zeller
ZIVILTECHNIKER

GEMEINDE

ST. GILGEN

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE
EHEM. HOTEL BURGAU

ENTWURF ZUR AUFLAGE



GZ 330BPL01-2018
Anif, am 04.07.2018

IMPRESSUM

Auftragnehmer

Zeller ZT GmbH
Hellbrunnerstraße 5
5081 Anif

Projektleitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

Bearbeitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

Geschäftszahl

330BP01-2018

Datum

04.07.2018

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 4
1.2.4. Bauhöhen 5
1.2.5. Erfordernis einer Aufbaustufe 5
1.3. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 53 ABS 2 ROG 2009 5
1.3.1. Verlauf der Erschließungsstraßen 5
1.3.2. Nutzung von Bauten - Anteil touristische Nutzung (Hotel) als Mindestzahl 5
1.3.3. Äußere architektonische Gestaltung 5
1.3.4. Bauweise 6
1.3.5. Besondere Festlegung im Text – BF 1: Landschaftsschutzgebiet 6
1.3.6. Besondere Festlegung im Text – BF 2: Wildbach- und Lawinenverbauung 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 12
2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen 12
2.1.9. Problemanalyse 12
2.1.10. Planungsziele 12
2.2. VERFAHRENSABLAUF 13

1. VERORDNUNGSTEXT

1.1. GELTUNGSBEREICH

Die Änderungsflächen liegen auf der Halbinsel Burgau, östlich des Burgau Baches, am Südufer des Attersee, zwischen diesem und der B152 Seeleiten Bundesstraße und der neu errichten Gemeindestraße. Im Bereich des Planungsgebiets haben sich früher das Hotel Burgau und die Tauchschule befunden, nach Verlegung der Seeleiten Bundesstraße nach Süden, vom Seeufer weg, wurden Hotel und Tauchschule (Förstergütl) vom Grundeigentümer, der Burgau Estate Verwaltungs GmbH, abgebrochen. Südwestlich stehen im Planungsgebiet zwei Wohnhäuser samt Nebengebäude, nordwestlich befindet sich das Areal des ehemaligen Campingplatzes, alles im Eigentum der Burgau Estate Verwaltungs GmbH.

Es ist beabsichtigt, die beiden Wohnhäuser abzubrechen und im westlichen Teil des Planungsgebiets ein Hotel zu errichten und im östlichen Teil Wohnhäuser zur Hauptwohnsitznutzung.

Das Planungsgebiet umfasst die noch bestehenden GP Nr. 90/8 (Tfl.), 90/9 (Tfl.), 90/10 (Tfl.), 90/13 (Tfl. Straße) und 91 alle KG Unterburgau, mit einer Gesamtfläche von ca. 8.630 m².

Die bestehenden GP sollen gem. dem Teilungsplan von Geometer Frischling & Partner ZT KG geändert werden.

1.2. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1. Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinie verläuft entlang der bestehenden Erschließungsstraßen auf GP 90/13 gem. planlicher Darstellung.

1.2.2. Baufluchtlinien

Die Baufluchtlinie verläuft in einem Abstand von **5 m** zur Straßenfluchtlinie der Erschließungsstraßen und entlang des Wendehammers in einem Abstand von **4,0 m** zur Straßenfluchtlinie.

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. 0,25
- Teilgebiet 02: GRZ von max. 0,20

1.2.4. Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden mit einer **obersten Traufhöhe (TH)** und einer **Firsthöhe (FH)** wie folgt festgelegt:

- Teilgebiet 01
  Oberste Traufhöhe (TH): max. 9,00 m
  Firsthöhe (FH): max. 14,00 m

- Teilgebiet 02
  Oberste Traufhöhe (TH): max. 7,00 m
  Firsthöhe (FH): max. 12,00 m

1.2.5. Erfordernis einer Aufbaustufe

Es besteht kein Erfordernis einer Aufbaustufe gem. § 30 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 nördlich von der B 152 Seeleiten Bundesstraße abzweigende Gemeindestraße auf GP 90/13 und mündet in einen Wendehammer.

1.3.2. Nutzung von Bauten - Anteil touristische Nutzung (Hotel) als Mindestzahl

Teilgebiet 01:
Der Anteil der touristischen Nutzung als Hotel wird für Teilgebiet 01 mit mindestens 90% festgelegt.

1.3.3. Äußere architektonische Gestaltung

Dachform

Als Dachform für das Planungsgebiet wird das Satteldach festgelegt.

