



Gemeinde Tweng

**Bebauungsplan der Grundstufe
Obertauern Südost 3.Änderung
Entwurf**



allee42 landschaftsarchitekten gmbh & co kg
ingenieurbüro für landschafts- und raumplanung
hofhaymer allee 42 • 5020 salzburg
t: +43 662 84 53 32 • f: dw-20
m: office@allee42.at • www.allee42.at

GZ 512 BPL 05Ä03/19-072
Salzburg, 03.04.2019
Projektleitung: DI Andreas Schwarz
Bearbeitung: DI Claudia Zödl



INHALTSVERZEICHNIS

1 VERORDNUNGSTEXT	<u>56</u>
1.1 Geltungsbereich	<u>56</u>
1.2 Festlegungen gem. § 51 ABS 2 ROG 2009	<u>56</u>
1.2.1 Straßenfluchtlinien	<u>56</u>
1.2.2 Baufluchtlinien und Baulinien	<u>56</u>
1.2.3 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen	<u>56</u>
1.2.4 Bauhöhen	<u>67</u>
1.2.5 Erfordernis einer Aufbaustufe	<u>67</u>
1.3 Festlegungen gem. § 53 ABS 2 ROG 2009	<u>89</u>
1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen	<u>89</u>
1.3.2 Bauplatzgrößen	<u>89</u>
1.3.3 Bauweise	<u>89</u>
1.3.4 BF 2: Äußere architektonische Gestaltung	<u>89</u>
1.3.5 BF 3: Technische Infrastruktur	<u>89</u>
1.3.6 Verbote und Beschränkungen der Einmündungen von Zu- und Ausfahrten	<u>910</u>
1.4 Besondere Festlegungen	<u>910</u>
1.4.1 Tiefgarage Pension Schneider	<u>910</u>
1.4.2 Bereich Parkplatz südlich Hotel Gamsleiten	<u>910</u>
1.4.3 Bereich Parkplatz südlich Vindobona	<u>1011</u>
1.4.4 BF 4: PKW-Abstellplätze	<u>1011</u>
1.4.5 BF 5: Schneedeponieflächen	<u>1011</u>
1.4.6 Aufgelassene Grundstücksgrenzen	<u>1011</u>
2 ERLÄUTERUNGSBERICHT	<u>1112</u>
2.1 Begründung	<u>1112</u>
2.1.1 Begründung der Aufstellung des Bebauungsplanes	<u>1112</u>
2.1.2 Begründung der 1. Änderung	<u>1112</u>
2.1.3 Begründung der 2. Änderung	<u>1112</u>
2.1.4 Begründung der 3. Änderung	<u>1213</u>
2.2 Planungsgrundlagen GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009	<u>1213</u>

2.2.1 Beschränkungen der Bebaubarkeit	<u>1213</u>
2.2.2 Verkehrserschließung	<u>1920</u>
2.2.3 Energie- und Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung	<u>1920</u>
2.2.4 Vorhandene Bausubstanz	<u>2021</u>
2.2.5 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	<u>2021</u>
2.2.6 Problemanalyse	<u>2122</u>
2.2.7 Planungsziele	<u>2223</u>
2.2.8 Flächenbilanz (aktualisiert)	<u>2425</u>
2.2.9 Plangrundlage	<u>2425</u>
2.3 Verfahrensablauf	<u>2526</u>

1 VERORDNUNGSTEXT

1.1 GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet liegt im Südosten von Obertauern westlich der Katschbergbundesstraße auf einer Seehöhe von 1.735 m. Es umfasst eine Fläche von rund 3,74 ha.

Folgende Grundstücke sind Gegenstand des Bebauungsplanes: GPNrn. 577/39 bis 577/41, 584/6 bis 584/8, 584/10, 584/11 bis 584/15, 584/17, 584/18, 584/22, 584/25 bis 584/28, 584/31, 584/34 bis 584/40, 584/47 bis 584/49, 586/1, 586/2, 586/4 sowie Teilflächen der GPNrn. 587/6 und 587/7 (alte und neue B 99), jeweils KG Tweng.

1. Änderung: diese betrifft den gesamten Geltungsbereich.

2. Änderung: diese betrifft einen Teilbereich der GP 584/4 und 586/1 KG Tweng und ist eine Anpassung an eine geringfügige Erweiterung des Baulandes.

3. Änderung: diese betrifft die GP 584/31 KG Tweng sowie Teilbereiche der GP 584/15, 584/34, 584/35, 584/36 und 586/1 KG Tweng und ist eine geringfügige Erhöhung der Bebauungsdichte.

1.2 FESTLEGUNGEN GEM. § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1 Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien sind mit der Begrenzung der im Plan angegebenen Verkehrsflächen identisch, ausgenommen der Verlauf der B 99 - Katschbergbundesstraße und die Abzweigungen der Erschließungsstraßen zum Planungsgebiet.

1.2.2 Baufluchtlinien und Baulinien

Die Baufluchtlinien gemäß ROG § ~~31-55~~ (1) ~~1998-2009~~ als minimaler Abstand der Gebäude von der öffentlichen Verkehrsfläche sind mit unterschiedlichen Abständen festgelegt, die dem Bebauungsplan zu entnehmen sind.

Allgemein wird der Abstand für noch unbebaute Flächen und bebaute Grundstücke im Randbereich am Hang mit 3 m angenommen. Im dicht bebauten Bereich richtet sich die Distanz zur Straßenfluchtlinie teilweise nach dem Bestand, bzw. nach der Grenze zur Widmungskategorie „Verkehrsfläche“. Größere Abstände - 8 m - dienen u.a. zur Freihaltung von Schneedeponieflächen.

Teilweise ist die Baufluchtlinie mit der Straßenfluchtlinie ident (Hotel Enzian). Bei GP Nr. 584/8 (ehem. Amalienhütte, heute Zubau Landhaus Panorama) wird sie bis auf einen Meter an die Straßenfluchtlinie herangeführt. Der geforderte Mindestabstand (2/3 Traufenhöhe + 2/3 Traufenhöhe) zum Nachbargrundstück GPNr. 584/15 (ehem. Schendl, heute zu Hotel Schneider geh.) wird mit insgesamt 10 m eingehalten.

1.2.3 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird gemäß § ~~32-56~~ ROG ~~1998-2009~~ durch die Baumassenzahl (BMZ) begrenzt. Diese definiert sich als das Verhältnis vom oberirdisch umbauten Raum zur Bauplatzfläche.

Im Planungsgebiet ist ~~für den Kernbereich~~ eine BMZ von 4,5 ~~und für den Randbereich (Hangseite) eine BMZ von 4~~ festgelegt.

Diese Maßzahlen stellen Höchstwerte dar, die bei Neu- und Umbauten nicht überschritten werden dürfen.

BF1: Die BMZ darf überschritten werden:

- um ein Drittel wenn die notwendigen KFZ-Abstellplätze im Ortsgebiet von Obertauern in einer Garage auf eigenem Grund oder vertraglich abgesichert auf fremden Grund vorhanden sind, wobei die Anteile aliquot anzurechnen sind (z.B. kann die Hälfte der benötigten Parkplätze über o.a. Maßnahmen abgedeckt werden, so darf die BMZ um ~~10%~~ ein Sechstel erhöht werden). Dieser Garagenbonus kommt nur bei Eigentum an der Tiefgarage oder bei einem anerkannten Gemeinschaftsprojekt (mit Miteigentum) zur Anrechnung.

Die BMZ ist so festgelegt, dass sie zuzüglich des Bonus ~~im Kernbereich~~ höchstens 6,0, ~~im Randbereich höchstens 4,85,3~~ beträgt.

1.2.4 Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden gemäß § ~~33-57~~ Abs. 2 ROG ~~1998-2009~~ i.d.F. LGBL Nr. 30/2009 über die **Anzahl der oberirdischen Geschoße** festgelegt.

~~Als oberirdisch gilt ein Geschoß, das über mindestens die Hälfte seiner Fläche mehr als 1 m über das angrenzende natürliche Gelände oder bei Geländeabtragung über das neugeschaffene Niveau hinausragt. Als oberirdisches Geschoß ist dabei jedes Geschoß zu zählen, das über mindestens die Hälfte seiner Fläche mehr als einen Meter über das angrenzende gewachsene Gelände oder bei Geländeabtragung über das neu geschaffene Niveau herausragt.~~

Bezüglich **Dachgeschoß** wird auf § ~~33-57~~ Abs. 3 ROG ~~1998-2009~~ i.d.F. LGBL Nr. 30/2009 verwiesen:

~~Dächer und sonstige, höchstens eingeschobige Aufbauten unbeschadet ihrer Konstruktion und Gestaltung dürfen unter Beachtung des zulässigen höchsten Punktes des Baues eine von der zulässigen höchsten Lage des obersten Gesimses oder der obersten Dachtraufe ausgehende, 45° zur Waagrechten geneigte gedachte Umrissfläche nicht überragen. Dies gilt nicht für den der Dachform entsprechenden Giebelbereich. Bei einer Höhenfestsetzung durch die Anzahl der Geschoße ist für die 45°- zur Waagrechten geneigte gedachte Umrißfläche von einem 1,60 m über der Deckenoberkante des letzten Geschoßes liegenden Schnittpunkt der Außenwand mit der gedachten Umrissfläche auszugehen.~~

Für das gesamte Planungsgebiet gelten die Festlegungen einer Dachneigung von 18 bis 30° (siehe 3.4 - Äußere architektonische Gestaltung).

