

GEMEINDE

St. Gilgen

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE
EISL MARKUS - GEIGERBAUER

BESCHLUSS



IMPRESSUM

Auftragnehmer

Zeller ZT GmbH
Hellbrunnerstraße 5
5081 Anif

Projektleitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

Bearbeitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

Geschäftszahl

330BP02-2017

Datum

21.09.2017



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	4
1.2.4. Bauhöhen.....	4
1.2.5. Erfordernis einer Aufbaustufe.....	4
1.3. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 53 ABS 2 ROG 2009.....	4
1.3.1. Verlauf der Erschließungsstraßen	4
1.3.2. Bauweise	5
1.3.3. Nutzung von Bauten - Anzahl der Wohneinheiten als Mindestzahl.....	5
1.3.4. Pflanzgebot - Schaffung von Grünbeständen.....	5
1.3.5. Besondere Festlegung im Text – BF: Boden.....	5
2. ERLÄUTERUNGSBERICHT	6
2.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009.....	6
2.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes.....	6
2.1.2. Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept.....	6
2.1.3. Flächenwidmung.....	8
2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	9
2.1.5. Verkehrserschließung	9
2.1.6. Technische Infrastruktur	9
2.1.7. Vorhandene Bausubstanz	10
2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.....	10
2.1.9. Problemanalyse.....	10
2.1.10. Planungsziele	10
2.2. VERFAHRENSABLAUF	11

1. VERORDNUNGSTEXT

1.1. GELTUNGSBEREICH

Die Änderungsfläche befindet sich ca. 6 km südöstlich des Zentrums von St. Gilgen, im Ortsteil Gschwand - Reith. Westlich entlang der Seestraße besteht eine zeilenförmige Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, welche für 2 Grundstücke um eine Parzellentiefe Richtung Westen erweitert werden soll. Das Planungsgebiet umfasst die GP Nr. 51 (Tfl.) und 73/1 (Tfl. Straße), alle KG Gschwand, mit einer Gesamtfläche von ca. 1.882 m².

1.2. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1. Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinie verläuft entlang der bestehenden Erschließungsstraßen auf GP 73/1 und 51.

1.2.2. Baufluchtlinien

Die Baufluchtlinie verläuft in einem Abstand von **4 m** zur Straßenfluchtlinie der Erschließungsstraßen.

1.2.3. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche wird durch die Grundflächenzahl **GRZ** von **max. 0,20** festgelegt.

1.2.4. Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden mit einer **Höchsthöhe** von **2 oberirdischen Geschoßen (ZOG 2)** festgelegt.

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 östlich von der B 158 Wolfgangsee Bundesstraße abzweigende Seestraße und eine Erschließungsstraße auf Eigengrund.

1.3.2. Bauweise

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

1.3.3. Nutzung von Bauten - Anzahl der Wohneinheiten als Mindestzahl

Die **Mindestanzahl** der zu schaffenden Wohneinheiten im Planungsgebiet wird mit **2 Wohneinheiten** festgelegt.

1.3.4. Pflanzgebot - Schaffung von Grünbeständen

Die private Erschließungsstraße ist entlang dem westlichen und südlichen Straßenrand gem. planlicher Darstellung mit Bäumen oder Sträuchern zu begleiten. Zu verwenden sind heimische, dem Standort entsprechende Laubgehölze. Die im Plan eingetragenen Standorte der Bäume und Sträucher sind nicht koordinativ verbindlich festgelegt.

1.3.5. Besondere Festlegung im Text – BF: Boden

Die Bodenfunktionen sind auf den ggst. Flächen zwischen 2 (=mittel) bis 5a (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 „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ (5a - sehr hoch) und die „Abflußregulierung“ (4-5) Bodenschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Daher sind in Bezug auf die „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und auf die „Abflußregulierung“ im nachfolgenden Bauverfahren entsprechende Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen zwingend umzusetzen.

2. ERLÄUTERUNGSBERICHT

Der ggst. Bebauungsplan wird parallel zur der gleichlautenden Flächenwidmungsplan-Teilabänderung erstellt. Das entsprechende Verfahren von Bebauungsplan und Flächenwidmungsplan-Teilabänderung verläuft damit zusammen.

