



**Gemeinde Untertauern**

**Bebauungsplan der Grundstufe  
Passhöhe 2 - 1. Änderung  
Entwurf**



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

GZ 422 BPL 06Ä01/22-198  
Salzburg, 30.03.2023  
Projektleitung: DI Andreas Schwarz  
Bearbeitung: DI Franziska Fuchs





# INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>1 VERORDNUNGSTEXT</b>	<b>5</b>
<b>1.1 Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>1.2 Festlegungen gem. § 51 ABS 2 ROG 2009</b>	<b>5</b>
1.2.1 Straßenfluchtlinien	5
1.2.2 Verlauf der Gemeindestraßen	5
1.2.3 Baufluchtlinien	5
1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen	5
1.2.5 Bauhöhen	5
1.2.6 Erfordernis einer Aufbaustufe	6
<b>1.3 Festlegungen gem. § 53 ABS 2 ROG 2009</b>	<b>6</b>
1.3.1 BF 4 – Mindestabstand von Bauten	6
1.3.2 BF 5 - Bauliche Ausnutzbarkeit bei Grenzlinien	6
1.3.3 BF 6 - Bauweise auf Gemeindestraßen	6
1.3.4 BF 7 – Äußere architektonische Gestaltung	6
1.3.5 BF 8 - Nutzung von Bauten	6
<b>2 ERLÄUTERUNGSBERICHT</b>	<b><del>78</del></b>
<b>2.1 Begründung der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes</b>	<b><del>78</del></b>
<b>2.2 Planungsgrundlagen GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009</b>	<b><del>89</del></b>
2.2.1 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	<del>89</del>
2.2.2 Verkehrserschließung	<del>1011</del>
2.2.3 Energie- und Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung	<del>1011</del>
2.2.4 Ausmaß und Struktur der vorhandenen Bausubstanz	<del>1011</del>
2.2.5 Bestehende rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen für unbebaute Flächen	<del>1213</del>
2.2.6 Problemanalyse	<del>1213</del>
2.2.7 Begründung der planlichen und textlichen Festlegungen	<del>1415</del>
2.2.8 Angaben über Erschließungsmaßnahmen und Kosten gem. § 51 (5) ROG 2009 i.d.g.F.	<del>1718</del>
<b>2.3 Verfahrensablauf</b>	<b>18</b>

Inhaltsverzeichnis gerade Seite bzw. Rückseite

**Hinweis:**

**Der Bebauungsplan „Pashöhe 2“ wurde von Arch. DI Michael Habersatter, 5550 Radstadt erstellt.**

Die 1. Änderung wurde von allee42 landschaftsarchitekten gmbh & co.kg bearbeitet. Dabei wurde auch die planliche Darstellung von CAD in GIS übernommen, was Abweichungen in der Darstellung zur Folge hatte.

# 1 VERORDNUNGSTEXT

## 1.1 GELTUNGSBEREICH

Gegenständlicher Bebauungsplan wird begrenzt im:

- Süden durch die Katschbergstraße B 99 und durch die südl. Grundstücksgrenze der GP Nr. 513/4
- Westen durch die Grundstücksgrenze GP. 513/4 und Baulandgrenze
- Norden durch die Panoramastraße
- Osten durch die Seekarstraße zuzüglich GP. 513/40 und 513/75 und bis zur Baulandgrenze auf der GP 513/3

Das gesamte Planungsgebiet liegt in der Katastralgemeinde 55325 Untertauern, die genaue Abgrenzung des Planungsgebietes ist in der planlichen Darstellung eingetragen.

Der Bebauungsplan besteht aus der planlichen Darstellung mit verbindlichen Bebauungsgrundlagen und dem erforderlichen Wortlaut als verbindlichen Verordnungstext.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 20.581 m<sup>2</sup>.

## 1.2 FESTLEGUNGEN GEM. § 51 ABS 2 ROG 2009

### 1.2.1 Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien sind in der planlichen Darstellung eingetragen.

### 1.2.2 Verlauf der Gemeindestraßen

Der Verlauf von Gemeindestraßen ist in der planlichen Darstellung eingetragen.

### 1.2.3 Baufluchtlinien

Die Baufluchtlinien sind in der planlichen Darstellung eingetragen.

**BF 1:** Ein **Vortreten von Bauteilen** vor die Baufluchtlinie ist möglich. Diese Bereiche sind mit Ausmaß und Höhen in der planlichen Darstellung eingetragen.

### 1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen wird als Obergrenze durch die Baumassenzahl angegeben. Der entsprechende Wert ist in der planlichen Darstellung eingetragen.

**BF2 - Dichtebonus:** Eine Erhöhung der Baumassenzahl um 33 % wird ausschließlich nur dann gewährt, wenn 100 % der erforderlichen Anzahl von PKW-Stellplätzen in Garagen untergebracht werden. Der Bonus wird nur gewährt, wenn die Garage unterirdisch so angeordnet wird, dass nur der Einfahrtsbereich sichtbar ist und das natürliche Gelände nur unwesentlich verändert wird, oder wenn die am gleichen Bauplatz befindliche Garage so in das Gebäude integriert wird, dass sie vom Straßenraum aus nicht in Erscheinung tritt.

### 1.2.5 Bauhöhen

Die Bauhöhen werden als Höchsthöhen festgelegt, sie sind in der planlichen Darstellung eingetragen.

Teilgebiete (TGB) 01, 03 – 07: Dies erfolgt durch Angabe in Metern, bezogen auf die Meereshöhe über Adria, ~~oder durch Anzahl der oberirdischen Geschoße, bezogen auf das natürliche Gelände.~~ Bei der Angabe in Metern Es wird nur der höchste Punkt des Baues festgelegt, eine Festlegung vom obersten Gesimse oder oberster Traufe erfolgt nicht.

