

GEMEINDE

ST. GILGEN

BEBAUUNGSPLAN DER ERWEITERTEN GRUNDSTUFE
GASTHOF KENDLER

ENTWURF ZUR AUFLAGE



IMPRESSUM

Auftraggeber

Gemeinde St. Gilgen am Wolfgangsee
Mozartplatz 1
5340 St. Gilgen

Auftragnehmer

Zeller ZT GmbH
Hellbrunnerstraße 5
5081 Anif

Projektleitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

Bearbeitung

Dipl.-Ing. Cornelia Pichler

Geschäftszahl

330BP03-2020

Datum

Anif, am 27.03.2020

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. Baulinien | 4 |
| 1.2.3. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen | 4 |
| 1.2.4. Bauhöhen..... | 4 |
| 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 | 5 |
| 1.3.3. Äußere architektonische Gestaltung..... | 5 |
| 1.3.4. Bauweise | 5 |
| 1.3.5. Besondere Festlegung im Text: BF1 – Besondere Festlegung zu den Baulinien | 5 |
| 1.3.6. Besondere Festlegung im Text: BF2 - Wildbachgefahrenzonen der WLV | 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..... | 7 |
| 2.1.3. Flächenwidmung..... | 10 |
| 2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit | 10 |
| 2.1.5. Verkehrserschließung | 11 |
| 2.1.6. Technische Infrastruktur | 11 |
| 2.1.7. Vorhandene Bausubstanz | 11 |
| 2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen | 11 |
| 2.1.9. Problemanalyse..... | 11 |
| 2.1.10. Planungsziele | 12 |
| 2.2. VERFAHRENSABLAUF | 13 |

1. VERORDNUNGSTEXT

1.1. GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortszentrum der Gemeinde St. Gilgen, östlich des Gemeindeamtes am Kirchenplatz, im Bereich des bestehenden *Hotels Gasthof Kendler*.

Das Planungsgebiet umfasst die GP Nr. 906/20, sowie Teilflächen der GP 906/1 und 861/1, alle KG St. Gilgen mit einer Gesamtfläche von ca. 1.028 m².

1.2. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1. Straßenfluchtlinien

Die **Straßenfluchtlinien** verlaufen dem Bestand entsprechend **an der Gebäudefront** gem. planlicher Darstellung.

1.2.2. Baulinien

Für die Baulinien gilt allgemein, dass diese bei aktuell neuer Wärmedämmung an der Gebäudefront einheitlich im erforderlichen Ausmaß überschritten werden dürfen.

Die **Baulinien** verlaufen gem. planlicher Darstellung **entlang der Gebäudefront** und überlagern in diesem Fall die Straßenfluchtlinien.

1.2.3. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche wird für das gesamte Planungsgebiet durch die Grundflächenzahl **GRZ** von **1,0** festgelegt. Die Festlegung orientiert sich am Bestand.

1.2.4. Bauhöhen

Die maximal zulässigen Bauhöhen werden mit einer maximal zulässigen Traufhöhe und Firsthöhe gemessen vom **Bezugspunkt 546,50 m ü. A.** wie folgt festgelegt:

Oberste Traufhöhe (TH): max. 11,70 m

Firsthöhe (FH): max. 15,50 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 verkehrsmäßige Anbindung des Planungsgebiets erfolgt über das bestehende Gemeindestraßennetz – über den Kirchenplatz, GP 906/1 und den Pichlerplatz, GP 861/1, jeweils KG 56107 St. Gilgen.

1.3.2. Nutzung von Bauten

Der Anteil der **touristischen Nutzung** (Beherbergung und/oder Gastronomie) oder eine andere, die Zentrumsfunktion stärkende, gewerbliche Nutzung wird mit **mindestens 70%** festgelegt.

1.3.3. Äußere architektonische Gestaltung

Dachform

Als Dachformen werden für das Planungsgebiet das **Sattel-** und das **Walmdach** festgelegt.

Dachneigung

Die Dachneigung wird für das Planungsgebiet mit **25° bis 32°** festgelegt.

1.3.4. Bauweise

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

1.3.5. Besondere Festlegung im Text: BF1 – Besondere Festlegung zu den Baulinien

Die im Nordwesten des Hauses festgelegte Baulinie gilt nicht für die gesetzlich erforderliche und neu zu errichtende Fluchtstiege zum Festsaal.

