuchung

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

Es sind im Bereich des gegenständlichen Standortes keine Ausweisungen, die auf eine naturräumliche Gefährdung hindeuten würden, kartiert.

Antragsteil 'Naturräumliche Gefährdungen' unterschrieben am 6.10.2025 von Poppinger Günther

## Lärm

Strukturuntersuchung

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

Nennenswerte Vorbelastungen sind hier nicht bekannt.

Antragsteil 'Lärm' unterschrieben am 6.10.2025 von Poppinger Günther

| Luft |
| --- |
| Strukturuntersuchung |
| **Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur**<br><br>Nennenswerte Vorbelastungen sind hier nicht bekannt. |
| Antragsteil 'Luft' unterschrieben am 6.10.2025 von Poppinger Günther |

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

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

Bei der Umwidmungsfläche selbst handelt es sich um eine bereits versiegelte Fläche, die als Parkplatz genutzt wird. Unmittelbar angrenzend liegt eine größere landwirtschaftliche Fettwiese. Diese Flächen sind als Grünland – Ländliche Gebiete ausgewiesen. Der gegenständliche Bereich befindet sich in Randlage eines größeren als Reines Wohngebiet gewidmeten Siedlungskörpers. Es dominiert hier die Wohnnutzung in Form von Ein- und Zweifamilienhausbebauung, welche sich in von Nordwesten bzw. Westen in Richtung Osten bzw. Südosten ansteigendem Gelände entwickelt hat (siehe beiliegendes Orthofoto).

**:** Uploaded File: Öffentlichkeitserklärung Lageplan und KV Eppenschwandner Gruber unterfertigt.pdf;

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

Agrarwirtschaft, Bodenschutz und Almen (20407) 12.11.2025:
Elektronisch unterschrieben von Seidl Anita
Aus Sicht des Bodenschutzes und der Landwirtschaft sind mit der geplanten TAÄ im Bereich Fasanstraße - Eppenschwandtner negative Auswirkungen nicht zu erwarten.
---

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

Antragsteil 'Sonstige Aussagen zur Umwidmung (Flächennutzung, Bebauungsstruktur, etc.)' unterschrieben am 7.1.2026 von Poppinger Günther

## Bebauungsplanung

### Bebauungsplan der Grundstufe

**Planfreistellung gem. ROG 2009:** Nein

**Begründung**

Es handelt sich um eine kleinräumige Erweiterung im Ausmaß einer selbständig nicht bebaubaren Fläche im Anschlussbereich bestehender Wohnbebauung, die Erstellung eines Bebauungsplanes ist gemäß § 50 (2) Z1 lit. a-e ROG 2009 nicht erforderlich.

**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**

Antragsteil 'Bebauungsplanung' unterschrieben am 6.10.2025 von Poppinger Günther

## Baulandbilanz

**Ergebnis der Überprüfung der Baulandflächenbilanz**

Der Baulandbedarf für Wohnen ist im Räumlichen Entwicklungskonzept mit 11,0ha festgelegt. Die Baulandreserven von 6,88ha liegen 4,12ha unter dem Wohnbauland Bedarf. Die Umwidmung ist daher aus der Sicht der Baulandbilanz möglich

**Anmerkungen zur Baulandflächenbilanz**

**Allfällige Anmerkungen**

**Beilage: Baulandflächenbilanz im Detail:** Uploaded File: Baulandbilanz Report 06.10.2025.pdf;

**Reaktion des/r OrtsplanerIn auf die Stellungnahme der Abteilung 10**

### Baulandreserven

**Baulandreserven Wohnen (in m²)**

**Baulandreserven Gewerbe (in m²)**

Antragsteil 'Baulandbilanz' unterschrieben am 6.10.2025 von Poppinger Günther

## Gutachten

### Gutachten des/der OrtsplanerIn

**Würdigung der Übereinstimmung mit der überörtlichen Raumplanung**

Salzburger Landesentwicklungsprogramm (LEP):
Ziele (und Maßnahmen) zur Ordnung und Entwicklung der Landesstruktur:
Das Salzburger Landesentwicklungsprogramm konkretisiert die Ziele und Grundsätze des Raumordnungsgesetzes. Auch wenn die Festlegungen schon etwas konkreter sind, bewegen sie sich noch immer auf einer sehr abstrakten Ebene und sind oft nicht bzw. schwer in standortbezogener Hinsicht anwendbar.

Der Bereich der gegenständlichen Umwidmungsfläche ist gemäß LEP-Kategorisierung als Siedlungstyp Nr. 10 – Hauptort ausgewiesen und dem Hauptsiedlungsbereich zugeordnet.

Zu folgenden Leitbildern des LEP besteht ein sachlicher Bezug:

Freiraumentwicklung
(9) „Sicherung einer nachhaltigen Freiraumentwicklung“
Die obigen Ziele fokussieren auch auf die Art der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung bzw. die Sicherung der Standorte der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe respektive der Flächensicherung entsprechend wertiger Böden.
Zu einem landwirtschaftlichen Betrieb gibt es im Zuge dieser Umwidmung keinen räumlichen Bezug. Es wird allerdings wertiger Boden in Anspruch genommen, hierzu ist festzuhalten, dass lediglich eine geringfügige Baulanderweiterung im Ausmaß einer nicht selbständig bebaubaren Fläche erfolgt. Zudem ist der Bereich bereits versiegelt, weil er als Parkplatzfläche genutzt wird. Die Landwirtschaftsfläche wird somit nicht verkleinert oder hinsichtlich der Bewirtschaftbarkeit beeinträchtigt.
Da es sich um hochwertigen Boden handelt, sind im nachgeordneten Verfahren entsprechende Bodenschutzmaßnahmen festzulegen.

(10) „Nachhaltige Nutzung natürlicher Ressourcen“
Dieses Ziel ist insofern relevant, da die Umwidmungsfläche durch die Düngebeschränkung Wallersee betroffen ist.
Die entsprechenden Festlegungen stellen allerdings keinen Hinderungsgrund für die gegenständliche Umwidmung dar.

Siedlungsentwicklung:
(16) „Siedlungsentwicklung nach Innen – Umsetzung von Flächensparen und Flächenmanagement in der Örtlichen Raumplanung“
Zwar liegt die Umwidmungsfläche am Siedlungsrand und wird die hier vorbeiführende Siedlungsgrenze überschritten, gleichermaßen wird im REK festgelegt, dass eine geringfügige Erweiterung (weniger als eine Parzellentiefe) zulässig ist. Es wird mit dem Vorhaben auch keine Zersiedelung begünstigt.

Das für die Gemeinde Henndorf gültige Regionalprogramm Salzburger Seenland trifft keine unmittelbar dem Standort zuordenbare Aussagen.
Auch die sonstigen nicht standortbezogenen Aussagen haben keinen Bezug zur gegenständlichen Umwidmung.

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

Aufgrund der Lage bzw. der Art des Vorhabens sind folgende Ziele und Grundsätze (§2 ROG) relevant bzw. von Interesse:
(1) Die Raumordnung hat folgende Ziele zu verfolgen:

1. Die räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen für leistbares Wohnen, Arbeiten und Wirtschaften, sowie eine intakte Umwelt sind nachhaltig zu sichern.
Es handelt sich lediglich um eine geringfügige Widmungserweiterung im Bereich einer als Bauland gewidmeten und bereits bebauten Grundstücksparzelle. Die Auswirkungen auf diese Zielsetzung werden sich in Grenzen halten.

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. Gleich bedeutsam 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.
Die Umwidmung bedeutet keinen Eingriff in die natürlichen Lebensgrundlagen. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft halten sich in Grenzen.
Es wird auch nicht in erhaltenswerte Kulturgüter eingegriffen, ebenso wenig wie in naturschutzfachlich wertige Strukturen.
Auch wird der freie Zugang zu Wäldern, Seen und öffentlichen Fließgewässern und sonstigen landschaftlichen Schönheiten nicht beeinträchtigt.

