Grunddaten des Antrags

Gemeinde- und Verfahrensdaten

Gemeindenummer: 50509

Gemeindename: Sankt Michael im Lungau

Bereichsbezeichnung: St. Michael - Spar

Betroffene Grundeigentümer: Marktgemeinde St. Michael

Teilabänderungsnummer: T509/130

Verfahrensart: vereinf. Verfahren ohne UEP & UP

Antrag auf: Vorbegutachtung

Aktenzahl der Gemeinde: 5/REK2.0/TAÄ43/2026

BearbeiterIn: Dieter Purkrabek

Bearbeitung - Ortsplanung

AuftragnehmerIn: Raumplanungsbüro Knap-Rieger ZT

Geschäftszahl des/r OrtsplanerIn: MICH-FWP-ÄND 41-08-06/26 Spar

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

Frühere Aktenzahl (bei bereits vorhandenem Vorakt)

Schriftliche Stellungnahme des Landes

Ergebnis der Vorbegutachtung (und Stellungnahme zur UEP): Uploaded File: T509_130_6_Ergebnis_Vorbegutachtung_15_10_2026.pdf;

Antragsteil 'Grunddaten des Antrags' unterschrieben am 27.8.2026 von Knap-Rieger Jakob

Verfahrensablauf 09

Antrag auf Vorbegutachtung: 27.08.2026

Verfahrensablauf 18

Voraussetzung:

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

Antrag auf landesplanerische Stellungnahme:

Antrag auf Vorbegutachtung: 27.08.2026

Mitteilung des Ergebnisses der Vorbegutachtung: 15.10.2026

Vorweggenehmigung bzw. Vorwegkenntnisnahme

Vorweggenehmigung bzw. Vorwegkenntnisnahme

Bescheidzahl

Antragsteil 'Verfahrensablauf 18' unterschrieben am 27.8.2026 von Knap-Rieger Jakob

Verfahrensgegenstand 18

Veranlassung

Das ggst. Verfahren dient der Schaffung der raumordnungsrechtlichen Grundlagen iRd geplanten Umsiedelung des Sparmarktes innerhalb des Gemeindehauptortes bzw. innerhalb des Ortskernes. Gleichsam soll im Zuge der Neuerrichtung des Sparmarktes auch entsprechend Raum für Wohnnutzungen geschaffen werden.

Datum der TAÄ-Anregung: 15.07.2026

Anregung zur TAÄ (Schreiben): Uploaded File: Schreiben vom 15.07.2026 Abschnittserklärung SparProjektZentrum.pdf; 1012_spar+multi-use st michael im lungau_entwurf_260624.pdf;

Lage der verfahrensgegenständlichen Fläche

Die antragsgegenständlichen Flächen kommen im zentralen Gemeindehauptort, innerhalb des Siedlungschwerpunktes bzw. innerhalb der Ortskernabgrenzung und somit auch innerhalb des Hauptsiedlungsbereiches zu liegen.

Übersichtsplan

Grundstücke

Gst. Nr	KG Nr.	KG Name
444/11	58024	St.Michael im Lungau
440/11	58024	St.Michael im Lungau
440/5	58024	St.Michael im Lungau
.106	58024	St.Michael im Lungau

Aktive Bodenpolitik

Wurden Maßnahmen gesetzt?: Nein

Wenn ja - welche?

Wenn nein - Begründung?

Dem ggst. Widmungsverfahren gehen div. Abstimmungsrunden zw. Konsenswerber, Gemeinde und Ortsplaner voran, sodass durch die ggst. RO-Verfahren die Wahrung der hoheitlichen Interessen der MG St. Michael entsprechend gewahrt werden.

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 und 50509_4822-5003_19

Widmungsänderungen

Umwidmung von

Fläche [m²]	Widmungskategorie	
2581	GCP	Widmungszusatz: keine Aufschließungsgebiet (../A): N Aufschließungserfordernisse: keine Kennzeichnung: Ja Beschreibung der Kennzeichnungen: Orts- u. Stadtkernabgrenzung Schichtenwidmung: N
1492	GSP	Widmungszusatz: keine Aufschließungsgebiet (../A): N Aufschließungserfordernisse: keine Kennzeichnung: Ja Beschreibung der Kennzeichnungen: Orts- u. Stadtkernabgrenzung Schichtenwidmung: N
281	EW	Widmungszusatz: keine Aufschließungsgebiet (../A): N Aufschließungserfordernisse: keine Kennzeichnung: Ja Beschreibung der Kennzeichnungen: Orts- u. Stadtkernabgrenzung Schichtenwidmung: N
640	EW	Widmungszusatz: keine Aufschließungsgebiet (../A): N Aufschließungserfordernisse: keine Kennzeichnung: Ja Beschreibung der Kennzeichnungen: Orts- u. Stadtkernabgrenzung Schichtenwidmung: N

835	GSP	Widmungszusatz: keine Aufschließungsgebiet (../A): N Aufschließungserfordernisse: keine Kennzeichnung: Ja Beschreibung der Kennzeichnungen: Orts- u. Stadtkernabgrenzung Schichtenwidmung: N

Prüfliste Befristung

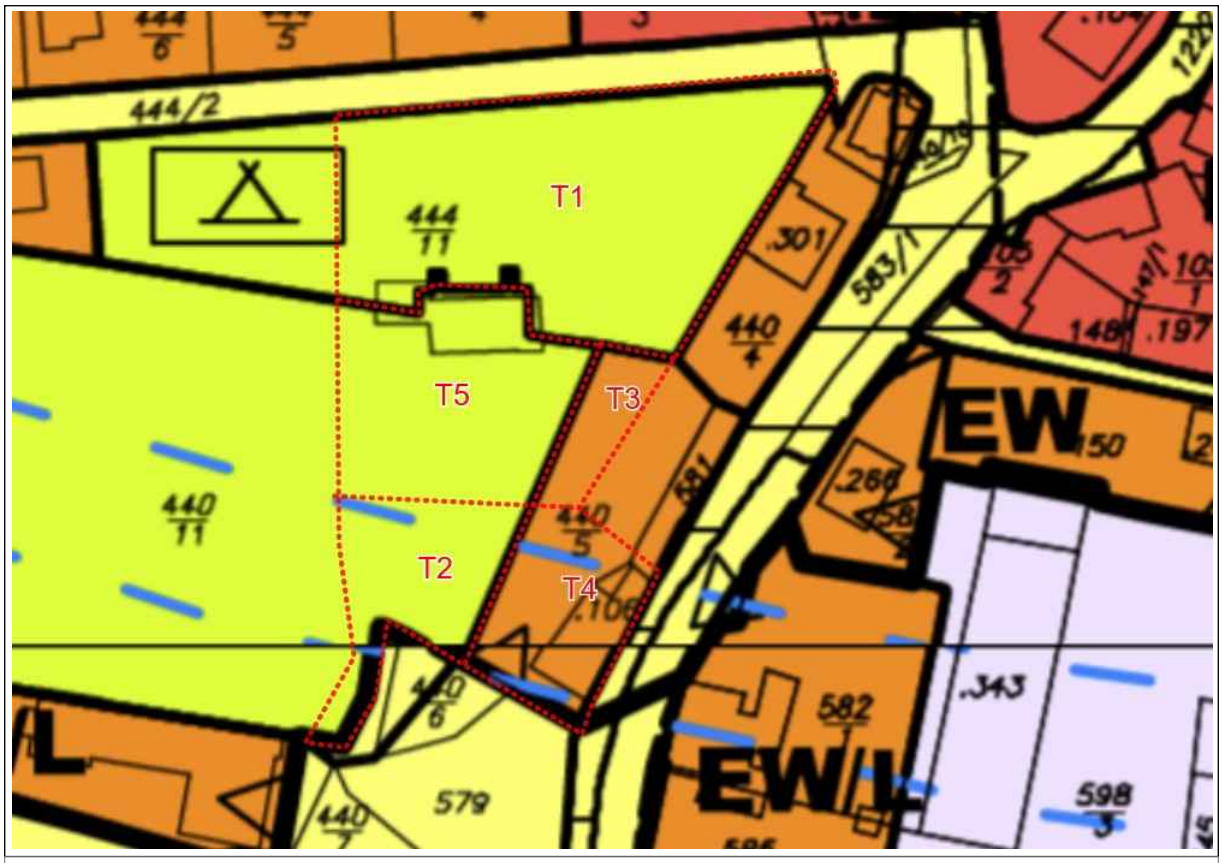
(1.) Handelt es sich um eine Ausweisung von Grünland oder Verkehrsfläche zu Bauland (Baulandwidmungen § 5 Z3)?

(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	J	J
2	J	J	J
3	J	J	J
4	N	N	J
5	N	J	J

Beurteilungsplan - planliche Darstellung



Umwidmung in

TLF	Fläche [m²]	Widmungskategorie		Folgewidmung
1	2581	HG	Widmungszusatz: V, 1000m² Aufschließungsgebiet (../A): N Aufschließungserfordernisse: keine Kennzeichnung: J Beschreibung der Kennzeichnungen: Befristung, Lärm, Orts- u. Stadtkernabgrenzung Schichtenwidmung: J	GLG
2	1492	HG	Widmungszusatz: V, 1000m² Aufschließungsgebiet (../A): N Aufschließungserfordernisse: keine Kennzeichnung: J Beschreibung der Kennzeichnungen: Befristung, Lärm, Orts- u. Stadtkernabgrenzung Schichtenwidmung: J	GLG
3	281	HG	Widmungszusatz: V, 1000m² Aufschließungsgebiet (../A): N Aufschließungserfordernisse: keine Kennzeichnung: J Beschreibung der Kennzeichnungen: Befristung, Lärm, Orts- u. Stadtkernabgrenzung Schichtenwidmung: J	GLG

4	640	VGD	Widmungszusatz: keine Aufschließungsgebiet (../A): N Aufschließungserfordernisse: keine Kennzeichnung: J Beschreibung der Kennzeichnungen: Orts- u. Stadtkernabgrenzung Schichtenwidmung: N	-
5	835	VGD	Widmungszusatz: keine Aufschließungsgebiet (../A): N Aufschließungserfordernisse: keine Kennzeichnung: J Beschreibung der Kennzeichnungen: Orts- u. Stadtkernabgrenzung Schichtenwidmung: N	-

Gesamtfläche der Abänderung [m²]: 3652

Erforderliche Erläuterungen zur Umwidmung

Für die TF 1, 2 u. 3 wird folgende Schichtwidmung festgelegt: Handelsgroßbetriebe f. Verbrauchermärkte für 1.000m² (HG-V mit 1.000m² gem. §32 (3) Zi.1 ROG 2009 idgF.) im Erdgeschoss und Erweitertes Wohngebiet mit Lärmkennzeichnung (EW/L gem. §30 (1) Zi. 3 ROG 2009 idgF.) in den darüberliegenden Geschossen.

