Grunddaten des Antrags

Gemeinde- und Verfahrensdaten

Gemeindenummer: 50509

Gemeindename: Sankt Michael im Lungau

Bereichsbezeichnung: St. Martin - Schröckergasse - Hollfelder

Betroffene Grundeigentümer: Mühlbacher Franz

Teilabänderungsnummer: T509/134

Verfahrensart: vereinf. Verfahren ohne UEP & UP

Antrag auf: Vorbegutachtung

Aktenzahl der Gemeinde: 5/REK2.0/TAÄ47/2026

BearbeiterIn: Dieter Purkrabek

Bearbeitung - Ortsplanung

AuftragnehmerIn: Raumplanungsbüro Knap-Rieger ZT

Geschäftszahl des/r OrtsplanerIn: MICH-FWP-05-08/26 Hollfelder

ProjektleiterIn: Arch. DI Herfried Peyker

SachbearbeiterIn: DI Jakob Knap-Rieger

Bearbeitung - Abteilung 10

Juristische/r SachbearbeiterIn: Dr. Iris Rabitsch

Technische/r SachbearbeiterIn: Klemens Pürmayr MSc

Schriftliche Stellungnahme des Landes

Antragsteil 'Grunddaten des Antrags' unterschrieben am 28.9.2026 von Knap-Rieger Jakob

Verfahrensablauf 18

Voraussetzung:

Verfahrenszeitpunkte und -schritte im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme bzw. Vorbegutachtung (und UEP bzw. UP)

Antrag auf landesplanerische Stellungnahme:

Antrag auf Vorbegutachtung: 28.09.2026

Vorweggenehmigung bzw. Vorwegkenntnisnahme

Antragsteil 'Verfahrensablauf 18' unterschrieben am 28.9.2026 von Knap-Rieger Jakob

Verfahrensgegenstand 18

Veranlassung

Das ggst. Verfahren dient der Schaffung der raumordnungsrechtlichen Grundlagen zur späteren Bebauung des ggst. Bereiches mit Wohnobjekten sowie, in Kombination mit der Erstellung des Bebauungsplanes, zur Sicherstellung der entsprechenden Erschließungsqualität für das Planungsgebiet.

Datum der TAÄ-Anregung: 18.08.2026

Anregung zur TAÄ (Schreiben): Uploaded File: HOLLFELDER - Bebauungskonzept_11-08-2026.pdf; Vollmacht Florian.pdf;

Lage der verfahrensgegenständlichen Fläche

Die ggst. TAÄ-Flächen kommen unmittelbar nördlich des zentralen Bereiches des Ortes St. Martin und innerhalb des Hauptsiedlungsbereiches gem REK 2.0 zu liegen.

Grundstücke

Gst. Nr	KG Nr.	KG Name
1222/1	58023	St.Martin im Lungau
1222/2	58023	St.Martin im Lungau
1222/11	58023	St.Martin im Lungau
1222/3	58023	St.Martin im Lungau
1222/4	58023	St.Martin im Lungau

Aktive Bodenpolitik

Wurden Maßnahmen gesetzt?: Nein

Wenn ja - welche?

Wenn nein - Begründung?

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): 50509_4822-5001_13

Widmungsänderungen

Umwidmung von

Fläche [m²]	Widmungs-kategorie	
3530	GLG	Widmungszusatz: keine Aufschließungsgebiet (../A): N Aufschließungserfordernisse: keine Kennzeichnung: nein Beschreibung der Kennzeichnungen: keine Schichtenwidmung: N
855	GLG	Widmungszusatz: keine Aufschließungsgebiet (../A): N Aufschließungserfordernisse: keine Kennzeichnung: nein Beschreibung der Kennzeichnungen: keine Schichtenwidmung: N
448	GLG	Widmungszusatz: keine Aufschließungsgebiet (../A): N Aufschließungserfordernisse: keine Kennzeichnung: nein Beschreibung der Kennzeichnungen: nein Schichtenwidmung: N

Prüfliste Befristung

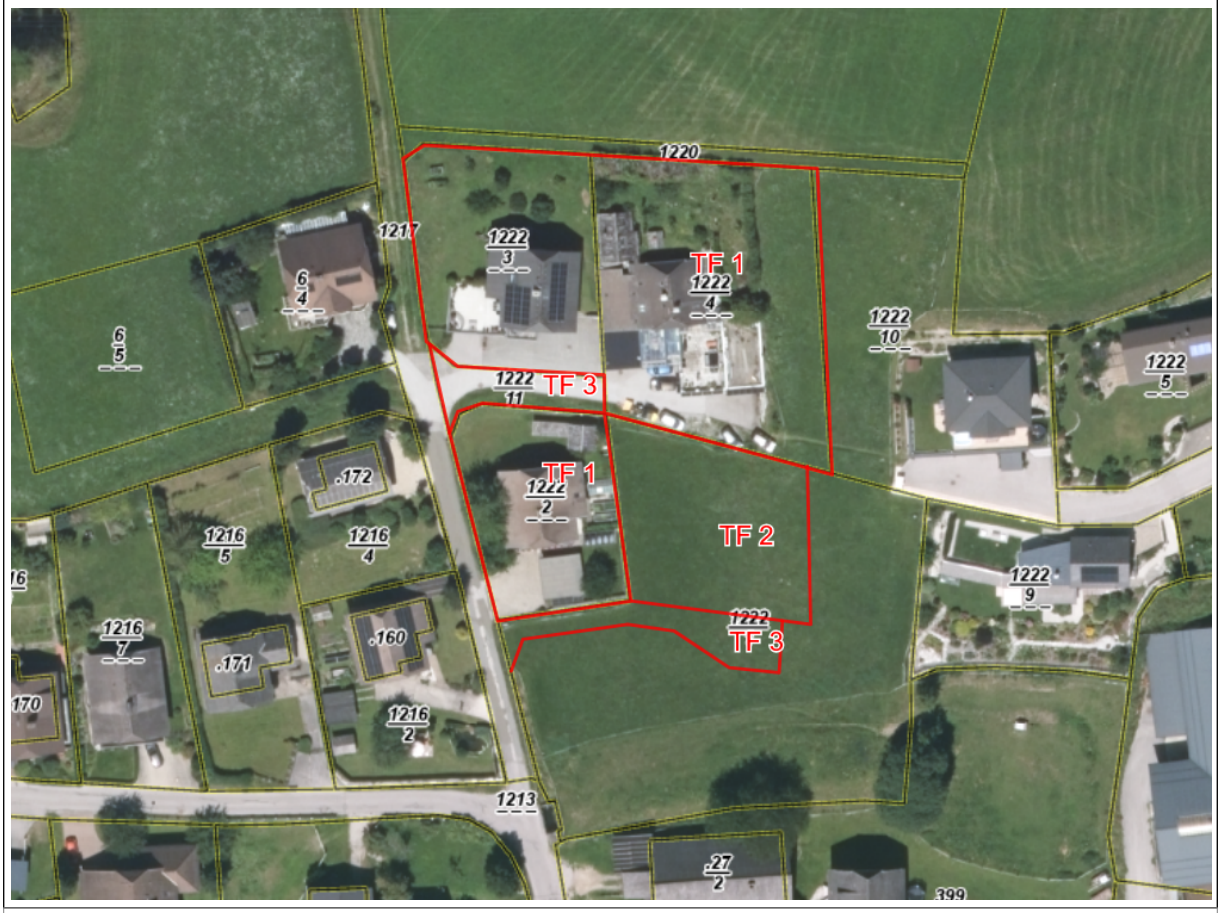
(1.) Handelt es sich um eine Ausweisung von Grünland oder Verkehrsfläche zu Bauland (Baulandwidmungen § 5 Z3)?

