zeller ZIVILTECHNIKER

GEMEINDE

ST. GILGEN

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE
BRUNN SÜDOST - GSCHWAND, EISL ÄGYDIUS

ENTWURF ZUR AUFLAGE

GZ 330BPL02-2020
Anif, am 18.02.2020

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

330BP02-2020

Datum

Anif, am 18.02.2020

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. Aus- bzw. Einfahrtsverbot 5
1.3.3. Äußere architektonische Gestaltung 5
1.3.4. Bauweise 5
1.3.5. Nutzung von Bauten - Anzahl der Wohneinheiten als Mindestzahl 5
1.3.6. Pflanzgebot - Schaffung von Grünbeständen 5
1.3.7. 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 8
2.1.3. Flächenwidmung 10
2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit 11
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 14
2.1.10. Planungsziele 14
2.2. VERFAHRENSABLAUF 15

1. VERORDNUNGSTEXT

1.1. GELTUNGSBEREICH

Die Änderungsfläche befindet sich ca. 5,5 km südöstlich des Zentrums von St. Gilgen in Gschwander Ortsteil Brunn, zwischen der alten Bundesstraße (Zinkenbachstraße), der Stadlmanngasse und dem bestehenden Bauland.

Das Planungsgebiet umfasst die GP Nr. 439/1 (Tfl.), 932/3 (Tfl. Stadlmanngasse) alle KG Gschwand, mit einer Gesamtfläche von ca. 2.065 m².

1.2. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1. Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinie verläuft entlang der Stadlmanngasse und der Zinkenbachstraße gem. planlicher Darstellung.

1.2.2. Baufluchtlinien

Die Baufluchtlinie verläuft in einem Abstand von **5 m** zur Straßenfluchtlinie der Stadlmanngasse und der Zinkenbachstraße 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 Bezugspunkt 558,00 m** über Adria wie folg festgelegt:

Oberste Traufhöhe (**TH**):	**max. 6,50 m**
Firsthöhe (**FH**):	**max. 10,50 m**

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 südlich von der B 158 Wolfgangsee Bundesstraße abzweigende alte Bundesstraße - Zinkenbachstraße und die davon nordöstlich abzweigende Stadlmanngasse.

1.3.2. Aus- bzw. Einfahrtsverbot

Entlang der Zinkenbachstraße wird gem. planlicher Darstellung ein **Aus- bzw. Einfahrtsverbot** festgelegt.

1.3.3. Äußere architektonische Gestaltung

Dachform

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

1.3.4. Bauweise

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

1.3.5. Nutzung von Bauten - Anzahl der Wohneinheiten als Mindestzahl

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

1.3.6. Pflanzgebot - Schaffung von Grünbeständen

Der südöstliche Siedlungsrand ist gem. planlicher Darstellung mit Bäumen und 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.

1.3.7. Besondere Festlegung im Text – BF: Boden

Die Bodenfunktionen sind auf den ggst. Flächen zwischen 4 (=hoch) 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“ (5- 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)
- Reduzierte Ausweisung von Straßen und Stellplätzen
- Optimierte (straßennahe) Lage von Garagen und baulichen Nebenanlagen
- 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)
- 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)

