

Gemeinde Unternberg

Kundmachung

1. Gemäß § 65 Abs 3 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 - ROG 2009, LGBl.Nr. 30/2009 i.d.g.F., wird kundgemacht, dass der Entwurf der Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Unternberg einschließlich des Entwurfes des Bebauungsplanes der Grundstufe für den Bereich 'Wirtfeld, Fam. Perner' mindestens vier Wochen lang im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufliegt und im Internet unter www.unternberg.gv.at einsehbar ist. Auf Grund der durchgeführten Prüfungen (Ausschlusskriterien und Umwelterheblichkeit) wurde festgestellt, dass keine Umweltprüfung erforderlich ist.

2. Träger öffentlicher Interessen, sowie Personen, die ein Interesse glaubhaft machen, sind berechtigt, innerhalb der Auflagefrist begründete schriftliche Einwendungen vorzubringen. Die Einwendungen sind durch geeignete Unterlagen so zu belegen, dass eine einwandfreie Beurteilung möglich ist.

Der Bürgermeister
Andreas Fanninger

Bei Anschlag am: 11.4.2024

Abnahme nach dem: 9.5.2024

Angeschlagen am:

Abgenommen am:

Grunddaten des Antrags
Gemeinde- und Verfahrensdaten
Gemeindenummer: 50513
Gemeindename: Unternberg
Bereichsbezeichnung: Wirtfeld, Fam. Perner
Betroffene Grundeigentümer: Brigitte Perner
Teilabänderungsnummer
Verfahrensart: vereinf. Verfahren ohne UEP & UP
Antrag auf: Vorbegutachtung
Aktenzahl der Gemeinde: A/17861/2023
BearbeiterIn: Amtsleiter Bernhard A.Knapp
Bearbeitung - Ortsplanung
AuftragnehmerIn: Zeller ZT GmbH
Geschäftszahl des/r OrtsplanerIn: 513TA01-24
ProjektleiterIn: Dipl.-Ing. Georg Zeller
SachbearbeiterIn: Dipl.-Ing. Cornelia Pichler, BSc
Bearbeitung - Abteilung 10
Juristische/r SachbearbeiterIn: Dr. Iris Rabitsch
Technische/r SachbearbeiterIn: Klemens Pürmayr MSc
Schriftliche Stellungnahme des Landes

Verfahrensgegenstand 18

Veranlassung

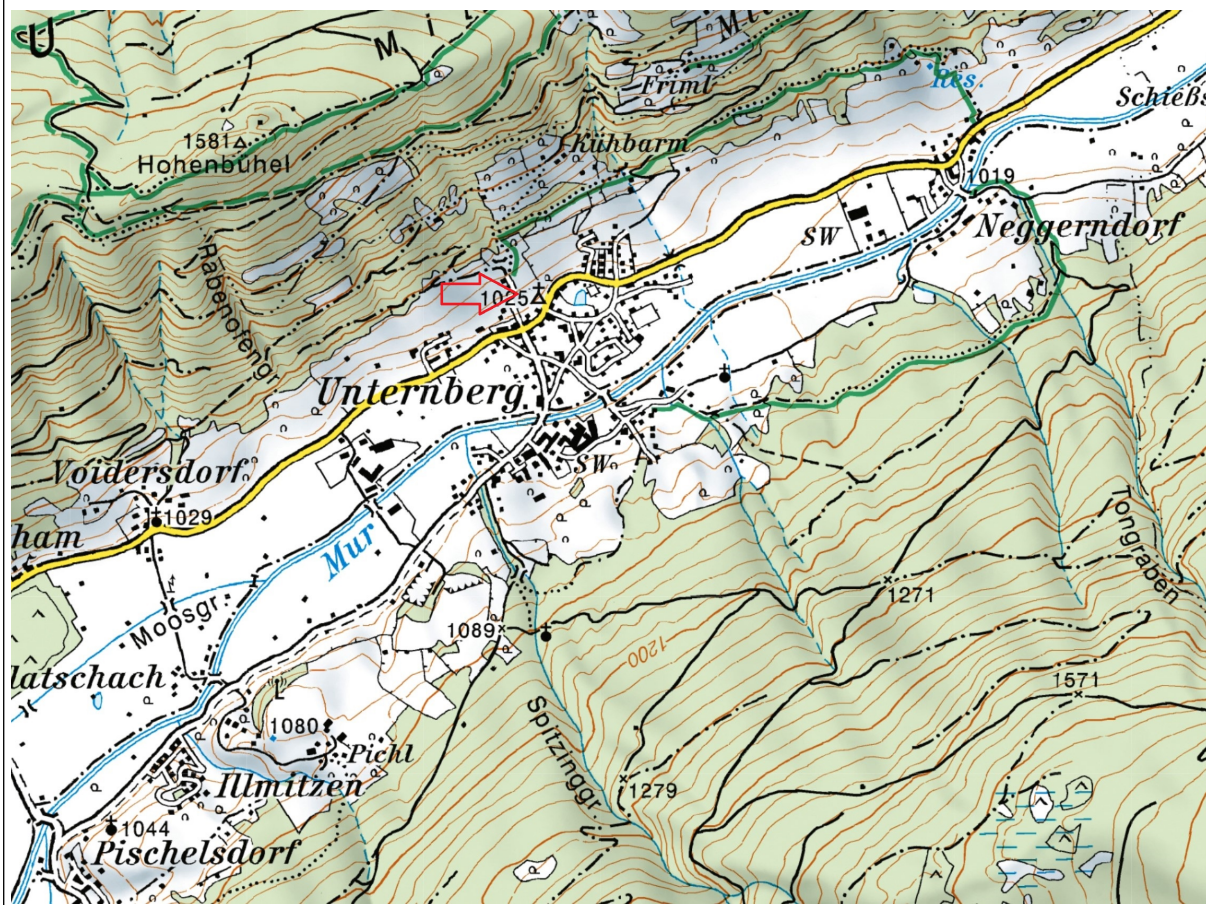
Die Antragsteller haben um Umwidmung einer Teilfläche der GP 314/1, KG 58032 Unternberg, von Grünland-ländliche Gebiete in Bauland-erweiterte Wohngebiete angesucht. Die ggst. Flächen sollen der widmungskonformen Nutzung für den Eigenbedarf dienen.

Datum der TAA-Anregung

Lage der verfahrensgegenständlichen Fläche

Die ggst. Flächen liegen im Ortszentrum von Unternberg, nördlich der B96 Murtalstraße, direkt anschließend an das bestehende Siedlungsgebiet entlang der B96 und westlich des Friedhofs.

Übersichtsplan



Grundstücke

Gst. Nr	KG Nr.	KG Name
314/1	58032	Unternberg

Aktive Bodenpolitik

Wurden Maßnahmen gesetzt?: Nein

Wenn ja - welche?

Wenn nein - Begründung?

Die Gemeinde Unternberg ist bestrebt, eine aktive Bodenpolitik zu betreiben. Wenn geeignete Grundstücke in der Gemeinde zum Kauf oder in Versteigerungen angeboten werden, wird sich die Gemeinde Unternberg um den Erwerb bemühen. Im ggst. Fall handelt es sich um die Baulandwidmung für den Eigenbedarf der Fam. Perner, zur Errichtung eines Wohnhauses.

Baulandsicherungsmodell gem. LEP 2022

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

Flächenausmaß jener Teilfläche des BLSM außerhalb des HSB:

Mappenblattnummer(n)

Mappenblattnummer(n): 4922-5000

Widmungsänderungen

Umwidmung von

Fläche [m²]	Widmungskategorie	
698	GLG	

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 [m²]	Widmungskategorie	Folgewidmung
1	698	EW	GLG

Gesamtfläche der Abänderung [m²]: 698

Erforderliche Erläuterungen zur Umwidmung
Befristung
Dauer der Befristung bei HG, BG, SF in Jahren:

Umweltrelevanz
Schwellenwertprüfung
Fläche der umweltrelevanten Änderungen je Kategorie [m²]: 698
[m²]
Summe der zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m² (Kumulationsregel): 0
[m²]
Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Flächen [m²]: 698
[m²]
Lage der Änderungsfläche in einem Schutzgebiet: Nein
Ergebnis der Schwellenwertprüfung
Schwellenwertüberschreitung liegt vor: Nein
Schwellenwerte gemäß SUP Verordnung: 5 ha
Allfällige Begründungen oder Erläuterungen
Das Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Teilfläche beträgt 698 m² (ca. 0,07 ha) und liegt damit deutlich unterhalb dem Schwellenwert von 5 ha gemäß SUP Verordnung. Eine Schwellenwertüberschreitung liegt damit 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
Für die ggst. Flächen wurde bereits im Vorfeld, im Rahmen der 1. Teilabänderung des REK eine Umweltprüfung durchgeführt, und die Flächen sind als Entwicklungsflächen ins REK aufgenommen worden, weshalb aus einer weiteren Prüfung keine zusätzlichen Erkenntnisse in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu erwarten sind und damit das Ausschlusskriterium A zutrifft.
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

Es ist auszuschließen, dass die vorliegenden TAÄ erhebliche Auswirkungen auf Europaschutzgebiete oder Wild-Europaschutzgebiete aufweist, da sich die ggst. TAÄ nicht innerhalb von oder in der Nähe eines Europaschutz- oder Wild-Europaschutzgebiets befindet.

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

§ 2 ROG 2009

(1) Die Raumordnung hat folgende Ziele zu verfolgen:

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.

(2) Dabei sind folgende Grundsätze zu beachten:

- 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 Schwerpunkt- 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.

Aussagen der überörtlichen Raumplanung

Landesentwicklungsprogramm, Sachprogramme

Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm (Gesamtüberarbeitung 2022; LGBl Nr 104/2022) beinhaltet folgende, für ggst. Flächenwidmungsplan-Teilabänderung relevante Aussagen: Gem. Strukturmodell zählt die Gemeinde Unternberg zum "inneralpinen Gebirgsraum außerhalb der Stadtregionen.

4.2 Zur Verkehrs- und Mobilitätsentwicklung sowie zur angestrebten Energieversorgung

4.2.1 Für das gesamte Land

Verkehrs- und Mobilitätsentwicklung

(4) Berücksichtigung der erarbeiteten Mobilitätskonzepte als Planungsgrundlage bei der Erstellung und Überarbeitung von Räumlichem Entwicklungskonzept (REK), Flächenwidmungsplan (FWP) und Bebauungsplan (BPL).

4.4 Siedlungsentwicklung

4.4.1 Für das gesamte Land Salzburg

Siedlungsentwicklung – Wohnen

(1) Konzentration der Siedlungsentwicklung in den Hauptsiedlungsbereichen und Nebenzentren.

(2) Die Planungstätigkeit von Gemeinden und Regionen soll künftig verstärkt auf die Sicherung von Flächen für leistbares Wohnen ausgerichtet sein.

...

6.2 Hauptsiedlungsbereich

Ausgehend von der Definition des Siedlungsschwerpunktes lt. ROG § 5 Abs 14 idgF ist diese Fläche als potentieller Hauptsiedlungsbereich gekennzeichnet (siehe auch REK Datenpaket für Ortsplaner).

Regionalprogramm

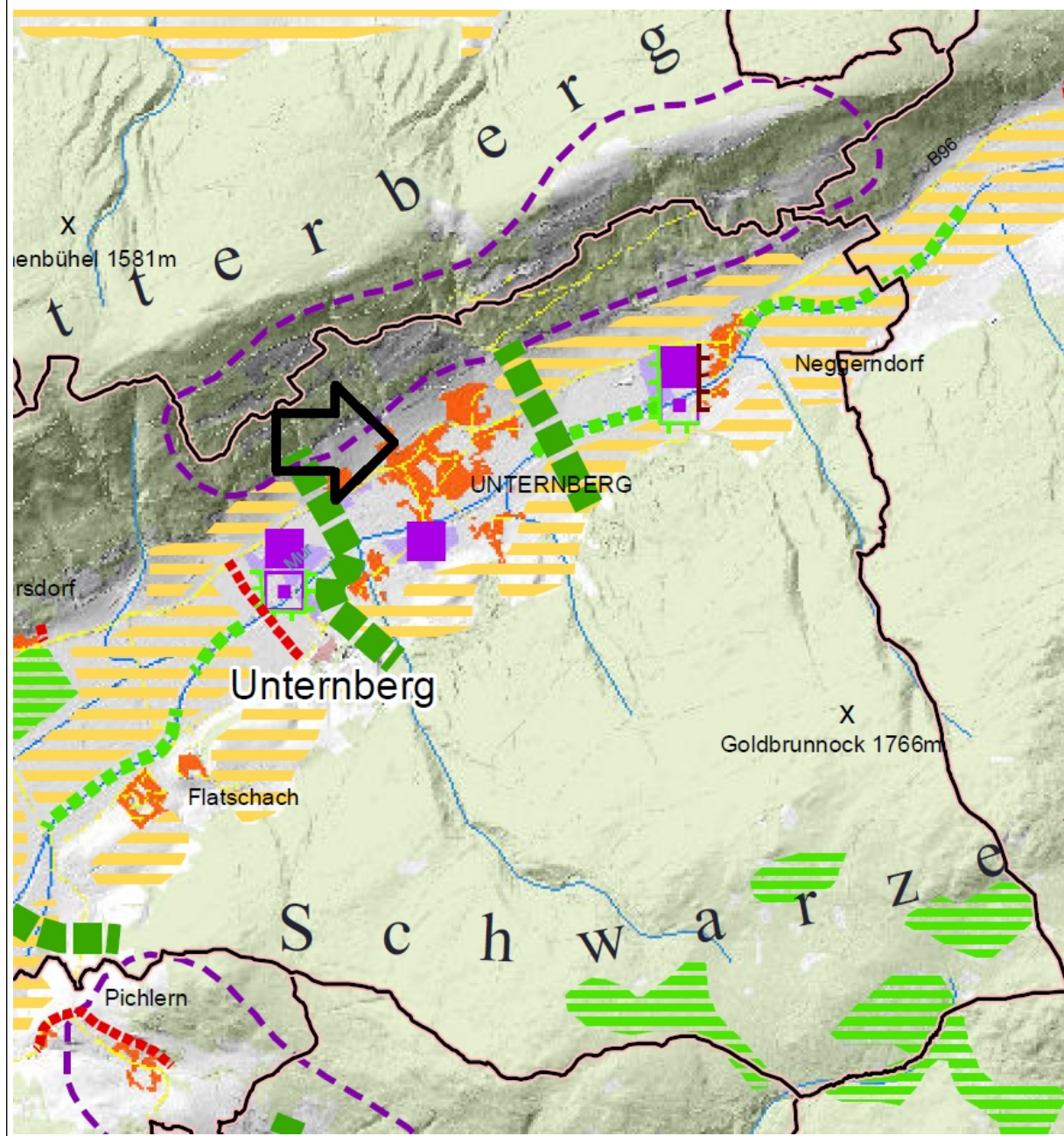
Regionalprogramm Lungau

2.5. Entwicklungsaufgaben in den Gemeinden

Unternberg: Wohnstandort mit Abrundung, Gewerbeausbaustandort, touristischer Sonderstandort (Burg Moosham), naturbetonter Tourismus, zentrale Dienste zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Diensten des Grundbedarfes in ihrem Einzugsbereich

