

# **G**EMEINDE

# ST. GILGEN

Bebauungsplan der Grundstufe Steinfeldweg – Stöllingergründe, 1. Änderung

# ENTWURF ZUR AUFLAGE





# **IMPRESSUM**

# Auftragnehmer

Zeller ZT GmbH Hellbrunnerstraße 5 5081 Anif

# Projektleitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

# Bearbeitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

## Geschäftszahl

330BP05-2018

### Datum

17.10.2018



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



# **INHALTSVERZEICHNIS**

1.	VEF	RORD	NUNGSTEXT	4
_	l.1.	GEL	TUNGSBEREICH	4
_	1.2.	FEST	tlegungen 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
_	L.3.	FEST	tlegungen gemäß § 53 Abs 2 Rog 2009	5
	1.3.	1.	Verlauf der Erschließungsstraßen	5
	1.3.	2.	Nutzung von Bauten - Anzahl der Wohneinheiten als Mindestzahl	5
	1.3.	3.	Äußere architektonische Gestaltung	6
	1.3.	4.	Bauweise	6
	1.3.	5.	Besondere Festlegung im Text – BF 1: Boden	6
	1.3.	6.	Besondere Festlegung im Text – BF 2: Wildbach- und Lawinenverbauung	7
2.	Erl	.ÄUTE	ERUNGSBERICHT	8
2	2.1.	PLA	NUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009	8
	2.1.	1.	Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	8
	2.1.	2.	Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept	9
	2.1.3.		Flächenwidmung	11
	2.1.4.		Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	12
	2.1.	5.	Verkehrserschließung	12
	2.1.	6.	Technische Infrastruktur	12
	2.1.	7.	Vorhandene Bausubstanz	12
	2.1.	8.	Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	13
	2.1.	9.	Problemanalyse	13
	2.1.	10.	Planungsziele	13
2	2.2.	Ver	FAHRENSABLAUF	14



### 1. VERORDNUNGSTEXT

#### 1.1. GELTUNGSBEREICH

Die Änderungsfläche befindet sich ca. 300 m nördlich des unmittelbaren Zentrums von St. Gilgen, nördlich des Oppenauerbaches und südlich am Steinfeldweg auf GP 346/13 KG St. Gilgen. Das Grundstück wurde im Zuge der generellen Überarbeitung des FWP in Grünland zurückgewidmet und ist zur Gänze von gewidmetem Bauland umschlossen und soll die Fläche nun wieder als Bauland gewidmet werden.

Der ursprüngliche Bebauungsplan aus dem Jahr 1968 soll dabei im Bereich der ggst. GP 346/13 abgeändert werden. Die restlichen Flächen des bestehenden Planungsgebiets bleiben dabei unverändert.

Das bestehende Planungsgebiet umfasst die GP Nr. 346/1, 346/8, 346/12, 346/13, 346/14, 346/16, 346/17, 346/18, 346/19 und 871/2 (Tfl. Gemeindestraße) alle KG St. Gilgen mit einer Gesamtfläche von ca. 8.920 m². Die Änderungsfläche GP Nr. 346/13 weist dabei eine Fläche von ca. 1.654 m² auf.

# 1.2. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 ABS 2 ROG 2009

#### 1.2.1. Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinie verläuft entlang der Gemeindestraße auf GP 871/1 und 871/2, sowie entlang des bestehenden Erschließungsstraßen auf GP 346/1 gem. planlicher Darstellung. Die Straßenbreite beträgt 5,00 m.

#### 1.2.2. Baufluchtlinien

Die Baufluchtlinien betragen entlang der Aufschließungsstraße 7,50 m, entlang der Steinkluftstraße 8,00 m,

#### 1. Änderung

Die Baufluchtlinie verläuft in TBG 01 in einem Abstand von **5 m** zur Straßenfluchtlinie der Erschließungsstraßen.

#### 1.2.3. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

#### 1. Änderung

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche wird durch die Grundflächenzahl GRZ von 0,25 festgelegt.



#### 1.2.4. Bauhöhen

Die Gebäudehöhen sollen nicht unter 1,5 Geschoßen als Mindestmaß und nicht mehr als 2,5 Geschoße im Höchstfall betragen. Das Kellergeschoß darf aus dem Gelände max. 1,0 m herausragen.

#### 1. Änderung

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden für TGB 01 mit einer **obersten Traufhöhe (TH)** und einer **Firsthöhe (FH)** wie folgt festgelegt:

#### Teilgebiet 01

Oberste Traufhöhe (TH): max. 551,00 m über Adria Firsthöhe (FH): max. 555,00 m über Adria

#### 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 Aufschließung der Bauplätze in verkehrlicher Hinsicht erfolgt über die bereits bestehende Steinkluftstraße und den Brunnleitenweg, welche eine Ausbaubreite von 6,0 m erhalten. Die im Bebauungsplan eingetragene Verbindungs- und Stichstraße werden auf 5,0 m ausgebaut, da sie nur zur Erschließung von insgesamt 6 Bauplätzen angelegt werden.

