

GEMEINDE

ST. GILGEN

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE
ABERSEE, ÖSTLICH SEESTRAÙE (SCHÖNDORFER)

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 Schlager
Johannes David

Geschäftszahl

GZ 330BPL03-2021

Datum

Anif, am 30.06.2022

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 – BF1: Wildbachgefahrenzone	5
1.3.7. Besondere Festlegung im Text – BF 2: Architektonische Gestaltung	5
1.3.8. Besondere Festlegung im Text – BF3: 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.....	10
2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	11
2.1.5. Verkehrserschließung	13
2.1.6. Technische Infrastruktur	14
2.1.7. Vorhandene Bausubstanz	14
2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.....	14
2.1.9. Problemanalyse.....	14
2.1.10. Planungsziele	14
2.2. VERFAHRENSABLAUF.....	16

1. VERORDNUNGSTEXT

1.1. GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet liegt ca. 6 km südöstlich vom Zentrum St. Gilgen im Ortsteil Abersee, am Südufer des Wolfgangsees auf der Zinkenbach-Halbinsel. Die ggst. Fläche liegt im Nordosten der B158 Wolfgangsee Straße, östlich unmittelbar anschließend an die Seestraße und nördlich unmittelbar am Wundererweg.

Das Planungsgebiet umfasst die GP Nr. 20/5, sowie Teilflächen der GP 34/3 (Seestraße) und 947 (Wundererweg), alle KG Gschwand, mit einer Gesamtfläche von ca. 1.260 m².

1.2. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1. Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinie verläuft entlang der Seestraße und des Wundererwegs 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 natürlichen Gelände, 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 direkt über die nordöstlich von der B158 Wolfgangsee Bundesstraße abzweigende Seestraße oder den davon östlich abzweigenden Wundererweg.

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 nordöstliche 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 – BF1: Wildbachgefahrenzone

Die ggst. Flächen befinden sich im östlichen Bereich in der Gelben Wildbachgefahrenzone. Bei der Errichtung von Gebäuden sind konkrete Objektschutzmaßnahmen erforderlich, die im Bauverfahren nach Vorlage von Detailplänen von der WLV festzulegen sind.

1.3.7. Besondere Festlegung im Text – BF 2: Architektonische Gestaltung

Dachform, Dachdeckung und Dachfarbe sind der bestehenden baulichen Umgebung anzugleichen.

1.3.8. Besondere Festlegung im Text – BF3: Boden

Vor allem in Bezug auf die „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und die „Abflußregulierung“ werden konkrete Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im ggst. Bebauungsplan festgelegt.

Gem. Bodenfunktionsbewertung im SAGISonline – Lesehilfe, Maßnahmen zum Bodenschutz bei Bodeneingriffen (S. 29) sind die aufgezählten konkreten Maßnahmen im nachfolgenden Bauverfahren umzusetzen und wird dies mit dem Bebauungsplan verordnet:

- Die Parkplätze sind versickerungsfähig auszugestalten (zB Rasengittersteine)
- Der vorhandene Oberboden ist sachgerecht abzutragen und für eine Bodenrekultivierung zu verwenden (Nachweis mittels Verwertungsnachweis)
- Die Regenwasserversickerung hat im Planungsgebiet zu erfolgen (Einsatz von Mulden- oder Rigolensystemen)
- Eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ist sicherzustellen (zB bei Zufahrtswegen und Erschließungen)

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

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Abersee im nördlichen Bereich der Ortschaft Reith, östlich der Seestraße und nordwestlich des Wundererwegs, ca. 6 km entfernt vom Zentrum St. Gilgen, am Südufer des Wolfgangsees auf der Zinkenbach-Halbinsel.

Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern, nordwestlich befindet sich das Seehotel Huber. Weiter nördlich des Planungsgebiets beginnen die Campingplätze am See. Das Gelände ist, wie überall auf dem Schwemmkegel des Zinkenbaches, flach.

Die Freiflächen der weiteren Umgebung dienen überwiegend der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung. Der Seeuferbereich ist stark touristisch geprägt.

