

## Grunddaten des Antrags

### Gemeinde- und Verfahrensdaten

**Gemeindenummer:** 50512

**Gemeindename:** Tweng

**Bereichsbezeichnung:** Widmung Steiner Teilfläche aus 577/10

**Betroffene Grundeigentümer:** Steiner Johannes und Steiner Herbert

**Teilabänderungsnummer**

**Verfahrensart:** Verfahren ohne UEP & UP

**Antrag auf:** aufsichtsbehördliche Genehmigung/Kenntnisnahme

**Aktenzahl der Gemeinde:** A/1719/2023

**BearbeiterIn:** Josef Pfeifenberger

### Bearbeitung - Ortsplanung

**AuftragnehmerIn:** allee42 landschaftsarchitekten

**Geschäftszahl des/r OrtsplanerIn:** 512 FWTA 16/25-031

**ProjektleiterIn:** DI Andreas Schwarz

**SachbearbeiterIn:** DI Franziska Fuchs

### Bearbeitung - Abteilung 10

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

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

### Schriftliche Stellungnahme des Landes

**Ergebnis der Vorbegutachtung (und Stellungnahme zur UEP):** Uploaded File:  
T512\_16\_10\_Ergebnis\_Vorbegutachtung\_24\_04\_2025.pdf;

<b>Verfahrensablauf 09</b>
<b>Änderungsabsicht</b>
<b>Voraussetzung:</b>
<b>Bebauungsplan erforderlich (ROG 2009)</b>
<b>Mitteilung an die Grundeigentümer im Planungsgebiet (§ 68 Abs 2 ROG 2009)</b>
<b>Mitteilung an die Grundeigentümer am:</b>
Kundmachung der Änderungsabsicht
Kundmachungszeitraum (Änderungsabsicht) - Amtstafel
<b>von:</b>
<b>bis:</b>
<b>Postwurf an die Haushalte</b>
<b>Veröffentlichung der Änderungsabsicht in der SLZ</b>
<b>Bestätigung der SLZ über den Erscheinungstermin</b>
Kundmachung (Änderungsabsicht) - Nachbargemeinden
<b>Nachbargemeinden</b>
<b>Öffentlichkeitsarbeit</b>
<b>Nutzungserklärung(en)</b>
<b>Antrag auf Vorbegutachtung: 24.03.2025</b>
<b>Mitteilung des Ergebnisses der Vorbegutachtung: 25.04.2025</b>
<b>Entwurfsauflage</b>
<b>GV-Beschluss über die Auflage des Entwurfs</b>
<b>Abstimmung GV: -</b>
<b>Veröffentlichung der Entwurfsauflage in der SLZ</b>
<b>Bestätigung der SLZ über den Erscheinungstermin</b>
Kundmachungszeitraum (Entwurfsauflage) - Amtstafel
<b>von:</b>
<b>bis:</b>
Kundmachung (Entwurfsauflage) - Nachbargemeinden
<b>Nachbargemeinden</b>
<b>Übermittlung des Entwurfs an die Nachbargemeinden</b>
<b>Übermittlung des Entwurfs an den Regionalverband</b>

## **Beschlussfassung**

**GV-Beschluss**

**Abstimmung GV: -**

## **Aufsichtsbehördliche Genehmigung**

**Antrag auf aufsichtsbehördliche Genehmigung**

**Zurückziehung des Antrages**

## **Kundmachung der Verordnung der Teilabänderung oder der Freigabe (allenfalls einschließlich Bebauungsplan)**

Kundmachungszeitraum

**von:**

**bis:**

**Rechtswirksamkeit der Teilabänderung bzw. der Freigabe (allenfalls einschließlich Bebauungsplan)**

Antragsteil 'Verfahrensablauf 09' unterschrieben am 25.2.2025 von Schwarz Andreas

<b>Verfahrensablauf 18</b>
<b>Voraussetzung:</b>
Datum der Öffentlichkeitsarbeit: 05.08.2025
Nachweis zur Öffentlichkeitsarbeit: Uploaded File: Öffentlichkeitsarbeit gem. § 65 Abs. 1 ROG 2009.pdf;
Datum des GV-Beschlusses zur Entwurfsauflage: 25.08.2025
Abstimmung GV über die Auflage des Entwurfs: einstimmig
<b>Entwurfsauflage</b>
von:
bis:
Verständigung im Planungsgebiet über Entwurfsauflage
<b>Verfahrenszeitpunkte und -schritte im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme bzw. Vorbegutachtung (und UEP bzw. UP)</b>
Antrag auf landesplanerische Stellungnahme:
War eine landesplanerische Stellungnahme nach § 65 Abs 5 ROG idgF erforderlich?: -
Antrag auf Vorbegutachtung: 24.03.2025
<b>Mitteilung des Ergebnisses der Vorbegutachtung:</b> 25.04.2025
<b>Beschlussfassung</b>
GV-Beschluss am:
Abstimmung GV: -
<b>Aufsichtsbehördliche Genehmigung/Kenntnisnahme oder Versagung</b>
Antrag auf aufsichtsbehördliche Genehmigung
Zurückziehung des Antrages am:
<b>Hinsichtlich der Kundmachung der Verordnung der Teilabänderung (allenfalls einschließlich Bebauungsplan) siehe Antragsteil "Verordnung/Befristung"!</b>

## Verfahrensgegenstand 18

### Veranlassung

Auf Antrag des Grundeigentümers (Fam. Steiner, Betreiberin Plattenkarbahn) soll für die Errichtung von zwei Apatmenthäusern eine Teilfläche der GP Nr. 577/10 KG 58031 Tweng in "Bauland - Erweitertes Wohngebiet" umgewidmet werden. Auch eine Kennzeichnung als "Fläche für Apartmenthäuser" gem. § 39 Abs. 2 ROG 2009 soll im Ausmaß von ca. 2.001 m<sup>2</sup> vorgenommen werden.

Für den östlichen Bereich des Planungsgebietes, auf welchem sich eine bestehende, großteils unterirdisch gelegene Garage befindet, existiert eine Bauplatzerklärung. Dieser Bereich soll ebenfalls ins Bauland ("Erweitertes Wohngebiet" ohne Befristung) aufgenommen werden.

Der außerhalb der Bauplatzerklärung gelegene Teil für die Apartmenthäuser wird befristet gewidmet, als Folgewidmung wird für etwa 1.535 m<sup>2</sup> "Grünland - Ländliches Gebiet" festgelegt, für ca. 491 m<sup>2</sup> die Folgewidmung "Grünland - Schipiste".

Um die Stellplätze unterirdisch unterzubringen bzw. den Bau von Tiefgaragen unterhalb der Schipiste zu ermöglichen, soll zwei Teilflächen im Gesamtausmaß von ca. 1.045 m<sup>2</sup> eine "Widmung für übereinanderliegende Ebenen" bzw. Schichtenwidmung (§ 27 Abs 6 ROG 2009) zugewiesen werden. Aufgrund der Hanglage sind unterschiedliche Bezugshöhen für die jeweils unten gelegenen Widmung und daher eine Teilung der Fläche mit o.g.

Widmungskategorie erforderlich. Auf der unteren Ebene (Ebene 1) erfolgt dabei jeweils die Widmung als "Bauland - Erweitertes Wohngebiet" mit der Bezugshöhe von 1.694,5 m ü.A (Indexnr. II, Flächengröße ca. 491 m<sup>2</sup>) bzw. Bezugshöhe von 1.681,0 m ü.A. (Indexnr. III, Flächengröße ca. 554 m<sup>2</sup>), und auf der oberen Ebene (Ebene 2) jeweils als "Grünland - Schipiste". Die Baulandwidmung wird befristet gewidmet, als Folgewidmung wird "Grünland - Schipiste" festgelegt.

Parallel zur Flächenwidmungsplanteiländerung wird ein Bebauungsplan der Grundstufe (BPL Nr. 13 "Plattenkar") aufgestellt.

Im Vorfeld dieser Umwidmung wurde die Wegparzelle an den tatsächlichen Verlauf der Gemeindestraße "Tauernweg" angepasst und nach SW verschoben, nun soll auch die Widmung entsprechend geändert werden. Von der bisherigen Verkehrsflächenwidmung kommt ein Teil zur o.a. Baulandfläche, ein weiterer Teil im Ausmaß von ca. 237 m<sup>2</sup> soll in "Grünland - Ländliche Gebiete" zurück gewidmet werden, Restflächen im Ausmaß von ca. 38 m<sup>2</sup> wird der Schipiste zugeordnet. Dafür soll eine ca. 550 m<sup>2</sup> große Teilfläche der GP Nr. 587/12 die Widmung "Verkehrsfläche - Wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde" erhalten. Um die Schipiste dem tatsächlichen Verlauf (lt. SAGIS) bzw. der tatsächlichen Nutzung anzupassen, erfolgt im Zuge dieser Teiländerung die Umwidmung einer ca. 287 m<sup>2</sup> großen Fläche auf GP Nr. 577/43 von "Grünland - Ländliche Gebiete" ebenfalls in "Grünland - Schipiste".

Das Planungsgebiet setzt sich demnach aus siebzehn Teilflächen zusammen (siehe Abbildung/Auflistung unten) und hat ein Ausmaß von gesamt ca. 5.728 m<sup>2</sup>. Davon sollen ca. 3.570 m<sup>2</sup> zu Bauland (davon ca. 1.512 m<sup>2</sup> bebaut), ca. 1.045 m<sup>2</sup> zu Schichtenwidmung und ca. 550 m<sup>2</sup> zu Verkehrsfläche umgewidmet werden, ca. 308 m<sup>2</sup> sollen die Grünlandkategorie Schipiste erhalten und ca. 237 m<sup>2</sup> in Grünland zurück gewidmet werden.

**Datum der TAÄ-Anregung:** 12.12.2024

### Lage der verfahrensgegenständlichen Fläche

Das ggst. Planungsgebiet liegt im Norden der Gemeinde Tweng am südöstlichen Rande des Ortsteils Obertauern am Tauernweg und ca. 50 m östlich der Katschbergstraße B99.

## Übersichtsplan



## Grundstücke

Gst. Nr	KG Nr.	KG Name
577/10	58031	Tweng
577/43	58031	Tweng
587/12	58031	Tweng

## Aktive Bodenpolitik

Wurden Maßnahmen gesetzt?: Nein

Wenn ja - welche?

Wenn nein - Begründung?

touristische Nutzung

## Baulandsicherungsmodell gem. LEP 2022

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

Flächenausmaß jener Teilfläche des BLSM außerhalb des HSB:

## Mappenblattnummer(n)

Mappenblattnummer(n): 4724-5301

## Widmungsänderungen

### Umwidmung von

Fläche [m <sup>2</sup> ]	Widmungskategorie	
3824	GLG	
1477	GSK	
427	VGD	

## 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
2	J	J	J
3	J	J	J
4	J	J	J
5	J	J	J
6	J	J	J
7	J	J	J
8	J	J	J
9	J	N	N
10	J	N	J
11	J	N	N
12	N	J	N
13	N	J	N
14	N	J	N
15	N	J	N
16	J	J	J
17	J	J	J



12	550	VGD		-
13	237	GLG		-
14	300	GSK		-
15	8	GSK		-
6	476	EW	Schichtenwidmung: J	GSK
7	15	EW	Schichtenwidmung: J	GSK
16	502	GSK	Schichtenwidmung: J	-
16	502	EW	Schichtenwidmung: J	GSK
17	52	GSK	Schichtenwidmung: J	-
17	52	EW	Schichtenwidmung: J	GSK

**Gesamtfläche der Abänderung [ m²]: 5728**

**Erforderliche Erläuterungen zur Umwidmung**

Die beiden Teilflächen 2, 3 und 4 sind zwar einzeln betrachtet selbstständig nicht bebaubar, allerdings zusammen mit Teilfläche 1 als Gesamtfläche zu betrachten. Die Teilflächen 5 und 8 sind ebenfalls einzeln betrachtet nicht selbstständig bebaubar, in Gesamtbetrachtung mit den Teilflächen 9+10+11 (bestehender Bauplatz) jedoch schon. Dasselbe gilt für die Teilflächen der Schichtenwidmungen. Daher ist in der Prüfliste "Befristung" Frage 3 mit JA zu beantworten.