In der Plandarstellung zum Regionalprogramm grenzt die ggst. Umwidmungsfläche an "Siedlung Wohnen". Nördlich, in ausreichender Entfernung zur Umwidmungsfläche ist einer kulturlandschaftlich hochwertige Produktivzone eingetragen.

Regionalprogramm - Planausschnitte



Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

REK - Textliche Aussagen - Ziele und Maßnahmen

2.2.3 Ortszentrum von Unternberg zwischen B96 und Mur
Bereiche mit möglicher baulicher Entwicklung:
Entwicklungsbereich 17:

Nutzung: Wohnen

Widmungsvoraussetzungen: keine

Erschließung: Anschluss an die öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde Unternberg

Bauliche Entwicklung: gem. Plandarstellung, niedrige Verdichtung, niedrige Bauhöhen, niedrige Dichten und niedrige bis mittlere Höhenfestlegung

Rahmenbedingungen:

Baugrundeignung: Vorabklärung im Zuge des Umwidmungsverfahrens.

Verpflichtende Aufstellung eines Bebauungsplans mit Festlegung von Bodenschutzmaßnahmen und Eingrünungsmaßnahmen am Siedlungsrand.

Nachweis einer Wasserver- und Abwasserentsorgung sowie Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung der Niederschlagswässer.

Bodenschutz: Minimierung Versiegelungsgrad, Maßnahmen in Richtung Regenwasserrückhalt und -versickerung.

Gefährdung gelbe Zone: Miteinbeziehung der WLVI ins Widmungsverfahren, Berücksichtigung von Abflussgassen im Bebauungsplan, Vorschreibung von Maßnahmen zur Sicherung der Baukörper.

Im Planteil zum REK ist der ggst. Bereich als „Entwicklungsfläche für Wohnen“ mit niedriger Dichte festgelegt. Die Flächen befinden sich innerhalb des Siedlungsschwerpunktes in der Gemeinde.

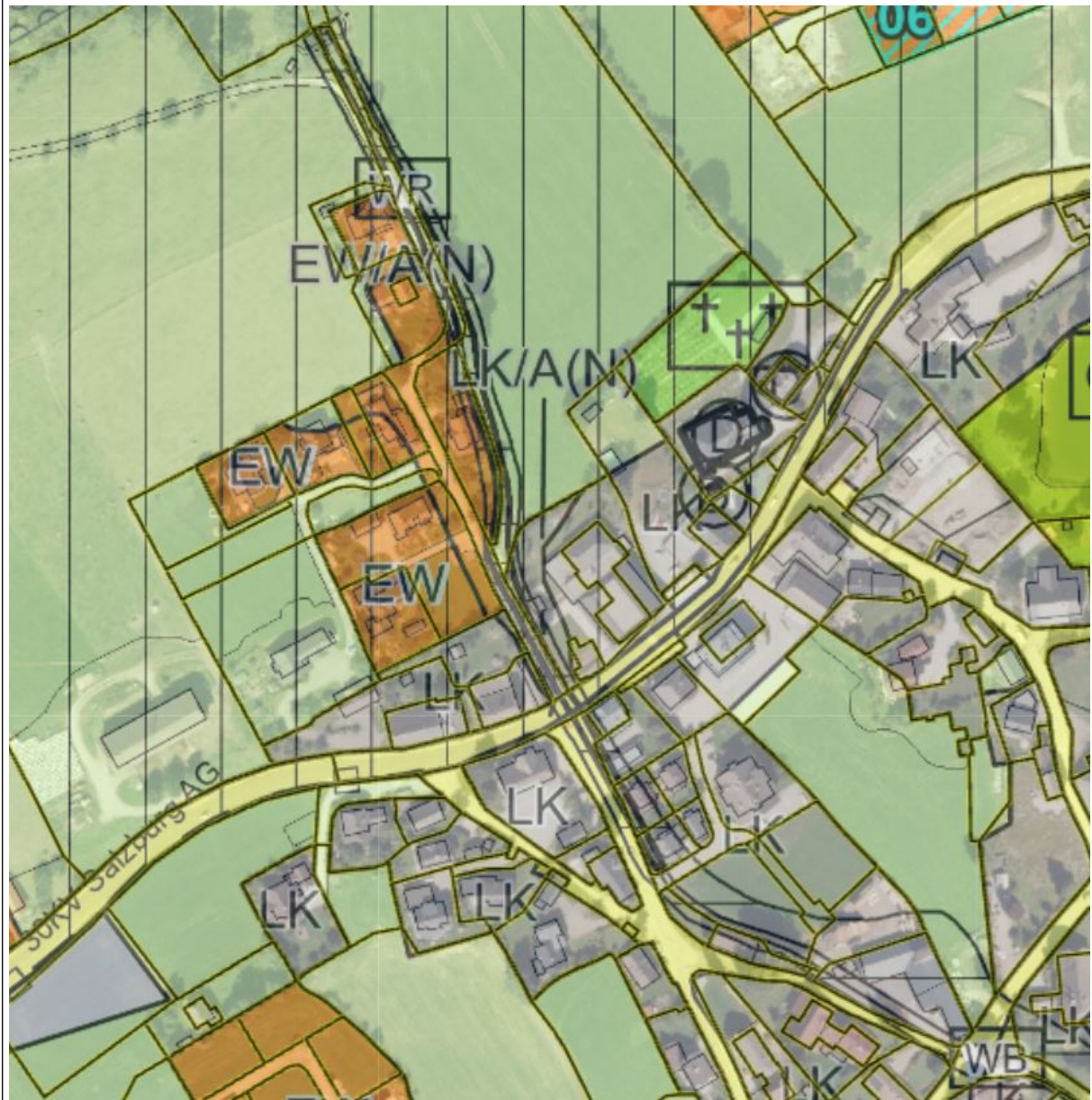
REK - Planausschnitte



Angrenzende Widmungen

Im Westen Bauland-EW ansonsten GLG.

FWP-Ausschnitt



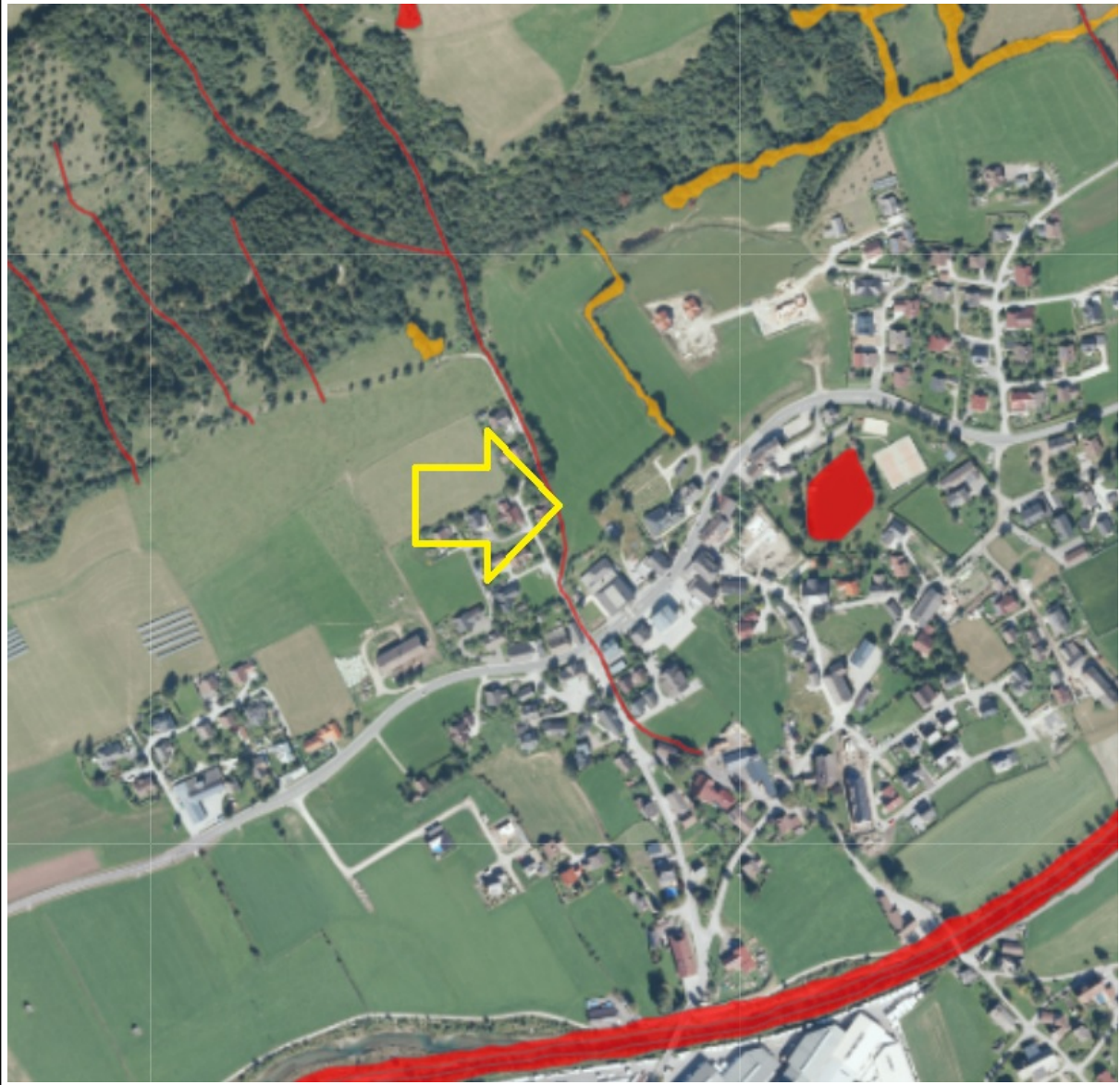
Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen

Die Teilabänderungsfläche ist von Kennzeichnungen oder Kenntlichmachungen betroffen: Ja

Naturschutz

Beschränkung vorhanden: Nein

allfällige Fotos (.jpeg, .tif, .gif)



Beschreibung

Westlich, entlang der Grundstücksgrenze zur GP 314/2, jedoch außerhalb der ggst. Änderungsfläche verläuft das gem. §24 geschützte Biotop "Bach W Kühbarm-Hof (Teil 1)". Dieses Biotop ist zu erhalten. Durch die einzuhaltenden Nachbarschaftsabstände kann ein ausreichender Abstand gewährleistet werden, zudem befinden sich das Biotop gänzlich außerhalb der ggst. Änderungsfläche.

Darüber hinaus gehört das gesamte Gemeindegebiet von Unternberg zum Biosphärenpark Lungau. Die ggst. Flächen liegen jedoch innerhalb der "Entwicklungszone" gem. den Festlegungen für den Biosphärenpark. Negative Auswirkungen auf die Entwicklungszone des Biosphärenparks sind nicht zu erwarten. Damit bestehen keine naturschutzrelevanten Beschränkungen für die betreffenden Flächen.

Wasserwirtschaft

Beschränkung vorhanden: Nein

allfällige Fotos (.jpeg, .tif, .gif)



Beschreibung

Die Änderungsflächen befinden sich außerhalb von Wasserschutz- oder -schongebieten und liegen auch nicht im Bereich von Brunnen oder Quellen oder sonstigen wasserwirtschaftlichen Beschränkungen. Eine Beschränkung liegt somit hinsichtlich des ggst. Sachbereichs nicht vor.