Dachneigung

Die Dachneigung wir für das Planungsgebiet zwischen 30° bis 40° Grad festgelegt.

1.3.4. Bauweise

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

1.3.5. Besondere Festlegung im Text – BF 1: Landschaftsschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Schafberg-Salzkammergutseen. Im Zuge des nachfolgenden Bauverfahrens ist daher zwingend die Naturschutzbehörde zum Verfahren zu laden und sind allfällige Auflagen im Bauverfahren zu berücksichtigen. Dies wird als Besondere Festlegung BF 1 mit dem Bebauungsplan verordnet.

1.3.6. Besondere Festlegung im Text – BF 2: Wildbach- und Lawinenverbauung

Das Planungsgebiet liegt aufgrund des dzt. verordneten Gefahrenzonenplans in der roten und gelben Wildbachgefahrenzone. Aufgrund der Verlegung der Seeleiten Bundesstraße befindet sich das Planungsgebiet jedoch lt. überarbeitetem Gefahrenzonenplan (welcher jedoch noch nicht rechtskräftig verordnet ist) nur mehr teilweise in der gelbe Wildbachgefahrenzone des Breitenberg Baches.

Die WLV ist daher zum nachfolgenden Bauverfahren zu laden und sind allfällige Auflagen im Bauverfahren zu berücksichtigen. Dies wird als Besondere Festlegung BF 2 mit dem Bebauungsplan verordnet.

1.3.7. Besondere Festlegung im Text – BF 3: Bauplätze

In Teilgebiet 02 sind mindestens 4 Bauplätze zu schaffen.

1.3.8. Besondere Festlegung im Text – BF 4: Baukörper

In Teilgebiet 02 sind mindestens 4 Hauptbaukörper zu errichten.

1.3.9. Besondere Festlegung im Text – BF 5: Baukörper pro Bauplatz

In Teilgebiet 02 ist mindestens 1 Hauptbaukörper pro Bauplatz zu errichten.

2. ERLÄUTERUNGSBERICHT

Im ggst. Bereich haben sich früher das Hotel Burgau und die Tauchschule befunden, nach Verlegung der Seeleiten Bundesstraße nach Süden, vom Seeufer weg, wurden Hotel und Tauchschule (Förstergütl) vom Grundeigentümer abgebrochen.

Nun soll für das Planungsgebiet ein neuer Bebauungsplan erstellt werden, da geplant ist auf den westlichen Teilflächen (TGB 01) ein Hotel zu errichten und auf den östlichen Teilflächen (TGB 02) Wohnhäuser zur Hauptwohnsitznutzung.

2.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im nordöstlichsten Teil des Gemeindegebiets von St. Gilgen, ca. 11 km - getrennt durch den Schafberg - vom Hauptort entfernt, im Ortsteil Unterburgau, im Bereich der Halbinsel Burgau, zwischen dem Ufer des Attersee im Norden und der (verlegten) Seeleiten Bundesstraße im Süden.

Nach Verlegung der Seeleiten Bundesstraße vom Ufer des Attersees weg nach Süden wurden das ehemalige Hotel Burgau und die Tauchschule ersatzlos abgebrochen und anstelle der Bauten eine Grünfläche angelegt.

Der ehemalige Campingplatz nordwestlich der Änderungsflächen ist nicht mehr in Betrieb, es besteht nur noch das ehemalige Campinggebäude am südlichen Rand der Grünfläche, das Areal befindet sich, wie alle angrenzenden Flächen auch, im Eigentum der Burgau Estate Verwaltungs GmbH.

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 8.630 m² auf.

Abb.: Orthofoto des Planungsgebiets



Quelle: SAGIS, 2018.

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 Wirtschaft - Fremdenverkehr - Burgau

- *In Unterburgau soll das Hotel Burgau saniert oder ein Neubau errichtet werden. Um eine qualitativ hochwertige Anlage errichten zu können, ist die Verlegung der Bundesstraße vom See weg hinter den Hotelbereich erforderlich. Ein Weiterbestand des Campingplatzes wäre im Interesse der Gemeinde.*

Kapitel Freiraumkonzept - Schwemmfächer

- *Die Schwemmfächer am Attersee - Bereich Burgbachau und Burgau - sollen als Freizeit- und Erholungsbereich - mit den erforderlichen Baulichkeiten - genutzt werden, bei allen Maßnahmen sind jedoch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu berücksichtigen.*