**Befristung**

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

Antragsteil 'Verfahrensgegenstand 18' unterschrieben am 12.8.2025 von Schwarz Andreas

<b>Umweltrelevanz</b>
Schwellenwertprüfung
<b>Fläche der umweltrelevanten Änderungen je Kategorie [m²]:</b> 4633
[m²]: 308
<b>Summe der zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m² (Kumulationsregel):</b> 0
[m²]
<b>Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Flächen [m²]:</b> 4941
[m²]
<b>Lage der Änderungsfläche in einem Schutzgebiet:</b> Nein
Ergebnis der Schwellenwertprüfung
<b>Schwellenwertüberschreitung liegt vor:</b> Nein
<b>Schwellenwerte gemäß SUP Verordnung:</b> 5,0 ha
<b>Allfällige Begründungen oder Erläuterungen</b>
Die gesamte Umwidmungsfläche kommt im Pflanzenschutzgebiet Obertauern zu liegen, dieses zählt aber nicht zu den geschützten Gebieten gem. Umweltprüfungsverordnung.
Ausschlusskriterienprüfung
<b>A: Für das Planungsgebiet wurde bereits auf höherer Stufe eine Umweltprüfung durchgeführt und sind aus einer weiteren Prüfung keine zusätz. Erkenntnisse in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu erwarten:</b> Nein
<b>B: Die Planung stellt ausschließlich eine Anpassung an die gegebenen Struktur- und Nutzungsverhältnisse dar.:</b> Ja
<b>C: Durch die Planung sind offensichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.:</b> Ja
<b>D. Die Planung stellt eine kleinräumige Erweiterung, Arrondierung und Fortschreibung eines Planes dar, durch die Art und Ausmaß der Umweltauswirkungen offensichtlich nur unwesentl. beeinflusst werden.:</b> Ja
<b>Begründung zur Anwendung eines Ausschlusskriteriums</b>
Bei der ggst. Flächenwidmungsplanteiländerung handelt es sich um eine kleinflächige Bauländerweiterung samt Anpassung der Schipiste, durch welche die Art und das Ausmaß der Umweltauswirkungen offensichtlich nur unwesentlich beeinflusst werden (D). Bei den Verkehrsflächen in der roten Zone handelt es sich um Bestand.
Für die Verkehrsflächenausweisung wird Kriterium B angenommen, da es sich um die Anpassung der Widmung an den tatsächlichen Straßenverlauf handelt. Für die Rückwidmungsfläche von Verkehrsfläche in "Grünland - Ländliche Gebiete" wird Kriterium C angenommen, hier ist mit keinen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen.
Verträglichkeitsabschätzung bei Europaschutzgebieten
<b>Änderungsfläche befindet sich innerhalb oder in der Nähe eines Europaschutzgebietes:</b> Nein

<b>Verträglichkeit gegeben - es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten</b>
<b>Begründung - warum eine/keine Naturverträglichkeit vorliegt</b>
Ergebnis der Vorbeurteilung der Umweltrelevanz
Als Ergebnis der Vorbeurteilung ist festzustellen
<b>Eine Umwelterheblichkeitsprüfung ist erforderlich: Nein</b>
<b>Eine Umweltprüfung ist erforderlich: Nein</b>
<b>Eine FFH - Naturverträglichkeitsprüfung ist erforderlich: Nein</b>
<b>Allfällige ergänzende Aussagen zur Prüfung der Umweltrelevanz</b>
Trotz Flächenausmaßes über 5000 m <sup>2</sup> ist keine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich, da die Anpassung der Widmung an den tatsächlichen Straßenverlauf keine Umweltauswirkungen hat.
<b>Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn</b>
Antragsteil 'Umweltrelevanz' unterschrieben am 2.9.2025 von Schwarz Andreas

## Planungsgrundlagen

### Gesetzliche Grundlagen

#### Raumordnungsgesetz 2009

(1) Die Raumordnung hat folgende Ziele zu verfolgen:

...

2. Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und pfleglich zu nutzen, um sie für die Zukunft in ausreichender Güte und Menge zu erhalten. Die Vielfalt von Natur und Landschaft ist zu erhalten. Gleichbedeutsam sind der Schutz und die Pflege erhaltenswerter Kulturgüter, Naturgegebenheiten und des Landschaftsbildes. Der freie Zugang zu Wäldern, Seen, öffentlichen Fließgewässern und sonstigen landschaftlichen Schönheiten ist zu sichern bzw. anzustreben.

...

6. Der Tourismus ist unter Berücksichtigung der ökologischen Belastbarkeit und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Raums, der Erfordernisse des Landschafts- und Naturschutzes sowie der vorrangigen Beteiligung der einheimischen Bevölkerung an der Entwicklung und der Vielfalt der Freizeit- und Erholungsbedürfnisse der Gäste auch durch die Sicherung geeigneter Flächen zu entwickeln und konkurrenzfähig zu erhalten.

7. Das Siedlungssystem soll derart entwickelt werden, dass

...

c) räumliche Strukturen geschaffen werden, die eine nachhaltige und umwelt- sowie ressourcenschonende Mobilität ermöglichen,

...

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 Schwerpunktbildung und Entwicklung und Erhaltung einer regionalen Identität;

7. aktive Bodenpolitik der Gemeinden für leistbares Wohn- und Betriebsbauland;

8. sparsame Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger;

9. verstärkte Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen von Planungen auf Frauen und Männer, auf Kinder und Jugendliche, auf ältere Menschen sowie auf Menschen mit Behinderung

## Aussagen der überörtlichen Raumplanung

### **Landesentwicklungsprogramm, Sachprogramme**

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (Gesamtüberarbeitung 2022; LGBl Nr 104/2022) zählt die Gemeinde Tweng zum inneralpinen Gebirgsraum und ist Teil des Raumtyps touristischer Intensivraum (siehe Ausführungen in Kap. 3 des LEP).

Der Umwidmungsbereich zählt, auch wenn randlich gelegen, zum Hauptsiedlungsbereich (s. Kap. Gutachten), daher ist folgendes Ziel relevant:

#### 4.4 Siedlungsentwicklung

Siedlungsentwicklung – Wohnen

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

...

### **Regionalprogramm**

Im Regionalprogramm Lungau/1. Änderung (mit Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 02. Oktober 2015 verbindlich erklärt, LGBl Nr 84/2015) ist Obertauern als touristischer Schwerpunkt angeführt.

#### 4.3.3. Touristische Schwerpunkte

##### 4.3.3.1. Begriff und Funktion

Bestehende Baugebiete mit dominierendem Beherbergungs- und Gastronomieangebot oberhalb der Grenze des Dauersiedlungsraumes werden als Touristische Schwerpunkte festgelegt. Hier genießt die Tourismusfunktion gegenüber anderen Nutzungen Vorrang.

##### 4.3.3.2. Räumliche Festlegungen

Es sind dies:

Obertauern (Gemeinde Tweng),

...

Die jeweiligen Standorte sind im Planteil mittels Symbol verortet.

##### 4.3.3.3. Aufgaben und Maßnahmen

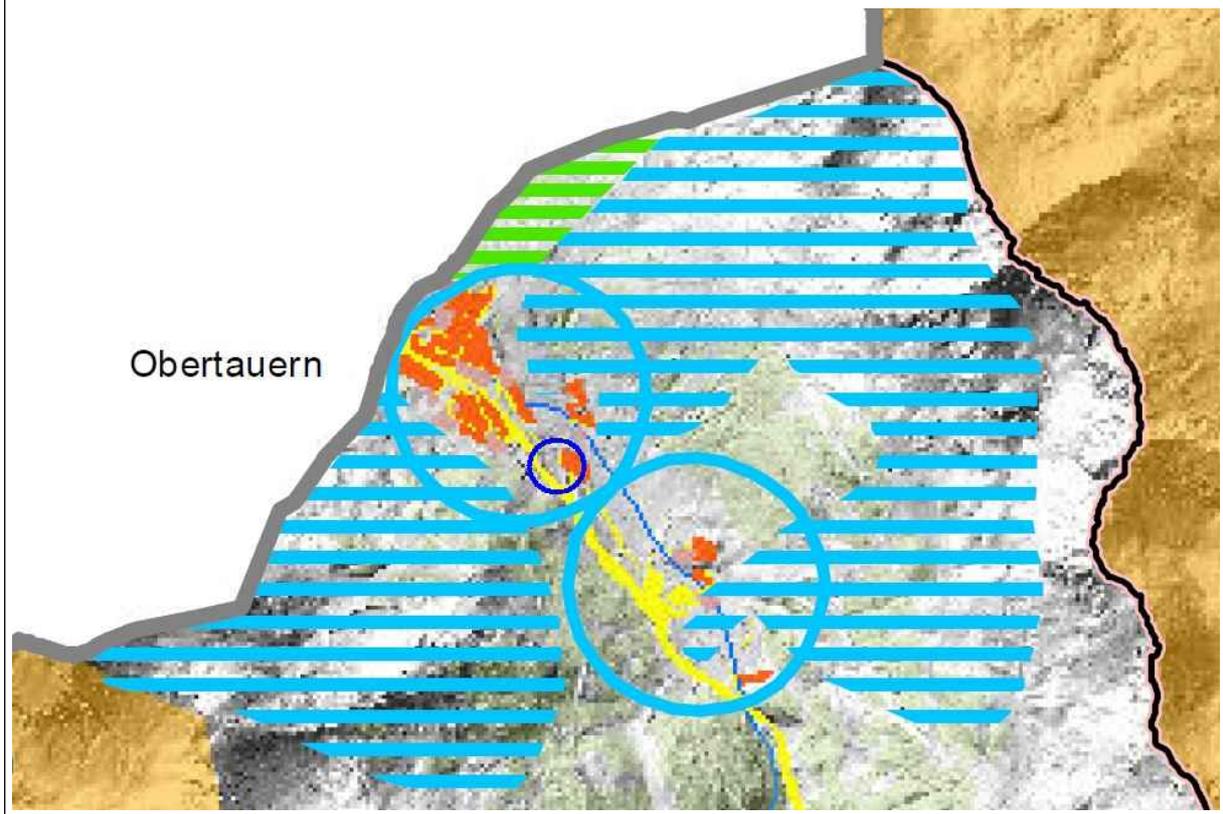
Die Neuerrichtung von Beherbergungsgroßbetrieben ist, sofern diese sowohl mit dem Angebotsprofil des Standortes, als auch mit den Festlegungen des Landesentwicklungsprogrammes 2003 übereinstimmen (bevorzugte Neuansiedlung an infrastrukturell gut aufgeschlossenen Standorten), entsprechend den Festlegungen des Regionalprogrammes zulässig.

Die Umnutzung von Tourismusbetrieben für Wohnzwecke sowie die Neuerrichtung von Wohngebäuden ist nur dann zulässig, wenn die Tourismusfunktion dadurch nicht beeinträchtigt wird.

...

Im Verordnungsplan ist Obertauern als touristischer Schwerpunkt eingetragen. (dunkelblauer Kreis = ggst. Planungsbereich)

# Regionalprogramm - Planausschnitte



## Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

## **REK - Textliche Aussagen - Ziele und Maßnahmen**

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:

### Kap. 2 Bevölkerungsentwicklung

#### 2.2 ZIELE

- Die Wohnbevölkerung sollte kontinuierlich wachsen.

...

#### MASSNAHMEN

- Die Zuwanderung soll langfristig durch die Bereitstellung von Arbeitsplätzen und von Wohnmöglichkeiten und durch die Zur-Verfügungstellung von Bauland gefördert werden.

### 3.2 ZIELE ZUM TOURISMUS

#### Handel, Dienste, Tourismus

- Sicherung und Verbesserung der Erholungs- und Nahversorgungseinrichtungen für Einheimische und Gäste.
- Die Arbeitsplätze im Tertiären Sektor sollen weiter ausgebaut werden, Zielgröße ist ein Wachstum von 35%, mit Schwerpunkt im qualifizierten Dienstleistungsbereich.

#### Tourismusentwicklung und Erschließungsmaßnahmen

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

...

### 3.3. MASSNAHMEN ZUM TOURISMUS

...

- Keine weitere Neubautätigkeit an Stellen, wo die Sicherheit und die Flüssigkeit des Schiverkehrs beeinträchtigt werden.

...

### Kap. 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.

...

- Gem. § 17 (6) ROG sind die Roten Gefahrenzonen von Baulandwidmung freizuhalten. ...

...

### Kap. 5 Bauen – Wohnen – Ortsbild („Siedlungskonzept“)

#### 5.4 Ortsteilbezogen Ziele und Maßnahmen

#### 5.2. ZIELE

...

- Weitere Attraktivierung der Gemeinde als Wohnstandort.
- Abstimmung der Baulandausweisung mit den Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinerverbauung durch Berücksichtigung der „Freihaltezonen“.

...

- Keine weiteren Zweitwohnungen im Gemeindegebiet.

...

#### 5.4.1. OBERTAUERN

...