3. Die zum Schutz vor Naturgefahren notwendigen Freiräume sollen erhalten bleiben, wobei auf bestehende Dauersiedlungs- und Wirtschaftsräume Bedacht zu nehmen ist. Gebiete mit nutzbarem Wasser- und Rohstoffvorkommen sollen von Nutzungen freigehalten werden, welche diese Vorkommen beeinträchtigen und ihre Gewinnung verhindern könnten.
Es ist mit der Umwidmung kein Eingriff in für Hochwasserabfluss und -rückhalt wertige Gebiete zu verzeichnen.
Es handelt sich auch um keinen für die Wassernutzung und sonstige Rohstoffvorkommen wertigen Bereich.

4. Die Erhaltung einer lebensfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft ist sicherzustellen.
Eine aktive Hofstelle ist nicht betroffen. Die Fläche selbst ist bereits versiegelt und wird als Parkplatz genutzt. Es ist mit der Umwidmung somit kein Verlust einer Landwirtschaftsfläche verbunden.

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.
Die Umwidmung verfolgt keine industriell-gewerblichen Zwecke, sodass auf das obige Ziel keine Auswirkung besteht.

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 der Erholungsbedürfnisse der Gäste, auch durch die Sicherung geeigneter Flächen zu entwickeln und konkurrenzfähig zu erhalten.
Die Umwidmung verfolgt keine touristischen Zielsetzungen, sodass es keine Auswirkung auf diese Zielsetzung gibt.

7. Das Siedlungssystem soll derart entwickelt werden, dass
a) die Bevölkerungsdichte eines Raumes mit seiner ökologischen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit im Einklang steht,
Der Bereich der Umwidmungsfläche ist besiedelt und bebaut, aber nicht in einer bereits sehr hohen Intensität und auch nicht im Hinblick auf die Ökologie als sensibel anzusehen.
Weiters wird auch die wirtschaftliche Tragfähigkeit aufgrund der vorhandenen technischen Infrastruktur nicht in Frage gestellt.

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,
Der Standort der Umwidmung befindet sich nicht im Orts- bzw. Stadtkernbereich, sodass zu diesem Ziel kein Bezug besteht.

c) räumliche Strukturen geschaffen werden, die eine nachhaltige und Umwelt sowie Ressourcen schonende Mobilität ermöglichen,
Dieser Punkt ist in Anbetracht des hier bereits bestehenden Wohnstandortes, welcher für die Errichtung einer Nebenanlage nur geringfügig erweitert werden soll, zu vernachlässigen.

d) zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs benötigte Flächen nicht für eine bloß zeitweilige Wohnnutzung verwendet werden,
Die Ausweisung erfolgt aufgrund des angegebenen Eigenbedarfs. Auf die rechtlichen Voraussetzungen gemäß ROG wird verwiesen.

e) eine bestmögliche Abstimmung der Standorte für Wohnen, wirtschaftliche Unternehmen und öffentliche Dienstleistungseinrichtungen sowie für Erholungsgebiete erreicht wird und Aufgrund von Art, Lage und Größenordnung der Widmung besteht kein sachlicher Bezug.

f) die Bevölkerung vor Gefährdungen durch Naturgewalten und Unglücksfälle außergewöhnlichen Umfangs sowie vor Umweltschäden, -gefährdungen und -belastungen durch richtige Standortwahl dauergenutzter Einrichtungen und durch Schutzmaßnahmen bestmöglich geschützt wird.
Die Umwidmung ist von keinen Gefährdungen oder sonstigen Umweltbeeinträchtigungen betroffen.

8. Die Erhaltung und Entwicklung einer möglichst eigenständigen und nachhaltigen Energieversorgung ist zu unterstützen.
Die infrastrukturelle Ausstattung ist bereits im Bestand geregelt.

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.
Kein sachlicher Bezug, es handelt sich lediglich um eine geringfügige Baulanderweiterung zur Errichtung einer baulichen Nebenanlage.

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 Raumes anzustreben.
Kein sachlicher Bezug, es handelt sich lediglich um eine geringfügige Baulanderweiterung zur Errichtung einer baulichen Nebenanlage.

(2) Dabei werden die Raumordnungsgrundsätze wie folgt beachtet:
1. Haushälterische und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden, insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland.
Dem Ziel wird durch die geringflächige Ausweisung im Anschluss einer bereits bebauten Fläche Rechnung getragen.

2. Vorrang der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen.
Die Umwidmung dient zwar einem Einzelinteresse, es sind allerdings keine nachteiligen Auswirkungen auf öffentliche Interessen festzustellen.

3. Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen und Vermeidung von Zersiedelung.
Eine Innentwicklung findet nicht statt, allerdings handelt es sich um eine geringfügige Erweiterung im Bereich einer bebauten Grundstücksparzelle. Eine Zersiedelung oder ungünstige siedlungsstrukturelle Entwicklung ist mit dem Vorhaben nicht verbunden.
Die Umwidmungsfläche ist Teil einer größeren Arrondierungsfläche, die in Bezug auf die längerfristige Siedlungsentwicklung einen logischen Lückenschluss am Siedlungsrand darstellt.

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.
Es wird nicht in derartige Belange in einer Form eingegriffen, die eine verstärkte Berücksichtigung erfordern würde.

5. Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen.
Es handelt sich um eine geringfügige Erweiterung um eine selbständig nicht bebaubare Fläche zur Errichtung einer Nebenanlage im Bereich eines bestehenden Wohnstandortes.

6. Entwicklung der Raumstruktur entsprechend dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung und -entwicklung und Erhaltung einer regionalen Identität.
Aus der Sicht der örtlichen Gegebenheiten der Gemeinde Henndorf ist dazu Folgendes auszuführen:
Die Siedlungsstruktur hat sich in der Gemeinde in Form eines einzelnen Schwerpunktes entwickelt. Daneben gibt es wenige kleine abseits davon gelegene Siedlungsstrukturen, die im Rahmen des Vorhandenseins einer entsprechenden technischen Infrastruktur abgerundet bzw. abgeschlossen werden sollen.
Die Umwidmungsfläche liegt innerhalb des im REK ausgewiesenen Hauptsiedlungsraum der Gemeinde Henndorf und ist dem, gemäß LEP festgelegten, Hauptsiedlungsbereich respektive dem Siedlungsschwerpunkt zugeordnet. Der gegenständliche Standort ist weitgehend durch Bebauung vorgeprägt und durch eine entsprechende Infrastrukturausstattung vorgeprägt.

7. Aktive Bodenpolitik der Gemeinden für leistbares Wohn- und Betriebsbauland.
Aufgrund von Art, Lage und Größenordnung der Umwidmung erscheinen Maßnahmen der aktiven Bodenpolitik nicht für erforderlich und wird deshalb daraus kein Widerspruch zu diesem Grundsatz abzuleiten sein.

8. Sparsame Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger.
Die Energieversorgung ist bereits im Bestand geregelt und Sache des Grundstücks- bzw. Bestandseigentümers.
Im Falle eines Um-/Neu-/Zubaus ist die Art der Energieversorgung der auf der Umwidmungsfläche zu errichtenden Baulichkeit Gegenstand des nachgeordneten Verfahrens.

9. Verstärkte Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen von Planungen auf Frauen und Männer, auf Kinder und Jugendliche, auf ältere Menschen sowie auf Menschen mit Behinderung.
Kein sachlicher Bezug, aufgrund von Art, Lage und Größenordnung der Umwidmung.

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

Gemäß REK-Plan ist die Fläche dem Randbereich eines bestehenden Wohnstandortes zugeordnet. Zwar wird durch die Umwidmung die im REK-Plan festgelegte Siedlungsgrenze überschritten, jedoch bleibt das im Textteil des REK definierte zulässige Ausmaß – eine Überschreitung von weniger als einer Parzellentiefe – gewahrt.
Hier handelt es sich um fixe Siedlungsgrenzen, die nur geringfügig (weniger als eine Parzellentiefe) im Zuge der Erstellung von Gesamtaufschließungskonzepten variiert werden können, es sei denn, die Siedlungsgrenze verläuft entlang einer bestehenden Strukturgrenze (bestehende Straße, Bach, hochrangige Stromleitung und dgl.).