Befristung

Dauer der Befristung bei HG, BG, SF in Jahren:: 10

Umweltrelevanz

Schwellenwertprüfung

Fläche der umweltrelevanten Änderungen je Kategorie [m²]: 4354

[m²]: 1475

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

[m²]

Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Flächen [m²]: 5829

[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.: 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.: Nein

Begründung zur Anwendung eines Ausschlusskriteriums

A: Mit dem aufsichtsbehördlich genehmigten REK 2.0 (Entwicklungsbereich 100) liegt ein umweltgeprüftes Planungsinstrument höherer Stufe vor (Abschichtung).
B: Die ggst. Planung dient der Schaffung der raumordnungsrechtlichen Grundlagen für neues Bauland iR der geplanten Neuerrichtung des Sparmarktes inkl. Wohnnutzungen sowie von Verkehrsflächen zur Neuorganisation der Zufahrtssituation iVm der bestehenden Bushaltestelle und stellt keine Anpassung an gegebene Struktur- u. Nutzungsverhältnisse dar.
C: Aufgrund des Ausmaßes der Widmungsfläche und dem damit verbundenen Verlust von Boden, kann davon ausgegangen werden, dass die Planung mit Auswirkungen auf die Umwelt verbunden ist.
D: Die Planung stellt keine kleinräumige Erweiterung dar, liegt jedoch innerhalb des Siedlungshauptortes. Eine Erweiterung nach außen findet nicht statt

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 vergleichsweise 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 27.8.2026 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;
c) bauliche Anlagen für Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Aufgaben sowie der öffentlichen Verwaltung;

Gem. §30 (1) Zi.10 des Salzburger ROG 2009 idgF. sind für die Widmungskategorie "Handelsgroßbetriebe" folgende Festlegungen normiert:
a) bauliche Anlagen für Handelsgroßbetriebe (§ 32);
b) bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet bzw Gewerbegebiet zulässig sind, nach Maßgabe der Widmung der überwiegend angrenzenden Flächen;

Gem. §32 wird für Handelsgroßbetriebe normiert (Auszug Relevante):
(3) Zi. 1: Verbrauchermärkte: Als Verbrauchermärkte gelten Handelsgroßbetriebe, die in ihrem Warensortiment ausschließlich oder überwiegend Lebens- und Genussmittel an Letztverbraucher anbieten.
(4) Bei der Ausweisung von Gebieten für Handelsgroßbetriebe sind auch die jeweilige zulässige Kategorie und die jeweils höchstzulässige Gesamtverkaufsfläche festzulegen. In der Kategorie Einkaufszentren ist darüber hinaus die höchstzulässige Verkaufsfläche für den Anteil an Verbrauchermärkten gesondert festzulegen.
(5) Zi.1 Gebiete für Handelsgroßbetriebe dürfen nur ausgewiesen werden, soweit eine solche Widmung durch eine in Geltung stehende Standortverordnung für Handelsgroßbetriebe für zulässig erklärt ist. Keine Standortverordnung ist erforderlich in gekennzeichneten Orts- oder Stadtkernbereichen;

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:

(5) Das Leitbild „Kurze-Wege-Prinzip zur Schaffung alltagsgerechter Raumstrukturen“ dient zur Herstellung einer verträglichen Funktionsmischung von Wohnen, Versorgung, Freizeitgestaltung und Arbeiten in einer Region der kurzen Wege.
(6) Mit dem Leitbild „Herstellung energetisch optimierter Raumstrukturen“ wird gewährleistet, die wesentlichen Eckpunkte einer energieoptimierten Raumplanung in die Umsetzung zu bringen, indem die Siedlungsstrukturen nach den Prinzipien von Funktionsmischung und Dichte organisiert werden.
(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.
(17) Das Leitbild „Stärkung der dörflichen Strukturen im ländlichen Raum“ dient zur Aufrecht erhaltung der sozialen Strukturen und Gemeinschaften in den Dörfern des Landes Salzburg.
(19) Das Leitbild „Förderung von Funktionsdurchmischungen zur Stärkung der Stadt- und Ortskerne“ bewirkt die Erhaltung, Stärkung und Schaffung von Stadt- und Ortskernen als Wohn-, Dienstleistungs- und Arbeitsplatzstandort.

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

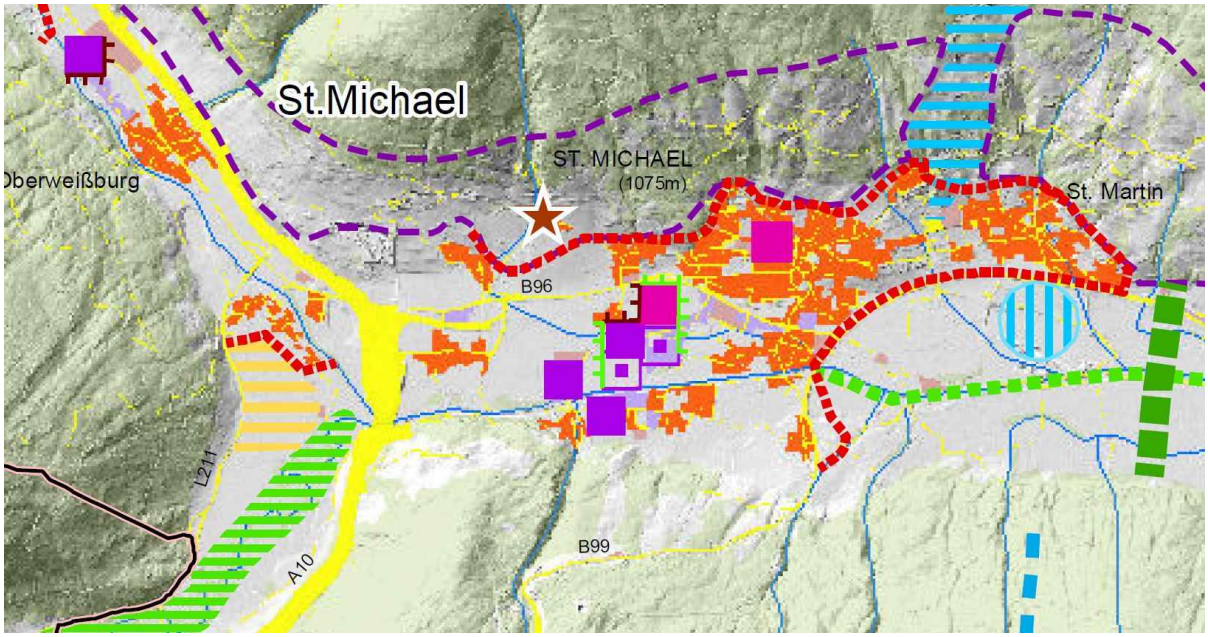
Aussagen gem. 4.5.1.:
(1) Stärkung der Stadt- und Ortskerne durch die Konzentration der künftigen Siedlungsentwicklung auf die Hauptsiedlungsbereiche und Nebenzentren.

Regionalprogramm

Das Regionalprogramm Lungau (REPRO) trifft für die Gemeinde St. Michel i.L. im Kapitel 5 Siedlungswesen und Wohnstandorte folgende Aussagen:
Die Wohnbautätigkeit soll in die kulturlandschaftliche Umgebung sorgsam eingefügt werden. Im Mittelpunkt stehen die Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung. Die Wohnbaupolitik der Gemeinden hat auch auf die Erhaltung einer tragfähigen Einwohnerzahl zu achten.
In der Region ist eine bedarfsgerechte Vielfalt von unterschiedlichen Wohnungsangeboten mit hoher Wohnumfeldqualität und gestalterisch ansprechenden Bauformen bereitzustellen.

Gemäß Kap. 5.2.3. wird St. Michael als Wohnstandort von regionaler Bedeutung und mit Angebotsvielfalt festgelegt. In diesen Gemeinden soll die Weiterentwicklung des traditionellen Siedlungsgefüges mit der Schaffung unterschiedlicher Wohnungsangebote an dafür besonders geeigneten Standorten verbunden werden, wobei vor allem verdichtete, aber dem Ortsbild angepasste Wohnformen errichtet werden sollen.

Regionalprogramm - Planausschnitte



Legende

Festlegungen des Regionalprogramms

LANDWIRTSCHAFT - TOURISMUS - FREIRAUM

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

SIEDLUNGSENTWICKLUNG - INFRASTRUKTUR

- Siedlungsgrenze von regionaler Bedeutung
- Sensible Ortsbilder: Ortsensemble, Solitärbauwerk sowie Ortsrand
- 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 Gemeinde als Wohnstandort und als Standortraum für Gewerbe und Industrie sind in den Übersichtskarten dargestellt!

BIOSPHÄRENPARK

- Kernzone
- Pflegezone
- Entwicklungszone

Kenntlichmachungen

SIEDLUNG

Baulandwidmungen generalisiert (lt. SAGIS 06/2014)

- Wohnen (RW, EW, KG, LK, DG)
- Betriebe, Gewerbe, Industrie
- Sonstiges Bauland (ZG, HG, BG, SF)

VERKEHR

- Verkehrsflächen generalisiert lt SAGIS (06/2014)

NATURRAUM

- Waldflächen aus ÖK50
- Flüsse aus ÖK 50

GRENZEN

- Gemeindegrenzen
- Bezirksgrenzen

Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

REK - Textliche Aussagen - Ziele und Maßnahmen

3.1.5. Sachbereich Siedlungsentwicklung und Bevölkerung
(2) konsequente Bebauungsplanung
(3) Schaffung von attraktivem und günstigem Wohnraum für Jungfamilien vorrangig im zentralen Siedlungsraum

Das REK 2.0 normiert in seinem Wortlaut zur Entwicklungsfläche Nr.: 100:
Nutzung:
- Wohnen / Zentrumsfunktion