Abb.: Orthofoto des Planungsgebietes



Quelle: SAGIS, 2021.

2.1.2. Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das Räumliche Entwicklungskonzept wurde von der Gemeinde am 01.07.2010 beschlossen. Für den ggst. Bereich sind folgende relevante Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) enthalten:

3.4.6.1. Siedlungsbereich Seestraße

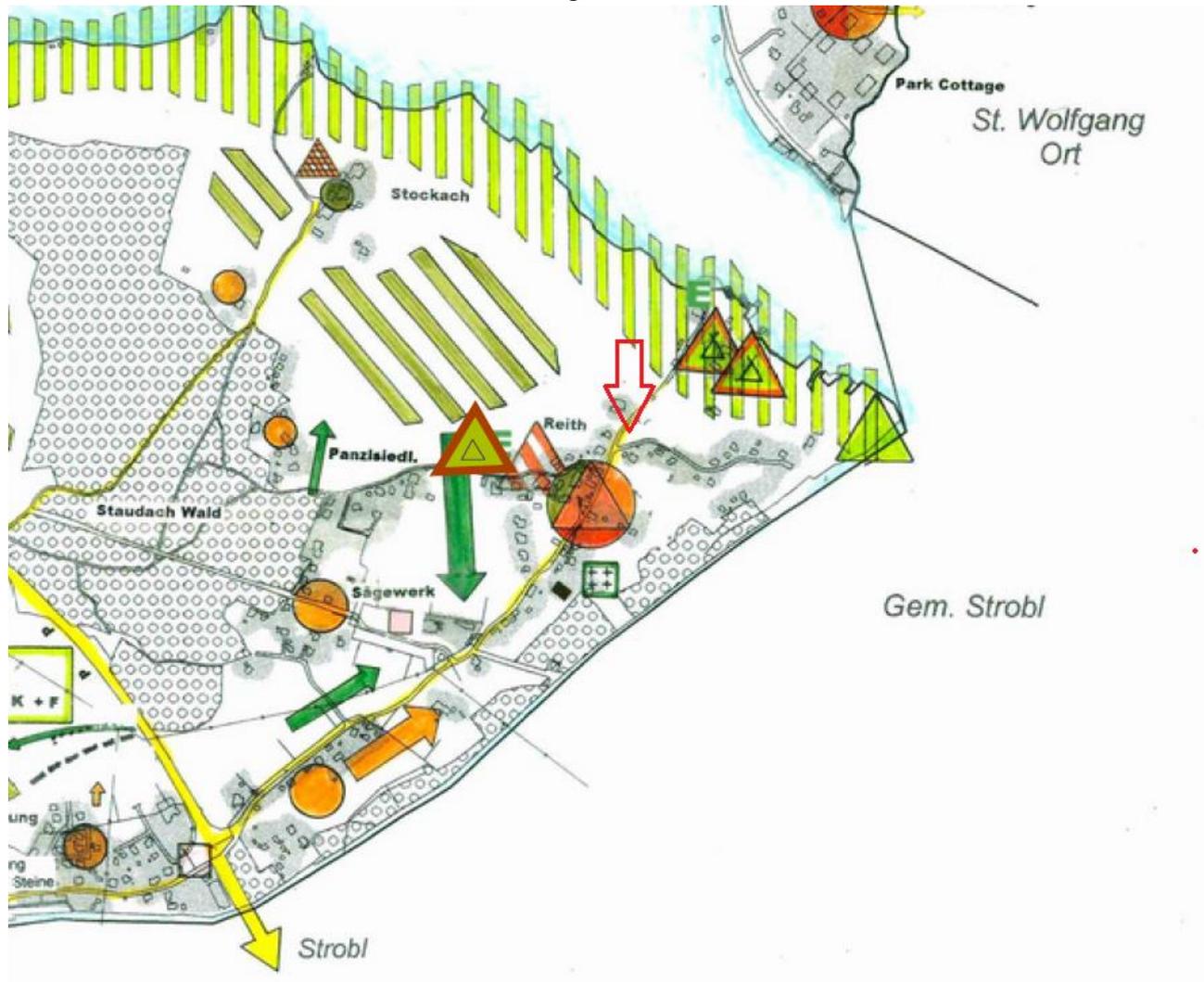
Der Siedlungsbereich Langgaßer liegt östlich der Seestraße zwischen B 158 Wolfgangseestraße – Ischlerbahntrasse – und Zinkenbach im Bereich des Siedlungsschwerpunktes von Gschwand und kann unter Berücksichtigung der roten Wildbachgefahrenzone wie erforderlichen Schutzvorkehrungen vor Hochwassereinwirkung und unter Wahrung des den Zinkenbach begleitenden Gehölzsteifens aufgefüllt werden