In Bezug auf das im REK angesprochene Gesamterschließungskonzept für die potentiellen Siedlungsentwicklungsflächen auf GP 2063/1 ist in diesem Zusammenhang die Möglichkeit einer Verbindung von der Gemeindestraße GP. 2321/1 zu jener auf GP 2056/12 (Lückenschluss) relevant.
Es wird daher ein Teil der gegenständlichen Umwidmungsfläche im Flächenwidmungsplan als Verkehrsfläche ausgewiesen und dafür eine Öffentlichkeitserklärung abgegeben.

Zudem ist der gegenständliche Standort dem im REK definierten Hauptsiedlungsraum, welcher als zentraler Siedlungsentwicklungsbereich festgelegt wird, zugeordnet.

Es ist die Übereinstimmung der Umwidmung mit dem Räumlichen Entwicklungskonzept gegeben.

**Schlussfolgerung**

Im Siedlungsrandbereich entlang der Fasanstraße ist die Errichtung eines Carports im Anschluss an mit einer Doppelhaushälfte bebautes Bauland geplant. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße von ca. 400m² ist im Bereich des bebauten Bauplatzes keine Fläche für die Schaffung von KFZ-Stellplätzen vorhanden. Seitens der Antragsteller wurde ein Teilstück der benachbarten Grünlandparzelle erworben, um im unmittelbaren Anschluss die besagte Nebenanlage zu errichten. Hierfür ist eine Umwidmung von Grünland – Ländliche Gebiete (GLG) in Reines Wohngebiet (RW) erforderlich

Die überörtlichen Vorgaben wurden geprüft, eine Übereinstimmung ist gegeben.

Die im REK festgelegten Vorgaben sind entsprechend abgearbeitet; die grundsätzliche Übereinstimmung mit dem REK ist jedenfalls gegeben.
Eine Anbindungsmöglichkeit an die weiter nordöstlich gelegene Gemeindestraße Bergstraße wird sowohl durch die Widmung einer Teilfläche als Verkehrsfläche wie auch durch eine Öffentlichkeitserklärung sichergestellt.

Die Bestandserhebung und Strukturanalyse der zwölf Sachgebiete nach dem UEP-Schema zeigt, abgesehen von der Inanspruchnahme von hochwertigem Boden und der Randlage im Übergangsbereich zur offenen Landschaft, keine Besonderheiten.

Die Lage innerhalb des von der Dünge- bzw. Wirtschaftsbeschränkung Wallersee betroffenen Bereichs stellt für die gegenständliche Umwidmung keinen Hinderungsgrund dar.

Die Umwidmungsfläche ist über die unmittelbar vorbeiführende Fasanstraße, welche auf Gemeindegrund verläuft, erschlossen. Der Standort ist einer bereits bebauten und voll aufgeschlossenen Grundstücksparzelle zuordenbar. Gemäß Auskunft der Gemeinde werden für die Oberflächenentwässerung im Bauverfahren flächenabhängig Retentionsmaßnahmen vorgeschrieben.

Zwar liegt die Umwidmungsfläche außerhalb des 500m-Einzugsbereiches von Bushaltestellen, dieser Aspekt kann jedoch aufgrund Art, Lage und Ausmaß der Umwidmung vernachlässigt werden.

Eine Interessenabwägung erfolgt im Weiteren.

Im Hinblick auf die relevanten Gesichtspunkte bezüglich der Versagungsgründe gemäß §75 ROG ist Folgendes festzuhalten:

Zum Thema Übereinstimmung mit Entwicklungsprogrammen des Landes:
Dies wurde bereits weiter oben geprüft, die Übereinstimmung ist gegeben.

Zum Thema Abstimmungen mit Planungen der Nachbargemeinden:
Aufgrund der Lage und Größe der Umwidmungsfläche ist kein Bezug und auch keine Auswirkung auf Planungen von Nachbargemeinden zu erwarten.

Zum Thema Bedachtnahme auf die gegebenen und angestrebten Strukturverhältnisse:
Die Strukturverhältnisse sind im gegenständlichen Bereich von Wohnbebauung bzw. der reinen Wohnnutzung geprägt, die hier vorgesehene Nutzung für eine bauliche Nebenanlage im Kontext bestehender Wohnbebauung, ist strukturkonform.

Zum Thema Raumordnungsgrundsätze:
Die Beachtung der Raumordnungsgrundsätze wurde überprüft und ist gegeben.

Zum Thema ausreichende Interessensabwägung:
Im konkreten Fall besteht ein reines Individualinteresse an der Umwidmung, öffentliche Interessen (leistbares Wohnen, Baulandsicherung, Preisentwicklung) kommen nicht zum Tragen.

Gemäß Bestandsaufnahme sind hier keine absolut und unmittelbar einer Umwidmung entgegenstehenden Bestände vorhanden, es ist aber die Lage außerhalb des

Einzugsbereiches des ÖV und die Beeinträchtigung von hochwertigem Boden zu thematisieren.

Hinsichtlich der Lage außerhalb des Einzugsbereiches des ÖV ist anzuführen, dass es sich um eine geringfügige Erweiterung im Ausmaß einer nicht selbständig bebaubaren Fläche zum Zwecke der Errichtung einer baulichen Nebenanlage im Anschluss einer bereits bebauten Grundstücksparzelle handelt.

Bezüglich der Inanspruchnahme von hochwertigem Boden sind entsprechende Schutzmaßnahmen im nachgeordneten Verfahren festzulegen. Aufgrund der bereits erfolgten Versiegelungen erscheinen in etwa Vorgaben zur Dachbegrünung zweckmäßig.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Umwidmungsfläche bereits versiegelt ist und als Parkplatz genutzt wird, sowie angesichts des eingeschränkten Platzangebotes im Bereich des bestehenden Bauplatzes, erscheint die Umwidmung aus raumordnungsfachlicher Sicht vertretbar, sofern entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im weiteren Verfahren festgelegt werden.

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

Betreff: Flächenwidmungsplan-Änderung T317/53 | Fasanstraße – Eppenschwandtner
Hier: Ergebnis der Vorbegutachtung und der landesplanerischen Stellungnahme (Bezug: Schreiben des Landes Salzburg Rechtsangelegenheiten Planen, Bauen, Wohnen vom 01.12.2025, Zahl: 21003-T317/53/6-2025)

Stellungnahme

Sofern dazu eine Veranlassung besteht, wird aus fachlicher Sicht Folgendes festgestellt:

Zur Übereinstimmung mit überörtlichen Planungen und Programmen

Zu den angesprochenen Bodenschutzmaßnahmen ist anzuführen, dass eine zweck-mäßige und gängige Ausgleichsmaßnahme im Falle einer Bebauung in der Vor-schreibung der Errichtung von Gründächern mit entsprechender Retentionsfunktion und positiven Auswirkungen hinsichtlich der Oberflächenentwässerung bestehen könnte.

Die Aussagen in Bezug auf Eingrünungen am Siedlungsrand im ortsplanerischen Gutachten sind zu revidieren, da aufgrund der erfolgten baulichen Maßnahmen eine Umsetzung tatsächlich nicht realistisch erscheint.
Die Bedeutung der Bepflanzung im gegenständlichen Bereich ist insofern zu relativieren, da dieser einer größeren Arrondierungsfläche am Rand des Siedlungsgebietes zugewandt ist und nicht der offenen Landschaft.
Hinsichtlich einer längerfristig gedachten Siedlungsentwicklung ist hier also nicht von einer dauerhaften Siedlungsgrenze auszugehen (siehe auch die diesbezüglichen Anmerkungen zum nachfolgenden Punkt).