2. ERLÄUTERUNGSBERICHT

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

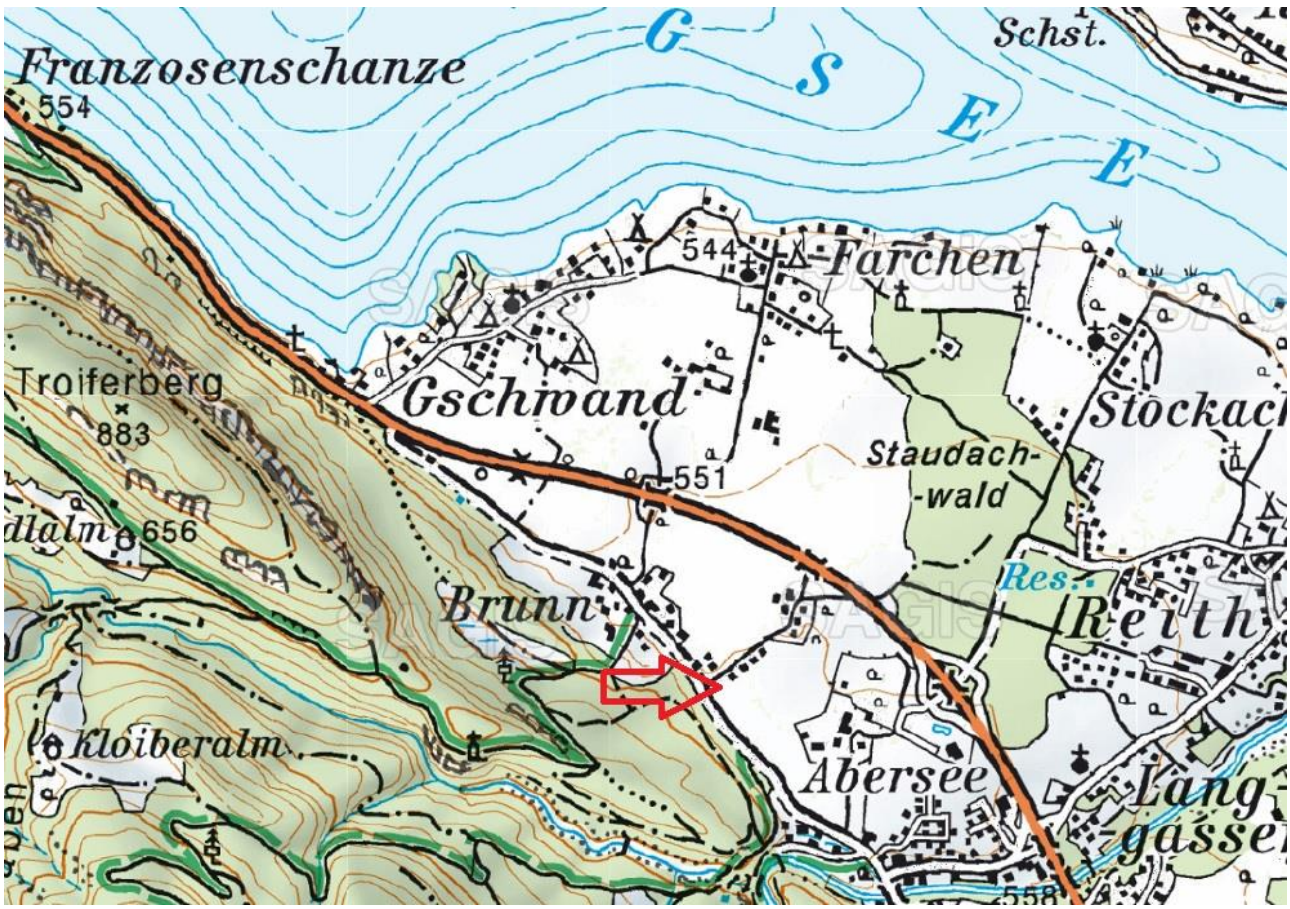
2.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Die Änderungsfläche befindet sich ca. 5,5 km südöstlich des Zentrums von St. Gilgen in Gschwander Ortsteil Brunn. Die ggst. Fläche liegt zwischen der alten Bundesstraße, der Stadlmanngasse und dem bestehenden Bauland. Im ggst. Bereich hat sich zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb „Stadelmann" und der alten Bundesstraße, südlich an der Stadlmanngasse, eine einzeilige Einfamilienhausbebauung entwickelt.

Das Planungsgebiet ist weitgehend eben und weist eine Gesamtfläche von ca. 2.065 m² auf.

Abb.: Übersichtsplan, ÖK 50



Quelle: SAGIS, 2020.

