

## Grunddaten des Antrags

### Gemeinde- und Verfahrensdaten

**Gemeindenummer:** 50509

**Gemeindename:** Sankt Michael im Lungau

**Bereichsbezeichnung:** Unterweissburg - Bacher

**Betroffene Grundeigentümer:** Christoph Bacher

**Teilabänderungsnummer:** T509/103

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

**Antrag auf:** Vorbegutachtung

**Aktenzahl der Gemeinde:** 5/REK2.0/TAÄ19/2023

**BearbeiterIn:** Dieter Purkrabek

### Bearbeitung - Ortsplanung

**AuftragnehmerIn:** Arch DI Herfried Peyker

**Geschäftszahl des/r OrtsplanerIn:** MICH-FWP-ÄND 19-03-10/23 UW-Bacher

**ProjektleiterIn:** Arch. DI Herfried Peyker

**SachbearbeiterIn:** DI Jakob Knap-Rieger

### Bearbeitung - Abteilung 10

**Juristische/r SachbearbeiterIn:** Dr. Iris Rabitsch

**Technische/r SachbearbeiterIn:** Klemens Pürmayr MSc

### Schriftliche Stellungnahme des Landes

Antragsteil 'Grunddaten des Antrags' unterschrieben am 14.2.2024 von Knap-Rieger Jakob

<b>Verfahrensablauf 09</b>
<b>Voraussetzung:</b>
Öffentlichkeitsarbeit
Nutzungserklärung(en)
Verfahrenszeitpunkte und -schritte im Rahmen von Vorbegutachtung (und Umwelterheblichkeitsprüfung)
Antrag auf Vorbegutachtung: 14.02.2024
Vorweggenehmigung bzw. Vorwegkenntnisnahme
<b>Kundmachung der Verordnung der Teilabänderung oder der Freigabe (allenfalls einschließlich Bebauungsplan)</b>
Kundmachungszeitraum
von:
bis:
<b>Rechtswirksamkeit der Teilabänderung bzw. der Freigabe (allenfalls einschließlich Bebauungsplan)</b>
Antragsteil 'Verfahrensablauf 09' unterschrieben am 14.2.2024 von Knap-Rieger Jakob

## **Verfahrensablauf 18**

**Voraussetzung:**

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

**Antrag auf landesplanerische Stellungnahme:**

**Antrag auf Vorbegutachtung:** 14.02.2024

**Vorweggenehmigung bzw. Vorwegkenntnisnahme**

Antragsteil 'Verfahrensablauf 18' unterschrieben am 14.2.2024 von Knap-Rieger Jakob

## Verfahrensgegenstand 18

### Veranlassung

Das ggst. Verfahren dient der planmäßigen Schaffung/ Entwicklung von im REK der MG St. Michael vorgesehenen Potentialbereichen. Im ggst. TAÄ-Bereich ist eine Wohnnutzung (Hauptwohnsitznutzung) vorgesehen.

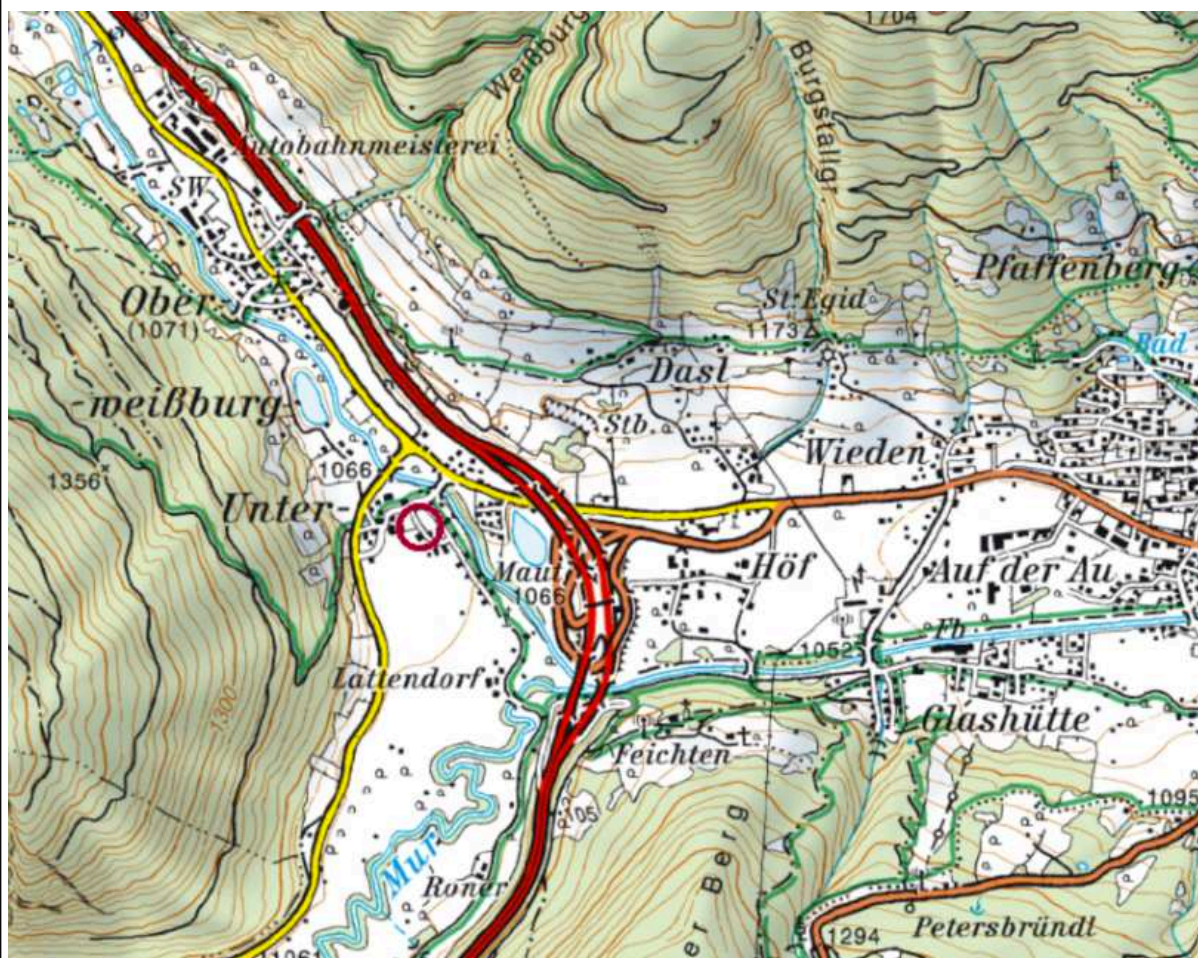
**Datum der TAÄ-Anregung:** 25.09.2023

**Anregung zur TAÄ (Schreiben):** Uploaded File: 02 - Ansuchen.pdf;

### Lage der verfahrensgegenständlichen Fläche

Das zur Umwidmung anstehende Grdst. kommt im zentralen Bereich des Ortsteiles Unterweissburg zu liegen.

### Übersichtsplan



### Grundstücke

Gst. Nr	KG Nr.	KG Name
98	58033	Unterweissburg

## Aktive Bodenpolitik

Wurden Maßnahmen gesetzt?

