

GEMEINDE

# ST. GILGEN

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE  
WEILER LAIM – FAMILIE SCHARF

ENTWURF ZUR AUFLAGE



---

# IMPRESSUM

## Auftraggeber

Gemeinde St. Gilgen am Wolfgangsee  
Mozartplatz 1  
5340 Sankt Gilgen

## Auftragnehmer

Zeller ZT GmbH  
Hellbrunnerstraße 5  
5081 Anif

## Projektleitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

## Bearbeitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

## Geschäftszahl

330BP01-2020

## Datum

Anif, am 19.02.2020

# 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 .....                         | 5  |
| 1.3.1. Verlauf der Erschließungsstraßen .....                             | 5  |
| 1.3.2. Äußere architektonische Gestaltung.....                            | 5  |
| 1.3.3. Bauweise .....   | 5  |
| 1.3.4. Nutzung von Bauten - Anzahl der Wohneinheiten als Mindestzahl..... | 5  |
| 1.3.5. Pflanzgebot - Schaffung von Grünbeständen.....                     | 5  |
| 1.3.6. Besondere Festlegung im Text – BF: Boden.....                      | 5  |
| 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.....                    | 9  |
| 2.1.3. Flächenwidmung.....  | 11 |
| 2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit .....    | 12 |
| 2.1.5. Verkehrserschließung .....   | 13 |
| 2.1.6. Technische Infrastruktur .....                                     | 13 |
| 2.1.7. Vorhandene Bausubstanz .....                                       | 13 |
| 2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen .....      | 13 |
| 2.1.9. Problemanalyse.....  | 13 |
| 2.1.10. Planungsziele .....   | 14 |
| 2.2. VERFAHRENSABLAUF .....   | 15 |

# 1. VERORDNUNGSTEXT

## 1.1. GELTUNGSBEREICH

Die Änderungsfläche befindet sich ca. 500 m hangoberhalb des Zentrums von St. Gilgen am nördlichen Rand des Weilers Laim, anschließend an bestehende Bebauung.

Das Planungsgebiet umfasst die GP Nr. 691/1 (Tfl.), 673/1 (Tfl. Straße) und 891 (Tfl. Gemeinde Straße) alle KG St. Gilgen, mit einer Gesamtfläche von ca. 3.218 m<sup>2</sup>.

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

### 1.2.1. Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinie verlaufen entlang der Gemeindestraße und der privaten Anschließungsstraße gem. planlicher Darstellung.

### 1.2.2. Baufluchtlinien

Die Baufluchtlinie verläuft in einem Abstand von **5 m** zur Straßenfluchtlinie des privaten Erschließungsweges gem. planlicher Darstellung.

### 1.2.3. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

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

### 1.2.4. Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden für das Planungsgebiet mit einer **obersten Traufhöhe (TH)** und einer **Firsthöhe (FH)**, gemessen **vom jeweiligen Bezugspunkt** in Metern über Adria gem. planlicher Darstellung der einzelnen Grundparzellen wie folgt festgelegt:

|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| Oberste Traufhöhe (TH): | <b>max. 6,50 m</b>  |
| Firsthöhe (FH):         | <b>max. 10,00 m</b> |

### 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 westlich von der B 158 Wolfgangsee Bundesstraße abzweigende Laimstraße und den Waldhäuslweg, sowie eine private Erschließungsstraße auf Eigengrund gem. planlicher Darstellung.

### 1.3.2. Äußere architektonische Gestaltung

#### Dachform

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

### 1.3.3. Bauweise

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

### 1.3.4. Nutzung von Bauten - Anzahl der Baukörper und Wohneinheiten als Mindestzahl

Die **Mindestanzahl** der zu schaffenden Baukörper und Wohneinheiten im Planungsgebiet wird mit mindestens **3 Baukörper** und mindestens **3 Wohneinheiten** festgelegt.

### 1.3.5. Pflanzgebot - Schaffung von Grünbeständen

Der südliche und der westliche Siedlungsrand sind 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.

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

Die Bodenfunktionen sind auf den ggst. Flächen zwischen 3 (=mittel) bis 5b (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“ (5b - sehr hoch) Bodenschutzmaßnahmen erforderlich sind und“ werden daher entsprechende Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im ggst. Bebauungsplan festgelegt.