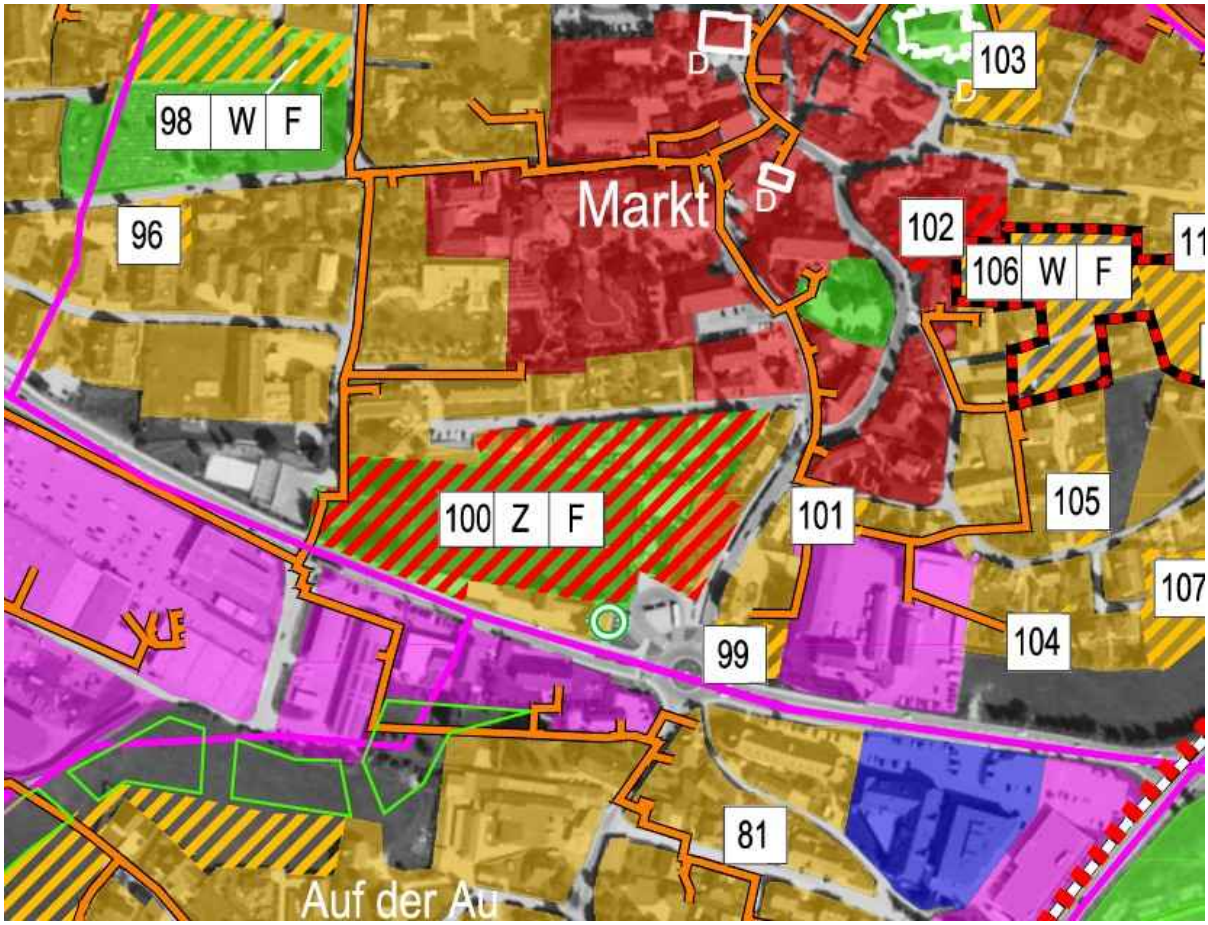
Widmungsvoraussetzungen:
- Lärmfreistellung

Erschließung:
- vorhanden bis an die Grundgrenze

Bauliche Entwicklung:
- GFZ: hoch, GH: hoch, offene Bauweise

Rahmenbedingungen:
- Dachausrichtung zur Energiegewinnung
- Privatwirtschaftliche Maßnahme lt. § 18 (im Verkaufsfall!)
- Aussagen zur Oberflächenentwässerung (Versickerung, Oberflächenentwässerung)
- gegebenenfalls Schichtwidmung
- Berücksichtigung der Ortskernabgrenzung
- Bebauungsplan (100):
• Innere Erschließung / Äußere Anbindung (Ringerschließung), ausreichend dimensioniert
• Aussagen zu Parkplatzsituation (Tiefgarage)
• fußl-, Radäufige Durchwegung (Nord - Süd, zur Bushaltestelle)
• Freiraumgestaltung / Bepflanzung

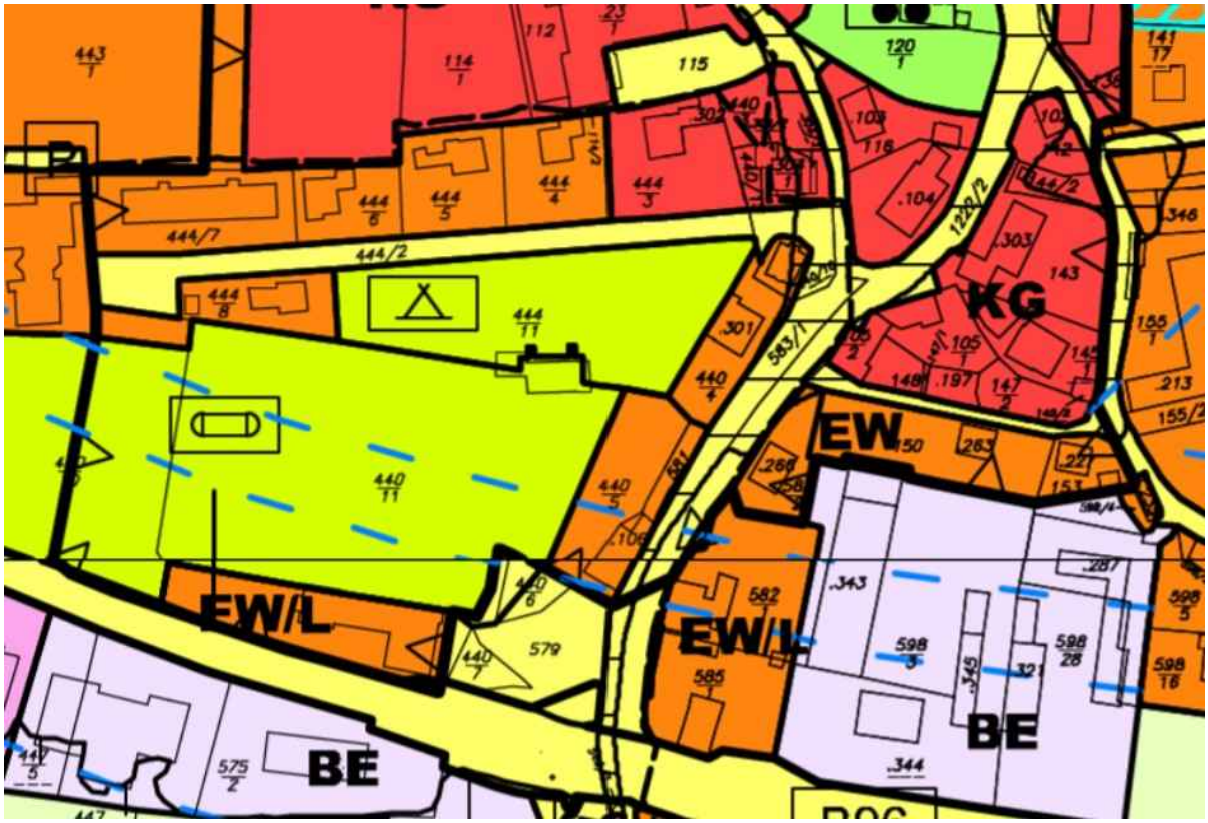
REK - Planausschnitte



Angrenzende Widmungen

Norden: VGD, EW, KG
Osten: EW, VGD
Süden: VGD
Westen: EW, GSP

FWP-Ausschnitt



Antragsteil 'Planungsgrundlagen' unterschrieben am 27.8.2026 von Knap-Rieger Jakob

Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen

Die Teilabänderungsfläche ist von Kennzeichnungen oder Kenntlichmachungen betroffen: Ja

Naturschutz

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

Es sind gem. FWP keine entsprechenden Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen bekannt.

Wasserwirtschaft

Beschränkung vorhanden: Nein

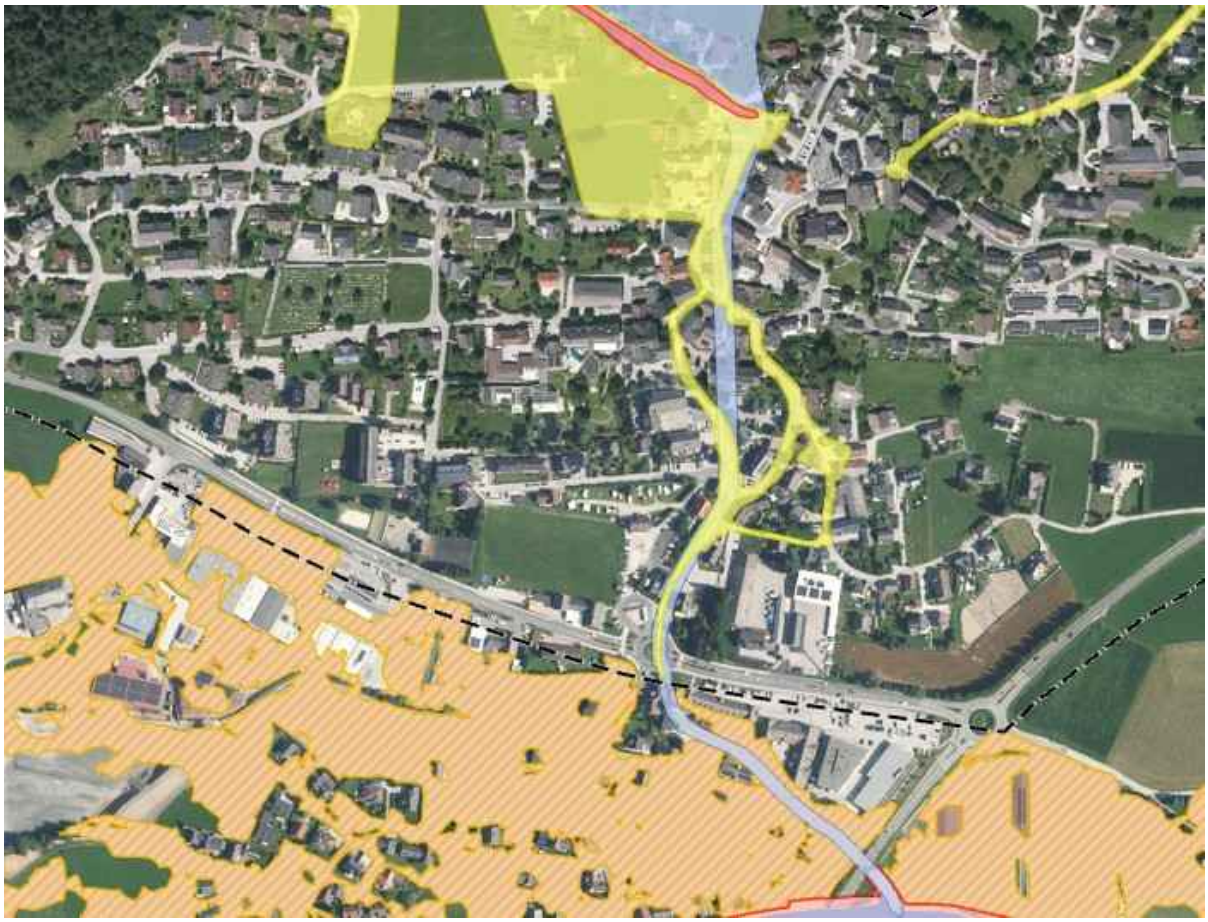
Beschreibung

Es sind gem. FWP ist der ggst. Änderungsbereich nicht von entsprechenden Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen betroffen.

Wildbach und Lawinenverbauung

Beschränkung vorhanden: Nein

allfällige Fotos (.jpeg, .tif, .gif)



Beschreibung

Es sind gem. FWP keine entsprechenden Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen bekannt.