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): 4822-5002\_18, 4822-5000\_12

## Widmungsänderungen

### Umwidmung von

Fläche [m²]	Widmungskategorie	
	GLG	Widmungszusatz: keine 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	J	J

## Umwidmung in

TLF	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Widmungskategorie		Folgewidmung
1		DG	Widmungszusatz: keine Aufschließungsgebiet (../A): N Aufschließungserfordernisse: keine Kennzeichnung: J Beschreibung der Kennzeichnungen: Befristung Schichtenwidmung: N	GLG

<b>Gesamtfläche der Abänderung [ m<sup>2</sup>]: 0</b>
<b>Erforderliche Erläuterungen zur Umwidmung</b>
<b>Befristung</b>
<b>Dauer der Befristung bei HG, BG, SF in Jahren:</b>
Antragsteil 'Verfahrensgegenstand 18' unterschrieben am 14.2.2024 von Knap-Rieger Jakob

<b>Umweltrelevanz</b>
Schwellenwertprüfung
<b>Fläche der umweltrelevanten Änderungen je Kategorie [m<sup>2</sup>]</b>
[m <sup>2</sup> ]
<b>Summe der zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m<sup>2</sup> (Kumulationsregel)</b>
[m <sup>2</sup> ]
<b>Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Flächen [m<sup>2</sup>]</b>
[m <sup>2</sup> ]
<b>Lage der Änderungsfläche in einem Schutzgebiet:</b> Nein
Ergebnis der Schwellenwertprüfung
<b>Schwellenwertüberschreitung liegt vor:</b> Nein
<b>Schwellenwerte gemäß SUP Verordnung:</b> 5,0
<b>Allfällige Begründungen oder Erläuterungen</b>
Eine Schwellenwertüberschreitung liegt durch die ggst. TAÄ nicht vor.
Ausschlusskriterienprüfung
<b>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:</b> Ja
<b>B: Die Planung stellt ausschließlich eine Anpassung an die gegebenen Struktur- und Nutzungsverhältnisse dar.:</b> Nein
<b>C: Durch die Planung sind offensichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.:</b> Ja
<b>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.:</b> Ja
<b>Begründung zur Anwendung eines Ausschlusskriteriums</b>
A: Mit dem aufsichtsbehördlich genehmigten REK 2.0 liegt ein umweltgeprüftes Planungsinstrument höherer Stufe vor (Abschichtung). B: Die ggst. Planung dient der Schaffung von neuem Bauland für Wohnnutzungen und stellt keine Anpassung an gegebene Struktur- u. Nutzungsverhältnisse dar. C: Aufgrund des geringen Ausmaßes der Widmungsfläche sowie der geplanten Nutzung (Wohnen), kann davon ausgegangen werden, dass das Planungsvorhaben mit keinen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden ist. D: Die Planung stellt jedenfalls eine kleinräumige Erweiterung, Arrondierung bzw. Fortschreibung eines Planes dar durch die Art und Ausmaß der Umweltauswirkungen offensichtlich nur unwesentlich beeinflusst werden.
Verträglichkeitsabschätzung bei Europaschutzgebieten
<b>Änderungsfläche befindet sich innerhalb oder in der Nähe eines Europaschutzgebietes:</b> Nein
<b>Verträglichkeit gegeben - es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten:</b> 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 14.2.2024 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.5 des Salzburger ROG 2009 idgF. sind für die Widmungskategorie "Dorfgebiet" folgende Festlegungen normiert:

- a) bauliche Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe und Berufsgärtnereien;
- b) bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind;

## Aussagen der überörtlichen Raumplanung

### Landesentwicklungsprogramm, Sachprogramme

Gem. Kap. 3.2 LEP 2022 ist die MG St. Michael im Lungau dem inneralpinen Gebirgsraum zugehörig und wird als Touristischer Intensivraum klassifiziert.

Gem. Kap. 4.3 Freiraumentwicklung:

Gem. Kap. 4.3.1

(2) Bei Übereinstimmung mit den Freiraumzielen des Landes sind

Baulandneuausweisungen im Freiraum zulässig für:

- d) Siedlungsentwicklung zur Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers von Siedlungen mit der folgenden Ausprägung: bereits durch Wohnnutzung überprägte ehemalige landwirtschaftliche Weiler und ausreichend große Siedlungen

### Regionalprogramm

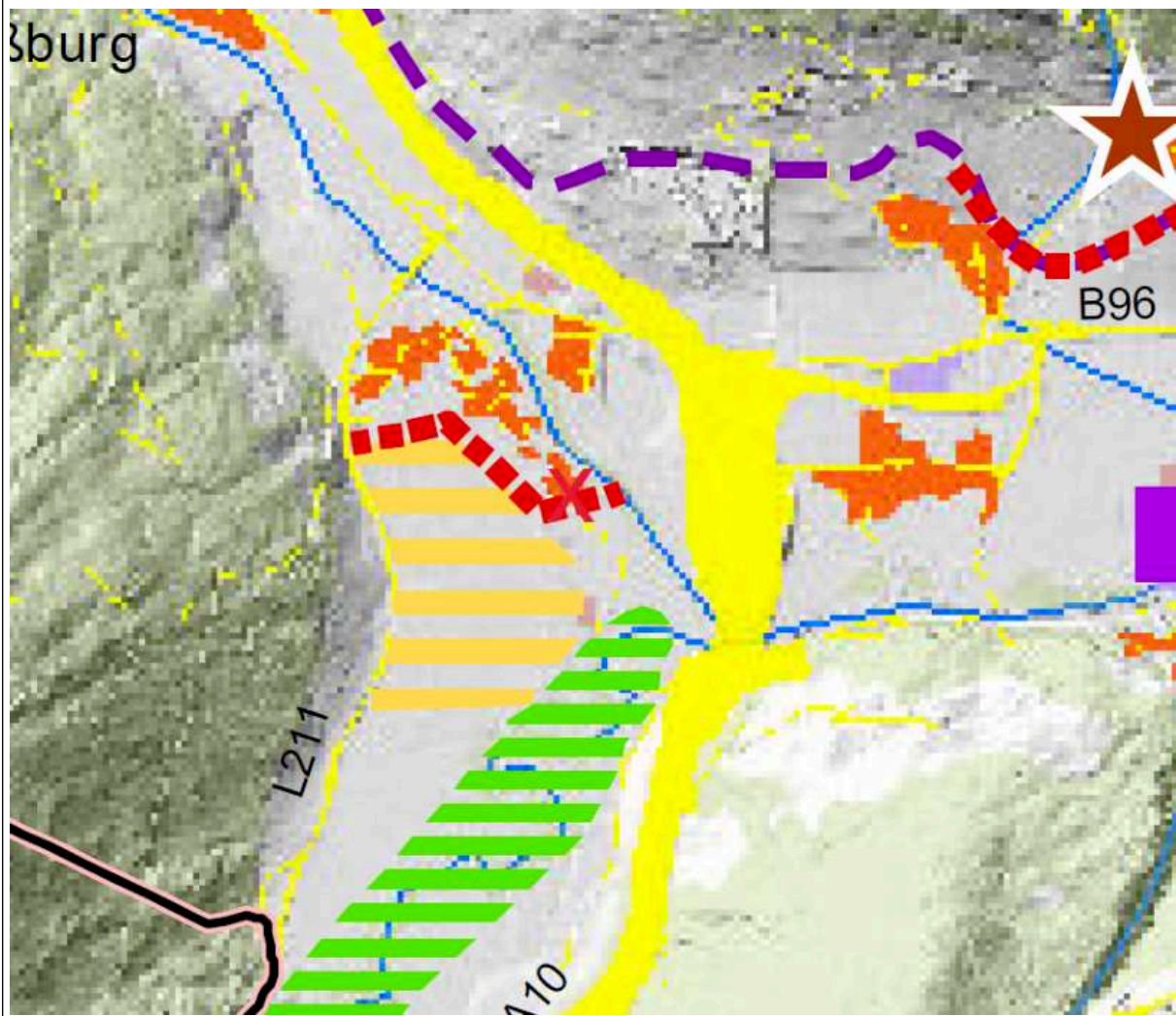
Das Regionalprogramm Lungau (REPRO) trifft für die Gemeinde St. Michel i.L. im Kapitel 5 Siedlungswesen und Wohnstandorte folgende Aussagen:

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**

<p><b>LANDWIRTSCHAFT - TOURISMUS - FREIRAUM</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Vorsorgeraum für die Landwirtschaft</li> <li> Kulturlandschaftlich hochwertige Produktivzone</li> <li> Vorrangfläche für Ökologie</li> <li> Vorsorgeraum für den regionalen Biotopverbund</li> <li> Vorsorgeraum für künftige Freizeit- und Tourismusinfrastruktur</li> <li> Vorrangflächen für Freizeit und Erholung (infrastrukturbezogener Tourismus)</li> <li> Takterschließung der Schigebiete mit Stützleistungsspielraum</li> <li> Touristischer Schwerpunkt (Behälterbergungs- und Gastronomieangebot)</li> <li> Touristischer Sonderstandort</li> <li> Aktionsraum für naturbezogenen Tourismus</li> </ul>	<p><b>SIEDLUNGSENTWICKLUNG - INFRASTRUKTUR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Siedlungsgrenze von regionaler Bedeutung</li> <li> Sensible Ortsbilder: Ortsensemble, Solitärbauwerk sowie Ortsrand</li> <li> Erhaltung einer regionalen Grünverbindung</li> <li> Gewerbe- und Industriestandort (Einzelstandort) <ul style="list-style-type: none"> <li> bereits überwiegend genutzt</li> <li> Erweiterungspotential 1,5 bis 4 ha</li> <li> Erweiterungspotential über 4 ha</li> </ul> </li> <li> Handels- und Dienstleistungsstandort <ul style="list-style-type: none"> <li> bereits überwiegend genutzt</li> <li> Erweiterungspotential bis zu 3 ha</li> </ul> </li> <li> Immissionsschutz zum Siedlungsgebiet sicherstellen</li> <li> Landschaftliche Eingliederung erforderlich</li> <li> Technologiekompetenz-Zentrum</li> </ul> <p><i>Die Entwicklungsaufgaben der Gemeinde als Wohnstandort und als Standortraum für Gewerbe und Industrie sind in den Übersichtskarten dargestellt!</i></p>	<p><b>BIOSPHÄRENPAK</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Kernzone</li> <li> Pflegezone</li> <li> Entwicklungszone</li> </ul>	<p><b>Kenntlichmachungen</b></p> <p><b>SIEDLUNG</b></p> <p>Baulandwiedergewinnung generalisiert (lt. SAGIS 06/2014)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Wohnen (RW, EW, KG, LK, DG)</li> <li> Betriebe, Gewerbe, Industrie</li> <li> Sonstiges Bauland (ZG, HG, BG, SF)</li> </ul> <p><b>VERKEHR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Verkehrsflächen generalisiert lt. SAGIS (06/2014)</li> </ul> <p><b>NATURRAUM</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Waldflächen aus OK50</li> <li> Flüsse aus OK 50</li> </ul> <p><b>GRENZEN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Gemeindegrenzen</li> <li> Bezirksgrenzen</li> </ul>
---	--	---	--

## 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

Das REK 2.0 normiert in seinem Wortlaut zur Entwicklungsfläche Nr.: 23:

Nutzung:

- Wohnen [...]

Widmungsvoraussetzungen:

- keine für Entwicklungsfläche Nr.: 23

Erschließung:

- Die technische Erschließung kann als vorhanden bezeichnet werden, da alle Flächen an bestehendes Bauland angrenzen und somit lediglich Hausanschlüsse herzustellen sind.

Bauliche Entwicklung:

- GFZ: mittel, GH: mittel, offene oder gekuppelte Bauweise

Rahmenbedingungen:

- DG f. Fläche Nr.: 23, Einholung einer SN der WLV sowie des Leitungsbetreibers im Rahmen der FWP TAA und Sicherstellung etwaiger Auflagen im Rahmen des Individualverfahrens

Bebauungsplanung (Nr.: 23)

- innere Erschließung / äußere Anbindung

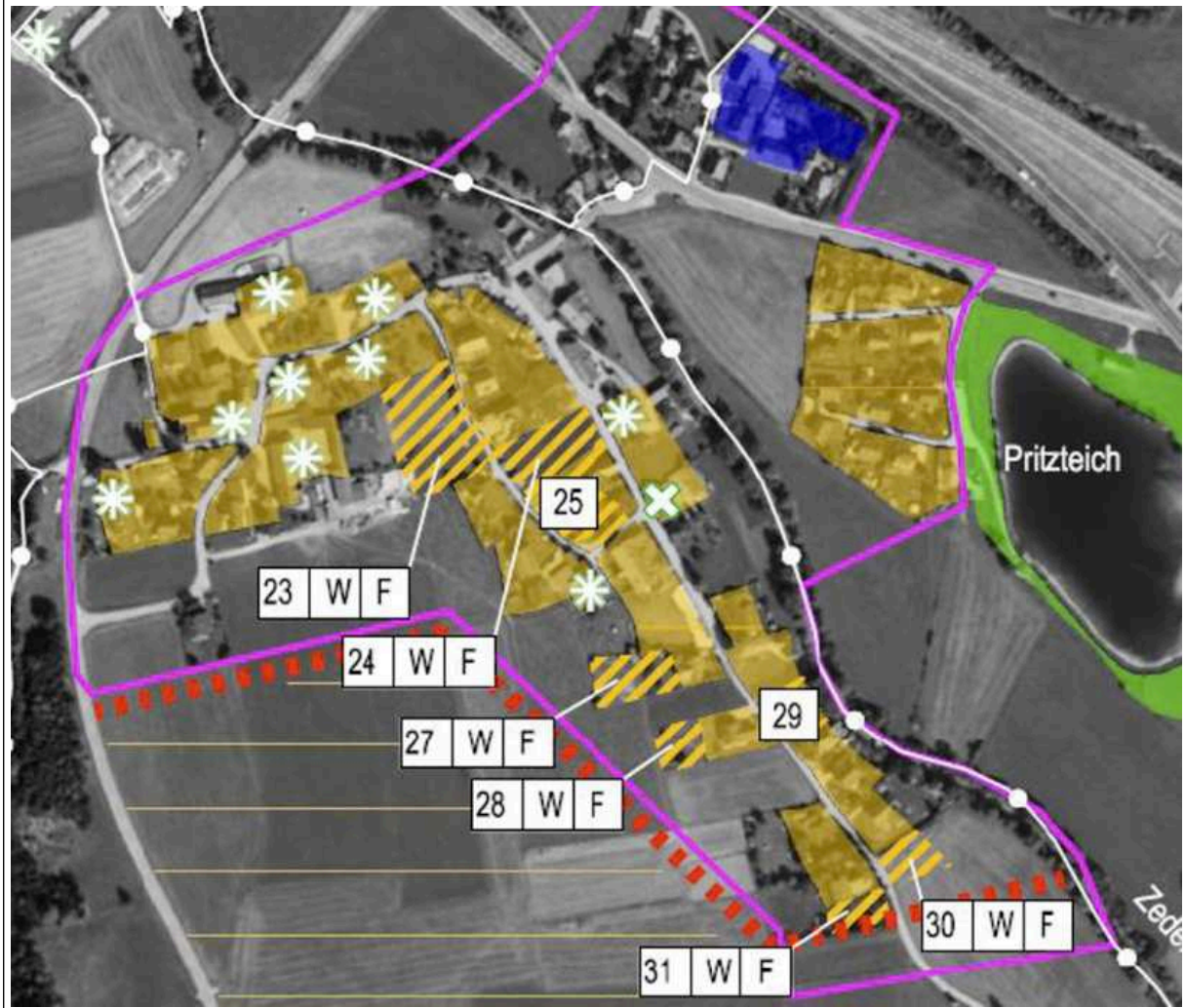
- Humusverwertung f. Bauplatzeinebnung

- Teilung (ortsübliche Parzellengrößen)