- 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:

Talstation Plattenkar- und Edelweißbahn:

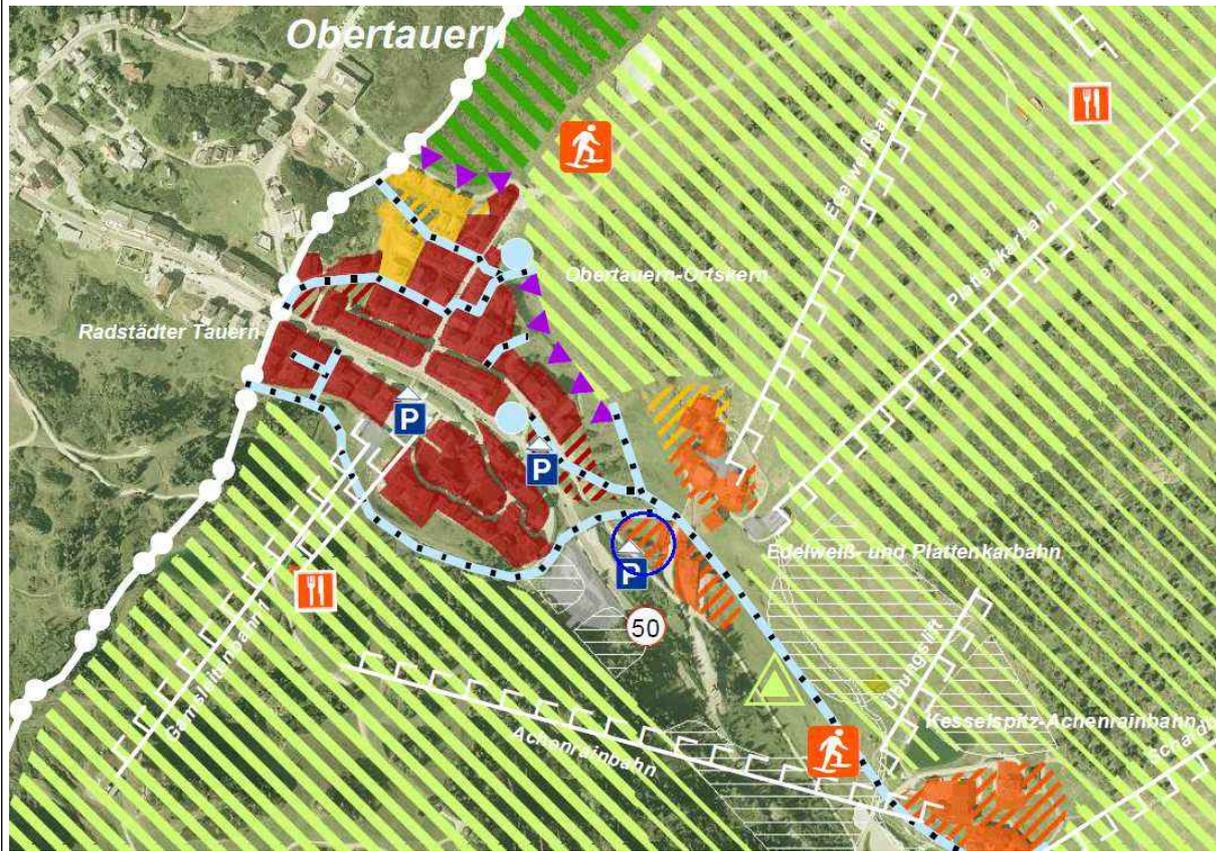
...

- Eine Erweiterung nach Norden bzw. Nordwesten im Ausmaß etwa einer Parzellentiefe ist ohne Konflikte mit den Schipisten möglich und daher vorgesehen. Ebenso ist im Westen entlang der alten Passstraße eine geringfügige Erweiterung Richtung Norden und Süden möglich.

...

Der Planteil zum Siedlungskonzept sieht im gegenständlichen Bereich Erweiterung Mischfunktion vor (orange Schraffur, blauer Kreis).

### REK - Planausschnitte



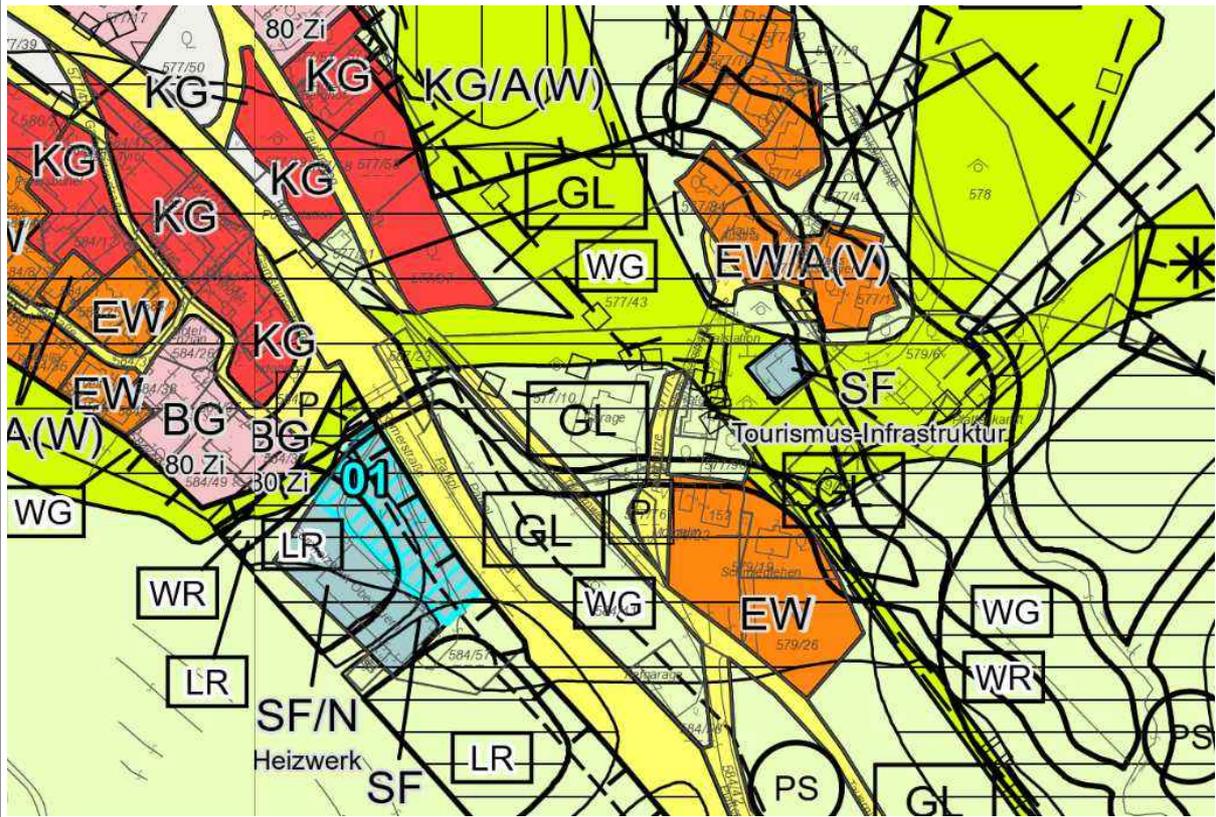
### Angrenzende Widmungen

Norden: Grünland - Schipiste

Osten und Westen: Grünland - Ländliche Gebiete

Süden: Wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde und Grünland - Ländliche Gebiete

**FWP-Ausschnitt**



Antragsteil 'Planungsgrundlagen' unterschrieben am 3.3.2025 von Schwarz Andreas

## **Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen**

**Die Teilabänderungsfläche ist von Kennzeichnungen oder Kenntlichmachungen betroffen: Ja**

### **Naturschutz**

**Beschränkung vorhanden: Ja**

#### **Beschreibung**

Das gesamte Planungsgebiet liegt im Pflanzenschutzgebiet Obertauern. >> s. Kap. Vegetation und Tierwelt

### **Wasserwirtschaft**

**Beschränkung vorhanden: Nein**

#### **Beschreibung**

### **Wildbach und Lawinenverbauung**

**Beschränkung vorhanden: Ja**

#### **Beschreibung**

Es befinden sich Teile des Planungsgebietes innerhalb der roten (bestehende Verkehrsfläche) und gelben Wildbachgefahrenzone > siehe Kap. Strukturuntersuchung "Naturräumliche Gefährdungen".

### **Geologie**

**Beschränkung vorhanden: Nein**

#### **Beschreibung**

### **Wald**

**Beschränkung vorhanden: Nein**

#### **Beschreibung**

### **Lärm**

**Beschränkung vorhanden: Nein**

#### **Beschreibung**

### **div. Bauverbotsbereiche**

**Beschränkung vorhanden: Ja**

<b>Beschreibung</b>
Erdkabel (30kV) Salzburg AG
<b>Altlasten und Verdachtsflächen</b>
<b>Prüffläche im Umkreis von 50 m oder Überschneidung:</b> Nein
<b>Beschreibung</b>
<b>Sonstige Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen</b>
<b>Beschränkung vorhanden:</b> Nein
<b>Beschreibung</b>
<b>Stellungnahmen aller Fachdienststellen (Vorbegutachtung)</b>
<p>Wasserwirtschaft (20703) 22.4.2025:  Elektronisch unterschrieben von Ripper-Würtz Ines  Die Planungsfläche liegt im Einzugsgebiet des Achenraingraben in der gelben  Gefahrenzone. Eine Stellungnahme der WLW vom 25.02.2025 mit entsprechenden Auflagen  liegt dem Antrag bei.</p> <p>-----</p>
<b>Behandlung der Stellungnahmen des Landes durch den/die OrtsplanerIn (aufsichtsbehördliches Genehmigungsverfahren)</b>
Antragsteil 'Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen' unterschrieben am 7.8.2025 von Schwarz Andreas

<b>Infrastrukturelle Erschließung</b>
Infrastruktureinrichtungen erforderlich: Ja
Begründung, warum keine Infrastruktur erforderlich
<b>Trinkwasserversorgung</b>
Vorhanden: Ja
<b>Bestätigungen beiliegend:</b> Uploaded File: Wasser Versorgungszusicherung WG-OT 04.03.2025.pdf;
<b>"Wasser" Formblatt für alle Nachweise beiliegend:</b> Uploaded File: Wasserwirtschaft.pdf;
<b>Beschreibung</b>
WG Obertauern
<b>Abwasserentsorgung (Schmutz- und Oberflächenwässer)</b>
Vorhanden: Ja
<b>Bestätigungen beiliegend:</b> Uploaded File: FZ Wasserrechtliche Bewilligung (1).pdf;
<b>Beschreibung</b>
Schmutzwasser: Ortskanal Obertauern und RHV Sbg. Ennstal Oberflächenwässer: bestehender Oberflächenwasserkanal der Gemeinde, vor kurzem wasserrechtl. bewilligt (s. Beilage), Zuleitung über Eigengrund
<b>Verkehrerschließung</b>
Vorhanden: Ja
<b>Bestätigungen beiliegend:</b> Uploaded File: 250707_mail_born_schipisten_verkehr.pdf; 8185-01-Lageplan.pdf; 8185-00-Ubersichtslageplan.pdf;
<b>"Verkehr" - Formblatt für alle Nachweise beiliegend:</b> Uploaded File: Verkehr.pdf;
<b>Beschreibung</b>
Die Zufahrt erfolgt von Südwesten über die von der B99 Katschberg Straße abzweigende Plattenkarstraße und weiter über den Tauernweg (Gemeindestraßen).
Die nächste Bushaltestelle „Obertauern Plattenkar“ befindet sich südlich an der B99 in ca. 290 m fußläufiger Entfernung, die Station "Obertauern Petersbühel" liegt in nordwestlicher Richtung an der B99 ca. 400 m entfernt.
<b>innerhalb ÖV-Einzugsbereich:</b> Ja
<b>Sonstige infrastrukturelle Erschließungen</b>
Vorhanden: Ja
<b>Beschreibung</b>
Energie: Salzburg Netz GmbH Das ggst. Planungsgebiet liegt innerhalb des Nahwärme-Versorgungsbereiches.

### **Stellungnahmen aller Fachdienststellen (Vorbegutachtung)**

Öffentlicher Verkehr und Verkehrsplanung oder Sportanlagen-Sachverständigendienst (20612) 15.4.2025:

Elektronisch unterschrieben von Born Gerlinde

Seitens der Verkehrsplanung ist nach Rücksprache mit der Landesstraßenverwaltung vorrangig ist zu klären, ob zu den neu geplanten Apartmenthäusern ausschließlich Pkw's zu - und ausfahren werden und wenn ja, in welchem Ausmaß (Bettenanzahl der Apartmenthäuser, Situierung und Anzahl der Stellplätze etc.). Sollte seitens des Einschreiters auch die Zufahrtmöglichkeit für Reisebusse geplant sein, hätte dies Auswirkungen auf die Gestaltung der Anbindung zur B99 und auch auf die bestehende Bushaltestelle in Fahrtrichtung Obertauern (diese wäre an den Stand der Technik anzupassen - Aufstandsfläche, Frequenzen Busfahrplan und Passagiere etc.). Weiters ist der Nachweis zu erbringen, dass das Begegnen von größeren Fahrzeugen (Müllfahrzeuge) in Richtung Obertauern und einem Pkw in Fahrtrichtung Tweng von Obertauern kommend im Einfahrtsbereich möglich ist (Schleppkurvennachweise, Sichtweitenverhältnisse). Erst dann kann beurteilt werden, ob für die geplanten Apartmenthäuser ein Linksabbieger erforderlich werden könnte.

-----  
Wasserwirtschaft (20703) 22.4.2025:

Elektronisch unterschrieben von Ripper-Würtz Ines

**TRINKWASSERVERSORGUNG:**

Die WG Obertauern sichert die ausreichende Wasserversorgung der geplanten Apartmenthäuser zu.

Es wurde mit dem Wasserwirtschaftlichen Planungsorgan des Landes Salzburg vereinbart, dass bis zur Erhöhung des Wasserdargebots der WG Obertauern, nur noch 50 m<sup>3</sup>/d Wasser für etwaige Projekte in Tweng zur Verfügung stehen.

Daher ist für eine Beurteilung des Vorhabens eine genaue Wasserbedarfsberechnung aufzustellen.

**ABWASSERBESEITIGUNG:**

Lt. Antrag soll die Abwasserentsorgung durch die Ortskanalisation erfolgen. Der Anschluss an den Schmutzwasserkanal sollte ohne großen Aufwand herstellbar sein.

**OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG:**

Die anfallenden Oberflächenwässer sollen über einen Regenwasserkanal abgeleitet werden. Der Bewilligungsbescheid vom 25.02.2025 zur Oberflächenentwässerung und Regenwassersammler mit Einleitung in die Taurach, liegt dem Antrag bei.

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

Zu Öffentlicher Verkehr und Verkehrsplanung:

Die Abbiegeverhältnisse wurden vom Büro Karl und Peherstorfer ZT GmbH (KuP) geprüft, ein Ausbau ist erforderlich. Die Landesstraßenverwaltung hat - siehe erneute Stellungnahme im beiliegenden Mail von Frau DI Gerlinde Born / Referat Straßenbau und Verkehrsordnung - der beigefügten Planung des Umbaus der Zufahrt nichts entgegenzusetzen. Zur Gestaltung der Einmündung und zur Situierung der Busaufstellfläche wurde das Büro KuP Karl und Peherstorfer ZT-GmbH mit einer Detailplanung beauftragt.

Zu Wasserwirtschaft:

Durch die Fassung einer zusätzlichen Quelle durch die Genossenschaft sollte genug Wasser vorhanden sein, der Bescheid liegt aber noch nicht vor. Alternativ könnten die Wasserpunkte ermittelt werden - bis zum Beschluss wird eine entsprechender NACHWEIS VORGELEGT werden.

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

## Landschaftsstruktur und -bild

### Strukturuntersuchung

### Bilder oder Pläne erläuternd zum Sachgebiet





### Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Das ggst. Planungsgebiet liegt im Norden der Gemeinde Tweng am südöstlichen Rande des Ortsteils Obertauern ca. 50 m östlich der Katschbergstraße B99.

Bei der zukünftigen Baulandfläche handelt es sich um eine ca. 20° nach Osten geneigte, teilweise mit Sträuchern bewachsene Wiese.

Durch das Planungsgebiet verläuft der Tauernweg, südlich befindet sich der Achenraingraben, welcher zur Plattenkarstraße hin (außerhalb des Planungsgebietes) mit einem Sperrbau wildbachttechnisch verbaut ist.

Im Norden verläuft die Schipiste mit Schibrücke über B99 und einer Überführung des Tauernwegs.

Östlich angrenzend besteht eine in den Hang gebaute Garage, weiter nordöstlich und östlich jenseits der Plattenkarstraße befinden sich mehrere freistehende, mehrgeschoßige touristisch genutzte Gebäude sowie die Talstationen von Edelweiß- und Plattenkarbahn. Es handelt sich um eine Restfläche zwischen Verkehrsflächen, Garagen, Heizwerk und Schibrücke.

Antragsteil 'Landschaftsstruktur und -bild' unterschrieben am 3.3.2025 von Schwarz Andreas

## Vegetation und Tierwelt

### Strukturuntersuchung

#### **Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Ein Vorkommen seltener oder gefährdeter Pflanzen- und Tierarten ist nicht bekannt. Das Planungsgebiet liegt zur Gänze im Pflanzenschutzgebiet Obertauern. Die Umwidmungsfläche liegt auf einem z.T. mit Sträuchern und einigen Bäumen bewachsenen Hang - s. Fotos im Kap. "Landschaftsstruktur und -bild".

Das Pflanzenschutzgebiet erstreckt sich je 1000m beiderseits der B99. Lt. Obertauern-Pflanzenschutzverordnung sind folgende Pflanzen vollkommen geschützt:

1. Latsche = Legföhre (*Pinus mugo*);
2. Zirbe (*Pinus cembra*);
3. Eisenhut (*Aconitum* sp.), alle Arten;
4. Rostblättrige Alpenrose (*Rhododendron ferrugineum*);
5. Behaarte Alpenrose (*Rhododendron hirsutum*);
6. Wollgras (*Eriophorum* sp.), alle Arten

Von den Verboten ausgenommen ist u.a. die "Vernichtung oder Beschädigung nur einzelner Pflanzen, soweit diese mit der Errichtung von baulichen oder sonstigen Anlagen verbunden ist".

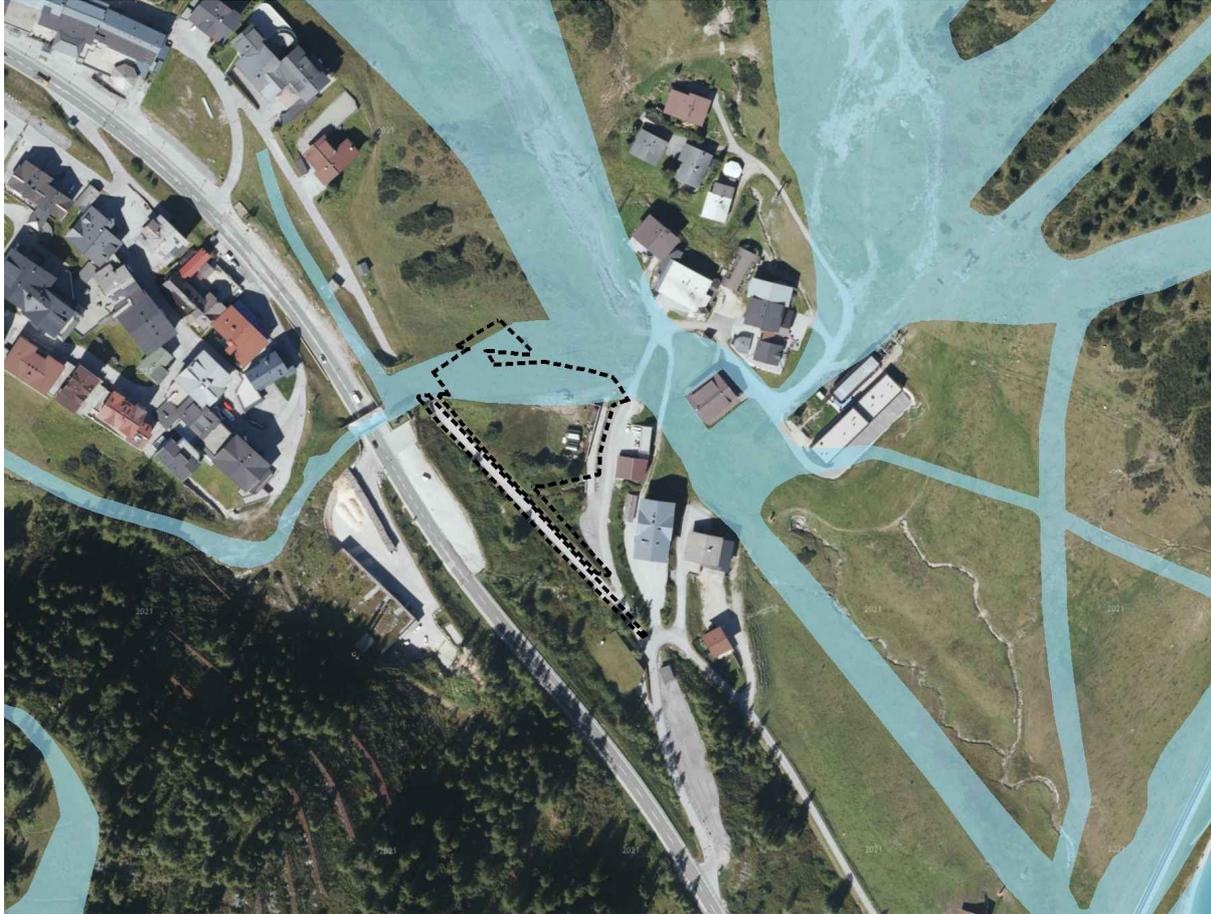
Lt. Foto gibt es am Bachufer ein Latschengebüsch, welches aufgrund des Grünstreifens zum Bach hin aber nur randlich betroffen ist.

Antragsteil 'Vegetation und Tierwelt' unterschrieben am 3.3.2025 von Schwarz Andreas

## Erholungsnutzung und Grünflächen

### Strukturuntersuchung

#### Bilder oder Pläne erläuternd zum Sachgebiet



#### Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Ein Teil der zu widmenden Fläche ist als Schipiste gekennzeichnet, die übrigen Flächen stehen für öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung nicht zur Verfügung und haben für diese keine Bedeutung.

Der Tauernweg wird als Wanderweg genutzt (zB. Super 7 Gipfeltour | Wanderroute 11a), dieser wird durch die ggst. Umwidmung zwar nicht in seiner Benützung, sehr wohl aber in Bezug auf die Aussicht eingeschränkt.

In Bezug auf die Schipiste ist festzuhalten, dass die angrenzende Piste als Verbindung von der Schibrücke Richtung Edelweiß- und Plattenkarbahn dient. Diese Piste wird durch die Umwidmung zwar am Rand verkleinert, aufgrund der einheitlichen Eigentumsverhältnisses kann der Verlust aber an der Nordseite ausgeglichen werden. Aufgrund der Pistendarstellung im SAGIS wird an der Nordseite der Piste eine Restfläche der Pistenwidmung zugeschlagen.

Im Bereich der Schichtenwidmung für die (Tief-)Garage wird die Piste nicht beeinträchtigt.

Antragsteil 'Erholungsnutzung und Grünflächen' unterschrieben am 12.8.2025 von Schwarz Andreas

## **Lebensräume und Biotope inkl. Vernetzung**

### Strukturuntersuchung

#### **Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Das Planungsgebiet berührt lt. Biotopkartierung keine geschützten Lebensräume im Sinne des § 24 NSchG, es ist aber anzunehmen, dass der Achenraingraben (nicht kartiert) trotz teilweiser Verrohrung und Verbauung als geschützter Lebensraum zu rechnen ist. Es wird ausreichend Abstand (geringste Entfernung aufgrund der roten WLV-Gefahrenzone ca. 6 m) eingehalten.

Antragsteil 'Lebensräume und Biotope inkl. Vernetzung' unterschrieben am 3.3.2025 von Schwarz Andreas

## **Kulturgüter und Ortsbild**

Strukturuntersuchung

### **Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur**

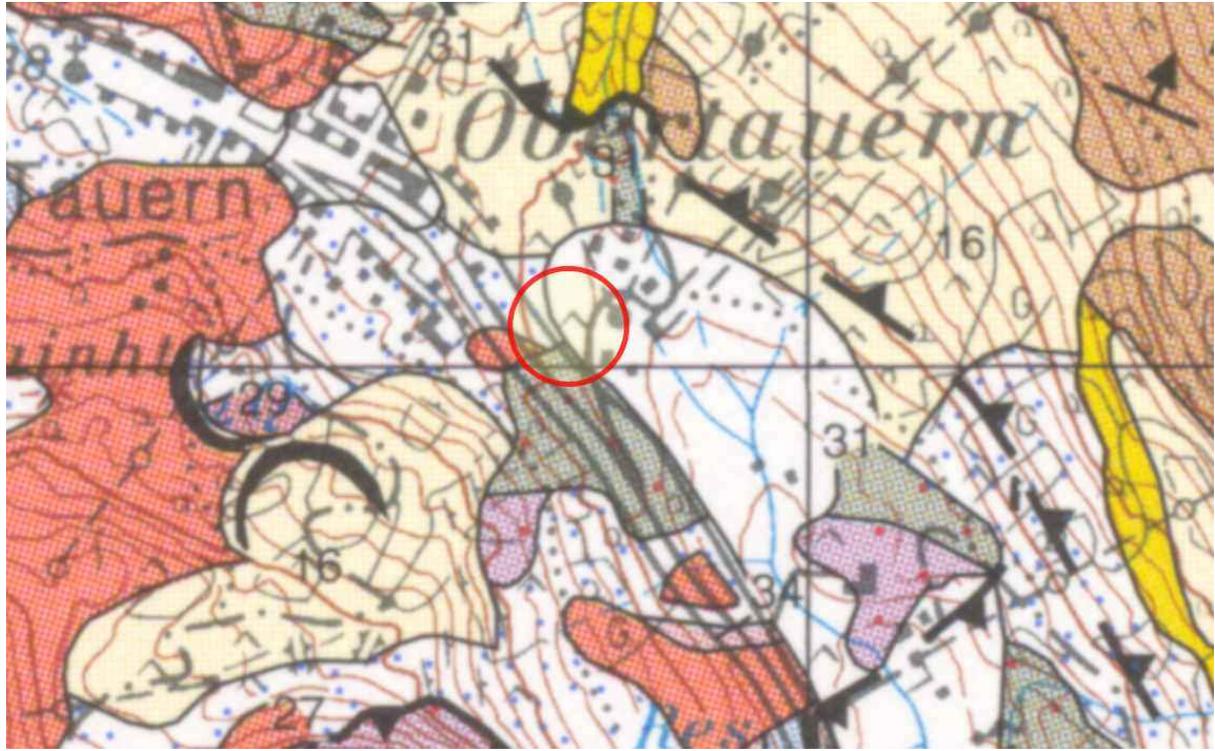
Schützenswerte Kulturgüter oder Ortsbilder sowie archäologisch oder baugestalterisch besonders wertvollen Bereiche sind im Planungsgebiet bzw. in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden.