Vorrangzonen für Erholung

- *der Bereich Unterburgau mit dem Hotel Burgau und den Campingplätzen Burgau und Eitzinger*

Kapitel Siedlungs- und Ortsbildkonzept

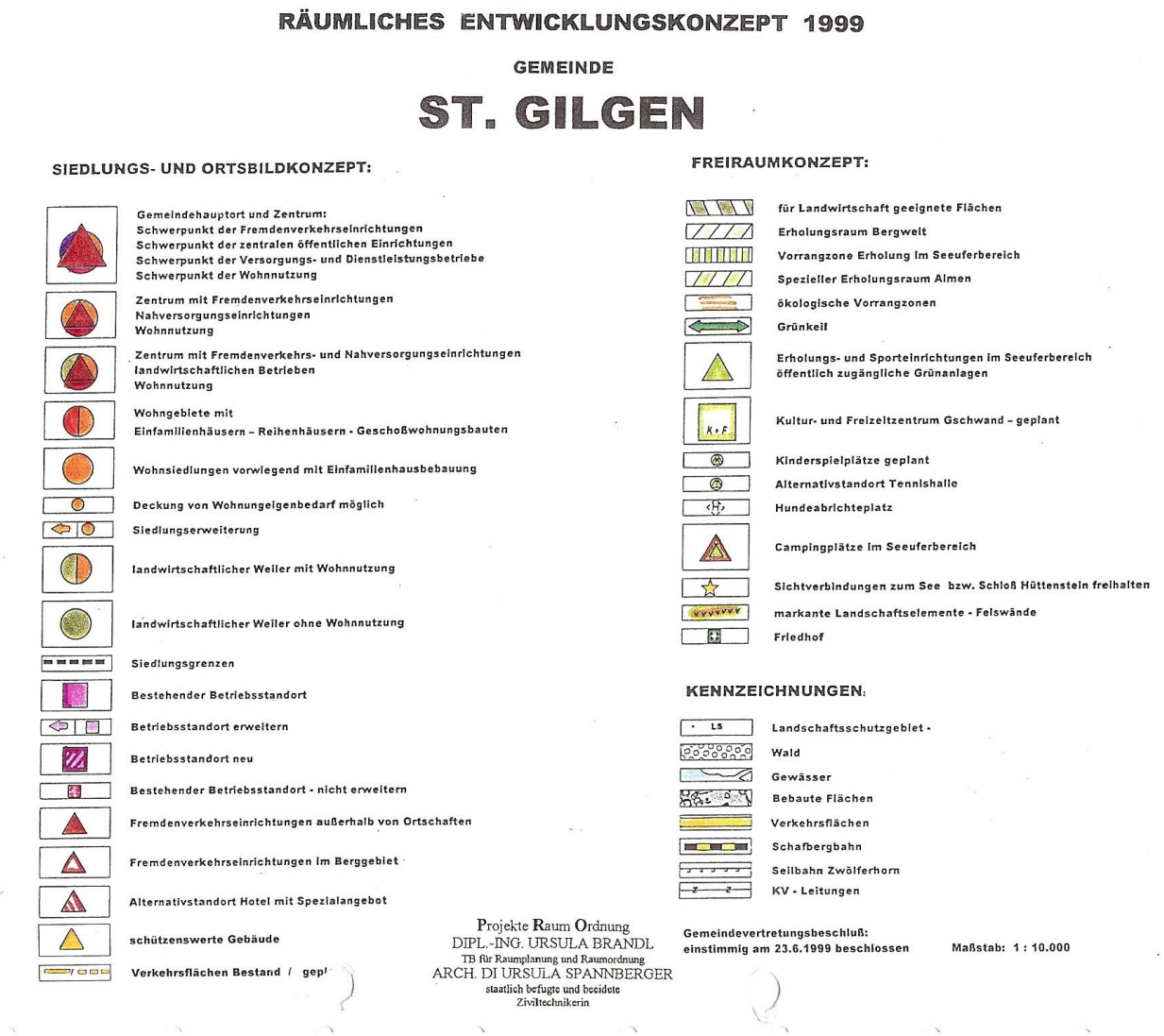
Burgau - Unterburgau:

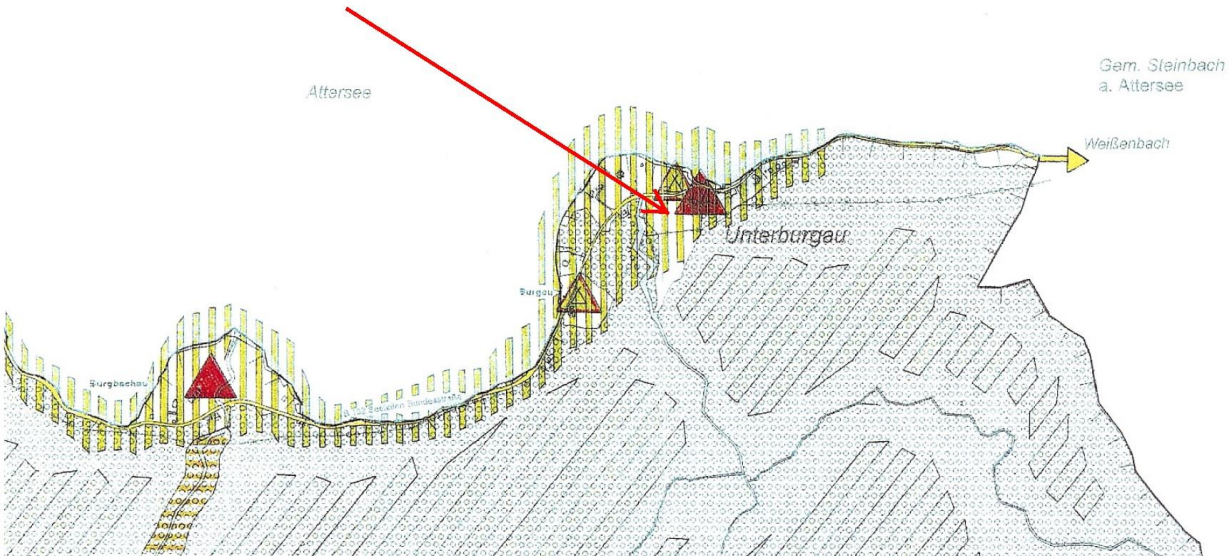
Auch im Bereich Burgau ist durch die Einmündung der Gebirgsbäche ein Schwemmkegel im See entstanden, wobei in diesem Bereich schon lange eine Fremdenverkehrsnutzung gegeben war.

- *Eine diesem Standort entsprechende Erholungs- und Fremdenverkehrsnutzung soll auch in Zukunft gegeben sein, was einerseits die Erhaltung bzw. den Ausbau der bestehenden Einrichtungen, aber auch die Verlegung der Seeleiten Bundesstraße vom Seeuferbereich weg hinter die Bebauung erfordert. Gleichzeitig sollte auf der bestehenden Straße eine Promenade und ein Radweg angelegt werden.*
- *Der am westlichen Rand des Schwemmfächers beiderseits der Bundesstraße befindliche Campingplatz soll erhalten und entsprechend gewidmet werden, seit kurzem ist hier auch Wintercamping möglich.*
- *Das Hotel Burgau im östlichen Bereich des Schwemmfächers soll entsprechend revitalisiert oder, wenn erforderlich, auch neu aufgebaut werden, wobei in diesem Fall im Zusammenhang mit der gewünschten Straßenverlegung der bestmögliche Standort zu suchen wäre.*
- *Die Erhaltung des neben dem Hotel befindlichen Campingplatzes wäre durchaus im Sinne der Gemeinde, eine im Rahmen eines Gesamtkonzeptes für diesen Bereich mögliche andere Art der Fremdenverkehrsnutzung soll aber nicht von vornherein ausgeschlossen werden..*
- *Das Hotel Burgau und die angrenzenden Wohngebäude sollen wie bisher eine Baulandwidmung erhalten.*

Im Planteil zum REK ist der ggst. Bereich als "Fremdenverkehrseinrichtung außerhalb von Ortschaften" festgelegt.

