



Gemeinde Tweng

Bebauungsplan der Grundstufe

Vordertweng

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 11/20-046
 Salzburg, 01.10.2020
 Projektleitung: DI Andreas Schwarz
 Bearbeitung: DI Nils Stille



INHALTSVERZEICHNIS

1 VERORDNUNGSTEXT	5
1.1 Geltungsbereich	5
1.2 Festlegungen gem. § 51 ABS 2 ROG 2009	5
1.2.1 Straßenfluchtlinien	5
1.2.2 Verlauf der Gemeindestraßen	5
1.2.3 Baufluchtlinien und Baulinien	5
1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen	5
1.2.5 Bauhöhen	5
1.2.6 Erfordernis einer Aufbaustufe	5
1.3 Festlegungen gem. § 53 ABS 2 ROG 2009	5
1.3.1 Rad- und Fußwege	5
1.3.2 Bauweise	5
1.3.3 BF 1 – Äußere architektonische Gestaltung	5
1.3.4 BF 2 - Flächen für Abstellplätze und Nebenanlagen	6
1.3.5 BF 3 – Pflanzbindungen, Pflanzgebote	6
1.3.6 BF 4 – Maßnahmen zum Immissionsschutz	6
1.3.7 BF 5 – Maßnahmen zum Bodenschutz	6
1.3.8 BF 6 – Brauner Hinweisbereich WLVI	7
2 ERLÄUTERUNGSBERICHT	8
2.1 Planungsgrundlagen gem. § 51 ABS 1 ROG 2009	8
2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	8
2.1.2 Flächenwidmung	8
2.1.3 Flächenwidmung	9
2.1.4 Aussagen im Regionalprogramm Lungau	9
2.1.5 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	10
2.1.6 Verkehrserschließung	10
2.1.7 Technische Infrastruktur	11
2.1.8 Vorhandene Bausubstanz	11
2.1.9 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	11
2.1.10 Problemanalyse	11

2.1.11 Planungsziele	11
2.2 Verfahrensablauf	12

1 VERORDNUNGSTEXT

1.1 GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet umfasst die Grundparzelle 217/2 sowie eine Teilfläche der Grundparzelle 587/5 (B 99), jeweils KG Tweng, und hat ein Gesamtausmaß von rund 7.855 m².

1.2 FESTLEGUNGEN GEM. § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1 Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien sind mit der Begrenzung der im Planungsgebiet angegebenen Verkehrsflächen ident.

1.2.2 Verlauf der Gemeindestraßen

Der von der B99 Katschbergstraße nach Westen abzweigende und großteils bereits bestehende Angerweg wird als Gemeindestraße in einer **Breite von 6,0 m** gem. planlicher Darstellung festgelegt. Richtung Westen ist die Möglichkeit einer Weiterführung gegeben. Eine Stichstraße nach Süden dient als Umkehrplatz.

1.2.3 Baufluchtlinien und Baulinien

Die Baufluchtlinie wird mit einem **Abstand von 4,0 m** zur Straßenfluchtlinie der Gemeindestraße festgelegt. Wo der Angerweg parallel zur Richtung B 99 verläuft, beträgt der Abstand der Baufluchtlinie **6,0 m** zu dessen Straßenfluchtlinie bzw. verläuft gem. planlicher Darstellung, um den für den Lärmschutz nötigen Abstand zur B 99 zu gewährleisten.

1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die maximale bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen wird durch die **Baumassenzahl (BMZ) von 2,5** festgelegt.

1.2.5 Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden mit der **obersten Dachtraufe von 6,0 m** und dem **höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe) von 10,0 m** bezogen auf das natürliche Gelände festgelegt.

1.2.6 Erfordernis einer Aufbaustufe

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

1.3 FESTLEGUNGEN GEM. § 53 ABS 2 ROG 2009

1.3.1 Rad- und Fußwege

Im Norden des Planungsgebiets stellt ein Fußweg die Verbindung zum Fichtenweg her-

1.3.2 Bauweise

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

1.3.3 BF 1 – Äußere architektonische Gestaltung

Als Dachform für Hauptgebäude wird die Ausbildung eines **Krüppelwalmdaches** mit einer Mindestdachneigung von **36°** vorgeschrieben.