Zur Übereinstimmung mit dem REK

Aus ortsplanerischer Sicht ist das Gesamterschließungskonzept für die bereits oben angesprochene potentielle Siedlungsentwicklungsfläche jedenfalls zu berücksichtigen.
Relevant ist in diesem Zusammenhang die Möglichkeit einer Verbindung von der Gemeindestraße GP 2321/1 zu jener auf GP 2056/12 (Lückenschluss).
Es erfolgte diesbezüglich eine Rücksprache mit der Gemeinde und dem Antragsteller. Laut Information des Einschreiters wurde im Zuge des Grunderwerbes ohnehin entsprechende Vereinbarungen mit der Grundverkäuferin abgeschlossen und eine Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen (siehe beiliegenden Kaufvertrag).
Ergänzend wird die betroffene Teilfläche im Flächenwidmungsplan als Verkehrsfläche ausgewiesen und dafür eine Öffentlichkeitserklärung abgegeben.

Zur Beachtung der Raumordnungsgrundsätze und -ziele

Wie bereits oben ausgeführt, erfolgt die geringfügige Überschreitung einer im REK festgelegten Siedlungsgrenze unter der Vorrausetzung der Sicherstellung der längerfristigen Erschließungsmöglichkeit einer größeren potentiellen Siedlungsentwicklungs-fläche.
Der gegenständliche Bereich ist gemäß LEP dem Hauptsiedlungsbereich zuzuordnen, wenngleich es sich um keine Innenentwicklung handelt, stellt die Umwidmungs-fläche einen Teil einer größeren Arrondierungsfläche am Siedlungsrand dar.
Eine Zersiedelung ist durch das Vorhaben jedenfalls nicht festzustellen.

Zusammenfassung

Die in der Stellungnahme der Amtssachverständigen der Abteilung 10 angesprochenen offenen Punkte wurden abgeklärt.
Die Umwidmungsunterlagen wurden angepasst, die unterzeichnete Öffentlichkeitserklärung

| |
|---|
| wurde im Antragsteil „Sonstige Aussagen zur Umwidmung“ hochgeladen.<br>Aus Sicht des Ortsplaners können die nächsten Verfahrensschritte erfolgen.<br><br>Thalgau, am 05.01.2026 |
| Antragsteil 'Gutachten' unterschrieben am 7.1.2026 von Poppinger Günther |

| Planauszüge |
| --- |
| **Änderungsblatt M 1:5000 = Mappenblatt:** Uploaded File: 50317_4431-5103_03.pdf; |
| **Beiblatt (610x610 mm):** Uploaded File: Beiblatt Fasanstraße-Eppenschwandtner.pdf; |

## Vergrößerung - Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

**Legende:**

RW — Reine Wohngebiete (§ 30 Abs 1 Z 1)

Wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde (§ 35 Abs 1)