3.4.6.2. Reith

- *Nordöstlich von Reith entlang der Seestraße hat Fremdenverkehr und damit zusammenhängende Nutzung Priorität.*
- *Die Bebauung von Reith bildet gleichsam das Zentrum von Gschwand / Abersee, das in Zukunft noch aufgefüllt und abgerundet werden soll – vorrangig ist die Siedlungsentwicklung für die örtliche Bevölkerung (Baulandsicherung für Jungfamilien) vorgesehen.*
- *Nördlich der Gemeinestraße zum Bacheck (Naturbadeplatz) ist eine Auffüllung der Bebauung unter Berücksichtigung der Wildbachgefahrenzonen grundsätzlich möglich.*
- *Westlich der Gemeinestraße kann nördlich des Seehotels noch das Austraghaus des landwirtschaftlichen Betriebes „Seehois“ (Überfuhr) errichtet werden.*
- *Der Bereich vor der Schiffsanlegestelle soll als Wartebereich für die Gäste gestaltet werden, dazu ist der Campingplatz Greinz nach Westen zu verlegen (siehe Freiraumkonzept)*
- *Zwischen Reith und der Panzsiedlung ist ein ausreichend breiter Grünkeil freizuhalten (siehe Freiraumkonzept), ein Zusammenwachsen beider Siedlungsgebiete wird derzeit abgelehnt.*

Im Planteil zum REK sind für die ggst. Fläche keine Festlegungen getroffen worden. Die Fläche östlich der Seestraße und südlich des Wundererwegs sind als bestehende Bebauung gekennzeichnet

