Grunddaten des Antrags

Gemeinde- und Verfahrensdaten

Gemeindenummer: 50509

Gemeindename: Sankt Michael im Lungau

Bereichsbezeichnung: Oberweissburg - Koller

Betroffene Grundeigentümer: Koller Christian

Teilabänderungsnummer: T509/137

Verfahrensart: vereinf. Verfahren ohne UEP & UP

Antrag auf: Vorbegutachtung

Aktenzahl der Gemeinde: 5/REK2.0/TAÄ49/2026

BearbeiterIn: Dieter Purkrabek

Bearbeitung - Ortsplanung

AuftragnehmerIn: Raumplanungsbüro Knap-Rieger ZT

Geschäftszahl des/r OrtsplanerIn

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

Verfahrensgegenstand 18

Veranlassung

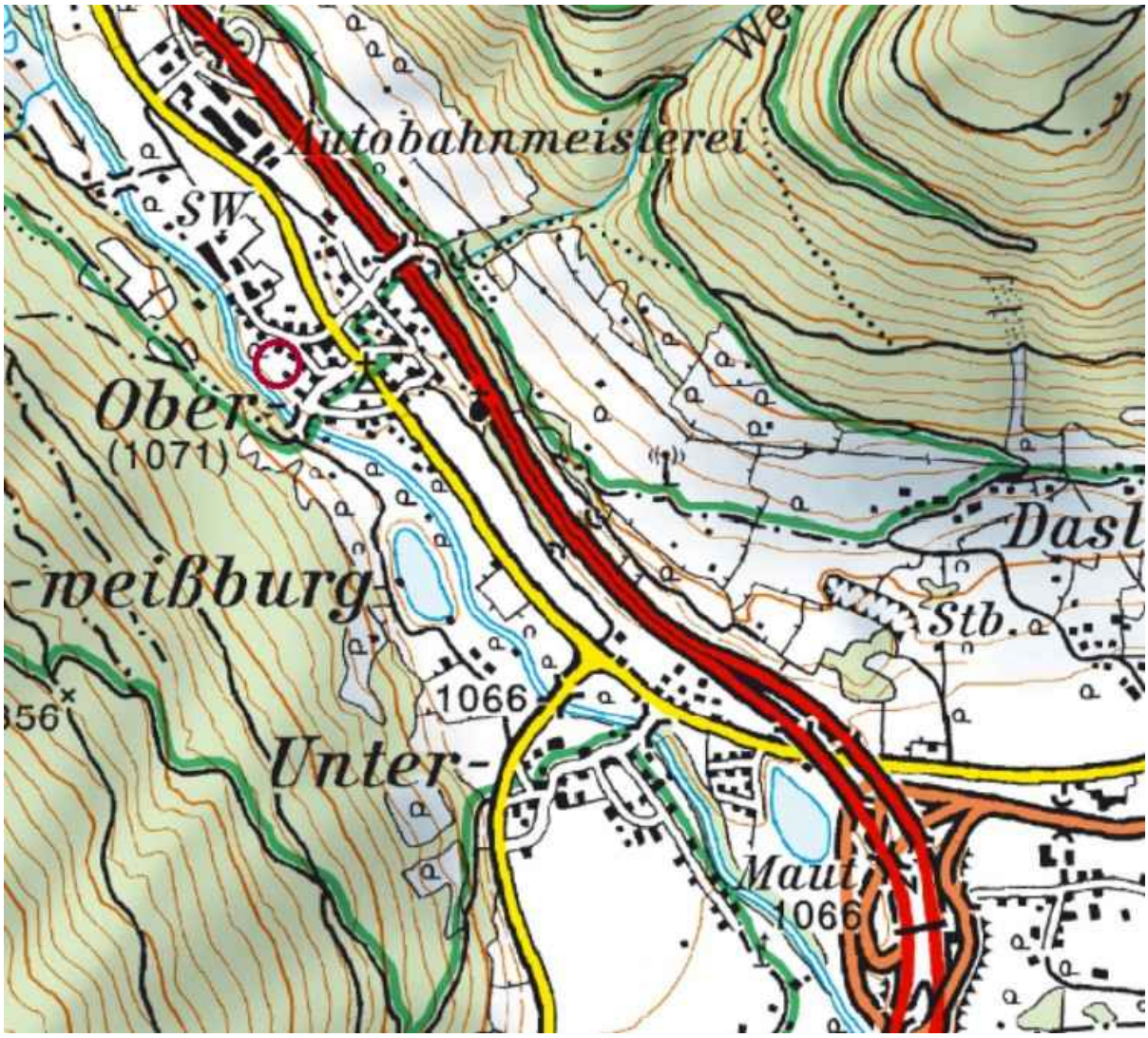
Das ggst. Verfahren dient der Schaffung der raumordnungsrechtlichen Grundlagen zur Wohnraumschaffung sowie zur Innenverdichtung des ggst. Ortsteiles. Durch das ggst. Verfahren wird im FWP ein Grünlandeinschluss entsprechend korrigiert.