Gemäß der 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)
- Verwendung möglichst wasserdurchlässiger Befestigungsarten (in Abhängigkeit von der Nutzung)

### **Sonstige Maßnahmen**

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

## 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

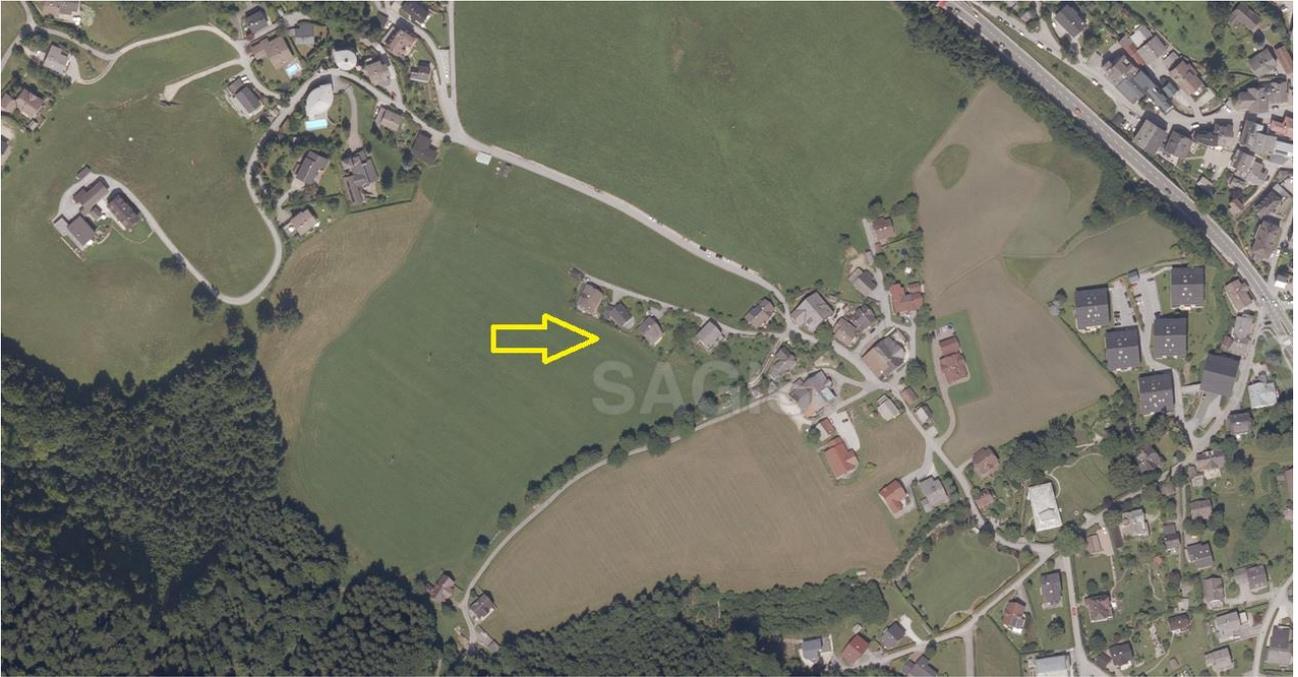
Die Änderungsfläche befindet sich ca. 500 m hangoberhalb des Zentrums von St. Gilgen am nördlichen Rand des Weilers Laim, anschließend an bestehende Bebauung. Der Weiler Laim ist in seinem Kern noch überwiegend landwirtschaftlich strukturiert, am Weilerand, aber auch zwischen den Bauernhöfen, wurden teilweise Einfamilienwohnhäuser errichtet. Die ggst. Flächen schließen im Norden direkt an bestehendes Bauland an, welches sich entlang des Wilhelmweg als eine zeilenförmige Einfamilienhausbebauung darstellt. Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 3.218 m<sup>2</sup> auf.

Abb.: Übersichtsplan, ÖK 50



Quelle: SAGIS, 2020.

Abb.: Orthofoto des Planungsgebiets



Quelle: SAGIS, 2020.

Abb.: Foto des Planungsgebiets Richtung Norden



Quelle: Zeller ZT GmbH, 2020.

Abb.: Foto des Planungsgebiets Richtung Westen



Quelle: Zeller ZT GmbH, 2020.

### 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 der Siedlungsgebiete im Bereich des Ortes St. Gilgen sind folgende Grünkeile freizuhalten:*

*+ Die unbebauten Flächen zwischen Irlreith und dem Dorffeld, unter Berücksichtigung der Zielsetzungen für den Weiler Laim (siehe Siedlungs- und Ortsbildkonzept).*