#### 1. Änderung

Die Zufahrt zum ggst. Grundstück GP 346/13 erfolgt direkt über den nördlich angrenzenden Steinfeldweg (Gemeindestraße).

#### 1.3.2. Nutzung von Bauten - Anzahl der Wohneinheiten als Mindestzahl

#### 1. Änderung

Die Anzahl der Wohneinheiten wird für Teilgebiet (TGB) 01 mit mindestens 2 Wohneinheiten festgelegt.



#### 1.3.3. Äußere architektonische Gestaltung

#### Dachform

Als Dachformen für das Planungsgebiet werden das Satteldach und das Walmdach festgelegt.

#### Dachneigung

Die Dachneigung wir für das Planungsgebiet zwischen 18° bis 38° Grad festgelegt.

#### 1.3.4. Bauweise

Es wird eine offene Bauweise – freistehend oder gekuppelt festgelegt.

#### 1.3.5. Bauplatzgrenze

Es wird eine verbindliche Bauplatzgrenze gem. planlicher Darstellung festgelegt.

#### 1.3.6. Besondere Festlegung im Text – BF 1: Boden

Die Bodenfunktionen sind auf den ggst. Flächen zwischen 4 (= hoch) bis 5 (sehr hoch) eingestuft, Standortfunktion besteht keine. Die Änderungsflächen weisen einen vergleichbaren Wert mit den meisten anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen in St. Gilgen auf, womit hinsichtlich des Bodens lediglich in Bezug auf die "Bodenfruchtbarkeit" und "Abflussregulierung" Bodenschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Daher sind in Bezug auf die "Bodenfruchtbarkeit" und "Abflussregulierung" im nachfolgenden Bauverfahren entsprechende Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen zwingend umzusetzen und wird dies als BF1 mit dem Bebauungsplan verordnet.

Gem. Bodenfunktionsbewertung im SAGISonline – Lesehilfe, Maßnahmen zum Bodenschutz bei Bodeneingriffen (S. 29) sind aus nachfolgender Aufzählung ausgewählte Maßnahmen im nachfolgenden Bauverfahren umzusetzen:

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme (z.B. durch flächensparendes Bauen, Verkürzung von Trassen, optimierte Erschließung, Vermeidung von flächenintensiven Flächentypen)
- Verwendung möglichst durchlässiger Befestigungsarten (in Abhängigkeit von der Nutzung)

Funktionsbezogene Ausgleichsmaßnahmen

- Düngung und Kalkung
- Ent- oder Bewässerung
- Auftrag humoser Oberböden unter Beachtung des Bodengefüges (vgl. RL zur Bodenrekultivierung)
- Regenwasserrückhaltung



- Regenwasserversickerung (Einsatz z.B. von Mulden- oder Rigolensystemen)
- Verwendung möglichst wasserdurchlässiger Befestigungsarten (in Abhängigkeit von der Nutzung)

#### Sonstige Maßnahmen

Kalkung ggf. nach Gegebenheiten (in Abhängigkeit des pH-Wertes)

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

Das Planungsgebiet liegt aufgrund des verordneten Gefahrenzonenplans in der Gelben Wildbachgefahrenzone des Oppenauerbaches.

Im Zuge der Auflage des Bebauungsplan-Entwurfs ist eine Stellungnahme der WLV einzuholen und sind allfällig daraus resultierende Auflagen im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

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.



# 2. ERLÄUTERUNGSBERICHT

Die Grundeigentümerin hat um Umwidmung der ggst. GP 346/13 zur widmungsgemäßen Verwendung angesucht, gleichzeitig soll für den ggst. Bereich der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 1968 entsprechend abgeändert werden. Vor der generellen Überarbeitung des FWP war die Grundfläche bereits als Bauland gewidmet.

# 2.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

# 2.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Die Änderungsfläche befindet sich ca. 300 m nördlich des unmittelbaren Zentrums von St. Gilgen, nördlich des Oppenauerbaches, östlich der Steinklüftstraße, südlich am Steinfeldweg auf GP 346/13 KG St. Gilgen. Die Flächen liegen jeweils ca. 300 m westlich des Kreisverkehrs bei der Mondsee Bundesstraße sowie östlich des UYC Wolfgangsee und damit des Westufers des Wolfgangsees. Die Umgebung ist vorwiegend durch Wohnbebauung gekennzeichnet.