1.2.5 Erfordernis einer Aufbaustufe

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

Prinzipiskizze zur Erläuterung der Festlegungen gem. §§ 28 Abs. 2 und 29 Abs. 2 ROG

FESTLEGUNGEN gemäß § 29 Abs. 2 ROG 1992	
Punkt 2.4	Punkt 3.4.d) im Planungsbericht
Bauhöhen:	äußere architektonische Gestaltung:
2 Vollgeschosse	die talseitig in Erscheinung tretende Fassade darf die Anzahl der Geschosse, wie diese unter Punkt 2.4 als Vollgeschöß festgelegt ist, nicht überschreiten. Der Sockel darf talseitig das Maß von 1.0m nicht überschreiten.
entspricht der Festlegung	entspricht der Festlegung
entspricht der Festlegung	entspricht nicht der Festlegung

1.3 FESTLEGUNGEN GEM. § 53 ABS 2 ROG 2009

1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen

Das Planungsgebiet ist direkt von der B 99 - Katschbergbundesstraße aus erreichbar. Einmündungen der Erschließungsstraße befinden sich auf der Höhe Hotel Tyrol - Petersbühel und beim Haus Vindobona. Eine dritte Möglichkeit eröffnet sich über die schmale Zufahrt zum Parkplatz bzw. Grünfläche vor dem Gamsleitenslift.

Die innere Erschließung erfolgt über ein Ringstraßensystem, das mittlerweile geschlossen ist. An der ringförmigen Aufschließung ist allein schon aus Gründen der ungehinderten Schneeräumung unbedingt festzuhalten!

Der Straßenverlauf entspricht im Wesentlichen dem Bestand, der vielerorts als eine einzige Asphaltfläche existiert, ohne eigentliche Abgrenzung der Fahrbahn (Petersbühel bis Hotel Enzian).

Die Trassenbreite ist mit 6 m festgelegt. Der Ausbau hat mit einer Fahrbahnbreite von max. 4,50 m und beidseitigen Banketten zu erfolgen. Die Abwicklung des Verkehrs verläuft nach dem Mischprinzip.

Bei diesen Erschließungsstraßen handelt es sich um private Straßen mit Öffentlichkeitsrecht.

1.3.2 Bauplatzgrößen

Die maximale Größe der Bauplätze wird nicht festgelegt.

1.3.3 Bauweise

Die Bauweise wird ebenfalls nicht festgelegt.

1.3.4 **BF 2:** Äußere architektonische Gestaltung

- a) Die Mindestneigung der Dächer wird mit 18°, die maximale Neigung mit 30° festgelegt.
- b) Die Farbe der Dacheindeckung ist in mittel- bis dunkel grau, mittel- bis dunkelbraun oder rotbraun auszuführen.
- c) Entfällt.
- d) Die talseitig in Erscheinung tretende Fassade darf die Anzahl der Geschoße, wie diese unter Punkt 2.4 als Vollgeschoß festgelegt ist, um maximal ein Geschoss überschreiten. Der Sockel darf talseitig das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.
- e) Die Verbindung von Objekten (Verbindungsgänge) über öffentliche Bereiche und Straßen muss unterirdisch erfolgen (keine Brücken).

1.3.5 **BF 3:** Technische Infrastruktur

1.3.5.1 Art der Wasserversorgung

Alle Baugrundstücke sind an die Ortswasserleitung zur Versorgung mit Trink- und Nutzwasser anzuschließen. Das Sammeln des Dachabflusses zur Gewinnung von Nutzwasser ist zulässig.

Bezüglich der Wasserversorgung gelten die Bestimmungen des „Maßnahmenkatalog zur Sicherstellung der Wasserversorgung für Genossenschaftsmitglieder“ der Wassergenossenschaft Obertauern vom 18. April 1995 bzw. die Freigabeerfordernisse der Aufschließungsgebiete laut Flächenwidmungsplan.

1.3.5.2 Art der Abwasserbeseitigung

Alle Baugrundstücke sind an die Kanalisation anzuschließen. Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit zur Versickerung zu bringen.

Um die Sickerfähigkeit des Bodens auf den Bauparzellen nicht übermäßig zu beeinträchtigen, sind Flächenteerungen oder sonstige Bodenversiegelungen zu vermeiden bzw. möglichst gering zu halten.

1.3.5.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt aus dem Stromnetz der Salzburg AG.

Alle Bestrebungen zu einer besseren Energienutzung sollen unterstützt werden, der Einbau von Solaranlagen ist zu ermöglichen.

1.3.5.4 Öffentliche Einrichtungen

Die Errichtung öffentlicher Einrichtungen (z.B. Feuerlöschhydranten) ist kostenfrei (jedoch unter Ersatz etwaiger Schäden) zu dulden.

1.3.6 Verbote und Beschränkungen der Einmündungen von Zu- und Ausfahrten

Verbote und Beschränkungen der Einmündungen von Zu- und Ausfahrten auf die B 99 sind im Bebauungsplan kenntlichgemacht. Sie wurden von den Festlegungen der Bundesstraßenverwaltung im Rahmen der Bauplatzerklärungen der einzelnen Objekte an der B 99 übernommen.

1.4 BESONDERE FESTLEGUNGEN

Da die Planzeichenverordnung keine Kategorie „Widmungsgrenze“ vorsieht, wurden diese als Grenzlinie zwischen unterschiedlichen Bebauungsbedingungen dargestellt und mit einem Nutzungsschema ohne Festlegung gekennzeichnet.

Dies betrifft den Bereich nördlich Hotel Schneider, den Bereich südlich Hotel Gamsleiten und den Bereich südlich Vindobonahaus.

1.4.1 Tiefgarage Pension Schneider

Westlich des Hotels Schneider (Gp. 586/1 Tfl.) erfolgte die Errichtung einer Tiefgarage für 51 PKW der Pensionsgäste im Wege eines Einzelbewilligungsverfahrens nach § 24 (3) ROG 1998. Zur zusätzlichen Absicherung der Oberflächennutzung „Skipiste“ wird ebendiese Fläche im Bebauungsplan gem. § 29 (2) als **zu erhaltende Grünfläche** ausgewiesen.

1.4.2 Bereich Parkplatz südlich Hotel Gamsleiten

Die als „Grünland-Sonstige Gebiete“ und derzeit als Parkplatz genutzte Gp. 584/10 wird gesondert ausgewiesen (Grenzlinie zwischen unterschiedlichen Bebauungsbestimmungen).

Aufgrund dieser Widmungskategorie, die eine Bebauung ausschließt, werden in diesem Bereich keine Bebauungsbestimmungen festgelegt.

1.4.3 Bereich Parkplatz südlich Vindobona

Für den Bereich südöstlich der Erschließungsstraße, der im Flächenwidmungsplan als Verkehrsfläche - Parkplatz gewidmet und auch als solcher genutzt ist (Gp. 584/7 Tfl.) werden mangels Bebaubarkeit keine Bebauungsbedingungen festgelegt.

1.4.4 BF 4: PKW-Abstellplätze

Die Festlegungen zur nachweisbaren Anzahl der PKW-Abstellplätze werden unverändert vom bislang gültigen Bebauungsplan übernommen:

- 1 PKW-Abstellplatz pro 1,0 Wohneinheit
- 1 PKW-Abstellplatz pro 2,0 bediensteter Personen
- 1 PKW-Abstellplatz pro 2,0 Zimmer (2 Betten)
- 1 PKW-Abstellplatz pro 20 m² Lokalfläche (Bars, Pubs, Restaurants, Geschäfte)

Weitere Parkplätze können im Sonderfall und bei Bedarf zusätzlich im Bauverfahren festgelegt werden. Als Stellplatzgröße wird im Regelfall eine Fläche von 2,5 x 5 m angenommen.

Externe Parkplätze und Parkmöglichkeiten werden nur anerkannt, wenn diese nachhaltig gesichert sind.