2.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Die ggst. Flächen befinden sich im Osten des Gemeindegebiets von St. Gilgen im Ortsteil Gschwand - Reith. Die Änderungsflächen liegen nördlich bzw. westlich der Seestraße, westlich anschließend an die hier bestehende zeilenförmige Einfamilienhausbebauung. Im Westen anschließend befindet sich zwischen dem Sägewerk und der Panzlsiedlung eine größere landwirtschaftlich genutzte Freifläche, welche gem. REK als ausreichend breiter Grünkeil freizuhalten ist. Südöstlich, getrennt durch die Gemeindestraße befindet sich die Aberseer Kirche.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen dominieren in Gschwand, die Bebauung entlang der Seestraße und den abzweigenden Gemeindestraßen ist locker angeordnet und nur in Teilbereichen in kompakten Siedlungen (z.B. Panzlsiedlung) konzentriert.

Generell ist die Einfamilienhausbebauung die dominierende Bauform, auch einige Doppelhäuser wurden errichtet, dazu kommen noch touristische Betriebe sowie Bauernhöfe. Zum Seeufer hin bestehen darüber hinaus etliche Campingplätze.

Die Freiflächen der Umgebung dienen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung.

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:

Freiraumkonzept

2.3.1. Grünkeile - Grünzüge - Grünflächen

*Zur Gliederung des Siedlungsgebietes in Gschwand werden folgende Grünkeile festgelegt:
festgelegt:*

- *Die Ortschaft Reith und die Wohnbebauung um die Panzlsiedlung sollen durch einen vom See nach Süden bis zum Sägewerk reichenden Grünkeil getrennt bleiben.*
- ...

Siedlungs- und Ortsbildkonzept

3.4.6.2. Reith

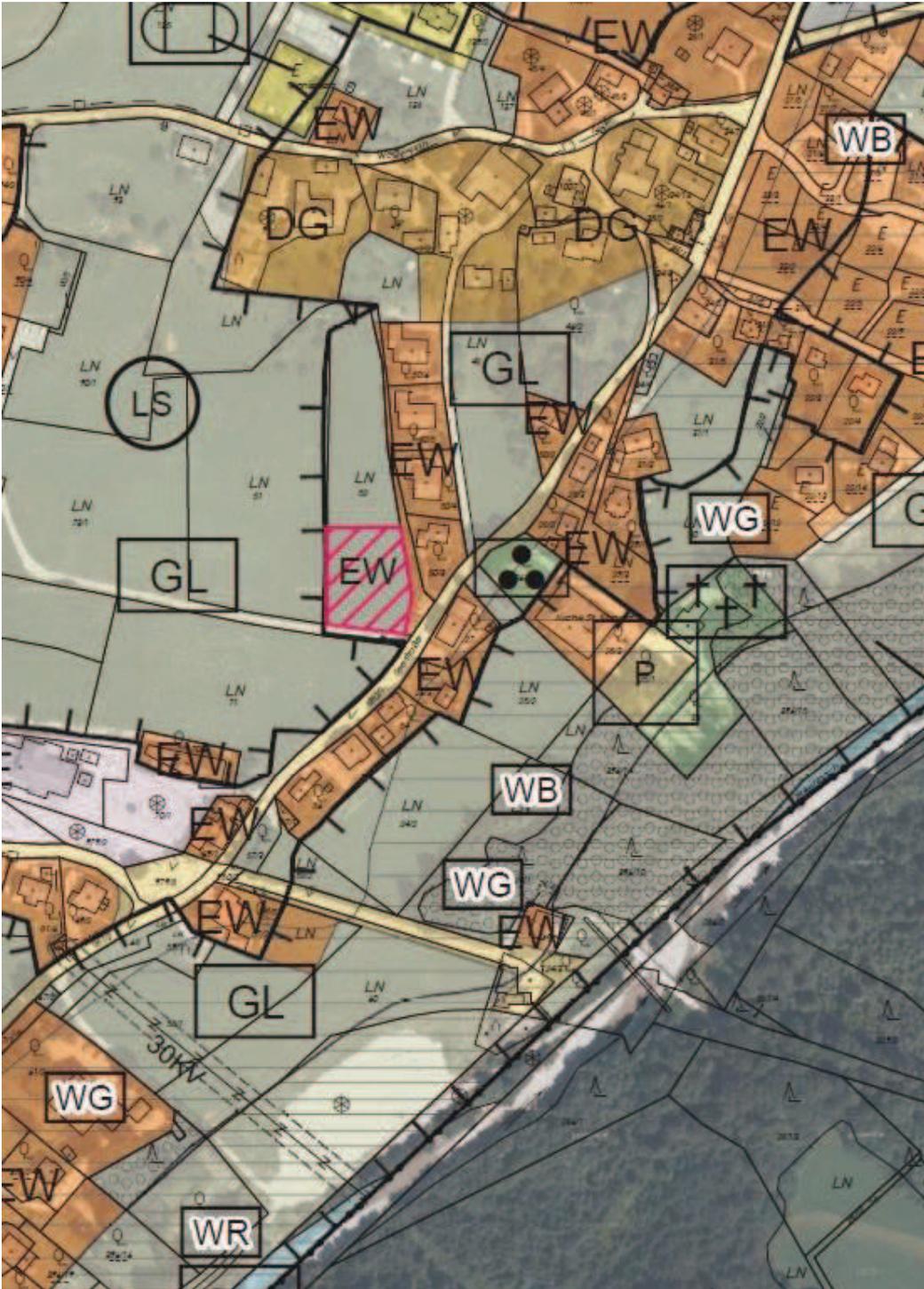
- *Nordöstlich von Reith entlang der Seestraße hat Fremdenverkehr und damit zusammenhängende Nutzung Priorität.*