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

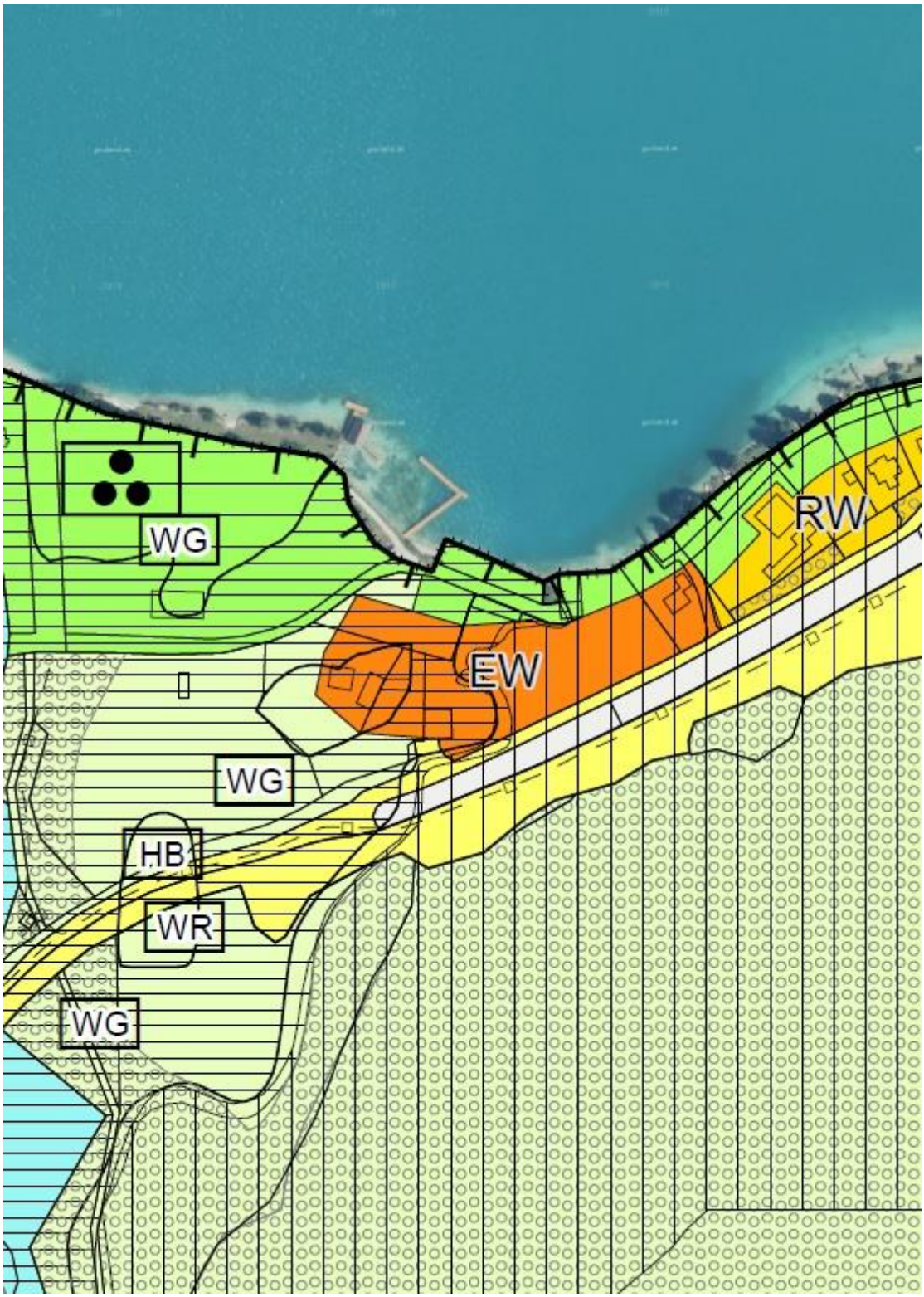




Quelle: REK St. Gilgen, Planteil, 1999.

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 ausgewiesen.

2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Landschaftsschutzgebiet Schafberg-Salzkammergutseen

Das Planungsgebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Schafberg-Salzkammergutseen. Im Zuge des nachfolgenden Bauverfahrens ist daher zwingend die Naturschutzbehörde zum Verfahren zu laden und sind allfällige Auflagen im Bauverfahren zu berücksichtigen. Dies wird als Besondere Festlegung BF 1 mit dem Bebauungsplan verordnet (vgl. Pkt. 1.3.5. Besondere Festlegung BF 1).

Wildbach- und Lawinenverbauung

Das Planungsgebiet liegt aufgrund des dzt. verordneten Gefahrenzonenplans in der roten und gelben Wildbachgefahrenzone. Aufgrund der Verlegung der Seeleiten Bundesstraße befindet sich das Planungsgebiet jedoch lt. überarbeitetem Gefahrenzonenplan (welcher jedoch noch nicht rechtskräftig verordnet ist) nur mehr teilweise in der gelbe Wildbachgefahrenzone des Breitenberg Baches.