- Festlegung GFZ oder GRZ



# REK - Planausschnitte










# LEGENDE

## SIEDLUNGSBEZOGENE FESTLEGUNGEN

### Bestehendes bebautes Bauland gem. FWP

	Zentrums Funktion
	Wohnbau land
	Betriebliche Funktion
	Sonstige Funktion
	Touristische Funktion
	Grünlandgebundene Nutzungen
	Rückwidmung

### Entwicklungsflächen







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

### Standortbezogene Festlegungen für Entwicklungsflächen

90	W	F	besondere Festlegungen
----	---	---	------------------------

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

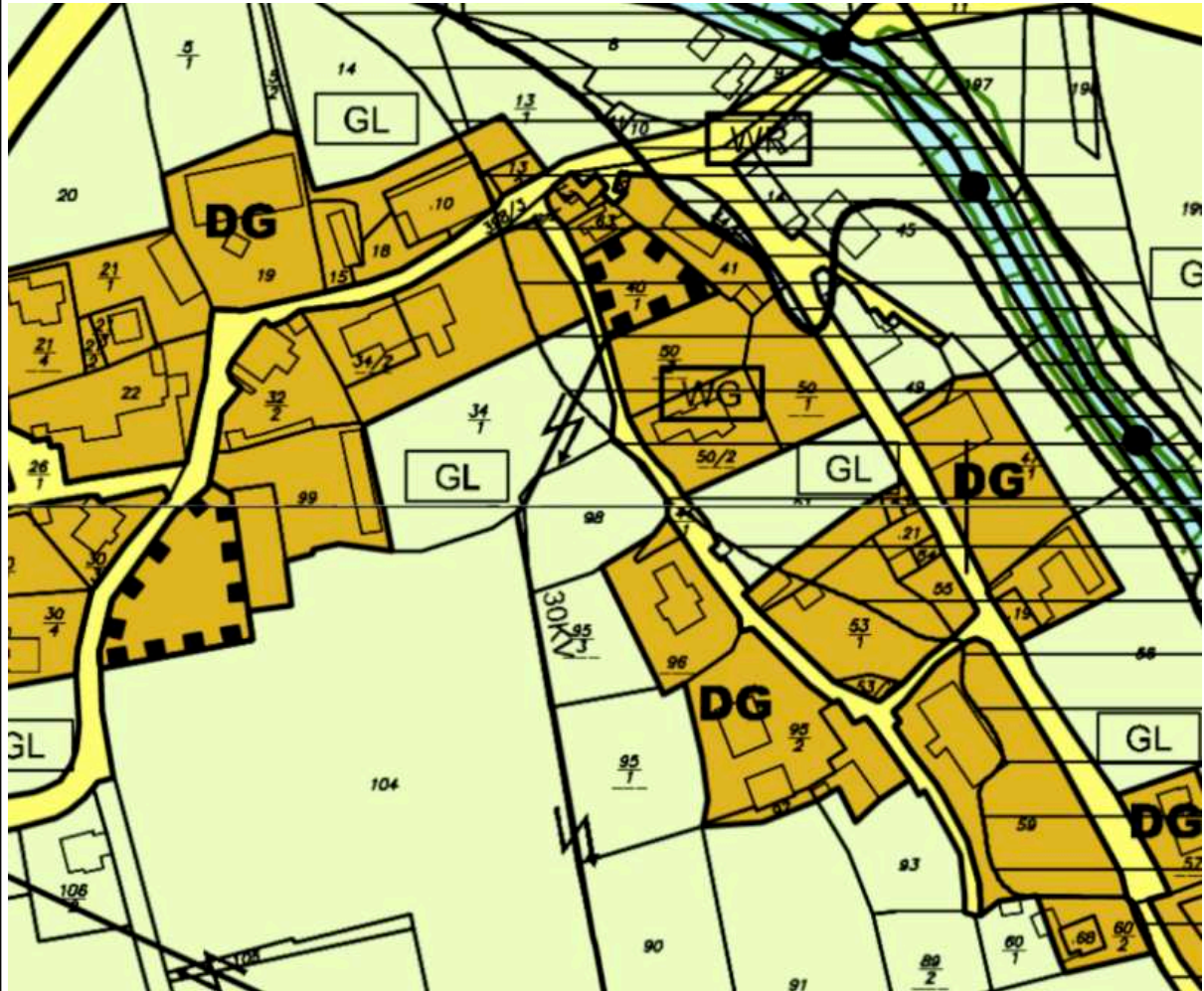
### Sonstige siedlungsbezogene Festlegungen

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

## Angrenzende Widmungen

Norden: GLG  
Osten: VGD, DG - bebaut  
Süden: DG - bebaut  
Westen: GLG

## FWP-Ausschnitt

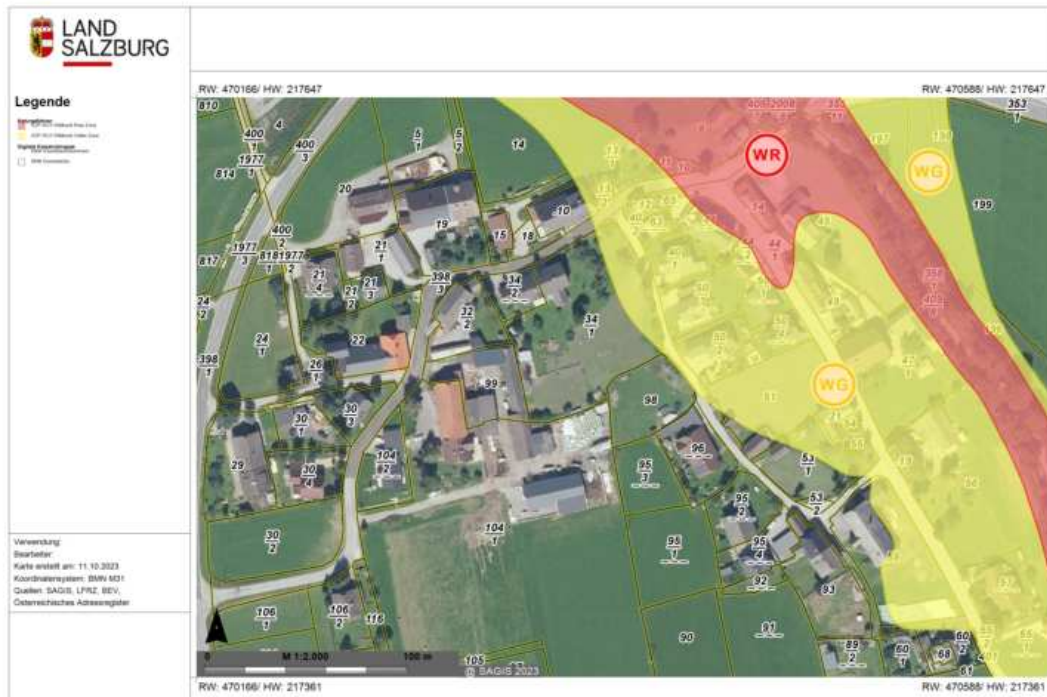


Antragsteil 'Planungsgrundlagen' unterschrieben am 14.2.2024 von Knap-Rieger Jakob