- *Die Bebauung von Reith bildet gleichsam das Zentrum von Gschwand / Abersee, das in Zukunft noch aufgefüllt und abgerundet werden soll – vorrangig ist die Siedlungsentwicklung für die örtliche Bevölkerung (Baulandsicherung für Jungfamilien) vorgesehen.*
- *Nördlich der Gemeindestraße zum Bacheck (Naturbadeplatz) ist eine Auffüllung der Bebauung unter Berücksichtigung der Wildbachgefahrenzonen grundsätzlich möglich.*
- *Westlich der Gemeindestraße kann nördlich des Seehotels noch das Austraghaus des landwirtschaftlichen Betriebes „Seehois“ (Überfuhr) errichtet werden.*
- *Der Bereich vor der Schiffsanlegestelle soll als Wartebereich für die Gäste gestaltet werden, dazu ist der Campingplatz Greinz nach Westen zu verlegen (siehe Freiraumkonzept)*
- *Zwischen Reith und der Panzlsiedlung ist ein ausreichend breiter Grünkeil freizuhalten (siehe Freiraumkonzept), ein Zusammenwachsen beider Siedlungsgebiete wird derzeit abgelehnt.*

Im Planteil zum REK ist der ggst. Bereich als Zentrum mit Fremdenverkehr- und Nahversorgungseinrichtungen, landwirtschaftliche Betriebe und Wohnnutzung gekennzeichnet. Im Westen verläuft zwischen der Panzlsiedlung und dem Sägewerk ein Grünkeil.

2.1.3. Flächenwidmung

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



Quelle: Zeller ZT GmbH erstellt mit GeoOffice Raumplanung, 2017.

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Gilgen ist das Planungsgebiet gegenwärtig noch als Grünland – ländliches Gebiet gewidmet. Das Verfahren zur Umwidmung der Änderungsflächen im Bauland - erweitertes Wohngebiet verläuft zusammen mit dem ggst. Verfahren.

2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Boden

Die Bodenfunktionen sind auf den ggst. Flächen zwischen 2 (=gering) bis 5a (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 im Bezug auf die „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ (5a - sehr hoch) und die „Abflußregulierung“ Bodenschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Die Bodenfunktionsbewertung ergibt für den ggst Entwicklungsbereich die nachfolgenden dargestellten Funktionserfüllungsgrade der Bodenfunktionen:

Lebensraumfunktion 3

Standortfunktion 0

Natürliche Bodenfruchtbarkeit 5a

Abflußregulierung 4-5

Pufferfunktion 2

Daher sind in Bezug auf die „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und die „Abflußregulierung“ im nachfolgenden Bauverfahren entsprechende Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen zwingend umzusetzen – siehe Pkt. 1.3.5. BF.