Datum der TAÄ-Anregung

Lage der verfahrensgegenständlichen Fläche

Die TAÄ-Fläche liegt im OT Oberweißburg im westliches Teil der Marktemeinde St. Michael.

Übersichtsplan



Grundstücke

Gst. Nr	KG Nr.	KG Name
105/6	58017	Oberweissburg
105/1	58017	Oberweissburg

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_4722-5101

Widmungsänderungen

Umwidmung von

Fläche [m²]	Widmungs-kategorie	
1341	GSO	Widmungszusatz: Kein Aufschließungsgebiet (../A): N Aufschließungserfordernisse: Keine Kennzeichnung: Keine Beschreibung der Kennzeichnungen: - 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

Beurteilungsplan - planliche Darstellung

Umwidmung in

TLF	Fläche [m²]	Widmungskategorie		Folgewidmung
1	1341	LK	Widmungszusatz: Keine Aufschließungsgebiet (../A): N Aufschließungserfordernisse: Keine Kennzeichnung: N Beschreibung der Kennzeichnungen: Keine Schichtenwidmung: N	-

Gesamtfläche der Abänderung [m²]: 1341

Erforderliche Erläuterungen zur Umwidmung

Befristung

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

Umweltrelevanz

Schwellenwertprüfung

Fläche der umweltrelevanten Änderungen je Kategorie [m²]: 1341

[m²]

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

[m²]

Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Flächen [m²]

[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

Durch die ggst. TAÄ kommt es zu keiner Schwellenwertüberschreitung.

Ausschlusskriterienprüfung

A: Für das Planungsgebiet wurde bereits auf höherer Stufe eine Umweltprüfung durchgeführt und sind aus einer weiteren Prüfung keine zusätz. Erkenntnisse in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu erwarten: Nein

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

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: Für den ggst. Widmungsbereich liegt keine Umweltprüfung auf höherer Stufe vor (Abschichtung nicht möglich)
B: Die ggst. Planung stellt eine Anpassung an die gegebenen Struktur- und Nutzungsverhältnisse dar.
C: Aufgrund des geringen Ausmaßes der Widmungsfläche sowie der geplanten Widmungskategorie iVm der gebauten Umgebung 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. Abrundung des bestehenden Baulandes (im Umfeld des Planungsvorhabens) dar durch die Art und Ausmaß der Umweltauswirkungen offensichtlich nur unwesentlich beeinflusst werden. Für den ggst. Bereich wird durch das lfd. Verfahren eine planungsfachlich logische "Arrondierung" 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 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

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.4 des Salzburger ROG 2009 idgF. sind für die Widmungskategorie "Ländliches Kerngebiet" folgende Festlegungen normiert:
a) bauliche Anlagen für Betriebe, die keine übermäßige Geruchs- oder Lärmbelästigung, sonstige Luftverunreinigung oder Erschütterung für die Nachbarschaft und keinen übermäßigen Straßenverkehr verursachen;
b) bauliche Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe;
c) bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind;

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 und Nebenzentren.