1.3.6. Besondere Festlegung im Text: BF2 - Wildbachgefahrenzonen der WLV

Aufgrund der Lage des Planungsgebiets innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone des Oppenauer Baches ist die WLV in das Bauverfahren miteinzubeziehen. Allfällige Schutzmaßnahmen sind umzusetzen. Diese sind als BF2 mit dem Bebauungsplan verordnet.

2. ERLÄUTERUNGSBERICHT

Das Planungsgebiet ist als Bauland-Kerngebiet gewidmet und mit dem bestehenden „Hotel Gasthof Kendler“ bebaut, welches umgebaut werden soll. Die Flächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans der Grundstufe für den Bereich „Ortszentrum St. Gilgen“. Auf diesen aufbauend wird entsprechend der Festlegungen im Bebauungsplan „Ortszentrum St. Gilgen“ der ggst. Bebauungsplan der erweiterten Grundstufe gem. §52 ROG 2009 erstellt, um die Übereinstimmung mit dem Ortsbild des gewachsenen Baubestandes im Ortszentrum zu gewährleisten.

Die Besondere Festlegung und Bebauungsplan der Grundstufe legt fest:

Besondere Festlegung im Text – BF 1: erweiterter Grundstufenbebauungsplan

Aufgrund des sensiblen Ortsbildes im historisch gewachsenen Ortszentrum von St. Gilgen wird festgelegt, dass bei jedem Bauansuchen betreffend Aus- und Umbauten an der Außenhülle der Gebäude projektbezogen ein erweiterter Grundstufenbebauungs-plan gemäß § 52 ROG 2009 erstellt werden muss, um allfällige Veränderungen im Ortsbild bestmöglich auf ihre Übereinstimmung mit dem gewachsenen Baubestand des Ortszentrums abstimmen zu können.

Für das Bauvorhaben liegt der Vorabzug einer Einreichplanung von der bauart moosgassner ZT GmbH vom 11.06.2019 vor, wodurch die Voraussetzungen für die Erstellung eines Bebauungsplans der erweiterten Grundstufe bestehen.

2.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Ortszentrums von St. Gilgen, unmittelbar östlich des Gemeindeamtes.

Die Flächen sind mit dem „Hotel Gasthof Kendler“ bebaut.

Die Umgebung innerhalb des Ortszentrums ist als Standort für zahlreiche Handels- und Dienstleistungseinrichtungen durch gemischte Nutzung geprägt. Das Ortszentrum von St. Gilgen ist mit den vorhandenen Beherbergungsbetrieben auch das touristische Zentrum der Gemeinde.

Die Bebauung in der Umgebung ist zwei- bis dreigeschoßig und vorwiegend geschlossen.

Das Planungsgebiet umfasst die GP Nr. 906/20 und 861/1 (Tfl. Gemeindestraße) und 906/1 (Tfl. Gemeindestraße) alle KG St. Gilgen mit einer Gesamtfläche von ca. 1.028 m².

2.1.2. Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das REK wurde von der Gemeinde am 23.06.1999 beschlossen. Für den ggst. Bereich sind folgende relevante Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) enthalten:

Baulandbedarf für Betriebe

1.3.2. Produktions- und Dienstleistungssektor

1.3.2.2. Zielsetzungen

- *Der wirtschaftliche Schwerpunkt „Fremdenverkehr“ soll auch in Zukunft seine Bedeutung beibehalten und je nach Bedarf noch ausgebaut werden können.*

Freiraumkonzept

2.3. Festlegungen zum Freiraumsystem:

2.3.1. Grünkeile - Grünzüge - Grünflächen

Die Siedlungsbereiche um den Ort St. Gilgen und in Ried befinden sich größtenteils in zum See hin abfallenden Hanglagen.

- *Jede Bebauung in den Hanglagen der Siedlungsbereiche ist aufgrund der exponierten Lage in höchstem Maße raumwirksam und das Landschafts- bzw. Siedlungsbild beeinflussend.*

Die Gebäude müssen daher bestmöglich in den Raum integriert werden, die einzelnen Siedlungen sind durch entsprechende Grünflächen voneinander zu trennen und zu gliedern, was auch durch geeignete Bepflanzung zu unterstützen ist.