Abb.: Orthofoto des Planungsgebiets

Quelle: SAGIS, 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:

3.4.6.7. Brunn:

Das Siedlungsgebiet Brunn reicht vom Siedlungsbereich Zinkenbach – Schmiedsiedlung bis zur Gabelung B 158 – Gemeindestraße (alte Bundesstraße). Das Gebiet ist überwiegend landwirtschaftlich genutzt, um den landwirtschaftlichen Weiler Brunn und die bäuerlichen Einzelgehöfte hat sich durch die Ansiedlung weichender Kinder nutzungsfremde Wohnbebauung entwickelt.

Der Weiler Brunn selbst besteht aus landwirtschaftlichen Betrieben im nördlichen Bereich und einigen Wohnhäusern im südlichen Bereich. Am westlichen Weilerrand wurde ein Recyclinghof der Gemeinde errichtet. Im nördlichen Bereich befindet sich zwischen den Bauernhöfen ein „Winterabstellplatz" für Wohnwagen.

• Der Weiler selbst kann abgerundet werden, eine Verdichtung der Wohnbebauung (auffüllen und abrunden) ist vorrangig auf der südwestlichen Seite der Gemeindestraße im Bereich der bestehenden Wohnhäuser - in entsprechendem Abstand zu den Bauernhöfen - vorgesehen.

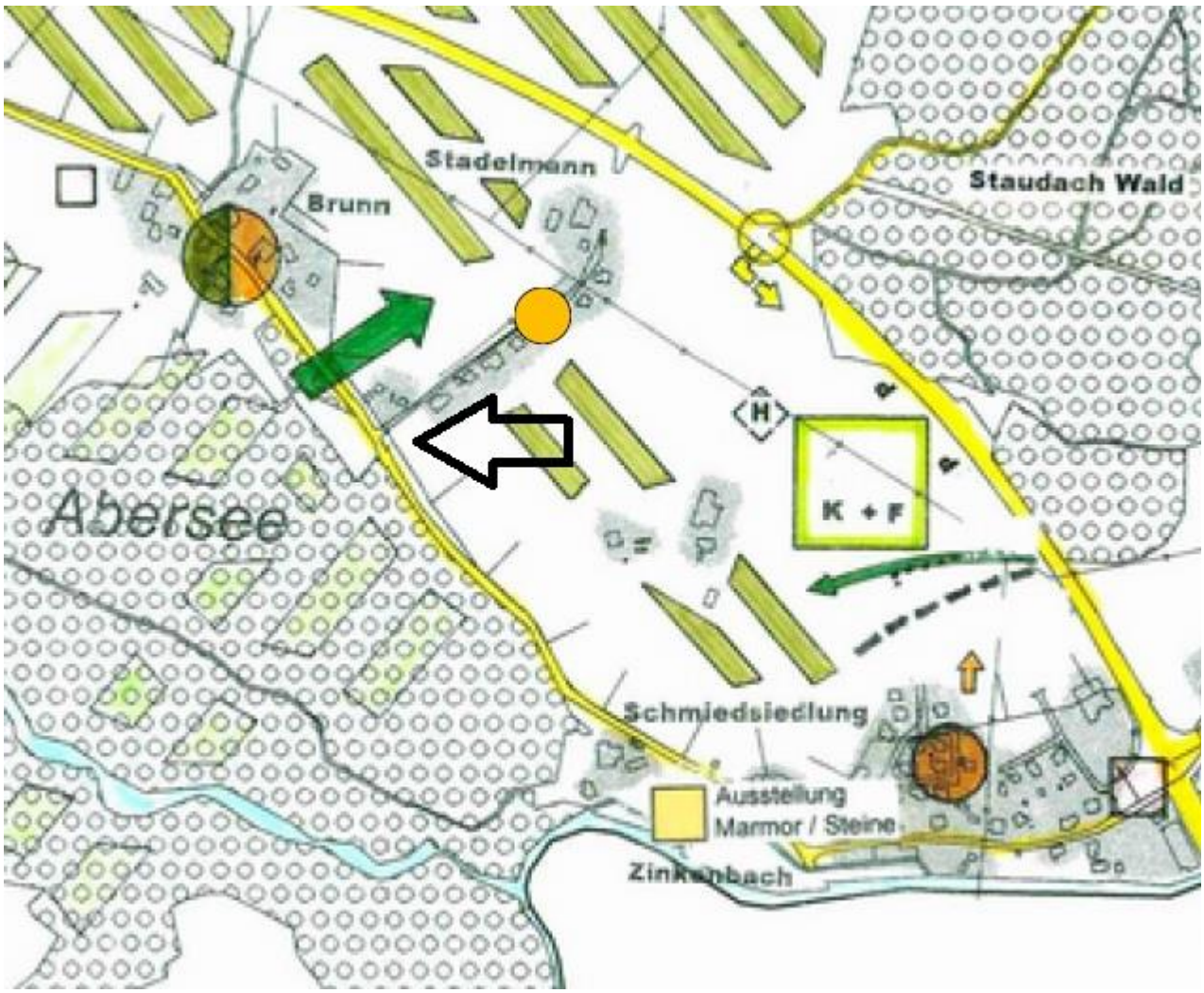
• Wird die Winterabstellung der Wohnwagen beibehalten so hat eine Abschirmung durch winterharte Bepflanzung zum Freiraum hin zu erfolgen.