(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	J	N	J
2	J	J	J
3	N	J	N

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



Umwidmung in

TLF	Fläche [m²]	Widmungskategorie		Folgewidmung
1	3530	EW	Widmungszusatz: Kein Aufschließungsgebiet (../A): N Aufschließungserfordernisse: Keine Kennzeichnung: N Schichtenwidmung: N	-
2	855	EW	Widmungszusatz: Kein Aufschließungsgebiet (../A): N Aufschließungserfordernisse: Keine Kennzeichnung: J Beschreibung der Kennzeichnungen: Befristung Schichtenwidmung: N	-
3	448	VGD	Widmungszusatz: Kein Aufschließungsgebiet (../A): N Aufschließungserfordernisse: Keine Kennzeichnung: N Schichtenwidmung: N	-

Gesamtfläche der Abänderung [m²]: 4833

Erforderliche Erläuterungen zur Umwidmung
Befristung
Dauer der Befristung bei HG, BG, SF in Jahren:
Antragsteil 'Verfahrensgegenstand 18' unterschrieben am 28.9.2026 von Knap-Rieger Jakob

Umweltrelevanz

Schwellenwertprüfung

Fläche der umweltrelevanten Änderungen je Kategorie [m²]

[m²]

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

[m²]

Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Flächen [m²]: 4833

[m²]

Lage der Änderungsfläche in einem Schutzgebiet: Nein

Ergebnis der Schwellenwertprüfung

Schwellenwertüberschreitung liegt vor: Nein

Schwellenwerte gemäß SUP Verordnung: 5,0

Allfällige Begründungen oder Erläuterungen

Eine Schwellenwertüberschreitung liegt durch die ggst. TAÄ nicht vor.

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.: 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.: Ja

Begründung zur Anwendung eines Ausschlusskriteriums

A: Mit dem aufsichtsbehördlich genehmigten REK 2.0 liegt ein umweltgeprüftes Planungsinstrument höherer Stufe für die unbebaute Fläche vor (Abschichtung).
B: Die ggst. Planung dient der Schaffung von neuem Bauland für die Neuerrichtung eines Wohnobjektes sowie stellt es für die bereits bebauten Grdst. eine Anpassung an gegebene Struktur- u. Nutzungsverhältnisse dar.
C: Aufgrund des geringen Ausmaßes der Widmungsfläche für den unbebauten Bereich sowie der geplanten Widmungskategorie kann davon ausgegangen werden, dass das ggst. Planungsvorhaben mit keinen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden ist.
D: Die Planung stellt jedenfalls eine kleinräumige Erweiterung, Arrondierung bzw. Fortschreibung eines Planes dar durch die Art und Ausmaß der Umweltauswirkungen offensichtlich nur unwesentlich beeinflusst werden. Für den ggst. Bereich wird durch das lfd. Verfahren eine logische "Arrondierung" bzw. "Innenentwicklung" im FWP vorgenommen.

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

Die Marktgemeinde St. Michael i.L. weist keine Natura 2000 Gebiete (Europaschutzgebiete) auf. Die nächstgelegenen Schutzgebiete dieser Art (Natura 2000) liegen in einer Entfernung von 10 bis 20km. Aufgrund dieser großen räumlichen Distanz, des vergleichsweisen geringen Ausmaßes der ggst. Umwidmungsfläche sowie der geplanten Nutzung ist eine Beeinträchtigung etwaiger Schutzgebiete nicht zu erwarten.

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 28.9.2026 von Knap-Rieger Jakob

Planungsgrundlagen
Gesetzliche Grundlagen

Raumordnungsgesetz 2009

In §2 (1) Salzburger ROG 2009 idgF. sind folgende Raumordnungsziele festgehalten:
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.

In §2 (2) Salzburger ROG 2009 idgF. sind folgende Raumordnungsgrundsätze festgehalten:
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.

Gem. §30 (1) Zi.2 des Salzburger ROG 2009 idgF. sind für die Widmungskategorie "Erweitertes Wohngebiet" folgende Festlegungen normiert:
a) Wohnbauten und dazu gehörige Nebenanlagen;
b) bauliche Anlagen für Betriebe, die keine erhebliche Geruchs- oder Lärmbelästigung, sonstige Luftverunreinigung oder Erschütterung für die Nachbarschaft und keinen übermäßigen Straßenverkehr verursachen;

Aussagen der überörtlichen Raumplanung

Landesentwicklungsprogramm, Sachprogramme

Gem. Kap. 3.2 LEP 2022 ist die Marktgemeinde St. Michael im Lungau dem inneralpinen Gebirgsraum zugehörig und wird als Gemeinde des touristischen Intensivraumes klassifiziert.
Für die ggst. TAÄ relevante Aussagen aus dem Kap. 1:

(16): Das Leitbild „Siedlungsentwicklung nach Innen – Umsetzung von Flächensparen und Flächenmanagement in der Örtlichen Raumplanung“ dient zur Umsetzung des Raumordnungsgrundsatzes einer haushälterischen und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden, insbesondere eines sparsamen Umgangs mit Bauland.