Die **Farbe der Dacheindeckung** ist in mittel- bis dunkelgrau oder mittel- bis dunkelbraun auszuführen.

Grelle **Farben** sind bei Fassaden und von außen sichtbaren Bauteilen nicht erlaubt.

Holz ist in seiner natürlichen Färbung zu verwenden, deckende Farbanstriche sind nicht zulässig.

Generell gilt, dass in Hinblick auf Fassadengestaltung, Gliederung, Einfriedungen und verwendete Materialien auf eine **besonders sorgsame Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild** zu achten ist (Vorgabe Regionalprogramm, s. Kap. 2.1.4).

1.3.4 BF 2 - Flächen für Abstellplätze und Nebenanlagen

Im Bereich der **Teilgebiete (TGB) 3 und 4** (v.a. Grünland - Immissionsschutzstreifen) dürfen bauliche Nebenanlagen wie Carports, Garagen oder Abstellräume errichtet werden. Lt. Stellungnahme der Landesstraßenverwaltung ist ein Mindestabstand von 10 m zum Fahrbahnrand der B 99 einzuhalten. Innerhalb der Grenze des Bauverbotsbereichs ist eine Ausnahmegenehmigung gem. § 21 BSTG71 einzuholen.

1.3.5 BF 3 - Pflanzbindungen, Pflanzgebote

Bepflanzungen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

1.3.6 BF 4 - Maßnahmen zum Immissionsschutz

Das Planungsgebiet liegt überwiegend im lärmbelasteten Bereich der B 99 Katschbergstraße.

Im Abstandsbereich von 34 m bis 72 m zur Straßenachse der B 99 liegt der Bereich der **Handlungsstufe 1** gem. "Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung" (55 - 60 dB). Darin kommt der überwiegende Teil des TGB 1 zu liegen. Hier sind im Bauverfahren Maßnahmen zum Immissionsschutz (wie z.B. Schlafräume nur auf der lärmabgewandten Seite) festzulegen, um den Regelfall lt. "Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung" einhalten zu können.

Bis zu einem Abstand von 34 m von der Straßenachse der B 99 befindet sich die **Handlungsstufe 2** (60 - 65 dB) gem. "Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung" (Land Salzburg). Aufgrund der Baufluchtlinie im Nordosten des TGB 1 sind hier keine Hauptgebäude zulässig, Nebengebäude wie Carport und Garagen sind aber möglich.

1.3.7 BF 5 - Maßnahmen zum Bodenschutz

Aufgrund der hohen Bodenbonitäten und der hohen Abflussregelungsfunktion ist dem Bodenschutz hohe Bedeutung zuzumessen. Vorplätze und sonstige befestigte Flächen sollen möglichst geringe Flächen in Anspruch nehmen und sind möglichst in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasengittersteine etc.) zu errichten.

Der abgetragene Mutterboden soll fachgerecht zwischengelagert und für die Gartenbegrünung wiederverwendet werden oder alternativ in der Gemeinde auf landwirtschaftlichen Nutzflächen mit schlechteren Böden aufgebracht werden. Dabei sind die "Richtlinien für die sachgerechte Bodenrekultivierung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen" des Fachbeirats für Bodenfruchtbarkeit und Bodenschutz zu beachten.

1.3.8 BF 6 - Brauner Hinweisbereich WL

Bei Baumaßnahmen im Bereich des braunen Hinweisbereichs lt. Gefahrenzonenplan ist eine Abstimmung mit der WL erforderlich.

2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.1 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Vorderwinkl auf einer weitgehend ebenen Fläche. Im Norden und Westen grenzt gewidmetes und bebautes Bauland an. Derzeit wird das Planungsgebiet überwiegend als landwirtschaftliche Mähwiese genutzt.

Die Größe des Planungsgebiets umfasst dabei samt den Verkehrsflächen ca. 8.160 m², davon rund 4.527 m² bebaubarer Fläche.

2.1.2 Flächenwidmung

Das REK wurde von der Gemeinde am 23.10.2010 gemäß §13 ROG 1992 beschlossen.