Wildbach und Lawinenverbauung

Beschränkung vorhanden: Ja

allfällige Fotos (.jpeg, .tif, .gif)



Beschreibung

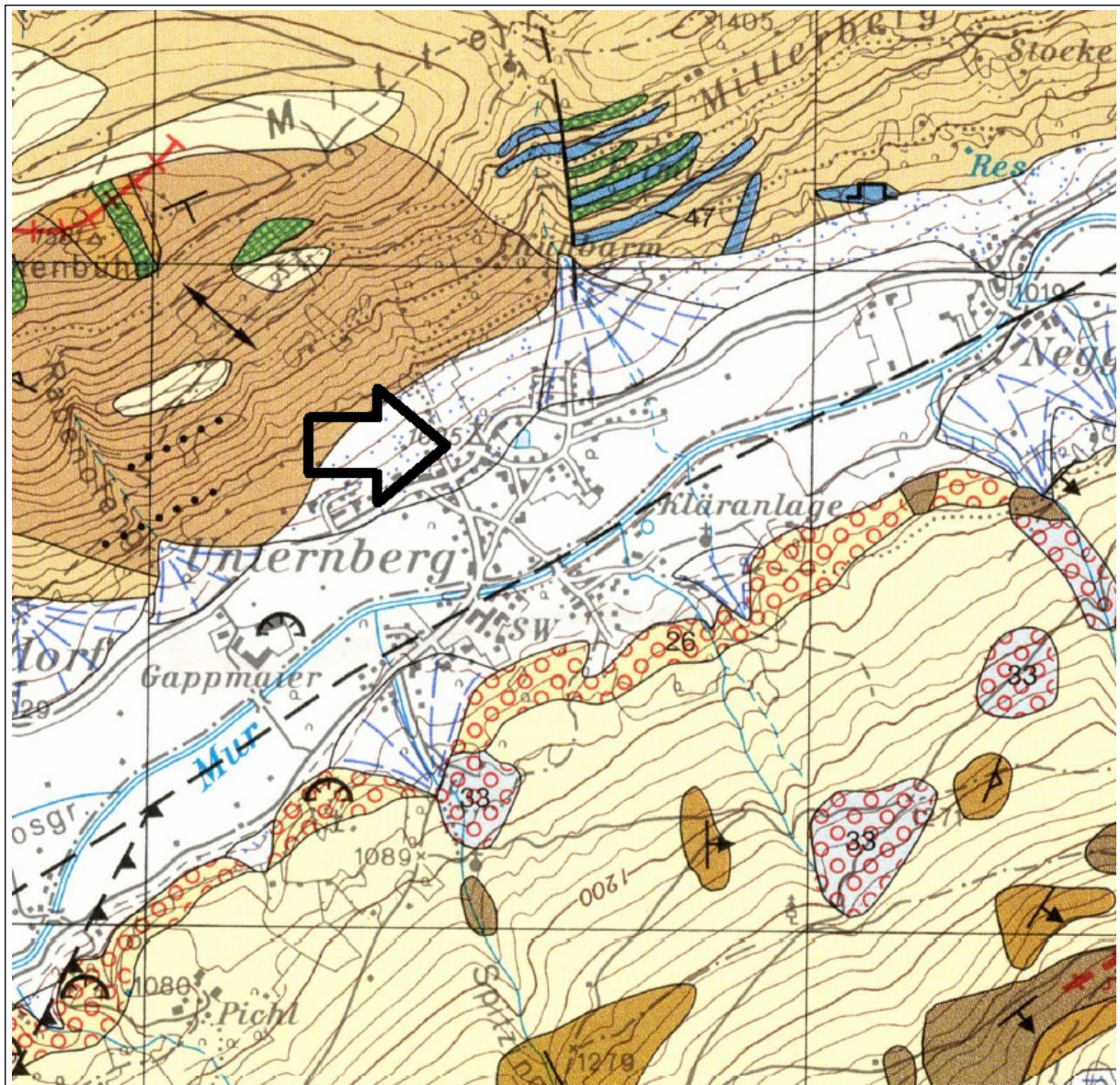
Die Flächen liegen im westlichsten Bereich innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone. Eine Bebauung ist unter Einhaltung von Auflagen möglich. Die WLV ist in das nachfolgende Bauverfahren mit einzubeziehen und allfällige Auflagen sind umzusetzen. Dies wird als Besondere Festlegung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Geologie

Beschränkung vorhanden: Ja

allfällige Fotos (.jpeg, .tif, .gif)





Beschreibung

Der Untergrund ist gem. der geologischen Karte eine Schutthalde (Steinschlag, Nivationsschutt, z.T. auch Wildbachablagerung). Die Flächen fallen Richtung Südosten um etwa 5 m ab.

Im Zuge einer Baulandwidmung auf dem "Gfrererfeld", etwa 200 m nordöstlich des ggst. Änderungsgebiets, wurde hierzu ein geologisches Gutachten vom Büro Moser/Jaritz eingeholt. Dieses empfiehlt aufgrund einer verringerten Sickerfähigkeit eine retendierte Ableitung der Oberflächenwässer in einen Vorfluter.

Zum Baugrund selbst wird in dem Gutachten aus geologischer und geotechnischer Sicht festgestellt, dass eine Bebauung mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Es werden Vorgaben zur Baugrubensicherung bzw. Gründung des Gebäudes gemacht. Zum Schutz wird die Errichtung eines Dammbauwerkes oder eines Entwässerungssystems oberhalb der Umwidmungsfläche empfohlen. Dimension und Art des Schutzdammes bzw. der Drainageleitungen sind in einem eigenen Detailprojekt zu erarbeiten.

Es ist davon auszugehen, dass für die Umwidmung auf dem ggst. Änderungsgebiet ähnliche Maßnahmen zu treffen sind.

Die notwendigen Schutzmaßnahmen sind im nachfolgenden Bauverfahren jedenfalls umzusetzen und sind als besondere Festlegung im Bebauungsplan verordnet.

Wald
Beschränkung vorhanden: Nein
Beschreibung Die Änderungsflächen sind nicht bewaldet, womit hinsichtlich des ggst. Fachbereichs keine Beschränkung besteht.
Lärm
Beschränkung vorhanden: Nein
Beschreibung Die ggst. Fläche liegt im Verlärungsbereich der B96 Murtalstraße, mit einer Lärmbelastung zwischen 50-55 dB. Das Ausmaß der Lärmbelastung entspricht gem. der RL Immissionsschutz in der Raumordnung dem sog. Regelfall, womit keine Beschränkungen bestehen.
div. Bauverbotsbereiche
Beschränkung vorhanden: Nein
Beschreibung Die ggst. Flächen befinden sich in keinem Bauverbotsbereich, eine dahingehende Beschränkung liegt somit nicht vor.
Altlasten und Verdachtsflächen
Prüffläche im Umkreis von 50 m oder Überschneidung: Nein
Beschreibung Im Bereich der Umwidmungsfläche und im Umkreis von 50 m gibt es keine Altlasten oder Verdachtsflächen o.d.gl. Damit besteht hinsichtlich des ggst. Fachbereichs Altlasten und Verdachtsflächen keine Beschränkung.
Sonstige Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen
Beschränkung vorhanden: Nein
Beschreibung Für die ggst. Änderungsfläche bestehen keine sonstigen Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen, weshalb hinsichtlich des ggst. Sachbereiches keine Beschränkungen zu erwarten sind.
Behandlung der Stellungnahmen des Landes durch den/die OrtsplanerIn (Vorbegutachtung)

Infrastrukturelle Erschließung
Infrastruktureinrichtungen erforderlich: Nein
Begründung, warum keine Infrastruktur erforderlich
Trinkwasserversorgung
Vorhanden: Ja
Beschreibung Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Netz der Gruppenwasserversorgungsanlage Tamsweg – Unternberg.
Abwasserentsorgung (Schmutz- und Oberflächenwässer)
Vorhanden: Ja
Beschreibung Die Schmutzwässer werden durch den öffentlichen Kanal der Gemeinde Unternberg entsorgt. Für die Oberflächenwässer wird eine retendierte Ableitung in die Mur erfolgen.
Verkehrerschließung
Vorhanden: Ja
Beschreibung Die Erschließung für den Verkehr erfolgt direkt über eine Zufahrt von der Haltgasse, welche im Südwesten der ggst. Änderungsfläche von der B 96 Murtalstraße abzweigt. Die nächste Anbindung an den öffentlichen Verkehr bildet die Bushaltestelle "Unternberg Ortsmitte" und liegt in einer fußläufigen Entfernung von ca. 150m. Dadurch liegt sie im Einzugsbereich von 500 m gem. LEP.
innerhalb ÖV-Einzugsbereich: Ja
Sonstige infrastrukturelle Erschließungen
Vorhanden: Ja
Beschreibung Die nächsten Versorgungseinrichtungen befinden sich im nahegelegenen Ortskern von Unternberg bzw. in der Nachbargemeinde Tamsweg: Gemeindeamt: ca. 100 m Nahversorger: 6,5 km (Marktgemeinde Tamsweg) Ärzte, Apotheke: 6 - 7 km (Marktgemeinde Tamsweg) Volksschule: ca. 50 m Bank: ca. 100 m Wirtshaus: ca. 120 m Kirche Unternberg: 80 m

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

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

Die Sickerfähigkeit des Untergrundes wurde durch einen Sickerversuch nach ÖNorm B 4422-2 zu bestätigt - siehe Anhang oben.

Landschaftsstruktur und -bild

Strukturuntersuchung

Bilder oder Pläne erläuternd zum Sachgebiet



Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die ggst. Flächen liegen im Ortszentrum von Unternberg, nördlich der B96 Murtalstraße, direkt anschließend an das bestehende Siedlungsgebiet entlang der B96 und nahe der Pfarrkirche, westlich des Friedhofs. Westlich fließt ein als Gebirgsbach eingestuftes Bach. Richtung Norden bestehen großzügige Freiflächen. Diese sind Teil eines Grünzuges, der gem. dem gültigen REK als Freihaltebereich gilt und sind lw. genutztes Grünland. Die Flächen steigen Richtung Nordwesten um etwa 5 m an.

Vegetation und Tierwelt

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Vegetation der ggst. Änderungsflächen weist keine Besonderheiten auf und entspricht den Bedingungen im Landschaftsraum. Dasselbe ist für die Tierwelt anzunehmen.

Erholungsnutzung und Grünflächen

Strukturuntersuchung

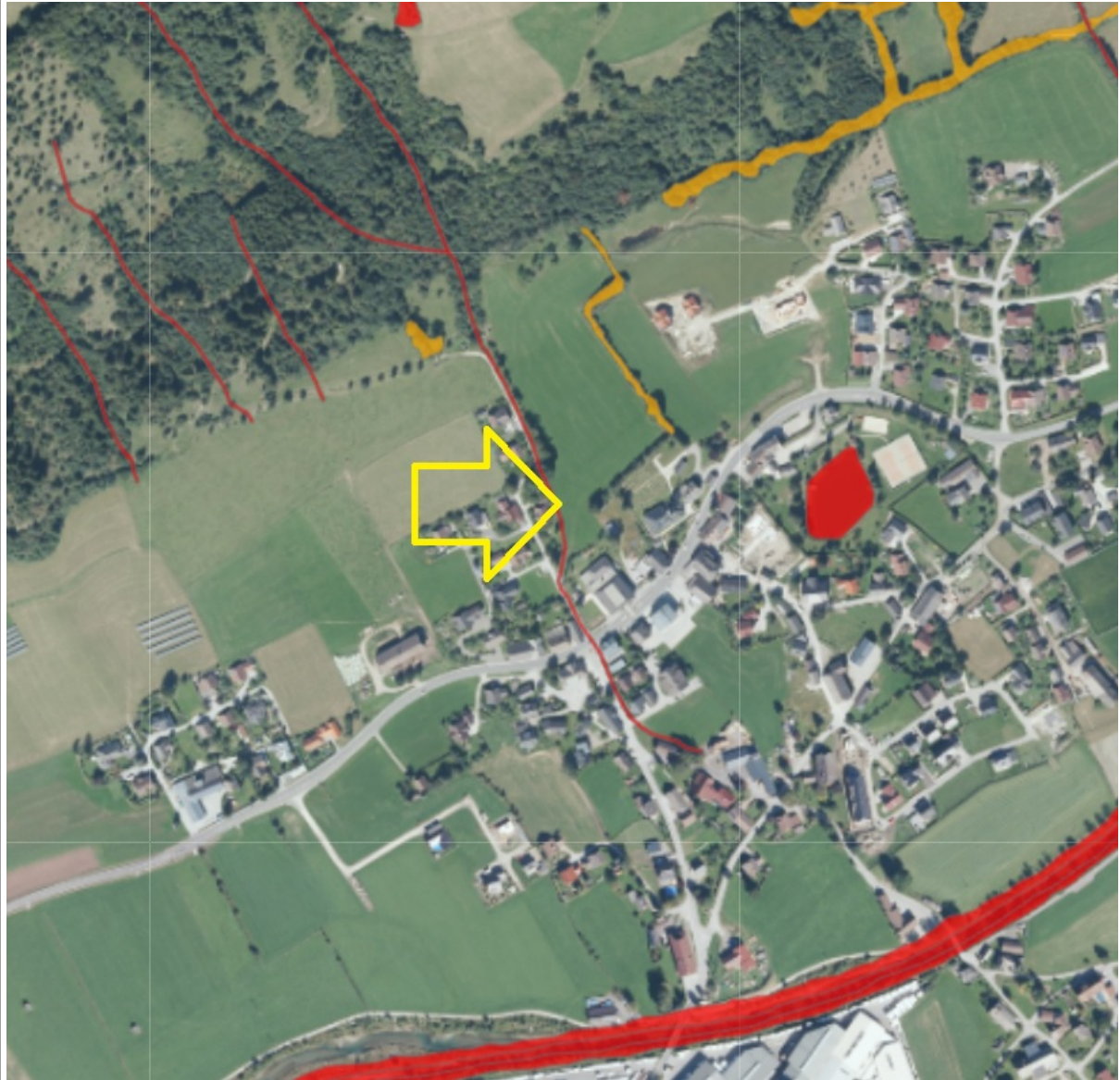
Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Freiflächen dienen gegenwärtig als landwirtschaftliche Grünlandflächen. Damit hat der betroffene Bereich keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Lebensräume und Biotope inkl. Vernetzung

Strukturuntersuchung

Bilder oder Pläne erläuternd zum Sachgebiet



Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Westlich, außerhalb der ggst. Flächen verläuft das Biotop "Bach W Kühbarm-Hof (Teil 1)", welches gem. §24 NSchG geschützt ist. Da sich das Biotop außerhalb der Änderungsflächen befindet, sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten und es bestehen keine Beschränkungen hinsichtlich des ggst. Sachbereiches.

