



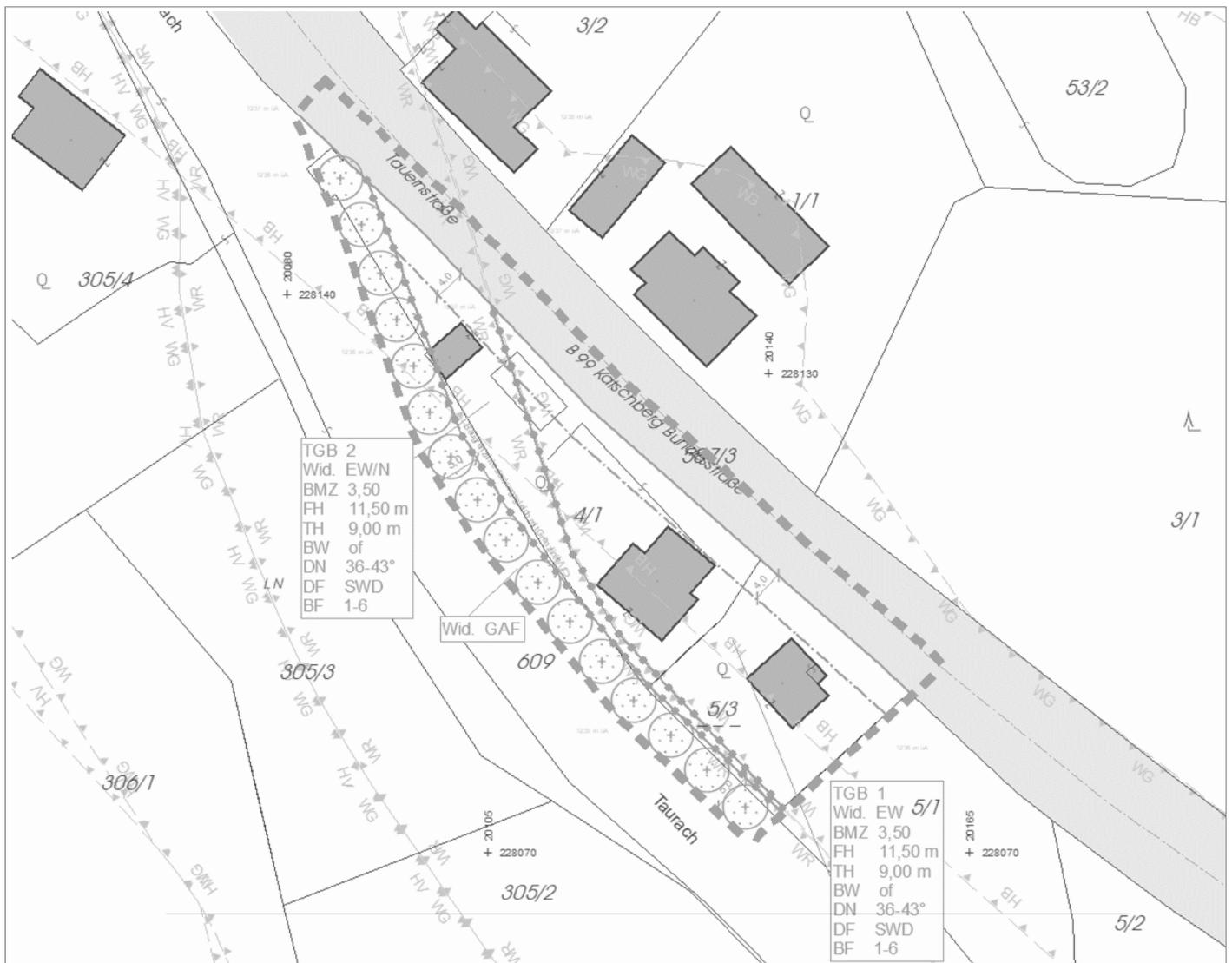
Gemeinde Tweng

**Bebauungsplan der Grundstufe
Tweng Ort - Holzner/Kanzian
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 12/24-155
Salzburg, 10.09.2024
Projektleitung: DI Andreas Schwarz
Bearbeitung: DI Franziska Fuchs