Teilgebiet (TGB) 02: Firsthöhe (FH) bzw. höchster Punkt des Baues 19,0 m, oberste Gesimshöhe bzw. Traufenhöhe (TH) 16,0 m, jeweils bezogen auf das natürliche Gelände.

**BF 3:** Einzelne Bauteile wie Gaupen, Türme u. dgl. dürfen, auch wenn sie nicht untergeordnet sind, diese Höchsthöhen überschreiten, wobei für den höchsten Punkt diese Überschreitung mit maximal 1,00 m begrenzt wird.

### **1.2.6 Erfordernis einer Aufbaustufe**

Ein Bebauungsplan der Aufbaustufe gemäß § 50 (3) Zl. 1 ROG 2009 i. d. g. F. ist nicht erforderlich.

## **1.3 FESTLEGUNGEN GEM. § 53 ABS 2 ROG 2009**

### **1.3.1 BF 4 – Mindestabstand von Bauten**

Eine Unterschreitung des Mindestabstandes von den Grenzen des Bauplatzes, von Bauten zueinander sowie ein Heranbauen an die Bauplatzgrenze oder bauplatzübergreifende Bauweise ist nicht ausgeschlossen.

Das Ausmaß der Unterschreitung ist in der Baubewilligung festzulegen.

### **1.3.2 BF 5 - Bauliche Ausnutzbarkeit bei Grenzlinien**

Grenzlinien zwischen unterschiedlichen einzelnen Bebauungsbestimmungen beziehen sich nicht auf die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen. Diese ist immer auf den Gesamtbauplatz zu beziehen.

### **1.3.3 BF 6 - Bauweise auf Gemeindestraßen**

Für unterirdische Bauten auf Gemeindestraßen wird eine besondere bauplatzübergreifende Bauweise festgelegt.

Die entsprechenden Bereiche sind in der planlichen Darstellung eingetragen.

### **1.3.4 BF 7 – Äußere architektonische Gestaltung**

Sockelgeschoße (für unterirdische Bauteile, Garagen etc., dürfen nur eingeschößig in Erscheinung treten und nicht durch massive Absturzsicherungen nochmals höher erscheinen.

### **1.3.5 BF 8 - Nutzung von Bauten**

Für das gesamte Planungsgebiet werden folgende Nutzungsanteile in Bezug auf die Geschößfläche der Bauten festgelegt:

Wohnen < 10 %; Beherbergungsbetriebe, Handel und sonstige Dienstleistungen ≥ 90 %.

Ausnahmen für Mitarbeiterwohnungen u. geförderten Wohnbau sind nach Abschluss eines Vertrages nach § 18 ROG möglich und in diesem zu regeln. Eine Ausnahme ist auch bei Eigenbedarf (inkl. Privatzimmervermietung) gegeben.

## 2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 2.1 BEGRÜNDUNG DER AUFSTELLUNG / **ÄNDERUNG** DES BEBAUUNGSPLANES

Bei gegenständlichem Planungsgebiet handelt es sich um den Bereich an der Bezirksgrenze zum Lungau und Gemeindegrenze zu Tweng, nördlich der Katschbergstraße B 99. Diese grenzt direkt südlich an das Planungsgebiet. Das Planungsgebiet liegt somit im Zentrum des Ortsbereiches Obertauern.

Dieser Bereich ist an der Katschbergstraße bereits relativ dicht bebaut. Der nördliche Bereich des Planungsgebietes steigt an, wird durch die Seekarstraße erschlossen und ist großteils noch unbebaut. Die an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen sind großteils bebaut.

Fast das gesamte Planungsgebiet ist als „Bauland - Erweitertes Wohngebiet“ gewidmet, bestehende Straßen sind als Verkehrsflächen gewidmet. Die im Osten des Planungsgebietes liegende Geländekuppe ist als „Grünland - Ländliches Gebiet“ ausgewiesen.

Teile der Baulandflächen sind bereits bebaut. Es handelt sich dabei vorwiegend um Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe. Für diese bestehenden Objekte besteht teilweise Entwicklungsbedarf in Richtung Erweiterung bzw. Nachverdichtung. Auch die noch unverbauten Baulandflächen sind in nächster Zeit für eine Bebauung vorgesehen.

Um eine geordnete Siedlungs- und Ortsbildentwicklung im Planungsgebiet zu gewährleisten und dafür gültige Grundlage zur Erteilung von Bauplatzerklärungen bzw. Änderung von Bebauungsgrundlagen zu schaffen, wird ein Bebauungsplan der Grundstufe aufgestellt. Um einzelne über die Grundstufe hinausgehende Festlegungen treffen zu können, sollen auch Elemente der Aufbaustufe aufgenommen werden.

Durch das überarbeitete Räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde ergibt sich auch hinsichtlich der Bauhöhen und Bebauungsdichten ein Anpassungsbedarf.

Die Abgrenzung des Planungsgebietes ergibt sich aus räumlichen und rechtlichen Gegebenheiten (Straßenzüge, Geländekuppen, Widmungsgrenzen). Die Bebauungsgrundlagen werden entsprechend der begonnenen und der weiter geplanten Entwicklung in diesem Gebiet, weiters auf Grundlage des Salzburger Raumordnungsgesetzes, des Räumlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Untertauern festgelegt.

#### **1.Änderung**

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes „Hotel Manggei“ wird das Planungsgebiet nach Osten um Teilflächen der GP 513/3, 513/40 und 513/75 KG Untertauern erweitert und der Verlauf der Gemeindestraße im Bereich des Hotels Manggei an die Grundstücksgrenzen angepasst.