Östlich des Weilers Brunn hat sich zwischen dem landwirtschaftlicher Betrieb „Stadelmann" und der alten Bundesstraße eine einzeilige Einfamilienhausbebauung entwickelt, die sich quer durch den Grünraum erstreckt und eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes darstellt.

• Die einreihige Wohnbebauung entlang der Aufschließungsstraße zum Stadelmann soll erweitert und durch eine zweite Häuserzeile zu einem kompakteren Siedlungsansatz verdichtet und zur Gemeindestraße (alte Bundesstraße) hin aufgefüllt werden, was bei entsprechender Bebauung (Bebauungsplan) die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild mindern sollte. Der Eigenbedarf der betroffenen Grundbesitzer kann hier gedeckt werden.

Im Planteil zum REK ist für den ggst. Bereich „Wohnsiedlung vorwiegend mit Einfamilienhausbebauung" festgelegt.

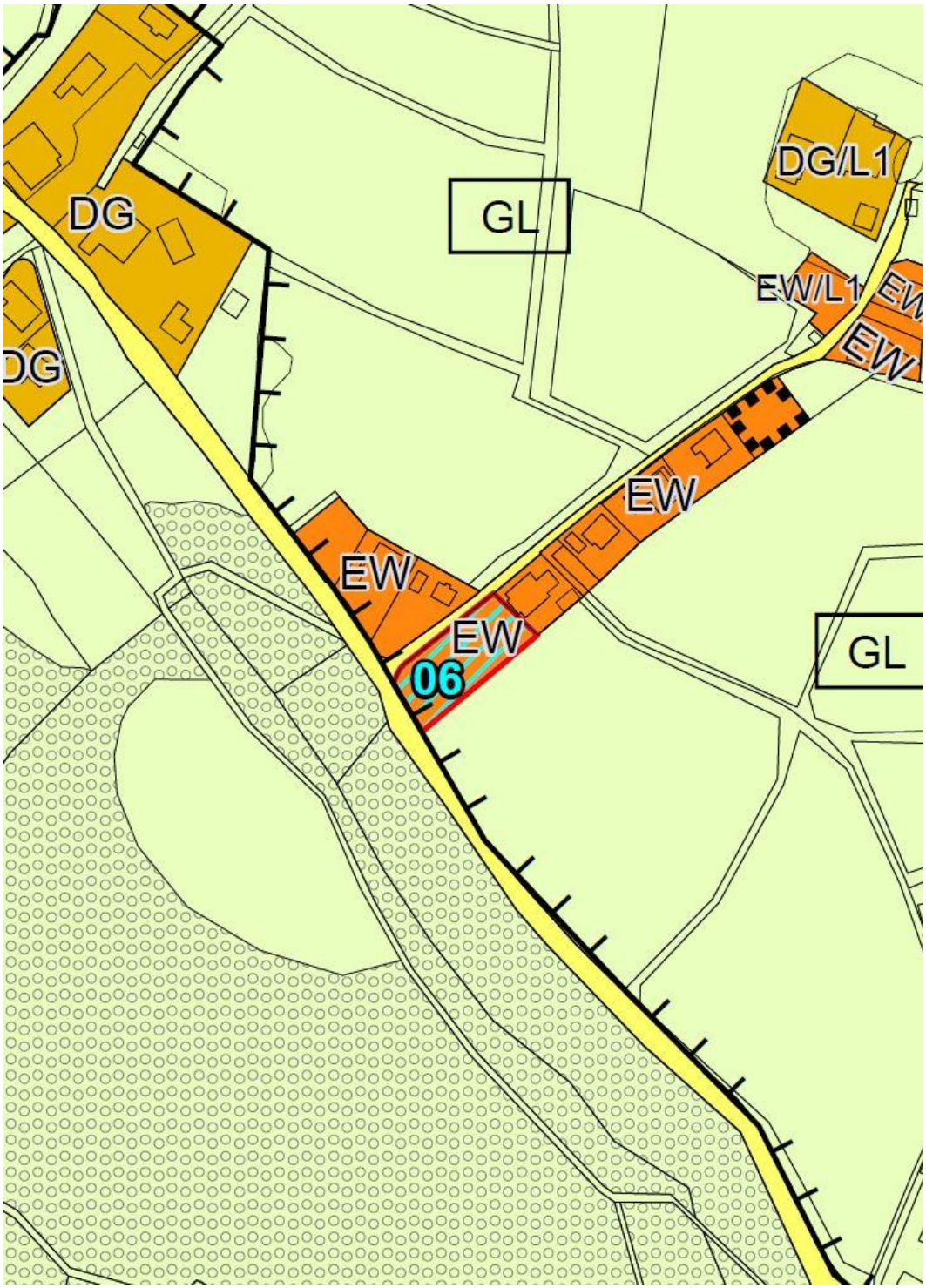
Abb.: Ausschnitt aus dem REK der Gemeinde St. Gilgen



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, 2020.

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

Landschaftsschutzgebiet

Die Änderungsfläche liegt im Randbereich des Landschaftsschutzgebietes "Schafberg-Salzkammergutseen".

Schutzzweck ist die Erhaltung

1. der besonderen landschaftlichen Schönheit des im § 1 festgelegten Gebietes (reizvolle Lage der Voralpenseen am Fuß imposanter Felswände und markanter Berggipfel, Verlandungszonen, umgeben von Grünland, Bergwäldern sowie Almflächen und Ödland);

2. des besonderen Erholungswertes (touristische Nutzung) der wesentlich durch die Salzkammergutseen geprägten Naturlandschaft bzw. naturnahen Kulturlandschaft.

Quelle: SAGIS, 2020.

Im Bebauungsplan werden entlang des südöstlichen Randes der Änderungsfläche Eingrünungsmaßnahmen festgelegt und einen sanften Übergang zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum zu gewährleisten.

Boden

Die Bodenfunktionen sind auf den ggst. Flächen zwischen 4 (=hoch) bis 5a (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 „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und Abflussregulierung (5a bzw. 5 - sehr hoch) weisen die Böden höhere Werte auf.

Abb.: Bodenfunktionsbewertung Natürliche Bodenfruchtbarkeit

Quelle: SAGIS, 2020.