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 8.920 m² 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:

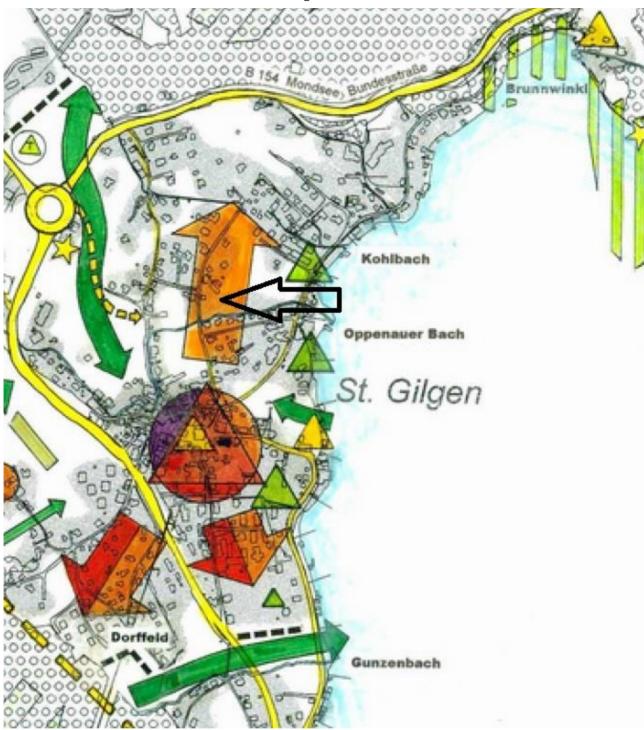
#### 3.4.1.2. Siedlungsgebiet zwischen Oppenauer Bach und Kohlbach

- Das Siedlungsgebiet zwischen Oppenauer Bach und Kohlbach erstreckt sich von der Mondseestraße bzw. dem Seeufer über Brunnleitweg und Steinklüftstraße nach Westen bis zur Mondsee Bundesstraße. Die unbebauten Flächen innerhalb der bestehenden Bebauung können im Wesentlichen aufgefüllt werden, als westlicher Siedlungsrand wird der bestehende Weg (GP 475/5) bzw. die geplante Trasse der "Nordzufahrt" festgesetzt.
- Die unmittelbar nördlich an das neue Altersheim angrenzenden Flächen sind als langfristige Erweiterungsflächen für dasselbe sicherzustellen.
- Die Grünflächen im Bereich Tennisplatz und Yachtclub sind für diese Sporteinrichtungen erforderlich und daher auch in Zukunft zu erhalten und nicht als Bauland zu widmen.
- Zwischen Parkplatz und Grünfläche des Yachtclubs wird durch die Gemeinde eine Jugendfreizeitanlage errichtet. (siehe Freiraumkonzept und Soz. Infrastrukturkonzept).

Im Planteil zum REK ist der ggst. Bereich als "Siedlungserweiterung Wohnen für Gemeindehauptort und Zentrum" gekennzeichnet.



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

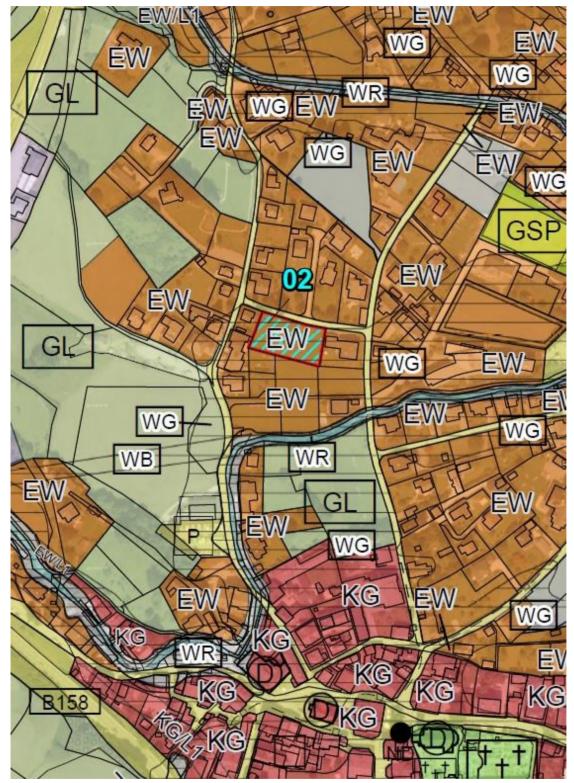


Quelle: REK St. Gilgen, Planteil, 1999.



## 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 wird das Planungsgebiet bis zur Beschlussfassung des Bebauungsplans als Bauland – erweitertes Wohngebiet ausgewiesen sein. Das ggst. Teilabänderungsverfahren verlaufen parallel zum Widmungsverfahren.