Zusätzlich werden, wie auch bei anderen Bebauungsplänen, Festlegungen zur äußeren architektonischen Gestaltung und zur Nutzung der Bauten ergänzt, und zwar für das gesamte Planungsgebiet:

Es wird eine Festlegung zur äußeren architektonischen Gestaltung (BF 7) aufgenommen, da aufgrund der Hanglage die Gefahr besteht, dass überdimensionierte Garagen im Sockelgeschoß eine negative Auswirkung auf das Ortsbild zur Folge haben. Zusätzlich ergibt sich die Notwendigkeit, dem Zuwachs an „kalten Betten“ entgegenzuwirken, daher werden Nutzungsanteile fixiert (BF 8 - Nutzung von Bauten).

Da die bisher verwendete Höhenbegrenzung mit der Festlegung der Anzahl der oberirdischen Geschosse im ROG seit 01.01.2018 nicht mehr vorgesehen ist, werden die Maximalhöhen auch im Bestand (TGB 02) auf Traufen- und Firsthöhe umgestellt.

## **2.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009**

### **2.2.1 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit**

Das Planungsgebiet steigt nördlich der Katschbergstraße zu einer Geländekuppe hin an. Es ist durch die Katschbergstraße B 99, weiters durch die Seekarstraße und die Panoramastraße als Gemeindestraßen verkehrsmäßig erschlossen. Teile des Planungsgebietes sind bereits bebaut.

Der Untergrund besteht aus felsigem Material und ist für eine Bebauung geeignet. Natürliche Beschränkungen sind somit nicht gegeben.

#### **Räumliches Entwicklungskonzept:**

Im Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Untertauern ist generell die Bedeutung als Tourismusort formuliert. Im Siedlungs- und Ortsbildkonzept wird die sparsame Verwendung von Grund und Boden sowie von öffentlicher Infrastruktur gefordert. Dazu soll sich die Bautätigkeit vorrangig im Bereich innerhalb der Siedlungsgrenzen entwickeln.

Die maximale Bebauungsdichte soll durch eine Baumassenzahl von 4,5 mit Erhöhungsmöglichkeit um 33 %, wenn alle erforderlichen PKW-Stellplätze in Garagen untergebracht werden, festgelegt werden. Die maximale Bauhöhe soll sieben oberirdische Geschosse betragen.

Eine Abstufung von Bebauungsdichte und Bauhöhe zwischen den einzelnen Siedlungsbereichen ist möglich und kann zum Beispiel in Bebauungsplänen festgelegt werden.

Ebenso ist eine Abstufung innerhalb der einzelnen Siedlungsbereiche möglich, wobei die Dichte und Höhe vom Zentrum zum Siedlungsrand hin abnehmen soll.

#### **Flächenwidmungsplan:**

Annähernd das gesamte Planungsgebiet ist als „Bauland - Erweitertes Wohngebiet“ gewidmet. Der Bereich entlang der Katschbergstraße ist als lärmbelastete Fläche gekennzeichnet.

Die Geländekuppe im Osten ist als „Grünland - Ländliches Gebiet“ sowie die bestehenden Straßen als „Verkehrsfläche“ ausgewiesen.

Im Zuge der Änderung des Flächenwidmungsplanes „Hotel Manggei“ erfolgt eine geringfügige Erweiterung des Erweiterten Wohngebietes Richtung Osten, entlang der

Seekarstraße erfolgt eine Korrektur mittels Flächentausch (Erweitertes Wohngebiet - Verkehrsfläche).

Kenntlichmachungen gemäß § 43 ROG 2009

- Pflanzenschutzgebiet Obertauern
- Lawinengefahrenezone gelb (ca. 100 m<sup>2</sup> im Südwesten des Planungsgebietes)