1.4.5 BF 5: Schneedeponieflächen

Als Schneedeponieflächen sind gleich große Flächen nachzuweisen, wie diese für die PKW-Abstellplätze ermittelt worden sind. Ein räumlicher Zusammenhang mit den zu räumenden Flächen ist erforderlich.

1.4.6 Aufgelassene Grundstücksgrenzen

Entfällt.

2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.1 BEGRÜNDUNG

2.1.1 Begründung der Aufstellung des Bebauungsplanes

Der gültige Bebauungsplan Obertauern stammt aus dem Jahr 1991. Konkreter Anlass für die Neuerstellung ist die geplante Erweiterung des Landhaus Panorama, durch die die im Bebauungsplan eingetragene Ringstraße beeinträchtigt würde. Auch verläuft die bereits bestehende Straße anders als im Plan, weshalb eine neue Ringverbindung mit leicht geänderter Straßenführung hergestellt werden soll.

Gleichzeitig sehen sich die Hotelbesitzer durch die gültigen Bebauungsbestimmungen in ihren weiteren Expansionsbestrebungen, respektive Ausbauplänen, erheblich eingeschränkt.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes „Obertauern - Südost“ wurde von November 1994 bis Februar 1995 eine umfangreiche Bestandsaufnahme durchgeführt, deren Ergebnisse in einem eigenen Bericht vorliegen.

2.1.2 Begründung der 1. Änderung

Seit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Obertauern SO im Jahr 1995 hat sich der Charakter des Planungsgebietes stark gewandelt. Die kleinen Wochenend- und Wohnhäuser wurden von den benachbarten wachsenden Hotels aufgekauft und adaptiert bzw. die Grundflächen für Ausbauten verwendet. Der gesamte Bereich ist durch intensivste touristische Nutzung gekennzeichnet, Wohnen kommt nur mehr untergeordnet vor (Eigentümer und Beschäftigte der Beherbergungsbetriebe).

Die dynamischen und stark gewachsenen Hotels sind das Hotel Schneider, das Hotel Landhaus Panorama, das Hotel Petersbühel und das Hotel Enzian, alle hangseitig gelegen. Die zur B 99 hin gelegenen Betriebe DAV-Haus, Hotel Tyrol, Hotel Taverne, Andi's Skihotel und Vindobonahaus blieben im Wesentlichen unverändert bzw. bauten nur gering aus. Neu entstand auf der Hangseite das Appartementhaus „Isabella“.

Die Gründe für die Überarbeitung sind:

- Änderung der Planungsgrundlagen, insbesondere durch den Beschluss des REK im Jahr 1997 und die Generelle Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes im Jahr 1998.
- Aufgrund des bereits statt gefundenen Strukturwandels hin zur ausschließlichen touristischen Nutzung muss nicht mehr auf andere Nutzungen Rücksicht genommen werden.
- Durch die umfangreichen Ausbaumaßnahmen der letzten Jahre stoßen die Betriebe an die Grenzen der Ausnutzbarkeit und zulässigen Bauhöhen, gleichzeitig gelten in der näheren Umgebung (Bebauungsplan Obertauern Nordost) großteils höhere Grenzwerte.

2.1.3 Begründung der 2. Änderung

Um den Bau einer Anlieferungsgarage für das Hotel Schneider zu ermöglichen, wird das Bauland im Westen des Hotels um 451 m² erweitert.

Das Planungsgebiet selbst vergrößert sich allerdings um nur 74 m², da ein Großteil der Fläche vom Bebauungsplan bereits erfasst war. Die Festlegungen im Änderungsbereich (Pflanzbindung, Grenzlinien) werden an die neue Baulandgrenze angepasst.

2.1.4 Begründung der 3. Änderung

Um den Ausbau des Personalwohnhauses des Hotels Schneider ermöglichen zu können, wird die Bebauungsdichte den Vorgaben für die Umgebung angepasst. Die Baumassenzahl wird auf einheitlich 4,5 erhöht. Diese Änderung liegt innerhalb des vom REK (1. Änderung) vorgegebenen Rahmens.

Im Laufe der Zeit ist die eher kleinteilige Bebauungsstruktur südlich der Katschbergstrasse von großen Hotelkomplexen abgelöst worden. In Zusammenhang mit der fehlenden Erweiterbarkeit des Siedlungsgebiets (das Landschaftsschutzgebiet grenzt unmittelbar an) muss der bestehende Siedlungsraum bestmöglich ausgenutzt werden, eine geringfügige Dichteerhöhung ist auch aus Gründen einer flächensparenden Baulandausnutzung zu vertreten.

2.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.2.1 Beschränkungen der Bebaubarkeit

2.2.1.1 Natürliche Beschränkungen

Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Planungsgebiet liegt im Südosten von Obertauern auf einer Seehöhe von 1.735 m. Es umfasst eine Fläche von rund 3,56-74 ha.

Im Norden verläuft die B 99 - Katschbergbundesstraße, im Osten und Süden schließen alpines Gelände bzw. Almen an. Westlich des Planungsgebietes befinden sich eine Skipiste zum Gamsleitenlift und bebautes Gebiet. Hangseitig verläuft ein Skiweg von der Piste beim Gamsleitenlift zur Schibrücke über die B 99.

Das Planungsgebiet erstreckt sich im unteren Bereich des Nordhanges des Gamsleitenspitzes, gut zwei Drittel der Fläche liegen auf dem sanft geneigten Hangfuß, ein Drittel der Fläche (Linie Hotel Schneider - Wohnhaus Veit) im steilen Unterhangbereich. Zur Katschbergbundesstraße hin fällt das Gelände nochmals steil ab.

Eine natürliche Beschränkung der Bebaubarkeit ist insofern gegeben, als die Grenze des bebaubaren Raumes mit der südlichen Grenze des Planungsgebietes zusammenfällt. Danach beginnt schon der felsige Hangbereich des Gamsleitenspitzes.

An dieser südlichen Planungsgebietsgrenze sind im Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinerverbauung nunmehr Lawinengefahrenzonen eingetragen. Während die rote Lawinenzonenzone die Planungsgebietsgrenze nur streift, berührt die gelbe Zone das südlichste Gebäude des Hotel Enzian, die Zonenabgrenzungen sind im Rechtsplan eingetragen.

2.2.1.2 Rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Dieses Kapitel wurde im Rahmen der 1. Änderung komplett aktualisiert!

Aussagen im Landesentwicklungsprogramm

Lt. Landesentwicklungsprogramm (Gesamtüberarbeitung 2003; LGBl Nr 94/2003)) gehört Tweng zum „Ländlichen Raum“ und wird als „stark touristisch strukturiert“ bezeichnet.

Es beinhaltet folgende für den gegenständlichen Bebauungsplan relevanten Ziele und Maßnahmen:

B.1. Siedlungsentwicklung und Standortkriterien

Ziele:

(1) Erhaltung bzw. Schaffung kompakter Siedlungen mit klar definierten Grenzen zum Außenraum und haushalterische Nutzung von Grund und Boden.

...

C. Landschaftsschutz und -entwicklung

Maßnahmen:

...

(4) Klar definierte Siedlungsränder sollen unter Berücksichtigung der landschaftlichen Einbindung geschaffen werden.

...

D Wirtschaft

Ziele:

...

(2) Die Qualitätsverbesserung im Tourismus soll im Rahmen der Standortentwicklung unterstützt werden.

(3) Die Sicherung der zeitgemäßen Weiterentwicklung von Tourismuseinrichtungen und -betrieben soll gewährleistet werden.

...

2.2.1.3 Aussagen im räumlichen Entwicklungskonzept

Das Räumliche Entwicklungskonzept wurde von der Gemeindevertretung am 23.10.1997 beschlossen. Am 02. Juni 2016 wurde die 1. REK-Teiländerung zum Thema „Tourismus“ beschlossen. Folgende Aussagen sind für den ggst. Bebauungsplan relevant:

3 Wirtschaft: Tourismus/Landwirtschaft

3.2 Ziele zum Tourismus

Tourismusedwicklung und Erschließungsmaßnahmen

- Stabilisierung der hohen Tourismusintensität und Absicherung der Auslastung der bestehenden Betriebe.

...