Kulturgüter und Ortsbild

Strukturuntersuchung

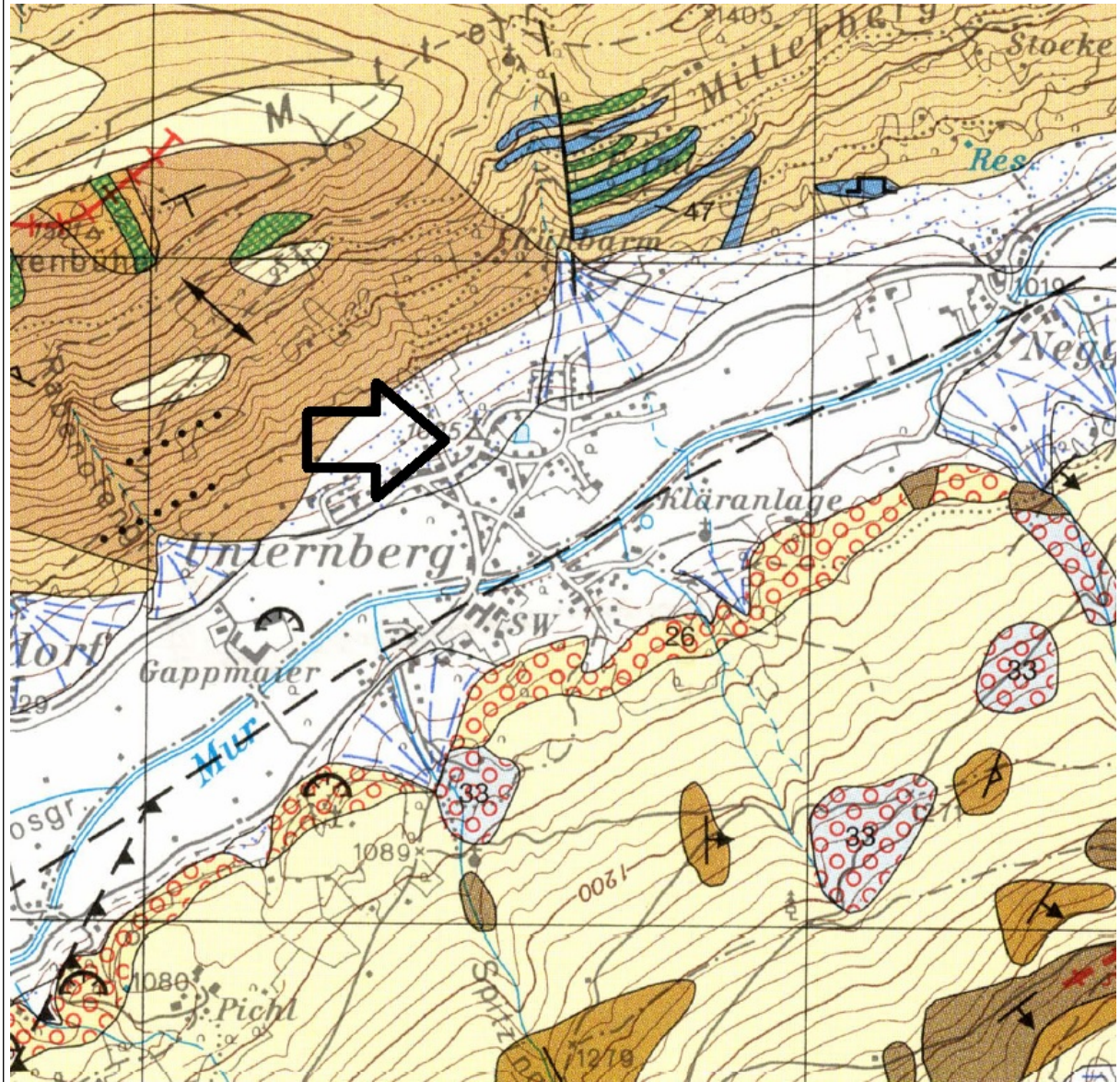
Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Im Bereich der Änderungsfläche befinden sich keine Kulturgüter oder schützenswerten Ortsbilder, sowie auch keine archäologisch oder baugestalterisch besonders wertvollen Bereiche. Sichtachsen oder -beziehungen zu Kulturgütern liegen ebenfalls nicht vor.

Geologie

Strukturuntersuchung

Bilder oder Pläne erläuternd zum Sachgebiet





Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Der Untergrund ist gem. der geologischen Karte eine Schutthalde (Steinschlag, Nivationsschutt, z.T. auch Wildbachablagerung). Die Flächen fallen Richtung Südosten um etwa 5 m ab.

Im Zuge einer Baulandwidmung auf dem "Gfrererfeld", etwa 200 m nordöstlich des ggst. Änderungsgebiets, wurde hierzu ein geologisches Gutachten vom Büro Moser/Jaritz eingeholt. Darin sind Maßnahmen zur Oberflächenwasserentsorgung sowie zur Baugrundsicherung und die Umsetzung eines Schutzdammes empfohlen. (vgl. Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen)

Es ist davon auszugehen, dass für die Umwidmung auf dem ggst. Änderungsgebiet ähnliche Maßnahmen zu treffen sind.

Die notwendigen Schutzmaßnahmen sind im nachfolgenden Bauverfahren jedenfalls umzusetzen und sind als besondere Festlegung im Bebauungsplan verordnet.

Boden

Strukturuntersuchung

Bilder oder Pläne erläuternd zum Sachgebiet









Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Bodenfunktionsbewertungen sind auf den ggst. Flächen zwischen 3 (=mittel) bis 5b (sehr hoch) eingestuft, Standortfunktion besteht keine. Die Flächen im ggst. Bereich weisen einen vergleichbaren Wert mit den meisten anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen in Unternberg auf, womit für die Flächen hinsichtlich des Bodens keine Bedenken bestehen. Lediglich im Bezug auf die „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und Abflussregulierung (5b bzw. 4 - (sehr) hoch) weisen die Böden höhere Werte auf. Die beabsichtigte Änderung stellt eine geringfügige Erweiterung des Baulandes innerhalb des Ortszentrums, im durch Bebauungsbestand geprägten Siedlungsgebiet dar, die gänzlich durch die Bestimmungen im REK der Gemeinde Unternberg gedeckt ist.

Die Bodenfunktionsbewertung ergibt für den ggst. Entwicklungsbereich die nachfolgenden dargestellten Funktionserfüllungsgrade der Bodenfunktionen:

Lebensraumfunktion 3
Standortfunktion 0
Natürliche Bodenfruchtbarkeit 5b
Abflußregulierung 4
Pufferfunktion 3

Die nächsten Versorgungseinrichtungen befinden sich im nahegelegenen Ortskern von Unternberg bzw. in der Nachbargemeinde Tamsweg.

Gemeindeamt: ca. 100 m
Nahversorger: 6,5 km (Marktgemeinde Tamsweg)
Ärzte, Apotheke: 6 - 7 km (Marktgemeinde Tamsweg)
Volksschule: ca. 50 m
Bank: ca. 100 m
Wirtshaus: ca. 120 m
Kirche Unternberg: 80 m

Des weiteren sind Besonnung, Klima und Luftgüte in ausreichender Umweltqualität gegeben. Im Norden hangoberhalb liegen größere, zusammenhängende Waldflächen, welche abschirmend, speichernd und filternd wirken. Eine allfällige Beeinträchtigung durch die B 96 wird dadurch überkompensiert.

Darüber hinaus handelt es sich bei den ggst. Flächen um die geringfügige Erweiterung des Baulands im nördlichen Ortszentrum in Übereinstimmung mit dem REK der Gemeinde, Versorgungseinrichtungen sind vorhanden, wodurch auf dem Wege der Interessensabwägung einer Weiterentwicklung im ggst. Bereich der Vorrang zu geben ist. In Bezug auf die „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und die "Abflussregulierung" sind konkrete und detaillierte Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im ggst. Bebauungsplan festgelegt.

Land- und Forstwirtschaft

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Landwirtschaftliche Betriebe befinden sich keine in der Nähe, womit auch keine Bewirtschaftungerschwernisse für Landwirtschaften durch die geplante Baulandwidmung auftreten. Land- und forstwirtschaftliche Wirtschaftswege führen nicht über die Änderungsfläche, wodurch die ggst. Flächen insgesamt betrachtet daher nur eine sehr geringe Bedeutung für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung haben. Im Zuge der Interessensabwägung ist einer Bebauung jedenfalls der Vorzug zu geben.

Wasser- und Wasserwirtschaft

Strukturuntersuchung

Bilder oder Pläne erläuternd zum Sachgebiet



Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Änderungsflächen befinden sich außerhalb von Wasserschutz- oder -schongebieten und liegen auch nicht im Bereich von Brunnen oder Quellen oder sonstigen wasserwirtschaftlichen Beschränkungen.

Naturräumliche Gefährdungen

Strukturuntersuchung

Bilder oder Pläne erläuternd zum Sachgebiet



Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die ggst. Flächen befinden sich im Westen, zu einem sehr geringen Teil innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone und zur Gänze innerhalb des braunen Hinweisbereichs, was eine erhöhte Gefahr von Steinschlag oder Rutschungen bedeutet.

Eine Prüfung der Baugrundeignung ist jedenfalls durchzuführen und mögliche Baugrundsicherungsmaßnahmen sind umzusetzen. Auch ist die WLV ins nachfolgende Bauverfahren mit einzubeziehen und Sicherungsmaßnahmen hinsichtlich der Lage in der gelben Wildbachgefahrenzone sind umzusetzen. Dies wird beides als Besondere Festlegung im Bebauungsplan festgelegt.

Lärm

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die ggst. Fläche liegt im Verlärungsbereich der B96 Murtalstraße, mit einer Lärmbelastung zwischen 50-55 dB. Das Ausmaß der Lärmbelastung entspricht gem. der RL Immissionsschutz in der Raumordnung dem sog. Regelfall. Eine Beschränkung liegt damit nicht vor. (vgl. Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen)

Luft

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Südlich der ggst. Änderungsfläche verläuft die B96 Murtalstraße. Diese Gegebenheiten bewirken Schadstoffbelastungen der Luft, wodurch die zusätzliche Belastung aus Quell- und Zielverkehr sowie aus Hausbrand hier nicht merklich zu einer Erhöhung der Belastung führen wird.

Sonstige Aussagen zur Umwidmung (Flächennutzung, Bebauungsstruktur, etc.)
Beschreibung (Flächennutzung, Bebauungsstruktur, etc.) Die ggst. Änderungsfläche befindet sich im Ortszentrum von Unternberg, nördlich der B96 Murtalstraße in unmittelbarer Nähe der Volksschule Unternberg sowie der Pfarrkirche und des Friedhofs. Die Fläche liegt innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsgebiets, welches in diesem Bereich gemischt strukturiert ist, die Siedlung nordwestlich anschließend ist vor allem durch Wohnnutzung geprägt. Im Norden schließen lw. genutzte Grünlandflächen an und hangoberhalb sind die Flächen bewaldet.
Behandlung der FD-Stellungnahmen aus der Vorbegutachtung durch den/die OrtsplanerIn

Bebauungsplanung
Bebauungsplan der Grundstufe
Planfreistellung gem. ROG 2009: Nein
Begründung
Reaktion des/der OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes (zur Planfreistellung)
Bebauungsplan - Plandarstellung: Uploaded File: bpl_wirtfeld_perner-e_20240123-BPL_500.pdf;
Bebauungsplan - Textteil: Uploaded File: bpl_wirtfeld-perner-e_20240123.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
Die zusätzliche Baulandausweisung liegt innerhalb des errechneten 10-Jahres-Baulandbedarfes.
Anmerkungen zur Baulandflächenbilanz
Allfällige Anmerkungen
Beilage: Baulandflächenbilanz im Detail: Uploaded File: Baulandbilanz_20240116.pdf;
Reaktion des/r OrtsplanerIn auf die Stellungnahme der Abteilung 10
Baulandreserven
Baulandreserven Wohnen (in m²)
Baulandreserven Gewerbe (in m²)

Gutachten

Gutachten des/der OrtsplanerIn

Würdigung der Übereinstimmung mit der überörtlichen Raumplanung

Die geplante Teiländerung erfüllt die Vorgaben des ROG und der überörtlichen Raumplanung v.a. im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Bauland und die Vermeidung von Zersiedelung und den Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen.

Die Widmungsänderung der verfahrensgegenständlichen Fläche berücksichtigt die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms betreffend der "Siedlungsentwicklung", da die ggst. Fläche im Hauptsiedlungsbereich der Gemeinde Unternberg gem. § 5 Abs 14 ROG 2009 idgF liegt (siehe auch REK Datenpaket für Ortsplaner).