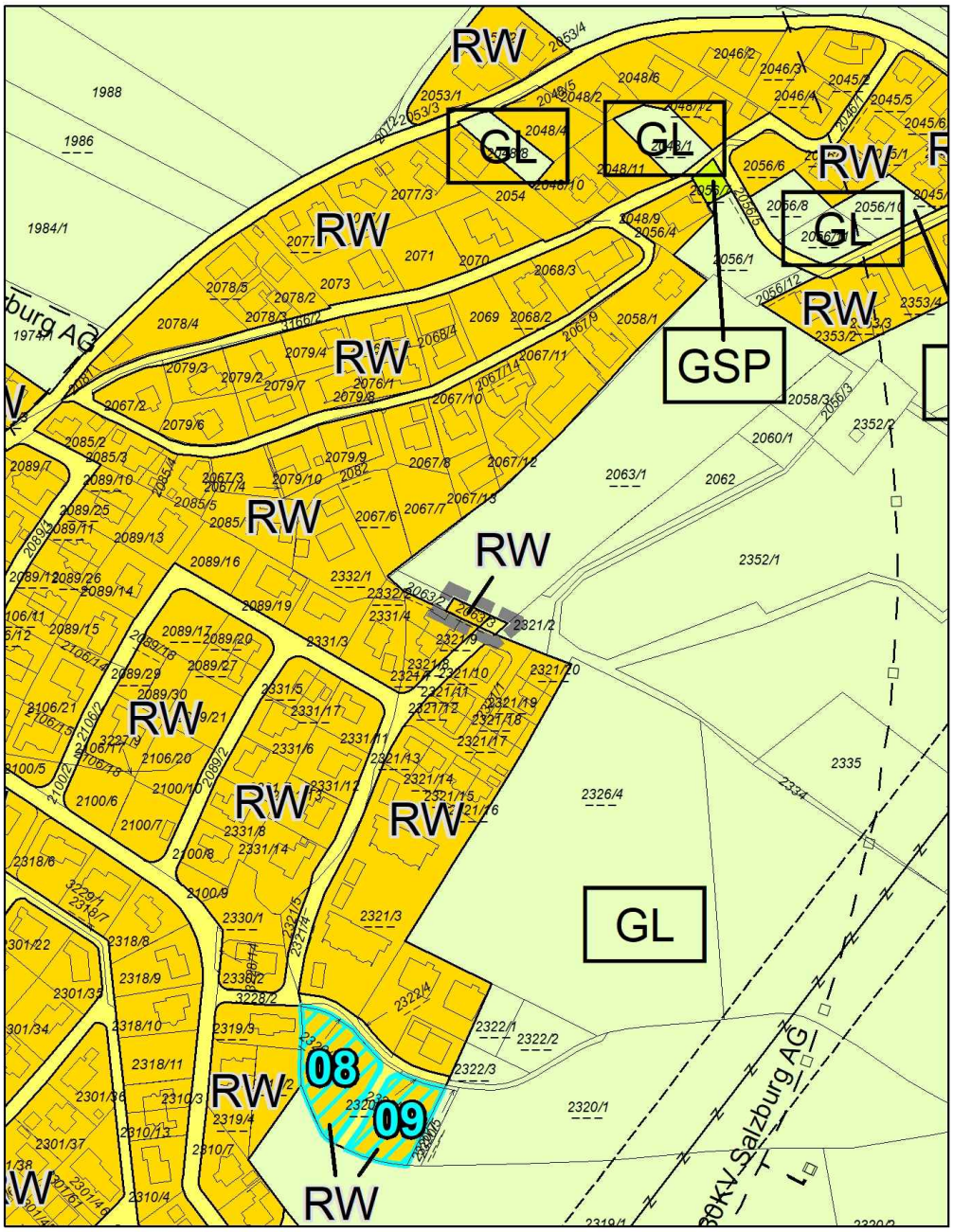
Markierung der Änderung

1600m²

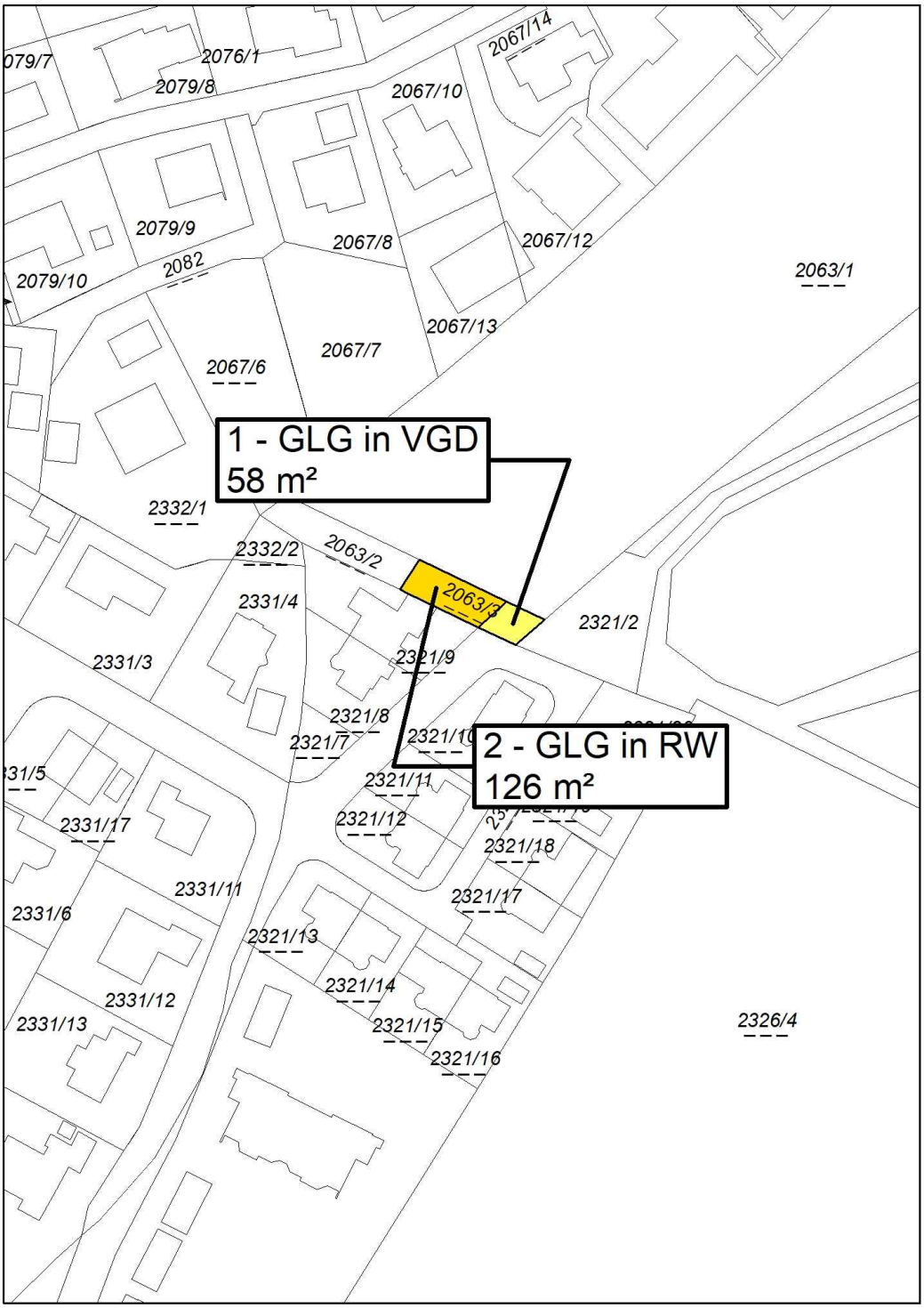
1:2500

N

0 20 40 80 120 160 Meter



Übersicht Teilflächen - M 1:1000




**:** Uploaded File: Fasanstraße-Eppenschwandtner Änderungsplan_2500.pdf; Fasanstraße-Eppenschwandtner Teilflächenplan_1000.pdf;

Antragsteil 'Planauszüge' unterschrieben am 7.1.2026 von Poppinger Günther

## 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 m² der Baulandausweisung außerhalb des HSB:**

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

**Landesplanerische Stellungnahme**

Nicht nötig da Lage im Hauptsiedlungsbereich.

### Stellungnahme zur Vorbegutachtung

**Zur Veranlassung (Ausgangslage)**

Die Gemeinde beabsichtigt die Umwidmung eines Teilstücks der Grünlandparzelle GP2063/3, KG 56305 zur Errichtung eines Carports in Bauland Reines Wohngebiet (RW).

Die Umwidmungsfläche befindet sich am östlichen Rand des Ortszentrums, im Bereich der Fasanstraße.

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

**Zur Übereinstimmung mit überörtlichen Planungen und Programmen**

Im LEP findet sich Bezug zu folgenden Punkten welche keine völlige Übereinstimmung zeigen:

Freiraumentwicklung
(9) „Sicherung einer nachhaltigen Freiraumentwicklung“

Gemäß Ortsplaner ist der Bereich bereits versiegelt und wird als Parkfläche genutzt. Er schreibt:
"Die Landwirtschaftsfläche wird somit nicht verkleinert oder hinsichtlich der Bewirtschaftbarkeit beeinträchtigt. Da es sich um hochwertigen Boden handelt, sind im nachgeordneten Verfahren entsprechende Bodenschutzmaßnahmen festzulegen."

Nachdem die Fläche bereits versiegelt wurde, können Bodenschutzmaßnahmen jedoch nicht mehr festgelegt werden. Vor Ort ist auch bereits die Betonierung eines Rahmens für einen Zaun/Wände ersichtlich, womit auch eine vorgeschriebene Eingrünung zum offenen Landschaftsraum nicht mehr möglich scheint.

Zur Aussage des Ortsplaners:
"Aufgrund der Randlage sind entsprechende Bepflanzungsmaßnahmen im zur offenen Landschaft zugeneigten Randbereich im nachgeordneten Verfahren festzulegen."

ist anzumerken, dass vor Ort neben der Versiegelung der Fläche bereits die Betonierung eines Rahmens für einen Zaun/Wände ersichtlich ist. Eine vorgeschriebene Eingrünung zum offenen Landschaftsraum dürfte hier somit ebenfalls nicht mehr möglich sein.

Der Verweis des Ortsplaners auf nachfolgende Verfahren zur Wahrung der Übereinstimmung mit örtlichen Planungen und Programmen ist hier somit nicht möglich da die Flächen bereits versiegelt sind und eine Verpflichtung im nachfolgenden Verfahren nicht mehr machbar sein dürfte.

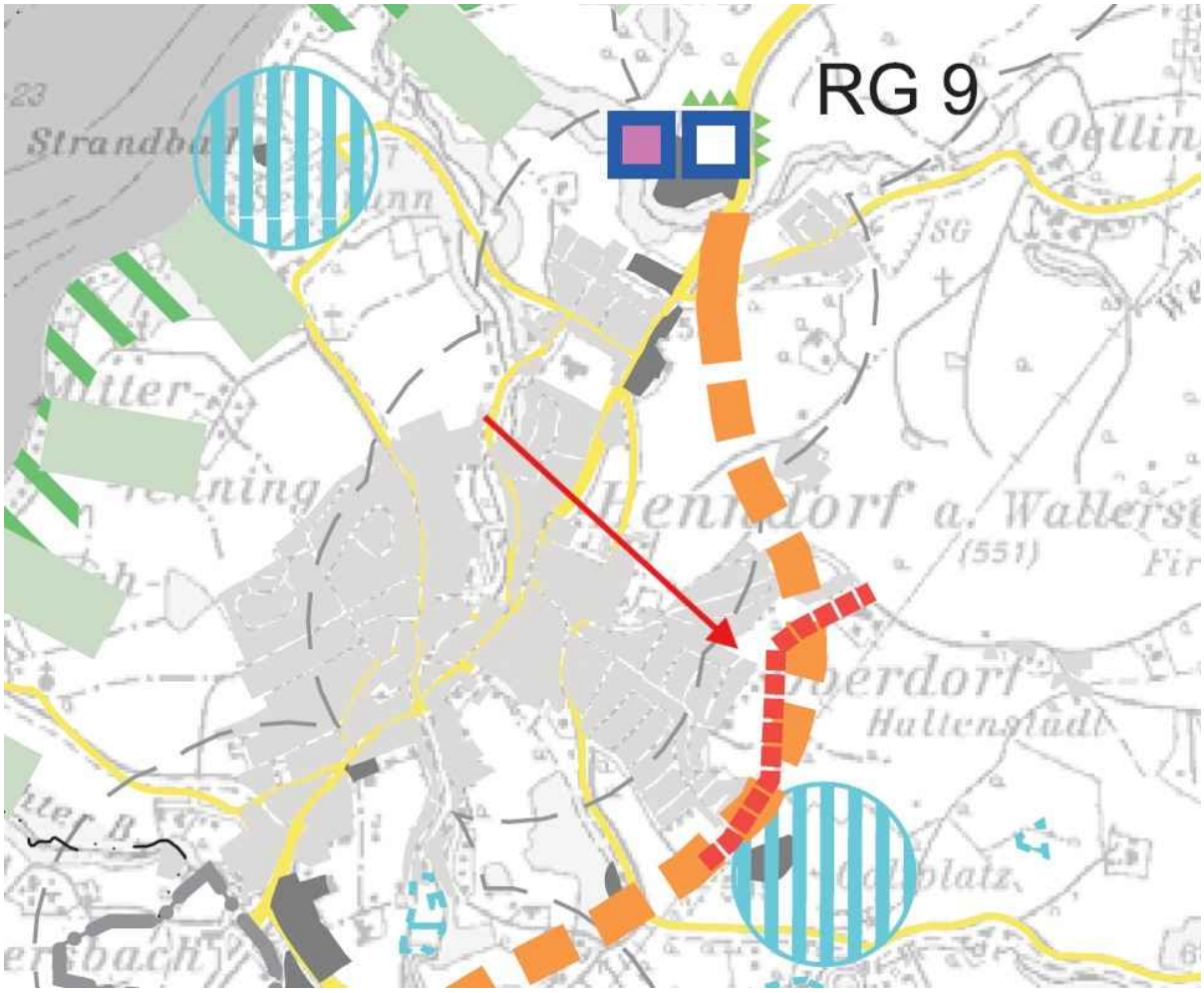
Siedlungsentwicklung:
(14) "Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung" und (16) „Siedlungsentwicklung nach Innen – Umsetzung von Flächensparen und Flächenmanagement in der Örtlichen Raumplanung“

