

GEMEINDE

ST. GILGEN

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE
RIED – NEMETSCHKE, ÄNDERUNG 2018

ENTWURF ZUR AUFLAGE



IMPRESSUM

Auftragnehmer

Zeller ZT GmbH
Hellbrunnerstraße 5
5081 Anif

Projektleitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

Bearbeitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

Geschäftszahl

330BPL02-2018

Datum

Anif, am 04.07.2018



zeller
ZIVILTECHNIKER

Zeller ZT GmbH
Hellbrunnerstraße 5, 5081 Anif
www.zeller-zt.at; office@zeller-zt.at

INHALTSVERZEICHNIS

1. VERORDNUNGSTEXT	4
1.1. GELTUNGSBEREICH	4
1.2. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 Abs 2 ROG 2009	4
1.2.1. Straßenfluchtlinien.....	4
1.2.2. Baufluchtlinien	4
1.2.3. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen	5
1.2.4. Bauhöhen.....	5
1.2.5. Erfordernis einer Aufbaustufe.....	5
1.3. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 53 Abs 2 ROG 2009	6
1.3.1. Verlauf der Erschließungsstraßen	6
1.3.2. Äußere architektonische Gestaltung.....	6
1.3.3. Bauweise	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.....	8
2.1.3. Flächenwidmung.....	10
2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	11
2.1.5. Verkehrserschließung	11
2.1.6. Technische Infrastruktur	11
2.1.7. Vorhandene Bausubstanz	11
2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	11
2.1.9. Problemanalyse.....	12
2.1.10. Planungsziele	12
2.2. VERFAHRENSABLAUF	13

1. VERORDNUNGSTEXT

1.1. GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Ried am Nordufer des Wolfgangsees, zwischen der Riederstraße im Nordosten und dem Seeufer im Südwesten.

Das Planungsgebiet umfasst die noch bestehenden GP Nr. 187/6, 187/7, 187/8, 187/9, 187/10, 187/11, 187/12, 187/13, 187/14, 187/15, 187/16, 187/17, 187/18, 187/24, 187/25, 187/26, 187/27, 187/28, 187/30, sowie Straßen-Teilflächen der GP Nr. 187/3, 317, 197/4, 187/21, alle KG Ried, mit einer Gesamtfläche von ca. 36.060 m².

Die Eigentümerin der GP 187/7, 187/8, 187/9, 187/26, und 187/27, alle KG Ried hat um Abänderung des rechtskräftigen Bebauungsplans für den ggst. Bereich (Bescheid vom 29.12.1981, Zl. II-88-1981) angesucht, da die Gebäudehöhen erhöht werden sollen.

Der o.a. rechtskräftige Bebauungsplan mit Bescheid vom 29.12.1981 wurde darüber hinaus für die GP 187/5 KG Ried, Fam. Eisl (Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.06.1997, Kundmachung gem. Gemeindeordnung am 16.07.1997) sowie für die GP 187/14, 187/15, 187/16, alle KG Ried, Dr. Vierling (Anm.: mittlerweile Johann Schütten) (Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.04.2004, Kundmachung gem. Gemeindeordnung am 11.06.2004) in zwei Teilbereichen abgeändert. Diese abgeänderten Teilbereiche werden in den Bebauungsplan übernommen und im Sinne der Übersichtlichkeit dargestellt – eine Änderung erfolgt nicht.

Für die GP 187/25 bzw. 187/24 werden die Bebauungsbestimmungen ebenfalls entsprechend angepasst, wobei die Höhe dem Bestande nach festgelegt wird, welche die bestehenden Bestimmungen ersetzt.

Für die übrigen Grundparzellen (Anm.: TGB 02, 04, 05,) wird der Bebauungsplan einheitlich abgeändert, wobei der bestehenden Bebauungsplan auch hier durch die ggst. Änderung vollständig ersetzt wird.

1.2. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1. Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien verlaufen entlang der bestehenden Erschließungsstraßen auf GP Nr. 187/3, 317, 197/4, 187/21 gem. planlicher Darstellung. Die Straßenbreiten sind der Plandarstellung zu entnehmen.

1.2.2. Baufluchtlinien

Die Baufluchtlinien verlaufen vorwiegend in einem Abstand von **5 m** zur Straßenfluchtlinie der Erschließungsstraßen.