Das Vorhaben steht durch die Nähe zur Bushaltestelle "Unternberg Ortsmitte" im Einklang den Zielsetzungen hinsichtlich der Konzentration und Verdichtung der Siedlungsentwicklung entlang des leistungsfähigen öffentlichen Verkehrs, da die Bushaltestelle in ca. 150 m fußläufiger Entfernung liegt.

Die Vorgaben des Regionalprogramms Lungau hinsichtlich der Entwicklungsschwerpunkte für Unternberg bezüglich Wohnstandort mit Abrundung und zentrale Dienste zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Diensten des Grundbedarfes in ihrem Einzugsbereich wurden berücksichtigt und sind erfüllt.

Im Regionalprogramm Lungau sind die Flächen Teil des Siedlungsgebiets von Unternberg, womit eine Übereinstimmung mit der ggst. Umwidmung als Bauland besteht.

Die geplante Teiländerung erfüllt somit die Vorgaben der überörtlichen Raumplanung.

Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben des ROG

Die geplante Teiländerung erfüllt Vorgaben des ROG 2009 und die Raumordnungsziele und -grundsätze werden umgesetzt, vor allem hinsichtlich der "haushälterischen und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden", des "Vorrangs der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen", des "Vorrangs einer Siedlungsentwicklung nach innen", der "Vermeidung von Zersiedelung", sowie der "Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und den sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen".

Dem Grundsatz einer "haushälterischen und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden" wird dadurch entsprochen, dass bedarfsgerecht gewidmet wird.

Die ggst. Widmung ist im REK der Gemeinde Unternberg vorgesehen und ist damit Planungsabsicht der Gemeinde. Daher kann dem Grundsatz des Vorrangs von öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen entsprochen werden.

Die Grundsätze des "Vorrangs einer Siedlungsentwicklung nach innen" und der "Vermeidung von Zersiedelung" werden dadurch erfüllt, dass das ggst. Planungsgebiet im Hauptort der Gemeinde Unternberg, innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsgebiets liegt.

Der Grundsatz der „verstärkten Berücksichtigung der Umweltschutzbelange und entsprechende Wahrnehmung der Klimaschutzbelange bei der Abwägung ökologischer und ökonomischer Ansprüche an den Raum sowie Unterstützung des Natur- und Landschaftsschutzes“ wird dadurch berücksichtigt, dass das Planungsgebiet keine Schutzgebiete und keine geschützten Lebensräume gemäß Salzburger NSchG 1999 berührt. Eine zusätzliche abträgliche Beeinträchtigung des Naturraums ist nicht zu erwarten. Infolge der Widmung werden die Belange des Umweltschutzes und des Klimaschutzes nur marginal berührt.

Durch die vertretbare Lage zur sozialen Infrastruktur und Nahversorgungseinrichtungen wird dem Grundsatz der Orientierung der Siedlungsentwicklung an sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen entsprochen. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt in einer fußläufigen Entfernung von etwa 120 m zur ggst. Umwidmung. Daher wird auch dem Grundsatz der Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs entsprochen.

Die Grundsätze der „Entwicklung der Raumstruktur entsprechend dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung“ wurden bereits bei der Erstellung des REK berücksichtigt. Hinsichtlich des Grundsatzes der „angestrebten Entwicklung und Erhaltung einer regionalen Identität“ ist gegenständliche Widmung neutral.

Dem Grundsatz "aktive Bodenpolitik der Gemeinden für leistbares Wohn- und Betriebsbauland" wird insofern entsprochen, als dass die Gemeinde Unternberg bestrebt ist, eine aktive Bodenpolitik zu betreiben. Wenn geeignete Grundstücke in der Gemeinde zum Kauf oder in Versteigerungen angeboten werden, wird sich die Gemeinde Unternberg um den Erwerb bemühen. Im ggst. Fall handelt es sich jedoch um Flächen, die zur Wohnnutzung für den Eigenbedarf umgewidmet werden.

Der Grundsatz der „sparsamen Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger“ wird insofern berücksichtigt, als dass der Standort lt. SAGIS ein sehr gutes bis gutes Solarpotenzial aufweist.

Hinsichtlich des Grundsatzes der „verstärkten Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen von Planungen auf Frauen und Männer, auf Kinder und Jugendliche, auf ältere Menschen sowie auf Menschen mit Behinderung“ ist die gegenständliche Fläche durch die Lage zu Nahversorgungseinrichtungen, Kindergarten, Schule ... und zu den ÖPNV-Haltestellen als günstig zu bezeichnen.

Die geplante Teiländerung erfüllt somit die Vorgaben des ROG 2009.

Würdigung der Übereinstimmung mit den Planungsaussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes

Das Vorhaben steht im Einklang mit dem REK der Gemeinde Unternberg hinsichtlich der Festlegungen im Siedlungskonzept für den Bereich des Ortszentrum von Unternberg zwischen B 96 und Mur. Dabei befindet sich die ggst. Fläche im Bereich mit möglicher baulicher Entwicklung (Nr. 17). Als Nutzung wurde für diesen Bereich im REK "Wohnen" festgelegt. Die bauliche Entwicklung soll gemäß Plandarstellung erfolgen. Es ist auf eine niedrige Verdichtung zu achten. Die Höhe sollte niedrig bis mittel sein.

Als Rahmenbedingung wurden im REK der Bodenschutz, Baugrundeignung und eine mögliche Gefährdung durch den Wildbach festgelegt. Außerdem ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Hinsichtlich Bodenschutz gibt es Vorschriften bezüglich Versiegelungsgrad, Maßnahmen in Richtung Regenwasserrückhalt und Versickerung. In Bezug auf die „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und die "Abflussregulierung" sind konkrete und detaillierte Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im ggst. Bebauungsplan festgelegt, womit die Vorschriften bezüglich Bodenschutz erfüllt werden.

Hinsichtlich einer möglichen Gefährdung durch die teilweise Lage in der gelben Wildbachgefahrenzone ist die WLV ins nachfolgende Bauverfahren mit einzubeziehen und mögliche Sicherungsmaßnahmen sind umzusetzen - dies ist im Bebauungsplan als Besondere Festlegung aufgenommen.

Somit steht die Umwidmung der Änderungsflächen in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des REK der Gemeinde Unternberg.

Schlussfolgerung

Die Fläche befindet sich im Ortszentrum von Unternberg, nördlich der B96 Murtalstraße, westlich von Pfarrkirche und Friedhof.

Die Antragssteller haben um Baulandwidmung einer Teilfläche auf GP 314/1 von GLG in Bauland-EW, im Ausmaß von 698 m² angesucht. Die Folgewidmung ist wiederum mit GLG festgelegt.

Die Erweiterung entspricht den Festlegungen im REK Unternberg. Überörtlichen Zielsetzungen sowie dem ROG 2009 wird durch die ggst. Baulandwidmung nicht widersprochen. Die Fläche befindet sich innerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs für Bushaltestellen von 500 m. Versorgungseinrichtungen befinden sich im Zentrum von Unternberg und in der Nachbargemeinde Tamsweg.

Die Fläche befindet sich im braunen Hinweisbereich gem. Gefahrenzonenplan der WLV. Im Zuge des nachfolgenden Bauverfahrens ist ein entsprechendes Gutachten einzuholen und mögliche Schutz- und Sicherungsmaßnahmen sind umzusetzen. Dies ist als Besondere Festlegung im Bebauungsplan festgelegt.

Hinsichtlich der teilweisen Lage in der gelben Wildbachgefahrenzone ist die WLV in das nachfolgende Verfahren mit einzubeziehen und allfällige Sicherungsmaßnahmen sind umzusetzen. Dies ist in den Bebauungsplan als Besondere Festlegung aufgenommen.

Im Hinblick auf den Bodenschutz sind bezüglich der natürlichen Bodenfruchtbarkeit und der Abflussregulierung, detaillierte Schutz-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgelegt.

Für das Planungsgebiet wurde ein Bebauungsplan erstellt. Das Verfahren dazu verläuft parallel zum ggst. Änderungsverfahren.

Die Änderungsfläche wurde bereits bei der Erstellung des REK einer Umweltprüfung unterzogen und es handelt sich um die geringfügige Erweiterung von Bauland, wodurch durch die Art und das Ausmaß von nur unwesentlichen Umweltauswirkungen auszugehen ist. Eine Umwelterheblichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich, ebenso wenig eine Umweltprüfung.

Gemäß Baulandflächenbilanz wird durch die vorliegende Bauland-Neuausweisung der 10-Jahresbedarf nicht überschritten.

Aus raumordnungsfachlicher Sicht der Ortsplanung ist die ggst. Baulandwidmung daher positiv zu beurteilen.

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

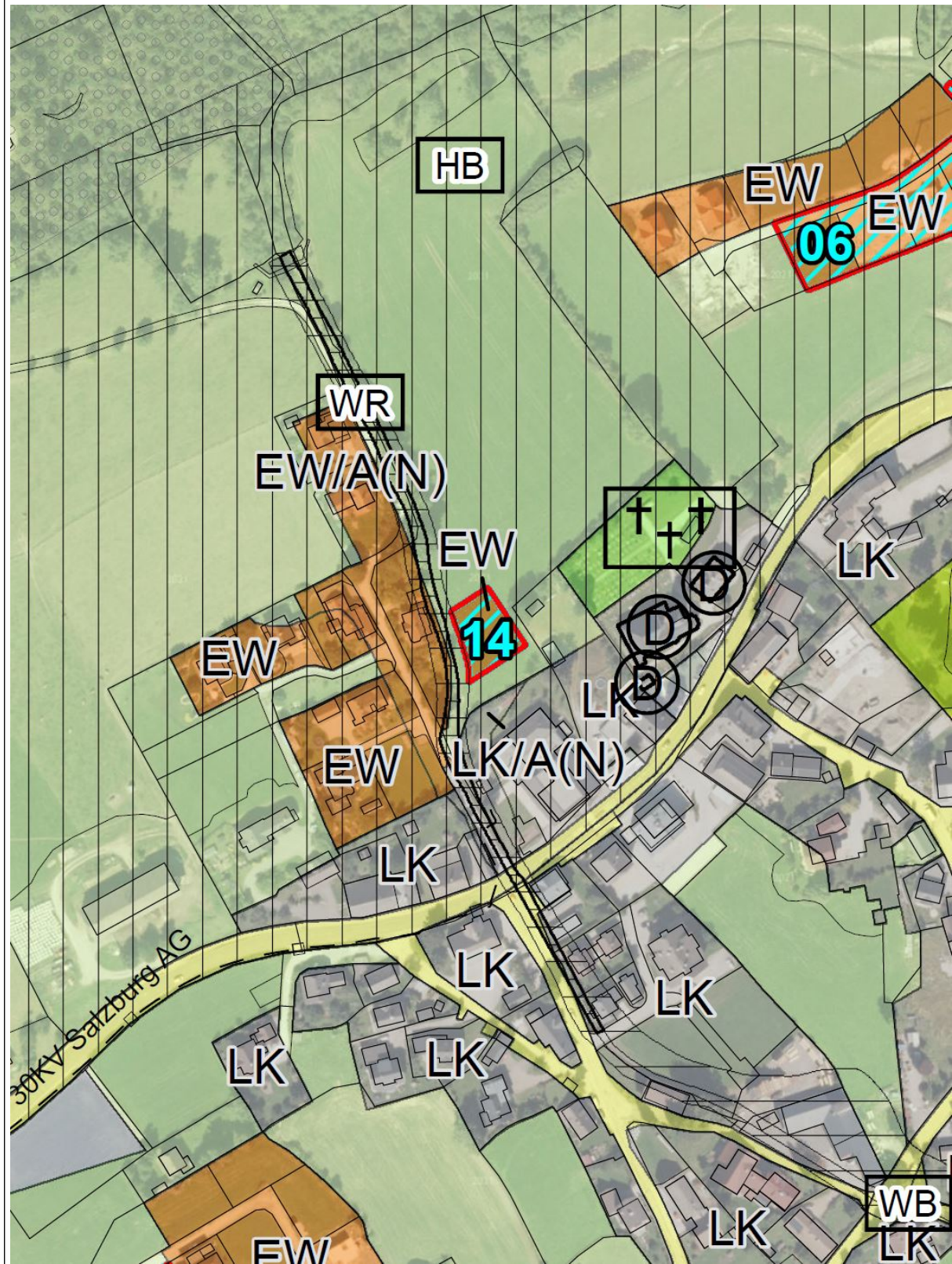
Behandlung der Stellungnahme des Landes - Parteiengehör