- *Der Hauptsiedlungsraum ist durch Grünflächen unterschiedlicher Größenordnung gegliedert, Übergänge in den angrenzenden Grünraum sind sicherzustellen. Sichtverbindungen (siehe Plan), die sich aufgrund des Geländes ergeben, sind auch in Zukunft freizuhalten, was nicht nur für bauliche Objekte sondern auch für Bestockung mit hochwüchsigen Bäumen gilt*

Zur Gliederung der Siedlungsgebiete im Bereich des Ortes St. Gilgen sind folgende Grünkeile freizuhalten:

- ...
- *Zwischen Pöllach und der Mondsee Bundesstraße ist ein Grünkeil freizuhalten, der über die Bundesstraße nach Süden bis zum Parkplatz Raintal reicht. Die Errichtung einer Tennishalle im Grünkeil zwischen Pöllach und Mondsee Bundesstraße soll bei entsprechender Eingliederung in die Landschaft (z.B. begrüntes Dach) möglich sein, im Abschnitt zwischen Bundesstraße und Parkplatz Raintal kann im Grünkeil die gewünschte Nordzufahrt (siehe Verkehrskonzept) geführt werden.*

Siedlungs- und Ortsbildkonzept

3.4.1. ST.GILGEN - ORT

Siedlungsgebiete zwischen See und Bundesstraßen

3.4.1.1. Bereich Ortszentrum – vom Oppenauer Bach bis zum Gunzenbach

Das Ortszentrum mit seinen zentralen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen stellt nicht nur das funktionale, sondern zugleich auch das touristische Zentrum der Gemeinde dar.

- *Das Ortszentrum soll in seiner Zentrumsfunktion weiter gestärkt werden. Alle vorhandenen zentralörtlichen und touristischen Funktionen sollen in Zukunft beibehalten und dem Bedarf entsprechend auch ausgebaut werden können.*
- *Die Funktion als regionaler Versorgungsstandort ist durch entsprechende Branchenvielfalt öffentlicher und privater (Dienstleistungs-)Einrichtungen weiter auszubauen.*

- *In diesem Sinn ist auch das Bezirksgericht als zentralörtliche Einrichtung für St. Gilgen von höchster Bedeutung und darf aus Sicht der Gemeinde nicht geschlossen werden.*
- *Die Bedeutung des Ortes als Zentrum der touristischen Einrichtungen mit Beherbergungs- und Gastronomiebetrieben sowie Folgeeinrichtungen soll durch entsprechende Qualität gefestigt werden.*
- *Der Charakter des Ortszentrums ist sowohl durch eine entsprechende bauliche Gestaltung bestehender wie neuer Gebäude als auch durch die Sicherung vorhandener Grünanlagen, Grünzüge und Grünkeile zu erhalten. Alle öffentlichen Grünflächen im Ortszentrum sollen auch weiterhin allgemein zugänglich sein. (Dies trifft im Besonderen auf die Grünflächen im Bereich des Hallen/Freibades sowie alle Parkflächen im Bereich des Ortszentrums zu.) Diese Flächen sollen auch in Zukunft wieder eine entsprechende Grünlandwidmung erhalten.*
- ...