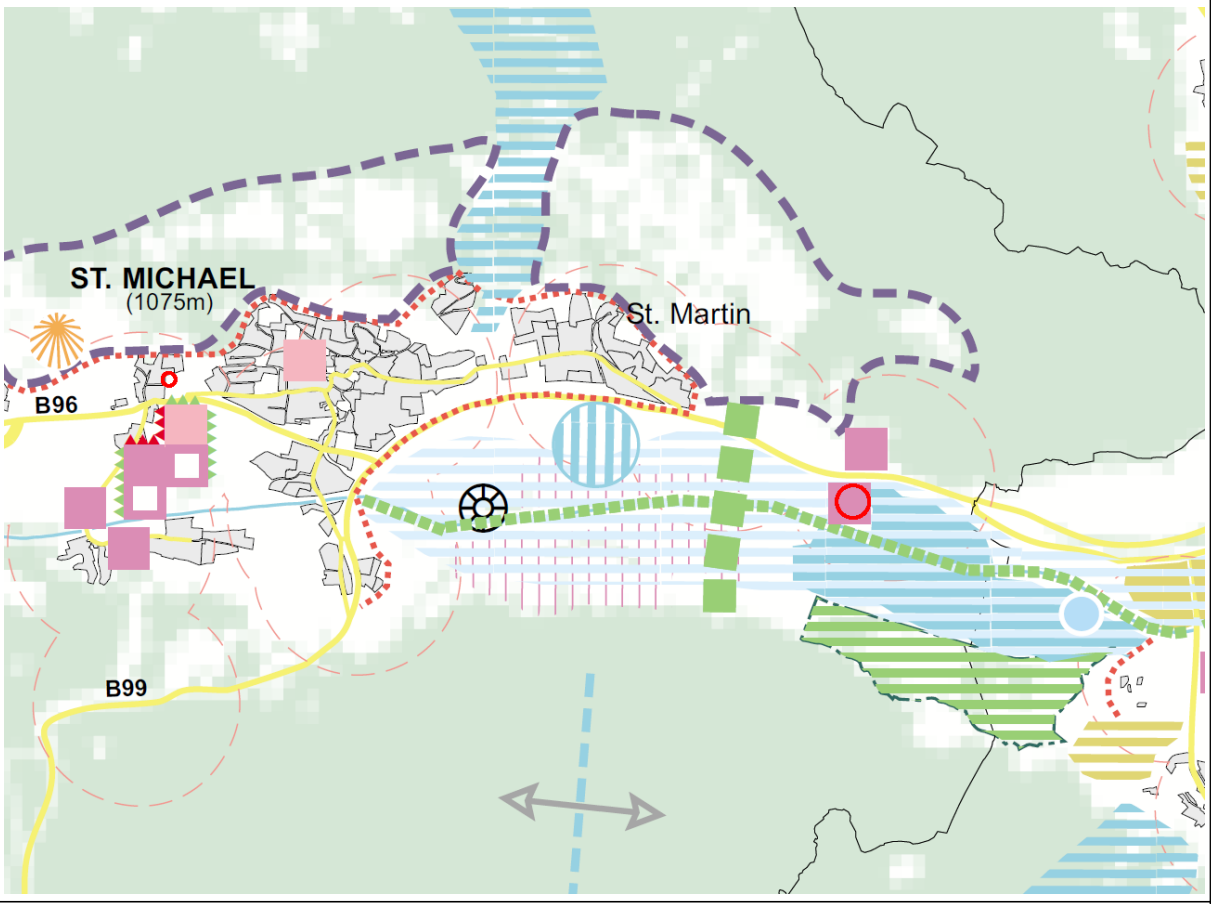
Für die ggst. TAÄ relevante Aussagen aus dem Kap. 4:
Aussagen gem. 4.4.1.:
(1) Konzentration der Siedlungsentwicklung in den Hauptsiedlungsgebieten

Regionalprogramm

Das Regionalprogramm Lungau (REPRO) trifft für die Gemeinde St. Michael im Lungau im Kapitel 5 „Siedlungswesen und Wohnstandorte“ folgende Zielsetzungen: Die Wohnbautätigkeit soll sorgfältig in die bestehende Kulturlandschaft und das gewachsene Siedlungsgefüge integriert werden. Im Mittelpunkt stehen die Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung, wobei die Wohnbaupolitik der Gemeinden auch auf die Erhaltung einer tragfähigen Einwohnerstruktur Bedacht nehmen soll. In der Region ist ein bedarfsgerechtes und vielfältiges Wohnungsangebot mit hoher Wohnumfeldqualität sowie gestalterisch ansprechenden und ortsverträglichen Bauformen bereitzustellen.

Gemäß Kapitel 5.2.3 wird St. Michael im Lungau als Wohnstandort von regionaler Bedeutung mit Angebotsvielfalt festgelegt. In diesen Gemeinden soll die Weiterentwicklung des traditionellen Siedlungsgefüges mit der Schaffung unterschiedlicher Wohnungsangebote an besonders geeigneten Standorten verbunden werden. Dabei ist insbesondere auf verdichtete, zugleich jedoch an das jeweilige Ortsbild angepasste Wohnformen Bedacht zu nehmen.

Regionalprogramm - Planausschnitte



Legende

Festlegungen des Regionalprogrammes

LANDWIRTSCHAFT - TOURISMUS - FREIRAUM

- Vorsorgeraum für die Landwirtschaft
- Kulturlandschaftlich hochwertige Produktivzone
- Vorrangfläche für Ökologie
- Vorsorgeraum für einen regionalen Biotopverbund
- Vorsorgeraum für die Hochwasser-Retention
- Vorsorgeraum für künftige Freizeit- und Tourismusinfrastruktur
- Vorrangflächen für Freizeit und Erholung (infrastrukturbetonter Tourismus)
- Talerschließung der Schigebiete mit Situierungsspielraum
- Touristischer Schwerpunkt (Beherbergungs- und Gastronomieangebot)
- Touristischer Sonderstandort
- Aktionsraum für den naturbetonten Tourismus

SIEDLUNGSENTWICKLUNG - INFRASTRUKTUR

- Siedlungsgrenze von regionaler Bedeutung
- Sensible Ortsbilder: Ortsensemble (mit Wirkungsrichtung), Solitärbauwerk sowie Ortsrand
- Autobahnkorridor im Siedlungsraum mit besonderem Schutzbedarf
- Erhaltung einer regionalen Grünverbindung
- Gewerbe- und Industriestandort (Einzelstandort)
  - bereits überwiegend genutzt
  - Erweiterungspotential 1,5 bis 4 ha
  - Erweiterungspotential über 4 ha
- Handels- und Dienstleistungsstandort
  - bereits überwiegend genutzt
  - Erweiterungspotential bis zu 3 ha
- Immissionsschutz zum Siedlungsgebiet sicherstellen
- Landschaftliche Eingliederung erforderlich
- Technologiekompetenz-Zentrum

Die Entwicklungsaufgaben der Gemeinden als Wohnstandort und als Standortraum für Gewerbe und Industrie sind in den Übersichtskarten dargestellt !