Planauszüge

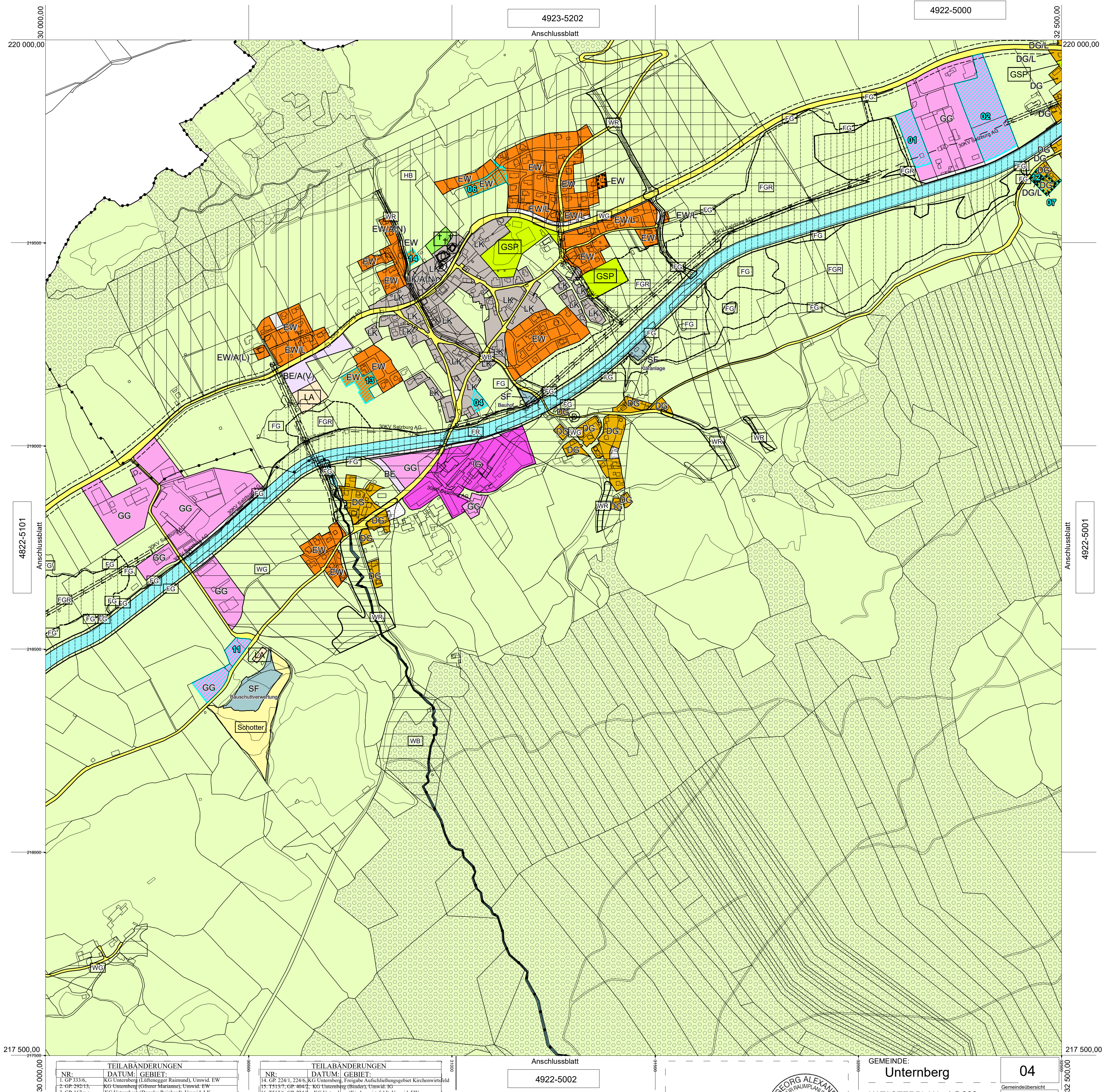
Änderungsblatt M 1:5000 = Mappenblatt: Uploaded File: 50513_4922-5000_04.pdf;

Beiblatt (610x610 mm): Uploaded File: T513-32.Beiblatt.pdf;

Vergrößerung - Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



: Uploaded File: T513-32_FWP-Ausschnitt_neu.pdf;



TEILABÄNDERUNGEN	
NR.:	DATUM: GEBIET:
1. GP 33/36,	Kr. Untertengen (Löffelanger Raimund), Untw. EW
2. GP 29/23,	Kr. Untertengen (Greßer Marianne), Untw. EW
3. GP 102/24,	Kr. Untertengen (Hörschbach, Untw. LK
4. GP 22/43	Kr. Untertengen (Löffelanger Johanna), Untw. EW
5. GP 92/52,	Kr. Untertengen, GP. 746/2, Kr. Vödersdorf, Untw.
6. GP 759/5,	Kr. Untertengen (Bogensberger Thomas), Untw. GD
7. GP 35/52, 22/42	Kr. Untertengen (Doppelger, Untw. LK
8. GP 48,	Kr. Untertengen (Doppelger, Untw. LK, GS
9. GP 61/9,	Kr. Vödersdorf (Gemeinde), Untw. GG, GS
10. GP 22/41,	Kr. Untertengen (Kirchenwärtin), Untw. EW
11. GP 61/9,	Kr. Untertengen (Gefordner, Untw. GG
12. TS1/31, GP. 741,	Kr. Untertengen (Gräbner), Untw. GG
13. GP 57/5,	Kr. Untertengen (Ginghaber), Untw. GG, GSO

TEILÄNDERUNGEN	
NR.	DATUM: GEBIET:
14. KG 224/1, 224/6, KG Untergunn, Freigabe Aufschließungsbet Kirchevornw.	
15. TS13/7, KG 404/2, KG Untergunn (Bündelung), Unwidm. KG	
16. TS13/7, KG 224/1, KG Untergunn (Kinderspielfeld), Linswand, EW	
17. TS13/8, KG 224/1, 224/6, KG Untergunn (Kinderspielfeld), Unwidm. EW	
18. TS13/9, KG 375/1, KG Untergunn, Unwidmung LK (Sampl)	
19. TS13/11, KG 375/1, KG Untergunn, Unwidmung LK (Famninger-Kruaen)	
20. TS13/11, KG 375/1, KG Untergunn, Unwidmung LK (Kruen)	
21. TS13/13, KG 743/1, KG Vordersdorf, Unwidmung GG (Guss-West-Doppel)	
22. TS13/13, KG 929, KG Untergunn, Unwidmung EW (Grugger Christian)	
23. TS13/15, KG 292/1, KG Untergunn, Unwidmung EW (Gferrer)	
Weitere Änderungen sind im Beiblatz ersichtlich.	

Anschlussblatt

4922-5002

AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG
LIEGT DEM BESCHIED

Zahl: 21003-
ZUGRUNDE



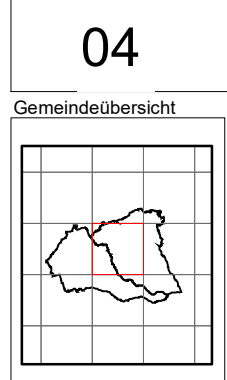
GEMEINDE:
Unternberg

KATASTERPLAN 1:5 000

0 25 50 100 150 200 250 Meter

4922-5000

Vermerk digitale Katastralmappe (DKM):
(c) Bundesamt für Eich- u Vermessungs-
wesen Wien 1/2021



Gemeinde Unternberg - Beiblatt

[illegible]

GEMEINDE

UNTERNBERG

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE
WIRTFELD, PERNER

ENTWURF ZUR AUFLAGE



IMPRESSUM

Auftraggeber

Gemeinde Unternberg
Am Dorfplatz 12
5585 Unternberg

Auftragnehmer

Zeller ZT GmbH
Hellbrunnerstraße 1a
5081 Anif

Projektleitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

Bearbeitung

Dipl.-Ing. Cornelia Pichler, BSc
Johannes David, BSc

Geschäftszahl

513BPL01-2024

Datum

Anif, am 11.04.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1. VERORDNUNGSTEXT	4
1.1. GELTUNGSBEREICH.....	4
1.2. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 Abs 2 ROG 2009	4
1.2.1. Straßenfluchtlinien.....	4
1.2.2. Baufluchtlinien	4
1.2.3. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen	4
1.2.4. Bauhöhen.....	4
1.2.5. Erfordernis einer Aufbaustufe.....	4
1.3. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 53 Abs 2 ROG 2009	5
1.3.1. Verlauf der Erschließungsstraßen	5
1.3.2. Bauweise	5
1.3.3. Äußere architektonische Gestaltung.....	5
1.3.4. Besondere Festlegung BF1 – Bodenschutzmaßnahmen	5
1.3.5. Besondere Festlegung BF2 – Gefährdung gelbe Wildbachgefahrenzone	6
1.3.6. Besondere Festlegung BF3 – Gefährdung brauner Hinweisbereich.....	6
1.3.7. Freiraumgestaltung: Pflanzgebot – Verpflichtung zur Schaffung von Grünflächen/Gehölzen...	6
2. ERLÄUTERUNGSBERICHT	7
2.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 Abs 1 ROG 2009	7
2.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes.....	7
2.1.2. Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept.....	8
2.1.3. Flächenwidmung.....	10
2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	11
2.1.5. Verkehrserschließung	12
2.1.6. Technische Infrastruktur	12
2.1.7. Vorhandene Bausubstanz	12
2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.....	13
2.1.9. Problemanalyse.....	13
2.1.10. Planungsziele	13
2.2. VERFAHRENSABLAUF.....	14

1. VERORDNUNGSTEXT

1.1. GELTUNGSBEREICH

Das Änderungsgebiet befindet sich im Bereich des Ortszentrums von Unternberg, nördlich der B96 Murtalstraße, etwa 100 m nordwestlich des Gemeindeamts von Unternberg. Das Planungsgebiet umfasst eine Teilfläche der GP 314/1, KG 58032 Unternberg.

Für eine Teilfläche GP 314/1 läuft derzeit parallel das FWP-Änderungsverfahren in erweitertes Wohngebiet.

Das Planungsgebiet umfasst somit eine Fläche von insgesamt ca. 1.250 m², davon 698 m² Bauland – erweitertes Wohngebiet.

1.2. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 Abs 2 ROG 2009

1.2.1. Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinie verläuft entlang der Erschließungsstraße auf GP 314/1 gem. planlicher Darstellung. Die **Straßenbreite** der Erschließungsstraße beträgt **4,0 m**.

1.2.2. Baufluchtlinien

Die Baufluchtlinie verläuft in einem Abstand von **5,00 m** zur Straßenfluchtlinie.

1.2.3. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche wird durch die Grundflächenzahl **GRZ** von **max. 0,25** festgelegt.

1.2.4. Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden für das Planungsgebiet mit einer **obersten Traufhöhe (TH)** und einer **Firsthöhe (FH)**, bezogen auf das natürliche Gelände, wie folgt festgelegt:

Max. Traufhöhe (TH): **7,00 m**

Firsthöhe (FH): **11,00 m**

1.2.5. Erfordernis einer Aufbaustufe

Es besteht kein Erfordernis einer Aufbaustufe gem. § 50 Abs.3 ROG 2009.

1.3. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 53 Abs 2 ROG 2009

1.3.1. Verlauf der Erschließungsstraßen

Die Erschließung für den Verkehr erfolgt zunächst über die vom Dorfplatz abzweigenden Haltgasse, GP 316 und weiter über den privaten Erschließungsweg auf GP 314/1.

1.3.2. Bauweise

Es wird eine **offene Bauweise – freistehend oder gekuppelt** festgelegt.

1.3.3. Äußere architektonische Gestaltung

Dachform

Als Dachform wird das **Krüppelwalmdach (KWD)** (Anm: Schopfwalm) festgelegt.

Dachneigung

Die **Dachneigung** wird mit **36-45°** festgelegt.

1.3.4. Besondere Festlegung BF1 – Bodenschutzmaßnahmen

Vor allem in Bezug auf die „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und die „Abflussregulierung“ werden konkret detaillierte Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im ggst. Bebauungsplan festgelegt.

Gem. Bodenfunktionsbewertung im SAGISonline – Lesehilfe, Maßnahmen zum Bodenschutz bei Bodeneingriffen (S. 29) sind die aufgezählten konkreten Maßnahmen im nachfolgenden Bauverfahren umzusetzen und wird dies mit dem Bebauungsplan verordnet.

- Die Parkplätze sind versickerungsfähig auszugestalten (z.B.: Rasengittersteine)
- Der vorhandene Oberboden ist sachgerecht abzutragen und für eine Bodenrekultivierung zu verwenden (Nachweis mittels Verwertungsnachweis)
- Die Regenwasserversickerung hat im Planungsgebiet zu erfolgen (Einsatz von Mulden- und Rigolensystemen)
- Eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ist sicherzustellen (z.B.: bei Zufahrtswegen und Erschließungen)

1.3.5. Besondere Festlegung BF2 – Gefährdung gelbe Wildbachgefahrenzone

Die ggst. Flächen befinden sich im westlichen Bereich in der Gelben Wildbachgefahrenzone. Der Haltgraben ist als murfähiger Wildbach klassifiziert und entwässert ein Niederschlagsgebiet von 0,26 km². Das rechnerische HQ 150 beträgt 3,4 m³/s, die maßgebliche Geschiebefracht ist mit rund 1.100 m³ beziffert.

Durch die Verbauung des Grabens im Bereich oberhalb des Schwemmkegelhalses bzw. am Schwemmkegel selbst ist der Bach gem. Stellungnahme der Fachdienststelle Wildbach- und Lawinenverbauung jedenfalls nicht mehr murfähig und kann auch die benachbarten Grundstücke am Schwemmkegel nicht mehr überfluten. Demnach bildet die gelbe Zone lediglich einen parallel zum Gerinne verlaufenden Sicherheitsstreifen.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind dennoch konkrete Objektschutzmaßnahmen erforderlich, die im Bauverfahren nach Vorlage von Detailplänen von der WLV festzulegen sind.

1.3.6. Besondere Festlegung BF3 – Gefährdung brauner Hinweisbereich

Die ggst. Flächen befinden sich zur Gänze im braunen Hinweisbereich, da die Unternberger Sonnseite durch Hangvernässungen und Rutschungen bekannt ist. Im Zuge einer Baulandwidmung auf dem „Gfrererfeld“, etwa 200 m nordöstlich des ggst. Änderungsgebiets, wurde hierzu ein geologisches Gutachten vom Büro Moser/Jaritz eingeholt. Dieses empfiehlt aufgrund einer verringerten Sickerfähigkeit eine retendierte Ableitung der Oberflächenwässer in einen Vorfluter.