Ergänzend gab es eine REK Änderung zur Präzisierung im Bereich Tourismus (GZ 512 EKTA 01/12-159 Beschluss vom 02.06.2016).

Es enthält folgende für die gegenständliche Flächenwidmung besonders relevanten Aussagen:

5. BAUEN- WOHNEN-ORTSBILD („SIEDLUNGSKONZEPT“)

5.4 Ortsteilbezogen Ziele und Maßnahmen

5.4.2. Tweng – Vordertweng

...

- Die Gemeinde betreibt Baulandsicherung in Vordertweng für ihre Gemeindegewohnerinnen und -bürger (Flächenankauf, Vermittlung, Erschließung).
- Folgende Kriterien sind zu beachten:
 - Die künftige Siedlungstätigkeit sollte sich vom bestehenden Siedlungskern ausgehend entwickeln.
 - Die langfristige Siedlungsgrenze im Südwesten ist durch die Taurach vorgegeben, hier ist auf einen ausreichenden Abstand (mind. 10 m) und eine entsprechende Gestaltung des Siedlungsrandes zu achten.
 - Nach Nordwesten und nach Südosten besteht keine naturräumliche Grenze, aber die Einschränkung durch rote Lawinen- und Wildbachgefahrenzonen: nach Nordwesten ist eine Erweiterung bis zur gedachten Linie Purn-Lagler vorgesehen, nach Südosten eine Erweiterung - nach Maßgabe des Bedarfes - bis etwa auf die Verlängerung einer gedachten Linie ausgehend von Wohnbestand nördlich der Bundesstraße (rote Zone des Mühltalergrabens)
 - Eine Geschwindigkeitsreduktion an der B 99 ist zur Erhöhung der Sicherheit und der Reduktion der Lärmbelastung vorzusehen.

...

5.5 Baudichte – Ortsbildkonzept

...

- Im Baulandsicherungsgebiet Vordertweng ist die Möglichkeit des Bauens mit Wohnbauförderung (Wohnbaudarlehen) vorzusehen und im Bebauungsplan entsprechende Dichten vorzugeben.
- Die Baudichten in Tweng und Vordertweng sollen sich zwischen 0,3 und 0,6 Brutto GFZ bewegen.

6. VERKEHRSKONZEPT

6.3. MASSNAHMEN

...

- Im Bereich Vordertweng ist eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf der Bundesstraße mit 70 km/h einzurichten (Lärmschutz, Gefährdung).

...

2.1.3 Flächenwidmung

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes ist als "Bauland – Erweitertes Wohngebiet" gewidmet. Alle zum Planungsgebiet gehörenden Baulandflächen sind zudem als Aufschließungsgebiete mit Aufschließungserfordernis Wasserversorgung bzw. Wasserversorgung und Lärm festgelegt.

Der nordöstliche Teil des Planungsgebietes ist als "Grünland – Immissionsschutzstreifen" bzw. als "Verkehrsfläche – Bundes- und Landesstraßen" gewidmet.

Für die jeweiligen Aufschließungserfordernisse ist die Freigabe geplant. In Bezug auf den Lärm reichen die Maßnahmen dieses Bebauungsplanes aus, in Bezug auf die Wasserversorgung kann vorerst nur ein Teil freigegeben werden.



Abb. 1: Ausschnitt aus den Flächenwidmungsplan der Gemeinde Tweng (rot umrandet ist die Planungsgebietsgrenze des ggst. Bebauungsplanes dargestellt)

2.1.4 Aussagen im Regionalprogramm Lungau

Für das Gebiet des Regionalverbandes Lungau, welchem die Gemeinde Tweng angehört, finden sich im Regionalprogramm Lungau (1. Änderung am 20.07.2015 vom Regionalverband beschlossen, mit Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 21. Februar 2000 verbindlich erklärt, LGBl Nr 60/2000) folgende für das Planungsgebiet besonders relevanten Aussagen:

3.1. KULTURLANDSCHAFTLICH HOCHWERTIGE PRODUKTIVZONE

3.1.2. Räumliche Festlegung

Zur kulturlandschaftlich hochwertigen Produktivzone zählt der Dauersiedlungsraum in peripherer Lage und die ihm funktionell unmittelbar zugeordneten Agrarflächen. Die Abgrenzung in der Höhe entspricht der Unterkante des geschlossenen Waldgürtels (in der Regel zwischen Dauersiedlungsraum und Almgebiet).