- Eine Anhebung der Betriebsgrößen zur qualitativen Verbesserung und zur Hebung der Auslastung ist an jenen Standorten, die noch über Erweiterungsflächen verfügen, vorzusehen. Als Bettenobergrenze auf Basis der bestehenden Betriebsflächenreserven von einheimischen Betrieben werden realistischerweise 3-8004.500 Betten angenommen, das entspricht einem Zuwachs von rd. 37-25 % des Bestandes.
- Der Anteil der Beherbergungsgroßbetriebe an der künftigen Bettenzahl sollte 4510% nicht übersteigen. Damit soll sichergestellt werden, daß die derzeit bestehende betriebliche Struktur (überwiegend Familienbetriebe) nicht substantiell verändert wird, gleichzeitig aber innerhalb des vorgegebenen Rahmens die Entwicklung zu wettbewerbsfähigen Wirtschaftseinheiten (eben Beherbergungsgroßbetrieben) möglich ist (vgl. dazu auch Baulandbedarfsrechnung).
- ~~Rechtliche Absicherung der tatsächlich genutzten Pistenflächen, der bestehenden und geplanten Schiwege durch die Liftunternehmer.~~
- ...
- Qualitätsverbesserungen im Wintertourismus.

3.3 Maßnahmen

- ~~...~~
- ~~Eine Neuordnung der Widmungskategorien, insbesondere die Berücksichtigung der „Beherbergungsgroßbetriebe“ wird in Obertauern nötig sein. Folgende Betriebe sind bereits jetzt als „Beherbergungsgroßbetrieb“: Edelweiß, Petersbühel, Enzian, Montana und Kesselspitze. Bei der Widmungsfestlegung ist die Obergrenze der Zimmer pro Betriebsfläche festzulegen.~~
- Ein Gesamtkonzept für Obertauern soll gemeinsam mit der Gemeinde Untertauern angestrebt und erarbeitet werden.
- Sicherung der Freiflächen für einen Ortsplatz im Ortskern von Obertauern.
- ~~Sicherung der Freiflächen/Schikindergärten etc. im Ortskern von Obertauern.~~
- ...
- Keine weitere Neubautätigkeit an Stellen, wo die Sicherheit und die Flüssigkeit des Schiverkehrs beeinträchtigt werden.
- In den Schigebieten der Gamsleiten-, Schaidberg- und Plattenkarlilfe sowie der Edelweißbahn können bei Bedarf noch weitere gastgewerbliche Betriebe (Jausenstationen, Schihütten und Bergstationen) außerhalb des geschlossenen Ortsgebietes errichtet werden. Bei den bestehenden Betrieben sind ein zeitgemäßer Ausbau und Kapazitätserweiterungen möglich, jedoch sollen zu große Hütten wie auch überdimensionierte Terrassen vermieden werden. ...
- Die Verkehrsflächen sind so zu gestalten, dass sie auch dem Sommergast ein attraktives Bild vermitteln.
- ...

4 Freiraumkonzept

4.2 Ziele

- Erhaltung und Pflege des Landschaftscharakters (Talaue, Blockfluren, Wald, Almbereich) und des ökologischen Gleichgewichtes der Kulturlandschaft als

Voraussetzung für gesunde Lebensgrundlagen sowie für Besiedlung, Bewirtschaftung und jede Art von Tourismus.

- ...
- Bei der aktuellen Siedlungstätigkeit ist auf die Gestaltung und Einpflanzung von Ortsrändern zu achten (s. Bebauungsplanung).

- ...

4.3 Maßnahmen

...

- Besonderes Augenmerk ist auf die Verminderung der Versiegelung für Verkehrsflächen im Schigebiet Obertauern zu legen, aber auch im Talort Tweng und eine Gestaltung für Winter- und Sommerbetrieb zu entwickeln.
- Bei der Neugestaltung von privaten und öffentlichen Grünräumen (Gärten, öffentliches Grün) Verwendung von heimischen, standortgemäßen Pflanzen sowie den traditionellen Pflanzen des Bauerngartens.
- Errichtung von Übergangselementen zwischen Naturraum und Siedlungsraum, d.h. Bepflanzung von Siedlungsrändern, Straßen- und Wegrändern und Vernetzung mit den Flurgehölzen der Kulturlandschaft.

...

- Bestehende Schihütten und Liftrestaurants können qualitativ verbessert und erweitert werden, allerdings ohne die Errichtung von Betten.

- ...

- Tweng möchte sich in Obertauern als Höhenleistungszentrum für den Sommer für die Disziplinen Leichtathletik und Fußball etablieren. Dadurch könnte die Auslastung der Tourismusbetriebe auch in der Sommersaison verbessern. Dazu ist es erforderlich, ergänzende Angebote im Sommersport, wie z.B. Sportanlage, Laufstrecke u.a. zu entwickeln.
- In Obertauern sind Angebotsverbesserungen im Bereich Freizeitinfrastruktur, wie z.B. die Homologisierung von Rennstrecken, die Errichtung eines Schistadions für Wettkämpfe (z.B. im Bereich Schaidberg) oder die Errichtung einer Rodelbahn für Kinder und Erwachsene vorzusehen.

...

5. Bauen- Wohnen-Ortsbild („Siedlungskonzept“)

5.3 Allgemeine Maßnahmen

...

- Durch Reservierung und Sicherstellung der im Ortszentrum von Obertauern und Tweng noch vorhandenen Bauflächen für Wohnbauten soll der Bevölkerung das Verbleiben in ihrer Heimatgemeinde erleichtert werden. Dabei soll die Ansiedlung konzentriert im Talort Tweng erfolgen. Eine Ansiedlung in den Außenbereichen (Vordertweng) sollte auf die im Strukturplan angegebenen Bereiche beschränkt bleiben.

...

- Gestaltung der Ortsräume auf Basis eines gemeinsamen Konzeptes für Obertauern (z.B. aufbauend auf einem städtebaulichen Wettbewerb, Umgestaltung der Verkehrsflächen u.a.).

...

5.4 Ortsteilbezogene Ziele und Maßnahmen

5.4.1 Obertauern

- Die Identität von Obertauern als eigenständiger Ort soll durch die Schaffung eines Ortszentrums verstärkt werden.
Dazu ist eine enge Zusammenarbeit mit der Gemeinde Untertauern notwendig. Tweng hat die Chance, für Obertauern noch ein Ortszentrum zu schaffen: Herzstück des Ortes ist das Ensemble Tauernpaßhöhe-Haus des Gastes und Kindergarten. Hier gibt es auch noch Freiflächen, die eine Platzgestaltung und eine bauliche Entwicklung ermöglichen würden.

...

- Obertauern sollte als Wohnstandort weiter gefördert werden; d.h. die Qualität der bestehenden Wohnbauten ist zu wahren (keine schleichende Durchmischung mit Tourismusbetrieben).
- Die Wohnverhältnisse für die Dauerbevölkerung sollen verbessert werden. Dies soll vor allem durch die Errichtung von reinen Wohnbauten, bei räumlicher Trennung von den gastgewerblich dominierenden Ortsteilen, verwirklicht werden.
- Die Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung in Obertauern sind durch die Gefahrenzonen, die bestehenden Schipisten und das Naturschutzgebiet Hundsfeld stark eingeschränkt.

Die künftige Bautätigkeit in Obertauern wird sich daher innerhalb folgender Grenzen abspielen:

Obertauern - Ortskern:

...

- Im Süden wird die bestehende Siedlungskante von den Schipisten umschlossen und kann nicht mehr erweitert werden (ausgenommen kleine Ergänzungen des Bestandes).
- Sicherung der Freiflächen (wie z.B. Schikindergarten, Schneedeponien etc.) im Ortskern von Obertauern.
- ...

5.5 Baudichte-Ortsbildkonzept

...

- In Obertauern wird die bisherige Konzeption einer kompakten und konzentrierten Verdichtung fortgeführt; dies gilt sowohl für die Tourismusentwicklung, als auch für die bisher verfolgte Wohnentwicklung im Mehrfamilienhaus.
- Für touristische Bauten wird ein Rahmen mit einer Baumassenzahl von 3,5 – 7,0 vorgegeben, wobei die obere Grenze nur bei Vorliegen von Bonuspunkten (nach Festlegung im Bebauungsplan, z.B. bei Anordnung der Stellplätze in einer Tiefgarage) in Anspruch genommen werden kann. Für Dauerwohnnutzung soll die Baumassenzahl den Wert von 2,0 nicht übersteigen. Die Höhenentwicklung von Gebäuden in exponierten Lagen sollte gebremst werden, vor allem die talseitig in

Erscheinung tretende Geschoßanzahl.