Ortsplaner: "Zwar liegt die Umwidmungsfläche am Siedlungsrand und wird die hier vorbeiführende Siedlungsgrenze überschritten, gleichermaßen wird im REK festgelegt, dass eine geringfügige Erweiterung (weniger als eine Parzellentiefe) zulässig ist. Es wird mit dem Vorhaben auch keine Zersiedelung begünstigt."

Hier ist anzumerken, dass sich hier klar eine Entwicklung nach Außen darstellt, welche mit diesen Punkten nicht vereinbar ist. Genaueres zum Thema Überschreiten der Siedlungsgrenze findet sich weiter unten beim REK. Hier ist jedoch keine Siedlungsentwicklung nach Innen festzustellen, sondern eine klare (sowohl am Plan als auch vor Ort) Erweiterung nach Außen.

Das für die Gemeinde Henndorf gültige Regionalprogramm Salzburger Seenland trifft keine unmittelbar dem Standort zuordenbare Aussagen.

**Abb. 2: Planauszug aus dem Regionalprogramm**




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

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

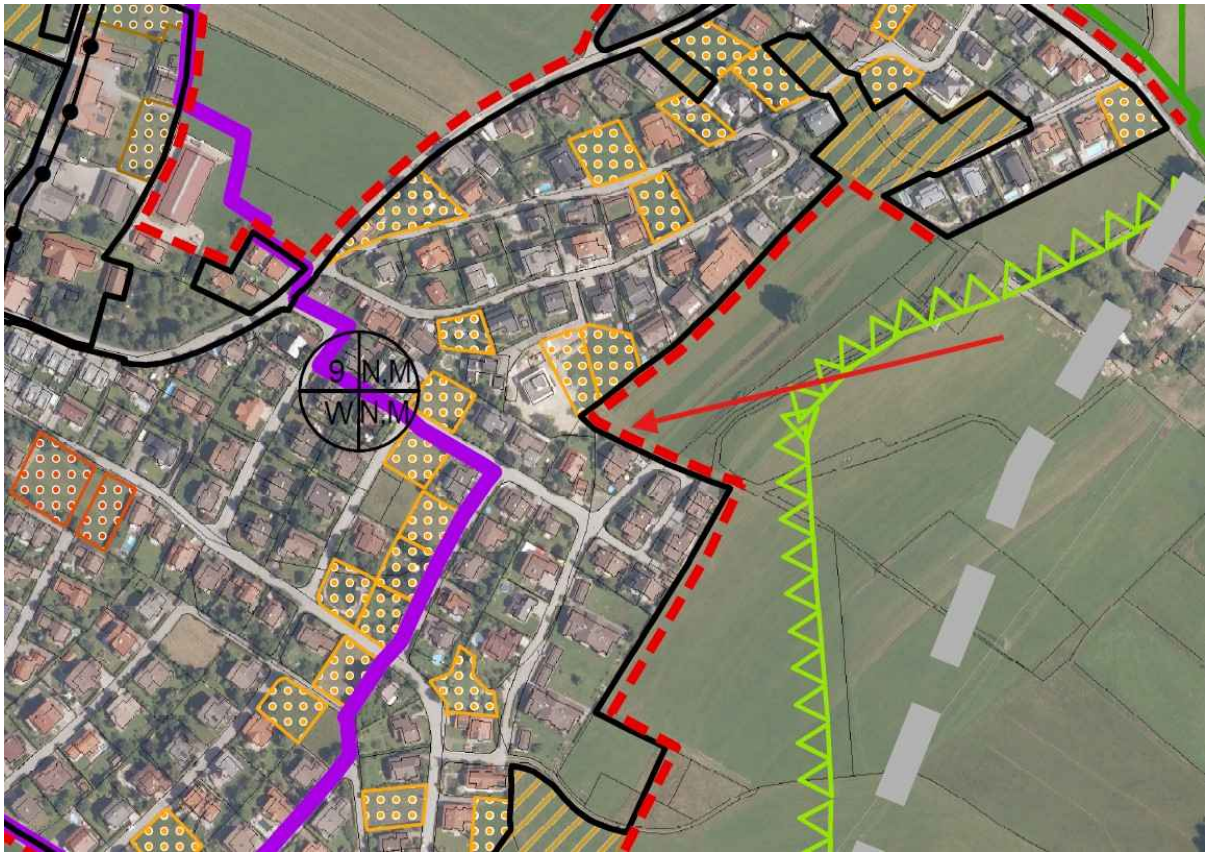
**Zur Übereinstimmung mit dem REK**

Im REK finden sich zwei verschiedene Arten von Siedlungsgrenzen:
Variable und fixe

Die hier eingezeichnete rot-strichlierte Linie stellt eine fixe Siedlungsgrenze dar.
Diese kann laut REK nur geringfügig (weniger als eine Parzellentiefe) im Zuge der Erstellung von Gesamtaufschließungskonzepten variiert werden, es sei denn, die Siedlungsgrenze verläuft entlang einer bestehenden Strukturgrenze (bestehende Straße, Bach, hochrangige Stromleitung und dgl.).

Hier handelt es sich nicht um die Erstellung eines Gesamterschließungskonzeptes, sondern um eine einzelne geplante Widmung. Somit ergibt sich hier nicht die Möglichkeit, die Siedlungsgrenze zu variieren. Diese Möglichkeit im Zuge von Gesamtaufschließungskonzepten dient dazu, im Rahmen von großen noch zu entwickelnden Bereichen etwas Spielraum für die Parzellierung und Aufschließung zu ermöglichen, dient aber nicht dazu, im ganzen Siedlungsbereich von Henndorf an den Siedlungsrändern nach außen Bauland zu widmen. Dies würde auch der Siedlungsentwicklung nach Innen (siehe unten Raumordnungsziele und -grundsätze) widersprechen.

**Abb. 3: Planauszug aus dem REK**




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

ROG Grundsätze:
Bezüglich dem "Vorrang der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen" (§2 Abs 2 Ziffer 2 ROG) ist hier Folgendes anzumerken: Die gesetzlich vorgeschriebenen Stellplätze finden bereits auf dem derzeit gewidmeten und bebauten Bauland Platz. Die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Parkplätzen sollte somit bereits gegeben sein.
Weiters ist anzumerken, dass die Parzellierung so gewählt wurde, dass bei einer eventuell später geplanten Entwicklung der Siedlung nach Norden hin keine direkte Weiterführung der Gemeindestraße möglich wäre. Auch daraus lässt sich schließen, dass hier kein öffentliches Interesse an einer weiteren Baulandentwicklung besteht und die Siedlungsgrenze hier einzuhalten ist.