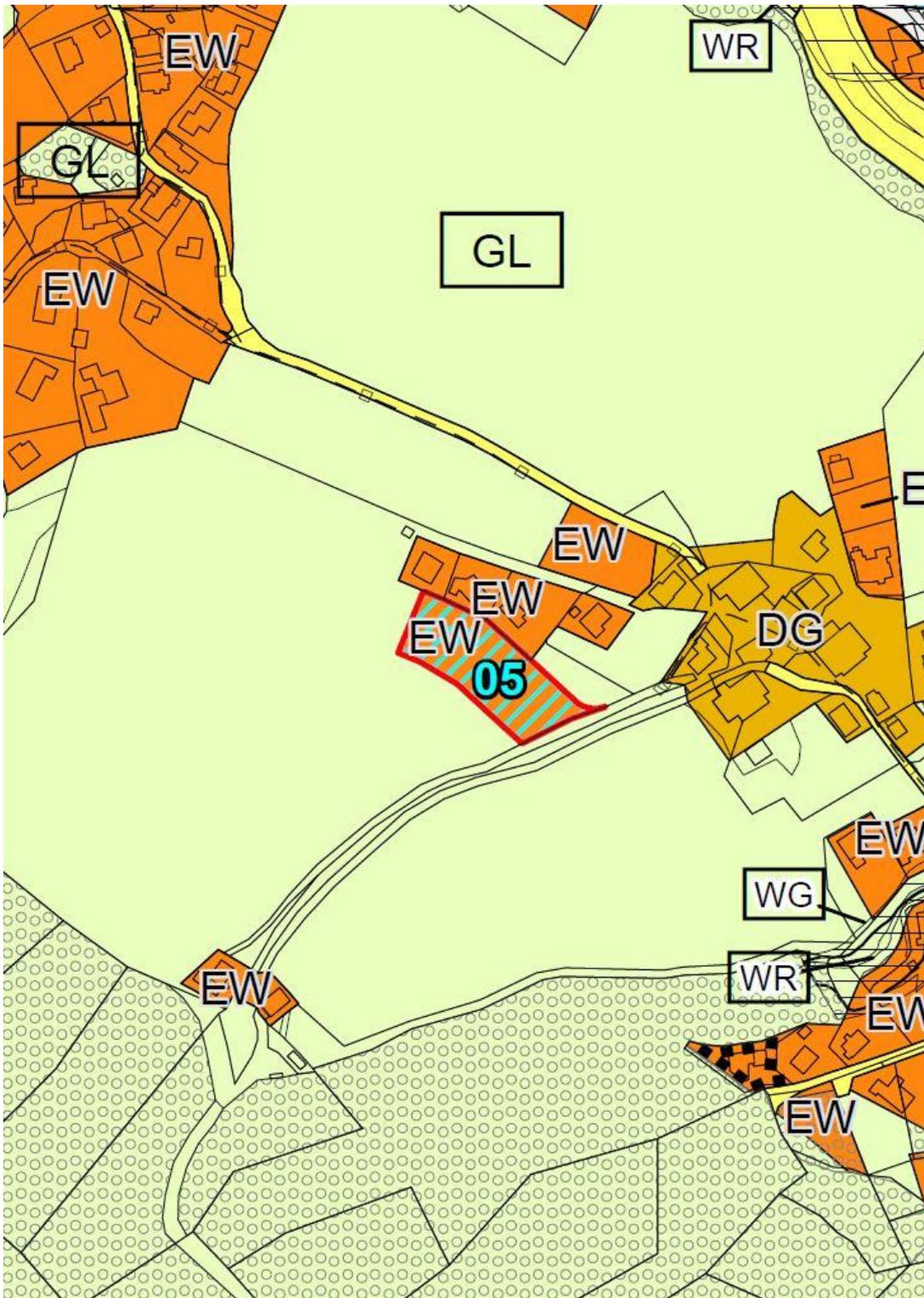
*+ Die unbebauten Flächen nördlich des Gunzenbaches zum südlichen Ortsrand von St. Gilgen bzw. dem Siedlungsgebiet Dorffeld hin.*

*In beiden Grünkeilen sind Skiabfahrten zu sichern, solange ein öffentliches Interesse daran besteht.*



### 2.1.3. Flächenwidmung

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



Quelle: Zeller ZT GmbH erstellt mit GeoOffice Raumplanung, 2019.

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 3 (=mittel) bis 5b (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 im Bezug auf die „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ (5b - sehr hoch) weisen die Böden höhere Werte auf.

Die beabsichtigte Änderung stellt eine geringfügige Erweiterung im Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet dar und entspricht somit den Ziel der Raumordnung v.a. im Hinblick auf den Vorrang einer Siedlungsentwicklung nach innen und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

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

Lebensraumfunktion 4

Standortfunktion 0

Natürliche Bodenfruchtbarkeit 5b

Abflußregulierung 3

Pufferfunktion 4

Die nächsten Versorgungseinrichtungen befinden sich vorrangig im Ortszentrum von St. Gilgen:

Kindergarten, Volksschule, Internationale Schule: ca. 600 m

Gemeindeamt, Bank: ca. 500 m

Apotheke: ca. 300 m

Wirtshaus: ca. 500 m

Nahversorgung: ca. 400 m

Praktischer Arzt: ca. 300 m

Des weiteren sind Besonnung, Klima und Luftgüte in ausreichender Umweltqualität gegeben. Hangoberhalb liegen größere, zusammenhängende Waldflächen, welche abschirmend, speichernd und filternd wirken. Eine allfällige Beeinträchtigung durch die B158 wird dadurch überkompensiert.