~~Innerhalb des Ortsgebietes von Obertauern ist eine Stufung der Dichten vom Kern zum Rand einzuhalten (geringere Dichten und Bauhöhen am Siedlungsrand). Die Baudichten sollen sich dabei aufbauend auf den bestehenden Strukturen im Bereich einer Baumassenzahl zwischen 6 (zentrale Bereiche an der Bundesstraße) und 3,5 (Randbereiche in exponierter Lage) bewegen, in den Siedlungsstandorten Talstation Kurvenlift, Kesselspitz-Achenrainbahn und Schaidberg sollte eine Baumassenzahl von 3,5 nicht überschritten werden. Die Höhenentwicklung von Gebäuden in exponierten Lagen sollte gebremst werden, vor allem die talseitig in Erscheinung tretende Geschoßanzahl.~~

- Bei der Bebauungsplanung sind bei sensibleren Bereichen (wie z.B. Hangbereiche, Ortszentren mit erhaltenswerter Bausubstanz in der Nachbarschaft) Elemente der Aufbaustufe vorzusehen; dadurch soll eine Einflussmöglichkeiten auf die Gestaltung in wichtigen Bereichen abgesichert werden.
- Die weitere Bebauung soll so erfolgen, dass Behinderungen bei der Schneeräumung vermieden werden. Vor allem ist auf ausreichende Schneedeponiemöglichkeit zu achten. Im Rahmen einer Gemeindeverordnung ist die Frage der Schneedeponierung für Obertauern rechtlich festzulegen und zwar im Rahmen einer ortspolizeilichen Verordnung oder aufgrund des Ordnungsrechtes der Gemeinde im Rahmen der (Novelle) der Garagenordnung.

• ...

- Die Baudichten in Tweng und Vordertweng sollen sich zwischen 0,3 und 0,6 Brutto GFZ bewegen.

6 Verkehrskonzept

6.3 MASSNAHMEN

- Mittelfristig ist eine unterirdische Verlagerung der Stellplätze in Obertauern notwendig, kurzfristig sind verkehrsordnende Maßnahmen und die rigorose Einforderung der Stellplatznachweise im Zuge des Bauverfahrens angebracht.
- Der ruhende Verkehr in Obertauern soll neu organisiert werden.
 - Eine wichtige Voraussetzung dafür ist die Schaffung ausreichend großer Garagen (entweder betriebsbezogen oder gemeinschaftlich)
 - Busparkplätze und PKW-Abstellplätze für die Tagesgäste und das Personal sollen außerhalb des Ortsgebietes eingerichtet werden.
 - Im Paßbereich soll für Busse ein Parkverbot und für PKW eine Kurzparkzone eingerichtet werden.
 - Im Bereich der Ringstraße soll das Parkverbot beidseitig erhalten bleiben.
- Erstellung einer Verordnung, in welcher das Verhältnis Bettenzahl, Personal, Baudichte und Stellplatzbedarf geregelt ist.
- Rechtliche Absicherung der bestehenden Parkplätze.
- Der Fußgeherstreifen soll vom Hotel Perner bis zur Taverne verlängert werden.
- ...
- Für die Aufschließung des Ortes sollen Stichstraßen künftig vermieden werden, da sich große Probleme bei der Schneeräumung ergeben.
- Die Schließung bestehender Stichstraßen zu Ringstraßen soll durchgeführt werden.

- Schi- und Kfz-Verkehr sollen besonders im Ortsbereich entflochten werden und eigene, von den Liftunternehmern rechtlich gesicherte Schiwege angelegt werden.
...
- In bestehenden Siedlungsgebieten ist auf die Erhaltung der Durchgängigkeit für Fußgänger zu achten. Dies gilt für Obertauern wie für Tweng. Bei Neubaugebieten ist dies im Rahmen der Bebauungsplanung abzusichern.
...

7 Infrastrukturkonzept - Wohnfolgeeinrichtungen

7.2 Ziele und Maßnahmen

- Berücksichtigung erneuerbarer Energieformen bei der Bebauungsplanung und der Planung von öffentlichen Gebäuden.
...

Flächenwidmung

Der derzeit rechtskräftige Flächenwidmungsplan wurde am 13. Jan 1998, 2. April und 29. April 1998 beschlossen.

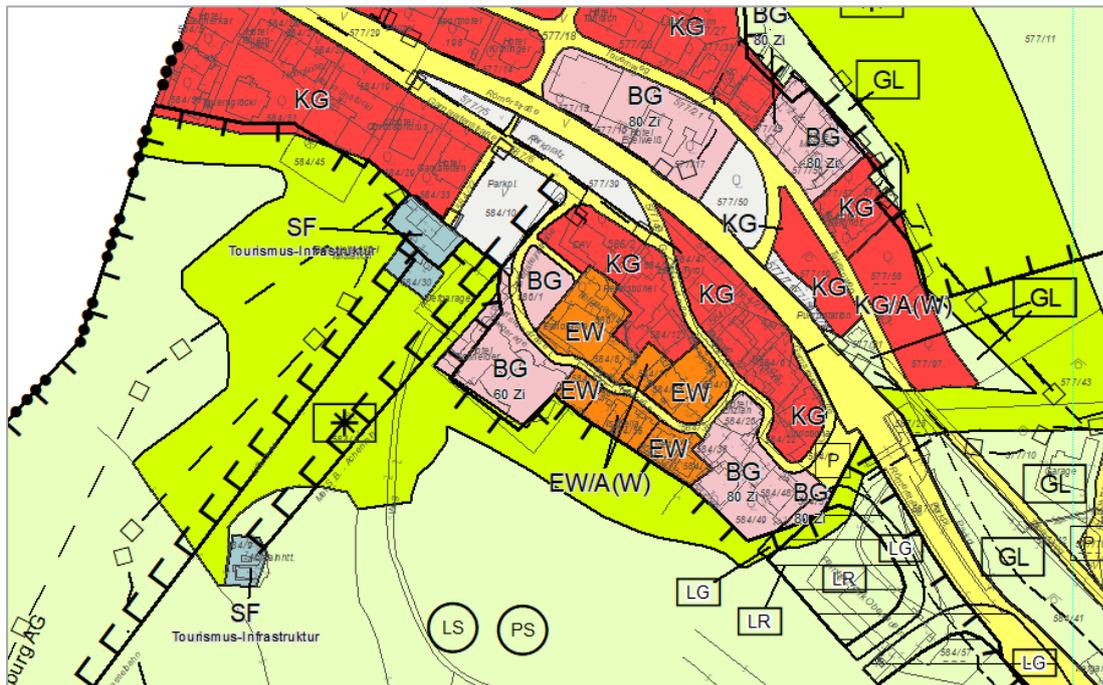


Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan

~~Im Anhang zu diesem Bericht findet sich ein Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan im Maßstab 1:2.500.~~

Aufgrund der Generellen Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes ist die bisherige Abgrenzung der Teilflächen des Bebauungsplanes nur mehr zum kleineren Teil

korrekt, die Widmungen und die dadurch bedingten Grenzlinien wurden im Rahmen der 1. Überarbeitung des Bebauungsplanes auf den neuen Stand gebracht.

Der zur B 99 hin gelegene Bereich ist nach wie vor als Kerngebiet, die hangseitig gelegenen Flächen sind als Erweitertes Wohngebiet gewidmet. Die Hotels Enzian und Schneider kommen aber nun in der Widmung Beherbergungsgroßbetrieb zu liegen (mit maximal 80 bzw. 60 Zimmern).

U.a. wurde auch die im BPL festgelegte ringförmige Straßenerschließung als „Wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde“ gewidmet., dafür wurde südlich des Vindobonahauses die Verkehrsfläche zugunsten einer Kerngebietswidmung zurückgenommen.

Bergseitig ist das Planungsgebiet von der Grünlandkategorie Schipiste umgeben, die Flächen zwischen alter und neuer Bundesstraße sowie die als Parkplatz genutzte Fläche zwischen DAV-Haus und Hotel Gamsleiten sind als Grünland – Sonstige nicht als Bauland oder Verkehrsfläche gewidmete Gebiete gewidmet.

Im Bereich Hotel Schneider gibt es eine Abweichung von Widmung, bisherigem Planungsgebiet und Bauplatz – hier sollte eine Korrektur im Rahmen einer Teiländerung des Flächenwidmungsplanes erfolgen.

Naturschutz:

Das Planungsgebiet liegt zur Gänze im Pflanzenschutzgebiet Obertauern, die direkt anschließenden Hangbereiche gehören zum Landschaftsschutzgebiet Lantschfeld-Ob. Murtal-Ob. Zederhaustal.

2.2.2 Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr

Es besteht eine direkte Anbindung des Planungsgebiets an öffentliche Verkehrslinien. Eine Bushaltestelle der ÖBB-Postbus GmbH befindet sich in nächster Nähe (Haltestelle Obertauern Petersbühel). Sie wird vom Kurs 780 „Radstadt - Tamsweg“ mehrmals täglich bedient.

Individualverkehr

Das Planungsgebiet ist direkt von der Katschbergbundesstraße aus zu erreichen. Die innere Erschließung erfolgt über private Zufahrten, meist weitläufige Asphaltflächen, die auch als Parkplatz und Schneedeponieflächen Verwendung finden.