Geologie

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

Es sind gem. FWP keine entsprechenden Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen bekannt.

Wald

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

Es sind gem. FWP keine entsprechenden Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen bekannt.

Lärm

Beschränkung vorhanden: Ja

allfällige Fotos (.jpeg, .tif, .gif)

Beschreibung

Für Teilfächen des ggst. Bereiches sind entsprechende Lärmisophone ausgehend von der B95 kenntlich gemacht.

div. Bauverbotsbereiche

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

Es sind gem. FWP keine entsprechenden Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen bekannt.

Altlasten und Verdachtsflächen

Prüffläche im Umkreis von 50 m oder Überschneidung: Nein

Beschreibung

Es sind gem. FWP keine entsprechenden Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen bekannt.

Sonstige Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

Es sind gem. FWP keine entsprechenden Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen bekannt.

Stellungnahmen aller Fachdienststellen (Vorbegutachtung)

Wasserwirtschaft (20703) 29.9.2026:
Elektronisch unterschrieben von Ripper-Würtz Ines
FLÄCHIG AUFTRETENDER OBERFLÄCHENABFLUSS
Es wird auf das Risiko von kurzeitigen, lokalen Starkregenereignissen (Oberflächenabfluss) im Planungsgebiet hingewiesen.

Es ist im Widmungsverfahren ein Grobkonzept zur Ableitung und Behandlung der anfallenden Oberflächenwässer (Regenwasser und pluvialer Oberflächenabluss) vorzulegen.

TRINKWASSERSCHUTZ- UND SCHONGEBIETE / GEFAHRENZONEN
Hinsichtlich Schutz- und Schongebiete sowie Gefahrenzonen der gewässerbetreuenden Dienststellen liegen keine wasserwirtschaftlichen Beschränkungen vor.

Bild GHO_St.Michael.jpg beigefügt.

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

Antragsteil 'Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen' unterschrieben am 27.8.2026 von Knap-Rieger Jakob

Infrastrukturelle Erschließung

Infrastruktureinrichtungen erforderlich: Ja

Begründung, warum keine Infrastruktur erforderlich

Grundsätzlich sind alle entsprechenden techn. Infrastruktureinrichtungen bis an die Grundstücksgrenzen vorhanden und sind lediglich die entsprechenden grundstücksinternen Hausanschlüsse herzustellen.

Trinkwasserversorgung

Vorhanden: Ja

Beschreibung

Die Versorgung mit ausreichend Trinkwasser ist gewährleistet.

Abwasserentsorgung (Schmutz- und Oberflächenwässer)

Vorhanden: Ja

allfällige Fotos (.jpeg, .tif, .gif)

Beschreibung

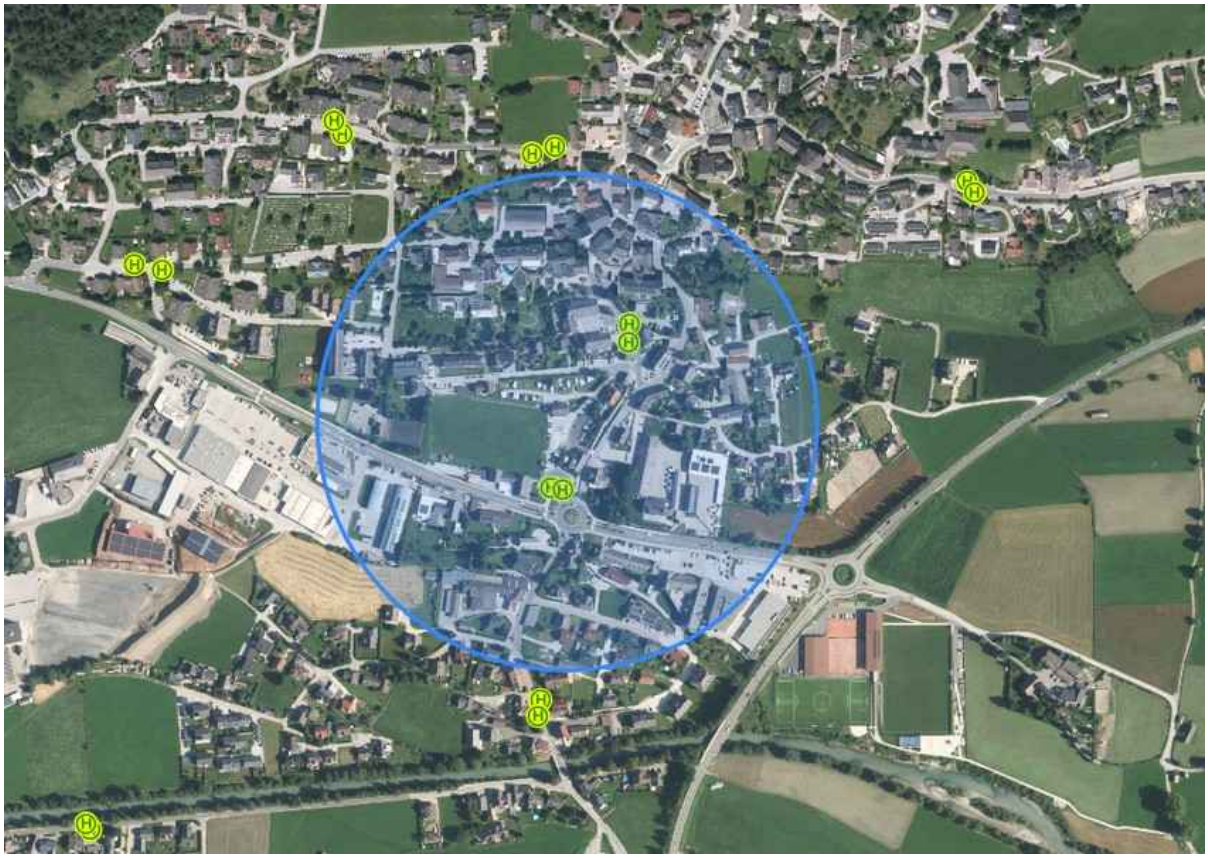
Die entsprechenden Ver- u. Entsorgung von Abwässern ist gem. Kanalnetzbetreiber gewährleistet.
Ein Anschluss an die Infrastrukturen des RHV St. Michael im Lungau ist möglich. Die Oberflächenwässer sind grundsätzlich auf Eigengrund zu versickern oder, sofern dies nicht möglich ist in einen RW-Kanal einzuleiten. Dem Stand der Technik entsprechende und projektbezogene Nachweise sind seitens Konsenswerber im Individualverfahren zu erbringen.

Verkehrserschließung

Vorhanden: Ja

Bestätigungen beiliegend: Uploaded File: SPAR-ST-MICHL_VK26 1D-LP1.pdf;

allfällige Fotos (.jpeg, .tif, .gif)



Beschreibung

Die verkehrstechnische, äußere Erschließung erfolgt zum einen über die Waaghausgasse im Nordosten u. zum anderen über den Kreisverkehr südlich des ggst. Geltungsbereiches.
Im Rahmen der nachfolgenden Individualverfahren sind im Bedarfsfall entsprechende Dienstbarkeiten und Servitute zur Sicherstellung der erforderlichen Rechte (Fahren + Gehen) nachzuweisen.
Der Verlauf der Aufschließungsstraße sowie der Flächen für den ruhenden Verkehr ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.
Der ggst. Bereich liegt innerhalb des 500m Bereiches von zumindest 2 Bushaltestellen (Quelle SAGIS: 02.07.2026)
at:45:56085:0:1 u. 2: - Linie 1310 St. Michael - Au
at:45:56171:0:1 u. 2: - Linie 700, 712, 710 - St. Michael – Postplatz

Die detailierte Erschließung ist dem Vekrehrs- u. Erschließungskonzept, erstellt am 23.04.2026 von der Kolator ZT GmbH (Plannummer: SPAR-ST-MICHL_VK26 1D-LP1) entnommen werden.

innerhalb ÖV-Einzugsbereich: Ja

Sonstige infrastrukturelle Erschließungen

Vorhanden: Ja

Beschreibung

Eine Versorgung des ggst. Geltungsbereiches mit Strom wird seitens SalzburgAG sichergestellt.

Stellungnahmen aller Fachdienststellen (Vorbegutachtung)

Wasserwirtschaft (20703) 29.9.2026:
Elektronisch unterschrieben von Ripper-Würtz Ines
TRINKWASSERVERSORGUNG
Die Versorgung soll über das Netz der WG St. Michael erfolgen. Das Versorgungsnetz reicht grundsätzlich bis an die Grundstücksgrenzen. Eine Bestätigung des Wasserversorgers über das ausreichende Dargebot ist dennoch nachzureichen.

ABWASSERENTSORGUNG
Die Abwässer sollen, lt. Antrag, über die Ortskanalisation und den RHV St. Michael entsorgt werden. Der Anschluss an den Schmutzwasserkanal sollte ohne großen Aufwand herstellbar sein.

OBERFLÄCHENWASSERBESEITIGUNG
Die geplante Versickerung auf Eigengrund wird aus fachlicher Sicht begrüßt, allerdings ist die Versickerungseignung nachzuweisen (z.B. durch einen Sickerversuch nach ÖNORM B 4422-2).

Behandlung der allfälligen FD-Stellungnahmen durch den/die OrtsplanerIn (Vorbegutachtung)

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: Markt

PF Nr.: 100

Entwicklungsfläche für: Z

Größe in ha: 1,8

UP-pflichtig: JA

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	keine Daten lt. SAGIS zu Bodentypen od. -funktionen, keine Altlasten, ggw. Sportplatz bzw. Campingplatz ebene Tallage, keine Eintragung in geol. K. 50	2	dichte Bauweise, 3 – geschossig, hohe GFZ, bisherige Bodenfunktionen sofern vorhanden gehen verloren	2
Klima / Luft	Vorbelastungen aufgrund B96	2	Objektschutzmaßnahmen gem. einzuholendem Lärmgutachten	1
Wasser	keine Schutz- bzw. Schongebiete	0	-	0
Pflanzen / Tiere	keine selten Arten bekannt (bis dato Sportplatz-, Campingplatznutzung)	0	keine neg. Auswirkungen zu erwarten	0
Mensch	gelbe Gefahrenzone im östlichen Bereich, Lärmbelastung aufgrund Nähe zur Straße	2	Stellungnahme der WLV, Umsetzung der entspr. Auflagen, Nachweis Lärmfreistellung, Auflagen lt. LärmGA u. schalltechn. Proj. umsetzen	1
Landschafts- / Ortsbild	zentrale Lage; unterschiedliche Dichten, Bauhöhen u. arch. Ausgestaltungen im Umkreis	1	Berücksichtigung der Lage sowie ihr Potential in BPL durch entsprechende Regelungen zu Dichte, Proportion, Baukörperverteilung, Dachform, -farbe, Fassade udgl.	1
Kultur- und Sachgüter	keine arch. Hoffnungsgebiete, keine Baudenkmäler	0	-	0
Summe		7 v. 21		5 v. 21
Wechsel-wirkung	Durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern verändert sich die Beurteilung nicht wesentlich.			
Nullvariante	Bei keiner BL-Widmung wird das Areal des Sportplatzes aller Wahrscheinlichkeit nach brachliegen da mit dem neuen Sport und Freizeitzentrum bereits entsprechende Ersatzflächen bestehen. Für den ggst. Bereiches des Campingplatzes wäre eine Beibehaltung der ggw. Nutzung möglich.			
Gesamt-bewertung	Bei der ggst. PF handelt es sich um eine für die Gemeinde einmalige Möglichkeit, um in einem zentrumsnahen Bereich (innerhalb der Ortskernabgrenzung), in einer adäquaten fußläufigen Entfernung zum Ortskern, eine nachhaltige Siedlungsentwicklung für Zentrumsfunktionen (Büro, Handel, Wohnen, Gastronomie udgl.) umzusetzen (Gemeinde = Eigentümer) Für die Bebauungsplanung ist jedenfalls die äußere Anbindung, die innere Erschließung, die Nutzung (event. Schichtwidmung), sowie eine entsprechende GFZ, GRZ, Proportion, Baukörperverteilung und gesamthafte Einfügung in das Ortsbild zu beachten. Fußläufige Durchwegen (Nord -Süd, zur Bushaltestelle) sicherstellen Lärmfreistellung ist aufgrund der Nahelage zur Straße jedenfalls nachzuweisen.			