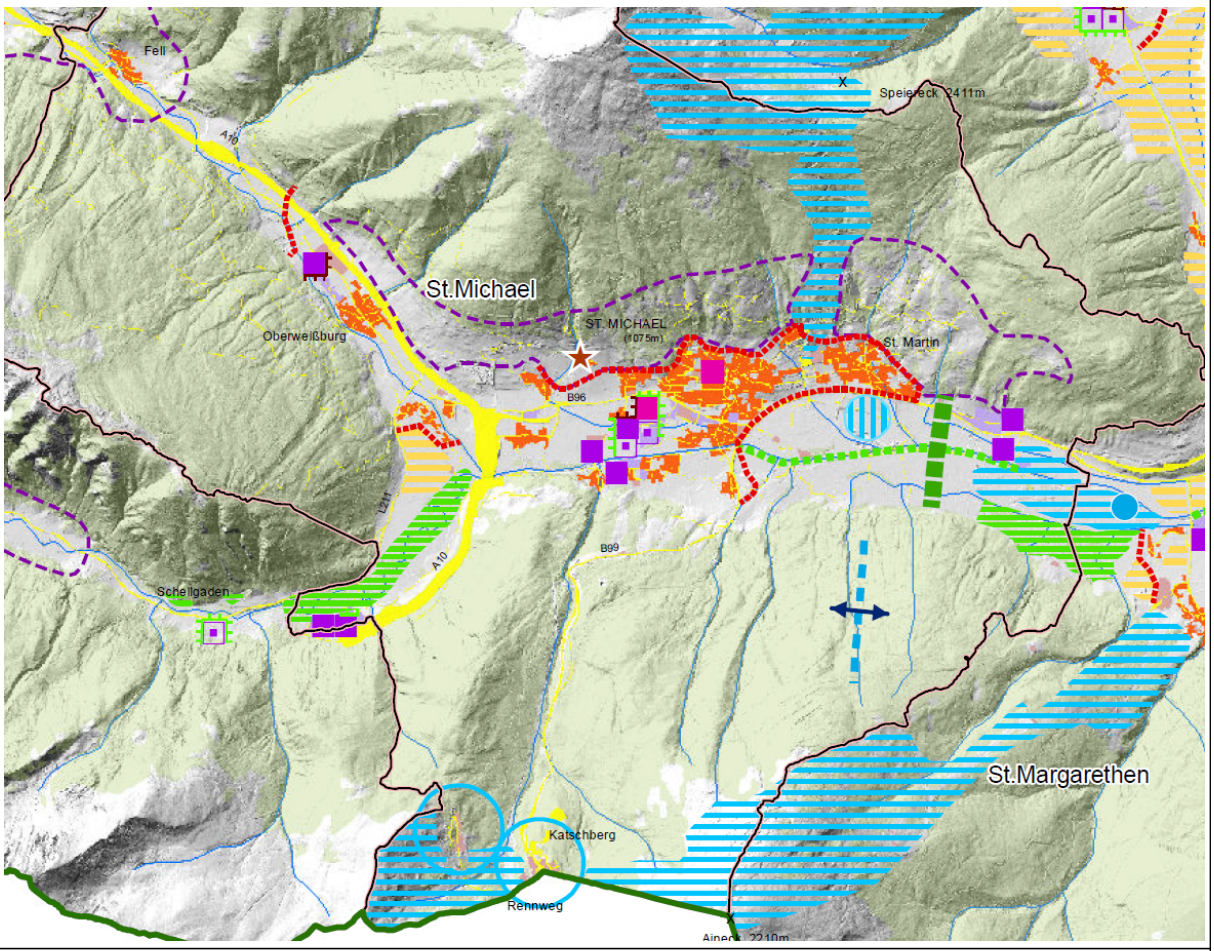
Regionalprogramm

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. 5.2.1 sind im Gemeindegebiet St. Michael im Lungau folgende Regional beudeutsame Siedlungsgrenzen festgelegt:
Zur längerfristigen Steuerung der Siedlungstätigkeit, vor allem in Hinblick auf den außerlandwirtschaftlichen Wohnbau, werden in Gebieten, die einen besonderen Siedlungsdruck erwarten lassen oder wo aus regionaler Sicht eine besondere Sensibilität des Landschaftsbildes, anderer Flächennutzungen oder ökologischer Raumansprüche gegeben ist, Siedlungsgrenzen festgelegt. Es sind dies, wie im Planteil ersichtlich, folgende Siedlungsgrenzen:
• im Raum des nördlichen, hangseitigen Ortsrandes von St. Michael im Lungau bis St. Martin
• entlang der Bundesstraße 99 nach Süden wirkend sowie am östlichen Siedlungsrand bei Stranach
• im Raum des nördlichen Ortsrandes von Oberweißburg
• im Raum des südlichen Ortsrandes von Unterweißburg

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 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)
- Sesselift
- 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

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

Das REK 2.0 normiert in seinem Wortlaut zur Standortbezogene Festlegungen Kap.5:
Kap. 5, 5.2 Oberweißburg (Siedlungsbestand), EP Nr.: 10, 12 - 21:
Nutzung:
Wohnen, Landwirtschaft, tlw. Beherbergung
Widmungsvoraussetzungen:
- keine f. Flächen Nr.: 12 - 21
- nachweislich rechtlich gesicherte Zufahrt f. Fläche Nr.: 18
Erschließung:
- vorhanden
Bauliche Entwicklung:
- GFZ: mittel, GH: mittel, offene Bauweise
Rahmenbedingungen:
- GG/ BE f. Fläche Nr.: 10
- LK oder VGD f. Fläche Nr.: 18
- Für die Flächen Nr.: 10, 16 u. 21 (Rückwidmungspotential) ist im Rahmen eines BVH eine SN der WLV u. f. Nr. 16 zusätzlich eine des Naturschutzes einzuholen oder ist jeweils ein Vertreter dem Bauverfahren beizuziehen
- Rückwidmung der GSP-Fläche auf Grdst. 2044 KG Oberweißburg
- Für die Fläche Nr.: 18 ist eine SN des BDA einzuholen bzw. ist ein Vertreter dem Bauverfahren beizuziehen.
- Für alle Prüfflächen (außer Nr. 10) ist im Rahmen eines BVH eine Lärmfreistellung nachzuweisen.
- Für die PF 10 u. 18 ist im Rahmen einer TAÄ eine SN der FD Agrarwirtschaft, Bodenschutz und Almen einzuholen.
- Für die PF 13 u. 14. ist im Rahmen von Bauverfahren die Gefahrenfreistellung nachzuweisen
- Für die PF 16 u. 21 ist ein 10m Abstand zum Zederhausbach einzuhalten
- Bestehende Baulandgrenzen sind als Entwicklungsgrenzen mit geringem Interpretationsspielraum gem. 2.3 (1) des WL anzusehen.