Antragsteil 'Kulturgüter und Ortsbild' unterschrieben am 3.3.2025 von Schwarz Andreas

# Geologie

## Strukturuntersuchung

### Bilder oder Pläne erläuternd zum Sachgebiet



### **Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Das Planungsgebiet liegt lt. geolog. Karte (GK 156 Muhr 1:50.000) im Bereich Schotter, Sand, Lehm (jüngste Bach- und Flussablagerung) im Übergang zu Hangschutt, Verwitterungsschutt sowie zu Dolomit- ("Kristalldolomit") und Kalkmarmor (Karn). Die Fläche ist Richtung Osten fallend und weist eine Gefälle von rund 20° auf.

In der digitalen Bodenkarte eBOD sind keine Einträge vorhanden.

Im Bereich des Planungsgebietes bzw. in der näheren Umgebung sind keine Ereignisse im Ereigniskataster des SAGIS eingetragen, auch im Baugrundkataster sind keine Eintragungen verzeichnet.

Antragsteil 'Geologie' unterschrieben am 3.3.2025 von Schwarz Andreas

## **Boden**

### Strukturuntersuchung

#### **Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Ein Vorkommen von Altlasten oder Verdachtsflächen gemäß Altlastensanierungsgesetz im gegenständlichem Bereich bzw. in einem Umkreis von 50 m ist nicht bekannt. Weder in der Bodenfunktionsbewertung im SAGIS noch in der digitalen Bodenkarte eBod gibt es Aussagen zur ggst. Fläche.

Antragsteil 'Boden' unterschrieben am 3.3.2025 von Schwarz Andreas

## Land- und Forstwirtschaft

### Strukturuntersuchung

#### **Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Gem. digitaler Bodenkarte eBOD ist der Bereich nicht bewertet. Der Umwidmungsbereich ist aufgrund der Hanglage zwischen zwei Straßen und der bestehenden Garage für die Almwirtschaft nicht von Bedeutung. Es sind keine Waldflächen betroffen.

Antragsteil 'Land- und Forstwirtschaft' unterschrieben am 3.3.2025 von Schwarz Andreas

## **Wasser- und Wasserwirtschaft**

Strukturuntersuchung

### **Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Im Planungsgebiet befinden sich keine stehenden oder fließenden Gewässer oder Schutz- und Schongebiete nach dem Wasserrechtsgesetz. Zum südlich angrenzenden Achenraingraben wird eine entsprechender Abstand eingehalten.

Antragsteil 'Wasser- und Wasserwirtschaft' unterschrieben am 3.3.2025 von Schwarz Andreas

## Naturräumliche Gefährdungen

### Strukturuntersuchung

#### Bilder oder Pläne erläuternd zum Sachgebiet



**Unterlagen erläuternd zum Sachgebiet:** Uploaded File: Steiner, Widmung Teilflächen LN 577-10 KG Tweng.docx;

#### Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Laut aktuellem Gefahrenzonenplan liegen Teile des ggst. Planungsgebietes innerhalb der gelben und roten Wildbachgefahrzone.

Die Baulandfläche (EW) liegt zur Gänze innerhalb der gelben Wildbach-Gefahrenzone, sodass im Bauverfahren jedenfalls die WLW beizuziehen ist (siehe auch Bebauungsplan). Teilflächen der Grünlandkategorie liegen z.T. in der roten Gefahrenzone des Achenraingrabens, ebenso Teile der bestehenden Gemeindestraße Tauernweg.

Lt. Stellungnahme der WLW vom 05.03.2025 (s. Beilage) ist das Planungsgebiet nicht vom angrenzenden Gerinne her, sondern vielmehr von unkontrolliert über die Landesstraße und den Tauernweg abfließenden Wässern gefährdet. Der Widmung steht lt. WLW nichts entgegen.

Antragsteil 'Naturräumliche Gefährdungen' unterschrieben am 5.3.2025 von Schwarz Andreas

## Lärm

### Strukturuntersuchung

#### Bilder oder Pläne erläuternd zum Sachgebiet



#### Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Gem. Kraftfahrzeuglärnkataster für das Bundesland Salzburg Prognose 2015 (Interimskataster) ist im ggst. Bereich eine Lärmbelastung von 80,1 dB (tags) gegeben (km 45,61 - Schiüberf. Lodenst.). Erhöht um 1 dB (Prognose 2030) ergäben sich ca. 81,1 dB. Da inzwischen die Ortstafel weiter nach Süden versetzt wurde, gelten in ggst. Bereich 50 statt 100 km/h. Deshalb sind laut Korrekturtabellen für die Geschwindigkeitskorrektur 6,6 dB abzuziehen. Damit ergibt sich ein Wert von 74,5 dB.

Bezogen auf die Tagwerte liegt das ggst. Planungsgebiet im Regelfall (bis 40 m ausgehend vom Fahrbahnrand) gem. 'Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung'. Zusätzlich ist aufgrund des großen Höhenunterschiedes zwischen der B99 und der Baulandfläche von rund zehn Metern von keinen Beeinträchtigungen auszugehen.

Es sind Lärmemissionen durch die Beschneidung der angrenzenden Schipiste zu erwarten, allerdings ist die geplante touristische Nutzung (Flächen für Apartmenthäuser) weniger lärmempfindlich als Wohnnutzung.

Antragsteil 'Lärm' unterschrieben am 3.3.2025 von Schwarz Andreas

## Luft

### Strukturuntersuchung

#### **Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Die Gemeinde Tweng ist kein Luftkurort und die gegenständlichen Flächen gelten nicht als belastete Gebiete gemäß Immissionsschutzgesetz-Luft. Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem Kaltluftabflussgebiet o.ä., durch Heizung und induzierten Verkehr sind keine über das ortsübliche Ausmaß hinausgehende Belastungen zu erwarten.

Antragsteil 'Luft' unterschrieben am 3.3.2025 von Schwarz Andreas

## Zusammenfassung

### Zusammenfassung der Strukturuntersuchung

Das ggst. Planungsgebiet liegt im Norden der Gemeinde Tweng am südöstlichen Rande des Ortsteils Obertauern direkt am Tauernweg und ca. 50 m östlich der Katschbergstraße B99. Es handelt sich bei zu widmender Baulandfläche um eine ca. 20° nach Osten geneigte, teilweise mit Sträuchern und Bäumen bewachsene Wiese.

Die nächste Bushaltestelle „Obertauern Plattenkar“ befindet sich südlich an der B99 in ca. 290 m fußläufiger Entfernung, technische Infrastruktur-Einrichtungen sind im Nahbereich vorhanden.

Im SAGIS sind keine Daten zur Bodenfunktionsbewertung vorhanden.

Teile des ggst. Planungsgebietes liegen laut aktuellem Gefahrenzonenplan innerhalb der gelben und roten Wildbachgefahrenzone.

Die Baulandfläche (EW) liegt zur Gänze innerhalb der gelben Wildbach-Gefahrenzone. Lt. Stellungnahme der WLW steht der Umwidmung nichts entgegen.

In Hinblick auf den Naturschutz ist die Lage im Pflanzenschutzgebiet Obertauern festzustellen, zum Achenraingraben im Süden als höchstw. geschütztem Lebensraum wird ein ausreichender Abstand eingehalten

Ansonsten sind im Flächenwidmungsplan keine Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen eingetragen und auch sonst sind keine der ggst. Umwidmung entgegenstehenden Umstände bekannt.

### Auseinandersetzung mit der Stellungnahme des Landes (aufsichtsbehördliches Genehmigungsverfahren)

Antragsteil 'Zusammenfassung' unterschrieben am 11.8.2025 von Schwarz Andreas

**Sonstige Aussagen zur Umwidmung (Flächennutzung, Bebauungsstruktur, etc.)**

Beschreibung (Flächennutzung, Bebauungsstruktur, etc.)

## Stellungnahmen aller Fachdienststellen zur Umwidmung oder Freigabe (Vorbegutachtung)

Naturschutz (20506) 1.4.2025:

Elektronisch unterschrieben von Bauch Kristina

Beantragt wird die Umwidmung von 2.558 m<sup>2</sup> GLG (Grünland Ländliches Gebiet), 239 m<sup>2</sup> GSK (Grünland Schipisten) und 427 m<sup>2</sup> VGD (wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde) in 1.712 m<sup>2</sup> EW (TLF 1, Bauland Erweitertes Wohngebiet, Kennzeichnung: Apartmenthäuser), 239 m<sup>2</sup> EW (TLF 2, Kennzeichnung: Apartmenthäuser), 187 m<sup>2</sup> EW (TLF 3, Kennzeichnung: Apartmenthäuser), 550 m<sup>2</sup> VGD (TLF 4), 237 m<sup>2</sup> GLG (TLF 5), 296 m<sup>2</sup> GSK (TLF 6) und 3 m<sup>2</sup> GSK (TLF 7) auf den GP 577/10, GP 577/43 und GP 587/12 in der KG 58031 Tweng. Die Gesamtfläche der Abänderung beträgt 3.224 m<sup>2</sup>.

Lt. Verfahrensgegenstand sollen auf einer Teilfläche der GP 577/10 zwei Apartmenthäuser errichtet werden. Parallel zur Flächenwidmungsplanteiländerung wird ein Bebauungsplan der Grundstufe aufgestellt. Im Vorfeld dieser Umwidmung wurde die Wegparzelle an den tatsächlichen Verlauf der Gemeindestraße "Tauernweg" angepasst und nach SW verschoben, nun soll auch die Widmung entsprechend geändert werden. Dafür soll eine ca. 550 m<sup>2</sup> große Teilfläche der GP Nr. 587/12 die Widmung VGD erhalten. Um die Schipiste dem tatsächlichen Verlauf (lt. SAGIS) bzw. der tatsächlichen Nutzung anzupassen, erfolgt im Zuge dieser Teiländerung die Umwidmung einer ca. 296 m<sup>2</sup> großen Fläche auf GP Nr. 577/43 in GSK.

Hinsichtlich der naturschutzfachlichen Schutzgüter Landschaftsstruktur und –bild (=Lebensraumpotenzial und Habitatvielfalt), Vegetation und Tierwelt (=Artenschutz), Erholungsnutzung und Grünflächen (=Erholungswert der Landschaft) und Lebensräume und Biotope inkl. Vernetzung (Lebensraumpotenzial und Habitatvielfalt) ist die vorgelegte Strukturuntersuchung weitestgehend nachvollziehbar.

Bezugnehmend auf den vorgelegten Bebauungsplan (GZ 512 BPL 13/25-043, datiert mit 20.3.2025) wird aus naturschutzfachlicher Sicht darauf hingewiesen, dass folgende eingriffsmindernden Maßnahmen insbesondere hinsichtlich Landschaftsstruktur und –bild sowohl planerisch als auch textlich im BPL verbindlich zu ergänzen sind:

- Es ist zwingend ein Abstand der Baugrenzlinie zum vorhandenen Gewässer/Graben (Achenraingraben) südöstlich ggst. Widmungsfläche von mind. 5 m einzuhalten.
- Vorhandenes Uferbegleitgehölz zB in Form von Latschen (Obertauern-Pflanzenartenschutzverordnung) ist nachhaltig zu pflegen und zu erhalten (=Pflanzbindung)
- Eingrünungsmaßnahmen (=Pflanzgebot) entlang der nordwestlichen, nordöstlichen und südöstlichen Widmungsgrenze ausschließlich mit standorttypischen, heimischen Gehölzen in unterschiedlichen Höhen (Sträucher, Bäume, vorhandene Grünerlen, und dergl.), belegt mit einem dauerhaften Pflege- und Erhaltungsgebot (=Pflanzbindung)
- Maßnahmen gegen Vogelschlag bei allf. Fensterfronten und sonstigen großflächigen Glaselementen (z.B. Balkongeländer, Wintergärten, ...)
- Maßnahmen gegen Lichtverschmutzung (Einsatz ausschließlich insektenfreundlicher Leuchtmittel, tageszeitliche Beschränkungen)

Die im BPL bereits angeführten Maßnahmen zur optischen Gestaltung der geplanten Baukörper wie zB Holzverschalungen und diese nur in natürlicher Vergrauung ohne deckende Farbanstriche, Autostellplätze nur in Form von Tiefgaragen sowie landschaftsangepasste Dachfarben (RAL-Farbencode) werden aus naturschutzfachlicher Sicht begrüßt.

Fazit:

Bei Berücksichtigung der o.a. Punkte im Bebauungsplan steht aus naturschutzfachlicher Sicht einer Widmung ggst. Widmungsfläche nichts entgegen. Es wird empfohlen, die Umsetzung und Einhaltung dieser ‚Besonderen Festlegungen‘ als verbindlich zu erklären (auch im Falle eines Verkaufs der Flächen).

Darüber hinaus ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzuklären, ob nach den Bestimmungen der Obertauern-Pflanzenartenschutzverordnung eine naturschutzrechtliche Bewilligungspflicht besteht.

-----  
Wildbach- und Lawinerverbauung (wlv) 8.4.2025:

Elektronisch unterschrieben von Eckerstorfer Thomas

Das Widmungsansuchen betrifft Teilflächen der LN 577/10 KG Tweng südlich der Passhöhe von Obertauern.

Die Widmungsflächen befinden sich talseits der alten Bundesstraße resp. „Tauernweg“ und sind durch die gelbe Gefahrenzone betroffen bzw. ganz randlich an der Südseite durch die gerinneparallel verlaufende rote Gefahrenzone des Achenraingrabens angekratzt.

