

GEMEINDE

ST. GILGEN

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

WINKL - SIEDLUNG SÜD, SCHAFBERGSTRASSE (SEELEITNER)

BESCHLUSS



IMPRESSUM

Auftraggeber

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

Auftragnehmer

Zeller ZT GmbH
Hellbrunnerstraße 5
5081 Anif

Projektleitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

Bearbeitung

Johannes David, BSc

Geschäftszahl

GZ 330BPL05-2021

Datum

Anif, am 24.03.2022

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 1: Boden	6
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.....	9
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.....	12
2.1.10. Planungsziele	12
2.2. VERFAHRENSABLAUF	13

1. VERORDNUNGSTEXT

1.1. GELTUNGSBEREICH

Die Änderungsfläche befindet sich ca. 3 km nordöstlich des Zentrums von St. Gilgen in der Ortschaft Winkl. Die Ortschaft Winkl liegt im Norden des Wolfgangsees und wird durch den Saurüssel vom Ufer getrennt.

Das Planungsgebiet umfasst die GP Nr. 227/16 und 227/1 (Tfl. Straße) beide KG Winkl, mit einer Gesamtfläche von ca. 1.030 m², davon ca. 933 m² Bauland EW.

1.2. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1. Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinie verläuft entlang der Schafbergstraße gem. planlicher Darstellung.

1.2.2. Baufluchtlinien

Die Baufluchtlinie verläuft in einem Abstand von **5,0 m** zur Straßenfluchtlinie gem. planlicher Darstellung.

1.2.3. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

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

1.2.4. Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden für das Planungsgebiet entsprechend der bestehenden Baustruktur mit einer **obersten Traufhöhe (TH)** und **max. Firsthöhe (FH)**, gemessen vom **Bezugspunkt 605,00 m über Adria**, wie folgt festgelegt:

Oberste Traufhöhe (TH):	6,50 m
Firsthöhe (FH):	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 über die östlich von der B154 Mondsee Straße abzweigenden Winkelstraße und in weiterer Folge direkt über die davon südlich abzweigende Schafbergstraße.

1.3.2. Äußere architektonische Gestaltung

Dachform

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

1.3.3. Bauweise

Es wird entsprechend der bestehenden Baustruktur eine **offene Bauweise – freistehend** festgelegt.

1.3.4. Nutzung von Bauten – Anzahl der Wohneinheiten als Mindestzahl

Für das Planungsgebiet wird eine **Mindestzahl von zwei Wohneinheiten** festgelegt.

1.3.5. Pflanzgebot - Schaffung von Grünbeständen

Der südliche 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.

1.3.6. Besondere Festlegung im Text – BF 1: Boden

Die Bodenfunktionen sind auf der ggst. Flächen zwischen 2 (gering) bis 4 (hoch) eingestuft, Standortfunktion besteht keine. Besonders hinsichtlich der „natürlichen Bodenfruchtbarkeit“ werden entsprechende Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im ggst. Bebauungsplan festgelegt.

Da es zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktion kommt und um eine Minimierung der negativen Auswirkungen auf die betroffenen Bodenfunktionen sicherzustellen, werden daher im Bebauungsplan konkrete standortbezogene Maßnahmen festgelegt:

- Verwertungsnachweis des Oberboden: Der Oberboden ist sachgemäß abzutragen und weitgehend wieder zu verwenden oder zur Verbesserung/Aufwertung einer geringwertigen Fläche, vorzugsweise in der Gemeinde, zu verwenden. Dabei sind die Richtlinien für die sachgerechte Bodenrekultivierung entsprechend einzuhalten.
- Die vollständige Flächenversiegelung hat sich auf die Gebäudeflächen und die Zufahrt zu beschränken. Alle ebenerdigen Parkplätze und Zugangswege sind jedenfalls teilversiegelt auszuführen (Rasengittersteine oä).

2. ERLÄUTERUNGSBERICHT

Der ggst. Bebauungsplan wird parallel zur der gleichlautenden Flächenwidmungsplan-Teilabänderung T330/63 *Winkl-Siedlung Süd, Schafbergstraße (Seeleitner)* 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. 3 km nordöstlich des Zentrums von St. Gilgen in der Ortschaft Winkl, auf GP 227/16. Die Ortschaft Winkl liegt im Norden des Wolfgangsees und wird durch den Saurüssel vom Ufer getrennt. Die Fläche liegt dabei am südlichen Rand der bestehenden Ein- und Zweifamiliensiedlung. Die Änderungsfläche stellt eine Freifläche innerhalb des überwiegend bebauten Siedlungsgebiets dar.

