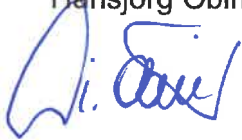


Stadtgemeinde Bischofshofen Kundmachung

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 Stadtgemeinde Bischofshofen für den Bereich 'Rückwidmung Klaushofer-Buchberg' mindestens vier Wochen lang im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufliegt und im Internet unter www.bischofshofen.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
Hansjörg Obinger



Bei Anschlag am: 13.4.2026

Abnahme nach dem: 11.5.2026

Angeschlagen am: 15.4.2026

Abgenommen am: 14.5.2026

Grunddaten des Antrags

Gemeinde- und Verfahrensdaten

Gemeindenummer: 50404

Gemeindename: Bischofshofen

Bereichsbezeichnung: Rückwidmung Klaushofer-Buchberg

Betroffene Grundeigentümer: Ferdinand Klaushofer, Buchberg 5, 5500 Bischofshofen

Teilabänderungsnummer

Verfahrensart: vereinf. Verfahren ohne UEP & UP

Antrag auf: aufsichtsbehördliche Genehmigung/Kennntnisnahme

Aktenzahl der Gemeinde

BearbeiterIn: Peter Schnell

Bearbeitung - Ortsplanung

AuftragnehmerIn: Arch. DI Vinzenz Zeilinger

Geschäftszahl des/r OrtsplanerIn: T404/54

ProjektleiterIn: DI Barbara Zeilinger

SachbearbeiterIn

Bearbeitung - Abteilung 10

Juristische/r SachbearbeiterIn: Ing. Mag. Carina Forsthuber

Technische/r SachbearbeiterIn: Mag. Roland Herndler

Schriftliche Stellungnahme des Landes

Verfahrensgegenstand 18

Veranlassung

Die Stadtgemeinde Bischofshofen beabsichtigt auf Wunsch des Grundbesitzers die Rückwidmung von derzeit nicht zur Verfügung stehendem Wohnbauland am Buchberg.

Datum der TAÄ-Anregung: 04.03.2026

Anregung zur TAÄ (Schreiben): Uploaded File: SKM_C250i26040811150.pdf;

Lage der verfahrensgegenständlichen Fläche

Die Flächen befinden sich am Buchberg im Ortsteil Laubbichl.

Übersichtsplan





Grundstücke

Gst. Nr	KG Nr.	KG Name
218/2	55502	Buchberg
233/2	55502	Buchberg
234/1	55502	Buchberg
237/1	55502	Buchberg
239/1	55502	Buchberg
.63	55502	Buchberg

Aktive Bodenpolitik

Wurden Maßnahmen gesetzt?: Nein

Wenn ja - welche?

Wenn nein - Begründung?

Rückwidmung

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): 50404_4526-5200_06; 50404_4525-5000_11

Widmungsänderungen

Umwidmung von

Fläche [m ²]	Widmungskategorie	Beschreibung der Kennzeichnungen: Zweitwohnung-Beschränkungsgebiete
788	EW	Beschreibung der Kennzeichnungen: Zweitwohnung-Beschränkungsgebiete
937	EW	Beschreibung der Kennzeichnungen: Zweitwohnung-Beschränkungsgebiete
858	EW	Beschreibung der Kennzeichnungen: Zweitwohnung-Beschränkungsgebiete

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?