2.2.3 Energie- und Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Energieversorgung

Die Gemeinde Tweng wird von der Salzburg AG mit Strom versorgt.

Wasserversorgung

Anschluss an die Ortswasserleitung, Wasserwerksgenossenschaft Obertauern.

Abwasserbeseitigung

Anschluss an den Ortskanal, RHV „Salzburger Ennstal“.

2.2.4 Vorhandene Bausubstanz

(Anmerkung: im Rahmen der 3. Änderung nicht aktualisiert)

Im Planungsgebiet

Obertauern ist ein reiner Winterfremdenverkehrsort, dementsprechend dominieren Hotelbauten unterschiedlichster architektonischer Form und Ausführung das Erscheinungsbild und fügen sich zu einer „alpinen Stadt“ zusammen.

Im Planungsgebiet selbst fanden sich vor kurzem noch Überbleibsel aus den Anfängen von Obertauern als Wintersportort: Kleine, einfache Häuser, meist ganz aus Holz errichtet (Amalienhütte, Haus Klein, Ing. Haus). Mittlerweile wurden diese alle von den großen Hotels aufgekauft und durch Neubauten ersetzt, die Häuser Schendl und Chalet blieben erhalten und wurden den Hotels angegliedert. Die großen Baumassen der Beherbergungsbetriebe bestimmen das Ortsbild.

Die Bauweise wechselt zwischen offen - freistehend (vor allem in den Randbereichen) und offen - gekuppelt im Zentrum. Große, zusammenhängende Gebäudekomplexe sind die Hotels Petersbühel, Enzian, Panorama und Schneider, wo jeweils ein Stammhaus durch Erweiterung wuchs und fallweise auch bestehende Gebäude integriert wurden. Ein Sonderfall ist der Gaststättenbetrieb „Taverne“, eine fast schon skurril anmutende Ansammlung von Alt-, Zu- und Anbauten, die letztendlich in Terrassenform das abschüssige Gelände zur Bundesstraße überwindet.

Etwa gleich häufig kommen Häuser mit 2 bis 2,5 und 3 bis 3,5 Vollgeschoßen vor. Die kleinen mittlerweile ersetzten Objekte hatten durchwegs 1 bis 1,5 Vollgeschoße aufzuweisen, ebenso sämtliche Garagen und Terrassen sowie das Hallenbad des Hotel Enzian. Die höchste Anzahl an Geschoßen (nämlich 4) erreichen das Hauptgebäude des Hotel Enzian und das Hotel Schneider.

Ein vorherrschender oder typischer Baustil ist nicht auszumachen, sieht man von den verbliebenen alten Gebäuden mit Lungauer Steildach (Altbau Taverne, Haus Vindobona) ab. In den Hotelbauten kommen die jeweiligen persönlichen Präferenzen der Bauherren zum Ausdruck, und diese vermögen ein mannigfaltiges Spektrum abzudecken. Lediglich der Deutsche Alpenverein versucht mit seinem Vereinshaus einen Bezug zur alpinen Umgebung herzustellen.

In der Umgebung

Nördlich (auf der „östlichen Straßenseite“ der B 99) und westlich des Planungsgebietes prägen ebenfalls Bauten des Hotel- und Gastgewerbes das Erscheinungsbild. Die Randbereiche sind den Einrichtungen des Wintersports vorbehalten: Talstationen der Lifte und im Osten eine Skibrücke.

2.2.5 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Es gibt keine nicht konsumierten Bauplatzerklärungen oder Baubewilligungen auf unbebauten Baulandflächen. ~~Die unbebaute GP-Nr. 584/36 KG Tweng bildet mit der benachbarten GP-Nr. 584/35 einen Bauplatz (Haus Isabella).~~

2.2.6 Problemanalyse

Die dynamische Entwicklung von Obertauern als Wintersportort findet ihren Niederschlag in einer regen Bautätigkeit und ihre Grenzen in den Bestimmungen des gültigen Bebauungsplanes. Konkret lassen sich zwei Problemkreise definieren:

Zum ersten sehen sich die Hotelbesitzer in ihren baulichen Erweiterungsmöglichkeiten und somit in ihrem wirtschaftlichen Wachstum eingeschränkt. Hier kann die Erstellung eines neuen Bebauungsplanes nur kurzfristig und im Rahmen der Vorgaben durch die Planungsabsichten der Gemeinde (Entwicklungskonzept, Flächenwidmungsplan) steuernd eingreifen. Grundlegende Rahmenbedingungen, wie das erwünschte Ausmaß und Grenzen der ökonomischen Entwicklung können nur Gegenstand des nächsten Entwicklungskonzeptes und in weiterer Folge des Flächenwidmungsplanes sein.

Zum zweiten haben sich die bislang verwendeten Kennzahlen (GFZ, Anzahl der Vollgeschoße) zur Festlegung der baulichen Ausnutzbarkeit als wenig geeignet erwiesen. Gerade in Hanglagen kommt es immer wieder zu Schwierigkeiten in der Bestimmung der Anzahl der Vollgeschoße. Ungerechtigkeiten und Streitigkeiten vor und nach der Baubewilligung waren dadurch fast schon vorprogrammiert. Im vorliegenden Bebauungsplan soll nun über die Baumassenzahl ein neuer Lösungsansatz zur Beurteilung der baulichen Ausnutzbarkeit gefunden werden.

Aus planerischer Sicht ist noch folgendes anzumerken: Obertauern, und somit das Planungsgebiet, liegt in einem naturräumlich sehr sensiblen Bereich. Der Siedlungsraum beschränkt sich auf die Verebnungsflächen der Paßhöhe, seine Grenzen sind durch die steilen Bergflanken vorgegeben. Eine weitere bauliche Entwicklung kann nur noch auf den wenigen freien und bebaubaren Flächen stattfinden bzw. über eine Verdichtung des Bestandes erfolgen.

Die beinahe ausgeschöpften Kapazitäten an bebaubarem Grund bedingen - im Zusammenspiel mit der Fremdenverkehrssaison im Winter - ein weiteres, technisches Problem: Es mangelt an Schneedeponieflächen, und bezüglich der Verkehrserschließung stellen Stichstraßen ein Erschwernis bei der Schneeräumung dar. Für den gegenständlichen Bebauungsplan konnten für das Zustandekommen der Ringverbindung im Bereich Pension Schneider - Wohnhaus Veit sämtliche betroffene Grundeigentümer gewonnen werden.

Erweiterung der Problemanalyse für die 1. Änderung:

In der Zwischenzeit gab es eine starke Strukturbereinigung im Planungsgebiet. Da die in der Mitte liegenden kleinen Gebäude alle von den benachbarten Hotels gekauft worden sind, ist keine spezielle Rücksichtnahme auf kleine private Hausbesitzer mehr nötig, die Hotels sind mittlerweile unter sich und haben mehr oder weniger gleiche Interessen. Für alle ist aber die Möglichkeit der Expansion und Erweiterung eine wesentliche Zukunftsfrage, sodass eine Erhöhung der Dichten und Bauhöhen angestrebt wird.

Aufgrund der im Rahmen der Generellen Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes erfolgten Änderungen liegt die südlich des Vindobonahauses gelegene Fläche nunmehr im Bauland, sodass sich hier eine Anpassung der Fluchtlinien empfiehlt. Generell ist nicht ganz verständliche, warum die Baufluchtlinien teilweise dem Gebäudebestand folgen

und teilweise durch Gebäude verlaufen, hier sollte eine einheitliche Vorgehensweise überlegt werden.

Im Bereich der Tiefgaragenzufahrt für das Hotel Schneider stimmen die Festlegungen des Bebauungsplanes nicht mehr mit der Realität zusammen, die Zufahrt zur Tiefgarage samt darauf befindlicher „Turmbar“ liegt nämlich zur Hälfte auf der im Bebauungsplan festgelegten Verkehrsfläche, auch hier ist eine Lösung nötig

2.2.7 Planungsziele

In Hinkunft werden Belange einer geordneten Siedlungsentwicklung im Einklang mit Naturraum und Landschaftsbild vermehrt Berücksichtigung finden müssen, schon allein als Ausgleich oder Abschwächung zu den bereits vorhandenen „Bausünden“. Insbesondere der Übergang zur offenen Gebirgslandschaft wird so zu gestalten sein, dass zwar eine klare Siedlungsgrenze ausgebildet wird, aber keine harte Siedlungskante entsteht. Was die bauliche Verdichtung anbelangt, so ist eine grundstücksbezogene Erweiterung der bebauten Fläche (Anhebung der GRZ, BMZ in Verbindung mit Firsthöhe) durchaus vorstellbar - „Wachstum in die Breite“.