Die Freiflächen im Süden und der weiteren Umgebung dienen überwiegend der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung.

Das Planungsgebiet fällt Richtung Westen um etwa 3 m ab und weist eine Gesamtfläche von ca. 1.030 m² auf.

Abb.: Orthofoto des Planungsgebietes



Quelle: SAGIS, 2021.

2.1.2. Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Für den ggst. Bereich sind folgende relevante Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) enthalten:

3.4. Detaillierte Aussagen zur künftigen Entwicklung der einzelnen Ortschaften

3.4.5 Winkl

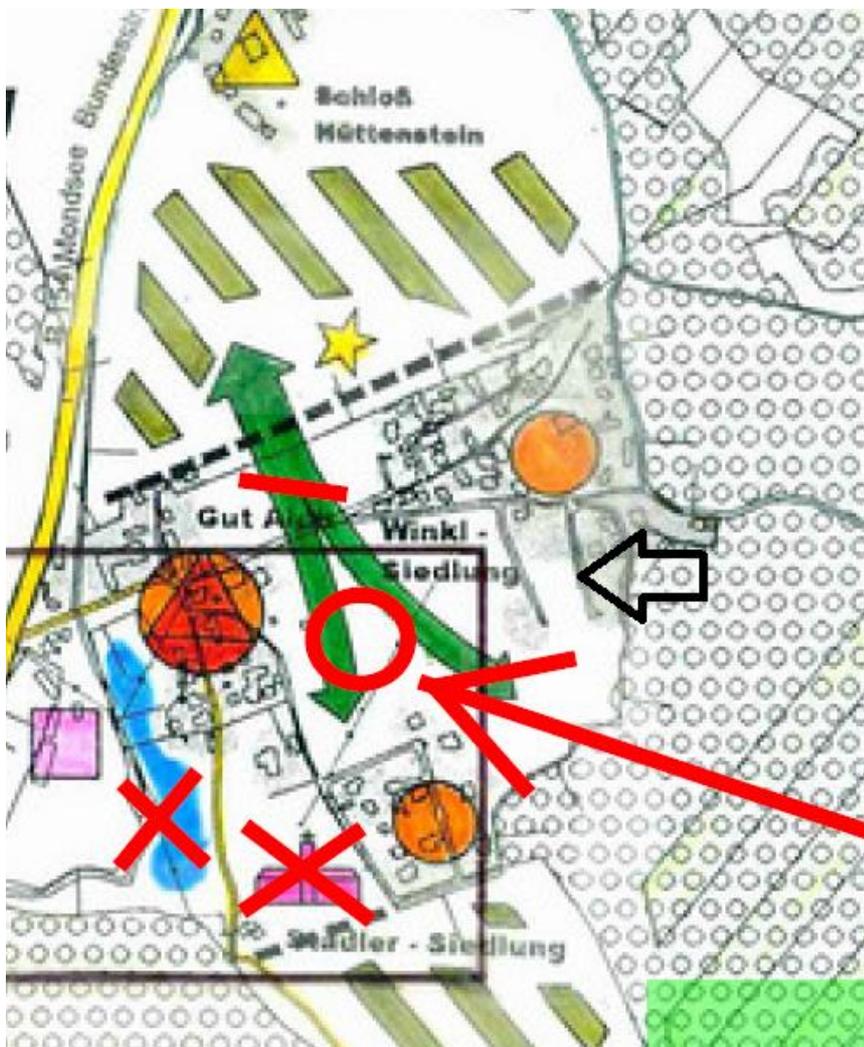
3.4.5.4. Winkl-Siedlung

Die Winkl-Siedlung ist eine reine Wohnsiedlung östlich der Siedlung um Gut Aich, die in den letzten Jahren nach Süden hin erweitert wurde.

- Die Winkl-Siedlung kann aufgefüllt und abgerundet werden. Allerdings mit entsprechendem Abstand zum Siedlungsbereich Gut Aich und zur Stadler Siedlung, ein Zusammenwachsen der einzelnen Siedlungen soll nicht erfolgen.
- Im Norden kann, wie bei der Siedlung um Gut Aich, die nördliche Parzellenreihe bebaut werden, darüber hinaus ist für die Dauer der Gültigkeit dieses REK keine Erweiterung vorgesehen, sodaß an diesem Bauungsrand eine Siedlungsgrenze festgelegt wird.

Im Planteil zum REK der Gemeinde St. Gilgen bestehen keine speziellen Festlegungen für den ggst. Bereich.