Stellungnahme des Landes
Auseinandersetzung mit der Stellungnahme des Landes
Antragsteil 'Zusammenfassung' unterschrieben am 27.8.2026 von Knap-Rieger Jakob

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

Beschreibung (Flächennutzung, Bebauungsstruktur, etc.)

Stellungnahmen aller Fachdienststellen zur Umwidmung oder Freigabe (Vorbegutachtung)

Öffentlicher Verkehr und Verkehrsplanung oder Sportanlagen-Sachverständigendienst (20612) 28.9.2026:
Elektronisch unterschrieben von Weis Philipp
Die in der beigelegten „Bebauungsstudie“ dargelegten planlichen Darstellungen zur Verkehrsorganisation sind im Sinne eines Verkehrs- und Erschließungskonzeptes für das Vorhaben zu würdigen und werden somit zur Kenntnis genommen.

Dieses Konzept basiert auf Kontakten sowie zwei gemeinsamen Besprechungen Ref.6/12 & 6/08 mit Vertretern der planenden Architekten – „archinauten“, mit Ortsplaner und Projektleitung samt einem hinzugezogenen und in Fragen der Verkehrsplanung versierten Ziviltechniker im ersten Halbjahr 2026.

Es ist davon auszugehen, dass ggstdl. Vorhaben bei Umsetzung dieses Erschließungskonzeptes zu keiner Beeinträchtigung der Sicherheit, Flüssigkeit und Leichtigkeit des Verkehrs führen wird – sowohl im Bereich der inneren Erschließung, als auch im lokalen Verkehrssystem der B96 Murtal Straße mit dem Kreisverkehr auf Höhe Marktstraße. Derzeit befindet sich im südwestlichen Bereich - nahe der B96 und nahe dem Feuerwehrhaus - eine öffentliche Stellfläche für acht PKW. Wir setzen voraus, dass hier künftig zumindest zwei Stellplätze nächst der Kreisverkehrsanlage zugunsten konfliktfreier Einfahrt großer Fahrzeuge - wie beispielsweise der Linienbusse - entfallen.

Dazu ergänzend:

Wir weisen darauf hin, dass die Funktionsfähigkeit des lokalen Verkehrssystems nur dann gewährleistet ist, wenn der Anschluss am Kreisverkehr lediglich als Ausfahrt von der B96 Murtalstraße in die neue Vorfläche mit Bushaltestelle und PKW-Abstellfläche konzipiert und geregelt wird. Dass dies vom Projektwerber auch so vorgesehen ist, verdeutlichen die im Konzept an der Ausfahrt vom Kreisverkehr eingetragenen Richtungspfeile. Wir sehen eine straßenpolizeiliche Regelung (wie z.B. verordnete und entsprechend kundgemachte Einbahnstraße, ergänzend Richtungspfeile auf der Fahrbahn) als geeignet und erforderlich an, um Fahrten in entgegengesetzter Richtung mit Einfahrt in den Kreisverkehr an dieser Stelle wirksam zu unterbinden. Wir gehen davon aus, dass die dafür zuständige Verkehrsbehörde – angesichts der Vorlage eines daraufhin ausgearbeiteten Konzeptes – für eine solche Regelung zu gewinnen ist. Dies gilt ebenso betreffend allf. erforderliche Regelungen im Zuge der detaillierten Gestaltung der im Konzept berücksichtigten örtlichen Fuß- und Radverkehrsinfrastruktur. Auf Basis oa. Austausches mit den planenden Organen gehen wir davon aus, dass die Projektierung und die Realisierung des Vorhabens - im speziellen des zugehörigen Verkehrskonzeptes - unter Wahrung der Vorgaben einschlägiger Richtlinien, wie der österreichischen RVS, erzielbar sind.

Bezüglich der zu entfernenden zwei PKW-Stellplätze nächst der Kreisverkehrsanlage: Mit Umsetzung ggstdl. Verkehrskonzeptes wird der Komplexitätsgrad des Verkehrsablaufes an dieser Stelle steigen. Auf verhältnismäßig engem Raum werden hier wesentliche Komponenten des Konzeptes eingerichtet: Neuer Kreisverkehrsarm für Kfz vom Kreisverkehr mit Einfahrt in den Vorplatz des Einkaufsmarktes (auch ÖV mit Zufahrt zur neuen Haltestelle), gleichzeitig dort situierte Ausfahrt zu den neuen integrierten Freiparkplätzen für PKW sowie der hier neu konzipierte Geh- und Radweg, der nahe am Kreisverkehr ggstdl. Ausfahrts- Arm kreuzt. Würden die beiden derzeitigen Stellplätze nächst dem Kreisverkehr im Zuge der Neugestaltung der Verkehrsfläche "SPAR" verbleiben, so wäre insgesamt mit zu hoher Konfliktanfälligkeit zu rechnen. Denn alleine die im Öffentlichen Verkehr immer häufiger zum Einsatz kommenden Linienbusse mit 15 Meter Fahrzeuglänge könnten beim Abwarten von Ein- und Auspark- Vorgängen mit dem Heck im Bereich des Kreisverkehrs verbleiben und dort den Verkehrsablauf stören oder blockieren.

Wasserwirtschaft (20703) 29.9.2026:
Elektronisch unterschrieben von Ripper-Würtz Ines
Die Marktgemeinde St. Michael im Lungau beantragt für Teilflächen der GP 444/11, 440/11 und 440/5, KG 58024 St. Michael, eine Schichtwidmung für einen Verbrauchermarkt im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Die Änderungsfläche umfasst 3.652 m².

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist eine Widmung grundsätzlich denkbar.
Hinsichtlich Trinkwasserversorgung, Oberflächenwasserbeseitigung und flächig auftretenden Oberflächenabfluss sind ergänzende Unterlagen nachzureichen.

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

Antragsteil 'Sonstige Aussagen zur Umwidmung (Flächennutzung, Bebauungsstruktur, etc.)' unterschrieben am 27.8.2026 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-Spar-Aufl.-261020.pdf;

Bebauungsplan - Textteil: Uploaded File: MICH-BPL-Spar.Txt-Aufl.ges.-261020.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

Baulandbilanz

Ergebnis der Überprüfung der Baulandflächenbilanz

Der 10-Jahresbedarf liegt gem. REK 2.0 bei 12,15ha. Die WBL-Reserven (lückenbereinigt) liegen lt. SAGIS vom 28.03.2026 bei 9,92ha. Die WBL-Reserven liegen somit 2,23ha unter dem BL-Bedarf. Durch die ggst. Widmung wird sich die Baulandreserve um ca. 0,45ha erhöhen, jedoch nach wie vor unter dem 10-Jahresbedarf liegen.

Anmerkungen zur Baulandflächenbilanz

Allfällige Anmerkungen

Beilage: Baulandflächenbilanz im Detail: Uploaded File: Bilanz-260728.pdf;

Reaktion des/r OrtsplanerIn auf die Stellungnahme der Abteilung 10

Baulandreserven

Baulandreserven Wohnen (in m²)

Baulandreserven Gewerbe (in m²)

Antragsteil 'Baulandbilanz' unterschrieben am 27.8.2026 von Knap-Rieger Jakob

Gutachten

Gutachten des/der OrtsplanerIn

Würdigung der Übereinstimmung mit der überörtlichen Raumplanung

Würdigung der Aussagen des LEP 2022:
ad Kap. 1:
ad (5): Durch das ggst. Planungsvorhaben wird das „Kurze-Wege-Prinzip zur Schaffung alltagsgerechter Raumstrukturen“ jedenfalls konsequent umgesetzt. Dies ergibt sich aus der den entsprechend vorgesehenen Widmungen, der Lage innerhalb des Ortskernes sowie der Anbindung mit dem öffentlichen Verkehr. Die Nutzungen Wohnen, Versorgung, Freizeitgestaltung sowie tlw. Arbeiten sind jedenfalls fußläufig bzw. auch mit dem Fahrrad erreichbar.
ad (6): Durch das ggst. Planungsvorhaben erfolgt eine optimierte Ausnutzung des Bauplatzes (EG= Versorgung, OG= Wohnen) selbst und ergeben sich auch aufgrund der Lage energietechnische Synergien hinsichtlich des Bedarfes an Mobilität. Ebenfalls trägt die ggst. avisierte Funktionsmischung in Kombination mit der lt. BPL festgelegten Dichte (GFZ) zu einer verbesserten Energiebilanz bei.
ad (16): Im Rahmen der Umsetzung des ggst. Planungsvorhabens erfolgt jedenfalls eine entsprechende Innenentwicklung und wird via BPL (Teilungsvorschlag, Dichtefestlegung) eine entsprechend haushälterische und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden bzw. Konsumation des Baulandes sichergestellt.
ad (17): Durch das ggst. Verfahren stellt die MG St. Michael die raumordnungsrechtlichen Weichen dahingehend, den Nachversorger möglichst innerhalb des Ortskernes zu halten. Dies dient jedenfalls der Stärkung der dörflichen Strukturen im ländlichen Raum.
ad (19): Das ggst. Planungsvorhaben ist jedenfalls als Förderung einer Funktionsdurchmischung zur Stärkung des Stadt- und Ortskernes zu sehen und wird dadurch das Ortszentrum der MG St. Michael als Wohn-, Dienstleistungs- u. Arbeitsplatz attraktiviert.