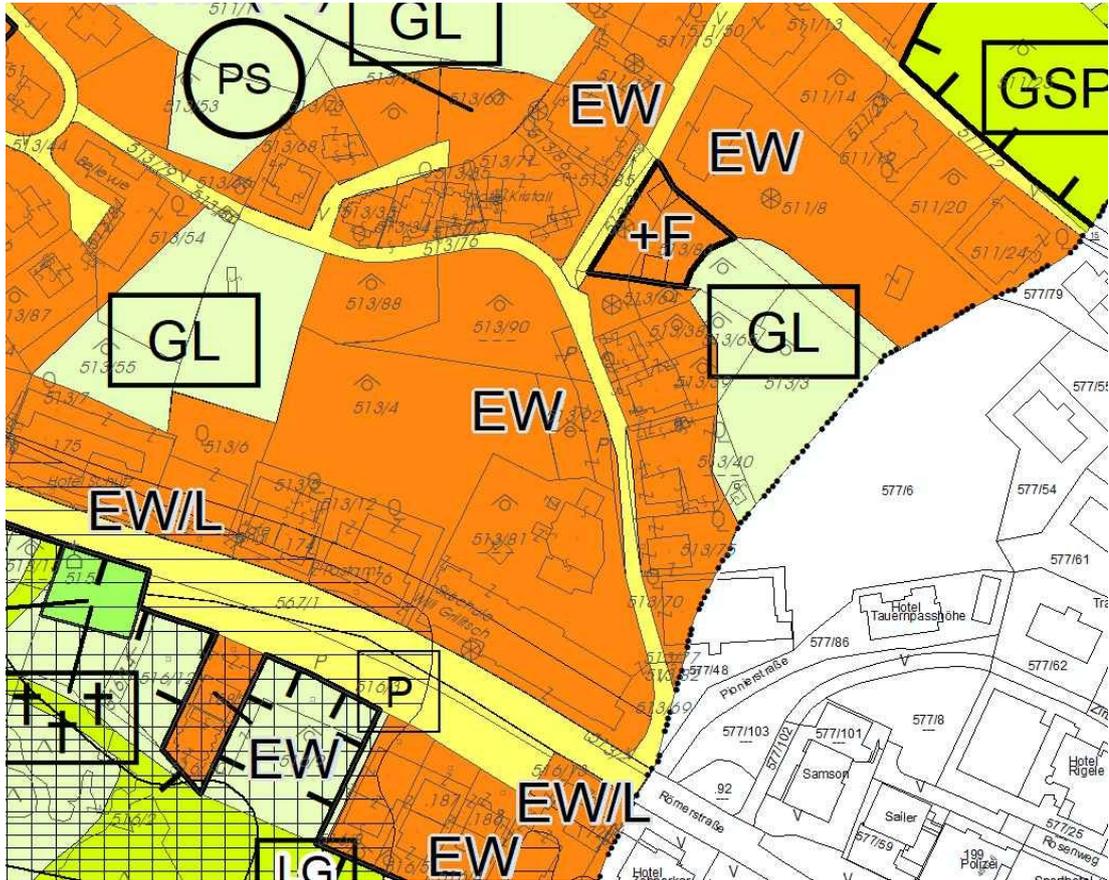


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan

### **Bebauungsplan:**

Im Planungsgebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan (Anm.: zum Zeitpunkt der Erstaufstellung).

### **Sonstiges:**

Innerhalb des Planungsgebietes scheinen zwei von der Biotopkartierung erfasste Bereiche auf. Im westlichen Bereich der GP. 513/4 ist eine kleine Fläche der Biotopnummer „0497-Latschen beim Wasserspeicher, Obertauern“ betroffen.

Weiters betroffen ist innerhalb des Planungsgebietes noch der östliche Bereich der GP. 513/40 und 513/75, und zwar von der Biotopnummer „0499-Latschenkuppe östlich Hotel Alpenland“. Diese Latschen sind jedoch teilweise in der Natur nicht mehr vorhanden.

### 2.2.2 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet wird im Süden von der Katschbergstraße B 99 (GP. 567/1 und 513/2) erschlossen.

Davon zweigt die Seekarstraße als Gemeindestraße ab (GP. 513/69 und 513/76), diese geht im Norden in die Panoramastraße, ebenfalls als Gemeindestraße, über (GP. 513/76).

Der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel ist durch den **BundesPost**bus gegeben. Die nächste Haltestelle befindet sich auf der Pashöhe direkt westlich an das Planungsgebiet anschließend.

### 2.2.3 Energie- und Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Eine entsprechende Ver- und Entsorgung ist durch das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

### 2.2.4 Ausmaß und Struktur der vorhandenen Bausubstanz

Die innerhalb des Planungsgebietes liegenden Baulandflächen sind im Süden und Osten bebaut. Es handelt sich dabei um vier- bis fünfgeschoßige Betriebsobjekte (talseitige Ansichten), welche als Hotel bzw. Pensionsbetrieb geführt werden.

Die Bebauungsdichte, ausgedrückt durch die Baumassenzahl, beträgt cirka 4,0. Die maximale Firsthöhe an der Katschbergstraße beträgt cirka 19,0 m.

Das Ausmaß und die Struktur der vorhandenen Bausubstanz ist auch in nachstehenden Fotos dargestellt.



[Abb. 2: Planungsgebiet von Südwesten \(Foto: Arch. DI Michael Habersatter\)](#)



Abb. 3: Planungsgebiet von Süd-Südosten (Foto: Arch. DI Michael Habersatter)



Abb. 4: Planungsgebiet von Südosten (Foto: Arch. DI Michael Habersatter)



Abb. 5: Planungsgebiet von Nordwesten (Foto: Arch. DI Michael Habersatter)

### **2.2.5 Bestehende rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen für unbebaute Flächen**

Für den südöstlichen Bereich des Planungsgebietes besteht eine rechtskräftige Bauplatzerklärung der Bezirkshauptmannschaft St. Johann/Pg., Zl. 30402-251/3164.

Nur ein geringer Teil dieser Bauplatzfläche ist noch unbebaut. Rechtskräftige Baubewilligungen für unbebaute Flächen bestehen nicht.

### **2.2.6 Problemanalyse**

Bei gegenständlichem Planungsgebiet handelt es sich um den Zentrumsbereich der Ortschaft Obertauern direkt auf der Passhöhe. Der an der Katschbergstraße liegende Bereich ist bereits dicht bebaut. Ebenfalls bebaut sind Teile an der Seekarstraße, die nördlichen Bereiche des Planungsgebietes sind noch unbebaut.

Bei diesem nördlichen Bereich des Planungsgebietes handelt es sich um einen der wenigen innerhalb des Ortsbereiches noch unbebauten größeren Flächen. Die angrenzenden Flächen sind großteils bereits ebenfalls bebaut, lediglich die westlich anschließende Geländekuppe ist als „Grünland - Ländliches Gebiet“ ausgewiesen.

Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich um gewerblich genutzte Hotel- bzw. Pensionsbetriebe mit einer Gebäudehöhe bis zu 19,0 m. Die Bebauungsdichte, bezogen auf die derzeitige Bauplatzfläche, weist eine Bebauungsdichte mit Baumassenzahl von ca. 4,0 auf.

Im Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Untertauern wird die Bedeutung als Tourismusort hervorgehoben. Grund und Boden sowie öffentliche Infrastruktur sollen sparsam verwendet werden, die maximale Bebauungsdichte ist durch eine Baumassenzahl von maximal 4,5 mit Erhöhungsmöglichkeit um 33 % bei gewissen Voraussetzungen festgelegt. Diese Bebauungsdichte soll vor allem im Zentrumsbereich angewendet werden.