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 Baufluchtlinien und Baulinien	5
1.2.3 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen	5
1.2.4 Bauhöhen	5
1.2.5 Erfordernis einer Aufbaustufe	5
1.3 Festlegungen gem. § 53 ABS 2 ROG 2009	5
1.3.1 Baugrenzlinien und Situierungsbindungen	5
1.3.2 Bauweise	5
1.3.3 BF 2 - Anzahl der PKW-Stellplätze	5
1.3.4 BF 3 - Äußere architektonische Gestaltung	6
1.3.5 BF 4 - Pflanzbindungen, Pflanzgebote	6
1.3.6 BF 5 - Maßnahmen zum Immissionsschutz	6
1.3.7 BF 6 - Maßnahmen zum Hochwasserschutz	6
2 ERLÄUTERUNGSBERICHT	7
2.1 Planungsgrundlagen GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009	7
2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	7
2.1.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept	7
2.1.3 Flächenwidmung	8
2.1.4 Aussagen im Regionalprogramm Lungau	9
2.1.5 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	9
2.1.6 Verkehrserschließung	9
2.1.7 Technische Infrastruktur	9
2.1.8 Vorhandene Bausubstanz	10
2.1.9 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	10
2.1.10 Problemanalyse	10
2.1.11 Planungsziele	10

2.2 Verfahrensablauf

11

1 VERORDNUNGSTEXT

1.1 GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet umfasst die GP Nr. 4/1 und 5/3 sowie eine Teilfläche der GP Nr. 609 und 587/3 (Verkehrsfläche), alle KG Tweng, im Ausmaß von ca. 2.433 m².

Hinweis: eine Anpassung der Grundstücksgrenze zur Taurach hin befindet sich in grundbücherlicher Durchführung.

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 Baufluchtlinien und Baulinien

Die Baufluchtlinien verlaufen in einem Abstand von 4 m zur Straßenfluchtlinie der B99 Katschbergstraße.

1.2.3 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen wird durch die Baumassenzahl BMZ von 3,5 festgelegt.

BF 1: Dichtebonus:

Bei Errichtung von Tiefgaragenparkplätze auf Eigengrund kann bei 100 % Unterbringung der erforderlichen Parkplätze in der Tiefgarage die Baumassenzahl um 1/3 erhöht werden. Im Falle dass nur ein Teil der erforderlichen Parkplätze in der Tiefgarage untergebracht werden kann, wird dies prozentuell angerechnet.

1.2.4 Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden mit der obersten Dachtraufe von 9,0 m und dem höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe) von 11,5 m bezogen auf das natürliche Gelände festgelegt.

1.2.5 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 Baugrenzlinien und Situierungsbindungen

Zur Taurach hin wird entlang der Baulandgrenze eine Baugrenzlinie festgelegt.

1.3.2 Bauweise

Es wird eine offen-freistehende Bauweise festgelegt.

1.3.3 BF 2 - Anzahl der PKW-Stellplätze

Die erforderlichen KFZ-Abstellplätze sind auf Eigengrund zu schaffen. Als nachzuweisende Anzahl der PKW-Abstellplätze werden festgelegt:

2 PKW-Abstellplätze pro 1 Wohneinheit, aufgerundet auf die nächste ganze Zahl

- 1 PKW-Abstellplatz pro 20 m² Personalwohnfläche
- 1 PKW-Abstellplatz pro 1 Gästezimmer (2 Betten)
- 1 PKW-Abstellplatz pro 20 m² Lokalfläche (Bars, Pubs, Restaurants)
- 1 PKW-Abstellplatz pro 30 m² Geschäftsfläche (Handel, Dienstleistungen)

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. Flächen für Ladetätigkeiten sowie Manipulationsflächen (z.B. für An- und Abreise) müssen ebenfalls auf eigenem Grund geschaffen werden.

1.3.4 BF 3 – Äußere architektonische Gestaltung

Als **Dachform** für Hauptgebäude wird in Anlehnung an die ortsübliche Umgebungsbebauung die Ausbildung eines Schopfwalmdaches mit einer **Dachneigung** von 36 - 43° vorgeschrieben.

Dachfarbe: mittel- bis dunkelgrau

Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild: Grelle Farbgebung und glänzende Materialien sowie großformatige beleuchtete Werbeanlagen sind nicht gestattet.

In Hinblick auf Fassadengestaltung, Gliederung, Einfriedungen und verwendete Materialien ist auf eine besonders sorgsame Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild zu achten (Vorgabe Regionalprogramm).

Beleuchtung: zur Begrenzung der Lichtemissionen soll die Beleuchtung zielgerichtet sein (ohne Abstrahlung nach oben) und Beleuchtungsintensitäten sollen prinzipiell so gering wie möglich gehalten werden.

1.3.5 BF 4 – Pflanzbindungen, Pflanzgebote

Bepflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Der **Ufergehölzstreifen** an der Taurach ist am Bauplatz in einer Breite von 5 m durchgehend und in naturnahem Zustand zu erhalten, Lücken sind nachzupflanzen. Für Nachpflanzungen sind v.a. Grauerlen, Eschen, Traubenkirschen und Weiden zu verwenden.

Anmerkung: die Baumsymbole im Rechtsplan sind nicht als lagegenau zu verstehen.