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

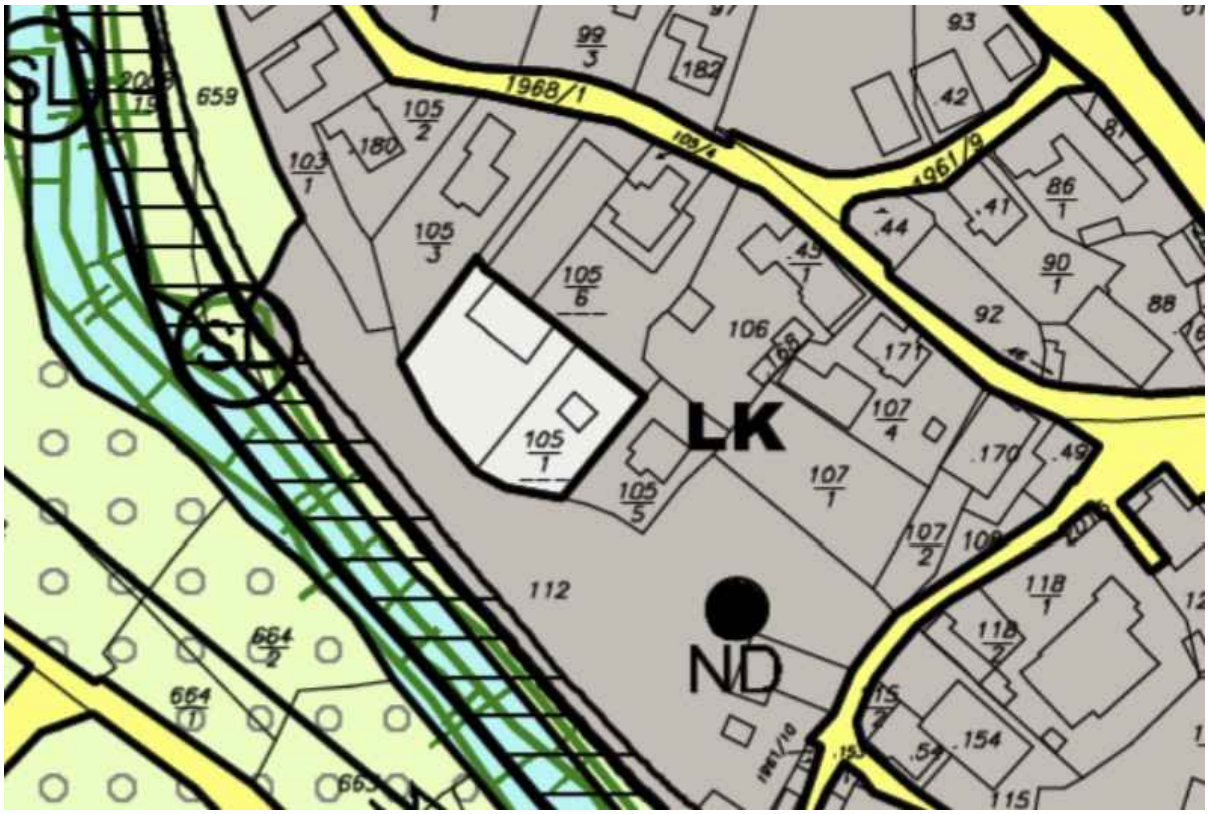
örtl. Grünraumelemente:
- Grünverbindungen

Fuß- / Radwegverbindung

Angrenzende Widmungen

Norden: LK
Süden: LK
Westen: LK
Osten: LK

FWP-Ausschnitt



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

Beschreibung

Es bestehen gem. FWP keine Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen.

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)

Infrastrukturelle Erschließung

Infrastruktureinrichtungen erforderlich: Nein

Begründung, warum keine Infrastruktur erforderlich

Grundsätzlich sind alle entsprechenden techn. Infrastruktureinrichtungen am bereits bebauten Grdst. vorhanden.

Trinkwasserversorgung

Vorhanden: Ja

Beschreibung

Da es sich um ein bereits bebautes Grundstück handelt, wird davon ausgegangen, dass die erforderlichen infrastrukturellen Erschließungseinrichtungen (Trinkwasserversorgung) bereits vorhanden sind.

Abwasserentsorgung (Schmutz- und Oberflächenwässer)

Vorhanden: Ja

Beschreibung

Da es sich um ein bereits bebautes Grundstück handelt, wird davon ausgegangen, dass die erforderlichen infrastrukturellen Erschließungseinrichtungen (Abwasserentsorgung) bereits vorhanden sind.