Kenntlichmachungen

NATUR/-FREIRAUM

- Nationalpark Außenzone
- Nationalpark Kernzone
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Pflanzenschutzgebiet
- Geschützter Landschaftsteil (flächig) / Flächiges Naturdenkmal
- Wasserschongebiet/ geplantes Wasserschongebiet
- Rohstoffhöffige Gebiete
- Wald
- Gewässer/See

SIEDLUNG

- Bauland lt. SAGIS (Wohn- und Betriebsflächen)
- Historische Ortskerne mit Ortsbildschutzgebiet

VERKEHR

- Autobahn A10
- Bundesstraße (B99, B96, B95),Landesstraße
- Sonstige Strassen von regionaler Bedeutung
- Talschlußweg
- Murtalbahn
- Taurachbahn (Tourismusbahn)
- Sessellift
- Schlepplift
- 500 m Einzugsbereich des Bundesbusses
- 1000 m Einzugsbereich der Murtalbahn

INFRASTRUKTUR

- Abwasserreinigungsanlage
- Flugfeld

Grenzen

- Regionalverbandsgrenze
- Gemeindegrenze
- Triangulierungsblattschnitt 1:20.000

Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

REK - Textliche Aussagen - Ziele und Maßnahmen

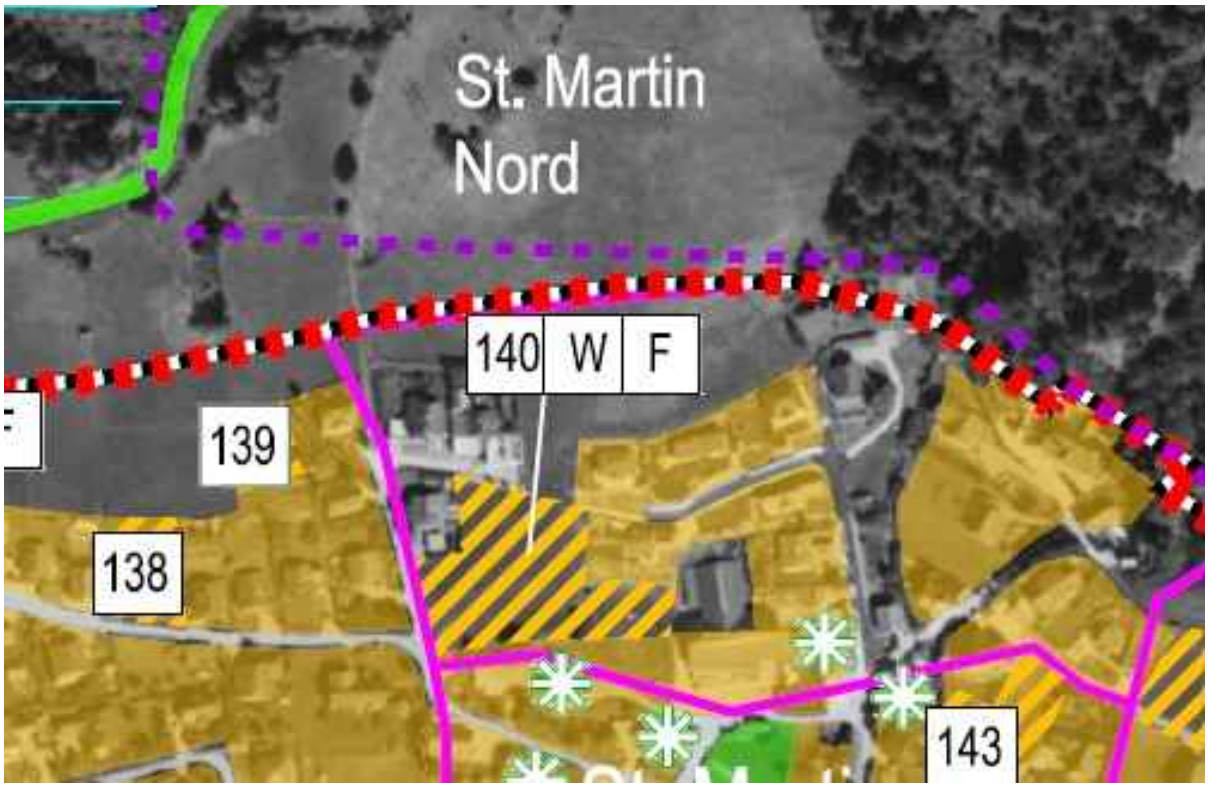
Das REK 2.0 normiert in seinem Wortlaut als Allgemeine Zielsetzungen:

3.1.5. Sachbereich Siedlungsentwicklung und Bevölkerung
(1) Ausweisung von neuem Bauland ausschließlich nach Bedarf
(9) Erhaltung und Schaffen von klar definierten Siedlungsstrukturen

3.2.1. Zentralraum mit dynamischer Entwicklung
(2) Kompakte, klar begrenzte Siedlungen im Bereich leistungsfähiger ÖV-Systeme, vorrangig Innenverdichtung

5.13.2 Standortbezogene Festlegungen St. Martin Nord:
Nutzung: Wohnen
Widmungsvoraussetzungen: keine
Erschließung: vorhanden bis an die Grundgrenze
Bauliche Entwicklung: GFZ: mittel, GH: mittel, offene Bauweise
Rahmenbedingungen:
- Dachausrichtung zur Energiegewinnung
- Berücksichtigung der angrenzenden Hofstellen (tlw. DG Ausweisung, Abstände via BPL)
- Im Rahmen einer TAÄ sind die Grdst. 1222/3, 1222/4 u. 1222,2 alle KG St. Martin ins Bauland zu übernehmen
- Privatwirtschaftliche Maßnahme lt. § 18!
- Aussagen zur Oberflächenentwässerung
- Gefahrenfreistellung v. Teilflächen ist nachzuweisen
- Bebauungsplan (140):
• Innere Erschließung / Äußere Anbindung (Ringerschließung), ausreichend dimensioniert
• Aussagen zur Geländegestaltung
• Berücksichtigung BPL „Hiaslerbauer“
• an den Hang angepasste Bebauung
• Maßnahmen zum Bodenschutz

REK - Planausschnitte



LEGENDE

SIEDLUNGSBEZOGENE FESTLEGUNGEN

Bestehendes bebautes Bauland gem. FWP

- Zentrums Funktion
- Wohnbauland
- Betriebliche Funktion
- Sonstige Funktion
- Touristische Funktion
- Grünlandgebundene Nutzungen
- Rückwidmung

Entwicklungsflächen

- Entwicklungsfläche für Wohnen
- Entwicklungsfläche für touristische Nutzung
- Entwicklungsfläche für betriebliche Nutzung
- Entwicklungsfläche für Zentrumsfunktionen
- Entwicklungsfläche für sonstige Nutzung
- Flächen geeignet für den förderbaren Wohnbau
- Flächen geeignet
  für grünlandgebundene Nutzungen
  - z.b. Ersatzfläche Camping
  - z.b. Erweiterung f. Sport- u. Freizeitzentrum