Technisches und Soziales Infrastrukturkonzept

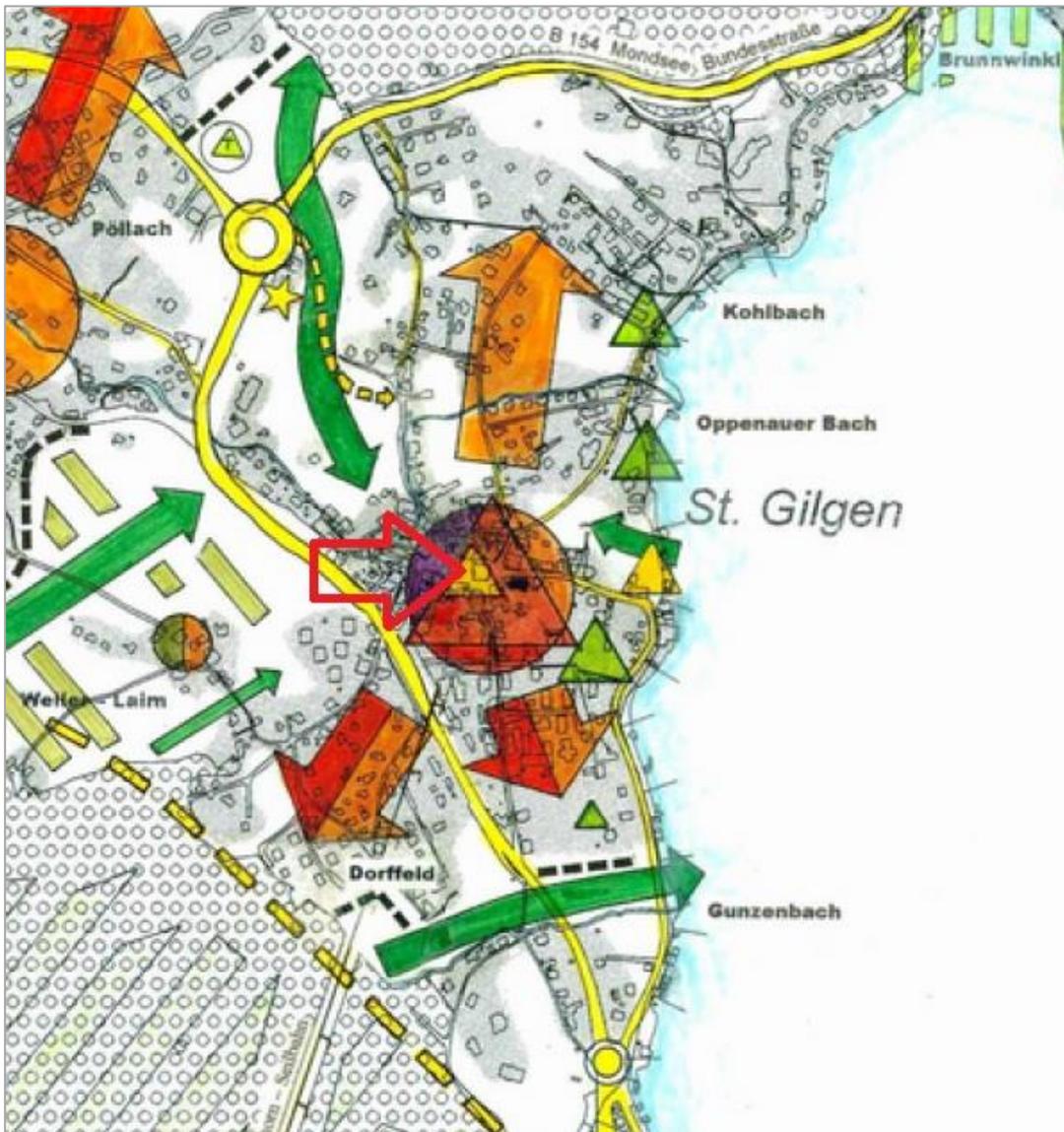
4.2. Regionales und lokales Verkehrsnetz

4.2.2. Zielsetzungen

- *Um die Verkehrssituation im Ortsbereich von St. Gilgen zu verbessern, ist eine neue Zufahrtsstraße von Norden her zum Parkplatz Steinklüftstraße bzw. einem neu zu errichtenden Parkplatz (-haus), mit einer Zu/Ausfahrt im Bereich des geplanten Kreisverkehrs, herzustellen.*
- *Auch die Südzufahrt in den Ort soll entweder kreuzungsfrei ausgebaut oder, wenn dies nicht möglich ist, durch entsprechenden Umbau und Gestaltung verkehrssicher ausgebaut werden*
- *Alle Einmündungen von Gemeindestraßen in die B 158 im Bereich des Ortes St. Gilgen sind verkehrssicher auszubauen.*

Im Planteil zum REK ist der ggst. Bereich Teil des Gemeindehauptorts und Zentrums mit den Schwerpunkten Fremdenverkehrseinrichtungen, zentrale öffentliche Einrichtungen, Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe und Wohnnutzung gekennzeichnet.

