

GEMEINDE

# ST. GILGEN

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE  
BÖCKL – PÖLLACH, 1. ÄNDERUNG

BESCHLUSS



---

## 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

Johannes David

### Geschäftszahl

330BP07-2021

### Datum

Anif, am 24.03.2022

# INHALTSVERZEICHNIS

1. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES .....	4
1.1. FESTLEGUNGEN GEM. § 63 ABS 1 ROG 2009 .....	4
2. VERORDNUNGSTEXT .....	5
2.1. GELTUNGSBEREICH .....	5
2.2. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 ABS 2 ROG 2009 .....	5
2.2.1. Straßenfluchtlinien.....	5
2.2.2. Baufluchtlinien .....	5
2.2.3. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen .....	6
2.2.4. Bauhöhen.....	6
2.2.5. Erfordernis einer Aufbaustufe.....	6
2.3. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 53 ABS 2 ROG 2009 .....	6
2.3.1. Verlauf der Erschließungsstraßen .....	6
2.3.2. Bauweise .....	7
<del>2.3.3. Nutzung von Bauten .....</del>	<del>7</del>
<del>2.3.4. Bauplatzgrößen und -grenzen.....</del>	<del>7</del>
2.3.5. Freiraumgestaltung.....	7
<del>2.3.6. Ausfahrts- bzw. Einfahrtsverbot.....</del>	<del>7</del>
3. ERLÄUTERUNGSBERICHT .....	8
3.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009.....	8
3.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes.....	8
3.1.2. Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept.....	10
3.1.3. Flächenwidmung.....	13
3.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit .....	13
3.1.5. Verkehrserschließung .....	14
3.1.6. Technische Infrastruktur .....	14
3.1.7. Vorhandene Bausubstanz .....	14
3.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen .....	14
3.1.9. Problemanalyse.....	14
3.1.10. Planungsziele .....	15
3.2. VERFAHRENSABLAUF .....	16

# 1. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

## 1.1. FESTLEGUNGEN GEM. § 63 ABS 1 ROG 2009

### **§ 63 Änderung des Bebauungsplans**

*(1) Ein Bebauungsplan ist zu ändern, soweit dies erforderlich ist:*

- 1. durch eine Änderung des Flächenwidmungsplans;*
- 2. durch Planungen und sonstige Maßnahmen nach anderen gesetzlichen Vorschriften.*

*(2) Ein Bebauungsplan kann geändert werden, wenn*

- 1. die Änderung dem Räumlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan entspricht und*
- 2. eine dem bisherigen Bebauungsplan entsprechende bauliche Entwicklung nicht erheblich gestört wird.*

### **Begründung der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes**

Mit der ggst. Änderung wird der bestehende Bebauungsplan, welcher 1997 (Arch. Dipl.-Ing. Reinhard Loidl, GV-Beschluss am 26.06.1997, Plannr.: B/01/97) erstellt wurde, an die aktuellen Bestimmungen im ROG (ROG Novelle 2018) und an die geltende Planzeichenverordnung angepasst, sowie auch hinsichtlich einer maßvollen baulichen Entwicklung entsprechend abgeändert.

Der bestehende Bebauungsplan bleibt gem. den Übergangsbestimmungen des ROG 2009 (Novelle 2018) unverändert aufrecht.

Gleichzeitig werden für das Planungsgebiet die aktuell in der Gemeinde St. Gilgen für ähnliche Siedlungen üblichen Bebauungsbedingungen übernommen, sowie die zum Zeitpunkt der Verordnung des Bebauungsplanes allfällige, noch nicht gegebenen Nutzungsbeschränkungen nachgetragen.

Bei den Änderungen handelt es sich in erster Linie um eine Anpassung des Bebauungsplans für eine bessere Bebaubarkeit der bereits mit den Gebäuden der Firma Böckl bebauten GP Nr.17 (TGB 01) und Teilfläche GP Nr. 26 (TGB 02), KG St. Gilgen. In Hinblick auf einen haushälterischen Umgang mit Grund und Boden soll auch die Grundflächenzahl für TGB 01 auf 0,25 erhöht werden.