<b>Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen</b>
Die Teilabänderungsfläche ist von Kennzeichnungen oder Kenntlichmachungen betroffen: Ja
<b>Naturschutz</b>
Beschränkung vorhanden: Nein
<b>Beschreibung</b>
Gem. FWP sind für den Bereich der ggst. TAÄ-Flächen keine naturschutzrechtlichen Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen oder Beschränkungen bekannt.
<b>Wasserwirtschaft</b>
Beschränkung vorhanden: Nein
<b>Beschreibung</b>
Gem. FWP sind für den Bereich der ggst. TAÄ-Flächen keine wasserwirtschaftlichen Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen oder Beschränkungen bekannt.
<b>Wildbach und Lawinverbauung</b>
Beschränkung vorhanden: Nein
<b>allfällige Unterlagen:</b> Uploaded File: 22 - Angaben zur Wasserwirtschaft Teil 3 Gefahrenzone WLV vom 13.02.2024.pdf;

allfällige Fotos (.jpeg, .tif, .gif)



## Beschreibung

Der ggst. Bereich liegt gem. FWP äußerst geringfügig innerhalb von Gefahrenzonen der WLK. Im Zuge des Individualverfahrens ist ein Vertreter der WLK beizuziehen und sind etwaig erteilte Auflagen in den Baubescheid aufzunehmen.

## Geologie

**Beschränkung vorhanden:** Nein

## Beschreibung

Gem. FWP sind für den Bereich der ggst. TAÄ-Flächen keine geologischen Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen oder Beschränkungen bekannt. Der Bereich weist eine ebene Topographie auf.

## Wald

**Beschränkung vorhanden:** Nein

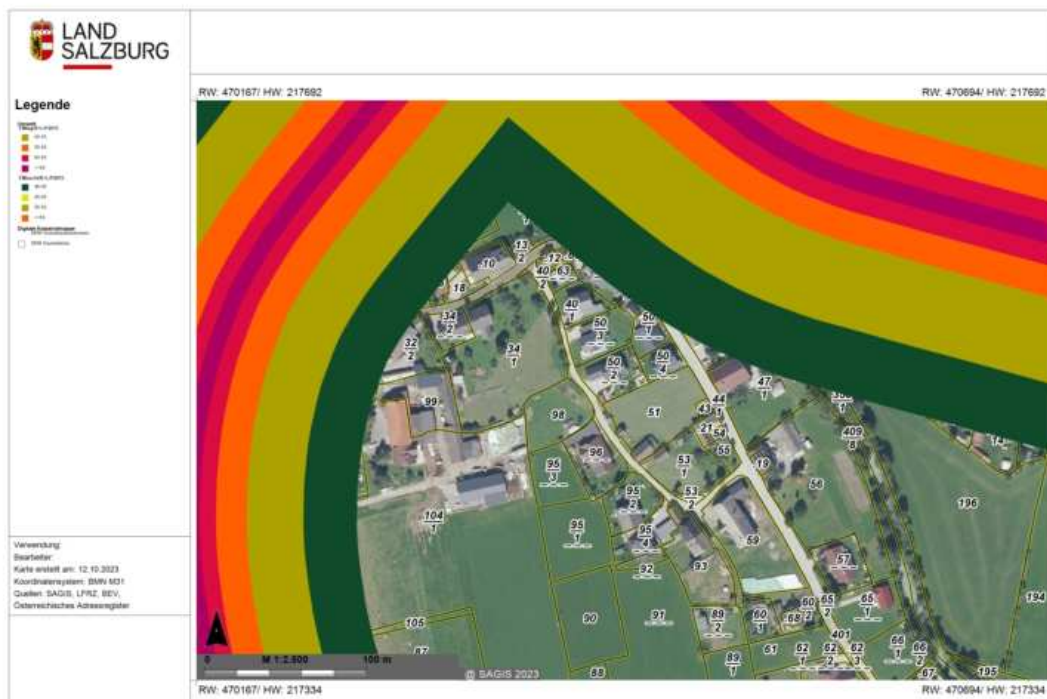
## Beschreibung

Gem. FWP sind für den Bereich der ggst. TAÄ-Flächen keine forstrechtlichen Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen oder Beschränkungen bekannt.

## Lärm

**Beschränkung vorhanden:** Nein

allfällige Fotos (.jpeg, .tif, .gif)



<p><b>Beschreibung</b></p> <p>Der ggst. Bereich liegt außerhalb von lärmbelasteten Bereichen.</p>
<p><b>div. Bauverbotsbereiche</b></p>
<p><b>Beschränkung vorhanden:</b> Ja</p>
<p><b>Beschreibung</b></p> <p>Im Berieech der nördlichen bzw. der westlichen Grundgrenze des Grdst. 98 KG Unterweissburg verläuft eine 30kV-Leitung der Salzburg AG und wird auf die entsprechende SN des Leitungsbetreibers verwiesen.</p>
<p><b>Altlasten und Verdachtsflächen</b></p>
<p><b>Prüffläche im Umkreis von 50 m oder Überschneidung:</b> Nein</p>
<p><b>Beschreibung</b></p> <p>Für den ggst. Bereich sowie einen Umkreis von 50m sind keine Altlasten und Verdachtsflächen gem. FWP gekennzeichnet.</p>
<p><b>Sonstige Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen</b></p>
<p><b>Beschränkung vorhanden:</b> Nein</p>
<p><b>Beschreibung</b></p> <p>Es sind keine sonstigen Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen gem. FWP bekannt.</p>
<p><b>Behandlung der Stellungnahmen des Landes durch den/die OrtsplanerIn (Vorbegutachtung)</b></p>
<p>Antragsteil 'Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen' unterschrieben am 14.2.2024 von Knap-Rieger Jakob</p>

<b>Infrastrukturelle Erschließung</b>
<b>Infrastruktureinrichtungen erforderlich:</b> Ja
<b>Begründung, warum keine Infrastruktur erforderlich</b> Der ggst. TAÄ Bereich grenzt direkt an bestehendes und bebautes Bauland an und sind dementsprechend sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe vorhanden bzw. lediglich Hausanschlüsse herzustellen.
<b>Trinkwasserversorgung</b>
<b>Vorhanden:</b> Ja
<b>Bestätigungen beiliegend:</b> Uploaded File: 20 - Angaben zur Wasserwirtschaft Teil 1 Wasser WG Unterweissburg vom 10.01.2024.pdf;
<b>Beschreibung</b> Die Möglichkeit der Versorgung des ggst. TAÄ-Bereiches mit Trinkwasser wird durch die WG Unterweissburg bestätigt.
<b>Abwasserentsorgung (Schmutz- und Oberflächenwässer)</b>
<b>Vorhanden:</b> Ja
<b>Bestätigungen beiliegend:</b> Uploaded File: 21 - Angaben zur Wasserwirtschaft Teil 2 Kanal RHV St. Michael vom 10.10.2023.pdf;
<b>Beschreibung</b> Eine Anschlussmöglichkeit an die Abwasserinfrastrukturen der MG St. Michael (RHV St. Michael) wird von Seiten der MG bestätigt. Betreff der geplanten Versickerung von Oberflächenwässer ist ein entsprechender Nach weiß der Möglichkeit im Individualverfahren beizubringen.
<b>Verkehrersschließung</b>
<b>Vorhanden:</b> Ja
<b>Bestätigungen beiliegend:</b> Uploaded File: 23 - Angaben zur Verkehrerschliessung vom 13.02.2024.pdf;
<b>Beschreibung</b> Die Erschließung für den MIV erfolgt über die das ggst. Grdst. entlang der östlichen Grundgrenze tangierende Aufschließungsstraße auf Grdst. 44/1 KG Unterweissburg. Zur Sicherstellung einer durchgehend 5m breiten Straße sind im BPL Abtretungsflächen festgelegt. Die nächstgelegene Bushaltestelle (St. Michael, Unterweissburg, at:45:56279:0:2, Linien, 710, 700, 270) befindet sich nordöstlich, in ca. 190m Entfernung (Luftlinie)
<b>innerhalb ÖV-Einzugsbereich:</b> Ja
<b>Sonstige infrastrukturelle Erschließungen</b>
<b>Vorhanden:</b> Ja
<b>Bestätigungen beiliegend:</b> Uploaded File: 24 - Bestätigung Strom vom 16.01.2024 Salzburg Netz GmbH.pdf;