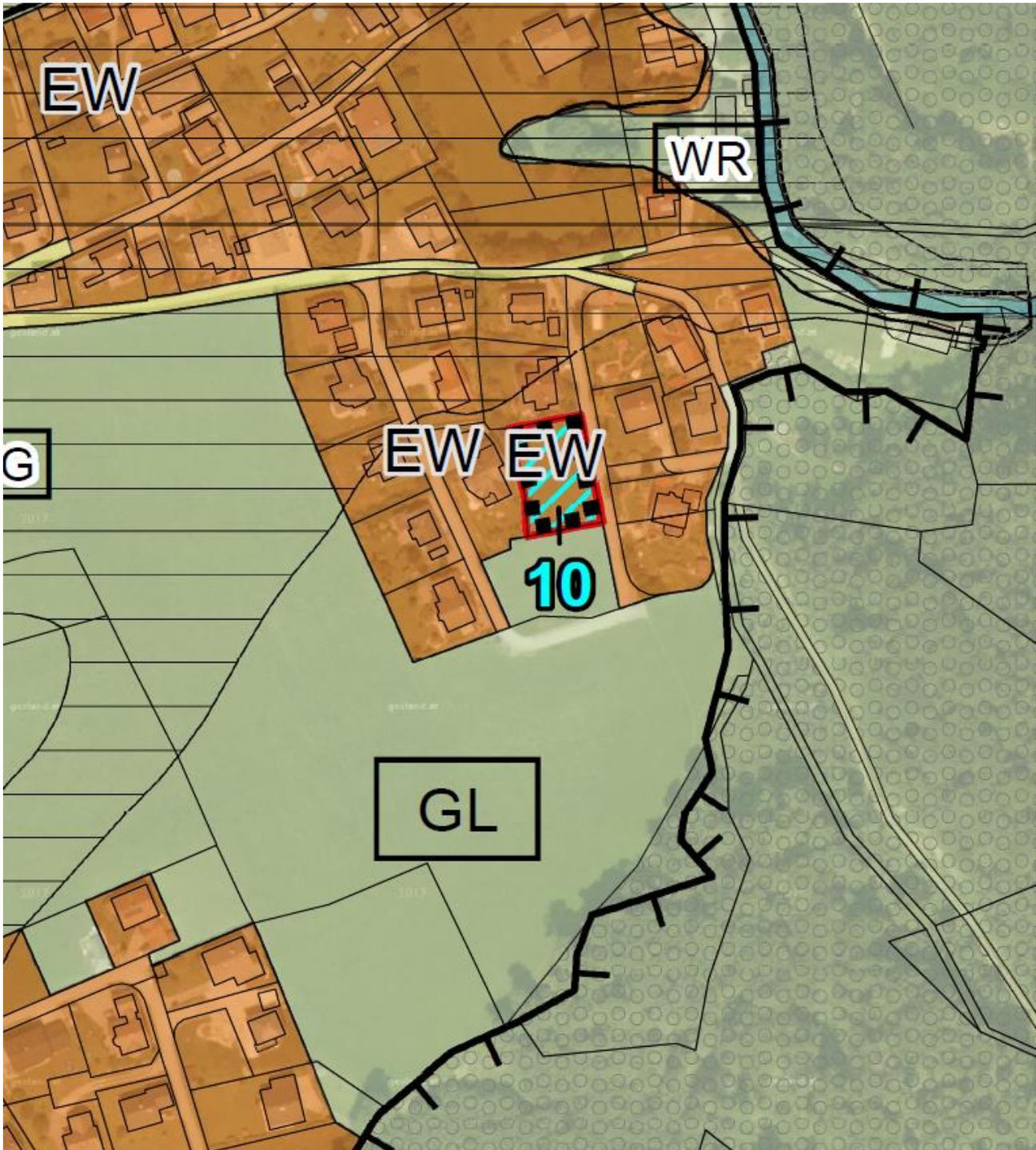
Abb.: Ausschnitt aus dem REK der Gemeinde St. Gilgen



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, 2021.

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

2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Boden

Die Bodenfunktionen sind auf der ggst. Fläche zwischen 2 (=gering) bis 4 (hoch) eingestuft, Standortfunktion besteht keine. Die Fläche im ggst. Bereich weist einen vergleichbaren Wert mit den meisten anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen in St. Gilgen auf, womit für die Fläche hinsichtlich des Bodens keine Bedenken bestehen. Lediglich in Bezug auf die „Lebensraumfunktion“ und die „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ weisen die Böden höhere Werte auf.

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

Lebensraumfunktion 4

Standortfunktion 0

Natürliche Bodenfruchtbarkeit 4

Abflussregulierung 2

Pufferfunktion 3

Für die Fläche sind Versorgungseinrichtungen im Hauptort St. Gilgen, sowie in der Nachbargemeinde Strobl vorhanden.