**Die Änderung des Bebauungsplanes kann daher aus raumordnungsfachlicher und -rechtlicher Sicht positiv beurteilt werden.**

## 2. VERORDNUNGSTEXT

Mit der ggst. **1. Änderung** bleibt der bestehende Bebauungsplan unverändert aufrecht, die Flächen werden jedoch an die aktuellen Bestimmungen im ROG (ROG Novelle 2018) und an die geltende Planzeichenverordnung angepasst, sowie auch hinsichtlich einer maßvollen baulichen Entwicklung entsprechend abgeändert.

### 2.1. GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet liegt etwa 3,6 km nordwestlich des Zentrums von St. Gilgen, in der Ortschaft Pöllach, östlich der Gemeindegrenze zu Fuschl. Die Änderungsflächen liegen dabei nordöstlich und südwestlich entlang der B 158 Wolfgangsee Straße.

Für das Planungsgebiets besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1997, welcher geändert und an die aktuellen Bestimmungen im ROG und an die geltende Planzeichenverordnung angepasst wird.

Das Planungsgebiet umfasst die Grundparzellen 17 und 26 (Teilfläche), KG 56107 St. Gilgen, mit einer Gesamtfläche von ca. 15.650 m<sup>2</sup>.

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

#### 2.2.1. Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien sind durch den Bestand der B 158, der Wolfgangseebundesstraße gegeben.

##### 1 Änderung

Die Straßenfluchtlinien verlaufen entlang der B 158 Wolfgangsee Straße gem. planlicher Darstellung.

#### 2.2.2. Baufluchtlinien

In Absprache mit der Bundesstraßenverwaltung kann der Mindestabstand der Baufluchtlinie auf Grundstück Nr. 26 von 15 m auf 5 m reduziert werden. Somit können Bauten entlang der B 158 situiert werden, sodass das Grundstück eine sinnvolle innere Erschließung aufweist; weiters wird dadurch ein ruhiges Erscheinungsbild des Betriebsgeländes von der B 158 aus sichergestellt.

Die Baugrenzlinien sind durch die Fluchten der Bestandsobjekte, die Mindestabstände bzw. durch die eingetragenen Knoten festgelegt.

##### 1 Änderung

Die Baufluchtlinien verlaufen in einem Abstand von **5,0 m (TGB 02)** zur Straßenfluchtlinie bzw. **entlang dem Bauverbotsbereich der B158 (TGB 01)** gem. planlicher Darstellung.

### 2.2.3. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

#### Geschoßflächenzahl – GFZ

##### 1. Änderung

##### TGB 01

Für das Grundstück Nr. 17 wird eine **Grundflächenzahl GRZ von 0,25** ~~Geschoßflächenzahl von 0,4~~ festgelegt. Dies erlaubt eine dem Betrieb angemessene Vergrößerung der Büroflächen im nordöstlichen Teil des Grundstückes.

#### Grundflächenzahl – GRZ

Für die Teilfläche aus Grundstück Nr. 26 wird eine Grundflächenzahl **GRZ von 0,38** fixiert. Dies entspricht einer U-förmigen Bebauung.

### 2.2.4. Bauhöhen

#### ~~Niveau des Bezugspunktes für Höhenfestlegung in Meereshöhe~~

~~Als Bezugspunkt wurde für beide Grundstücke jeweils das Erdgeschoßniveau der Bestandsobjekte gewählt.~~

#### ~~Firsthöhe – FH / Oberste Traufhöhe – TH~~

~~Für die Festlegung der First- bzw. Traufhöhen wurden für beide Grundstücke die jeweiligen Höhen der bestehenden Gebäude herangezogen.~~

~~Die zweigeschoßige Festlegung für Gst. Nr. 17 sowie die Höhenangaben nehmen Bezug auf die Bestandsobjekte.~~

##### 1. Änderung

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden für das Planungsgebiet mit einer **obersten Traufhöhe (TH)** und einer **Firsthöhe (FH)**, als Absoluthöhe wie folgt festgelegt:

Oberste Traufhöhe (TH):            **max. 766,50 m ü.A.**

Firsthöhe (FH):                    **max. 770,50 m ü.A.**

### 2.2.5. Erfordernis einer Aufbaustufe

Es besteht kein Erfordernis einer Aufbaustufe gem. § 50 Abs.3 ROG 2009.