**Beschreibung**

Die Möglichkeit des Stromanschlusses für das Grdst. 98 der KG Unterweissburg wird seitens Salzburg Netz GmbH bestätigt.

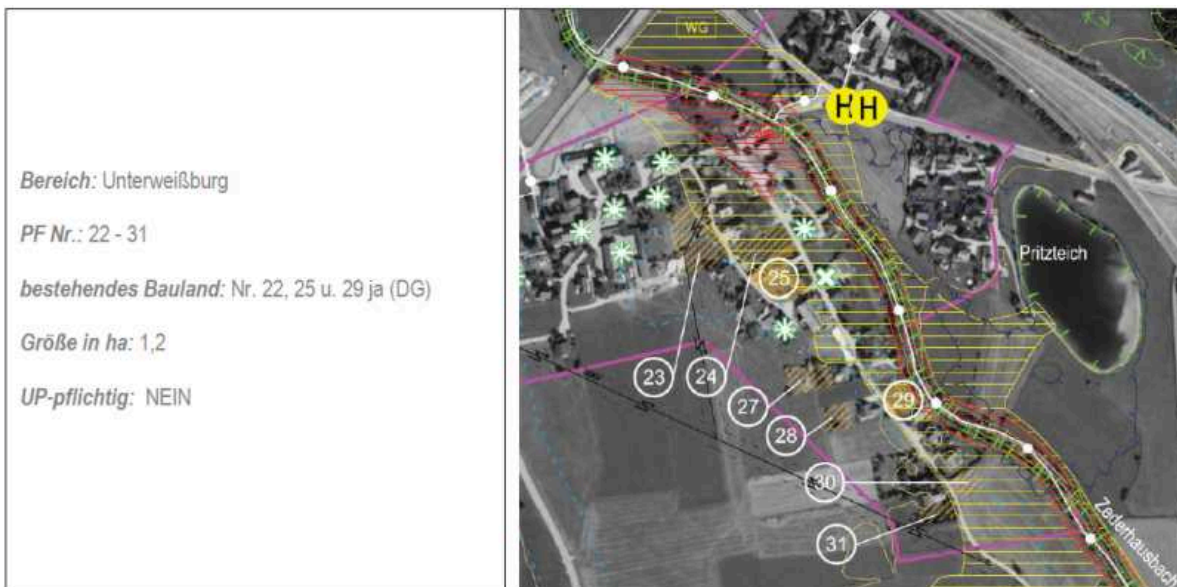
**Behandlung der allfälligen FD-Stellungnahmen durch den/die OrtsplanerIn (Vorbegutachtung)**

Antragsteil 'Infrastrukturelle Erschließung' unterschrieben am 14.2.2024 von Knap-Rieger Jakob

## Zusammenfassung

### Zusammenfassung der Strukturuntersuchung

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



alle Einzelflächen sind < 3.000m<sup>2</sup> und max. geringfügige Ergänzungen zu sehen.  
PF 22 wurde mittlerweile bebaut und ist somit nicht mehr relevant  
für die PF 23 u. 31 ist eine SN des Leitungsbetreibers erforderlich (Nr. 23 stellt auch ein TF einer Prüffläche gem. REK 2012 dar)  
für die PF 23 bzw. 31 ist im Rahmen der FWP-TAA der Nachweis der Gefahrenfreistellung (WLV) zu erbringen  
für PF 24 u. 30 ist eine SN der WLV erforderlich  
PF 25 u. 29 liegen innerhalb GFZ des Zederhausbaches, im BVH ist seitens des Antragstellers Nachweis der Gefahrenfreistellung zu erbringen (SN der WLV)  
für PF 26 ist im Rahmen der FWP TAA eine SN der BWV und der WLV erforderlich  
PF 27, 28, 30 sind kleinräumige Arrondierungen bzw. geringfügige Erweiterungen  
LL SN d. FD Landwirtschaft, Bodenschutz und Almen weisen alle PF hohe Bodenwertigkeiten auf. Die Flächen 23, 25 u. 26 stellen jedenfalls Nachverdichtungspotentiale dar und überwiegt in diesen Bereichen die angestrebte Wohnnutzung dem Bodenschutz.

### Auseinandersetzung mit der Stellungnahme des Landes

Antragsteil 'Zusammenfassung' unterschrieben am 14.2.2024 von Knap-Rieger Jakob

<b>Bebauungsplanung</b>
<b>Bebauungsplan der Grundstufe</b>
<b>Planfreistellung gem. ROG 2009:</b> Nein
<b>Begründung</b> Für den ggst. Bereich ist gem. REK 2.0 sowie gem. §50 (2) Zi.1 lit. e ROG 2009 idgF. ein BPL der Grundstufe aufzustellen. Dieser hat insbesondere zu regeln: - innere/ äußere Anbindung (Sicherstellung einer durchgehenden Straßenbreite von zumindest 5m - Abtretungsflächen) - Humusverwertung (zur Bauplatzeinplanung, Aufwertung geringwertigerer Böden udgl.) - Teilung (ortsübl. Parzellengröße) - Festlegung von GFZ oder GRZ - etwaige Auflagen der WLV - etwaige Auflagen des Leitungsbetreibers
<b>Reaktion des/der OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes (zur Planfreistellung)</b>
<b>Bebauungsplan - Plandarstellung:</b> Uploaded File: MICH-BPL-UW-Bacher-Aufl.-240202.pdf;
<b>Bebauungsplan - Textteil:</b> Uploaded File: MICH-BPL-Bacher-Aufl.ges.-240202.pdf;
<b>Anmerkungen zum Bebauungsplan - OrtsplanerIn</b>
<b>Reaktion des/der OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes (zum Bebauungsplan)</b>
<b>Allenfalls Bebauungsplan der Aufbaustufe</b>
<b>Anmerkungen zum Bebauungsplan - OrtsplanerIn</b>
<b>Reaktion des/der OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes</b>
Antragsteil 'Bebauungsplanung' unterschrieben am 28.2.2024 von Knap-Rieger Jakob