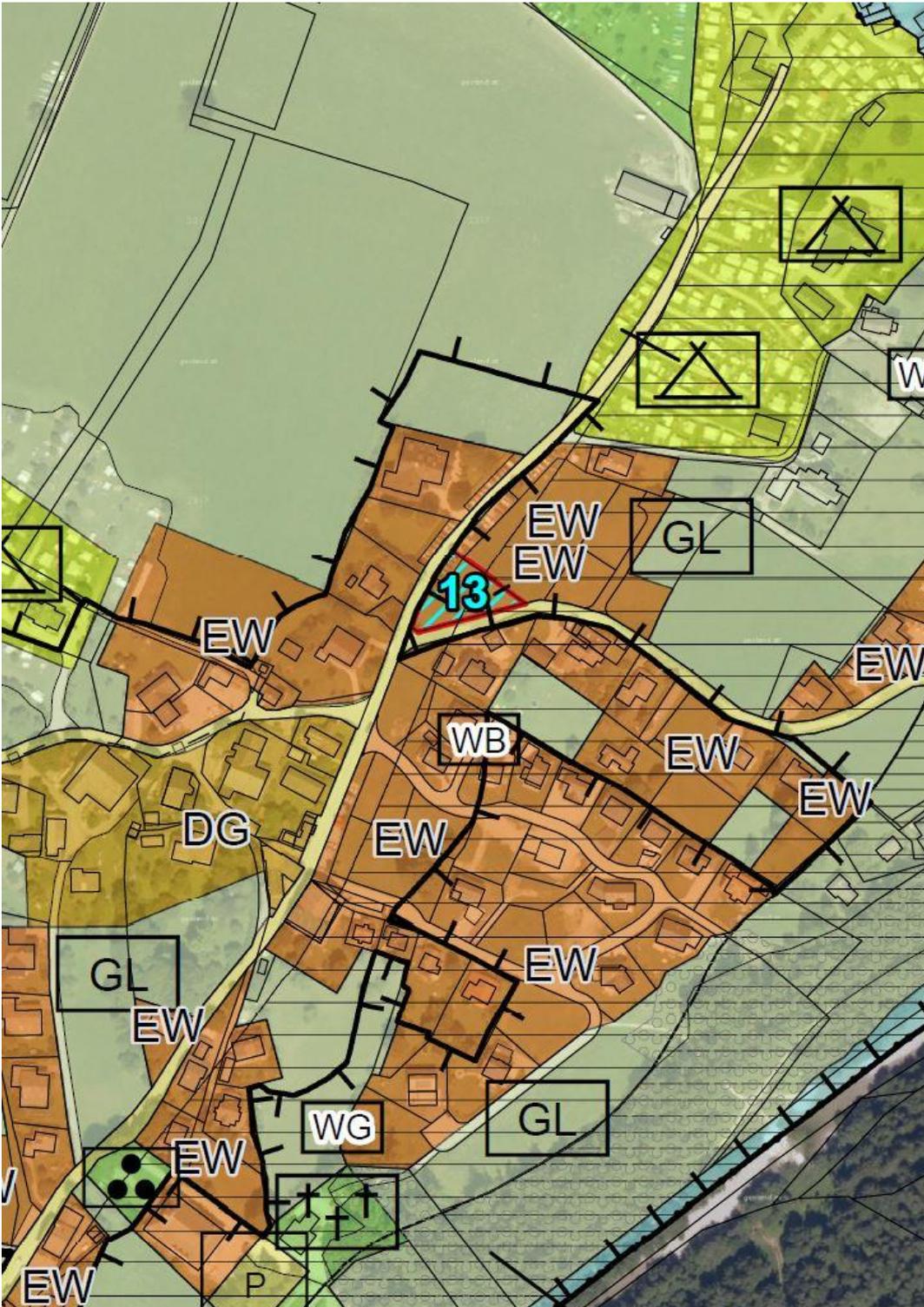
Abb.: Ausschnitt aus dem REK der Gemeinde St. Gilgen



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, 2021.

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Gilgen ist das Planungsgebiet gegenwärtig als Grünland – sonstige Flächen gewidmet. Das Verfahren zur Umwidmung der Änderungsfläche im Bauland - erweitertes Wohngebiet verläuft zusammen mit dem ggst. Verfahren. Wenn der ggst. Bebauungsplan rechtskräftig ist, wird das Planungsgebiet als Bauland – erweitertes Wohngebiet gewidmet sein.

2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Boden

Die Bodenfunktionen sind auf der ggst. Fläche zwischen 2 (=gering) bis 4-5 (hoch bis sehr 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 „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ (4- hoch) und "Abflussregulierung" (4-5 - hoch bis sehr hoch) weisen die Böden höhere Werte auf.

Die beabsichtigte Änderung stellt eine Auffüllung des bestehenden Siedlungsgebiets zur Seestraße sowie zum Wundererweg dar und entspricht somit dem 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 3

Standortfunktion 0

Natürliche Bodenfruchtbarkeit 4

Abflussregulierung 4-5

Pufferfunktion 2

Des Weiteren sind Besonnung, Klima und Luftgüte in ausreichender Umweltqualität gegeben. Die größeren, zusammenhängenden Waldflächen in der Umgebung wirken abschirmend, speichernd und filternd.