Darüber hinaus handelt es sich bei den ggst. Flächen um eine Auffüllung und Abrundung des ansonsten überwiegend gewidmeten Baulands im Siedlungsgebiet des Weilers Laim und um eine der wenig verfügbaren potentiellen Baulandflächen in zentrumsnahen Bereich. Versorgungseinrichtungen sind fußläufig erreichbar, wodurch auf dem Wege der Interessensabwägung einer Siedlungsentwicklung im ggst. Bereich der Vorrang zu geben ist.

In Bezug auf die „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ sind entsprechende Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im ggst. Bebauungsplan festgelegt – siehe BF Boden.

## 2.1.5. Verkehrserschließung

### Individualverkehr

Die Erschließung für den Verkehr erfolgt direkt über die westlich von der B 158 Wolfgangsee Bundesstraße abzweigende Laimstraße und den Waldhäusweg, sowie eine private Erschließungsstraße auf Eigengrund gem. planlicher Darstellung.

### Öffentlicher Verkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle "St. Gilgen Busbahnhof" befindet sich in ca. 500 m Luftlinie und ca. 610 m fußläufiger Entfernung und damit nur geringfügig außerhalb der lt. LEP 2003 für den Bus vorgesehenen fußläufig erreichbaren Entfernung.

## 2.1.6. Technische Infrastruktur

|                         |                                       |
|-------------------------|---------------------------------------|
| Trinkwasser             | Ortswasserleitung (Bestand)           |
| Schmutzwasser           | Ortskanal St. Gilgen (Bestand)        |
| Dach- Oberflächenwässer | Versickerung auf Eigengrund (Bestand) |
| Energieversorgung       | Leitungsnetz der Salzburg AG          |

## 2.1.7. Vorhandene Bausubstanz

### Im Planungsgebiet

keine

### In der Umgebung

Der Weiler Laim ist in seinem Kern noch überwiegend landwirtschaftlich strukturiert, am Weillerrand, aber auch zwischen den Bauernhöfen, wurden teilweise Einfamilienwohnhäuser errichtet. Im Norden besteht entlang des Wilhelmwegs eine zeilenförmige Einfamilienhausbebauung darstellt.

## 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 und der Bebauungsstruktur sind aufgrund der Größe des Planungsgebiets eine Mindestzahl der Baukörper und Wohneinheiten festzulegen.

Aufgrund Lage am Siedlungsrand sind entsprechende Eingrünungsmaßnahmen notwendig.

Die Bodenfunktionen sind auf den ggst. Flächen zwischen 3 (=gering) bis 5b (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 Weiler Laim ab.

Die Festlegung der Ausnutzbarkeit mit GRZ 0,20 erfolgt unter Bedachtnahme auf die bestehend Bebauung und das Siedlungsbild.

Auch die Festlegung der Höhen erfolgt mit einer max. TH 6,50 m und einer max. FH 10,00, gemessen vom jeweiligen Bezugspunkt, entsprechend der Bestands- und Umgebungsbebauung, sowie unter Berücksichtigung deren sensibler Fortschreibung. Hinsichtlich der Höhe wird für jede Grundparzelle ein Bezugspunkt festgelegt um eine dem Gelände angepasste Höhenentwicklung zu gewährleisten.

Aufgrund der sensiblen Lage und der Hangneigung werden auch hinsichtlich der äußeren architektonischen Gestaltung Festlegungen im Bebauungsplan getroffen. Die Dachform ist als Sattel- oder Walmdach auszugestalten und hinsichtlich einer maßvollen Höhenentwicklung sind maximal drei sichtbare oberirdische Geschosse zulässig, wobei das dritte Geschoss als Dachgeschoss auszuführen ist.

Im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Bauland sowie in Bezug auf die Umgebungsbebauung werden für das Planungsgebiet mindestens 3 Baukörper und mindestens 3 Wohneinheiten festgelegt.

Zur Eingrünung des Siedlungsrandes und des daran anschließenden Grünkeils sind der westliche und südliche Rand des Planungsgebiets gem. planlicher Darstellung mit Bäumen oder Sträuchern zu begleiten. Dadurch kann ein sensibler Übergang zwischen Bebauung und Grünraum gewährleistet werden.

Die Bodenfunktionen sind auf den ggst. Flächen zwischen 3 (=mittel) bis 5b (sehr hoch) eingestuft, Standortfunktion besteht keine. Lediglich in Bezug auf die „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ (5b - sehr hoch) 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 beabsichtigte 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                 |   |
| Kundmachung des Bebauungsplans als Verordnung gem. 71 Abs. 7 ROG 2009 |   |

Beilagen:       Bebauungsplan Entwurf, M 1:500