Standortbezogene Festlegungen für Entwicklungsflächen

90	W	F	— besondere Festlegungen

laufende Nummer

Nutzung der Entwicklungsfläche
- W Entwicklungsfläche für Wohnen
- G Entwicklungsfläche für betriebliche Nutzungen
- Z Entwicklungsfläche für Zentrumsfunktionen
- T Entwicklungsfläche für touristische Nutzungen
- V Flächen geeignet für den förderbaren Wohnbau (Vorbehaltsflächen)

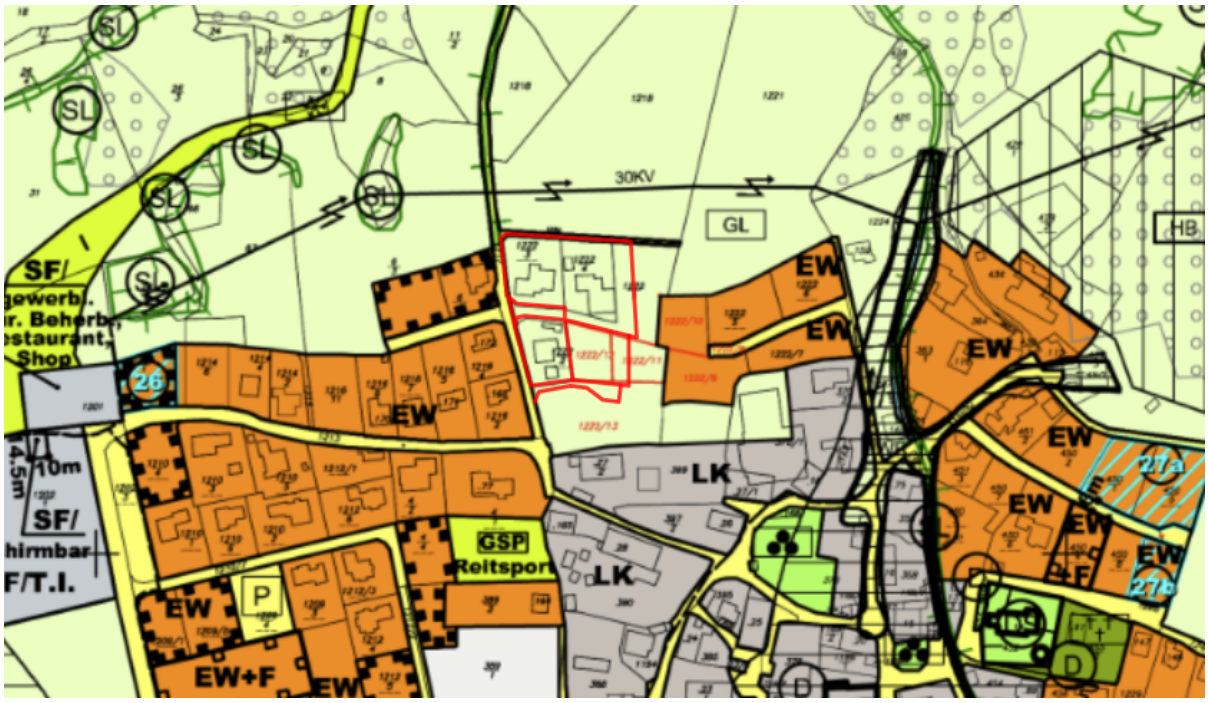
Sonstige siedlungsbezogene Festlegungen

- Bereichsabgrenzung
- Siedlungsschwerpunkt
- städtebauliches Planungsgebiet
- örtl. Grünraumelemente:
  - Grünzüge
- örtl. Grünraumelemente:
  - Grünverbindungen
- Fuß- / Radwegverbindung

Angrenzende Widmungen

Norden: GLG
Westen: VGD, EW
Osten: VGD, EW
Süden: LK

FWP-Ausschnitt



Antragsteil 'Planungsgrundlagen' unterschrieben am 28.9.2026 von Knap-Rieger Jakob

Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen

Die Teilabänderungsfläche ist von Kennzeichnungen oder Kenntlichmachungen betroffen: Nein

Naturschutz

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

Es bestehen gem. FWP keine Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen.

Wasserwirtschaft

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

Es bestehen gem. FWP keine Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen.

Wildbach und Lawinenverbauung

Beschränkung vorhanden: Nein

allfällige Unterlagen: Uploaded File: Stellungnahme WLV.pdf;

Beschreibung

Es besteht gem. Stellungnahme WLV von DI Thomas Eckerstorfer Gebietsbauleiter-Stv., Sachverständiger v. 24.08.2026 keine konkrete Gefährdungen.

Geologie

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

Es bestehen gem. FWP keine Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen.

Wald

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

Es bestehen gem. FWP keine Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen.

Lärm

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

Es bestehen gem. FWP keine Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen.

div. Bauverbotsbereiche

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

Es bestehen gem. FWP keine Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen.

Altlasten und Verdachtsflächen

Prüffläche im Umkreis von 50 m oder Überschneidung: Nein

Beschreibung

Es bestehen gem. FWP keine Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen.

Sonstige Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

Es bestehen gem. FWP keine Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen.

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

Antragsteil 'Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen' unterschrieben am 28.9.2026 von Knap-Rieger Jakob

Infrastrukturelle Erschließung

Infrastruktureinrichtungen erforderlich: Nein

Begründung, warum keine Infrastruktur erforderlich

Aufgrund der das antragsgegenständliche Grdst. zweiseitig umfassenden Baulandfestlegungen sowie der darauf entsprechend konsensmäßig errichteten baul. Anlagen ist festzuhalten, dass die entsprechenden techn. Infrastrukturen für die ordnungsgemäße Ver- u. Entsorgung der ggst. TAÄ-Fläche bis an die Grundgrenze vorhanden sind und lediglich Hausanschlüsse (privat) herzustellen sind.

Trinkwasserversorgung

Vorhanden: Ja

Bestätigungen beiliegend: Uploaded File: Angaben zur Wasserwirtschaft Teil 1 Wasser - WG St. Martin.pdf;

Beschreibung

Eine Versorgung des ggst Grdst. durch die WG St. Martin ist möglich.

Abwasserentsorgung (Schmutz- und Oberflächenwässer)

Vorhanden: Nein

Bestätigungen beiliegend: Uploaded File: Angaben zur Wasserwirtschaft Teil 2 Kanal - RHV St. Michael.pdf;

Beschreibung

Ein Anschluss an die zentrale Abwasserreinigungsanlage ist derzeit noch nicht gegeben und ist stattdessen der Anschluss an einen privaten Kanal geplant, welcher in die Kläranlage des RHV St. Michael fließt.
Die Versorgung der Oberflächenwässer kann lt. Angabe in einen Regenwasserkanal erfolgen und ist spätestens im Individualverfahren die ausreichende Dimensionierung des RW-Kanals nachzuweisen.