Der Achenraingraben ist einer der Quellgräben der Lungauer Taurach und entwässert ein Einzugsgebiet von 0,63 km<sup>2</sup> im Bereich des Gamsleiten-Unterhanges. Das rechnerische HQ150 beläuft sich auf 23 m<sup>3</sup>/s, das für den Katastrophenfall maßgebliche Geschiebepotential rund 1.000 m<sup>3</sup>.

Bei einem entsprechenden Ereignis ist aufgrund der teilweise auch durch Schipistenentwässerungen umgestaltete und konzentrierte Gerinne mit Erosionen in Steilbereichen und Gerinneanlandungen in flacheren Abschnitten zu rechnen. Dadurch kann es bereits im Fließabschnitt entlang der Schipiste bergseits der Gamsleitenstraße und Brettsteinstraße zu Bachausbrüchen bzw. Überbordungen kommen, die unkontrolliert in das unterhalb befindliche Siedlungsgebiet und auf die Landesstraße abfließen. In weiterer Folge sind Verklausungen an den zu gering dimensionierten Durchlässen und Verrohrungsstrecken im Bereich Fernheizwerk bzw. Landesstraße zu erwarten, die Überflutungen und Geschiebeablagerungen in den talseits der Landesstraße gelegenen Grundstücken zur Folge haben.

Die Widmungsflächen sind primär durch unkontrolliert über die Landesstraße und den Tauernweg abfließende Wässer und nicht vom unmittelbar angrenzenden Gerinne des Achenraingrabens her gefährdet. Die rote Gefahrenzone ist hier lediglich ein bachbegleitender Sicherheitsstreifen und wird nach Umsetzung des geplanten Verbauungsprojekts der WLV für die Taurach auf ein Mindestmaß reduziert.

Aus Sachverständigensicht steht demnach der angedachten Widmung der Flächen aufgrund der dargestellten Gefährdungssituation sowie der anstehenden Umsetzung des Verbauungsprojekts nichts entgegen.

-----  
Öffentlicher Verkehr und Verkehrsplanung oder Sportanlagen-Sachverständigendienst (20612) 15.4.2025:

Elektronisch unterschrieben von Born Gerlinde

Seitens der schisporttechnischen Sachverständigen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Errichtung von zwei Apartmenthäusern, wenn die verbleibende Schipistenbreite vor den Gebäuden 40 m beträgt. Ein entsprechender Nachweis über die direkte Ski in/Ski out-Anbindung für die Gäste ist nachzureichen, da sich knapp oberhalb der geplanten Häuser eine Schibrücke (Engstelle) befindet.

-----  
Wasserwirtschaft (20703) 22.4.2025:

Elektronisch unterschrieben von Ripper-Würtz Ines

In der Gemeinde Tweng soll zur Errichtung zweier Apartmenthäuser, auf Teilbereichen der GP 577/10, 577/43 und 577/12, KG 58031, eine Änderung des Flächenwidmungsplans vorgenommen werden. Im Zuge dieses Widmungsvorhabens sollen auch kleinerer Anpassungen des Flächenwidmungsplans durchgeführt werden. Dabei sollen 2558 m<sup>2</sup> GLG, 239 m<sup>2</sup> GSK und 427 m<sup>2</sup> VGD in 2138 m<sup>2</sup> EW, 237 m<sup>2</sup> GLG, 550 m<sup>2</sup> VGD und 299 m<sup>2</sup> GSK umgewidmet werden. Die gesamte Umwidmungsfläche beträgt 3225 m<sup>2</sup>.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht kann das ggs. Vorhaben nicht abschließend beurteilt werden, da es keine konkreten Angaben zum Wasserbedarf gibt.

### **Behandlung der FD-Stellungnahmen aus der Vorbegutachtung durch den/die OrtsplanerIn**

Die Stellungnahme vom 24.04.2025 (Ergebnis der Vorbegutachtung und der landesplanerischen Stellungnahme) der Abteilung 10 wird wie folgt behandelt:

> Ad Stellungnahme Naturschutz:

Die geforderten Pflanzbindungen zum vorhandenen Gewässer/Graben (Achenraingraben) von mind. 5 m Breite sowie Eingrünungsmaßnahmen bzw. Pflanzbindungen zum Erhalt der Schipiste wurden in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Weiters sind Besondere Festlegungen zur Begrenzung von Lichtemissionen und zur Minderung des Kollisionsrisikos für Vögel ergänzt.

Zur Frage der naturschutzrechtlichen Bewilligungspflicht nach der Obertauern-Pflanzenartenschutzverordnung teilte die Gemeinde mit, dass diese auf Verlangen der Naturschutzbehörde ohnehin bei allen Bauvorhaben geprüft wird.

> Ad Stellungnahme Verkehrsplanung/SV Schianlagen:

Da im Nordwesten ein Abstand zwischen den Baulandwidmungen von ca. 22 m und im Osten rund 47 m eingehalten wird, ist laut beiliegendem Schreiben vom 07.07.2025 (Mail von Fr. DI Born - siehe Kap. Infrastrukturelle Erschließung - Verkehrserschließung) der Umwidmung nichts entgegenzusetzen.

> Laut Stellungnahme der WLV steht der geplanten Umwidmung nichts entgegen.

> Ad Stellungnahme Wasserwirtschaft:  
siehe Kap. Infrastrukturelle Erschließung

### **Behandlung der FD-Stellungnahmen durch den/die OrtsplanerIn - Parteigehör**

Antragsteil 'Sonstige Aussagen zur Umwidmung (Flächennutzung, Bebauungsstruktur, etc.)' unterschrieben am 11.8.2025 von Schwarz Andreas

<b>Bebauungsplanung</b>
<b>Bebauungsplan der Grundstufe</b>
<b>Planfreistellung gem. ROG 2009:</b> Nein
<b>Begründung</b> Es wird ein Bebauungsplan der Grundstufe aufgestellt.
<b>Reaktion des/der OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes (zur Planfreistellung)</b>
<b>Bebauungsplan - Plandarstellung:</b> Uploaded File: g250807_plattenkar_e plan500.pdf;
<b>Bebauungsplan - Textteil:</b> Uploaded File: g250807_plattenkar_e bericht.pdf;
<b>Anmerkungen zum Bebauungsplan - OrtsplanerIn</b>
<b>Reaktion des/der OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes (zum Bebauungsplan)</b>
<b>Allenfalls Bebauungsplan der Aufbaustufe</b>
<b>Anmerkungen zum Bebauungsplan - OrtsplanerIn</b>
<b>Reaktion des/der OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes</b>
Antragsteil 'Bebauungsplanung' unterschrieben am 12.8.2025 von Schwarz Andreas

<b>Baulandbilanz</b>
<b>Ergebnis der Überprüfung der Baulandflächenbilanz</b>
Die zusätzliche Baulandausweisung liegt innerhalb des errechneten 10-Jahres-Baulandbedarfes.
<b>Anmerkungen zur Baulandflächenbilanz</b>
<b>Allfällige Anmerkungen</b>
<b>Beilage: Baulandflächenbilanz im Detail:</b> Uploaded File: 250109_baulandbilanz-report_sagis.pdf;
<b>Reaktion des/r OrtsplanerIn auf die Stellungnahme der Abteilung 10</b>
<b>Baulandreserven</b>
<b>Baulandreserven Wohnen (in m²)</b>
<b>Baulandreserven Gewerbe (in m²)</b>
Antragsteil 'Baulandbilanz' unterschrieben am 3.3.2025 von Schwarz Andreas

## **Gutachten**

Gutachten des/der OrtsplanerIn

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

Die ggst. Baulandwidmung ist - wenn auch im Randbereich von Obertauern gelegen - noch zum Hauptsiedlungsbereich von Obertauern zu zählen und entspricht somit dem Ziel der "Konzentration der Siedlungsentwicklung in den Hauptsiedlungsbereichen und Nebenzentren" (LEP 2022).

Sie entspricht auch der Festlegung als "touristischer Schwerpunkt" im Regionalprogramm Lungau.

## **Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben des ROG**

Die vorliegende Änderung stimmt mit den Zielen des ROG 2009 überein. So wird dem Schutz des Landschaftsbildes wird dadurch Rechnung getragen, als dass es sich beim ggst. Bereich um eine Restfläche inmitten eines touristischen Schwerpunktes zwischen bestehenden Nutzungen (Verkehrsflächen, Schipiste) und Bauwerken (Garage, Heizwerk, Beherbergungsbetrieben, etc.) handelt.

Weiters wird dadurch dem Ziel zur Entwicklung des Tourismus unter Berücksichtigung der ökologischen Belastbarkeit und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Raums entsprochen. Durch die Lage im Einzugsbereich des ÖPNV werden außerdem "räumliche Strukturen geschaffen werden, die eine nachhaltige und umwelt- sowie ressourcenschonende Mobilität ermöglichen".

Dem Schutz der Bevölkerung vor Umweltbelastungen und Naturgefahren wird dadurch entsprochen, dass die rote Wildbach-Gefahrenzone im Grünland verbleibt, für die in der gelben Zone liegenden Baulandflächen liegt eine positive Stellungnahme der WLV vor.

Zu den Raumordnungsgrundsätzen:

1. haushälterische und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden, insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland;

- wird berücksichtigt, da es sich um eine Restfläche zwischen Verkehrsflächen, Schipiste und bestehender Bebauung (Garage) handelt und nur die unbedingt erforderliche Fläche umgewidmet wird.

2. Vorrang der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen;

- wird insofern berücksichtigt, als dass eine Ausbau der touristischen Beherbergung im Interesse der Gemeinde liegt.

3. Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen und Vermeidung von Zersiedelung;

- Die Fläche liegt innerhalb des Ortsgebietes bzw. am Rande des Hauptsiedlungsbereiches.

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;

- wird nur bedingt erfüllt, da die Fläche im Pflanzenschutzgebiet Obertauern liegt. Die Abgrenzung der Umwidmungsfläche wurde so gewählt, dass der Achenraingraben - bei welchem anzunehmen ist, dass es sich um einen geschützten Lebensraum handelt - nicht betroffen ist. Es wird ausreichend Abstand (rote Gefahrenzone, geringste Entfernung ca. 6 m) eingehalten, der Bach verbleibt im Grünland.

Durch die Lage im weitgehend bebauten Siedlungsbereich ist eine nur geringe Auswirkung auf Ökologie und Landschaftsbild gegeben. Im Bebauungsplan sind Pflanzgebote festgelegt. Den Klimaschutzbelangen wird durch die Lage im fußläufigen Nahbereich des ÖPNV entsprochen.

5. Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen;

- Durch die Lage im fußläufigen Einzugsbereich des ÖPNV wird dem Ziel weitgehend Rechnung getragen. Diverse Infrastruktureinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe (Kindergarten in ca. 700 m, Geschäfte des tägl. Bedarfs in ca. 500 m). Die Volksschule liegt im Hauptort in ca. 11,8 km Entfernung, ist aufgrund der tourist. Nutzung aber nur wenig relevant.

6. Entwicklung der Raumstruktur entsprechend dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung und Entwicklung und Erhaltung einer regionalen Identität;

- wurde bei der Erstellung des REK berücksichtigt.

7. aktive Bodenpolitik der Gemeinden für leistbares Wohn- und Betriebsbauland;

- hier nicht relevant, da es sich um eine touristische Nutzung handelt.

8. sparsame Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger;

- dem Grundsatz kann durch die sehr günstige Sonneneinstrahlung am ggst. Standort (siehe

Eignung Solarnutzung - gesamt und Hausflächen im SAGIS) Rechnung getragen werden sowie aufgrund der Lage im Einzugsbereich des Fernwärmenetzes.

9. verstärkte Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen von Planungen auf Frauen und Männer, auf Kinder und Jugendliche, auf ältere Menschen sowie Menschen mit Behinderungen;

- diesem Grundsatz wird nachgekommen, da die ggst. Fläche im Einzugsbereich des ÖPNV und im unmittelbaren Zentrumsbereich bzw. in unmittelbarer Nähe zur sozialen Infrastruktur liegt.

Lt. § 30 Abs. 4 ROG 2009 sind im Bauland Apartmenthäuser zur touristischen Nutzung erst nach einer Kennzeichnung nach § 39 Abs. 2 zulässig. Lt. ROG soll die genannte Kennzeichnung nur dann vorgenommen werden, wenn "keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen gemäß § 2 Abs 1 Z 7 lit b zu erwarten sind". Lt. Erläuterungen zum ROG 2009 soll damit erreicht werden, dass es zu keiner Konkurrenzierung auf dem Wohnbaulandmarkt kommt und mehr Flächen insbesondere für den ständigen Wohnbedarf der heimischen Bevölkerung zur Verfügung stehen.

Aufgrund der Lage der ggst. Fläche inmitten eines stark touristisch geprägten Bereiches direkt angrenzend an eine Schipiste und da kein bestehendes Wohnbauland betroffen ist, besteht keine Konkurrenz zur Wohnnutzung bzw. sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu erwarten.

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

Die geplante Umwidmung entspricht den Vorgaben des REK, da die ggst. Teiländerung zur "Stabilisierung der hohen Tourismusintensität" beiträgt.