Zum Baugrund selbst wird in dem Gutachten aus geologischer und geotechnischer Sicht festgestellt, dass eine Bebauung mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Es werden Vorgaben zur Baugrubensicherung bzw. Gründung des Gebäudes gemacht. Zum Schutz wird die Errichtung eines Dammbauwerkes oder eines Entwässerungssystems oberhalb der Umwidmungsfläche empfohlen. Dimension und Art des Schutzdammes bzw. der Drainageleitungen sind in einem eigenen Detailprojekt zu erarbeiten.

Die notwendigen Schutzmaßnahmen sind im nachfolgenden Bauverfahren jedenfalls umzusetzen und sind als besondere Festlegung (BF3) im Bebauungsplan verordnet.

1.3.7. Freiraumgestaltung: Pflanzgebot – Verpflichtung zur Schaffung von Grünflächen/Gehölzen

Im Bereich des Planungsgebiets sind gem. der Plandarstellung am nördlichen Rand Bäume oder Sträucher zu pflanzen. Zu verwenden sind heimische, dem Standort entsprechende Laubgehölze. Die im Plan eingetragenen Standorte der Bäume und Sträucher sind nicht koordinatengetreu verbindlich festgelegt.

2. ERLÄUTERUNGSBERICHT

Der ggst. Bebauungsplan wird parallel zur Flächenwidmungsplan-Teilabänderung T513/32 Wirtfeld, Fam. Perner, GP 314/1 KG Unternberg erstellt. Die entsprechenden Verfahren von Bebauungsplan und Flächenwidmungsplan-Teilabänderung verlaufen damit zusammen.

2.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Änderungsgebiet liegt im Ortszentrum von Unternberg, nördlich der B96 Murtalstraße, etwa 100 m nördlich des Gemeindeamts von Unternberg, direkt nördlich des Volksschulgeländes, auf GP 314/1, KG 58032 Unternberg. Östlich liegt die Pfarrkirche von Unternberg mit dem angrenzenden Friedhof. Die Fläche ist zurzeit lw. genutztes Grünland. Die Umgebung ist durch gemischte Nutzungen geprägt. Im Westen und Nordwesten besteht eine Wohnsiedlung, welche durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt ist. Östlich und südlich schließen zentrale Einrichtungen, die Pfarrkirche und die Volksschule an. Im Norden angrenzend befinden sich landwirtschaftliche Grünflächen.

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 1.250 m² auf, davon 698 m² Bauland – erweitertes Wohngebiet.

Abb.: Orthofoto des Planungsgebiets



Quelle: SAGIS, 2024.

2.1.2. Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das Räumliche Entwicklungskonzept 2016, 1. Teilabänderung wurde von der Gemeinde am ... beschlossen. Für den ggst. Bereich sind im Siedlungs- und Ortsbildkonzept folgende relevante Aussagen im REK enthalten:

2.2.3 Ortszentrum von Unternberg zwischen B96 und Mur

Bereiche mit möglicher baulicher Entwicklung:

Entwicklungsbereich 17:

Nutzung: Wohnen

Widmungsvoraussetzungen: keine

Erschließung: Anschluss an die öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde Unternberg

Bauliche Entwicklung: gem. Plandarstellung, niedrige Verdichtung, niedrige Bauhöhen, niedrige Dichten und niedrige bis mittlere Höhenfestlegung

Rahmenbedingungen:

Baugrundeignung: Vorabklärung im Zuge des Umwidmungsverfahrens.

Verpflichtende Aufstellung eines Bebauungsplans mit Festlegung von Bodenschutzmaßnahmen und Eingrünungsmaßnahmen am Siedlungsrand.

Nachweis einer Wasserver- und Abwasserentsorgung sowie Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung der Niederschlagswässer.

Bodenschutz: Minimierung Versiegelungsgrad, Maßnahmen in Richtung Regenwasserrückhalt und -versickerung.

Gefährdung gelbe Zone: Miteinbeziehung der WLW ins Widmungsverfahren, Berücksichtigung von Abflussgassen im Bebauungsplan, Vorschreibung von Maßnahmen zur Sicherung der Baukörper.

Im Planteil zum REK ist der ggst. Bereich als „Entwicklungsfläche für Wohnen“ mit niedriger Dichte festgelegt. Die Flächen befinden sich innerhalb des Siedlungsschwerpunktes in der Gemeinde.

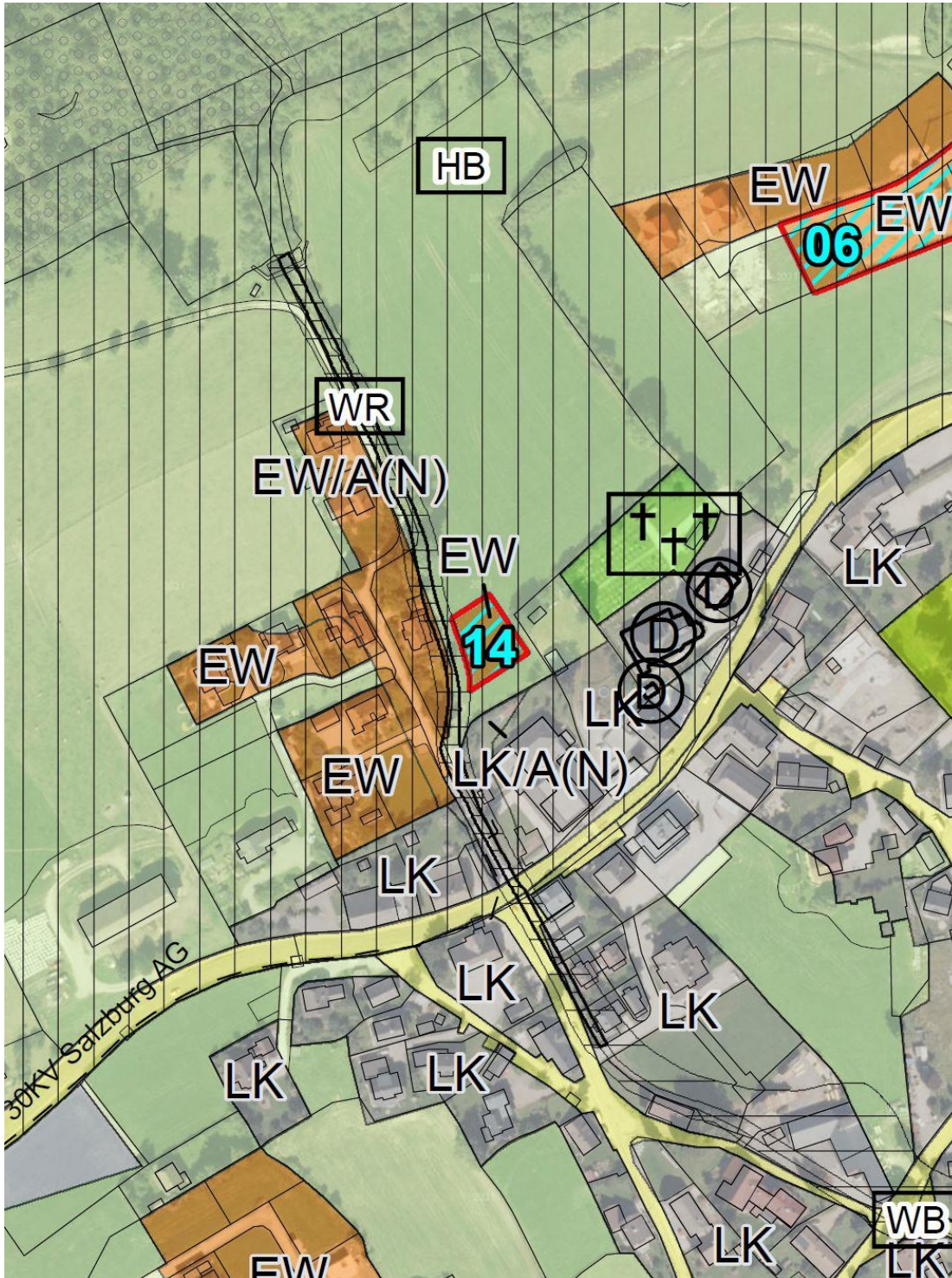
Abb.: Ausschnitt aus dem REK der Gemeinde Unternberg



Quelle: REK Unternberg 2016, 1. Änderung 2024, Planteil.

2.1.3. Flächenwidmung

Abb.: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Unternberg



Quelle: Zeller ZT GmbH erstellt mit GeoOffice Raumplanung, 2024.

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Unternberg wird das Planungsgebiet bis zur Beschlussfassung des Bebauungsplans Großteils als Bauland – erweitertes Wohngebiet ausgewiesen sein. Das Teilabänderungsverfahren verläuft parallel zum ggst. Verfahren. Die Zufahrt über den Privatweg bleibt im Grünland-ländliche Gebiete bestehen.

2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Boden

Die Bodenfunktionen sind auf den ggst. Flächen von 3 (=mittel) bis 5b (=sehr hoch) eingestuft, Standortfunktion besteht keine. Die Flächen im ggst. Bereich weisen einen vergleichbaren Wert mit den meisten anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen in Unternberg auf, womit für die Flächen hinsichtlich des Bodens keine Bedenken bestehen. Lediglich in Bezug auf die „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und die „Abflussregulierung“ sind entsprechende Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im ggst. Bebauungsplan festgelegt. (vgl. Pkt. 1.3.4. Besondere Festlegung BF1).

Wildbachgefahrenzone

Der westliche Rand der ggst. Fläche liegt innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone der WLV. Durch die Verbauung des Grabens im Bereich oberhalb des Schwemmkegelhalses bzw. am Schwemmkegel selbst ist der Bach gem. Stellungnahme der Fachdienststelle Wildbach- und Lawinenverbauung jedenfalls nicht mehr murfähig und kann auch die benachbarten Grundstücke am Schwemmkegel nicht mehr überfluten. Demnach bildet die gelbe Zone lediglich einen parallel zum Gerinne verlaufenden Sicherheitsstreifen.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind dennoch konkrete Objektschutzmaßnahmen erforderlich, die im Bauverfahren nach Vorlage von Detailplänen von der WLV festzulegen sind. Dies wird als Besondere Festlegung BF2 mit dem Bebauungsplan verordnet (vgl. Pkt. 1.3.5. Besondere Festlegung BF2).

Abb.: Wildbachgefahrenzone der WLV



Quelle: SAGIS, 2024.

Brauner Hinweisbereich

Die ggst. Flächen, sowie die umgebenden Flächen, befinden sich zur Gänze im braunen Hinweisbereich des Gefahrenzonenplans. Im Zuge einer Baulandwidmung auf dem „Gfrererfeld“, etwa 200 m nordöstlich des ggst. Änderungsgebiets, wurde hierzu ein geologisches Gutachten vom Büro Moser/Jaritz eingeholt. Dieses empfiehlt aufgrund einer verringerten Sickerfähigkeit eine retendierte Ableitung der Oberflächenwässer in einen Vorfluter. Zum Baugrund selbst wird in dem Gutachten aus geologischer und geotechnischer Sicht festgestellt, dass eine Bebauung mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Es werden Vorgaben zur Baugrubensicherung bzw. Gründung des Gebäudes gemacht. Zum Schutz wird die Errichtung eines Dammbauwerkes oder eines Entwässerungssystems oberhalb der Umwidmungsfläche empfohlen. Dimension und Art des Schutzdammes bzw. der Drainageleitungen sind in einem eigenen Detailprojekt zu erarbeiten.

Die notwendigen Schutzmaßnahmen sind im nachfolgenden Bauverfahren jedenfalls umzusetzen und sind als besondere Festlegung im Bebauungsplan verordnet (vgl. Pkt. 1.3.6. Besondere Festlegung BF 3).

2.1.5. Verkehrserschließung

Individualverkehr

Die Erschließung für den Verkehr erfolgt über die westlich verlaufende Hartlgasse und weiter über einen privaten Erschließungsweg auf GP 314/1, KG Unternberg.

Öffentlicher Verkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle ist die Haltestelle „Unternberg Ortsmitte“ in einer Entfernung von ca. 70 m Luftlinie und ca. 150 m Fußweg.

2.1.6. Technische Infrastruktur

Trinkwasser	Öffentliches Netz der Gruppenwasserversorgung Tamsweg - Unternberg
Schmutzwasser	Entsorgung über den öffentlichen Kanal der Gemeinde Unternberg
Dach- Oberflächenwässer	sind nach vorheriger Retention auf Eigengrund dem dortigen Mischwasserkanal zuzuführen.
Energieversorgung	Leitungsnetz der Salzburg AG

2.1.7. Vorhandene Bausubstanz

Das Planungsgebiet ist derzeit unbebaut.

2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

keine

2.1.9. Problemanalyse

Im Zuge der Umwidmung der Grünlandfläche auf GP 314/1, KG Unternberg in Bauland wird für das ggst. Planungsgebiet, ein Bebauungsplan erstellt.

Die Änderungsfläche befindet sich im Bereich des Ortszentrums von Unternberg, nördlich der B96 Murtalstraße, direkt nördlich des Volksschulareals. Die Baulandwidmung einer Teilfläche der GP 314/1, KG Unternberg stellt die geringfügige Erweiterung des Siedlungsgebiets dar, welche im Einklang mit dem REK der Gemeinde Unternberg steht.

Zur Erhaltung und Fortschreibung der bestehenden Siedlungsstruktur sind entsprechende Festlegungen zu treffen.