Verkehrserschließung

Vorhanden: Ja

Beschreibung

Das ggst. Planungsbereich wird entlang seiner Süd-westlichen Grundgrenze von einer öffentlichen Verkehrsfläche tangiert.

Die nächstgelegenen Haltestellen sind:
St. Martin Sonnenbahn Speiereck (at:56278:0:2)
St. Martin Sonnenbahn Speiereck (at:56278:0:1) oder

St.Martin Abzw Sonnenbahn (at:45:56729:0:1)
St.Martin Abzw Sonnenbahn (at:45:56729:0:2)

innerhalb ÖV-Einzugsbereich: Ja

Sonstige infrastrukturelle Erschließungen

Vorhanden: Ja

Bestätigungen beiliegend: Uploaded File: Bestätigung Salzburg Netz GmbH - Strom.pdf;
Beschreibung Eine Versorgung des ggst. Bereiches mit Strom ist möglich.
Behandlung der allfälligen FD-Stellungnahmen durch den/die OrtsplanerIn (Vorbegutachtung)
Antragsteil 'Infrastrukturelle Erschließung' unterschrieben am 28.9.2026 von Knap-Rieger Jakob

Zusammenfassung

Zusammenfassung der Strukturuntersuchung

Eine Strukturuntersuchung für den ggst. Bereich wurde im Rahmen der Revision zum REK 2.0 durchgeführt und sind für den ggst. Ortsteil durch eine neuerliche Untersuchung keine differenten Erkenntnisse zu erwarten.

Bereich: St. Martin Nord

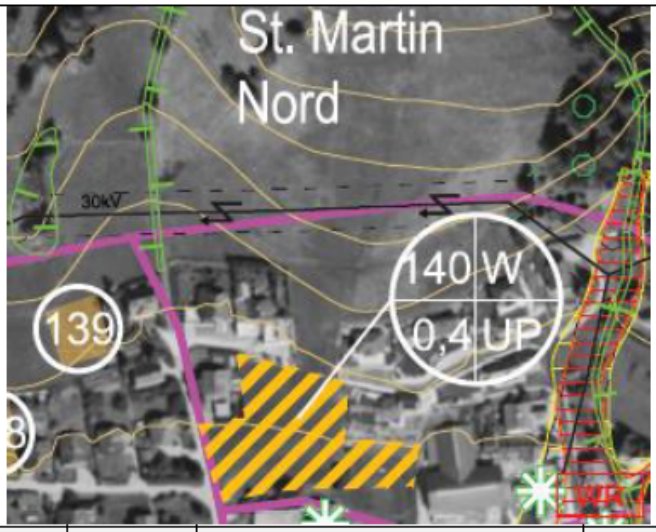
PF Nr.: 140

Entwicklungsfläche für: W

Größe in ha: 0,4

UP-pflichtig: JA

(die Fläche wurde im Rahmen des REK-2012 umweltgeprüft)



Schutzgut	Bestandserhebung und Strukturanalyse (Kurzbeschreibung u. Beurteilungsgrundlage)	vorauss. Umweltaus-wirkungen (ohne Maßnahmen)	Maßnahmen f. standortbezogene Festlegungen (falls erforderlich)	vorauss. Umweltaus-wirkungen (mit Maßnahmen)
Boden / Geologie	Lebensraumfunk.: 3, Standortfunkt.:-, nat. Bodenfruchtbarkeit: 4, Abflussreg.: 2-3, Pufferfunk.: 2, keine Altlasten BTG_Code 9, Braunerde, Südhanglage mit ca. 20,6% Neigung, Wildbachschutt und Flussablagerung	3	geringe Versiegelung, an Hang angepasste Bebauung	2
Klima / Luft	keine Vorbelastungen	0	-	0
Wasser	keine Schutz- bzw. Schongebiete	0	-	0
Pflanzen / Tiere	Arten der Wirtschaftsweiden, keine seltenen Arten bekannt,	1	Pflanzgebote im Rahmen der BPL	1
Mensch	keine Gefahrenzonen	0	-	0
Landschafts- / Ortsbild	einsehbarer Hangbereich unterhalb Geländekante, mit EFH bebaute Umgebung	1	Einfügung ins bestehende Ortsbild, Regelung im Rahmen BPL zu (äußerer Gestaltung, Höhe, Ringerschließung udgl.)	1
Kultur- und Sachgüter	keine arch. Hoffnungsgebiete, keine Baudenkmäler	0	-	0
Summe		5 v. 21		4 v. 21
Wechsel-wirkung	Durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern verändert sich die Beurteilung nicht wesentlich.			
Nullvariante	Bei Nichtwidmung des ggst. Bereiches bleibt die ggw. Nutzung beibehalten.			
Gesamt-bewertung	Arrondierungsfläche innerhalb weitgehend bebauter Bereiche, im Rahmen der Bebauungsplanung f. den Bereich ist jedenfalls die Ringerschließung sowie die Eingliederung in den Bestand sicherzustellen, BPL „Hiaslerbauer 3" v. 02.12.2014 ist an neue Rahmenbedingungen anzupassen			

Auseinandersetzung mit der Stellungnahme des Landes

Antragsteil 'Zusammenfassung' unterschrieben am 28.9.2026 von Knap-Rieger Jakob

Bebauungsplanung

Bebauungsplan der Grundstufe

Planfreistellung gem. ROG 2009: Nein

Begründung

Gem. §50 (2) Zi.1. lit. a, b ROG 2009 idgF. ist für den ggst. Bereich ein BPL der Grundstufe zu erstellen.

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

Bebauungsplan - Plandarstellung: Uploaded File: MICH-BPL-Hollfelder-RP-Aufl.-260928.pdf;

Bebauungsplan - Textteil: Uploaded File: MICH-BPL-Hollfelder-TXT-Aufl.ges.-260928 .pdf;

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 28.9.2026 von Knap-Rieger Jakob

Gutachten

Gutachten des/der OrtsplanerIn

Würdigung der Übereinstimmung mit der überörtlichen Raumplanung

Würdigung der Aussagen des LEP 2022:
Durch das ggst. Verfahren werden jedenfalls die Zielsetzung der o.a. Leitbilder erfüllt und findet eindeutig eine ihnen entsprechende Abrundung/ Auffüllung der Siedlungsentwicklung statt. Dies erfolgt jedenfalls iS des Raumordnungsgrundsatzes einer haushälterischen und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden und entspricht somit den Aussagen gem. (16). Zusätzlich wird angemerkt, dass sich die ggst. Flächen innerhalb des Siedlungsschwerpunktes befinden, und sind dahingehend auch die Aussagen gem. Kap. 4.4.1. (1) umgesetzt.
Ein Widerspruch zum LEP2022, hervorgerufen durch die ggst. Änderung des FWP, liegt nicht vor.