## 2.3. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 53 ABS 2 ROG 2009

### 2.3.1. Verlauf der Erschließungsstraßen

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt direkt über die B 158 Wolfgangsee Straße, auf GP 940/1.

### 2.3.2. Bauweise

#### Offene Bauweise

Für beide Grundstücke wird eine offene Bauweise festgelegt, wobei eine Bebauung sowohl offen-freistehend als auch offen-gekuppelt möglich ist. Dies entspricht den Festlegungen der bisher erteilten Genehmigungen.

### ~~2.3.3. Nutzung von Bauten~~

#### Anteil der Gewerbenutzung

~~Das Grundstück Nr. 26 ist ausschließlich für gewerbliche Zwecke, d. h. entsprechend dem Bestand für Erdbau- und Transportunternehmen sowie Werkstättenbetrieb für Baumaschinen zu nutzen.~~

~~Für Gst. Nr. 17 wird folgende besondere Festlegungen getroffen: Alle weiteren Baumaßnahmen müssen ausnahmslos dem Eigenbedarf der Fam. Böckl (Bürofläche) bzw. der Fam. Böckl (Wohnnutzung) dienen.~~

### ~~2.3.4. Bauplatzgrößen und -grenzen~~

#### Bauplatzgrenze Bestand

~~Auf Grundstück Nr. 26 wurde mit Bescheid vom 1.8.1985 nach § 19 (3) ROG eine Ausnahmegenehmigung ein Bauplatz mit 2480 m<sup>2</sup> erteilt.~~

#### Bauplatzgrenze Planung

~~Die Bauplatzgröße wird durch Erweiterung des bestehenden Bauplatzes in nordwestlicher Richtung bis zur Grundstücksgrenze (= Gemeindegrenze St. Gilgen/Fuschl) bzw. nach NO bis zur Wolfgangseebundesstraße auf insgesamt 9801 m<sup>2</sup> vergrößert.~~

### 2.3.5. Freiraumgestaltung

Entlang der B 158 wurde nach der Ausnahmegenehmigung für das bestehende Betriebsgebäude ein Sichtschutzwall errichtet, der samt Bepflanzung zu erhalten ist.

### ~~2.3.6. Ausfahrts- bzw. Einfahrtsverbot~~

~~Entlang der B158 wird bis zur bestehenden Betriebsausfahrt auf GP Nr. 26 ein Ausfahrts- bzw. Einfahrtsverbot festgelegt.~~

---

## 3. ERLÄUTERUNGSBERICHT

Für das Planungsgebiet besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1997, welcher geändert und an die aktuellen Bestimmungen im ROG, sowie an die geltende Planzeichenverordnung angepasst wird.

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

#### 3.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt etwa 3,6 km nordwestlich des Zentrums von St. Gilgen, in der Ortschaft Pöllach, östlich der Gemeindegrenze zu Fuschl, sowie nordöstlich und südwestlich entlang der B 158 Wolfgangsee Straße.

Die Flächen des Erdbau- und Abbruchsunternehmens Böckl sind auf GP 26 (Teilfläche) zum Teil bereits mit einem Bestandsobjekt, welche als Garage für Baumaschinen genutzt wird, bebaut. Weiters befinden sich eine Haustankstelle mit Waschplatz und eine Stellfläche für Baumaschinen auf dem Grundstück.

Die GP 17 dient dem Eigenbedarf (Bürofläche bzw. Wohnnutzung) der Familie Böckl. Das Erdbau- und Abbruchsunternehmen plant im Südosten des bestehenden Gebäudes eine Garage für Baumaschinen, sowie im Nordwesten eine Erweiterung der bereits bestehenden Garage, welche als Lagerhalle genutzt wird. In der näheren Umgebung erstrecken sich überwiegend forstwirtschaftliche Flächen, im Osten, Süden und Westen befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Flächen steigen Richtung Nordwesten an.

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 15.650 m<sup>2</sup> auf.

Abb.: Übersichtsplan, ÖK 50



Quelle: SAGIS, 2021.