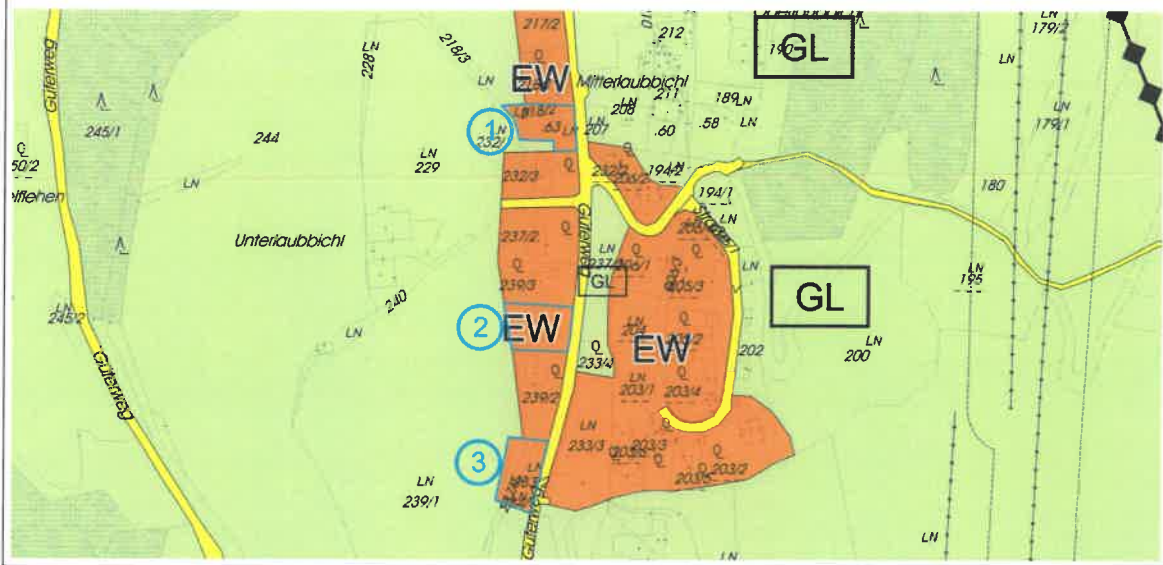
(3.) Handelt es sich um eine selbständig bebaubare Fläche?

Teilfläche	Frage 1	Frage 2	Frage 3
1	N	J	J
2	N	J	J
3	N	J	J

aussagefähige Bilder für Beurteilung bebaut/unbebaut (event. Bauplatzerklärung inkl Lageplan)



Beurteilungsplan - planliche Darstellung



Umwidmung in

TLF	Fläche [m ²]	Widmungskategorie		Folgewidmung
1	788	GLG	Beschreibung der Kennzeichnungen: Zweitwohnung-Beschränkungsgebiete	-
2	937	GLG	Beschreibung der Kennzeichnungen: Zweitwohnung-Beschränkungsgebiete	-
3	858	GLG	Beschreibung der Kennzeichnungen: Zweitwohnung-Beschränkungsgebiete	-

Gesamtfläche der Abänderung [m²]: 2583

Erforderliche Erläuterungen zur Umwidmung

Befristung

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

Umweltrelevanz

Schwellenwertprüfung

Fläche der umweltrelevanten Änderungen je Kategorie [m²]: 2583

[m²]

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

[m²]

Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Flächen [m²]: 2583

[m²]

Lage der Änderungsfläche in einem Schutzgebiet: Nein

Ergebnis der Schwellenwertprüfung

Schwellenwertüberschreitung liegt vor: Nein

Schwellenwerte gemäß SUP Verordnung

Allfällige Begründungen oder Erläuterungen

Keine Schwellenwert für Rückwidmungen

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: Nein

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.: Ja

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.: Nein

Begründung zur Anwendung eines Ausschlusskriteriums

Durch die Planung sind offensichtlich keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden (Rückwidmung von Bauland in Grünland).

Verträglichkeitsabschätzung bei Europaschutzgebieten

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

Verträglichkeit gegeben - es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten: Ja

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

Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn

Planungsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen

Raumordnungsgesetz 2009

Folgende Raumordnungsgrundsätze sind für die ggst Teilabänderung relevant:

§ 2 ROG 2009 : Raumordnungsgrundsätze

1. haushälterische und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden, insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland;

§ 3 ROG 2009: Abwägungsgebot

Bei Planungen auf Grund dieses Gesetzes sind Abwägungen vorzunehmen, in deren Rahmen die relevanten Raumordnungsgrundsätze zu beachten, die verfolgten Ziele darzustellen und die Wirkungen der Planungen auf den Raum mit ihren Vorteilen und allfälligen Nachteilen zu beurteilen sind.