Die Gebäudehöhen sind im Räumlichen Entwicklungskonzept mit maximal 7 Geschossen festgelegt, wobei vor allem bei Hanglagen eine gestaffelte Höhenfestlegung erfolgen soll. Zu den Randbereichen des Ortsbereiches hin soll die Bauhöhe abnehmen.

Bei den nunmehr geplanten Betriebserweiterungen sollen vor allem an der Katschbergstraße und dem südlichen Bereich der Seekarstraße die in der rechtskräftigen Bauplatzerklärung festgelegten Baufluchtlinien teilweise unterschritten werden. Bedingt ist dies durch teilweise statische Erfordernisse, da zur Lastabtragung der Gebäudeerhöhungen neue Tragkonstruktionen außerhalb des bestehenden Gebäudes errichtet werden müssen. Zum Teil sollen auch bestehende Funktionsbereiche wie Speisesaal in den vorhandenen Ebenen erweitert werden und bedingen dadurch ein Vorbauen vor die bestehende Gebäudefront.

Nachdem ein konkretes Erweiterungsprojekt für das Alpenhotel „Perner“ vorliegt, sollen in dem Bebauungsplan der Grundstufe durch Elemente der Aufbaustufe dafür genaue Festlegungen getroffen werden, sodass die in der bestehenden Bauplatzerklärung festgelegten Baufluchtlinien nur im unbedingt notwendigen Ausmaß überschritten werden können.

Da durch die bauliche Verdichtung an den bestehenden Standorten bei Einhaltung der maximal festgelegten Bebauungsdichte an anderen Stellen des Bauplatzes Freiflächen bleiben, scheint auch das Problem der Schneeräumung bzw. Schneedeponie in bisheriger Weise durch Abtransport von den Verkehrsflächen lösbar. Insgesamt ist somit eine Erweiterung und Verdichtung auch an den Verkehrsflächen sinnvoll. In den noch unbebauten Bereichen soll die Baufluchtlinie in einem größeren Abstand zur Straßenfluchtlinie festgelegt werden.

Für den südöstlichen Bereich des Planungsgebietes liegt ein konkretes Projekt vor, auf das durch Festlegungen der Aufbaustufe eingegangen wird. Im übrigen Bereich sollen nur Festlegungen der Grundstufe erfolgen und bei Erfordernis oder Vorlage eines konkreten Projektes durch einen erweiterten Bebauungsplan der Grundstufe ergänzt werden.

Die als Grünland ausgewiesene Geländekuppe im Osten des Planungsgebietes ist bis zu den jeweiligen Grundgrenzen in das Planungsgebiet einbezogen, damit gegebenenfalls auch hier bei Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes oder Einzelbewilligung die Bebauungsgrundlagen Gültigkeit haben. Die in der Biotopkartierung aufscheinenden Biotope sind teilweise in der Natur nicht mehr vorhanden. Ansonsten ist auf das Pflanzenschutzgebiet Obertauern sowie noch vorhandene Biotope gegebenenfalls in den weiteren Bauverfahren einzugehen.

Durch einen flächengleichen Grundtausch für einen Teilbereich der Seekarstraße im Zuge früherer Baumaßnahmen ist die Widmungsgrenze der Baulandflächen nicht mehr ident mit den aktuellen Grundgrenzen. Darauf soll bei einer Überarbeitung des

Flächenwidmungsplanes eingegangen werden und die Widmungsflächen den Grundgrenzen angepasst werden.

Bei den Festlegungen im Bebauungsplan soll, soweit möglich, auf den vorhandenen Bestand und die geplanten Erweiterungen Rücksicht genommen werden. Die Bebauungsgrundlagen sollen so festgelegt werden, dass sie der vorhandenen Struktur in diesem Zentrumsbereich entsprechen und den gewerblichen Betriebsbauten Erweiterungsmöglichkeiten bieten. Da es sich, zumindest an der Katschbergstraße B 99, um den unmittelbaren Zentrumsbereich auf der Passhöhe handelt und die Verkehrsfläche der Katschbergstraße eine entsprechende Breite aufweist, erscheint ein Eingehen auf die geplanten Ausbauwünsche auch hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes verträglich.

Im Rahmen der **1. Änderung** wurde das Planungsgebiet nach Osten erweitert. Für diesen Bereich werden die Festlegungen für die benachbarten Flächen übernommen und die Höhe geringfügig erhöht.

Zusätzlich ergibt sich die Notwendigkeit, dem Zuwachs an „kalten Betten“ entgegenzuwirken. Denn einerseits ist der Bau von Wohnungen im „Erweiterten Wohngebiet“ zulässig, andererseits besteht die Tendenz, dass diese als Anlageobjekt verkauft werden und der touristischen Nutzung nicht mehr zur Verfügung stehen.

## **2.2.7 Begründung der planlichen und textlichen Festlegungen**

Die Festlegungen sind so getroffen, dass sie der vorhandenen Struktur in Obertauern, insbesondere des gegenständlichen Zentrumsbereiches, der geplanten Weiterentwicklung in diesem Ortsbereich sowie dem Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Untertauern entsprechen.

### **Straßenfluchtlinien**

Die Straßenfluchtlinien sind mit den bestehenden Grundgrenzen zur Katschbergstraße B99 sowie zu den Gemeindestraßen ident. Die Katschbergstraße weist eine ausreichende Breite mit Gehsteigbereich auf. Die Gemeindestraßen sind ca. 6,00 m breit, teilweise beidseits, teilweise einseitig bebaut. Für eine entsprechende Verkehrsführung erscheint diese Straßenbreite ausreichend.