1.3.6 BF 5 – Maßnahmen zum Immissionsschutz

Der straßennahe Teil des Planungsgebietes befindet sich im Bereich der Handlungsstufe 2 sowie in der Handlungsstufe 1 gemäß Richtlinie "Immissionsschutz in der Raumordnung" (Land Salzburg). Im Bauverfahren sind Maßnahmen zum Immissionsschutz festzulegen, um den Regelfall lt. Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung einzuhalten.

1.3.7 BF 6 – Maßnahmen zum Hochwasserschutz

Lt. aktuellem Gefahrenzonenplan liegt das Teilgebiet 2 in der roten (Widmung EW mit Kennzeichnung „Naturgefahren“), das Teilgebiet 1 in der gelben Wildbachgefahrenzone. Die exakte Situierung und Ausmaße der Bebauung sind im Rahmen des Bauverfahrens anhand der Vorgaben der WLW festzulegen (siehe Stellungnahme DI Thomas Eckerstorfer, Gebietsbauleiter-Stv., Sachverständiger WLW vom 13.08.2024).

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 Tweng Ort auf einer weitgehend ebenen Fläche. Nordöstlich schließt die Katschbergstraße an das Planungsgebiet an, im Südosten grenzt gewidmetes, jedoch unbebautes Bauland an.

Die Gesamtgröße des Planungsgebietes beträgt ca. 2.433 m² und umfasst die GP Nr. 4/1 und 5/3, welche beide bereits bebaut sind, sowie eine Teilfläche der GP Nr. 609 und 587/3 (Verkehrsfläche), alle KG Tweng.

2.1.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

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. 4 Freiraumkonzept

4.2 ZIELE

...

- Erhaltung und Wiederherstellung naturnaher Fluss- und Wasserläufe und schonender Umgang mit den Wasserressourcen.

...

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

...

MASSNAHMEN:

...

- 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.

...

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

5.4 Ortsteilbezogen Ziele und Maßnahmen

5.2. ZIELE

...

- Abstimmung der Baulandausweisung mit den Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinnenverbauung durch Berücksichtigung der „Freihaltezone“.

...

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

3.1.3. 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: Lärmbelastung durch die B 99, Hochwasser- und Steinschlaggefahr.

Rechtliche Beschränkungen: Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der roten (Teilgebiet 2) und der gelben Wildbachgefahrenzone (Teilgebiet 1). Auflagen der WLV sind im Bauverfahren zu berücksichtigen. Des Weiteren liegt die straßennahe Hälfte des Planungsgebietes innerhalb des braunen Hinweisbereiches.

Sowohl die Taurach als auch die bachbegleitenden Ufergehölze sind lt. Biotopkartierung geschützte Lebensräume gem. §24 NSchG. Relevant ist v.a. das Biotop "Ufergehölz Tweng Taurach O-Ufer" (Biotopkennzahl: 58031 0007). Eingriffe sind nur mit naturschutzrechtlicher Bewilligung zulässig.

2.1.6 Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr: Die nächste Bushaltestelle „Tweng Ortsmitte“ befindet sich an der B99 in ca. 370 bis 470 m fußläufiger Entfernung.

Individualverkehr: die Zufahrt erfolgt direkt von der B99 Katschbergstraße.

2.1.7 Technische Infrastruktur

Energieversorgung: Salzburg Netz GmbH

Wasserversorgung: Ortswasserleitung der Gemeinde Tweng (Bestand)

Abwasserbeseitigung:

Schmutzwasserentsorgung: Ortskanal (Bestand)

Oberflächenwasserentsorgung: Versickerung auf Eigengrund

2.1.8 Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet: hier befinden sich ein kleines Wohnhaus und eine ehemalige kleine Gastwirtschaft sowie dazugehörige Nebengebäude. Die Häuser sind eingeschößig, jeweils mit Dachgeschoß.

In der Umgebung: ein- bis zweigeschossige, freistehende Wohnbauten mit eingeschossige Nebenanlagen, u.a. mit touristischer Nutzung. Weiter im Süden liegt der eigentliche Ortskern mit Wirtshäusern, Gemeindeamt und Kirche.

2.1.9 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Es gibt keine Bauplatzerklärungen für unbebaute Flächen.

2.1.10 Problemanalyse

Am nördlichen Ortsrand von Tweng befinden sich einige offen - freistehende 1-2 geschossige Wohngebäude. Als Dachform weisen alle Hauptgebäude ein Sattel- oder Krüppelwalmdach auf. Die beiden Bauplätze im Planungsgebiet sind bereits bebaut. Aufgrund eines neuen Bauvorhabens soll im Zuge der Anpassung der DKM an den tatsächlichen Verlauf der Taurach ein Bebauungsplan aufgestellt werden, welcher v.a. den Erhalt des Ufergehölzes sicherstellen soll.