§ 49 ROG 2009: Entschädigung

Aussagen der überörtlichen Raumplanung

Landesentwicklungsprogramm, Sachprogramme

LEP 2022

2.1 Gliederung des Landes in Regionalverbände (Planungsregionen)

Zur gemeinsamen Lösung gemeindeübergreifender Probleme, im Zusammenwirken bei Raumstrukturen und zur Entwicklung und Erhaltung einer regionalen Identität sind die Gemeinden an den Aufgaben der Landesplanung durch aktive Regionalplanung zu beteiligen.

Dazu wird das Land Salzburg in folgende Regionalverbände (Planungsregionen) untergliedert:

6) Regionalverband Pongau: Altenmarkt im Pongau, Badgastein, Bad Hofgastein, Bischofshofen, Dorfgastein, Eben im Pongau, Filzmoos, Flachau, Forstau, Goldegg, Großarl, Hüttau, Hüttschlag, Kleinarl, Mühlbach am Hochkönig, Pfarrwerfen, Radstadt, St. Johann im Pongau, St. Martin am Tennengebirge, St. Veit im Pongau, Schwarzach im Pongau, Untertauern, Wagrain, Werfen, Werfenweng;

3. Strukturmodell des Landes Salzburg

Bischofshofen ist Teil des Inneralpinen Gebirgsraumes, als Stadtgemeinde Teil der Stadtregion St. Johann und als Gemeinde mit überörtlichen Funktionen eingestuft. Bischofshofen ist Teil des Regionalverbandes Pongau.

Die ggst. Umwidmung befindet sich im Freiraum.

Regionalprogramm

1.1 Allgemeine regionale Ziele

Erhalten einer ausgewogenen Balance zwischen „Schützen“ und „Nützen“ des Naturraumes. Abstimmung v. a. mit touristischer Nutzung, Rohstoffabbau, Energiegewinnung

Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

REK - Textliche Aussagen - Ziele und Maßnahmen

ZIEL

Gezielte Baulandausweisung für den von der Gemeinde gewünschten Bedarf

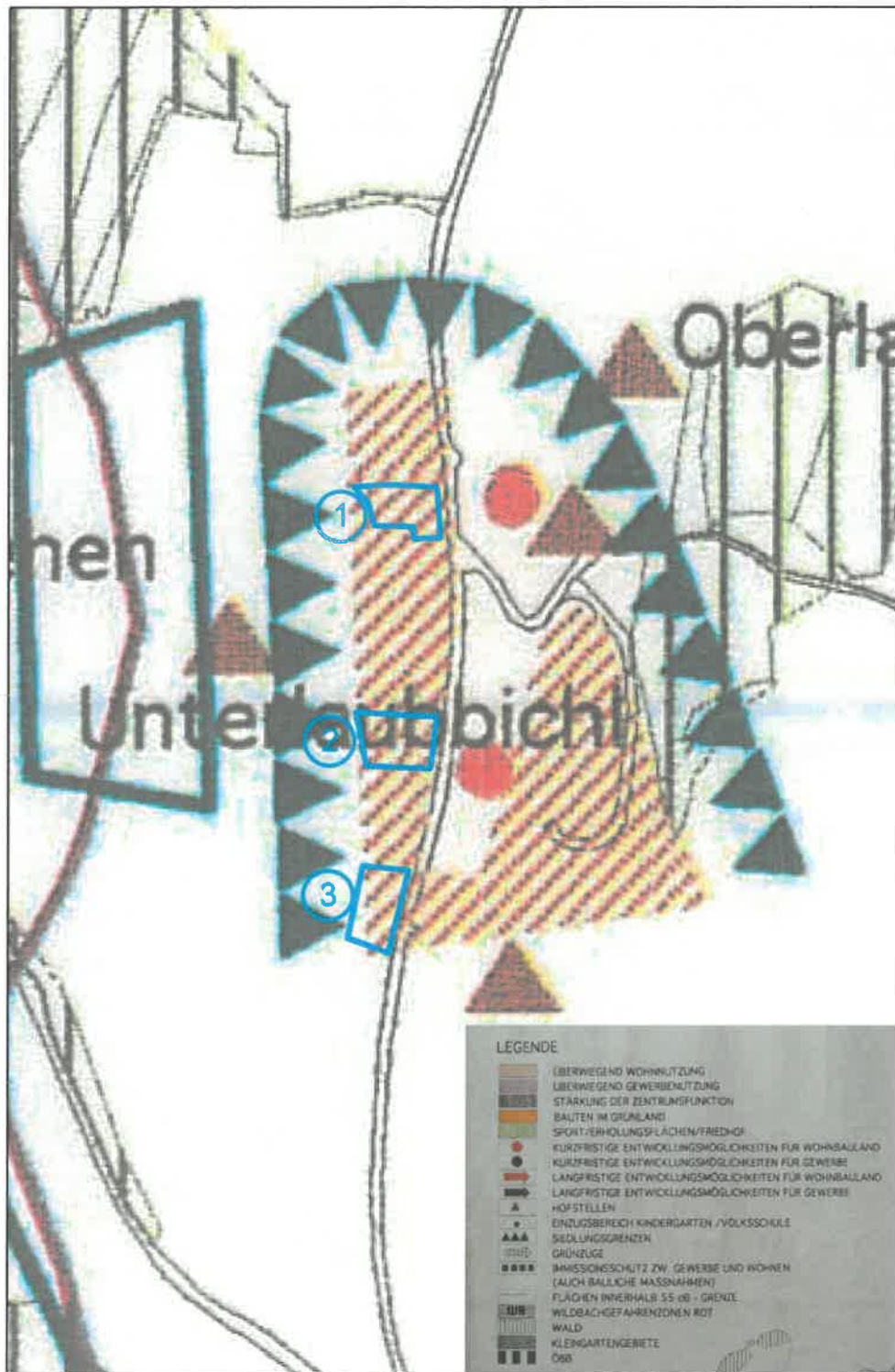
MASSNAHMEN

Rückwidmung von nicht verfügbarem Bauland und/oder Baulandflächen, die nicht dem abschätzbaren 10 Jahres-Bedarf entsprechen

Überprüfung der Zweckmäßigkeit bestehender Baulandausweisungen und gegebenenfalls Rückwidmung derselben

Im Planteil des Siedlungskonzeptes liegen die ggst. Grundflächen innerhalb der Siedlungsgrenzen, der Bereich ist als "Siedlungsbereich mit überwiegender Wohnnutzung" gekennzeichnet.