Abb.: Foto des Planungsgebiet (Ansicht Richtung Westen)



Quelle: Google Earth, 2021.

Abb.: Foto des Planungsgebiets (Ansicht Richtung Nordwesten)



Quelle: Google Earth, 2021.

### 3.1.2. 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:

#### 1.3.2. Produktions- und Dienstleistungssektor

##### 1.3.2.3. Maßnahmen

##### 1.3.2.3.1. Detaillierte Festlegungen zu Dienstleistungseinrichtungen

##### **Mühlbachsau**

*In Mühlbachsau befindet sich östlich der Wolfgangsee-Bundesstraße das „Gewerbegebiet Pöllach“, welches zum Teil schon genutzt ist und weiter aufgefüllt wird. Südlich dieses Gewerbegebietes schließt ein kleinräumiges Wohngebiet an.*

- *Aufgrund der günstigen Lage unmittelbar an der Bundesstraße und außerhalb des Hauptsiedlungsraumes soll dieses Gewerbegebiet in Zukunft nach Norden und Osten erweitert werden können.*
- *Eine Erweiterung der Gewerbegebietwidmung nach Süden ist aufgrund der Wohnbebauung nicht möglich, die unbebauten Flächen zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet können im Sinne der Widmungskategorie "Betriebsgebiet" genutzt werden.*

*Die Flächen westlich der Bundesstraße, anschließend an das o.a. Gewerbegebiet, befinden sich im Besitz der Gemeinde. (Sie sind derzeit als Grünland - Sportflächen ausgewiesen.) An der nördlicher Grundgrenze wurde von der Wildbachverbauung ein Retentionsraum geschaffen und mit einem Damm begrenzt.*

- *Unter der Voraussetzung, dass diese Flächen grundsätzlich eine Baulandnutzung aufweisen und eine Zufahrt von der Bundesstraße her möglich ist, sollte der Bereich vom Hochwasserdamm nach Süden als Gewerbegebiet genutzt werden können.*

Nördlich davon, an der Gemeindegrenze zu Fuschl, befindet sich auf derselben Seite der Bundesstraße im Bereich Gasthof Gimsenwirt ein weiterer kleinräumiger Betriebsstandort (Erdbau- und Transportunternehmen).

- Dieser Betriebsstandort soll erhalten bleiben, eine Erweiterung über die derzeitige Baulandwidmung hinaus ist grundsätzlich nicht ausgeschlossen.