Würdigung der Aussagen des REPRO Lungau idF. 1. Änderung:
Die Gemeinde St. Michael stützt sich in ihrer Argumentation auch auf das geltende Regionalprogramm für den Lungau (Anm. idF. 1. Änderung 2015). Allenfalls erforderliche Widmungen für Angebotsergänzungen werden planmäßig im Rahmen der örtlichen Raumplanung festgelegt. Die vorliegende TAÄ im Bereich der geplanten Schichtwidmung entspricht somit sowohl den Entwicklungsschwerpunkten und Zielsetzungen des Regionalprogrammes Lungau (REPRO) für die Marktgemeinde, als auch den Vorgaben des LEP. Ebenso entspricht die geplante Änderung den Raumordnungszielen und -grundsätzen des Sbg. ROG hinsichtlich der Entwicklung der lokalen Wirtschaft an geeigneten Standorten unter Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten. Das ggst. Änderungsverfahren entspricht aufgrund seiner geringen Baulandneuausweisung dem Grundsatz der nachhaltigen und haushälterischen Nutzung von Grund und Boden.

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 wird die räumliche Existenzgrundlage für leistbares Wirtschaften und Wohnen in einem dafür geeigneten Bereich geschaffen. Die Bereiche Arbeit und Wohnen sowie eine intakte Umwelt werden aufgrund der Bestandssituation und der Lage der ggst. TAÄ-Flächen nicht negativ beeinflusst.
ad 2: Der ggst. TAÄ-Bereich liegt in zentraler Lage innerhalb des abgegrenzten Ortskernes der MG St. Michael u. angrenzend an bereits bebaute Grdst. / Siedlungsstrukturen mit ähnlicher/ gleicher Funktion sowie wird durch das avisierte Verfahren jedenfalls eine Innenverdichtung im betrachteten Siedlungsbereich bzw. innerhalb des OT Markt bewirkt. Erhaltenswerte Kulturgüter bzw. Naturgegebenheiten werden nicht negativ beeinflusst, bzw. werden freie Zugänge zu Seen, Wäldern, öffentlichen Fließgewässern u. sonstigen landschaftlichen Schönheiten nicht verhindert.
ad 3: Lt. FWP liegen die ggst. Bereiche in Randlage zu GFZ der WLV und wird dahingehend auf die entsprechende Stellungnahme der FD WLV im Rahmen der VBG verwiesen. Nutzbare Wasser- bzw. Rohstoffvorkommen sind für die ggst. TAÄ-Flächen nicht bekannt bzw. wird die Gewinnung solcher Rohstoffe durch das ggw. Verfahren bzw. bei Umsetzung des Planungsvorhabens nicht verhindert.
ad 4: Durch die ggst. Änderung ist keine landwirtschaftliche Hofstelle und keine landwirtschaftlichen Flächen 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-, oder Industrieflächen ausgewiesen. Die Festlegung der Handelsflächen erfolgt jedenfalls unter Berücksichtigung wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. Immerhin soll im Zuge des ggst. Verfahrens die raumordnungsrechtliche Grundlage für den Umzug des bestehenden Sparmarktes innerhalb des Ortskernes geschaffen werden. Eine entsprechende Berücksichtigung der Standorterfordernisse kanns sohin jedenfalls als gegeben angesehen werden.
ad 6: Es wird keine Fläche f. touristische Nutzungen festgelegt.
ad 7a: Dem Pkt. wird insofern entsprochen, als dass durch das ggst. Planungsvorhaben die ortsübliche Nutzung bzw. die bestehende vorherrschende bauliche Struktur der Umgebung 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: Durch die ggst. TAÄ erfolgt jedenfalls eine Revitalisierung bzw. Stärkung des Ortskernes in zumutbarer Entfernung und wird die Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen in ausreichendem Umfang und angemessener Qualität jedenfalls verbessert und weiterentwickelt.
ad 7c: Die ggst. TAÄ befindet sich in fußläufiger Entfernung zu Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sowie sind sie aufgrund der Lage auch ausgezeichnet zu Fuß oder per Fahrrad zu erreichen. Ebenfalls erfolgt im Rahmen der ggst. TAÄ eine entsprechende Festlegung von VGD-Flächen um eine zeitgemäße Haltestelle errichten zu können, welche den gestiegenen Anforderungen (Längere Busse, verkürzte Intervalle udgl.) gerecht wird.
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 geplante Errichtung eines Sparmarktes sowie von Wohnungen 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 Versorgungs- u. Wohnungswesens sowie der damit iVs Arbeitsplätze geschaffen und verbessert, da Bauland für ein entsprechendes Bauvorhaben zur Verfügung gestellt wird.
ad 10: Durch eine weitere Bebauung des ggst. Bereiches wird der bestehende OT gem. den Vorgaben lt. REK 2.0 verdichtet, die Zentrumsfunktion entsprechend den rechtlichen Möglichkeiten im FWP festgelegt und entspricht dies jedenfalls einer effizienten, planmäßigen und raumverträglichen Entwicklung des ggst. Ortskernes.

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

ad 1: Dem Grundsatz des sparsamen Flächenverbrauches wird einerseits durch die avisierte Nutzungsmischung (Schichtwidmung) u. andererseits durch die baul. Festlegungen im BPL (GFZ, Bauplatzgröße udgl.) iVm dem Planungsvorhaben zur Nachverdichtung innerhalb des Ortsteiles Rechnung getragen.
ad 2: Es liegt im siedlungspolitischen bzw. im öffentlichen Interesse der Gemeinde, kurzfristigen Bedarf an Bauland zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus ist es jedenfalls als öffentliches Interesse anzusehen, den Nahversorger innerhalb des Ortskernes, nördlich der B96 zu erhalten.
ad 3: Durch das ggst. Verfahren kommt es zu keiner Zersiedelung, sondern wird der Siedlungshauptort 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 von entsprechenden ÖV-Haltestellen.
ad 6: Durch das ggst. Verfahren wird Bauland für den konkreten lokalen Bedarf (Entwicklung eines bestehenden Versorgungsbetriebes, Entwicklung Wohnnutzungen) 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. Jedenfalls ist anzuerkennen, dass durch das geplante Bauvorhaben energetische Synergien erzeugt/ genutzt werden können.
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 in §30 (1) Zi.2 Salzburger ROG 2009 idgF. normierten Raumordnungsgrundsätze:
ad a): Das geplante Vorhaben für die Obergeschosse (Wohnobjekte) entspricht der Normierung in Pkt. a.
ad b): Durch das ggst. Planungsvorhaben werden die Inhalte des Pkt. b erfüllt.
ad c): Diese Festlegung ist für das ggst. Verfahren nicht von Relevanz da das im ggst. Verfahren zu widmende Bauland der Errichtung eines Versorgungsbetriebes (EG) sowie der Errichtung von Wohnungen (OG) zugeführt werden soll.

Würdigung der in §30 (1) Zi.10 Salzburger ROG 2009 idgF. normierten Raumordnungsgrundsätze:
ad a): siehe unten
ad b): Durch das ggst. Planungsvorhaben werden die Inhalte des Pkt. b erfüllt.

Würdigung der in §32 (3, 4 u. 5) Salzburger ROG 2009 idgF. normierten Raumordnungsgrundsätze:
Gem. Planungsansuchen ist die Errichtung eines Sparmarktes vorgesehen und fällt ein Solcher in die Kategorie gem. Zi. 1. Das V (Verbrauchermarkt) ist entsprechend im FWP dargestellt sowie ist die höchstzulässige Verkaufsfläche mit max. 1.000m² festgelegt. der ggst. Bereich liegt innerhalb der bestehenden Ortskernabgrenzung und ist daher eine Standortverordnung für das ggst. Vorhaben nicht erforderlich.

Würdigung der Übereinstimmung mit den Planungsaussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes

Würdigung der Standortbezogenen Festlegungen:
Nutzung: Durch das ggst. Planungsvorhaben werden sowohl Wohn- als auch Zentrumsfunktionen bis hin zum öffentlichen Verkehr umgesetzt.

Widmungsvoraussetzungen: Die objektseitige Lärmfreistellung wird im Rahmen des Individualverfahrens und bezogen auf das tatsächliche Projekt nahgewiesen. Aufgrund der Nahelage zur B96 wird eine Lärmkennzeichnung festgelegt.

Erschließung:
Es sind ausschließlich grundstücksinterne Erschließungen herzustellen (siehe Antragsteil Beschränkungen / Infrastruktur, Kapitel Infrastrukturelle Erschließung).

bauliche Entwicklung:
Der BPL regelt entsprechend den Vorgaben des REK 2.0 und angepasst auf die ggst. Planungssituation die zulässigen Gebäudehöhen, die GFZ sowie die Bauweise (siehe Kapitel Bebauungsplanung).

Rahmenbedingungen:
Aufgrund der spezifischen Anforderungen des ggst. Planungsvorhabens (Verbrauchermarkt mit Wohnnutzungen in den OG) wird das Flachdach die zu treffende Wahl sein, da den geplanten Wohnen somit private Freiräume zugeteilt werden können.
Dem ggst. Widmungsverfahren gehen div. Abstimmungsrunden zw. Konsenswerber, Gemeinde und Ortsplaner voran, sodass durch die ggst. RO-Verfahren die Wahrung der hoheitlichen Interessen der MG St. Michael entsprechend gewahrt werden.
Aussagen zur Oberflächenentwässerung werden im Rahmen des nachgereihten Individualverfahrens objektbezogen nachzuweisen sein, wenn bekannt ist, welche Flächen jedenfalls zu entwässern sind (Anteil Flachdach/ Satteldach, Größe udgl.)
Es wird eine Schichtwidmung umgesetzt sowie die Ortskernabgrenzung insofern berücksichtigt, als das der HG-V Standort lediglich in einer solchen ohne Standortverordnung zulässig ist.

Der Bebauungsplan trifft jedenfalls Aussagen zur geplanten inneren u. äußeren Erschließung, legt Stellplätze (P, TG) fest, sichert die fuß- u. radläufige Durchwegung sowie trifft Aussagen zur Freiraumgestaltung / Bepflanzung.

Orthofoto - Lage des Planungsgebietes

Foto(s) der Abänderungsfläche

Schlussfolgerung

Durch das vorliegende TAÄ-Verfahren samt Bebauungsplanung sollen die raumordnungsrechtlichen Grundlagen zur Errichtung eines Nahversorgers sowie von Wohnnutzungen im zentralen Siedlungshauptort geschafften werden. Dass ggst. Planungsvorhaben ist jedenfalls als konsequente Umsetzung der im Rahmen des REK 2.0 festgelegten Zielsetzungen und Maßnahmen anzusehen. Aus Sicht der örtlichen Raumplanung ist das ggst. Planungsraum iS der Ortskernstärkung, der Sicherstellung der Nahversorgung innerhalb des zentralen Siedlungshauptortes, iR des Konzeptes des "Kurze-Wege-Prinzipes" jedenfalls als zulässig anzusehen.