### **BF 1 - Baufuchtlinien**

Im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes ist die Baufuchtlinie - angepasst an die vorliegenden baulichen Erweiterungswünsche - festgelegt. Dabei wurde nach Möglichkeit auf die vorhandene Bauplatzerklärung eingegangen und in genau definierten Bereichen ein Vortreten von Bauteilen über die Baufuchtlinie akzeptiert.

Im nördlichen, noch unbebauten Teil des Planungsgebietes ist die Baufuchtlinie mit 6,0 m festgelegt, welche auf Grundlage der möglichen Bauhöhen als ausreichend angesehen wird. Bei Vorliegen konkreter Bauprojekte kann auch hier mit einem erweiterten Bebauungsplan der Grundstufe gegebenenfalls auf stellenweises Vortreten von Bauteilen eingegangen werden.

### **BF 2 - Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen**

Die bauliche Ausnutzbarkeit ist entsprechend der vorhandenen Struktur sowie dem Räumlichen Entwicklungskonzept festgelegt. Da es sich um den dicht verbauten Zentrumsbereich handelt, wird die Obergrenze des Dichte-Rahmens ausgenutzt.

Die Erhöhungsmöglichkeit um maximal 33 % entspricht ebenfalls dem Räumlichen Entwicklungskonzept, da bei Schaffung von Garagenplätzen sich auch der Aufwand für Schneeräumung und Schneedeponieflächen verringert.

### **BF 3 - Bauhöhen**

Aufgrund der Geländeneigung wird die Bauhöhe gestaffelt festgelegt. Im südöstlichen Bereich, wo bereits ein konkretes Bauprojekt vorliegt, wird sie durch Angabe in Metern, bezogen auf die Meereshöhe über Adria definiert. Im nördlichen Bereich ohne konkretes Bauprojekt erfolgte sie bisher durch Angabe der Anzahl der oberirdischen Geschosse. Im Zuge der 1. Änderung erfolgt eine Anpassung des Bebauungsplanes an die aktuelle Rechtslage: da die bisher verwendete Höhenbegrenzung mit der Festlegung der Anzahl der oberirdischen Geschosse im ROG seit 01.01.2018 nicht mehr vorgesehen ist, werden die Maximalhöhen auch im Bestand (TGB 02) auf Traufen- und Firsthöhe umgestellt.

Bei der Angabe in Metern ist sie so festgelegt, dass sie in großen Teilen der bereits bestehenden maximalen Firsthöhe (Einzeltürme) entspricht. In einem von den Verkehrsflächen etwas zurückgesetzten Teilbereich ist eine Erhöhung um 4,0 m gegenüber der derzeitigen Höchsthöhe möglich. Damit sind beim Hotel „Perner“ talseitig sieben oberirdische Geschosse und beim Hotel „Mankei“ bzw. „Schönblick“ fünf oberirdische Geschosse möglich.

Bei Vorliegen konkreter Bauprojekte kann auch im nördlichen Bereich des Planungsgebietes in einem erweiterten Bebauungsplan der Grundstufe eine Festlegung in Absoluthöhe erfolgen. Damit kann ebenfalls auf verschiedene Höhenentwicklungen eingegangen werden, weiters sind dann keine aufwendigen Nachweisverfahren im Bauverfahren erforderlich.

Da es der baulichen Tradition in Obertauern entspricht, die architektonische Ausgestaltung auch durch die Errichtung von Gaupen und Türmen vorzunehmen, wird dafür eine besondere Festlegung getroffen, die auch nicht untergeordnete Bauteile einschließt. In der Höhe ist diese Überschreitung mit maximal 1,00 m über der festgelegten maximalen Bauhöhe begrenzt.

Im Rahmen der 1. Änderung wird die zulässige Höhe im Erweiterungsbereich nordöstlich des Hotels Manggei (GP 513/40) so festgelegt, dass aufgrund des ansteigenden Geländes gegenüber dem Bestandsbau ein zusätzliches Geschöß möglich ist.

### **Erfordernis einer Aufbaustufe**

Das Planungsgebiet ist bereits teilweise bebaut. Für weiter geplante Baumaßnahmen sind die Bebauungsgrundlagen so festgelegt, dass die vorhandene Bebauung mit gewerblichen Hotel- und Pensionsbetrieben in Struktur und Umfang in etwa gleicher Weise weitergeführt werden kann.

Es wird daher auf einen Bebauungsplan der Aufbaustufe verzichtet, die für eine zweckmäßige und geordnete Bebauung erforderlichen Festlegungen werden in den Bebauungsplan der Grundstufe aufgenommen.

#### **BF 4 - Mindestabstand von Bauten**

In Obertauern besteht, vor allem entlang der Katschbergstraße, sowohl offene als auch gekoppelte und geschlossene Bauweise. Zur besseren Ausnützung des Baulandes sind auch in gegenständlichem Planungsgebiet bereits derzeit die Nachbarabstände teilweise unterschritten.

Diese gewachsene und für das Ortsbild nicht abträgliche Bauweise soll auch weiterhin möglich sein, sofern die erforderliche Belichtung gewährleistet ist und auch sonst keine negativen Auswirkungen auf das jeweilige Nachbargrundstück zu erwarten sind. Eine Festlegung von Baugrenzlinien oder von gekoppelter bzw. geschlossener Bauweise würde diesen Fällen nicht gerecht. Es soll daher im jeweiligen Bauverfahren das Ausmaß von Unterschreitungen festgelegt werden können.