Würdigung der Aussagen des REPRO:
Die Gemeinde St. Michael stützt sich in ihrer Argumentation auch auf das geltende Regionalprogramm für den Lungau. Die ggst. TAÄ-Fläche kommt innerhalb des gem. REK 2.0 festgelegten Siedlungsschwerpunktes, im Siedlungshauptort "St. Martin Nord" und in Nahelage zum Gemeindehauptort zu liegen. Dementsprechend bestehen im Anschluss an den betroffenen Planungsraum div. bebaute Grdst.. Der Planungsbereich weist eine sehr gute Erreichbarkeit auf und ist infrastrukturell vollständig aufgeschlossen. Da die ggst. Fläche der Baulandneuausweisung nicht innerhalb von Gefahrenzonen gem. WLV bzw. BWV zu liegen kommt, ist somit der "Schutz der Bevölkerung vor Umweltschäden, -gefährdungen und -belastungen" gewährleistet. Etwaige Nutzungskonflikte durch die geplante künftige Nutzung (Wohnen) werden im ggst. Bereich nicht erkannt und sind auch aufgrund der umgebenden Nutzungen nicht zu erwarten. Die Weiterentwicklung der Gemeinde als Wohnstandort von regionaler Bedeutung wird durch das ggst. Verfahren gefördert. Somit wird auch dem Ziel der Erhaltung einer tragfähigen Einwohnerzahl Rechnung getragen

Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben des ROG

Würdigung der in §2 (1) Salzburger ROG 2009 idgF. normierten Raumordnungsziele:

ad 1: Durch die ggst. TAÄ (Ausweisung von Wohnbauland) wird die räumliche Existenzgrundlage für leistbares Wohnen in einem dafür geeigneten Bereich geschaffen. Die Bereiche Arbeit, Wirtschaft sowie eine intakte Umwelt werden aufgrund der Bestandssituation nicht negativ beeinflusst.
ad 2: Der ggst. TAÄ-Bereich liegt tlw. angrenzend an bebaute Bereiche und bebaute Siedlungsstrukturen an sowie wird eine Innenverdichtung im betrachteten Siedlungsbereich bzw. innerhalb des Siedlungsschwerpunktes bewirkt. Erhaltenswerte Kulturgüter bzw. Naturgegebenheiten werden nicht beeinflusst, bzw. werden freie Zugänge zu Seen, Wäldern, öffentlichen Fließgewässern u. sonstigen landschaftlichen Schönheiten nicht beeinflusst.
ad 3: Lt. FWP liegen die ggst. Bereiche außerhalb von GFZ der WLV. Nutzbare Wasser- bzw. Rohstoffvorkommen sind für die ggst. TAÄ-Flächen nicht bekannt.
ad 4: Durch die ggst. Änderung ist keine landwirtschaftliche Hofstelle betroffen, eine Gefährdung der Lebensfähigkeit der bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft in der Gemeinde und hervorgerufen durch das ggst. Verfahren ist nicht zu erkennen.
ad 5: Es werden im ggw. Verfahren keine Gewerbe-, Industrie-, oder Handelsflächen ausgewiesen.
ad 6: Es werden keine Flächen für touristische Nutzungen ausgewiesen.
ad 7a: Dem Pkt. wird insofern entsprochen, als dass durch das ggst. Planungsvorhaben (Neuerrichtung Wohnhäuser) die ortsübliche Nutzung bzw. die bestehende vorherrschende bauliche Struktur fortgesetzt u. verdichtet wird. Eine Ausreizung oder gar Überschreitung der ökologischen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit des betroffenen Raumes kann aus Sicht der örtl. Raumplanung nicht festgestellt werden.
ad 7b: Dieses Raumordnungsziel ist für die ggst. TAÄ nicht relevant, da es sich nicht um die Revitalisierung bzw. Stärkung von einem Ortskern handelt.
ad 7c: Das ggst. Grdst. befindet sich in fußläufiger Entfernung zur nächstgelegenen Bushaltestelle.
ad 7d: Dieses Raumordnungsziel ist für die ggst. TAÄ nicht relevant, da eine zeitweilige Wohnnutzung für das ggst. Grdst. nicht vorgesehen ist.
ad 7e: Der gewählte Standort ist für die Wohnnutzung geeignet und liegt nicht innerhalb von Einflussgebieten von Gewerbe- oder Industriegebieten.
ad 7f: siehe Zi. 3
ad 8: Dieses Raumordnungsziel ist für die ggst. TAÄ nicht relevant, da es sich im ggst. Verfahren nicht um die Erhaltung bzw. Entwicklung einer eigenständigen sowie nachhaltigen Energieversorgung handelt. Die objektbezogene Errichtung von Photovoltaikanlagen o.ä. wird durch das FWP-Verfahren nicht ausgeschlossen und ist Teil des nachfolgenden Individualverfahrens.
ad 9: Durch das anstehende TAÄ-Verfahren werden die raumordnerischen Grundlagen zur Sicherung des Wohnungswesens geschaffen und verbessert, da Wohnbauland für ein entsprechendes Bauvorhaben zur Verfügung gestellt wird.
ad 10: Durch eine weitere Bebauung des ggst. Bereiches wird der bestehende Siedlungsschwerpunkt gem. den Vorgaben lt. REK 2.0 verdichtet und entspricht dies jedenfalls einer effizienten, planmäßigen und raumverträglichen Entwicklung des ggst. Ortsteiles.