Sie entspricht weiters der Vorgabe, dass "im Westen entlang der alten Passstraße eine geringfügige Erweiterung Richtung Norden und Süden möglich" ist.

Im Leitbild (Planteil) zum REK ist der ggst. Bereich als "Erweiterung Mischfunktion" definiert.

**Orthofoto - Lage des Planungsgebietes**



**Foto(s) der Abänderungsfläche**





## Schlussfolgerung

Um die Errichtung von zwei Apartmenthäusern zu ermöglichen, soll eine Teilfläche der GP Nr. 577/10 KG 58031 Tweng im Ausmaß von ca. 2.001 m<sup>2</sup> in "Bauland - Erweitertes Wohngebiet" mit Kennzeichnung "Fläche für Apartmenthäuser" gem. § 39 Abs. 2 ROG 2009 umgewidmet werden.

Der Großteil des neuen Baulandes erhält eine Befristung, als Folgewidmung wird für eine etwa 1.535 m<sup>2</sup> große Fläche "Grünland - Ländliches Gebiet" festgelegt, für ca. 523 m<sup>2</sup> "Grünland - Schipiste".

Im Osten des Planungsgebietes - auf welchem sich eine großteils unterirdisch gelegene Garage befindet - existiert eine Bauplatzerklärung. Dieser Bereich angrenzend zur Plattenkarstraße mit einem Ausmaß von ca. 1.530 m<sup>2</sup> soll ebenfalls ins Bauland ("Erweitertes Wohngebiet" ohne Befristung) aufgenommen werden.

Um den Bau einer Tiefgarage unterhalb der nordwestlich bis nordöstlich gelegenen Schipiste zu ermöglichen, sollen ca. 1.045 m<sup>2</sup> eine Festlegung für übereinanderliegende Ebenen bzw. eine Schichtenwidmung (§ 27 Abs 6 ROG 2009) erhalten. Wegen der Hanglage sind zwei unterschiedliche Bezugshöhen für die jeweils untenliegende Widmung nötig.

Auf der unteren Ebene (Ebene 1) erfolgt dabei jeweils die Widmung "Bauland - Erweitertes Wohngebiet" mit der Bezugshöhe von 1.694,5 m ü.A (westlich gelegene Fläche mit Indexnr. II, Flächengröße ca. 491 m<sup>2</sup>) bzw. Bezugshöhe von 1.681,0 m ü.A. (östlich gelegene Fläche mit Indexnr. III, Flächengröße ca. 554 m<sup>2</sup>) und auf der oberen Ebene (Ebene 2) jeweils "Grünland - Schipiste". Die Baulandwidmung wird befristet gewidmet, als Folgewidmung wird "Grünland - Schipiste" festgelegt.

Gleichzeitig soll die Verkehrsflächenwidmung an den tats. Verlauf der Gemeindestraße "Tauernweg" weiter im Westen bzw. an die DKM angepasst werden. Eine dabei entstehende Restfläche von ca. 21 m<sup>2</sup> soll der Schipiste zugeordnet, ein Teil von ca. 237 m<sup>2</sup> soll in "Grünland - Ländliche Gebiete" zurück gewidmet werden, eine ca. 182 m<sup>2</sup> große bisherige Verkehrsfläche wird der oben angeführten Baulandfläche zugewiesen. Zum Ausgleich soll eine ca. 550 m<sup>2</sup> große Teilfläche der GP Nr. 587/12 die Widmung "Verkehrsfläche - Wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde" erhalten.

Es wird ein Bebauungsplan der Grundstufe (BPL Nr. 13 "Plattenkar") aufgestellt.

Um die Schipiste dem tatsächlichen Verlauf (lt. SAGIS) bzw. der tatsächlichen Nutzung anzupassen und weil die Schipiste durch die ggst. Umwidmung im Süden randlich etwas verkleinert wird, wird eine ca. 287 m<sup>2</sup> große Restfläche auf GP Nr. 577/43 im Norden von "Grünland - Ländliche Gebiete" ebenfalls der Kategorie "Grünland - Schipiste" zugeordnet.

Das Gesamtausmaß der Umwidmung beträgt ca. 5.728 m<sup>2</sup>.

Das ggst. Planungsgebiet liegt im Norden der Gemeinde Tweng am südöstlichen Rande des Ortsteils Obertauern direkt am Tauernweg und ca. 50 m östlich der Katschbergstraße B99. Die nächste Bushaltestelle „Obertauern Plattenkar“ befindet sich in fußläufiger Entfernung, technische Infrastruktur-Einrichtungen sind im Nahbereich vorhanden.

Hinsichtlich der Bodenfunktionsbewertung liegen im SAGIS für die Baulandflächen keine Daten vor.

Die Baulandfläche (EW) liegt zur Gänze innerhalb der gelben Wildbach-Gefahrenzone, eine positive Stellungnahme der WLV liegt vor. Lt. Festlegung im Bebauungsplan ist im Bauverfahren die WLV zur Vorschreibung von Objektschutzmaßnahmen beizuziehen.

In Hinblick auf die Lärmbelastung durch die B 99 befindet sich die Baulandfläche im Regelfall gem. 'Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung', da im ggst. Bereich mittlerweile eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 50 statt 100 km/h herrscht.

Beim Achenraingraben handelt es sich um einen geschützten Lebensraum gem. § 24 NSchG, mit der roten Zone verbleibt aber ein rund 6 m breiter Streifen im Grünland. Für den Uferbereich ist eine Pflanzbindung im Bebauungsplan festgelegt. Zusätzlich liegt der Bereich im Pflanzenschutzgebiet Obertauern.

Im Bereich der Schichtenwidmungen ist zur landschaftlichen Einbindung und zum Erhalt der

Schipistenfunktion im Norden des Planungsgebietes im BPL ein ca. 5 m breiter Streifen mit einer Pflanzbindung (Schipiste) versehen.

Da der Standort laut REK für "Erweiterung Mischfunktion" vorgesehen ist und es sich um Flächen innerhalb des Hauptsiedlungsbereiches handelt (LEP 2022), ist trotz der nicht vollständigen Übereinstimmung mit dem ROG-Ziel der Unterstützung des Natur- und Landschaftsschutzes eine Abwägung zugunsten der ggst. Umwidmung möglich.

Daher und aufgrund der sonst gegebenen Übereinstimmung mit den Zielen, Grundsätzen und Maßnahmen der überörtlichen Planungsgrundlagen und des ROG sowie mit den Zielsetzungen des REK der Gemeinde Tweng kann die ggst. Teiländerung aus ortsplanerischer Sicht befürwortet werden.

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

**Behandlung der Stellungnahme des Landes - Parteiengehör**

Antragsteil 'Gutachten' unterschrieben am 12.8.2025 von Schwarz Andreas

## Planauszüge

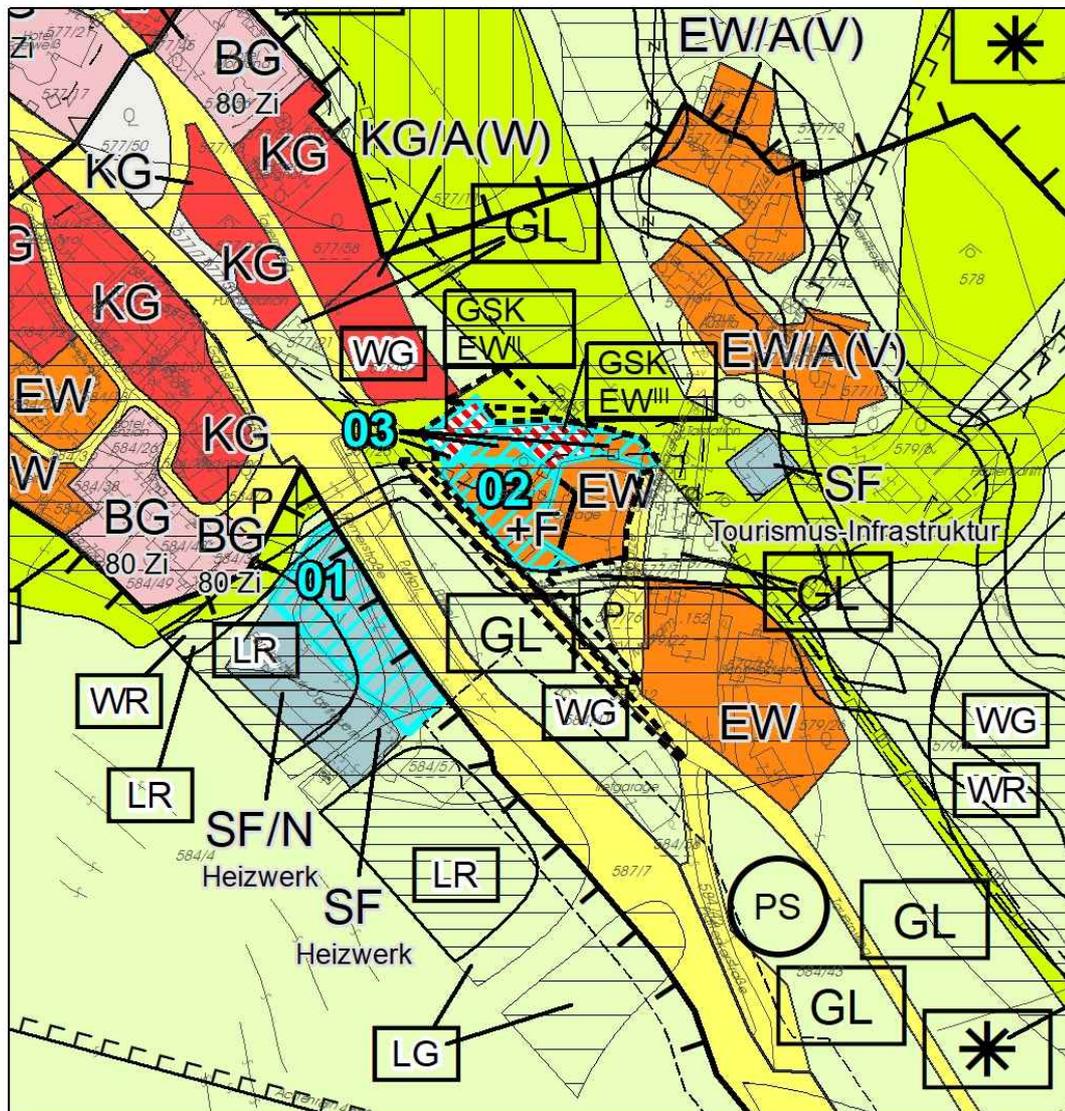
**Änderungsblatt M 1:5000 = Mappenblatt:** Uploaded File: ta250807\_steiner tfl 577-10\_e blatt04.pdf;

**Legendenblatt:** Uploaded File: ta250807\_steiner tfl 577-10\_e deckblatt.pdf;

**Beiblatt (610x610 mm):** Uploaded File: ta250807\_steiner tfl 577-10\_e beiblatt.pdf;

Sind die digitalen Unterschriften vorhanden und gültig?

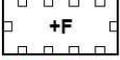
Vergrößerung - Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



Flächenwidmungsplan der Gemeinde Tweng

Teiländerung Widmung Steiner Teilfläche aus 577/10

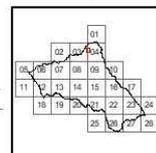
Legende (nur Änderungsbereich)

-  Planungsbereich
-  EW erweiterte Wohngebiete (§ 30 Abs 1 Z 2)
-  02 Befristung mit Index-Nummer (§ 27 Abs 7 bzw. § 29 Abs 2)
-  +F Flächen für Apartmenthäuser (§ 39 Abs 2)
-  GSK EW Unterschiedliche Nutzungsarten und Widmungen für übereinander liegende Ebenen (Schichtenwidmung, § 27 Abs 6)  
Ebene 2: Grünland - Schipiste  
Ebene 1: Bauland - Erweitertes Wohngebiet  
II = Bezugshöhe 1.694,5 m ü.A.  
III = Bezugshöhe 1.681,0 m ü.A.
-  Wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde (§ 35 Abs 1)
-  GL Ländliche Gebiete - GLG (§ 36 Abs 1 Z 1)
-  \* Schipisten - GSK (§ 36 Abs 1 Z 6)

M 1:2 500



Übersichtsplan



Vermerk digitale Katastralmappe (DKM): (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen in Wien



allee 42 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 FWTA 16/25-031  
Salzburg, am 07.08.2025

: Uploaded File: ta250807\_steiner tfl 577-10\_e plan2500.pdf;

Antragsteil 'Planauszüge' unterschrieben am 12.8.2025 von Schwarz Andreas

## Stellungnahme ASV Raumplanung

**Handelt es sich um eine Baulandausweisung innerhalb des Hauptsiedlungsbereichs?:** teilweise

**bei teilweise: liegt die Baulandausweisung großteils innerhalb oder außerhalb des HSB?:** innerhalb

**Flächenausmaß in m<sup>2</sup> der Baulandausweisung außerhalb des HSB::** 1045

**Handelt es sich um eine Ausweisung eines Zweitwohnungsgebietes?:** nein

### Landesplanerische Stellungnahme

Das geplante Baulandfläche befindet sich Großteils im Hauptsiedlungsbereich (Nebenzentrum Obertauern), weshalb keine landesplanerische Stellungnahme erforderlich ist.