Aufgrund der hochwertigen Böden sind konkrete Bodenschutzmaßnahmen zu verordnen.

Hinsichtlich der Lage im braunen Hinweisbereich und der gelben Gefahrenzone der WLV sind konkrete Maßnahmen festzulegen.

2.1.10. Planungsziele

Die allgemeinen Festlegungen des Bebauungsplans zielen auf die Erhaltung und maßvolle Entwicklung der Bebauung in Unternberg ab.

Die Festlegung der Ausnutzbarkeit mit GRZ 0,25 erfolgt unter Bedachtnahme auf die bestehende Bebauung und das Siedlungsbild. Auch die Festlegung der Höhen erfolgt unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung.

Um die bestehende Wohn-Siedlungsstruktur fortzuführen, wird eine offene Bauweise – freistehend oder gekuppelt verordnet.

Hinsichtlich der Höhe wird die Bezugshöhe mit dem natürlichen Gelände festgelegt. Dabei wird die max. Traufenhöhe auf 7,0 m und die Firsthöhe auf 11,0 m festgelegt.

In Bezug auf die bauliche Gestaltung wird als Dachform das Krüppelwalmdach (Anm.: Schopfwalmdach) mit einer Dachneigung von 36-45° festgelegt.

Aufgrund der hochwertigen Böden sind Maßnahmen zum Bodenschutz verbindlich umzusetzen. Besonders hinsichtlich der „natürlichen Bodenfruchtbarkeit“ und der „Abflussregulierung“ werden konkrete Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im ggst. Bebauungsplan festgelegt (sh. BF1).

Im Westen liegt das Planungsgebiet in der gelben Wildbachgefahrenzone. Eine Bebauung dieser Flächen ist unter Einhaltung von Schutzmaßnahmen der WLV möglich und die WLV ist in das nachfolgende Bauverfahren miteinzubeziehen. Dies wird als Festlegung BF2 im ggst. Bebauungsplan verordnet.

Die ggst. Flächen, sowie das umliegende Siedlungsgebiet, liegen zur Gänze im braunen Hinweisbereich der WLV. Eine Bebauung der Flächen ist unter Auflagen möglich. Die notwendigen Schutzmaßnahmen sind im nachfolgenden Bauverfahren jedenfalls umzusetzen. Dies wird im ggst. Bebauungsplan verordnet. (sh. BF3).

Zur Eingrünung des Siedlungsrandes ist am nördlichen Rand des Planungsgebiets ein Pflanzgebot festgelegt.

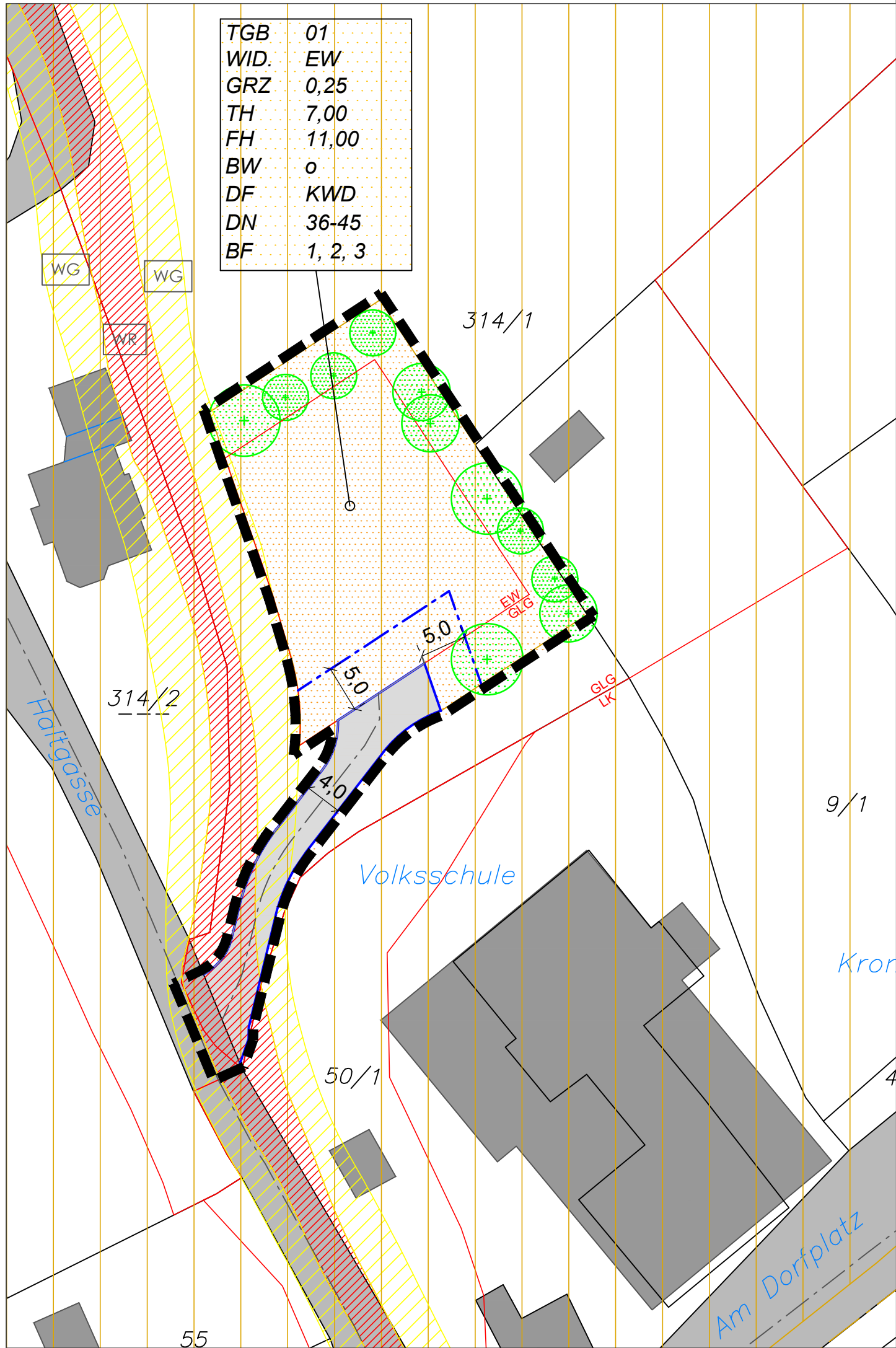
2.2. VERFAHRENSABLAUF

Für die Aufstellung des ggst. Bebauungsplans kommt folgendes Verfahren zur Anwendung:

Verfahren zur Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen bei gleichzeitiger Änderung des Flächenwidmungsplans gem. § 66 ROG 2009

Verständigung des Gestaltungsbeirats Bebauungsplan der Aufbaustufe gem. § 65 Abs. 3 Z. 2 ROG 2009	-
Auflage des Entwurfs gem. § 65 Abs. 3 ROG 2009	
Beschluss des Bebauungsplans gem. § 65 Abs. 6 ROG 2009	
Kundmachung des Bebauungsplans als Verordnung gem. 65 Abs. 8 ROG 2009	

Beilagen: Bebauungsplan Entwurf zur Auflage, M 1:500



LEGENDE

- | | | | |
|--|--|--|----------------------------|
| | Grundstücksgrenze lt. Kataster | | Rote Wildbachgefahrenzone |
| | Grundstücksnummer gem. DKM | | Gelbe Wildbachgefahrenzone |
| | Bebauung lt. Kataster | | Brauner Hinweisbereich |
| | Grenze des Planungsgebietes - VERORDNET | | Widmungsgrenze |
| | Bemaßung in Meter | | |
| | Straßenfluchtlinie | | |
| | Baufluchtlinie | | |
| | Offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt | | |
| | Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche - Grundflächenzahl | | |
| | Bauhöhe - oberste Traufhöhe | | |
| | Bauhöhe - Firsthöhe | | |
| | Dachform - Krüppelwalmdach | | |
| | Dachneigung - Gradangabe | | |
| | Pflanzgebote - Verpflichtung zur Schaffung von Grünbeständen | | |

Verkehrsflächen

- | | |
|--|-----------------|
| | Gemeindestraße |
| | Sonstige Straße |

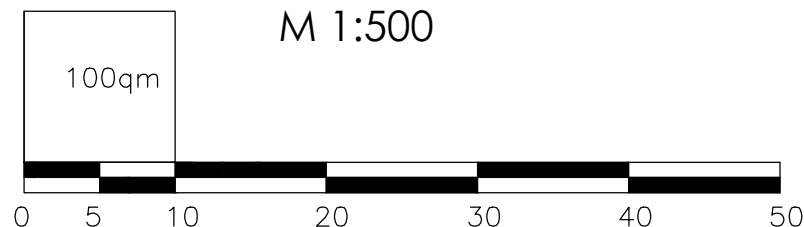
Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen

- | | |
|----------|--|
| TGB 01 | Teilgebiet |
| WID. EW | Widmungskategorie |
| GRZ 0,25 | bauliche Ausnutzbarkeit |
| TH 7,00 | oberste Traufhöhe |
| FH 11,00 | Firsthöhe |
| BW o | Offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt |
| DF KWD | Dachform - Krüppelwalmdach |
| DN 36-45 | Dachneigung - Gradangabe |

EW - Bauland - erweitertes Wohngebiet

Besondere Festlegung im Text - BF:

- BF1: Bodenschutzmaßnahmen
BF2: Gefährdung gelbe Wildbachgefahrenzone
BF3: Gefährdung brauner Hinweisbereich



GEMEINDE UNTERNBERG

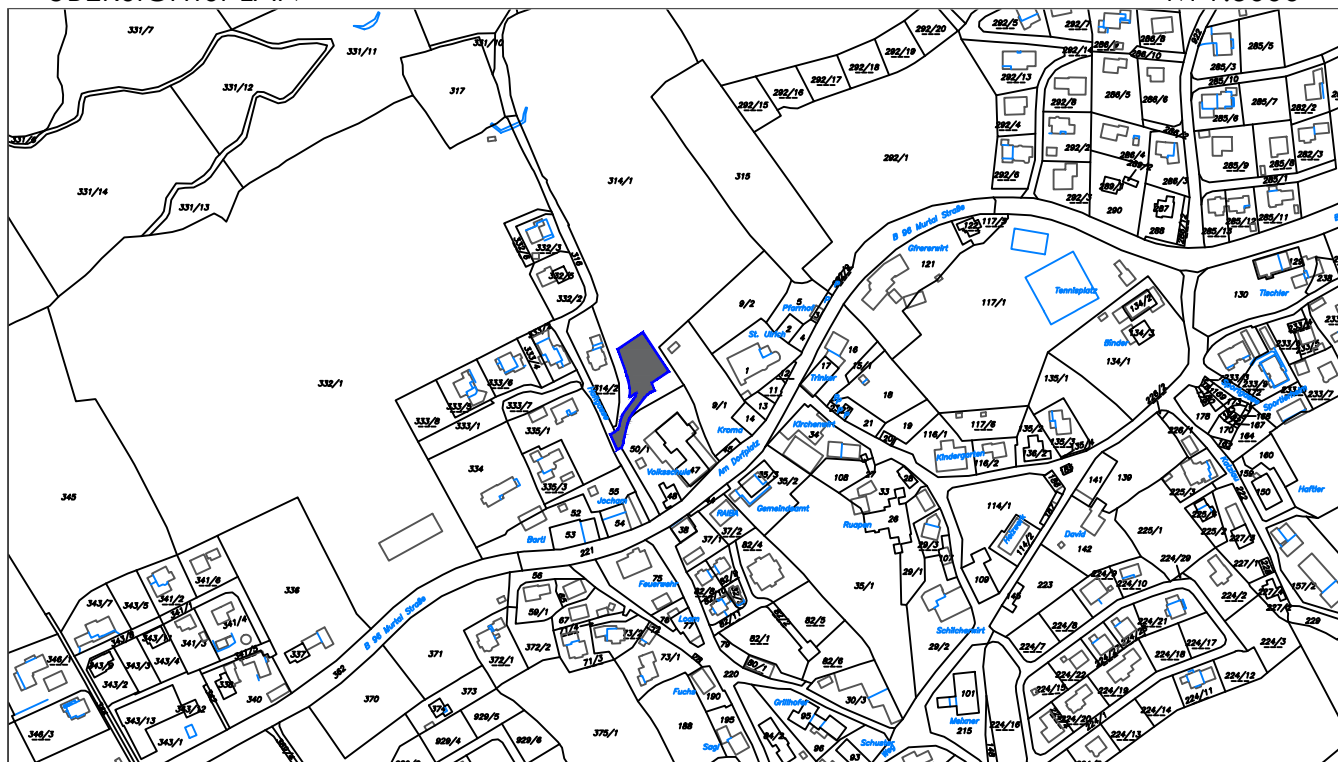
NR. BPL.
01-2024

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE Wirtfeld, Perner

Entwurf zur Auflage

ÜBERSICHTSPLAN

M 1:5000



Verständigung des Gestaltungsbeirats:
vom: -

Kundmachung der öffentlichen Auflage des BPL
von: bis:

Beschluss der Gemeindevertretung
vom:

Kundmachung gemäß Gemeindeordnung
vom:

Rundsiegel Bürgermeister

Plangrundlage: DKM
Stand: 04/2016

M 1 : 500

Planverfasser: Zeller ZT GmbH
Hellbrunnerstr. 1a, 5081 Anif



Geschäftszahl: 513BPL01-2024
Datum: Anif, 11.04.2024



Rundsiegel Ziviltechniker