<b>Baulandbilanz</b>
<b>Ergebnis der Überprüfung der Baulandflächenbilanz</b>
Der 10-Jahresbedarf an Wohnbauland liegt gem. REK 2.0 (siehe Auszug SAGIS) bei 12,15ha. Die WBL-Reserven (lückenbereinigt) liegen lt. SAGIS vom 11.10.2023 bei 10,61ha. Die WBL Reserven liegen somit 1,54ha unter dem BL Bedarf. Durch das ggst. Verfahren kommt es zu keiner Überschreitung der WBL-Bilanz.
<b>Anmerkungen zur Baulandflächenbilanz</b>
<b>Allfällige Anmerkungen</b>
<b>Beilage: Baulandflächenbilanz im Detail:</b> Uploaded File: Baulandbilanz-231011.pdf;
<b>Reaktion des/r OrtsplanerIn auf die Stellungnahme der Abteilung 10</b>
<b>Baulandreserven</b>
<b>Baulandreserven Wohnen (in m<sup>2</sup>)</b>
<b>Baulandreserven Gewerbe (in m<sup>2</sup>)</b>
Antragsteil 'Baulandbilanz' unterschrieben am 14.2.2024 von Knap-Rieger Jakob

## Gutachten

### Gutachten des/der OrtsplanerIn

#### **Würdigung der Übereinstimmung mit der überörtlichen Raumplanung**

Würdigung der Aussagen des Landesentwicklungsprogrammes:

add Raumtypen:

Das ggst. Planungsvorhaben zur Ausweisung von Dorfgebiet im OT Unterweissburg unterstützt jedenfalls das Bestreben der Marktgemeinde St. Michael im Lungau den derzeitigen Bevölkerungsstand zu halten bzw. ihn erhöhen zu können. Grundsätzlich ist auch festzuhalten, dass das ggst. Grdst. an einen Bauwerber verkauft werden soll, der ein Wohnobjekt zur Hauptwohnsitznutzung errichten will.

add Freiraumentwicklung:

Durch das ggst. Verfahren wird der bestehende Siedlungscharakter gestärkt und dessen Kompaktheit nicht geschmälert sondern gefördert. Darüber hinaus findet im betroffenen Ortsteil selbst eine Verdichtung an bestehenden Infrastruktureinrichtungen statt und kann somit die deren Auslastung gesteigert und verbessert werden.

add Siedlungsentwicklung:

Durch das ggst. Verfahren wird Bauland in einem der Hauptsiedlungsgebiete/ Ortsteile der Gemeinde ausgewiesen und dieser Bereich somit gestärkt.

Würdigung der Aussagen des Regionalprogrammes:

Die Gemeinde St. Michael stützt sich in ihrer Argumentation auch auf das geltende Regionalprogramm für den Lungau. Die Weiterentwicklung der Gemeinde als Wohnstandort von regionaler Bedeutung wird durch das ggst. Verfahren gefördert. Somit wird auch dem Ziel der Erhaltung einer tragfähigen Einwohnerzahl Rechnung getragen. Den grundsätzlichen Vorgaben zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung wird durch Konzentration auf die für die geplante Nutzung (Wohnen) geeignete Flächen sowie durch das geringe Ausmaß der TAA-Fläche entsprochen. Das ggst. Änderungsverfahren entspricht aufgrund seiner geringen Baulandneuausweisung sowie der künftig vorgesehenen Wohnnutzung 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:

add 1: Durch die ggst. TAÄ (Ausweisung von Wohnbauland) wird die räumliche Existenzgrundlage für leistbares Wohnen in einem gem. REK dafür vorgesehenen Bereich geschaffen. Die Bereiche Arbeit, Wirtschaft sowie eine intakte Umwelt werden nicht negativ beeinflusst.

add 2: Der ggst. TAÄ-Bereich grenzt an bereits bebaute Siedlungsstrukturen an und bewirkt auch eine Innenverdichtung im betrachteten Siedlungsbereich. Erhaltenswerte Kulturgüter bzw. Naturgegebenheiten werden nicht beeinflusst, bzw. werden freie Zugänge zu Seen, Wäldern, öffentlichen Fließgewässern u. sonstigen landschaftlichen Schönheiten nicht beeinflusst.

add 3: Lt. FWP liegen die ggst. Grdst. nicht innerhalb jedoch in der Nähe der gelben GFZ des Zederhausbaches. Es wird auf die entsprechende SN der FD WLW verwiesen u. wird ein Vertreter der WLW dem Bauverfahren beigezogen. Nutzbare Wasser- bzw. Rohstoffvorkommen sind für die ggst. TAÄ-Flächen nicht bekannt.

add 4: Durch die ggst. Änderung ist zwar eine landwirtschaftliche Fläche betroffen, eine Gefährdung der Lebensfähigkeit der bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft durch das äußerst geringe Flächenmaß des ggst. Verfahren ist jedoch nicht zu erkennen. Eine entsprechende Interessensabwägung hat im Rahmen der Erstellung des REK 2.0 stattgefunden und wurde darin der betroffene Bereich als Entwicklungspotential für Wohnnutzungen festgelegt.

add 5: Es werden im ggst. Verfahren keine Gewerbe-, Industrie-, oder Handelsflächen ausgewiesen.

add 6: Es werden keine Flächen für touristische Nutzungen ausgewiesen.

add 7a: Dem Pkt. wird insofern entsprochen, als dass durch das ggst. Planungsvorhaben (Wohnen/ Hauptwohnsitznutzung) die ortsübliche Nutzung bzw. die vorherrschende bauliche Struktur fortgesetzt wird. Eine Ausreizung oder gar Überschreitung der ökologischen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit des betroffenen Raumes kann aus Sicht der örtl. Raumplanung nicht festgestellt werden.

add 7b: Dieses Raumordnungsziel ist für die ggst. TAÄ nicht relevant, da es sich nicht um die Revitalisierung bzw. Stärkung von einem Ortskern handelt.

add 7c: Das ggst. Grdst. befindet sich in fußläufiger Entfernung zur nächstgelegenen Bushaltestelle (St. Michael, Unterweissburg, at:45:56279:0:2, Linien, 710, 700, 270) in ca. 190m Entfernung (Luftlinie).

add 7d: Dieses Raumordnungsziel ist für die ggst. TAÄ nicht relevant, da eine zeitweilige Wohnnutzung für das ggst. Grdst. nicht vorgesehen ist.

add 7e: Der gewählte Standort ist für die Wohnnutzung geeignet und liegt nicht innerhalb von Einflussgebieten von Gewerbe- und Betriebsgebieten.

add 7f: siehe Zi. 3

add 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.

add 9: Durch das anstehende TAÄ-Verfahren werden die raumordnerischen Grundlagen zur Sicherung des Wohnungswesens geschaffen und verbessert, da Wohnbauland für den unmittelbaren Bedarf zur Verfügung gestellt wird.

add 10: Durch eine Bebauung des ggst. Bereiches wird der bestehende Siedlungsbereich (westlich der Aufschließungsstraße) gem. den Vorgaben lt. REK 2.0 verdichtet und entspricht dies jedenfalls einer effizienten, planmäßigen und raumverträglichen Entwicklung des ggst. Ortsteiles.

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

add 1: Dem Grundsatz des sparsamen Flächenverbrauches wird durch das geringe Ausmaß der TAÄ-Fläche iVm dem Teilungsvorschlag gem. BPL entsprechend Rechnung getragen.

add 2: Es liegt im siedlungspolitischen bzw. im öffentlichen Interesse der Gemeinde, kurzfristigen Bedarf an Bauland zur Verfügung zu stellen und wurde dieses Interesse bereits durch Festlegung eines Entwicklungsbereiches im REK bekundet.

add 3: Durch das ggst. Verfahren kommt es zu keiner Zersiedelung, sondern wird ein bestehender Siedlungsbereich entsprechend den Vorgaben gem. REK (westlich der

Aufschließungsstraße) nachverdichtet.

add 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.

add 5: Der ggst. Änderungsbereich liegt innerhalb eines 500m Radiuses einer ÖV-Haltestelle.

add 6: Durch das ggst. Verfahren wird Wohnbauland für den lokalen Bedarf ausgewiesen. Ein negativer Einfluss auf die Entwicklung bzw. den Erhalt einer regionalen Identität wird nicht erkannt.

add 7: Privatrechtliche Vereinbarungen sind für den ggst. Bereich nicht erforderlich, da die Planungsziele der Gemeinde durch hoheitliche Maßnahmen erreicht werden.

add 8: Dieser Raumordnungsgrundsatz ist für das ggst. Verfahren nicht relevant, da er nicht Teil des Raumordnungsverfahren ist.

add 9: Der Grundsatz ist im ggst. Verfahren nicht relevant, da durch die Festlegung einer DG-Fläche mit keinerlei unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen, Männer, Kinder und Jugendliche, auf ältere Menschen sowie auf Menschen mit Behinderung hat.