Auf GP 187/5 verläuft die Baufluchtlinie in einem Abstand von **4,0 m** zur Straßenfluchtlinie.

Zur Straßenfluchtlinie der Karl Haiserstraße verläuft die Baufluchtlinie auf GP 187/7, 187/24 und 187/26 im Abstand von **40 m**.

1.2.3. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche wird durch die Grundflächenzahl **GRZ** wie folgt festgelegt:

- Teilgebiet 01: GRZ von max. **0,15** (Bestehender BPL, Kundmachung am 11.06.2004)
- Teilgebiet 02, 04, 05, 06, 07, 08: GRZ von max. **0,20**
- Teilgebiet 03: GRZ von max. **0,25** (Bestehender BPL, Kundmachung am 16.07.1997)

1.2.4. Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden durch die **Zahl der oberirdischen Geschosse (ZOG)** sowie mit einer **obersten Traufhöhe (TH)** und einer **Firsthöhe (FH)** wie folgt festgelegt:

- Teilgebiet 01:
Zahl der oberirdischen Geschosse: **ZOG 2** (Bestehender BPL, Kundmachung am 11.06.2004)
- Teilgebiet 02, 04, 05
Oberste Traufhöhe (TH): max. **8,50 m**
Firsthöhe (FH): max. **11,00 m**
- Teilgebiet 03:
Zahl der oberirdischen Geschosse: **ZOG 2 bis ZOG 3** (Bestehender BPL, Kundmachung am 16.07.1997)
- Teilgebiet 06
Oberste Traufhöhe (TH): max. **wie Bestand** in Absoluthöhe festzulegen
Firsthöhe (FH): max. **wie Bestand** in Absoluthöhe festzulegen
- Teilgebiet 07
Oberste Traufhöhe (TH): max. **555,50 m ü.A.**
Firsthöhe (FH): max. **557,50 m ü.A.**
- Teilgebiet 08
Oberste Traufhöhe (TH): max. **552,50 m ü.A.**
Firsthöhe (FH): max. **555,00 m ü.A.**

1.2.5. Erfordernis einer Aufbaustufe

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

1.3. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 53 ABS 2 ROG 2009

1.3.1. Verlauf der Erschließungsstraßen

Die Erschließung für den Verkehr erfolgt direkt über die angrenzenden Gemeindestraßen bzw. öffentlichen Verkehrsflächen.

1.3.2. Äußere architektonische Gestaltung

Dachform

Teilgebiet 02, 04, 05, 06, 07, 08

Als Dachform für die beiden Teilgebiete wird das Sattel oder Walmdach festgelegt.

1.3.3. Bauweise

Teilgebiet 01 und 03

Es wird eine **offene Bauweise – freistehend** festgelegt (Bestehender BPL, siehe oben).

Teilgebiet 02, 04, 05, 06, 07, 08

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

2. ERLÄUTERUNGSBERICHT

Im ggst. Bereich wurde im Jahre 1969 ein Bebauungsplan erstmals erstellt. Dieser Bebauungsplan wurde 1981 für GP 187/8 erstmalig abgeändert und ergänzt. In Weiterer Folge wurde für die GP 187/5 KG Ried, Fam. Eisl, 1997 (Anm.: Teilgebiet 03), sowie die GP 187/14, 187/15, 187/16, alle KG Ried, Dr. Vierling, 2004 (Anm.: Teilgebiet 01, mittlerweile Johann Schütten) der Bebauungsplan in zwei Teilbereichen abgeändert. Diese abgeänderten Teilbereiche werden und den Bebauungsplan übernommen und im Sinne der Übersichtlichkeit dargestellt – eine Änderung erfolgt nicht.

Die übrigen Teilflächen des Planungsgebiets (Anm.: Teilgebiet 02, 04, 05, 06, 07, 08) werden im Sinne der Gleichheit entsprechend abgeändert und ersetzen den hier bisher geltenden Bebauungsplan.

2.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 Abs 1 ROG 2009

2.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Ried am Nordufer des Wolfgangsees, zwischen der Riederstraße im Nordosten und dem Seeufer im Südwesten.

Abb.: Orthofoto des Planungsgebiets



Quelle: SAGIS, 2018.