Verkehrserschließung

Vorhanden: Ja

Beschreibung

Da es sich um ein bereits bebautes Grundstück handelt, wird davon ausgegangen, dass die erforderlichen infrastrukturellen Erschließungseinrichtungen (Verkehrserschließung über das Grdst. 105/6 der KG Oberweißburg) bereits vorhanden sind.

innerhalb ÖV-Einzugsbereich

Sonstige infrastrukturelle Erschließungen

Vorhanden: Ja

Beschreibung

Da es sich um ein bereits bebautes Grundstück handelt, wird davon ausgegangen, dass eine Versorgung bzw. ein Anschluss an das zugehörige Verteilernetz bereits vorhanden sind.

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

Landschaftsstruktur und -bild

Strukturuntersuchung

Bilder oder Pläne erläuternd zum Sachgebiet

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Der ggst. TAÄ Bereich befindet sich im westlichen Randbereich des Ortsteiles Oberweißburg. Das Gelände im Bereich der Teilabänderungsfläche ist als flach zu bezeichnen. Im ggst. Ortsteil bestehen unterschiedliche Nutzungen (Gewerbebetriebe, öffentliche Einrichtungen, Landwirtschaft, Wohnen, Beherbergung). Im Widmungsbereich selbst bestehen bereits zwei Objekte und werden untermauern diese eine baul. Vorprägung im ggst. Bereich.
Da es sich im ggst. VF um einen bereits bebauten Bereich in einem durch unterschiedliche Nutzungen geprägten Umfeld handelt, sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Vegetation und Tierwelt

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Da keine geschützten Pflanzen- oder Tierarten bekannt sind und es sich um ein bereits bebautes Grundstück handelt, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt zu erwarten.

Erholungsnutzung und Grünflächen

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Der Bereich der ggst. TAÄ-Flächen wird nicht für Erholungszwecke genutzt. In ca. 5.m südöstlicher Richtung befindet sich ein Naturdenkmal.

Lebensräume und Biotope inkl. Vernetzung

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Im Bereich der ggst. TAÄ-Flächen selbst sind keine geschützten Lebensräume und/ oder Biotope bekannt. Westlich befindet sich die Flussbegleitvegetation des Zederhausbaches und ist diese vom Geltungsbereich des ggst. Verfahrens durch angrenzende Grundstücke getrennt (minimalste Entfernung: 20m).

Kulturgüter und Ortsbild

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Es sind keine Kulturgüter bekannt und besteht kein schützenswertes Ortsbild.

Geologie

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Der ggst. Bereich kommt innerhalb des ebenen Talbodens zu liegen. Gem. SAGIS sind keine entsprechenden Ereignisse (Massebewegungen udgl) für den betroffenen Standort verzeichnet. In bisherigen Bauverfahren sind keine Probleme hinsichtlich Gründungen udgl. aufgetreten bzw. bekannt.

Boden

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Für den ggst. Bereich sind lt. SAGIS keine entsprechenden Daten hinsichtlich Bodentypisierung vorhanden (bebaute Flächen) und ist aufgrund der bestehenden Bebauung davon auszugehen, dass kein hochwertiger Boden durch die ggst. Widmung beansprucht wird.

Land- und Forstwirtschaft

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die ggst. TAÄ-Flächen unterliegen keiner land- u. forstwirtschaftlichen Nutzung.

Wasser- und Wasserwirtschaft

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Im ggst. Widmungsbereich bzw. dessen Umgebung befinden sich keine Wasserschutz- oder –schongebiete. Im Westen liegt das Gewässergrundstück des Zederhausbaches, der ggst. Planungsbereich ist durch das angrenzende Grundstück 112 der KG Oberweißburg von diesem getrennt (Entfernung mind. 20m gem. SAGIS).

Naturräumliche Gefährdungen

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Es bestehen keine Gefährdungen iS der WLV und der Bundeswasserverwaltung.

Lärm

Strukturuntersuchung

Bilder oder Pläne erläuternd zum Sachgebiet

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Es bestehen geringe bis keine Vorbelastungen (ausgehend von der Zederhausstraße) sowie sind keine ortsunüblichen Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen zu erwarten.

Luft

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Es sind keine Vorbelastungen bekannt.