Aus der Flächenwidmungsplanänderung ergeben sich folgende Vorgaben:

- Entlang der Taurach befinden sich gem. §24 NSchG geschützte Biotop. Zum Bach ist ein ausreichender Abstand einzuhalten, das Ufergehölz ist zu erhalten.
- Nordöstlich des Planungsgebietes verläuft die B99 Katschbergstraße, daher ist eine Lärmbelastung gegeben und dieser mit Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.
- Das Planungsgebiet liegt innerhalb der gelben und roten Wildbachgefahrenzonen.

Weiters sind aufgrund der im Regionalprogramm festgelegten „kulturlandschaftlich hochwertigen Produktivzone“ gestalterische Maßnahmen im Bebauungsplan vorzusehen.

2.1.11 Planungsziele

Die **Erschließung** des Planungsgebietes erfolgt direkt von der B99 Katschbergstraße. Die **Straßenfluchtlinien** sind mit der Begrenzung der im Planungsgebiet angegebenen Verkehrsflächen ident. Die **Baufuchtlinien** werden mit einem Abstand von 4,0 m von der Straßenfluchtlinie festgelegt. Damit ist einerseits ein ausreichender Abstand von Hauptgebäuden zur Verkehrsfläche gegeben, andererseits eine flächensparende Bebauung und die Lagerung von Schnee möglich. Aufgrund der Lärmbelastung wäre zwar ein größerer Abstand sinnvoll, dann ginge sich aber aufgrund der eingegengten Lage zwischen Taurach und B99 keine Bebauung mehr aus.

Die Festlegungen bezüglich **Höhenentwicklung, Baudichte, Bauweise** und **äußerer architektonischer Gestaltung** orientieren sich sowohl an der vorhandenen Baustruktur in der Umgebung als auch an der aktuellen Bauplatzerklärung betr. Hotel Gell GmbH (Bauplatz gegenüber) mit der Zahl: 031-7/1/2024. D/6518/2024 vom 18.03.2024.

So wird die bauliche Ausnutzbarkeit mittels einer Baumassenzahl BMZ von 3,5 festgelegt. Zwar wird im REK eine GFZ (Geschoßflächenzahl) vorgegeben, dennoch wird nunmehr die BMZ verwendet, um im Gemeindegebiet eine einheitliche Dichtedefinition (vgl. Ober-
tauern) verwenden zu können. Aufgrund der knappen bebaubaren und vor Naturgefahren sicheren Fläche in Tweng ist einer flächensparenden Bebauung der Vorrang gegenüber einer Weiterführung der vorhandenen Bebauungsstruktur mit sehr geringer Dichte einzuräumen. Im konkreten Fall ist die Dichte höher als der im REK angegebene Rahmen vorgibt, allerdings ist ein großer Teil des Planungsgebiets als Grünland-Abstandstreifen nicht bebaubar und wird in die Dichteberechnung nicht einbezogen (sonst könnte bereits bei einer BMZ von 2,6 die gleiche Kubatur errichtet werden).
Bei Errichtung von Tiefgaragenparkplätzen auf Eigengrund kann ein **Dichtebonus** gewährt werden, dadurch sollen abgestellte Fahrzeuge aus dem Straßenraum entfernt werden.

Analog zur Bauplatzerklärung vom jenseits der Landesstraße liegenden Hotel Gell GmbH werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen mit der obersten Dachtraufe von 9,5 m und der maximalen Firsthöhe von 11,5 m bezogen auf das natürliche Gelände, sowie eine offen-freistehende Bauweise festgelegt.

In Hinblick auf die Festlegungen im Regionalprogramm Lungau wird das Einfügegebot in das Orts- und Landschaftsbild betont und eine Vorgabe zur Bepflanzung festgelegt. Außerdem sind Festlegungen zu Dachform, Dachneigung und Farbgestaltung enthalten.

Zum Schutz des Ufergehölzes ist neben der Freihaltung eines 5 m breiten Abstandsbereiches ein entsprechendes **Pflanzgebot** festgelegt. Die Bepflanzung soll mit heimischen und standortgerechten Gehölzen erfolgen und den Charakter der uferbegleitenden Gehölze entlang der Taurach weiterführen.

Maßnahmen zum Immissionsschutz sind im Bauverfahren umzusetzen, um den Regelfall lt. Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung einzuhalten.

Aufgrund der Lage innerhalb der roten und gelben Wildbachgefahrenzone sind Auflagen der WLV im Bauverfahren zu berücksichtigen.

2.2 VERFAHRENSABLAUF

Erstaufstellung:

Für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kommt das vereinfachte Verfahren bei gleichzeitiger Änderung des Flächenwidmungsplanes gem. § 69 Abs 3 ROG 2009 zur Anwendung:

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

Beilagen: Rechtsplan (- Entwurf)