Bezüglich dem "Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen und Vermeidung von Zersiedelung" (§2 Abs 2 Ziffer 3 ROG) ist laut Ortsplaner keine ungünstige siedlungsstrukturelle Entwicklung mit dem Vorhaben verbunden.
Im REK findet sich hier eine Siedlungsgrenze. Weiter oben beim Punkt REK wird dazu näher eingegangen. Es ist auch hier anzumerken, dass ein Hinausrücken in diesem Fall dazu führen kann, dass dies im ganzen Ortsgebiet in Anspruch genommen wird - somit stellt dies sehr wohl eine Entwicklung nach Außen dar, welche mit diesem Raumordnungsgrundsatz nicht vereinbar ist.

**Zur Umweltrelevanz**

nachvollziehbar

**Zu Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen**

nachvollziehbar

**Zur infrastrukturellen Erschließung**

Umgang mit Oberflächenwässern nicht final geprüft.

**Zur Bebauungsplanung**

nachvollziehbar

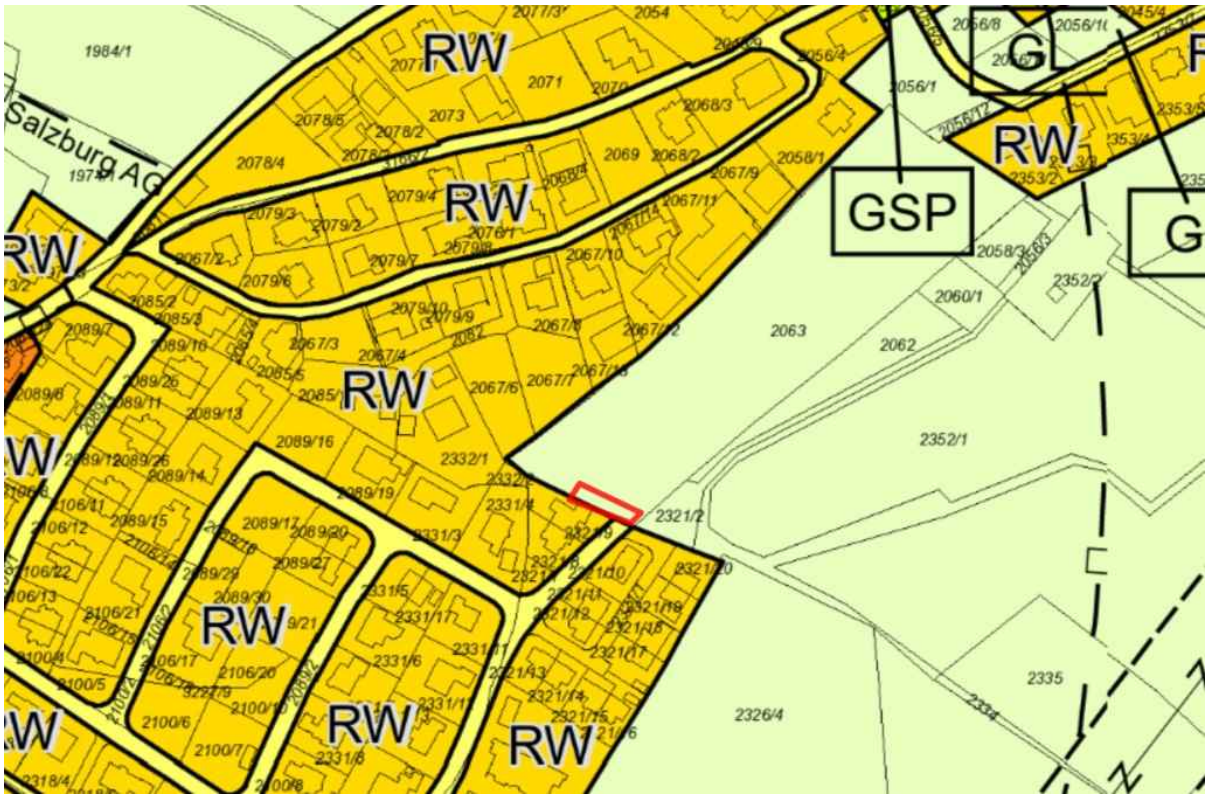
**Zur Baulandflächenbilanz**

Die Baulandflächenbilanz erlaubt die Neuausweisung.

**Zu den Stellungnahmen der Fachdienststellen**

**Anmerkungen /Sonstiges**

**Abb. 4: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan**




**Raumplanungsfachliche Zusammenfassung**

Da sich hier keine Übereinstimmung mit der Siedlungsgrenze im REK zeigt und auch offene Punkte bei der LEP-Übereinstimmung und der Beachtung der Raumordnungsgrundsätze und Abwägung der Raumordnungsziele bestehen, kann eine Weiterführung des Verfahrens nur bei völliger Abklärung dieser offenen Punkte empfohlen werden. Die Möglichkeit einer Einzelbewilligung scheint hier die bessere Möglichkeit zur Errichtung eines Carports zu sein.

**Ansicht, (Ortho-) Foto der Änderungsfläche**

**Beilage::** Grundstück von Osten aus gesehen, gut erkennbar die Versiegelung/Mauer, GoogleStreetView 24.11.2025

**Abbildung:**

Antragsteil 'Stellungnahme ASV Raumplanung' unterschrieben am 6.10.2025 von Peter Trickl