REK - Planausschnitte



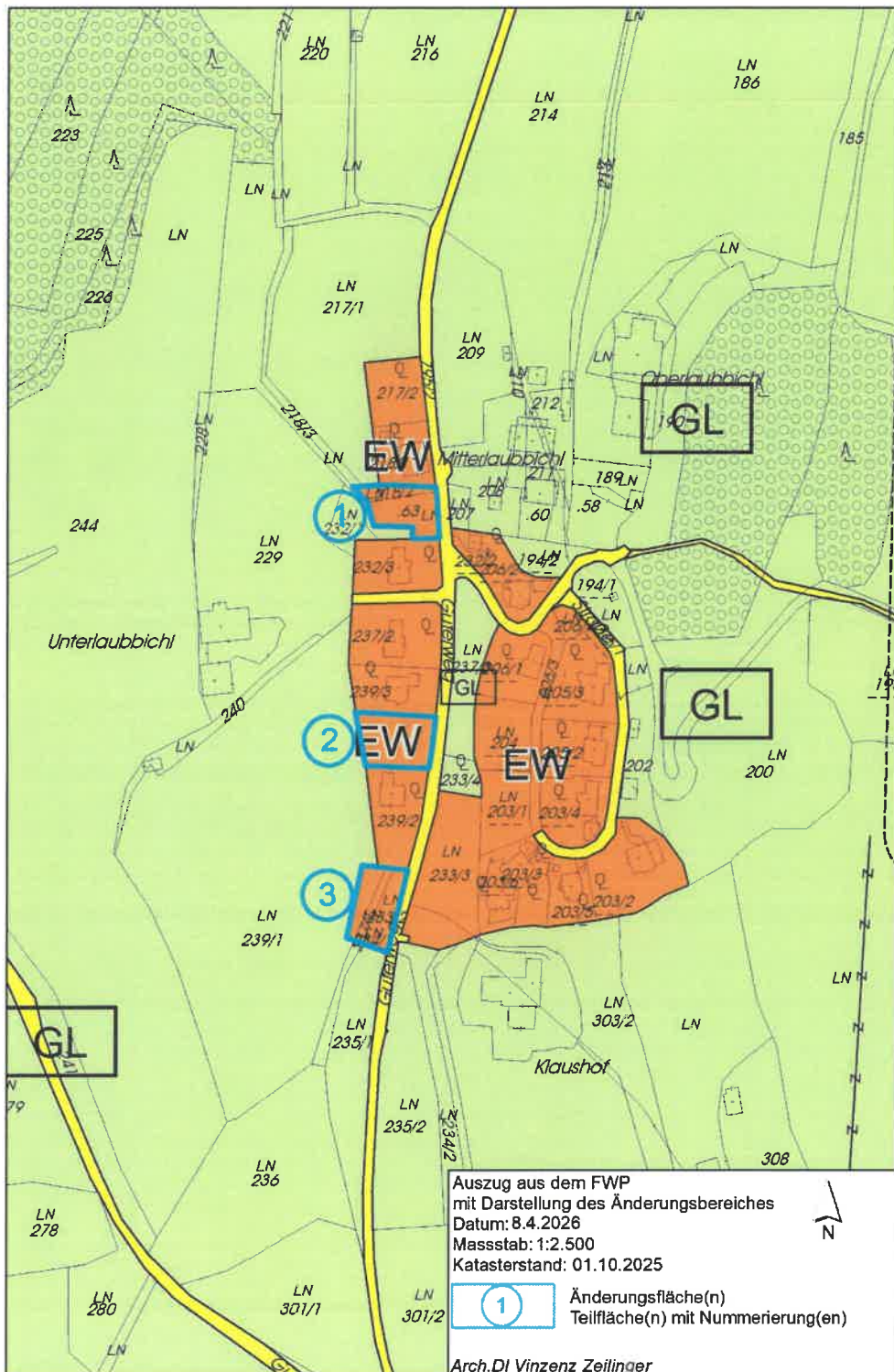
Angrenzende Widmungen

Bauland / Erweiterte Wohngebiete

Grünland / Ländliche Gebiete

Verkehrsfläche / Wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde

FWP-Ausschnitt



Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen

Die Teilabänderungsfläche ist von Kennzeichnungen oder Kenntlichmachungen betroffen: Nein

Naturschutz

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

Spielt für die ggst. Rückwidmung keine Rolle.

Wasserwirtschaft

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

Spielt für die ggst. Rückwidmung keine Rolle.

Wildbach und Lawinenverbauung

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

Spielt für die ggst. Rückwidmung keine Rolle.

Geologie

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

Spielt für die ggst. Rückwidmung keine Rolle.

Wald

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

Spielt für die ggst. Rückwidmung keine Rolle.

Lärm

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

Spielt für die ggst. Rückwidmung keine Rolle.

div. Bauverbotsbereiche

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

Spielt für die ggst. Rückwidmung keine Rolle.

Altlasten und Verdachtsflächen**Prüffläche im Umkreis von 50 m oder Überschneidung****Beschreibung**

Spielt für die ggst. Rückwidmung keine Rolle.

Sonstige Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen**Beschränkung vorhanden****Beschreibung**

Spielt für die ggst. Rückwidmung keine Rolle.