#### **BF 5 - Bauliche Ausnutzbarkeit bei Grenzlinien**

Sofern bei Bauplatzerklärungen Grenzlinien innerhalb des Bauplatzes zu liegen kommen, ist dies für die bauliche Ausnutzbarkeit nicht von Bedeutung. Diese ist immer auf den Gesamtbauplatz zu beziehen und nicht für die durch die Grenzlinie geteilten Teilflächen getrennt zu berechnen.

#### **BF 6 - Bauweise auf Gemeindestraßen**

An der Seekarstraße besteht bereits für bestehende Betriebe eine unterirdische Verbindung. Für diese Bereiche sowie jene Bereiche wo bereits eine Vereinbarung zwischen Grundeigentümern und Gemeinde vorliegt, ist dies im Bebauungsplan dargestellt.

#### **BF 7 - Äußere architektonische Gestaltung**

Mit der 1. Änderung wurde auch eine Festlegung zur äußeren architektonischen Gestaltung aufgenommen, da aufgrund der Hanglage die Gefahr besteht, dass überdimensionierte Garagen im Sockelgeschoß eine negative Auswirkung auf das Ortsbild zur Folge haben.

#### **BF 8 - Nutzung von Bauten**

Im Rahmen der 1. Änderung werden zudem Nutzungsanteile vorgegeben, welche wie folgt begründet werden:

§ 60 Abs. 1 ROG 2009 ermöglicht es, zur Folge der bisherigen oder mit Grund anzunehmenden künftigen Entwicklung zur Erhaltung oder Wiederherstellung eines ausgewogenen Verhältnisses urbaner Funktionen nach Maßgabe der Flächenwidmung zulässige Nutzungen (Verwendungen) von Bauten verbindlich anzuordnen oder auch zu beschränken. Solche Festlegungen können sich u.a. auf die Wohnnutzung und die Nutzung durch sonstige Dienstleistungsbetriebe udgl. beziehen und sind durch Bestimmung von Mindest- oder Höchstanteilen in Bezug auf die Geschoßfläche der Bauten zu treffen.

Die verbindliche Anordnung der Nutzung von Bauten bzw. die Beschränkung bestimmter Nutzungen ergibt somit die Möglichkeit, ungewünschten Entwicklungen in Richtung einseitiger Nutzungsverhältnisse entgegenzuwirken, eine gewünschte Nutzungsmischung, aber auch Nutzungsentflechtung zu erreichen. Die Anwendung dieses Instrumentes ist nach Maßgabe des § 60 Abs. 1 ROG 2009 an bereits eingetretene oder sich doch konkret abzeichnende Fehlentwicklungen gebunden.

Das REK-Siedlungsleitbild sieht für Obertauern vorwiegend eine touristische Nutzung vor. In Kapitel 1.1. (Stellung in der Region) soll die Gemeinde als Fremdenverkehrszentrum weiter ausgebaut werden, dies vor allem im Bereich der Ortschaft Obertauern... Obertauern soll als lebensfähiger Ort erhalten werden, die Dauerbevölkerung soll im Verhältnis zu Saisonbeschäftigten angehoben werden. Das Kapitel 1.2. (Bevölkerung) nennt die Erhöhung der Gesamteinwohnerzahl/Neuansiedlung nur in Form von Hauptwohnsitz; Zweitwohnsitze zu errichten soll nicht möglich sein.

Somit soll Obertauern vor allem eine touristische Funktion zukommen, dennoch soll es eine Dauerbevölkerung aufweisen bzw. soll diese wachsen. Im Kapitel 3.1. REK werden dem Baulandbedarf folgende Zuwächse – jeweils für zehn Jahre – zugrunde gelegt: + 110 Einwohner, + 51 Haushalte (Wohnungen), + 1.200 Gästebetten.

Entsprechend der Entwicklung der letzten ca. zehn Jahre sind anstelle von Tourismusbetrieben häufig Wohnungen entstanden, welche als Anlageobjekt verkauft, damit zu einem großen Teil der touristischen Nutzung entzogen wurden. Gleiches gilt für Appartementhäuser, deren Apartments an Anleger verkauft werden. Die Erfahrung hat daher gezeigt, dass die vielen in der Gemeinde Untertauern, insbesondere im Ortsteil Obertauern neu errichteten Wohnungen zu keinem Bevölkerungszuwachs bisher geführt haben, sondern die neu errichteten Wohnungen zum allergrößten Teil als Anlageobjekt (touristische Vermietung oder Zweitwohnsitz) genutzt werden. Durch das zu beobachtende vermehrte Entstehen von „kalten“ Betten ist die laut REK-Siedlungsleitbild geforderte „Lebensfähigkeit“ des Ortes in Gefahr.

Mit den Instrumenten der Flächenwidmung (Widmungskategorie „Erweitertes Wohngebiet“, Kennzeichnung für Appartementhäuser und -hotels) allein lässt sich die Einhaltung der REK-Ziele nicht erreichen. Um eine Fehlentwicklung zu verhindern und der bereits zu beobachtenden Fehlentwicklung entgegenzusteuern soll die Errichtung von nicht der lokalen Bevölkerung zur Verfügung stehenden Wohnungen zugunsten von zusätzlichen touristischen Betrieben gebremst werden. Es bedarf auch weiterer Maßnahmen dahingehend, möglichen Dauerwohnbedarf zu fördern. Angestrebt wird auch, über § 18-ROG-Vereinbarungen mit den Grundeigentümern die gewünschte Nutzung zusätzlich abzusichern.

Aus diesen Gründen werden Nutzungsanteile festgelegt. Dabei soll die Wohnnutzung nicht zur Gänze ausgeschlossen werden, aber doch so festgelegt werden, dass der Flächenanteil für Beherbergungsbetriebe, Handel und sonstige Dienstleistungen zumindest 90 % erreicht. Die Zulässigkeit von Appartementhotels und -häusern ist zusätzlich im Wege einer Kennzeichnung nach § 39 ROG festzulegen.