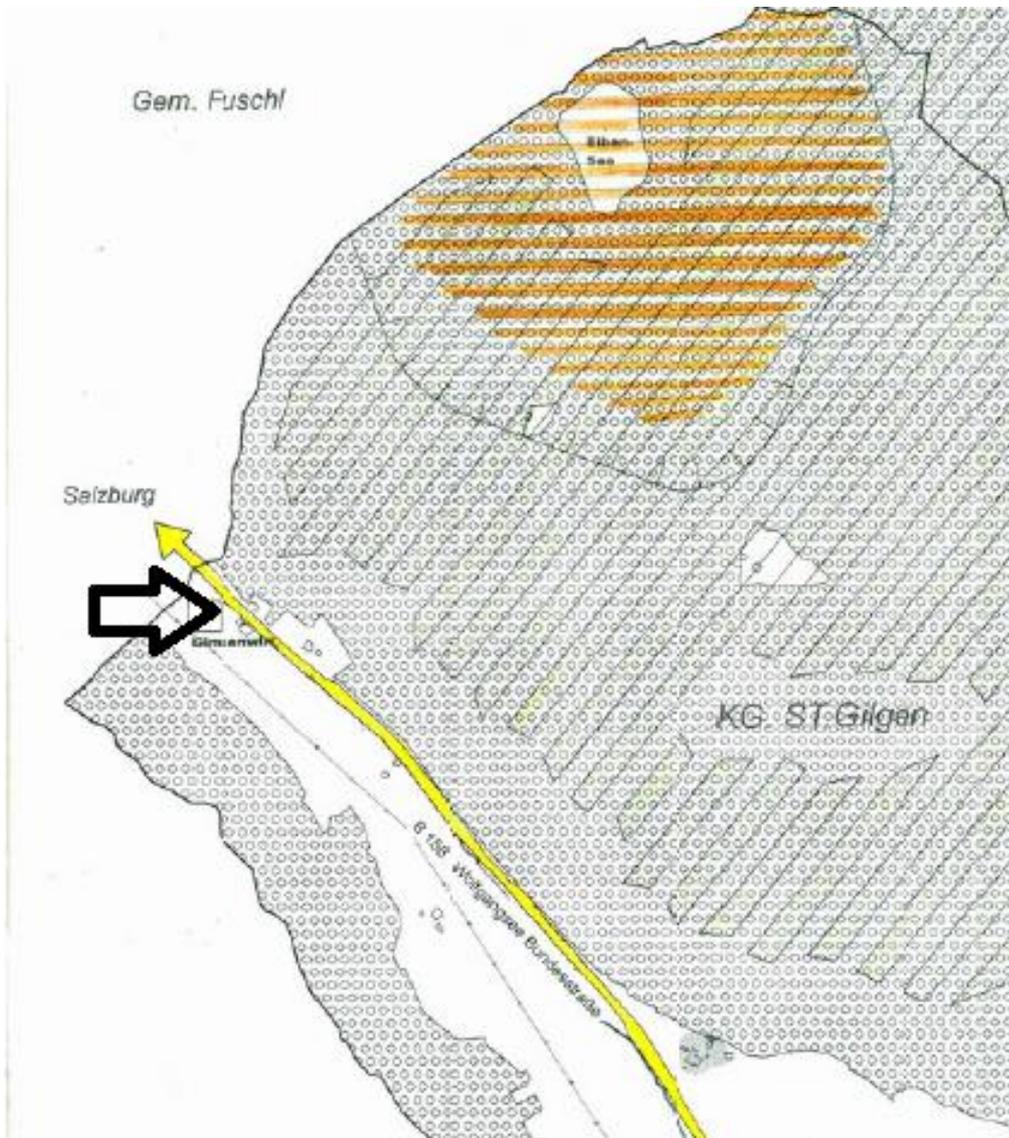
#### **3.4.4. Mühlbachsau**

Der Bereich Mühlbachsau gehört zum Siedlungsgebiet Pöllach, liegt jedoch geländebedingt außerhalb der konzentrierten Bebauung um den Ort St. Gilgen.

- Der Siedlungsansatz Ziegelbrenner südlich des Gewerbegebietes kann im Rahmen der gegebenen Baulandwidmung (FWP- Stand 1998) aufgefüllt werden, südlich anschließend kann auch der Eigenbedarf des Widingener Bauern gedeckt werden.
- [...]
- Die bestehende Bebauung im Bereich des Gasthauses Gimsenwirt soll mit einer Bestandswidmung versehen bzw. die bestehenden Rechtsverhältnisse übernommen werden, bei Bedarf ist auch die Eigenbedarfsdeckung der umliegenden Bauern möglich.
- 

Im Planteil zum REK sind der ggst. Bereich keine (entgegenstehenden) Festlegungen getroffen worden.