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

Infrastrukturelle Erschließung

Infrastruktureinrichtungen erforderlich: Nein

Begründung, warum keine Infrastruktur erforderlich

Rückwidmung

Trinkwasserversorgung

Vorhanden

Beschreibung

Abwasserentsorgung (Schmutz- und Oberflächenwässer)

Vorhanden

Beschreibung

Verkehrerschließung

Vorhanden

Beschreibung

innerhalb ÖV-Einzugsbereich

Sonstige infrastrukturelle Erschließungen

Vorhanden

Beschreibung

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

Zusammenfassung

Zusammenfassung der Strukturuntersuchung

Auf Grund der Tatsache, dass es sich bei der gegenständlichen Teilabänderung um eine Rückwidmung von Wohnbauland in Grünland/ Ländliche Gebiete handelt, sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Auseinandersetzung mit der Stellungnahme des Landes (aufsichtsbehördliches Genehmigungsverfahren)

Bebauungsplanung

Bebauungsplan der Grundstufe

Planfreistellung gem. ROG 2009: Nein

Begründung

Rückwidmung

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

Ist der Bebauungsplan nach Übermittlung der Kundmachung in SAGISonline verortet?

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

Baulandbilanz

Ergebnis der Überprüfung der Baulandflächenbilanz

Rückwidmung von 2583m² Wohnbauland in Grünland.

Anmerkungen zur Baulandflächenbilanz

Allfällige Anmerkungen

Beilage: Baulandflächenbilanz im Detail: Uploaded File: Baulandbilanz_08.04.26.pdf;

Reaktion des/r OrtsplanerIn auf die Stellungnahme der Abteilung 10

Baulandreserven

Baulandreserven Wohnen (in m²)

Baulandreserven Gewerbe (in m²)

Gutachten

Gutachten des/der OrtsplanerIn

Würdigung der Übereinstimmung mit der überörtlichen Raumplanung

Für die ggst. Rückwidmung von ca. 2500m² Wohnbauland in Grünland finden sich im LEP 2022 keine konkreten Aussagen.

Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben des ROG

Für die ggst. Rückwidmung von ca. 2500m² Wohnbauland in Grünland finden sich im ROG keine konkreten Aussagen.

Dem Raumordnungsgrundsatz eines "sparsamen Umganges mit Grund und Boden" wird durch die Rückwidmung von derzeit nicht für eine Bebauung vorgesehenen Baulandflächen entsprochen.

§ 49 Entschädigung

Eine Entschädigung ist nicht zu leisten, da der Grundeigentümer die Rückwidmung selbst ausdrücklich anregt (siehe Antrag).

Würdigung der Übereinstimmung mit den Planungsaussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes

Dem REK Ziel "Baulandausweisung nach Maßgabe des Eigenbedarfes" wird durch die ggst. Teilabänderung entsprochen, da den Maßnahmen "Rückwidmung von nicht verfügbarem Bauland und/oder Baulandflächen, die nicht dem abschätzbaren 10 Jahres-Bedarf entsprechen" und "Überprüfung der Zweckmäßigkeit bestehender Baulandausweisungen und gegebenenfalls Rückwidmung derselben" Rechnung getragen wird.

Für die mögliche Wiederausweisung der ggst. Rückwidmungsflächen wird die Einflussmöglichkeit der Gemeinde hinsichtlich Vertragsraumordnung/Bebauungsplanung etc. deutlich erhöht.

Orthofoto - Lage des Planungsgebietes



Foto(s) der Abänderungsfläche





Schlussfolgerung

Die vom Grundbesitzer beantragte Rückwidmung der ggst. Flächen von derzeit Bauland / Erweiterte Wohngebiete in Grünland / Ländliche Gebiete entspricht den Aussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes der Stadtgemeinde Bischofshofen und kann auch mit überörtlichen Planungsvorgaben in Einklang gebracht werden.

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

Behandlung der Stellungnahme des Landes - Parteiengehör

Planauszüge

Änderungsblatt M 1:5000 = Mappenblatt: Uploaded File: 50404_4525-5000_11.pdf;
50404_4526-5200_06.pdf;

Beiblatt (610x610 mm): Uploaded File: Teilabänderungen.Beiblatt_08.04.26.pdf;

Planungsbericht: Uploaded File: Planungsbericht_Auflage Entwurf_08.04.26.pdf;

Sind die digitalen Unterschriften vorhanden und gültig?

Vergrößerung - Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