Zusammenfassung

Zusammenfassung der Strukturuntersuchung

Zusammenfassend wird festgehalten, dass aufgrund der bestehenden Bebauung im TAÄ-Verfahren, der bestehenden Nutzungsvielfalt sowie der gegebenen örtlichen Verhältnisse durch die ggst. Umwidmung nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf die relevanten Sachbereiche zu rechnen ist.
Insbesondere sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die Tier- und Pflanzenwelt, Lebensräume und Biotope, Kulturgüter und das Ortsbild, die geologischen Verhältnisse, den Boden, die Land- und Forstwirtschaft, Wasser und Wasserwirtschaft, naturräumliche Gefährdungen, Lärm und Luftqualität zu erwarten.

Begründung / Anmerkungen zum Ergebnis der Umwelterheblichkeitsprüfung

Auseinandersetzung mit der Stellungnahme des Landes

Bebauungsplanung

Bebauungsplan der Grundstufe

Planfreistellung gem. ROG 2009

Begründung

Für die ggst. Flächen ist die Erstellung eines Bebauungsplanes gem. §50 (2) Zi.4 ROG 2009 idgF. nicht erforderlich. Ergänzend wird festgehalten, dass die Abänderungsflächen nicht Teil eines im REK festgelegten städtebaulichen Planungsgebietes sind. Die Struktur des umgebenden Bereiches wird durch die bestehende Bebauung hinreichend vorgeprägt sowie sind keine neuen Trassierungen für die verkehrsmäßige Erschließung erforderlich. Darüber hinaus bestehen keine sonstigen Rücksichten die einen BPL erforderlich machen.
Die im ROG normierte Obergrenze von 5.000m² wird nicht überschritten (Flächenausmaß ca. 1.341m2).

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

Anmerkungen zum Bebauungsplan - OrtsplanerIn

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

Allenfalls Bebauungsplan der Aufbaustufe

Anmerkungen zum Bebauungsplan - OrtsplanerIn

Reaktion des/der OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes

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 XX.XX.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. 0,01ha erhöhen, jedoch nach wie vor unter dem 10-Jahresbedarf liegen.
Bei Neuerstellung der automatisierten Baulandflächenbilanz müssen alle Felder vollständig geleert werden, sonst ist eine neuerliche Übernahme des Ergebnisses der Baulandflächenbilanz nicht möglich.

Anmerkungen zur Baulandflächenbilanz

Allfällige Anmerkungen

Reaktion des/r OrtsplanerIn auf die Stellungnahme der Abteilung 10

Baulandreserven

Baulandreserven Wohnen (in m²)

Baulandreserven Gewerbe (in m²)

Gutachten

Gutachten des/der OrtsplanerIn

Würdigung der Übereinstimmung mit der überörtlichen Raumplanung

Würdigung der Aussagen des LEP 2022:
Durch das ggst. Verfahren werden jedenfalls die Zielsetzung der o.a. Leitbilder erfüllt und findet eindeutig eine dem entsprechende Nachverdichtung der Siedlungsentwicklung im ggst. Siedlungsort 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, wie eingangs beschrieben, angemerkt, dass sich die ggst. Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes befinden, und sind dahingehen auch die Aussagen gem. Kap. 4.4.1. (1) umgesetzt.

Würdigung der Aussagen des REPRO:
Die Gemeinde St. Michael stützt sich in ihrer Argumentation auch auf das geltende Regionalprogramm für den Lungau. Die ggst. TÄÄ-Fläche kommt zwar nicht innerhalb des gem. REK 2.0 festgelegten Siedlungsschwerpunktes zu liegen, befindet sich jedoch in einem seitens Land Salzburg definierten (Nebenzentrum). Die ggst. Grdst. liegen auch innerhalb der festgelegten Siedlungsgrenzen (Kap.5.2.1) des Siedlungsbereiches "Oberweißburg". Dementsprechend bestehen im Anschluss an den betroffenen Planungsraum div. gewidmete bzw. auch 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 entsprechend 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 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 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 Ortsteil gem. den Vorgaben lt. REK 2.0 verdichtet und entspricht dies jedenfalls einer effizienten, planmäßigen und raumverträglichen Entwicklung im ggst. Bereich.