#### 2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

#### Boden

Die Bodenfunktionen sind auf den ggst. Flächen zwischen 4 (= hoch) bis 5 (sehr hoch) eingestuft, Standortfunktion besteht keine. Die Flächen im ggst. Bereich weisen einen vergleichbaren Wert mit den meisten anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen in St. Gilgen auf, womit für die Flächen hinsichtlich des Bodens keine Bedenken bestehen. Lediglich in Bezug auf die "Bodenfruchtbarkeit" und "Abflussregulierung" weisen die Böden höhere Werte auf.

Vor allem in Bezug auf die "Bodenfruchtbarkeit" und "Abflussregulierung" sind entsprechende Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im ggst. Bebauungsplan festgelegt (vgl. Pkt. 1.3.4. Besondere Festlegung BF 1).

#### Wildbach- und Lawinenverbauung

Die Änderungsfläche liegt zur Gänze in der Gelben Wildbachgefahrenzone des Oppenauerbaches. Bei der WLV ist dazu um Stellungnahme anzusuchen und sind allfällige Auflagen im nachfolgenden Bauverfahren zwingend zu berücksichtigen, zu welchem die WLV zu laden ist. Dies wird als Besondere Festlegung BF 2 mit dem Bebauungsplan verordnet (vgl. Pkt. 1.3.5. Besondere Festlegung BF 2).

#### 2.1.5. Verkehrserschließung

#### Individualverkehr

Die Zufahrt zum ggst. Grundstück GP 346/13 erfolgt direkt über den nördlich angrenzenden Steinfeldweg (Gemeindestraße).

#### Öffentlicher Verkehr

Die Bushaltestelle "St. Gilgen Hollweger" ist lt. LEP 2003 für den Bus in fußläufig erreichbarer Entfernung vorhanden. Die Bushaltestelle liegt in ca. 280 m Luftlinie und ca. 495 m Fußweg entfernt.

#### 2.1.6. Technische Infrastruktur

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

#### 2.1.7. Vorhandene Bausubstanz

Das Planungsgebiet ist, ausgenommen die Änderungsfläche, mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut.



#### 2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

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

#### 2.1.9. Problemanalyse

Für das Planungsgebiet besteht ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1969, welcher im Bereich der Änderungsfläche GP 346/13 abgeändert wird. Der restliche Teil des Bebauungsplans bleibt weiterhin aufrecht. Die Änderungsfläche befindet sich ca. 300 m nördlich des Ortszentrums von St. Gilgen im Siedlungsbereich zwischen Oppenauer Bach und Kohlbach. Die Änderungsflächen stellen eine Auffüllung des bestehenden und überwiegend bebauten Baulands dar und war bis zur generellen Überarbeitung des FWP bereits als Bauland

gewidmet. Die Änderungsflächen liegen nördlich des Zentrums von St. Gilgen in einem überwiegend bebauten Bereich. Aufgrund des Vorhabens und der Lage sind hinsichtlich Architektur und Nutzung Besondere Festlegungen

Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Bauland sind entsprechende Maßnahmen festzulegen.

Aufgrund der hochwertigen Böden sind entsprechende Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan festzulegen.

Die Flächen liegen in den Gefahrenzonen der WLV, wodurch Schutzmaßnahmen erforderlich sein werden und die WLV in die nachfolgenden Bauverfahren einzubinden ist.

#### 2.1.10. Planungsziele

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

Die Festlegung der Ausnutzbarkeit mit GRZ 0,25 erfolgt unter Bedachtnahme auf die bestehend Bebauung und das Siedlungsbild. Auch die Festlegung der Höhen in Form von Absoluthöhen erfolgt unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung.

Aufgrund der sensiblen Lage am Ortsrand werden hinsichtlich der äußeren architektonischen Gestaltung Festlegungen getroffen, nämlich hinsichtlich der Dachform als Satteldach oder Walmdach mit einer Dachneigung zwischen 18° bis 38° Grad.

Betreffend der haushälterischen und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden und dem sparsamen Umgang mit Bauland, wird im BPL die Mindestzahl der Wohneinheiten für TGB 01 festgelegt, sowie eine verbindliche Bauplatzgrenze.

Hinsichtlich des Bodens, sind vor allem in Bezug auf die "Bodenfruchtbarkeit" und "Abflussregulierung" entsprechende Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im ggst. Bebauungsplan festgelegt und wird dies als Festlegung BF 1 im ggst. Bebauungsplan verordnet.

Das Grundstück liegt zur Gänze in der Gelben Wildbachgefahrenzone des Oppenauerbaches. Eine Bebauung ist unter Einhaltung von Schutzmaßnahmen der WLV möglich und wird dies als Festlegung BF 2 im ggst. Bebauungsplan verordnet.



# 2.2. VERFAHRENSABLAUF

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

Verfahren zur Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen bei gleichzeitiger Änderung des Flächenwidmungsplans gem. § 66 ROG 2009

Auflage des Entwurfs gem. § 65 Abs. 3 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