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

Lebensraumfunktion 4

Standortfunktion 0

Natürliche Bodenfruchtbarkeit 5a

Abflußregulierung 5

Pufferfunktion 4

Die nächsten Versorgungseinrichtungen befinden sich vorrangig im Ortsteil Gschwand:

Nahversorger: 1.500 m

Lagerhaus: ca. 820 m

Volksschule Abersee: ca. 650 m

Wirtshaus: ca. 1.200 m

Kirche Abersee: 1500 m

Weitere Versorgungseinrichtungen befinden sich im Hauptort St. Gilgen und in der Nachbargemeinde Strobl.

Des weiteren sind Besonnung, Klima und Luftgüte in ausreichender Umweltqualität gegeben. Im Westen 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 entlang der Stadlmanngasse, Versorgungseinrichtungen sind vorhanden, wodurch auf dem Wege der Interessensabwägung einer Siedlungsentwicklung im ggst. Bereich der Vorrang zu geben ist.

In Bezug auf die „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und die "Abflussregulierung" 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 südlich von der B 158 Wolfgangsee Bundesstraße abzweigende alte Bundesstraße - Zinkenbachstraße und die davon nordöstlich abzweigende Stadlmanngasse.

Öffentlicher Verkehr

Öffentlicher Verkehr: die nächstgelegene Bushaltestelle "St. Gilgen Brunn" befindet sich in ca. 520 m Luftlinie und ca. 580 m fußläufiger Entfernung und damit geringfügig außerhalb der lt. LEP 2003 für den Bus vorgesehenen fußläufig erreichbaren Entfernung.

2.1.6. Technische Infrastruktur

Trinkwasser	WG Abersee
Schmutzwasser	Ortskanal
Dach- Oberflächenwässer	Versickerung auf Eigengrund
Energieversorgung	Leitungsnetz der Salzburg AG

2.1.7. Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet

keine

In der Umgebung

Entlang der Stadelmanngasse hat sich zwischen dem landwirtschaftlicher Betrieb „Stadelmann" und der alten Bundesstraße (Zinkenbachstraße), südlich an der Stadlmanngasse, eine einzeilige Einfamilienhausbebauung entwickelt, die sich quer durch den Grünraum erstreckt.

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 die sensible Lage sind hinsichtlich der architektonischen Gestaltung entsprechende Festlegungen zu treffen.

Die verkehrliche Erschließung soll von der Stadlmanngasse erfolgen.

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

Aufgrund Lage im Landschaftsschutzgebiet am Siedlungsrand sind entsprechende Eingrünungsmaßnahmen notwendig.

Die Bodenfunktionen sind auf den ggst. Flächen zwischen 4 (=hoch) 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 Ortsteil Brunn, entlang der Stadelmanngasse 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 10,50, gemessen vom Bezugspunkt 558,00 m ü.A., gem. der Bestands- und Umgebungsbebauung, sowie unter Berücksichtigung deren sensibler Fortschreibung.

Aufgrund der sensiblen Lage am Siedlungsrand und im Landschaftsschutzgebiet werden auch hinsichtlich der äußeren architektonischen Gestaltung Festlegungen im Bebauungsplan getroffen. Die Dachform ist als Sattel- oder Walmdach auszugestalten und Traufen- und Firsthöhen werden in Hinblick auf eine maßvolle Höhenentwicklung vom Bezugspunkt festgelegt.

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

Zur Gewährleistung der Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs wird entlang der Zinkenbachstraße ein Ein- bzw. Ausfahrtsverbot festgelegt um die Erschließung von der Stadlmanngasse aus zu gewährleisten.

Zur Eingrünung des Siedlungsrandes im Hinblick auf einen sanften Übergang zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft und der Lage im Landschaftsschutzgebiet ist der südöstliche 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 4 (=hoch) bis 5b (sehr hoch) eingestuft, Standortfunktion besteht keine. Lediglich in Bezug auf die „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ (5a - sehr hoch) und die „Abflussregulierung“ (5-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