Für den vorliegenden Bebauungsplan bedeutet das konkret, dass gegen den Rand hin die BMZ zurückgenommen wird ([Anmerkung: s. a. „Erweiterung der Planungsziele für die 3. Änderung“](#)).

Des Weiteren soll die verkehrliche Erschließung unbedingt über Ringstraßen erfolgen, um eine ungehinderte Schneeräumung zu ermöglichen. In weiterer Folge sollte die Ringstraße in das Eigentum der Gemeinde übergeführt werden.

Erweiterung der Planungsziele für die 1. Änderung:

Das **Planungsgebiet** wird im Bereich Hotel Schneider aufgrund mittlerweile erfolgter Änderung der Grundstücksgröße an den tatsächlichen Grenzverlauf angepasst. Damit kann dann auch die Pflanzbindung über der Tiefgarage Schneider die gesamte mittels Einzelbewilligung erbaute Tiefgarage überdecken.

Die **bauliche Ausnutzbarkeit** wie auch die **maximalen Höhen** werden nach oben angepasst, das trägt einerseits dem stattgefundenen Strukturwandel Rechnung (nur mehr touristisch genutzte Bauten) als auch der Notwendigkeit, die Hotelbetriebe im Zuge der erforderlichen Qualitätsverbesserungen auszubauen. Der Bonus bei Tiefgaragen wird dahingehend geändert, dass dieser generell bei Garagen gilt. Es wurden Garagen geschaffen, die aufgrund der Geländesituation keine Tiefgaragen sind, aber den gleichen Nutzen bringen. Der Bonus bei Energiesparmaßnahmen entfällt künftig, da diese heute weitgehend selbstverständlich bzw. ohnehin vorgeschrieben sind.

Die **Ringstraße** soll im Bereich Turmbar Schneider an den tatsächlichen Verlauf angepasst werden, die ursprüngliche Trasse ist aufgrund der Tiefgarageneinfahrt und der Turmbar nicht mehr realisierbar. Damit verbunden sind auch Verschwenkungen der Baufluchtlinien.

Die **Baufluchtlinien** waren bisher z.T. an bestehende Gebäudefronten angepasst, z.T. verliefen sie in gleichbleibendem Abstand zur Straßenfluchtlinie durch bestehende Gebäude hindurch. Zwecks einheitlicher Behandlung und zur Gewährleistung eines

ausreichenden Abstandes im Fall von Neubauten wird die Baufluchtlinie generell im 3 bzw. 5 m-Abstand von der Straßenfluchtlinie neu festgesetzt.

Zur **äußeren architektonischen Gestaltung**: der Punkt c) Dachgaupen entfällt künftig. Durch das Wachstum der großen Hotels sind gewaltige Kubaturen entstanden, sodass der Gliederung und Auflockerung der dadurch bedingten großen Fassaden und Dachflächen größere Bedeutung zukommt als der Durchsetzung klarer und einfacher Dachformen. Dieser Punkt c) soll daher entfallen.

Die Schlüsselzahl für die **PKW-Abstellplätze** soll aufgrund der Praxiserfahrungen der letzten Jahre dahin gehend geändert werden, dass eine höhere Stellplatzzahl vorgeschrieben wird.

Bei den **Schneedeponieflächen** soll künftig der räumliche Zusammenhang zu den zu räumenden Flächen betont werden, da der Nachweis einer Deponiefläche an anderer nur auf Umwegen erreichbarer Stelle für die Praxis der Schneeräumung wenig Nutzen bringt.

Erweiterung der Planungsziele für die 3. Änderung:

Seit der 1. Änderung des REK wird die Abstufung der Dichte nach außen hin nicht mehr als Ziel verfolgt. Der zwischenzeitlich erfolgte Strukturwandel führte von Ferienhäusern und kleinen Hotels zu großen Hotelkomplexen mit Personalwohnhäusern hin, aufgrund der fehlenden Erweiterbarkeit des Siedlungsraumes nach außen kommt der bestmöglichen Ausnutzung des bestehenden Baulandes der Vorrang zu.

2.2.8 Flächenbilanz (aktualisiert)

	Fläche in m ²	Anteil in %
Nettowohnbauland	22.421	60
<i>bebaut</i>	21.696	58
<i>unbebaut</i>	725	2
Verkehrsfläche ¹⁾	7.514	20
<i>Ringstraße</i>	4.493	12
<i>Parkplatz (südl. Vindobona)</i>	664	2
<i>B 99 (bis Achse inkl. Böschungen)</i>	2.357	6
Bruttobauland	29.935	80
sonstige Flächen ²⁾	7.525	20
Planungsgebiet	37.460	100

1) Verkehrsfläche innerhalb des Planungsgebietes, das ist an der Grenze jeweils bis zur Straßenachse

2) Grünland Schipisten und Grünland – Sonstige nicht als Bauland oder Verkehrsfläche gewidmete Grünflächen

2.2.9 Plangrundlage

Ursprüngliche Plangrundlage ist ein Geometerplan von Dipl.Ing. Gerhard Reichl, Tamsweg, vom 28. Dezember 1994. Die von ihm gelieferte digitale Punktwolke wurde in unserem Büro zur weiteren Verwendung aufbereitet.

Für die 1. Änderung wurden zwei weitere digital übermittelte Pläne verwendet:

- DKM Stand Jänner 2006, Land Salzburg/SAGIS unter Verwendung von Daten des BEV
- DI Winfried Christian Müller, Techn. Büro für Vermessungswesen, 5550 Forstau: Lageplan zur Kollaudierung vom 19.06.2006, GZ 2072 (Hotel Schneider)
- DI Erwin Gfrerer, Techn. Büro für Vermessungswesen, 5582 St. Michael im Lungau, Lageplan zur Neubauteneinmessung vom 4.11.2004, GZ 0128-4 (Hotel Enzian)
- Lerchster Projektmanagement Ges.m.b.H., 5640 Bad Gastein, dig. Übermittelter Lageplan (Erweiterung Hotel Panorama)
- Arch. DI Otto Christian Gernat, 5580 Tamsweg, dig. übermittelter Ausschnitt des Lageplans, GZ 05-499/01 (Erweiterung Hotel Petersbühel)

Der Ausgabemaßstab für den Bebauungsplan ist M 1:500.

Für die 3. Änderung wurde die aktuelle DKM (Stand 01. April 2018) herangezogen sowie für die Höhen der Plan von DI Winfried Christian Müller (Techn. Büro für Vermessungswesen, 5550 Forstau: Lageplan zur Kollaudierung vom 19.06.2006, GZ 2072 (Hotel Schneider)) verwendet.

2.3 Verfahrensablauf

Der Originalplan wurde von Arch. Dipl.-Ing. Ferdinand Aichhorn / Arbeitsgruppe Raumplanung erstellt.

Kundmachung der beabsichtigten Aufstellung gemäß ROG 1992 § 38 (1)	21.09. - 24.10.1994
Kundmachung der Auflage gemäß ROG 1992 § 38 (2):	25.09.1995
Auflage des Entwurfes gemäß ROG § 38 (2):	25.09. - 08.11.1995
Übermitteln eines Exemplars des Entwurfes an die Salzburger Landesregierung:	27.09.1995
Beschluß des Bebauungsplanes gemäß ROG 1992 § 38 (4):	06.03.1996
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung gemäß ROG 1992 § 38 (4):	06.03.1996

1. Änderung

Kundmachung der beabsichtigten Änderung gemäß § 38 (1) ROG 1998:	
Auflage des Entwurfes gemäß § 38 (2) ROG 1998:	
Beschluss des Bebauungsplanes gem. § 38 (4) ROG 1998:	21.09.2006
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung gemäß § 38 (4) ROG 1998:	

2. Änderung

Das Verfahren wird gemeinsam mit der Änderung des Flächenwidmungsplanes durchgeführt. Da der bestehende Bebauungsplan nur im Bereich der Widmungsänderung geändert wird (ca. 451 m²), ansonsten aber gleich bleibt, ist die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach 72 ROG 2009 möglich.

Kundmachung der beabsichtigten Aufstellung gemäß § 71 (2) ROG 2009:	entfällt da < 3000 m ²
Auflage des Entwurfes gemäß § 67 (5) ROG 2009: 02.10.2009	01.09.2009 –
Beschluss des Bebauungsplanes gem. § 67 (8) ROG 2009:	03.12.2009
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung gemäß § 67 (10) ROG 2009:	

3.Änderung

Die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt ohne gleichzeitige Änderung des Flächenwidmungsplanes:

Auflage des Entwurfes: _____ ... bis ...