Im Süden der Flächen wurde in den 1980er Jahren eine Zweitwohnungsanlage errichtet, im Norden liegt der Campingplatz „Seeterrassen Camping“. Westlich zum See hin wird das Planungsgebiet durch die Karl Haiserstraße begrenzt.

Die nordwestlichen Flächen sind als Grünland – ländliches Gebiet gewidmet und Teilflächen des Planungsgebiets sind darüber bewaldet.

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 36.060 m² auf.

2.1.2. Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das REK wurde von der Gemeinde am 23.06.1999 beschlossen. Für den ggst. Bereich sind folgende relevanten Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) enthalten:

Kapitel Siedlungs- und Ortsbildkonzept

3.4.7. Ried

Der Ortsteil Ried befindet sich am nördlichen Ufer des Wolfgangsees und schließt unmittelbar an den Ort St. Wolfgang an. Ried hat kein eigenes Ortszentrum, keine örtlichen öffentlichen Einrichtungen - weder Kindergarten noch Volksschule - und auch keine Nahversorgung, die gesamte Versorgung wird vom Ort St. Wolfgang übernommen. Einzige Einrichtung örtlicher und überörtlicher Bedeutung ist die HBLA (höhere Bundeslehranstalt) Ried, die im „Ferienhort“ untergebracht ist.

Siedlungsschwerpunkt von Ried ist die Bebauung westlich des Dittlbaches, von der Sterbersiedlung bis zum See, die im Grunde genommen eine Fortsetzung des Ortes St. Wolfgang darstellt.

Zwischen dieser Bebauung und dem Ferienhort befindet sich im gesamten Bereich der Seeuferzone locker gestreute Bebauung, wobei neben den wenigen landwirtschaftlichen Betrieben Wohnbebauung zumeist in Form von Zweitwohnsitzen vorherrscht.

3.4.7.2. Park – Cottage:

Südlich der Sterbersiedlung bzw. der Gemeindestraße wurde in den 80-er Jahren eine Zweitwohnungsanlage errichtet, im Westen und zum See hin befinden sich einige Villen und westlich des Waldstückes ein Campingplatz.

- *Das bestehende Zweitwohnungsgebiet der Appartementhaussiedlung ist mit der entsprechenden Widmung zu versehen, kann aber nicht erweitert werden.*
- *Soweit zwischen den Villen noch unbebaute Grundstücke vorhanden sind, können diese aufgefüllt werden, jedoch nur für Hauptwohnsitze.*
- *Der Betrieb des Campingplatzes südlich vom Gasthaus Seeblick soll in Zukunft entweder in dieser Form wieder aufgenommen oder einer anderen Form der Fremdenverkehrsnutzung zugeführt werden.*
- *Die unbebauten und bewaldeten Flächen südöstlich des Campingplatzgeländes zwischen oberer und unterer Rieder Straße sollen in Grünland rückgewidmet werden.*

Im Planteil zum REK ist der ggst. Bereich als "Wohngebiet mit Einfamilienhäusern – Reihenhäusern - Geschoßwohnbauten" festgelegt. Nördlich sind die Flächen als „Campingplätze im Seeuferbereich“ festgelegt.