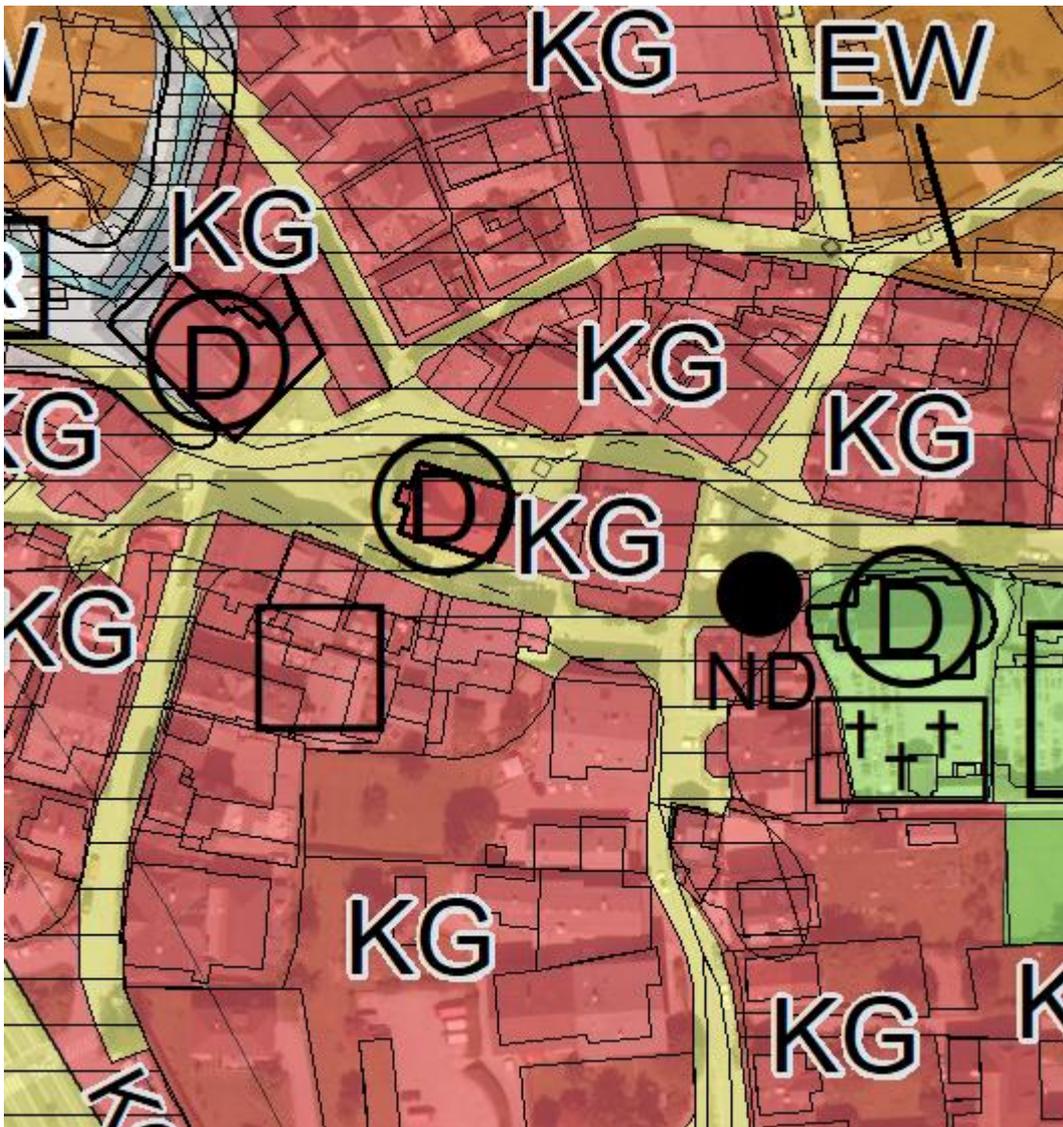
Abb.: Ausschnitt aus dem REK der Gemeinde St. Gilgen



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, 2020.

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Gilgen ist das Planungsgebiet als Bauland - Kerngebiet gewidmet. Die umgebenden Flächen sind ebenso gewidmetes Bauland-Kerngebiet und wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde.

2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Wildbachgefahrenzonen der WLK

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone des Oppenauer Baches. Daher ist die WLK im Bauverfahren einzubinden. Dies wird als BF2 mit dem ggst. Bebauungsplan verordnet.

2.1.5. Verkehrserschließung

Individualverkehr

Das Planungsgebiet liegt im Ortszentrum von St. Gilgen und ist für den Individualverkehr voll erschlossen. Die Erschließung erfolgt über das bestehende Gemeindestraßennetz.