Würdigung der Festlegungen gem. §30 (1) Z.: 5 Salzburger ROG 2009 idgF:

add a: Das geplante Vorhaben (Wohnhausbebauung) fällt nicht unter die Normierung gem. Pkt. a.

add b: Durch die geplante Wohnhausbebauung werden die Inhalte des Pkt. b erfüllt.

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

Im ggst. Verfahren soll Bauland aufgrund eines entsprechenden Ansuchens (siehe Antragsteil: Verfahrensgegenstand, Absatz: Ansuchen) ausgewiesen werden. Der Bedarf am Bauland wurde bereits durch die "Baulandbedarfserhebung" im Rahmen der Erstellung des REK 2.0 von Seiten des Grundeigentümers bekanntgegeben.

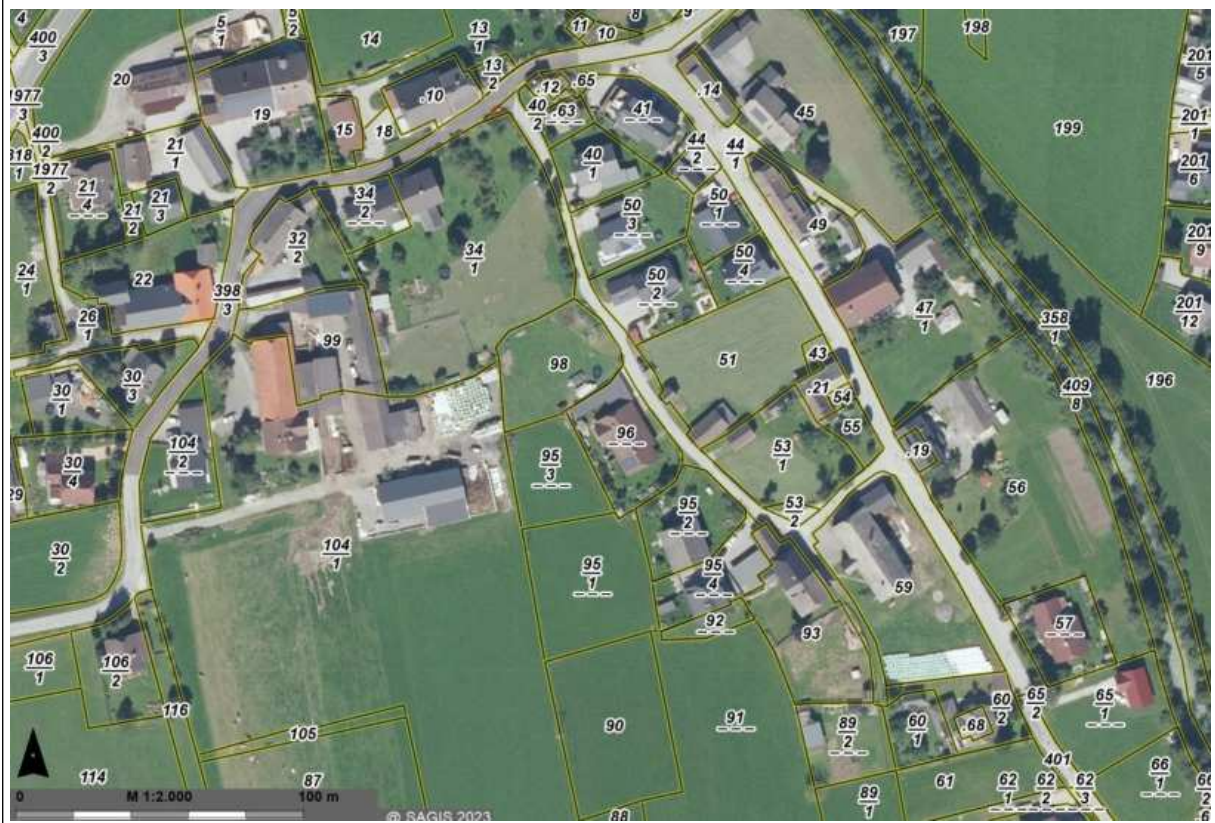
add standortbezogene Festlegungen:

Die gem. standortbezogene Festlegungen vorgesehene Nutzung wird durch die geplante Wohnnutzung umgesetzt. Hinsichtlich etwaiger Widmungsvoraussetzungen wird angemerkt, dass eine SN der WLW (wie auch bei den Rahmenbedingungen beschrieben) sowie des Leitungsbetreibers (Salzburg AG) eingeholt wurde und diese eine Bebauung des ggst. Bereiches nicht untersagen.

Ergänzend dazu gibt es keine zur Widmung in Widerspruch stehenden Umstände. Im Rahmen des lfd. Verfahrens wird seitens der Gemeinde bestätigt (siehe Antragsteil: Beschränkungen/ Infrastruktur, Kapitel: Infrastrukturelle Erschließung), dass sämtliche für das Planungsvorhaben (Wohnnutzung) erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen vorhanden sind.

Hinsichtlich der Festlegungen zur GFZ, Gebäudehöhe bzw. zur Bauweise wird auf die Normierungen des BPL und das nachgereichte Baubewilligungsverfahren hingewiesen.

## Orthofoto - Lage des Planungsgebietes



## Schlussfolgerung

Die ggst. Erweiterung von Wohnbauland erfolgt zur Umsetzung der vorliegenden siedlungspolitischen Interessen der Gemeinde. Dies betrifft die planmäßige Innenverdichtung der vorherrschenden Siedlungsstruktur entsprechend den Vorgaben des REK's 2.0. Durch die geplante Wohnnutzung wird diesen Zielen im ggst. Bereich entsprechend Rechnung getragen. Die Verordnung eines Bebauungsplanes erfolgt gem. §66 ROG 2009 idgF.. Hinsichtlich der Randlage zur gelben GFZ des Zederhausbaches wird auf die SN der FD WLV verwiesen. Ein Vertreter der Leitungsbetreiber (Salzburg AG) ist dem Individualverfahren beizuziehen und sind etwaige Auflagen in den Baubescheid aufzunehmen.

Zusammenfassend ist aus Sicht der Örtlichen Raumplanung festzustellen, dass das ggst. TAA-Verfahren von bisherigem Grünland in Bauland für Dorfgebiet (DG) mit den Zielsetzungen der MG sowie dem aufsichtsbehördlich genehmigten Räumlichen Entwicklungskonzeptes übereinstimmt. Die Vorgaben der überörtlichen Raumplanung werden ebenfalls erfüllt.

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

Antragsteil 'Gutachten' unterschrieben am 14.2.2024 von Knap-Rieger Jakob

## Planauszüge

: Uploaded File: TAA115\_ISTSOLL.PDF;

Antragsteil 'Planauszüge' unterschrieben am 14.2.2024 von Knap-Rieger Jakob