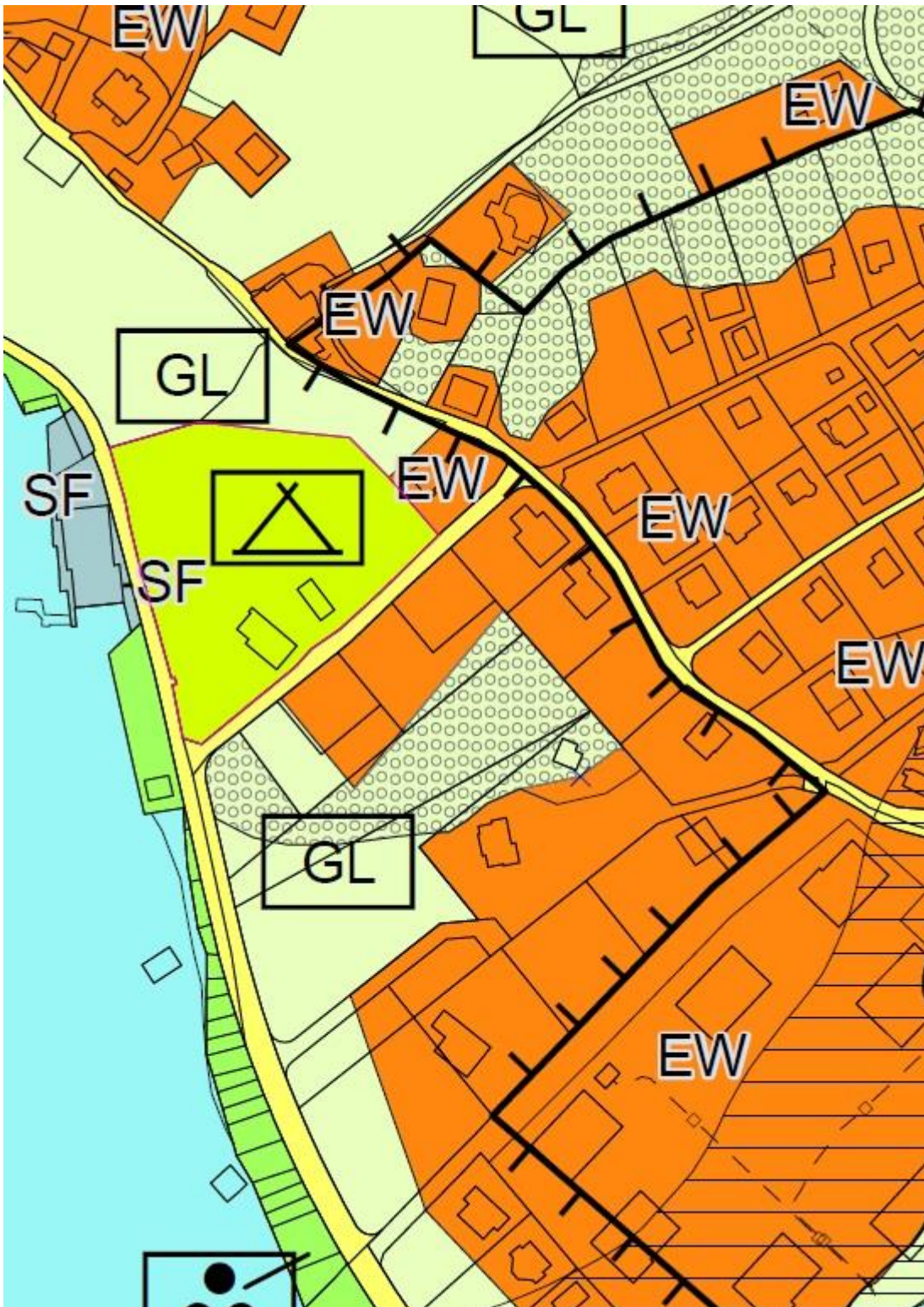
Abb.: Ausschnitt aus dem REK der Gemeinde St. Gilgen



Quelle: REK St. Gilgen, Planteil, 1999.

2.1.3. Flächenwidmung

Abb.: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Gilgen



Quelle: Zeller ZT GmbH erstellt mit GeoOffice Raumplanung, 2018.

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Gilgen ist das Planungsgebiet als Bauland – erweitertes Wohngebiet und als Grünland – ländliches Gebiet ausgewiesen. Teilflächen sind darüber hinaus als Wald gekennzeichnet.

2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Landschaftsschutzgebiet Schafberg-Salzkammergutseen

Das Planungsgebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Schafberg-Salzkammergutseen. Im Zuge der nachfolgenden Verfahren ist daher allenfalls die Naturschutzbehörde einzubeziehen.

Wald

Teilflächen des Planungsgebiets sind bewaldet, wobei diese Waldflächen im als Grünland – ländliches Gebiet gewidmeten Bereich liegen.

2.1.5. Verkehrserschließung

Individualverkehr

Die Erschließung für den Verkehr erfolgt direkt über die angrenzenden Gemeindestraßen bzw. öffentlichen Verkehrsflächen.

Öffentlicher Verkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle "Ried am Wolfgangsee Raudaschl" befindet sich unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet in der Karl Haiserstraße.

2.1.6. Technische Infrastruktur

Trinkwasser	Ortswasserleitung
Schmutzwasser	Ortskanal St. Gilgen
Dach- Oberflächenwässer	Versickerung auf Eigengrund

2.1.7. Vorhandene Bausubstanz

Die GP Nr. 187/2, 187/7 und/8, 187/10 und /11, 187/12, 187/13 und 187/25 sind mit Einfamilienhäusern bzw. Villen bebaut.