### Zur Veranlassung (Ausgangslage)

Zitat aus der Veranlassung: "Auf Antrag des Grundeigentümers (Fam. Steiner, Betreiberin Plattenkarbahn) soll eine Teilfläche der GP Nr. 577/10 KG 58031 Tweng in "Bauland - Erweitertes Wohngebiet" umgewidmet werden. Es sollen zwei Apartmenthäuser errichtet werden. Auch eine Kennzeichnung als "Fläche für Apartmenthäuser" gem. § 39 Abs. 2 ROG 2009 soll vorgenommen werden. Diese Fläche im Ausmaß von ca. 2.138 m<sup>2</sup> wird befristet gewidmet, als Folgewidmung wird "Grünland - Ländliches Gebiet" festgelegt.

Parallel zur Flächenwidmungsplanteiländerung wird ein Bebauungsplan der Grundstufe (BPL Nr. 13 "Plattenkar") aufgestellt.

Im Vorfeld dieser Umwidmung wurde die Wegparzelle an den tatsächlichen Verlauf der Gemeindestraße "Tauernweg" angepasst und nach SW verschoben, nun soll auch die Widmung entsprechend geändert werden. Von der bisherigen Verkehrsflächenwidmung kommt ein Teil zur o.a. Baulandfläche, ein weiterer Teil im Ausmaß von ca. 237 m<sup>2</sup> soll in "Grünland - Ländliche Gebiete" zurück gewidmet werden, eine Restfläche von ca. 3 m<sup>2</sup> wird der Schipiste zugeordnet. Dafür soll eine ca. 550 m<sup>2</sup> große Teilfläche der GP Nr. 587/12 die Widmung "Verkehrsfläche - Wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde" erhalten.

Um die Schipiste dem tatsächlichen Verlauf (lt. SAGIS) bzw. der tatsächlichen Nutzung anzupassen, erfolgt im Zuge dieser Teiländerung die Umwidmung einer ca. 296 m<sup>2</sup> großen Fläche auf GP Nr. 577/43 von "Grünland - Ländliche Gebiete" ebenfalls in "Grünland - Schipiste".

Das Planungsgebiet setzt sich demnach aus sieben Teilflächen zusammen [...] und hat ein Ausmaß von gesamt ca. 3.224 m<sup>2</sup>. Davon sollen ca. 2.138 m<sup>2</sup> (aufgeteilt auf zwei Grundstücke) zu Bauland und ca. 550 m<sup>2</sup> zu Verkehrsfläche umgewidmet werden, ca. 299 m<sup>2</sup> sollen die Grünlandkategorie Schipiste erhalten und ca. 237 m<sup>2</sup> in Grünland zurück gewidmet werden."

Abb. 1: Übersichtsplan - Lage der Änderungsfläche/n



**Zur Übereinstimmung mit überörtlichen Planungen und Programmen**

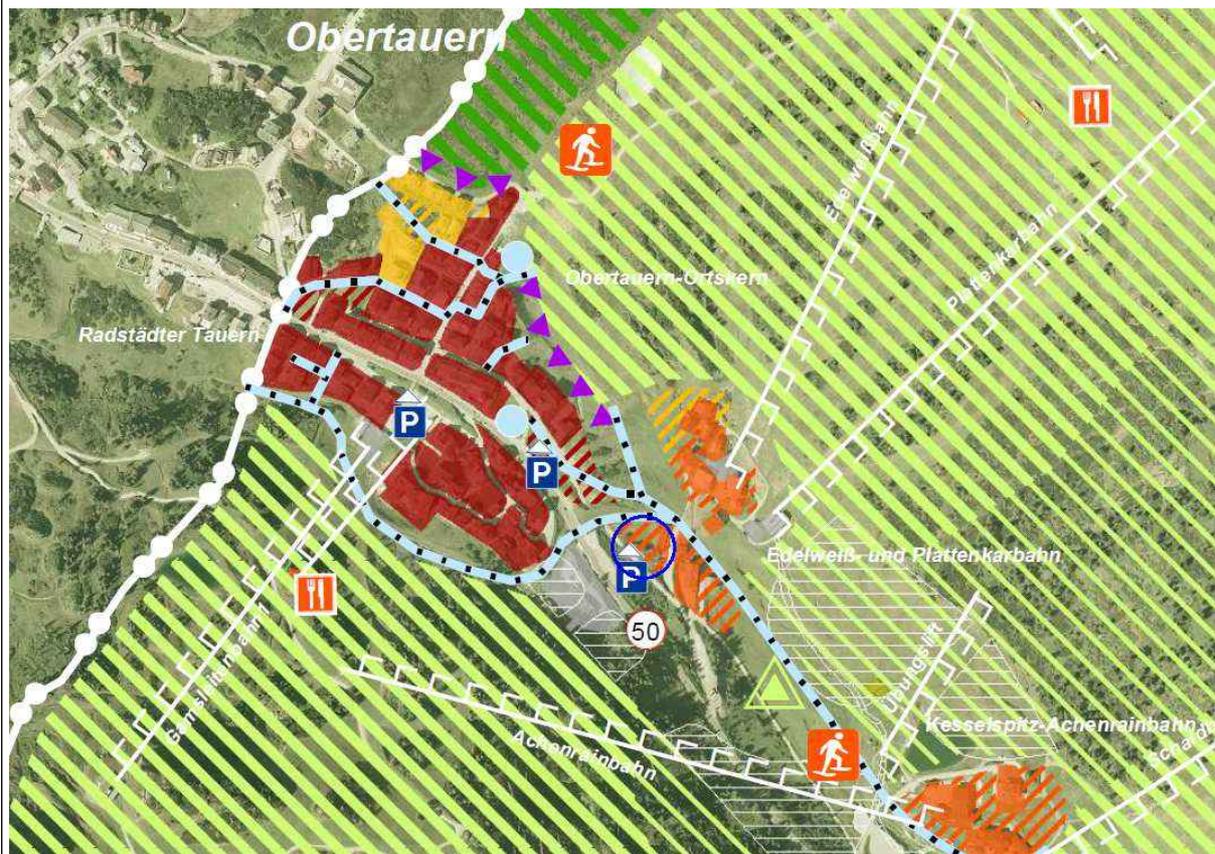
Die Ausführungen zur Übereinstimmung mit überörtlichen Planungen und Programmen (LEP und Regionalprogramm Lungau) werden vom ASV Raumplanung zur Kenntnis genommen.

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

**Zur Übereinstimmung mit dem REK**

Die Ausführungen zur Übereinstimmung mit dem REK werden vom ASV Raumplanung zur Kenntnis genommen.

**Abb. 3: Planauszug aus dem REK**



**Zur Beachtung der Raumordnungsgrundsätze und zur Abwägung der Raumordnungsziele**

Die Ausführungen zur Übereinstimmung mit dem REK werden vom ASV Raumplanung zur Kenntnis genommen.

**Zur Umweltrelevanz**

Schwellenwertprüfung: Kenntnisnahme  
Ausschlusskriterienprüfung: Kenntnisnahme

**Zu Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen**

Kenntnisnahme

**Zur infrastrukturellen Erschließung**

Ergänzungsbedarf bezüglich Verkehrserschließung (Stn Verkehrsplanung wg Zu- und Abfahrten, Linksabbieger, etc.), Trinkwasserversorgung (siehe Stn Wasserwirtschaft)

**Zur Bebauungsplanung**

Dem Antrag liegt der Entwurf des Bebauungsplanes "Plattenkar" bei.  
Ergänzungen erforderlich, siehe Stn. Naturschutz

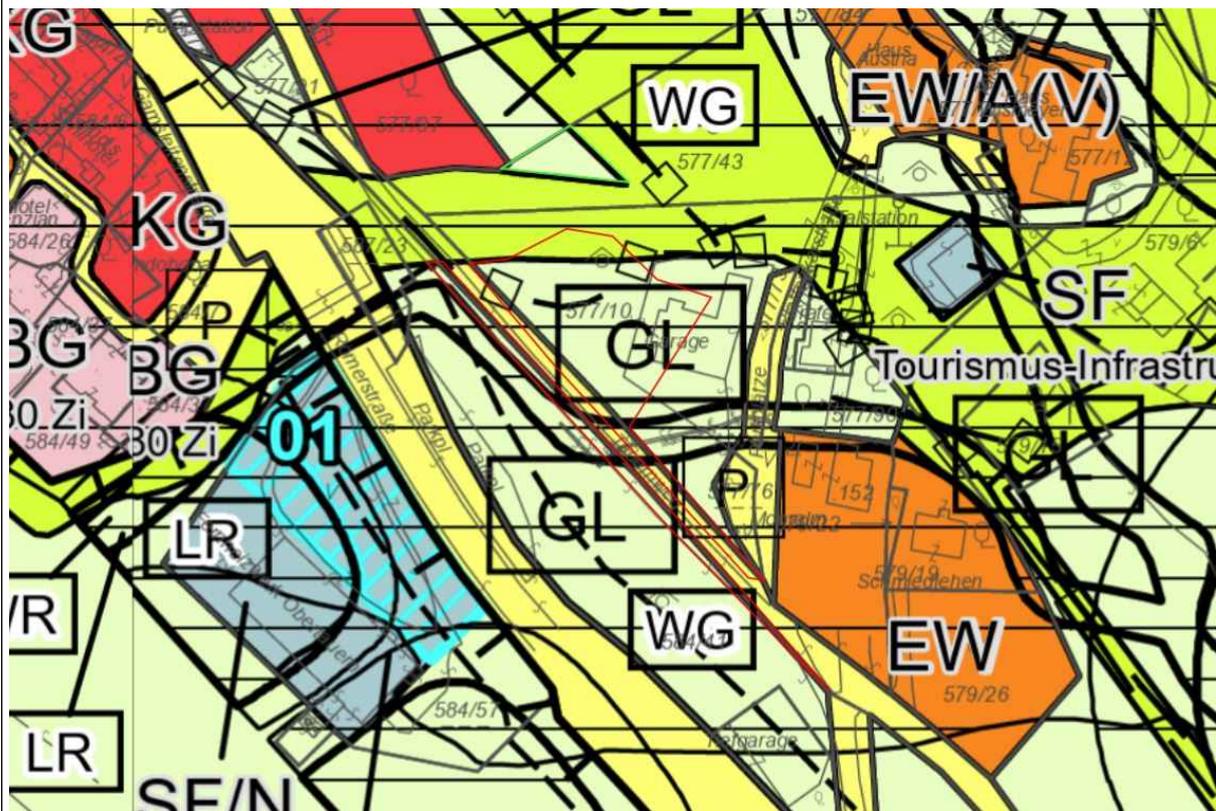
**Zur Baulandflächenbilanz**

Kenntnisnahme

**Zu den Stellungnahmen der Fachdienststellen**

Es wurden die Fachdienststellen Naturschutz, Wasserwirtschaft und Verkehrsplanung/SV Schianlagen sowie die WLW um Stellungnahme ersucht und von diesen abgegeben. Die Stellungnahmen sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Abb. 4: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



#### Raumplanungsfachliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Untertauern beantragt die Umwidmung einer ca. 2.138m<sup>2</sup> großen Teilfläche der GP 577/10 KG 58031 Tweng in "Bauland - Erweitertes Wohngebiet Kennzeichnung Apartmenthaus". Die Fläche wird befristet gewidmet. Darüber hinaus sollen bei der Gemeindestraße Tauernweg ca. 237 m<sup>2</sup> in "Grünland - Ländliche Gebiete" zurück gewidmet werden, eine Restfläche von ca. 3 m<sup>2</sup> wird der Schipiste zugeordnet. Dafür soll eine ca. 550 m<sup>2</sup> große Teilfläche der GP 587/12 die Widmung "Verkehrsfläche - Wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde" erhalten. Um die Schipiste dem tatsächlichen Verlauf (lt. SAGIS) bzw. der tatsächlichen Nutzung anzupassen, erfolgt im Zuge dieser Teiländerung die Umwidmung einer ca. 296 m<sup>2</sup> großen Fläche auf GP 577/43 von "Grünland - Ländliche Gebiete" in "Grünland - Schipiste".

Bei den Angaben zum Bestand, ist der Nachweis des baurechtliche Konsens für die Garage auf der GP 577/10 nachzubringen.

Die Angaben zur infrastrukturellen Erschließung sind zu ergänzen: Trinkwasserversorgung und Verkehrserschließung (siehe Stn Wasserversorgung und Verkehrsplanung) zum Bebauungsplan: siehe Stn. Naturschutz

Die Stellungnahme der Fachdienststellen sind bei Weiterführung des Verfahrens zu berücksichtigen.

Die Übereinstimmung mit den überörtlichen und örtlichen Planungen und Programmen der Raumplanung kann von Seiten des ASV Raumplanung festgestellt werden. Die Weiterführung des Verfahrens wird erst bei Erledigung der o.a. Punkten empfohlen.

## Ansicht, (Ortho-) Foto der Änderungsfläche



Stellungnahme im Rahmen des aufsichtsbehördlichen Ermittlungsverfahrens

Befund & Gutachten des raumplanungsfachlichen ASV

Antragsteil 'Stellungnahme ASV Raumplanung' unterschrieben am 25.2.2025 von Schwarz Andreas