Würdigung der in §2 (2) Salzburger ROG 2009 idgF. normierten Raumordnungsgrundsätze:
ad 1: Dem Grundsatz des sparsamen Flächenverbrauches (bereits bebaut) wird durch das geringe Ausmaß der TAÄ-Fläche iVm den Planungen zur Innenverdichtung, Wohnraumschaffung und Lückenschluss 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 210m Radiuses von zwei ÖV-Haltestellen.
ad 6: Durch das ggst. Verfahren wird Bauland 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 Grdst. bereits bebaut sind.
ad 8: Dieser Raumordnungsgrundsatz ist für das ggst. Verfahren nicht relevant, da er nicht Teil des Raumordnungsverfahren ist. Es ist jedoch als allgemein anerkannter Stand der Technik in der Planung zu erwähnen, dass entsprechende Siedlungsverdichtung energetisch sinnvoller ist als eine Erweiterung nach außen.
ad 9: Der Grundsatz ist im ggst. Verfahren nicht relevant, da durch die Festlegung einer LK-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 ausgewiesen.
ad 3.1.5. (9): Durch das ggst. Verfahren wird jedenfalls eine klar definierte Siedlungsstruktur gefördert bzw. weiterentwickelt.
ad 3.2.1. Zentralraum mit dynamischer Entwicklung
(2) Durch das ggst. Verfahren erfolgt eine entsprechende Nach- Innenverdichtung innerhalb des Siedlungsortes Oberweissburg, in einem klar abgegrenzten Bereich sowie im Einzugsbereich entsprechender ÖV-Systeme (Haltestellen: at:45:56093:0:1 und at:45:56093:0:2, Buslinien: 270,700,710).

ad 5.5.2 standortbezogene Festlegungen Oberweissburg (Bestandsfestlegung) zur Entwicklungsfläche Nr.: 10, 12 - 21:
add Nutzung: Die entsprechende Wohnnutzung wird, analog zu benachbarten bebauten Grdst. über die Widmungskategorie sichergestellt.

ad Widmungsvoraussetzungen und Erschließung: Der ggst. Geltungsbereich (Bestand: bebaut) wird von bebautem Bauland flankiert und sind sämtliche infrastrukturtechnischen Erschließungen vorhanden. Neue Trassierungen/ Leitungen auf öffentlichem Grund sind nicht erforderlich. Die verkehrstechnische Erschließung ist vorhanden.

ad Bauliche Entwicklung: Festlegungen zu baulichen Entwicklungen werden im Rahmen des dem Widmungsverfahren nachfolgendem Individualverfahren per Baubewilligung normiert. Die Aufstellung eines BPL ist nicht erforderlich.

ad Rahmenbedingungen: Die in den Rahmenbedingungen angeführten Punkte sind für den ggst. TAÄ-Bereich nicht relevant.

Orthofoto - Lage des Planungsgebietes

Schlussfolgerung

Die ggst. Ausweisung von Bauland erfolgt zur Umsetzung der vorliegenden siedlungspolitischen Interessen und Zielsetzungen der MG St. Michael i./L.. Dies betrifft die planmäßige 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 nicht erforderlich.
Zusammenfassend ist aus Sicht der Örtlichen Raumplanung festzustellen, dass das ggst. TAÄ- Verfahren von bisher Grünland Sonstige Flächen (GLS) in Bauland für Ländliches Kerngebiet (LK) mit den Zielsetzungen der MG sowie dem aufsichtsbehördlich genehmigten Räumlichen Entwicklungskonzept übereinstimmt. Die Vorgaben der überörtlichen Raumplanung werden ebenfalls erfüllt.

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

Planauszüge
: Uploaded File: TAA143_509137_ISTSOLL.pdf;