2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für die vorhandenen Bauwerke im Planungsgebiet bestehen rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.

2.1.9. Problemanalyse

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Ried am Nordufer des Wolfgangsees, zwischen der Riederstraße im Nordosten und dem Seeufer im Südwesten.

Im ggst. Bereich wurde im Jahre 1969 ein Bebauungsplan erstmals erstellt. Dieser Bebauungsplan wurde 1981 erstmalig abgeändert und ergänzt. In Weiterer Folge wurde 1997 für die GP 187/5, sowie 2004 für die GP 187/14, 187/15, 187/16 der Bebauungsplan abgeändert. Diese abgeänderten Teilbereiche werden in den Bebauungsplan übernommen und im Sinne der Übersichtlichkeit dargestellt – eine Änderung erfolgt nicht.

Die übrigen Teilflächen des Planungsgebiets (Anm.: Teilgebiet 02, 04, 05, 06, 07, 08) werden im Sinne der Gleichheit entsprechend abgeändert und ersetzen den hier bisher geltenden Bebauungsplan.

Aufgrund des Vorhabens und der Lage, sind hinsichtlich Höhen, Ausnutzbarkeit und Architektur besondere Festlegungen erforderlich.

Die Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet, wodurch die Fachdienststelle Naturschutz allenfalls in die nachfolgenden Verfahren einzubinden ist.

2.1.10. Planungsziele

Die allgemeinen Festlegungen des Bebauungsplans zielen auf die Erhaltung und maßvolle Entwicklung der Bebauung in Ried ab.

Die Festlegung der Ausnutzbarkeit mit GRZ 0,15 bzw. mit GRZ 0,25 sowie GRZ 0,20 entspricht den bestehenden Festlegungen im Planungsgebiet und werden diese daher übernommen. Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde die Ausnutzbarkeit als GFZ 0,40 festgelegt, welche im Sinne einer einheitlichen Festlegung der Dichte mit einer GRZ entsprechend umgerechnet wird. Die GRZ 0,20 liegt damit auch im Mittel der rechtskräftigen Festlegungen für TGB 01 und TGB 03.

Die Festlegung der Höhen erfolgt einerseits unter Berücksichtigung der bestehenden Festlegungen und andererseits hinsichtlich der Umgebungsbebauung, sowie einer maßvollen Entwicklung derselben. Für TGB 06 wird aufgrund der markanten Villenbebauung die Höhe entsprechend dem Bestand als Absoluthöhe festgelegt. Für die geplante Neubebauung im Bereich der TGB 07 und 08 werden ebenfalls Absoluthöhen im Hinblick auf die Umgebungsbebauung und einer ortstypischen Bebauung definiert. Für die TGB 02, 04 und 05 werden aufgrund des Bestandes die Höhen in Bezug auf das natürliche Gelände festgelegt.

Die Bauweise wird entsprechend den bestehenden Festlegungen als offen – freistehenden bzw. offen - freistehenden oder gekuppelt festgelegt.

Aufgrund der sensiblen Lage am Ufer des Wolfgangsees werden hinsichtlich der äußeren architektonischen Gestaltung Festlegungen getroffen, nämlich hinsichtlich der Dachform als Satteldach oder Walmdach. Dies entspricht der regionalen Bauweise und der im ggst. Bereich vorherrschenden Architektur und dem Siedlungsbild.

2.2. VERFAHRENSABLAUF

Für die Aufstellung des ggst. Bebauungsplans kommt folgendes Verfahren zur Anwendung:

Verfahren zur Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen gem. § 65 ROG 2009

Verständigung des Gestaltungsbeirats Bebauungsplan der Aufbaustufe gem. § 65 Abs. 3 Z. 2 ROG 2009	-
Kundmachung der Entwurfsauflage (4 Wochen) § 65 Abs. 2 ROG 2009	
Beschluss des Bebauungsplans gem. § 65 Abs. 6 ROG 2009	
Kundmachung des Bebauungsplans als Verordnung gem. 65 Abs. 8 ROG 2009	

Beilagen: Bebauungsplan Entwurf zur Auflage, M 1:500