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

Behandlung der Stellungnahme zur Vorbegutachtung v. 15.10.2026, GZ: 21003-T509/130/06-2026

zu 1. Stellungnahmen der Fachdienststellen zur Vorbegutachtung
zu 1.1. Allgemein
FD Öffentlicher Verkehr und Verkehrsplanung oder Sportanlagen-Sachverständigendienst
Das Verkehrs- u. Erschließungskonzept, erstellt am 23.04.2026 von der Kolator ZT GmbH (Plannummer: SPAR-ST-MICHL_VK26 1D-LP1) wurde im Antragsteil Beschränkungen/ Infrastruktur, im Kapitel Infrastrukturelle Erschließung, Absatz Verkehrserschließung ergänzt.
Die exakte Festlegung der Anzahl der Stellplätze für den Bereich der geplanten VGD Fläche erfolgt jedenfalls im Rahmen des nachfolgenden Individualverfahrens.
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

FD Wasserwirtschaft
Im Antragsteil Beschränkungen / Infrastruktur, Kapitel Infrastrukturelle Erschließung wurden die entsprechenden Unterlagen in den jeweiligen Absätzen ergänzt.

1.2. Zur Infrastruktur
FD Wasserwirtschaft
Im Antragsteil Beschränkungen / Infrastruktur, Kapitel Infrastrukturelle Erschließung wurden die entsprechenden Unterlagen in den jeweiligen Absätzen ergänzt.

1.3. Zu Kenntlichmachungen u. Kennzeichnungen
FD Wasserwirtschaft
Die Stellungnahme wird unter Verweis auf das im Antragsteil Beschränkungen / Infrastruktur, Kapitel Infrastrukturelle Erschließung hochgeladene Konzept sowie auf ein im Individualverfahren vorzulegendes, projektbezogenes u. detailliertes Oberflächenentwässerungskonzeptes zur Kenntnis genommen.

2. Stellungnahme der Abteilung 10
2.1. Landesplanerische Stellungnahme nach § 65 Abs 5 ROG idgF
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.2. Raumplanungsfachliche Beurteilung zur Vorbegutachtung
zur Veranlassung (Ausgangslage)
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zur Übereinstimmung mit überörtlichen Planungen und Programmen
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zur Übereinstimmung mit dem REK
Es wird festgehalten, dass von Seiten der Standortgemeinde alle festgelegten Zielsetzungen über den BPL sichergestellt werden können. Der Abschluss einer §18 Maßnahme wird im ggst. Fall als nicht erforderlich erachtet.
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zur Beachtung der Raumordnungsgrundsätze und -ziele
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zur Umweltrelevanz
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zur infrastrukturellen Erschließung
Betreff Oberflächenentwässerung siehe Behandlung der SN der FD Wasserwirtschaft.
Das Verkehrs- u. Erschließungskonzept, erstellt am 23.04.2026 von der Kolator ZT GmbH (Plannummer: SPAR-ST-MICHL_VK26 1D-LP1) wurde im Antragsteil Beschränkungen/

Infrastruktur, im Kapitel Infrastrukturelle Erschließung, Absatz Verkehrserschließung ergänzt.
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zur Bebauungsplanung
Der Redaktionelle Fehler (KG) wurde durch die korrekte Kategorie (EW) ersetzt. Die monierten Gaugrenzlinienwurden durch Baufluchtlinien ersetzt.
Die exakte Festlegung der Anzahl der Stellplätze für den Bereich der geplanten VGD Fläche erfolgt jedenfalls im Rahmen des nachfolgenden Individualverfahrens.
Im Rahmen des ggw. Verfahrens werden auch Parkplätze f. die entstehenden Wohnungen sowie Firmen und Unternehmen in der Umgebung errichtet. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den vom ASV angegebenen 20 Stellplätzen um die Mindestanzahl gem. BauTG idgF. Anlage 2 handelt.
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zur Baulandflächenbilanz
Im ggst. Verfahren wird kein Betriebs- bzw. kein Gewerbebauland ausgewiesen. Es ist nicht nachvollziehbar, welche Auswirkungen die ggst. geplanten EW Widmung bzw. die HG-V Widmung auf die Betriebsbaulandreserve haben könnten.
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu den Stellungnahmen der Fachdienststellen
Es wird auf die Behandlung der SN der FD (siehe oben) verwiesen.
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu Anmerkungen/ Sonstiges (im Rahmen der Vorbegutachtung)
Die Kennzeichnung des Orts- u. Stadtkernes wurde im Antragteil Verfahrensgegenstand ergänzt.

Zur Raumplanungsfachlichen Zusammenfassung
Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit für den Normunterworfenen u. iZm mit jenen bestehenden Bereichen innerhalb des Gemeindegebietes für die bereits Schichtwidmungen vorgenommen wurden, wird es als sinnvoll erachtet, die bestehenden Kategorien beizubehalten und diese gem. den Vorgabe lt. DarstVO, Anlage 3 darzustellen. Hierzu wird die röm. Ziffer I für die HG-V Widmung und die röm. Ziffer II für die EW/L Widmung herangezogen. Das Legendenblatt wird entsprechend angepasst.
Die Stellungnahme wird, mit Verweis auf die Behandlung der einzelnen Punkte (siehe oben) zur Kenntnis genommen.

zu 2.3 Rechtliche Erwägungen
Die Stellungnahme wird unter Verweis auf die o.a. Punkte bzw. deren Behandlung zur Kenntnis genommen.

Planauszüge
Legendenblatt: Uploaded File: Legendblatt_102026.pdf;
: Uploaded File: TAA129_509130_ISTSOLL_NEU.pdf;

Stellungnahme ASV Raumplanung

Landesplanerische Stellungnahme nach § 65 Abs 5 ROG idgF

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

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

Flächenausmaß in m² der Baulandausweisung außerhalb des HSB:

Handelt es sich um eine Ausweisung eines Zweitwohnungsgebietes?: nein

Landesplanerische Stellungnahme

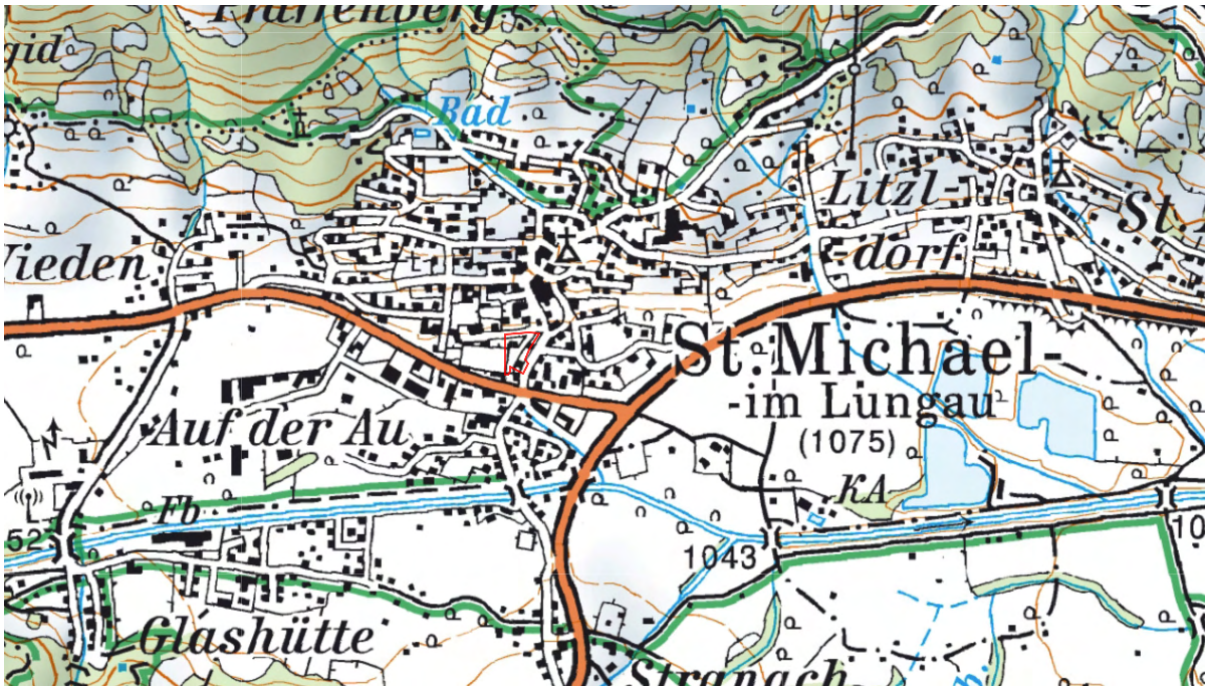
Die geplante Baulandfläche befindet sich im Hauptsiedlungsbereich, weshalb keine landesplanerische Stellungnahme erforderlich ist.

Stellungnahme zur Vorbegutachtung

Zur Veranlassung (Ausgangslage)

Zitat aus der Veranlassung: "Das ggst. Verfahren dient der Schaffung der raumordnungsrechtlichen Grundlagen iRd geplanten Umsiedelung des Sparmarktes innerhalb des Gemeindehauptortes bzw. innerhalb des Ortskernes. Gleichsam soll im Zuge der Neuerrichtung des Sparmarktes auch entsprechend Raum für Wohnnutzungen geschaffen werden."

Abb. 1: Übersichtsplan - Lage der Änderungsfläche/n



Zur Übereinstimmung mit überörtlichen Planungen und Programmen

Die Ausführungen zur Übereinstimmung mit überörtlichen Planungen wird vom ASV Raumplanung zur Kenntnis genommen.

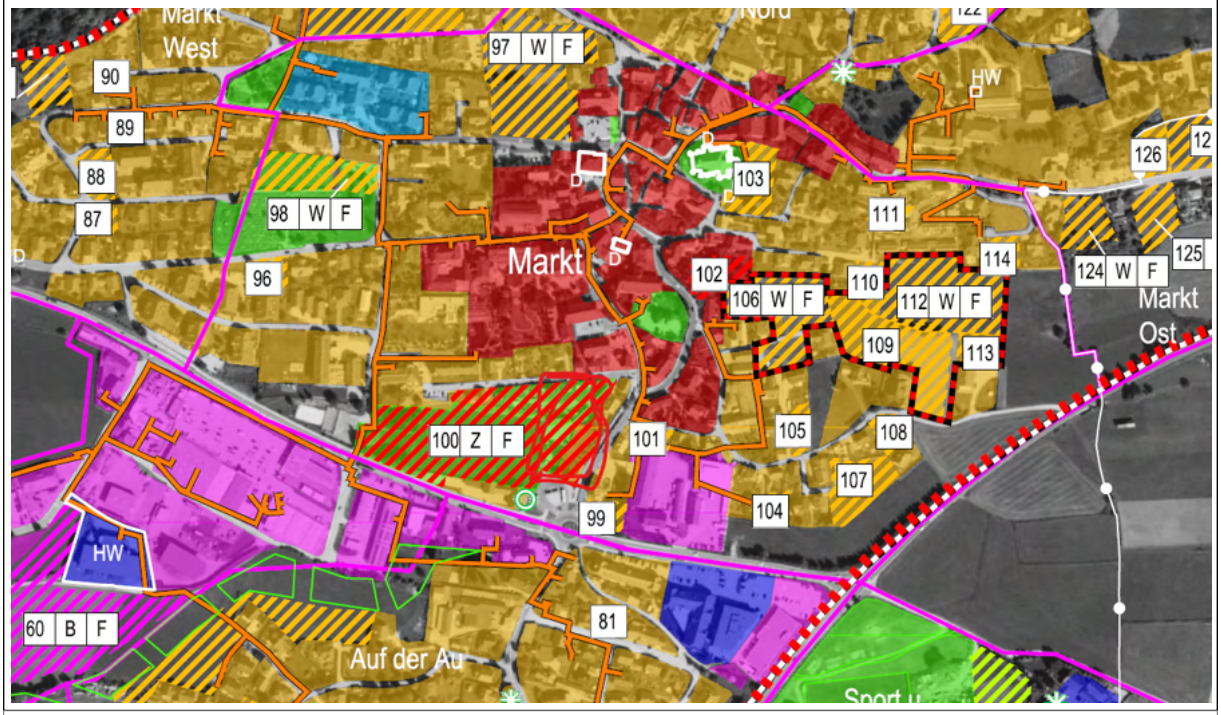
Handelt es sich bei der Ausweisung um ein Baulandsicherungsmodell gem. LEP 2022?: nein