Des weiteren sind Besonnung, Klima und Luftgüte in ausreichender Umweltqualität gegeben. Im Osten liegen größere, zusammenhängende Waldflächen, welche abschirmend, speichernd und filternd wirken. Eine allfällige Beeinträchtigung durch die B 154 wird dadurch überkompensiert.

Darüber hinaus handelt es sich bei der ggst. Fläche um eine Auffüllung und Abrundung entlang der Schafbergstraße, Versorgungseinrichtungen sind vorhanden, wodurch auf dem Wege der Interessensabwägung einer Siedlungsentwicklung im ggst. Bereich der Vorrang zu geben ist.

In Bezug auf die „Lebensraumfunktion“ und 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 über die östlich von der B154 Mondsee Straße abzweigenden Winklstraße und in weiterer Folge direkt über die davon südlich abzweigende Schafbergstraße.

Öffentlicher Verkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle "St. Gilgen Aich" befindet sich in ca. 500 m Luftlinie und ca. 670 m fußläufiger Entfernung und damit außerhalb der lt. LEP 2003 für den Bus vorgesehenen fußläufig erreichbaren Entfernung.

Jedoch sprechen ausreichend besondere Gründe gem. LEP 2003 für die Baulandwidmung der Änderungsflächen (siehe Planungsbericht TAA).

2.1.6. Technische Infrastruktur

Trinkwasser	WG Winkl
Schmutzwasser	Ortskanal St. Gilgen
Dach- Oberflächenwässer	Versickerung auf Eigengrund
Energieversorgung	Leitungsnetz der Salzburg AG

2.1.7. Vorhandene Bausubstanz

keine

2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Die ggst. Fläche ist nicht bebaut und daher sind keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen vorhanden.

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.

Die Änderungsfläche befindet sich ca. 3,0 km nordöstlich des Zentrums von St. Gilgen am südlichen Siedlungsrand des Ortsteil Winkl.

Sie stellt eine Freifläche innerhalb des bestehenden, gewidmeten und überwiegend bebauten Siedlungsgebiets dar.

Die Bebauung der Siedlung ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt.

Zur Erhaltung und Fortschreibung der bestehenden Siedlungsstruktur sind entsprechende Festlegungen zu treffen, sowie auch hinsichtlich des sparsamen und haushälterischen Umgangs mit Bauland.

Die Bodenfunktionen sind auf den ggst. Flächen zwischen 2 (=gering) bis 4 (=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 der Siedlungsstruktur und die harmonische Eingliederung der zukünftigen Bebauung im Ortsteil Winkl, entlang der Schafbergstraße ab.

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die nördlich von der B154 Mondsee Straße abzweigenden Winklstraße und anschließend direkt über die östlich angrenzende Schafbergstraße.

Die Festlegung der Ausnutzbarkeit mit GRZ 0,20 erfolgt unter Bedachtnahme auf die bestehende 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 605,00 m ü.A., gem. der Bestands- und Umgebungsbebauung, sowie unter Berücksichtigung deren sensibler Fortschreibung.

Um die bestehende Wohn- und Siedlungsstruktur fortzuführen wird eine offene Bauweise – freistehend verordnet, sowie als Dachform das Sattel- oder Walmdach festgelegt.

Dem Grundsatz einer "haushälterischen und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden" wird dadurch entsprochen, dass für das Planungsgebiet mindestens 2 Wohneinheiten festgelegt sind.

Zur Eingrünung des Siedlungsrandes im Hinblick auf einen sanften Übergang zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft ist der 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 der ggst. Fläche zwischen 2 (=gering) bis 4 (=hoch) eingestuft, Standortfunktion besteht keine. Lediglich in Bezug auf die „Lebensraumfunktion“ und die „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ sind Bodenschutzmaßnahmen erforderlich und daher sind im nachfolgenden Bauverfahren entsprechende Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen zwingend umzusetzen – siehe BF 1- Boden.

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. § 66 ROG 2009

Kundmachung der beabsichtigten Aufstellung gem. § 65 Abs. 2 ROG 2009	-
Auflage des Entwurfs gem. § 65 Abs. 3 ROG 2009	16.09.2021 – 14.10.2021
Beschluss des Bebauungsplans gem. § 65 Abs. 6 ROG 2009	24.03.2022
Kundmachung des Bebauungsplans als Verordnung gem. 65 Abs. 8 ROG 2009	07.09.2022

Beilagen: Bebauungsplan Beschluss, M 1:500