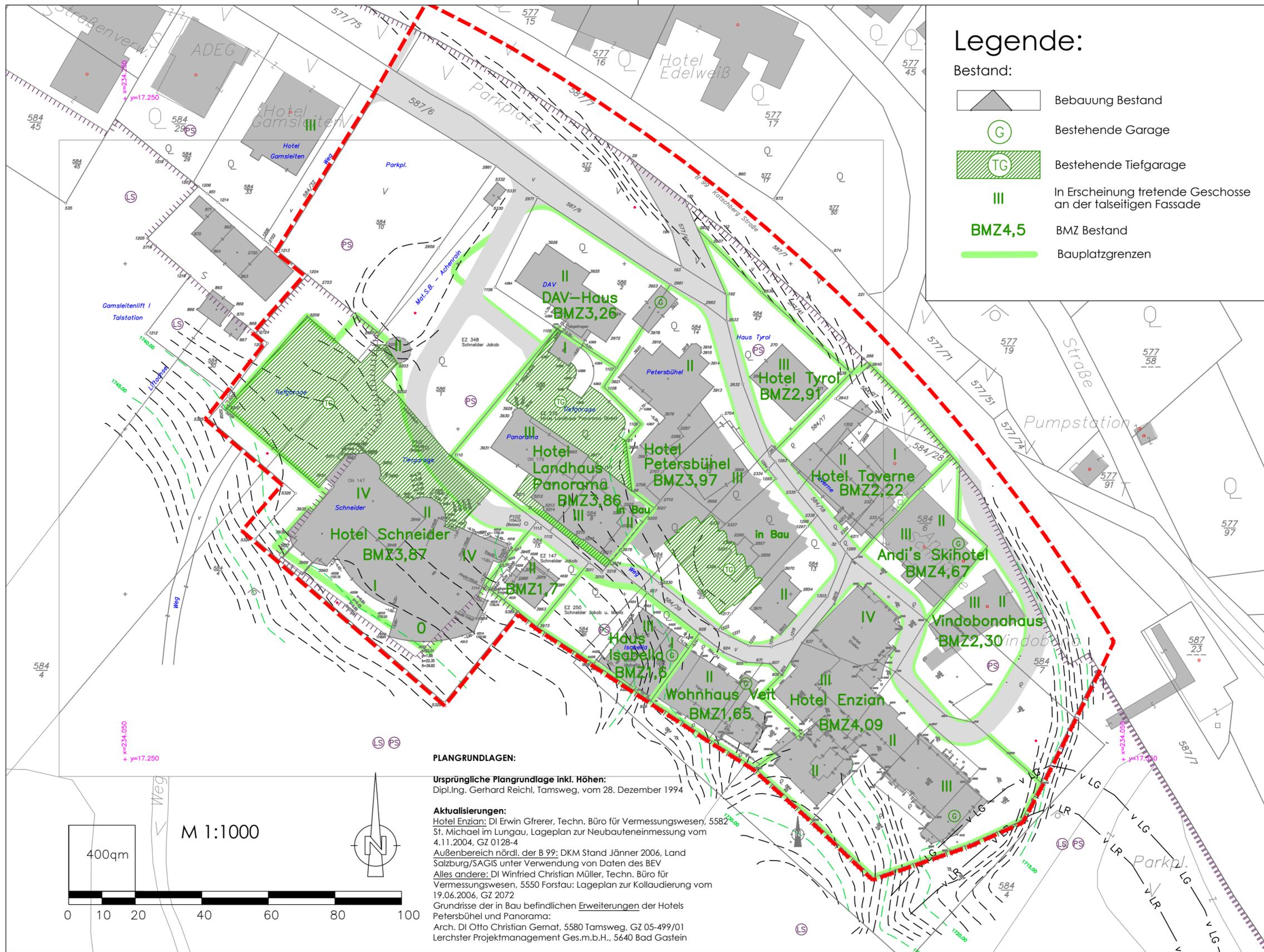
Stellungnahme der Salzburger Landesregierung gem. § 18 Abs 3 NSchG1999 (Landschaftsschutzgebiet): _____ entfällt (keine wesentl. Änderung

Beschluss des Bebauungsplanes: _____ ...

Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung: _____ ...

Beilagen:

- ~~1. Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan M 1:2.500~~
- ~~2.1. Bestandsaufnahmeplan M 1:1.000~~
2. Evidenzplan M 1:1.750
3. Rechtsplan M 1:500



Legende:

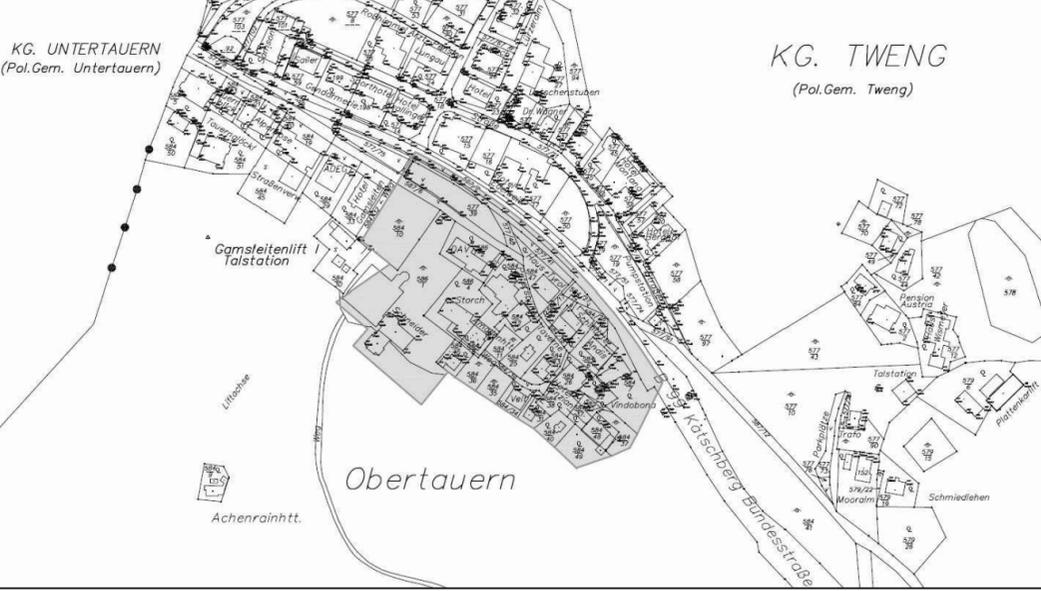
- Bestand:
- Bebauung Bestand
 - Bestehende Garage
 - Bestehende Tiefgarage
 - In Erscheinung tretende Geschosse an der talseitigen Fassade
 - BMZ Bestand
 - Bauplatzgrenzen

PLANGRUNDLAGEN:
 Ursprüngliche Plangrundlage inkl. Höhen:
 Dipl.Ing. Gerhard Reichl, Tamsweg, vom 28. Dezember 1994

Aktualisierungen:
 Hotel Enzian: DI Erwin Gfrerer, Techn. Büro für Vermessungswesen, 5582 St. Michael im Lungau, Lageplan zur Neubauteneinmessung vom 4.11.2004, GZ 0128-4
 Außenbereich nördl. der B 99: DKM Stand Jänner 2006, Land Salzburg/SAGIS unter Verwendung von Daten des BEV
 Alles andere: DI Winfried Christian Müller, Techn. Büro für Vermessungswesen, 5550 Forstau: Lageplan zur Kollaudierung vom 19.06.2006, GZ 2072
 Grundrisse der in Bau befindlichen Erweiterungen der Hotels Petersbühel und Panorama:
 Arch. DI Otto Christian Gernat, 5580 Tamsweg, GZ 05-499/01
 Lerchster Projektmanagement Ges.m.b.H., 5640 Bad Gastein

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE OBERTAUERN - SÜDOST - 1. Änderung

Bestandsaufnahme ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



Öffentliche Ankündigung der BPL-Erstellung	
von:	bis:
Öffentliche Auflage BPL-Entwurf	
von:	bis:
Beschluss der Gemeindevertretung	
vom:	
Kundmachung gemäß Gemeindeordnung	
vom:	Rundsiegel Bürgermeister

Plangrundlage: DI Gerhard Reichl u.a. siehe Beschreibung im Plan M 1:1000

Planverfasser:
 Bearbeitung: DI Andreas Schwarz

Salzburg, 21.09.2006
 GZ 512 BPL 05Ä01/06-130

landschaftsarchitekten
gmbh & co. keg

Ingenieurbüro für Landschafts- und Raumplanung
 Hofhaymer Allee 42
 A - 5020 Salzburg
 Telefon: +43 (0)662 845332
 Fax: +43 (0)662 845332-20
 Email: office@allee42.at
 Internet: www.allee42.at