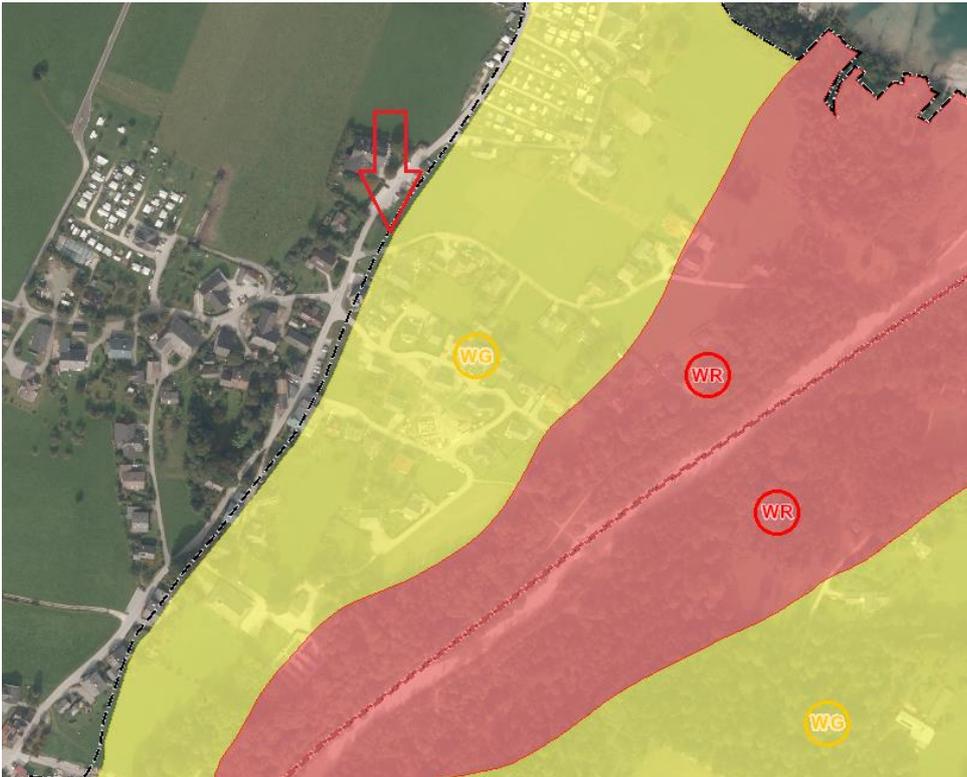
Für die Fläche sind Versorgungseinrichtungen im Ortszentrum vorhanden, wodurch auf dem Wege der Interessensabwägung einer Siedlungsentwicklung im ggst. Bereich der Vorrang zu geben ist.

Vor allem in Bezug auf die „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und die „Abflussregulierung“ sind konkrete Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen als besondere Festlegung BF 3 im Bebauungsplan festgelegt.

Wildbachgefahrenzone

Die ggst. Flächen befinden sich im östlichen Bereich in der Gelben Wildbachgefahrenzone. Die WLW ist in die nachfolgenden Bauverfahren einzubinden und sind allfällige Auflagen nach Vorlage der Detailpläne im Bauverfahren zu berücksichtigen und ist dies als besondere Festlegung BF 1 mit dem Bebauungsplan verordnet.

Abb.: Wildbachgefahrenzone



Quelle: SAGIS, 2021.

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.

Abb.: Landschaftsschutzgebiet



Quelle: SAGIS, 2021.

Der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes wird durch die zukünftige Bebauung nicht negativ beeinträchtigt. Im Bebauungsplan werden entlang des nordöstlichen Randes des Planungsgebiets Eingrünungsmaßnahmen festgelegt, um einen sanften Übergang zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum zu gewährleisten.

2.1.5. Verkehrserschließung

Individualverkehr

Die Erschließung für den Verkehr erfolgt direkt über die nordöstlich von der B158 Wolfgangsee Bundesstraße abzweigende Seestraße oder den davon östlich abzweigenden Wundererweg.

Öffentlicher Verkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle "St. Gilgen Abersee" befindet sich in ca. 1.000 m Luftlinie und ca. 1.100 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 Abersee
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. Flächen sind nicht bebaut und daher sind keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen vorhanden.