Flächenausmaß jener Teilfläche des BLSM außerhalb des HSB:

Zur Übereinstimmung mit dem REK

Der Ortsplaner stellt die Übereinstimmung der Planung mit den Zielsetzungen des aktuellen Räumlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde weitestgehend plausibel dar.
Die Fläche ist als Entwicklungsfläche 100 im REK enthalten. Die Widmungsvoraussetzungen werden erfüllt, siehe Stn Umweltschutz.
Die Rahmenbedingungen werden auch weitestgehend berücksichtigt. Eine Auseinandersetzung mit "Privatwirtschaftliche Maßnahme lt. § 18 (im Verkaufsfall!)" fehlt und ist zu ergänzen.

Abb. 3: Planauszug aus dem REK



Zur Beachtung der Raumordnungsgrundsätze und zur Abwägung der Raumordnungsziele

Die Darstellung der Abwägung mit den Raumordnungszielen sowie die Darstellung der Übereinstimmung mit den Raumordnungsgrundsätzen kann zur Kenntnis genommen werden.

Zur Umweltrelevanz

Kenntnisnahme

Zu Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen

Kenntnisnahme

Zur infrastrukturellen Erschließung

Oberflächenwasserentsorgung: Grobkonzept zur Ableitung und Behandlung bzw Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer (Regenwasser und pluvialer Oberflächenabluss) ist lt. Stn Wasserwirtschaft vorzulegen.
Im Bebauungsplan wird eine Verkehrskonzept angeführt, das jedoch nicht Teil des Aktes ist. Wenn die Grundlagen aus dem Plan der "archinauten" (1012_spar+multi-use st michael im lungau_entwurf_260624.pdf) stammen, sollte das auch angegeben werden. Im Bereich der Einfahrt vom Kreisverkehr im Süden sind die Autoabstellplätze aus Gründen der Konfliktfähigkeit zu entfernen, siehe Stn Verkehrsplanung.

Zur Bebauungsplanung

Dem Antrag liegt der Entwurf des Bebauungsplanes der Grundstufe "Alter Sportplatz - Spar" GZ MICH-BPL-03-06/26 Spar vom 27.08.2026 bei.
Der Entwurf der archinauten und Bebauungsplanfestlegungen passen nicht zusammen.
Mängel:
- Bezeichnung der Widmung in BPL und FWP stimmen nicht überein: KG/L im BPL entspricht nicht der geplanten EW/L im Soll-Plan der Flächenwidmungsplanteiländerung.
- Entlang von Verkehrsflächen (innere Erschließung, Rad- und/oder Fußverkehr) sind Baufluchtlinien und keine Baugrenzlinien festzulegen.
- zu den Autoabstellplätzen im Bereich des Kreisverkehr siehe Stn Verkehrsplanung
- Laut Bebauungsplan sind mindestens 85 KFZ-Stellplätze zu errichten. Laut BauTG sind bei 1000m² Verkaufsfläche 20 KFZ-Stellplätze erforderlich. Womit wird das Delta von 65 Stellplätzen begründet?

Zur Baulandflächenbilanz

Betriebsbaulandbedarf, überschritten?

Zu den Stellungnahmen der Fachdienststellen

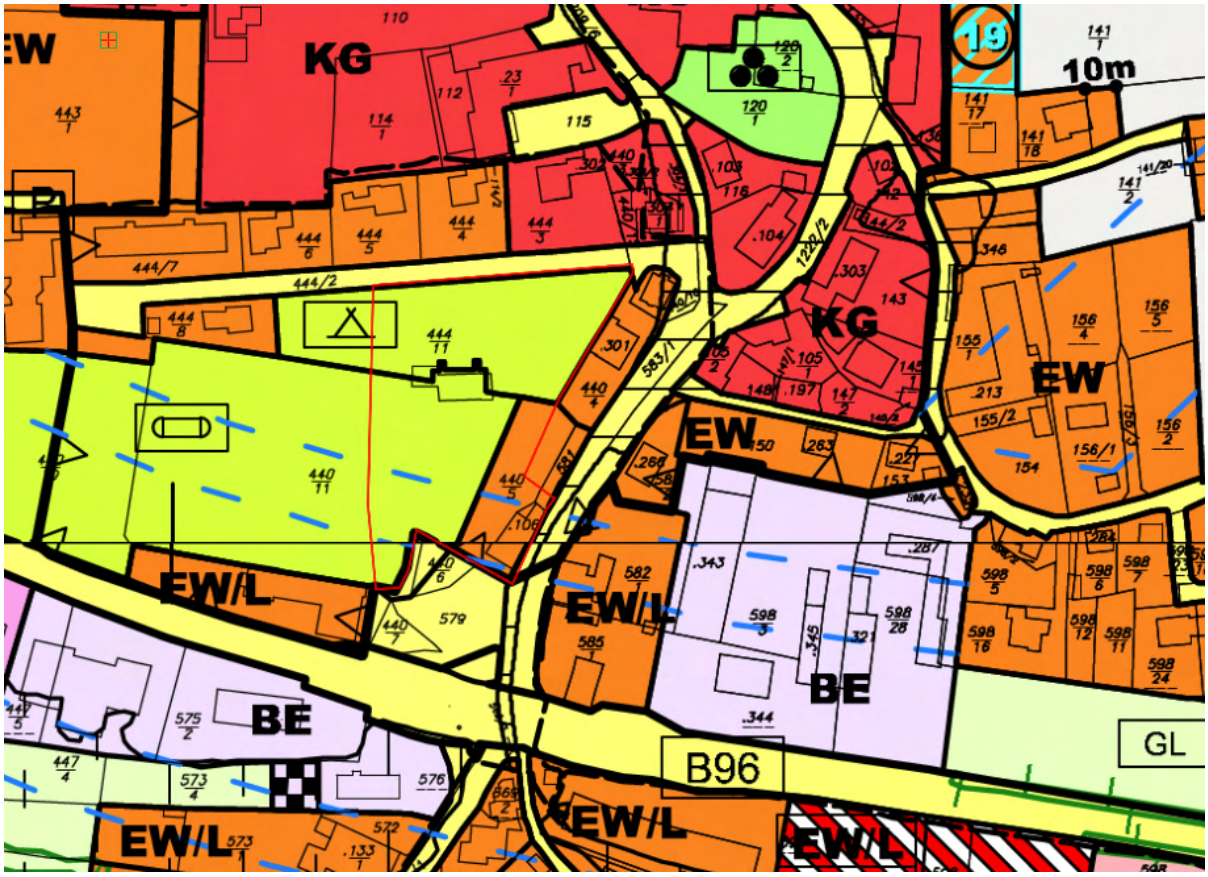
Es wurden die Fachdienststellen Verkehrsplanung und Wasserwirtschaft um Stellungnahme ersucht und von diesen abgegeben. Die Vorgaben aus dem REK werden nicht ausreichend umgesetzt, siehe oben angeführte Ergänzungsbedarfe.

Anmerkungen /Sonstiges

zum Verfahrensgegenstand: Die Fläche befindet sich innerhalb einer Orts- und Stadtkernabgrenzung, die als Kennzeichnung bei "Umwidmung von"' und "Umwidmung in" anzugeben ist.
Für die Teilfläche 3 (im Planausschnitt) ist keine Befristung zu vergeben, da die Fläche bereits als Bauland gewidmet ist.

Die Angaben der Teilflächen im Plan und in der Tabelle stimmen nicht überein und sind zu korrigieren, damit Plan und Tabelle übereinstimmen.

Abb. 4: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



Raumplanungsfachliche Zusammenfassung

Die Gemeinde St. Michael im Lungau beantragt die Umwidmung im Bereich des Campingplatzes und Sportplatzes südlich des Ortszentrums. Es soll eine Fläche für einen Handelsgroßbetrieb-Verbrauchermarkt mit max. 1.000m² Verkaufsfläche ausgewiesen werden. Der im nördlich gelegene Spar-Markt soll an einen neuen Standort übersiedeln und eine Überbauung mit Wohnungen ermöglich werden.
Insgesamt umfasst das Planungsgebiet 3.652m².
Aus Sicht des ASV Raumplanung ist keine Schichtenwidmung EW/L über HG-V erforderlich, da laut §30 Abs 1 Z 10 lit b ROG 2009 "bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet bzw Gewerbegebiet zulässig sind, nach Maßgabe der Widmung der überwiegend angrenzenden Flächen;" zulässig sind. Im ggst. Fall sind die angrenzenden Fläche als Wohnbauland gewidmet, weshalb eine Wohnnutzung zulässig erscheint. Sollte die Schichtenwidmung beibehalten werden, wird die Ausweisung der Fläche als KG/L1 über HG -V empfohlen, da damit die Aussage "Zentrumsfunktion" im REK besser übernommen wird.
Die östliche bereits als Bauland gewidmete Fläche, darf nicht befristet werden. Im Fall der Schichtenwidmung ist folgendes laut Darstellungsverordnung Anlage 3 zu ergänzen: "Angabe der Widmungen, zusätzlich laufende (römische) Indexnummer (Bezeichnung für Widmungsebenen von unten beginnend nach oben, die jeweilige Bezugshöhe ist im Legendenblatt darzustellen)"
Die infrastrukturelle Erschließung ist weitgehend gegeben. Ergänzungen zur Oberflächenwasserentsorgung sind erforderlich, siehe oben.
Im Bebauungsplan sind ggf ebenfalls Korrekturen erforderlich, siehe oben.
Die Übereinstimmung mit den überörtlichen und örtlichen Planungen und Programmen der Raumplanung kann von Seiten des ASV Raumplanung festgestellt werden, wenn die oben angeführten Punkte eingearbeitet werden.

Ansicht, (Ortho-) Foto der Änderungsfläche

Beilage:

Abbildung:

Antragsteil 'Stellungnahme ASV Raumplanung' unterschrieben am 27.8.2026 von Knap-Rieger Jakob