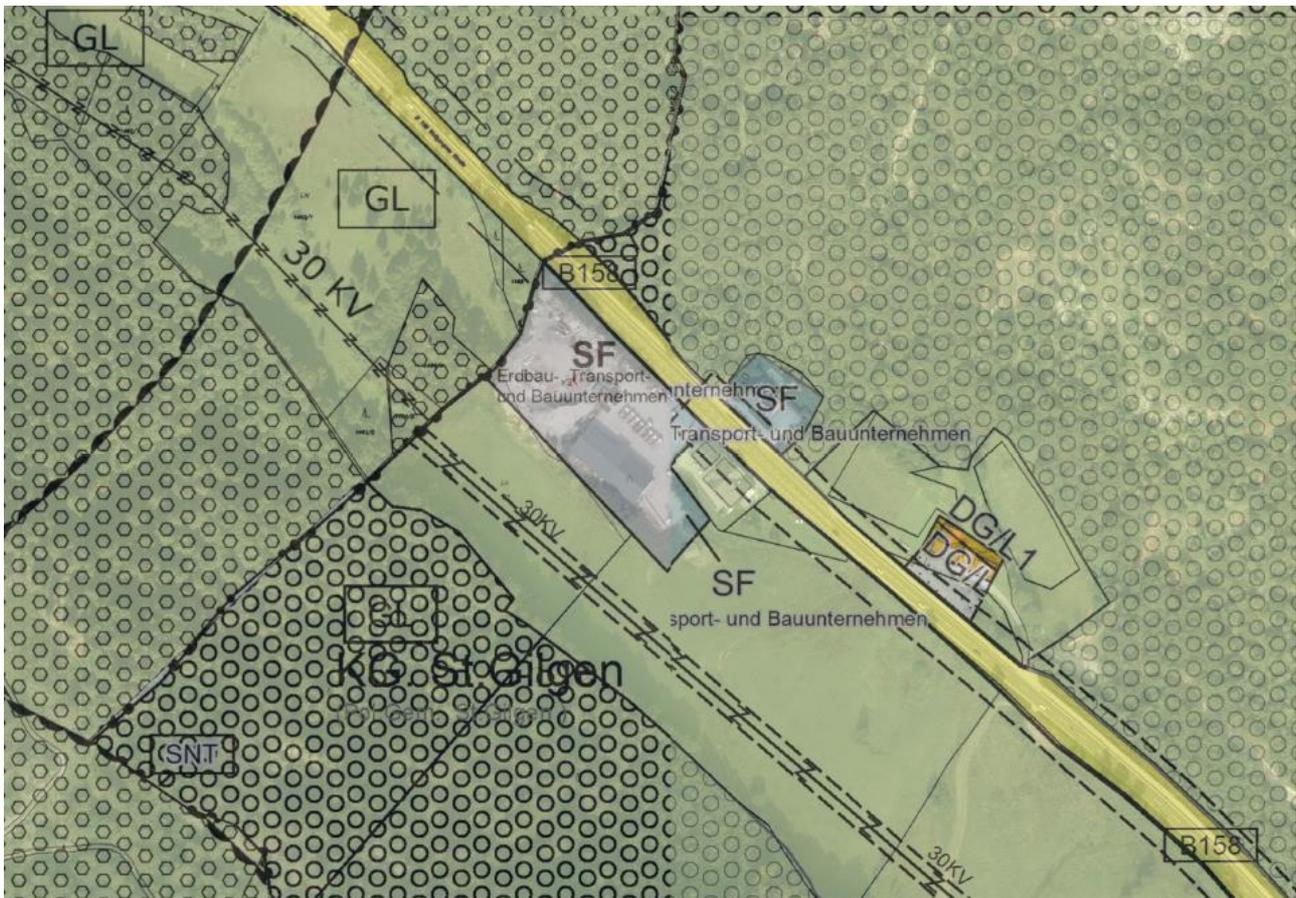
Abb.: Ausschnitt aus dem REK der Gemeinde St. Gilgen



Quelle: REK St. Gilgen, Planteil, 1999.

### 3.1.3. Flächenwidmung

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



Quelle: Zeller ZT GmbH erstellt mit GeoOffice Raumplanung, 2021.

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Gilgen ist das Planungsgebiet als Sonderfläche – Erdbau-, Transport- und Bauunternehmen gewidmet. Teilflächen liegen im Bauverbotsbereich entlang der B158.

### 3.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

#### Bauverbotsbereich

Die Flächen liegen teilweise im Bauverbotsbereich entlang der B158 Wolfgangsee Straße gem. planlicher Darstellung.

Bei allfällige geplanten Bauführungen in diesem Bereich ist vorab eine Stellungnahme/Bewilligung der Landesstraßenverwaltung einzuholen.

### 3.1.5. Verkehrserschließung

#### Individualverkehr

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt direkt über die B 158 Wolfgangsee Straße, auf GP 940/1.

#### Öffentlicher Verkehr

Die Bushaltestelle "St. Gilgen Pöllach" ist lt. LEP 2003 für den Bus in fußläufig erreichbarer Entfernung vorhanden. Die Bushaltestelle liegt direkt östlich entlang des Planungsgebiets.