Öffentlicher Verkehr

Die Bushaltestelle "St. Gilgen Busbahnhof" ist lt. LEP 2003 für den Bus in fußläufig erreichbarer Entfernung vorhanden. Die Bushaltestelle liegt ca. 330 m entfernt.

2.1.6. Technische Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist voll erschlossen:

| | |
|-------------------------|-----------------------------------|
| Trinkwasser | Ortswasserleitung |
| Schmutzwasser | Ortskanal St. Gilgen |
| Dach- Oberflächenwässer | Oberflächenwasserkanal vorhanden |
| Stromversorgung | Öffentliches Netz der Salzburg AG |

2.1.7. Vorhandene Bausubstanz

Das Planungsgebiet ist mit dem bestehenden *Hotel Gasthof Kendler* bebaut.

2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

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

2.1.9. Problemanalyse

Die GP 906/20, KG St. Gilgen, ist rechtskräftig als Bauland – Kerngebiet gewidmet und mit dem bestehenden Hotel Gasthof Kendler bebaut. Dieses soll umgebaut und saniert werden. Hierzu liegt der Vorabzug der Einreichplanung zum geplanten Projekt vor.

Für das ggst. Planungsgebiet wird ein Bebauungsplan der erweiterten Grundstufe erstellt, um im Falle des konkreten Bauvorhabens die Aufrechterhaltung des Ortsbildes im historisch gewachsenen Ortszentrum von St. Gilgen und die Übereinstimmung mit dem gewachsenen Baubestand in diesem Bereich zu gewährleisten.

Die Flächen liegen direkt im historisch gewachsenen Ortszentrum von St. Gilgen, östlich des Gemeindeamtes, am Kirchenplatz. Die Flächen in der Umgebung sind durch zwei- bis dreigeschoßige Gebäude geprägt. Die überwiegende Nutzung dieser Gebäude sind Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie touristische Beherbergungsbetriebe.

Die Flächen befinden sich innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone des Oppenauer Baches.

2.1.10. Planungsziele

Die allgemeinen Festlegungen des Bebauungsplans entsprechen den Festlegungen für die ggst. Flächen im bestehenden Bebauungsplan der Grundstufe und zielen auf die Erhaltung und maßvolle Entwicklung der Bebauung im Ortszentrum von St. Gilgen ab.

Aufgrund der vorliegenden Planung der bauart moosgassner ZT GmbH vom 11.06.2019 wird aufgrund der Festlegung im Bebauungsplan der Grundstufe ein erweiterter Bebauungsplan der Grundstufe für den Bereich des Gasthofes Kandler erstellt.

Die Festlegung der Ausnutzbarkeit mit GRZ 1,0 für das geplante Hotel erfolgt unter Bedachtnahme auf die bestehende Bebauung und das Siedlungsbild.

Die Festlegung der Bauhöhen orientiert sich am Bebauungsplan der Grundstufe mit ZOG 3 und der vorliegenden Einreichplanung und berücksichtigt damit die Umgebungsbebauung und das Siedlungsbild.

Aufgrund der sensiblen Lage innerhalb des historisch gewachsenen Ortszentrums von St. Gilgen werden hinsichtlich der äußeren architektonischen Gestaltung Festlegungen getroffen, nämlich hinsichtlich der Dachform als Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung zwischen 25° bis 32°.

Um sicherzustellen, dass der überwiegende Teil des Planungsgebiets weiterhin als Hotel und Gastronomiebetrieb genutzt wird, wird ein Anteil von min. 70% an touristischer bzw. Zentrumsnutzung festgelegt.

Die Bauweise wird für das Planungsgebiet als offen (freistehend oder gekuppelt) festgelegt.

Als Besondere Festlegung (BF1) wird in Übereinstimmung mit dem geltenden Bebauungsplan der Grundstufe für die Bereich St. Gilgen Ortszentrum festgelegt, dass die Baulinie im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes für die gesetzlich erforderliche und neu zu errichtende Fluchtstiege nicht gilt.

Aufgrund der Lage innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone des Oppenauer Baches wird mit der BF2 im Bebauungsplan festgelegt, dass die WLV in das Bauverfahren einzubeziehen ist und allfällige Auflagen umzusetzen sind.

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, M 1:500