### **2.2.8 Angaben über Erschließungsmaßnahmen und Kosten gem. § 51 (5) ROG 2009 i.d.g.F.**

Das gesamte Planungsgebiet ist durch vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen sowie durch bestehende Verkehrsflächen aufgeschlossen. Es fallen somit, ausgenommen die unmittelbaren Grundstückerschließungen, keine Kosten an.

## 2.3 VERFAHRENSABLAUF

### Erstaufstellung:

Auflage des Entwurfes:	27.08.2014 bis 29.09.2014
Beschluss des Bebauungsplanes:	02.10.2014
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung:	07.10.2014
Wirksamkeitsbeginn des Bebauungsplanes:	08.10.2014

### **1.Änderung:**

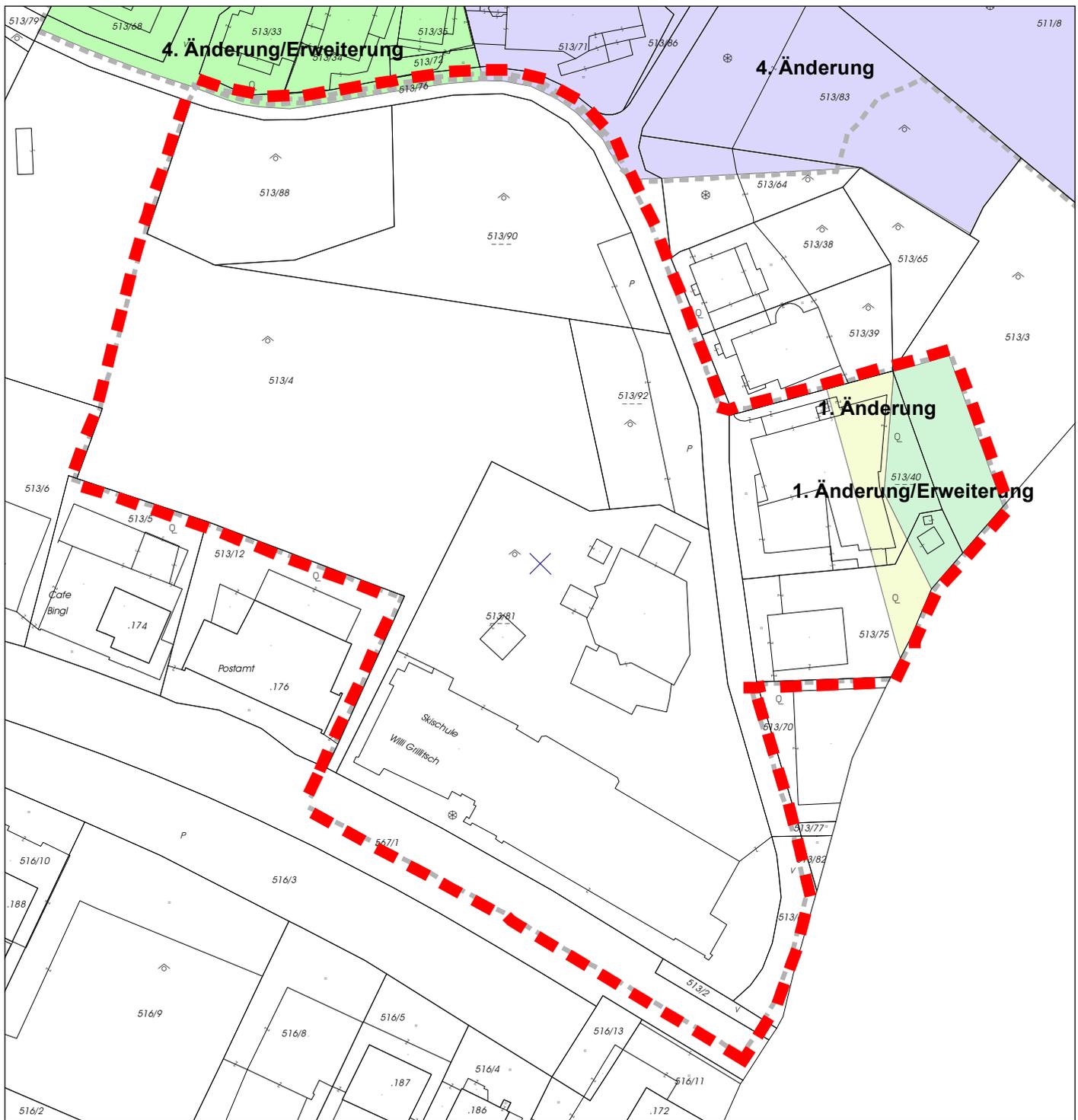
Die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt mit gleichzeitiger Änderung des Flächenwidmungsplanes:

Auflage des Entwurfes: \_\_\_\_\_ bis

Beschluss des Bebauungsplanes: \_\_\_\_\_

Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung: \_\_\_\_\_ ...

Beilagen: Evidenzplan  
Rechtsplan ( - Entwurf)



Gemeinde Untertauern

**Evidenzplan** zum Bebauungsplan der Grundstufe

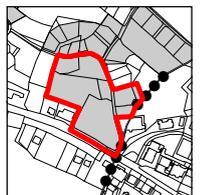
Passhöhe 2 - 1. Änderung

- Grenze des Planungsgebietes
- Änderungsflächen (in versch. Farben und mit fortlaufender Änderungsnummer)

M 1:1 200

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

Übersichtsplan



**allee42**  
landschaftsarchitekten

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 422 BPL 06Ä01/22-198  
Salzburg, am 30.03.2023