...

Taurachtal zwischen Tauernrampe und Vordertweng (Gemeinde Tweng)

...

3.1.3. Aufgaben und Maßnahmen

...

Bei der Neubautätigkeit ist auf die sorgsame Einfügung in die jeweilige Orts- und Landschaftscharakteristik zu achten. Besondere Qualitätsmaßstäbe sind anzulegen hinsichtlich der Führung und Gestaltung von Straßenerschließungen, der Stellung und Maßstäblichkeit von Bauwerken sowie der Ausstattung mit ergänzenden Elementen (wie z.B. Einfriedungen, Gehölzpflanzungen). Diese Kriterien sind in den Bebauungsplänen besonders zu berücksichtigen. (...)

...

2.1.5 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Natürliche Beschränkungen: Keine

Rechtliche Beschränkungen:

Der östliche Teil des Planungsgebietes liegt im Bereich des **braunen Hinweisbereichs**. Jedoch sind davon überwiegend Flächen betroffen die als "Grünland – Immissionsschutzstreifen" gewidmet sind.

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes liegt zudem **im lärmbelasteten Bereich** der B99 Katschbergstraße. Im Rahmen der Generellen Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes war eine schalltechnische Begutachtung durchgeführt worden, auf deren Basis die Widmung als Aufschließungsgebiet „Lärm“ erfolgte. Mittlerweile ist die Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h auf 80 km/h gesenkt worden, sodass eine Bebauung auch ohne Lärmschutzmaßnahmen an der Straße erfolgen kann.

Gemäß Kraffahrzeuiglärmkataster (Prognose 2015, korrigiert auf 80 km/ und hochgerechnet auf das Jahr 2029) erstreckt sich der Bereich über der Handlungsstufe 2 lt. Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung (Land Salzburg) bis zu einer Entfernung von 15 m von der Achse der B 99. Die Handlungsstufe 2 reicht dann bis 34 m, die Handlungsstufe 1 bis 72 m, der Regelfall beginnt in 72 m Entfernung.

Der Bereich der Handlungsstufe 2 soll nicht bzw. höchstens mit Nebengebäuden bebaut werden (Baufuchtlinien), ansonsten müsste ein schalltechnisches Projekt erstellt werden. Im Bereich der Handlungsstufe 1 sind im Bauverfahren Maßnahmen zum Immissionsschutz festzulegen, um den Regelfall lt. "Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung" einzuhalten.

Der Bereich innerhalb von 15 m ab Grundstücksgrenze der B 99 gilt als **Bauverbotsbereich**. Dazu liegt ein Schreiben der Landesstraßenverwaltung vom 04.09.2020, Zl. 20608-B99/2/1250-2020 vor. Für Baumaßnahmen in diesem Bereich ist eine Ausnahmegenehmigung der Landesstraßenverwaltung einzuholen. Bauten müssen jedenfalls einen Abstand von 10 m ab Fahrbahnrand einhalten und dürfen den Sichtkeil der Ausfahrt (155 m ab einem Sichtpunkt 6 m vom Fahrbahnrand) nicht beeinträchtigen.

Zudem wurde festgestellt, dass ein Linksabbiegestreifen erforderlich ist und eine Anbindung für den Fußgänger- und Radverkehr aus dem nördlichen Teil des Wohngebiets an die Bushaltestelle zu errichten ist.

2.1.6 Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr: Die nächstgelegene Bushaltestelle ("Tweng Vorderwinkel") befindet sich am östlichen Rand des Planungsgebietes an der B99 Katschberg Straße.

Individualverkehr: Das Planungsgebiet ist von Osten her über den Angerweg (Gemeindestraße) erschlossen.

2.1.7 Technische Infrastruktur

Energieversorgung: Salzburg AG

Wasserversorgung: Ortswasserleitung (Trinkwasserversorgungsanlage Vordertweng)

Abwasserbeseitigung: Ortskanal

Oberflächenwasserbeseitigung: Versickerung auf Eigengrund

2.1.8 Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet: Das gesamte Planungsgebiet ist unbebaut.