Die WLV ist daher zum nachfolgenden Bauverfahren zu laden und sind allfällige Auflagen im Bauverfahren zu berücksichtigen. Dies wird als Besondere Festlegung BF 2 mit dem Bebauungsplan verordnet (vgl. Pkt. 1.3.6. Besondere Festlegung BF 2).

Geologie

Für den Bereich wurde im Zuge der T330/40 Unterburgau - flächengleicher Tausch SO ehem. Campingplatz vom ASV eine Stellungnahme der Geologie eingeholt.

Gem. Telefonat des ASV mit der Landesgeologie, Dr. phil. Rainer Braunstingl, ist das gegenständliche Grundstück mit keinerlei Steinschlag bedroht und von standfesten Untergrund auszugehen.

Eine natürliche oder rechtliche Beschränkung der Bebaubarkeit besteht damit nicht.

2.1.5. Verkehrserschließung

Individualverkehr

Die Erschließung für den Verkehr erfolgt direkt über die von der B152 Seeleiten Bundesstraße nördlich abzweigende Gemeindestraße.

Öffentlicher Verkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle "Unterburgau Bundesstraße " befindet sich in ca. 90 m fußläufiger Entfernung an der B152 Seeleiten Bundesstraße.

2.1.6. Technische Infrastruktur

Trinkwasser	Privatanlage - gem. Untersuchung AGROLA Austria GmbH vom 21.08.2015 zur Verwendung als Trinkwasser geeignet
Schmutzwasser	Ortskanal St. Gilgen
Dach- Oberflächenwässer	Versickerung auf Eigengrund

2.1.7. Vorhandene Bausubstanz

Im südwestlich Teil des Planungsgebiets stehen zwei Wohnhäuser samt Nebengebäude. Es ist beabsichtigt, die beiden Wohnhäuser abzubrechen und im westlichen Teil des Planungsgebiets ein Hotel zu errichten und im östlichen Teil Wohnhäuser zur Hauptwohnsitznutzung.

2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

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

2.1.9. Problemanalyse

Die Änderungsflächen liegen auf der Halbinsel Burgau östlich des Burgau Baches im sensiblen Bereich am Südufer des Attersee.

Im Bereich des Planungsgebiets haben sich früher das Hotel Burgau und die Tauchschule befunden, nach Verlegung der Seeleiten Bundesstraße nach Süden, wurden Hotel und Tauchschule (Förstergütl) abgebrochen. Nun ist es beabsichtigt im westlichen Teil des Planungsgebiets wieder ein Hotel zu errichten und im östlichen Teil mindestens 4 Wohnhäuser zur Hauptwohnsitznutzung.

Aufgrund des Vorhabens und der Lage sind hinsichtlich Architektur und Nutzung Besondere Festlegungen erforderlich.

Die Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet und in den Gefahrenzonen der WLV, wodurch Naturschutz und WLV in die nachfolgenden Bauverfahren einzubinden sind.

2.1.10. Planungsziele

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

Die Festlegung der Ausnutzbarkeit mit GRZ 0,20 bzw. mit 0,25 für das geplante Hotel erfolgt unter Bedachtnahme auf die bestehend Bebauung und das Siedlungsbild. Auch die Festlegung der Höhen erfolgt unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung.

Aufgrund der sensiblen Lage am Ufer des Attersee werden hinsichtlich der äußeren architektonischen Gestaltung Festlegungen getroffen, nämlich hinsichtlich der Dachform als Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 30° bis 40° Grad.

Um sicherzustellen, dass der westliche Teil des Planungsgebiets wieder als Hotel genutzt wird, wird der Anteil der touristischen Nutzung als Hotel für Teilgebiet 01 mit mindestens 90% festgelegt.

Im östlichen Teil des Planungsgebiets (TGB 02) sind mindestens 4 Bauplätze mit jeweils mindestens 1 Hauptbaukörper zu errichten, um hier die bestehende Bebauungsstruktur fortzuführen.

Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet Schafberg-Salzkammergutseen ist die Naturschutzbehörde zum nachfolgenden Bauverfahren zu laden und sind allfällige Auflagen zu berücksichtigen.

Aufgrund der Lage in der gelben Wildbachgefahrenzone (Anm.: nach Verlegung der Seeleiten Bdst. nicht mehr rot) ist die WLV zum nachfolgenden Bauverfahren zu laden und sind allfällige Auflagen zu berücksichtigen.

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