2.1.9. Problemanalyse

Im Zuge der Umwidmung der Fläche 20/5 von Grünland – Sonstige Flächen in Bauland – Erweitertes Wohngebiet wird für das ggst. Planungsgebiet ein Bebauungsplan für den Bereich Abersee - östlich Seestraße – erstellt.

Die Änderungsfläche befindet sich im Ortsteil Abersee im nördlichen Bereich der Ortschaft Reith, östlich der Seestraße und nordwestlich des Wundererwegs.

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

Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Schafberg-Salzkammergutseen“ sind zur Einbindung des Siedlungsrandes in den Landschaftsraum Festlegungen zur Begrünung zu treffen.

Die ggst. Änderungsflächen liegen innerhalb der gelben Wildbach Gefahrenzonen des Zinkenbaches.

Die Bodenfunktionen sind auf der ggst. Fläche zwischen 2 (gering) bis 4-5 (hoch bis sehr hoch) eingestuft, Standortfunktion besteht keine. Zur Erhaltung und Fortschreibung der bestehenden Siedlungsstruktur sind entsprechende Festlegungen zu treffen.

2.1.10. Planungsziele

Der ggst. Bebauungsplan wird parallel zur der gleichlautenden Flächenwidmungsplan-Teilabänderung erstellt. Die Verfahren laufen zusammen.

Die allgemeinen Festlegungen des Bebauungsplans zielen auf die Erhaltung und maßvollen Entwicklung der Siedlungsstruktur in Abersee und die harmonische Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild ab.

Die Festlegung der Ausnutzbarkeit der Grundfläche mit einer Grundflächenzahl GRZ von max. 0,20 erfolgt unter Bedachtnahme auf die bestehende Bebauung und das Siedlungsbild. Auch die Festlegung der Höhen erfolgt unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung.

Hinsichtlich der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird für das Planungsgebiet entsprechend der bestehenden Baustruktur eine oberste Traufhöhe (TH) von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 10,50 m bezogen auf das natürliche Gelände festgelegt. Um die bestehende Wohn- und Siedlungsstruktur fortzuführen wird eine offene Bauweise – freistehend verordnet. Zur Gewährleistung eines einheitlichen Siedlungs- und Ortsbildes, werden für das Planungsgebiet auch Festlegungen in Bezug auf die äußere architektonische Gestaltung getroffen. Als Dachform wird das Sattel- oder Walmdach festgelegt und sind gem. BF 2 die Dachform, Dachdeckung und Dachfarbe der bestehenden baulichen Umgebung anzugleichen.

Bezüglich der häuslicheren und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden sowie dem sparsamen Umgang mit Bauland, wird für das ggst. Planungsgebiet eine Mindestzahl von 2 Wohneinheiten festgelegt.

Zur Eingrünung des Siedlungsrandes im Hinblick auf einen sanften Übergang zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft und der Lage im Landschaftsschutzgebiet ist der nordöstliche Rand des Planungsgebiets gem. planlicher Darstellung mit Bäumen oder Sträuchern zu begleiten. Dadurch kann ein sensibler Übergang zwischen Bebauung und Grünraum gewährleistet werden.

Aufgrund der Lage innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone ist die WLV in das nachfolgende Bauverfahren miteinzubeziehen und allfällige Objektschutzmaßnahmen sind umzusetzen. Dies ist als besondere Festlegung im Bebauungsplan verordnet (BF 1).

Aufgrund der hochwertigen Böden sind vor allem in Bezug auf die „Abflussregulierung“ und die „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ konkrete Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgelegt. Dies wird als besondere Festlegung (BF3) im gegenständlichen Bebauungsplan verordnet.

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	14.01.2022 - 11.02.2022
Beschluss des Bebauungsplans gem. § 65 Abs. 6 ROG 2009	30.06.2023
Kundmachung des Bebauungsplans als Verordnung gem. 65 Abs. 8 ROG 2009	16.01.2023

Beilagen: Bebauungsplan Beschluss, M 1:500