In der Umgebung: Die Bebauungsstruktur im Nahbereich weist offen-freistehende Einfamilienhäuser auf.

2.1.9 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für unbebaute Flächen gibt es keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.

2.1.10 Problemanalyse

Die Bebauung im Umfeld ist geprägt durch offen - freistehende 1- bis 2 geschossige Wohngebäude, z.T. mit ausgebautem Dachgeschoß. Die Dachform der Hauptgebäude ist durchwegs ein Krüppelwalmdach. Das Planungsgebiet ist Teil einer Baulandsicherungsfläche, sodass auf einen sparsamen Umgang mit Bauland Wert zu legen ist. Außerdem ist eine evt. künftige Erweiterung Richtung Westen einzuplanen.

Entlang der östlichen Planungsgebietsgrenze verläuft die B99 Katschbergstraße, die Lärmemissionen sind durch Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Aufgrund der im Regionalprogramm festgelegten „kulturlandschaftlich hochwertigen Produktivzone“ ist die sorgsame Einfügung in die jeweilige Orts- und Landschaftscharakteristik besonders wichtig.

Da die Bodenfunktionen der Böden im Planungsgebiet eine sehr hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit und Abflussregulierung aufweisen, ist auf den Bodenschutz großes Augenmerk zu legen.

2.1.11 Planungsziele

Die **Erschließung** des Planungsgebietes erfolgt über den von der B99 Katschbergstraße nach Westen abzweigenden Angerweg. Der Angerweg verläuft derzeit bis zur Grundparzelle 217/5 KG Tweng. Um eine für das geplante Ausmaß der Bebauung entsprechende Ertüchtigung zu gewährleisten und ausreichend Platz für die Schneeräumung zu erhalten, soll die Straßenparzelle durchgehend auf ein Maß von 6,0 m verbreitert werden. Des Weiteren soll der Angerweg bis an den Westrand des Planungsgebiets geführt werden, sodass eine evt. künftige Erweiterung des Baulandmodells möglich bleibt.

Die **Baufuchtlinien** werden mit einem Abstand von 4, 0 bzw. 6,0 m von der Straßenfuchtlinie festgelegt. Damit ist einerseits ein ausreichender Abstand von Hauptgebäuden

zur Verkehrsfläche gegeben, andererseits eine flächensparende Bebauung möglich. Aus Gründen des Lärmschutzes sind die Abstände Richtung B 99 größer, um den Bereich der Handlungsstufe 2 gem. "Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung" von Wohnnutzung freizuhalten. Der Bereich des Immissionsschutzstreifens zur B 99 hin soll für Nebengebäude, die dem Lärmschutz dienen, genutzt werden, soweit eine Ausnahme aus dem Bauverbotsbereich möglich ist.

In Hinblick auf die **Bauhöhen**, die **Bauweise** und die **äußere architektonischen Gestaltung** orientieren sich die Festlegungen an der angrenzenden Bebauung und berücksichtigen das besondere Einfügegebot in das Orts- und Landschaftsbild gem. Regionalprogramm Lungau.

Die **bauliche Ausnutzbarkeit** wird mittels einer Baumassenzahl BMZ von 2,5 festgelegt. Zwar wird im REK eine GFZ (Geschoßflächenzahl) vorgegeben, dennoch wird nunmehr die BMZ verwendet, um im Gemeindegebiet eine einheitliche Dichtedefinition (vgl. Obertauern) verwenden zu können. Aufgrund der knappen bebaubaren und vor Naturgefahren sicheren Fläche in Tweng, ist einer flächensparende Bebauung der Vorrang gegenüber einer Weiterführung der vorhandenen Bebauungsstruktur mit sehr geringer Dichte einzuräumen. Zudem ist eine flächensparende Bebauung auch aufgrund des Bodenschutzes gefordert.

2.2 VERFAHRENSABLAUF

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ohne gleichzeitige Änderung des Flächenwidmungsplanes:

Auflage des Entwurfes:	... bis ...
Beschluss des Bebauungsplanes:	...
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung:	...

Beilagen: Rechtsplan (Entwurf – M 1:500)