2.1.5. Verkehrserschließung

Individualverkehr

Die Erschließung für den Verkehr erfolgt direkt über die östlich von der B 158 Wolfgangsee Bundesstraße abzweigende Seestraße und eine Erschließungsstraße auf Eigengrund.

Öffentlicher Verkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle "St. Gilgen Abersee" befindet sich in ca. 800 m fußläufiger Entfernung an der B158.

2.1.6. Technische Infrastruktur

Trink- Nutzwasser	Wassergenossenschaft Abersee
Schmutzwasser	über das öffentliche Kanalnetz des Reinhaltverbandes Wolfgangsee-Bad Ischl
Dach- Oberflächenwässer	sind wie überall in Abersee zur Versickerung zu bringen (Schotterboden)
Energieversorgung	Leitungsnetz der Salzburg AG

2.1.7. Vorhandene Bausubstanz

keine

2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

keine

2.1.9. Problemanalyse

Der ggst. Bebauungsplan wird parallel zu der gleichlautenden Flächenwidmungsplan-Teilabänderung erstellt. Das entsprechende Verfahren von Bebauungsplan und Flächenwidmungsplan-Teilabänderung verläuft damit zusammen.

Im Hinblick auf das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist aufgrund der Größe des Planungsgebiets eine Mindestzahl der Wohneinheiten festzulegen.

Aufgrund der Randlage zur westlich angrenzenden Freifläche, welche als Grünkeil festgelegt ist, sind entsprechende Eingrünungsmaßnahmen notwendig.

Die Bodenfunktionen sind auf den ggst. Flächen zwischen 2 (=gering) bis 5a (sehr hoch) eingestuft, Standortfunktion besteht keine. Deshalb sind entsprechende Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen festzulegen.

2.1.10. Planungsziele

Die allgemeinen Festlegungen des Bebauungsplans zielen auf die Erhaltung und maßvolle Entwicklung der Bebauung im Ortsteils Reith ab.

Die Festlegung der Ausnutzbarkeit mit GRZ 0,20 erfolgt unter Bedachtnahme auf die bestehend Bebauung und das Siedlungsbild. Auch die Festlegung der Höhen mit 2 oberirdischen Geschoßen erfolgt unter Berücksichtigung des Bestandes.

Im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Bauland werden für das Planungsgebiet mindestens 2 Wohneinheiten festgelegt.

Zur Eingrünung des Siedlungsrandes und des daran anschließenden Grünkeils ist der westliche und südliche Straßenrand gem. planlicher Darstellung mit Bäumen oder Sträuchern zu begleiten. Dadurch kann ein sensibler Übergang zwischen Bebauung und Grünraum gewährleistet werden und der östliche Rand des Grünkeils in den Siedlungsrand übergehen.

Die Bodenfunktionen sind auf den ggst. Flächen zwischen 2 (=mittel) bis 5a (sehr hoch) eingestuft, Standortfunktion besteht keine. Lediglich in Bezug auf die „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ (5a - sehr hoch) und die „Abflussregulierung“ (4-5) sind Bodenschutzmaßnahmen erforderlich und sind daher im nachfolgenden Bauverfahren entsprechende Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen zwingend umzusetzen – siehe BF.

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. § 68 Abs. 3 ROG 2009

Kundmachung der beabsichtigten Aufstellung gem. § 71 Abs. 2 ROG 2009	-
Auflage des Entwurfs gem. § 71 Abs. 3 ROG 2009	
Beschluß des Bebauungsplans gem. § 71 Abs. 6 ROG 2009	21.09.2017
Kundmachung des Bebauungsplans als Verordnung gem. 71 Abs. 7 ROG 2009	

Beilagen: Bebauungsplan Beschluss M 1:500