Würdigung der in §2 (2) Salzburger ROG 2009 idgF. normierten Raumordnungsgrundsätze:

ad 1: Dem Grundsatz des sparsamen Flächenverbrauches wird durch das geringe Ausmaß der TAÄ-Fläche iVm den Planungen zur Nachverdichtung Rechnung getragen.
ad 2: Es liegt im siedlungspolitischen bzw. im öffentlichen Interesse der Gemeinde, kurzfristigen Bedarf an Bauland zur Verfügung zu stellen.
ad 3: Durch das ggst. Verfahren kommt es zu keiner Zersiedelung, sondern wird ein bestehender Siedlungsbereich entsprechend den Vorgaben gem. REK nachverdichtet.
ad 4: Die Umweltschutzbelange wurden im Rahmen der Prüfung der Umweltrelevanz hinreichend berücksichtigt. Darüber hinaus sind von der ggst. Änderung keine unter Schutz stehenden Landschafts- u. Naturräume betroffen.
ad 5: Der ggst. Änderungsbereich liegt innerhalb eines 500m Radiuses einer ÖV-Haltestelle.
ad 6: Durch das ggst. Verfahren wird Wohnbauland für den lokalen Bedarf ausgewiesen. Ein negativer Einfluss auf die Entwicklung bzw. den Erhalt einer regionalen Identität wird nicht

erkannt.
ad 7: Privatrechtliche Vereinbarungen sind für den ggst. Bereich nicht erforderlich, da die Planungsziele der Gemeinde durch hoheitliche Maßnahmen erreicht werden.
ad 8: Dieser Raumordnungsgrundsatz ist für das ggst. Verfahren nicht relevant, da er nicht Teil des Raumordnungsverfahren ist.
ad 9: Der Grundsatz ist im ggst. Verfahren nicht relevant, da durch die Festlegung einer EW-Fläche im FWP mit keinerlei unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen, Männer, Kinder und Jugendliche, auf ältere Menschen sowie auf Menschen mit Behinderung zu rechnen ist.

Würdigung der Übereinstimmung mit den Planungsaussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes

ad Allgemeine Zielsetzungen:
ad 3.1.5. (1): Im ggst. Verfahren wird Bauland aufgrund eines entsprechenden Ansuchens eines bauwilligen Eigentümers (siehe Antragsteil: Verfahrensgegenstand, Absatz: Ansuchen) ausgewiesen.
ad 3.1.5. (9): Im ggst. Verfahren kommt es zur einer klar definierten Schaffung einer Siedlungsstruktur (siehe Vorliegender Bebauungsplan).

ad 3.2.1. Zentralraum mit dynamischer Entwicklung (2): Das ggst. Planungsvorhaben steht mit der Zielsetzung einer kompakten und klar begrenzten Siedlungsentwicklung im Einklang. Durch die Nutzung und geordnete Weiterentwicklung eines bereits erschlossenen Bereiches wird einer flächenintensiven Ausweitung der Siedlungsstruktur entgegengewirkt. Die vorhandene Erschließungsstruktur wird dabei berücksichtigt und die bauliche Entwicklung auf den bestehenden Siedlungsbereich konzentriert. Dadurch wird dem Grundsatz einer vorrangigen Innenentwicklung und einer möglichst sparsamen Inanspruchnahme von zusätzlichen Siedlungsflächen Rechnung getragen.

ad 5.13.2 standortbezogene Festlegungen St. Martin Nord zur Entwicklungsfläche Nr.: 140:
ad Nutzung: Die entsprechende Wohnnutzung wird, analog zu benachbarten bebauten Grdst. über die Widmungskategorie sichergestellt.

ad Widmungsvoraussetzungen: Der ggst. Geltungsbereich wird tlw. von bebautem Bauland flankiert und sind sämtliche infrastrukturtechnischen Erschließungen vorhanden bzw. lediglich dem künftigen Bauplatz betreffende Hausanschlüsse herzustellen. Neue Trassierungen/ Leitungen auf öffentlichem Grund sind nicht erforderlich.

ad Bauliche Entwicklung: Festlegungen zu baulichen Entwicklungen werden im Rahmen des dem Widmungsverfahren nachfolgendem Individualverfahren per Baubewilligung normiert.

ad Rahmenbedingungen:
ad Dachausrichtung zur Energiegewinnung: Normierungen erfolgen im BPL.
ad Berücksichtigung der angrenzenden Hofstellen: Es sind keine Hofstellen zu berücksichtigen.
ad Im Rahmen einer TAÄ sind die Grdst. 1222/3, 1222/4 u. 1222,2 alle KG St. Martin ins Bauland zu übernehmen: Die Übernahme erfolgt im FWP (siehe IST SOLL Darstellung)
ad Privatwirtschaftliche Maßnahme lt. § 18: Eine privatwirtschaftliche Maßnahme gem. §18 ist nicht erforderlich da die Ziele der MG St. Michael auch mit hoheitlichen Mitteln erreicht werden.
ad Aussagen zur Oberflächenentwässerung: Die Oberflächenentwässerung ist im Zuge der weiteren Planung entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und anhand eines konkreten Projektes sicherzustellen und nachzuweisen.
ad Gefahrenfreistellung v. Teilflächen ist nachzuweisen: Der ggst. Bereich ist gem. FWP nicht von Gefährdungsbereichen betroffen.
ad Bebauungsplan (140):
- Die innere Erschließung sowie die Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz werden über eine ausreichend dimensionierte Erschließung sichergestellt. Eine Ringerschließung im ggst. Bereich ist nicht zielführend und kann der ggst. Entwicklungsbereich über eine Sackgasse mit Wendehammer erschlossen werden.
- Aussagen zur Geländegestaltung sind im BPL normiert, der BPL "Hiaslerbauer" wird, sofern erforderlich, berücksichtigt. Ebenso erfolgen Normierungen hinsichtlich einer an den Hang angepassten Bebauung sowie Maßnahmen zum Bodenschutz.
- Die Festlegungen des Bebauungsplanes „Hiaslerbauer“ werden bei der Entwicklung des gegenständlichen Bereiches berücksichtigt.

Orthofoto - Lage des Planungsgebietes

Schlussfolgerung

Die ggst. Umwidmung bzw. Erweiterung von Wohnbauland erfolgt zur Umsetzung der vorliegenden siedlungspolitischen Interessen der Gemeinde. Dies betrifft die planmäßige Arrondierung bzw. den Abschluss sowie die Innen- bzw. Nachverdichtung der vorherrschenden Siedlungsstruktur entsprechend den Vorgaben des REK's 2.0. Durch das vorliegende Planungsvorhaben wird besonders dem Ziel der Nachverdichtung im ggst. Bereich entsprechend Rechnung getragen.
Die Verordnung eines Bebauungsplanes ist erforderlich.
Zusammenfassend ist aus Sicht der Örtlichen Raumplanung festzustellen, dass das ggst. TAÄ-Verfahren von bisherigem Grünland in Bauland für Erweitertes Wohngebiet (EW) mit den Zielsetzungen der MG sowie dem aufsichtsbehördlich genehmigten Räumlichen Entwicklungskonzeptes übereinstimmt. Die Vorgaben der überörtlichen Raumplanung werden ebenfalls erfüllt.

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

Antragsteil 'Gutachten' unterschrieben am 28.9.2026 von Knap-Rieger Jakob

Planauszüge
: Uploaded File: TAA141_509134_ISTSOLL.pdf;
Antragsteil 'Planauszüge' unterschrieben am 28.9.2026 von Knap-Rieger Jakob