### 3.1.6. Technische Infrastruktur

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

### 3.1.7. Vorhandene Bausubstanz

Das Planungsgebiet ist auf GP 17 mit einem Bestandsobjekt bebaut, welches als Eigenbedarf (Bürofläche bzw. Wohnnutzung) der Familie Böckl dient. Auf GP 26 (Teilfläche) befindet sich ebenfalls ein Gebäude, welches ausschließlich für gewerbliche Zwecke des Erdbau- und Transportunternehmens sowie als Werkstättenbetrieb für Baumaschinen genutzt wird.

### 3.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für die bebauten Flächen liegen rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen vor.

### 3.1.9. Problemanalyse

Für das Planungsgebiets besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1997, welche an die aktuellen Bestimmungen im ROG (ROG Novelle 2018) und an die geltende Planzeichenverordnung angepasst, sowie auch hinsichtlich einer maßvollen baulichen Entwicklung entsprechend abgeändert wird.

Das Planungsgebiet liegt etwa 3,6 km nordwestlich des Zentrums von St. Gilgen, in der Ortschaft Pöllach, östlich der Gemeindegrenze zu Fuschl. Die Änderungsflächen liegen dabei nordöstlich und südwestlich beiderseits entlang der B 158 Wolfgangsee Straße.

Zur Erhaltung und Fortschreibung der bestehenden Siedlungsstruktur sind die entsprechenden Festlegungen v.a. bezüglich Ausnutzbarkeit, Höhe, Bauweise und Architektur zu überprüfen und allenfalls fortzuschreiben.

Die Flächen liegen teilweise im Bauverbotsbereich entlang der B158 Wolfgangsee Straße.

### 3.1.10. Planungsziele

Grundsätzlich orientieren sich die Bebauungsbedingungen an der Bestands- und Umgebungsbebauung sowie an der Widmung. Die Festlegung der Straßen- und Baufluchtlinien erfolgt unter Fortschreibung des bestehenden Siedlungs- und Landschaftsbildes. Die allgemeinen Festlegungen des Bebauungsplans zielen auf die maßvolle Entwicklung der Bebauung in St. Gilgen im Bereich Pöllach ab. Grundlage dafür ist der Bebauungsplan der Grundstufe aus dem Jahr 1997.

Die Baufluchtlinien verlaufen in einem Abstand von 5,0 m (TGB 02) zur Straßenfluchtlinie bzw. entlang dem Bauverbotsbereich der B158 (TGB 01).

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt direkt über die B 158 Wolfgangsee Straße, auf GP 940/1.

Die Festlegung der Ausnutzbarkeit der Grundfläche mit einer Grundflächenzahl GRZ von max. 0,25 bzw. 0,38 erfolgt unter Bedachtnahme auf die bestehende Bebauung und das Siedlungsbild, sowie den sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Auch die Festlegung der Höhen erfolgt mit einer max. TH 766,50 m übe Adria und einer max. FH 770,50 m übe Adria, als Absoluthöhe, entsprechend der Bestands- und Umgebungsbebauung, sowie unter Berücksichtigung deren sensibler Fortschreibung.

Zur Gewährleistung eines einheitlichen Siedlungs- und Ortsbildes, werden für das Planungsgebiet auch Festlegungen in Bezug auf die äußere architektonische Gestaltung getroffen. Um die bestehende Siedlungsstruktur fortzuführen, wird eine offene Bauweise – freistehend oder gekuppelt verordnet.

Entlang der B 158 wurde nach der Ausnahmegenehmigung für das bestehende Betriebsgebäude ein Sichtschutzwall errichtet, der samt Bepflanzung zu erhalten ist.

Die Flächen liegen teilweise im Bauverbotsbereich entlang der B158 Wolfgangsee Straße. Bei allfällige geplanten Bauführungen in diesem Bereich ist vorab eine Stellungnahme/Bewilligung der Landesstraßenverwaltung einzuholen.

## 3.2. 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	27.12.2021 - 24.01.2022
Beschluss des Bebauungsplans gem. § 65 Abs. 6 ROG 2009	24.03.2022
Kundmachung des Bebauungsplans als Verordnung gem. 65 Abs. 8 ROG 2009	01.04.2022

Beilagen:       Bebauungsplan, Beschluss, M 1:500