# Gemeinde Henndorf am Wallersee - Beiblatt

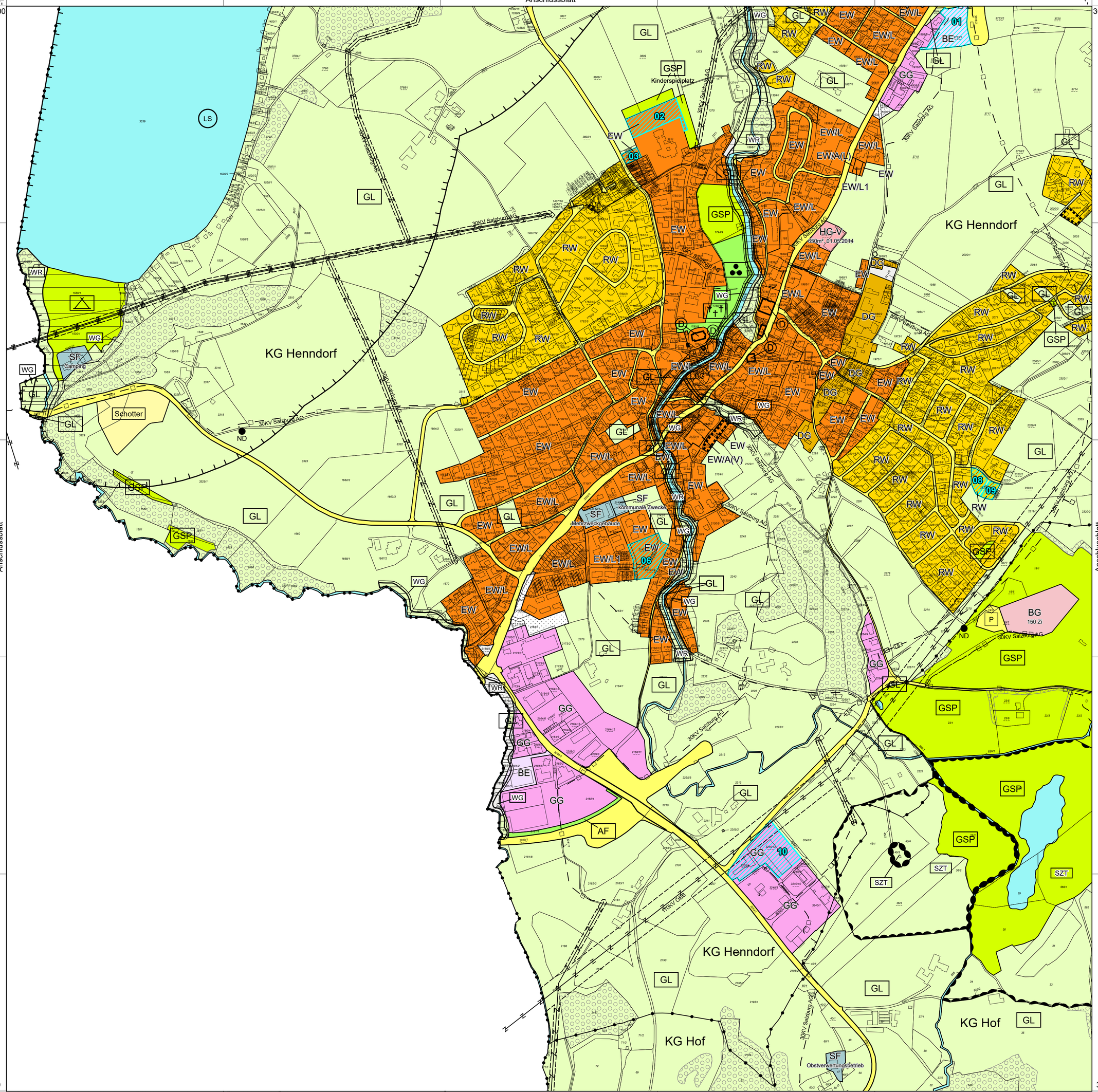
| TAÄ-Nr. | Blatt-Nr. | Index | Rechtswirksam | Befristung bis | Unterschrift | Fristverlängerung | Unterschrift | Folgewidmung |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 29 | 4431-5103_03 | - | 05.06.2018 | keine Befristung | | | | - |
| 31 | 4431-5103_03 | - | 06.07.2018 | keine Befristung | | | | - |
| 32 | 4431-5103_03 | - | 05.06.2018 | keine Befristung | | | | - |
| 33 | 4431-5101_01<br>4431-5103_03 | 01 | 11.09.2018 | 11.09.2028 | | | | GLG |
| 34 | 4431-5103_03 | - | 13.10.2020 | keine Befristung | | | | - |
| 35 | 4431-5103_03 | 02 | 04.11.2020 | keine Befristung | | | | GSP 1 |
| 35 | 4431-5103_03 | 03 | 04.11.2020 | keine Befristung | | | | GLG |
| 36 | 4531-5002_04 | 04 | 23.10.2021 | 23.10.2031 | | | | GSO |
| 37 | 4431-5103_03 | - | 07.07.2022 | keine Befristung | | | | - |
| 38 | 4431-5103_03 | 06 | 08.11.2022 | 08.11.2032 | | | | GLG |
| 39 | 4531-5002_04 | - | 18.02.2022 | keine Befristung | | | | - |
| 41 | 4531-5000_02 | 05 | 08.06.2022 | 08.06.2032 | | | | GLG |
| 42 | 4431-5103_03 | - | 19.07.2022 | keine Befristung | | | | - |
| 43 | 4431-5101_01 | 07 | 18.10.2022 | 18.10.2032 | | | | GLG |
| 44 | 4431-5103_03 | 10 | 02.06.2023 | 02.06.2033 | | | | GLG |
| 45 | 4431-5103_03 | 08, 09 | 20.03.2024 | 20.03.2034 | | | | GLG |
| 46 | 4531-5000_02 | 11 | 17.04.2024 | 17.04.2034 | | | | GLG |
| 47 | 4531-5000_02 | - | 20.10.2024 | keine Befristung | | | | - |
| 48 | 4531-5000_02 | 12 | 26.11.2025 | 26.11.2035 | | | | GLG |
| 51 | 4431-5103_03 | 13, 14, 15 | | | | | | GSP, GSO |
| 52 | 4531-5002_04 | - | | keine Befristung | | | | - |
| 53 | 4431-5103_03 | - | | keine Befristung | | | | - |

| TAÄ-Nr. | Blatt-Nr. | Index | Rechtswirksam | Befristung bis | Unterschrift | Fristverlängerung | Unterschrift | Folgewidmung |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

Datum: 28.07.2025 GZ: 08/2505

Digital unterschrieben
von Günther Poppinger
Datum: 2026.01.07
10:28:10 +01'00'

Stempel der OrtsplanerInnen




21. Gp. 1359/1, KG Henndorf, Umwidmung RW (Mühlenweg - Haigerer)
22. T 317/13, Gp. 2273, KG Henndorf, Umwidmung RW (Wehrleweg-Jäger)
23. T 317/17, Gp. 1871/2 u.a., KG Henndorf, Umwidmung RW, GLG (Grasweg Wendlinger)
24. T 317/18, Gp. 1490/9, KG Henndorf, Umwidmung EW (Hauptstraße Nadler)
25. T 317/22, Gp. 1940/1, KG Henndorf, Umwidmung HG-V (Hauptstraße, Nahversorger)
26. T 317/23, Gp. 3240, KG Henndorf, Umwidmung GG/A(V) (Hofgarten-Grabner)
27. T 317/25, Gp. 3240, KG Henndorf, Freigabe Aufschließungsgebiet Verkehr (Hofgarten-Grabner)
28. T 317/26, Gp. 2322 u.a., KG Henndorf, Umwidmung GL, RW (Enhuber/Sinnhofer)

Weitere Änderungen sind im Beiblatt ersichtlich!

Übersicht über die Änderungen:

6. Gp.2322, KG Henndorf - Umwidmung Grünland-Spielplatz
7. Gp.2045/1 u. 2045/4, KG Henndorf - Umwidmung RW
8. Dig. Anpassung an den DKM-Stand 2-2003
9. Gp.2209 (Tst.), KG Henndorf - Umwidmung GG
10. Gp.2123/1 (Tst.), KG Henndorf - Umwidmung EW
11. Gp.2142/1 u.a., KG Henndorf - Umwidmung EW/L1
12. Gp.2164/1, 2160/1, 3236, KG Henndorf - Umwidmung GG
13. Gp.1393/2, KG Henndorf - Umwidmung EW
14. Gp.2056/6, 2056/9, KG Henndorf - Umwidmung RW
15. Gp.2171/1, KG Henndorf - Umwidmung EW/L
16. Gp.3229/11, KG Henndorf - Umwidmung RW (Tasch)
17. Gp.2142/1 u.a., KG Henndorf - Umwidmung EW (Lindenweg)
18. T 317/8, Gp.3787, KG Henndorf - Umwidmung RW (Hausstatt-Santner)
19. T 317/12, Gp.2163/1, KG Henndorf - Umwidmung EW (Seitner-Winklhofer)
20. T 317/11, Gp. 2033/1 u.a., KG Henndorf, Umwidmung RW (Münzberg-Gastager)

Anschlussblatt

4431-5301

AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG
LIEGT DEM BESCHEID

Zahl: 21003-
ZUGRUNDE

Poppinger Ziviltechniker KG
Ingenieurkonsulent für Raumplanung
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
Zuckerstätterstraße 42, A - 5303 Thalgau
Tel. 06235/5132

Digital unterschrieben
von Günther
Poppinger
Datum: 2026.01.07
10:29:32 +01'00'

GZ: 08/2505
Datum: 28.07.2025

GEMEINDE:

# Henndorf

KATASTERPLAN 1:5 000

0 25 50 100 150 200 250 Meter

4431-5103

Vermerk digitale Katastralmappe (DKM): 10/2023
(c) Bundesamt für Eich- u Vermessungswesen in Wien:

03
Gemeindeübersicht

1 2
3 4 5
6 7 8