

GEMEINDE

ST. GILGEN

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

FERIENPARADIES LEOPOLDHOF – ST. WOLFGANG, 1. ÄNDERUNG

BESCHLUSS



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. Georg Zeller

Geschäftszahl

330BP02-2019

Datum

03.07.2019

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. Baufluchtlinie	4
1.2.3. Baugrenzlinie	4
1.2.4. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen	4
1.2.5. Bauhöhen.....	4
1.2.6. Erfordernis einer Aufbaustufe.....	5
1.3. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 53 ABS 2 ROG 2009	5
1.3.1. Verlauf der Erschließungsstraßen	5
1.3.2. Bauweise	5
1.3.3. Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich der architektonischen Gestaltung der Gebäude (Gestaltung und Gliederung des oberen Gebäudeabschlusses, Anzahl der talseitig sichtbaren Geschosse): BF 1	5
1.3.4. Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung – Außenanlagen (Bepflanzungsmaßnahmen): BF 2	5
1.3.5. Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich der Festlegung eines Zuschlags für eingeschüttete Nebengebäude: BF 3.....	5
1.3.6. Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich der zulässigen Nutzungen: BF 4.....	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	11
2.1.6. Technische Infrastruktur	11
2.1.7. Aufschließungsmaßnahmen.....	11
2.1.8. Vorhandene Bausubstanz	11
2.1.9. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.....	12
2.1.10. Problemanalyse.....	12
2.1.11. Planungsziele	12
2.2. VERFAHRENSABLAUF	13

1. VERORDNUNGSTEXT

1.1. GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Ried am Nordufer des Wolfgangsee, ca. 5 km südöstlich des Gemeindehauptorts St. Gilgen, getrennt durch den Wolfgangsee. Die Flächen liegen nördlich an der Ober Rieder Straße.

Der Bebauungsplan umfasst die GP Nr. 89/1 (Tfl.) KG 56106 Ried mit einer Gesamtfläche von ca. 1.500 m².

1.2. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1. Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinie verläuft nördlich entlang der Gemeindestraße auf GP 317 gem. planlicher Darstellung.

1.2.2. Baufluchtlinie

Die Baufluchtlinie für **Nebengebäude** verläuft in einem Abstand von **5 m** zur Straßenfluchtlinie der Gemeindestraße auf GP 317 gem. planlicher Darstellung.

Die Baufluchtlinie für **Hauptgebäude** verläuft in einem Abstand von **ca. 21 m** zur östlichen Planungsgebietsgrenze gem. planlicher Darstellung.

1.2.3. Baugrenzlinie

Die **Baugrenzlinie verläuft zusammen mit der Teilgebietsgrenze und damit auch auf der Bauland – Grünlandgrenze.**

1.2.4. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche wird für das gesamte Planungsgebiet durch die Grundflächenzahl **GRZ** von ~~0,29~~ **0,33** festgelegt.

Zuschläge zur baulichen Ausnutzbarkeit siehe Pkt. 1.3.5.

1.2.5. Bauhöhen

Für das gesamte Planungsgebiet wird die Bauhöhe durch die **Firsthöhe** mit **573,50 m** und durch die oberste **Traufenhöhe** mit **570,70** – bezogen auf Meereshöhe - festgelegt.

1.2.6. 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 direkt über die Ober Rieder Straße (Gemeindestraße).

1.3.2. Bauweise

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

1.3.3. Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich der architektonischen Gestaltung der Gebäude (Gestaltung und Gliederung des oberen Gebäudeabschlusses, Anzahl der talseitig sichtbaren Geschosse): BF 1

Eine Gliederung der Baukörper hat derart zu erfolgen, dass die sichtbare Höhe der einzelnen Staffelungsabschnitte maximal drei oberirdische Geschosse aufweist, wobei das dritte Geschoss als Dachgeschoss auszuführen ist.

Als Dachform für das Hauptdach wird das geneigte Dach mit einer Dachneigung von 20 bis 24 Grad festgelegt.

1.3.4. Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung – Außenanlagen (Bepflanzungsmaßnahmen): BF 2

Durch die westseitigen Eingrünungsmaßnahmen soll ein harmonischer Übergang (mit einer Baum- und Strauchstruktur) gegenüber weitläufigen Grünlandflächen erreicht werden.

Hier sind Pflanzstrukturen bestehend aus Baum- und Strauchgruppen vorzusehen. Insgesamt sind an der Süd- und Westseite des Planungsareals mindestens 15 Bäume (z.B. Obstbäume) zu setzen.

Zur Minimierung der Versiegelungsflächen sind die offenen Stellplätze mit Rasengittersteinen oder Sickerbelägen zu belegen.

Die Entsorgung der Oberflächenwässer von versiegelten Flächen ist mittels Mulden-Rigolen-System durchzuführen.

1.3.5. Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich der Festlegung eines Zuschlags für eingeschüttete Nebengebäude: BF 3

Für die Errichtung einer mit Ausnahme der Ein- und Ausfahrt eingeschütteten Tiefgarage wird ein Zuschlag zur baulichen Ausnutzbarkeit von 80 m² verbauter Fläche für den über gewachsenem Gelände liegenden Gebäudeteil festgelegt.

1.3.6. Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich der zulässigen Nutzungen: BF 4

Für das Planungsareal wird eine touristische Nutzung (Frühstückspension) festgelegt.

2. ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Änderung

Der Bebauungsplan „Ferienparadies Leopoldhof – St. Wolfgang“ wurde ursprünglich von Arch. Dipl.-Ing. Martin Lenglachner (GZ 159/2, 05.04.2013) erstellt und am 27.06.2013 von der Gemeindevertretung beschlossen.

Der ggst. Bebauungsplan soll dahingehend abgeändert werden, dass für die Errichtung eines unterirdischen Verbindungsganges zum „Leopoldhof“ die Baugrenzlinie mit der Teilgebietsgrenze bzw. der Bauland – Grünlandgrenze zusammenfällt und die Ausnutzbarkeit geringfügig erhöht wird.

Die Gemeinde St. Gilgen beabsichtigt am Ostrand der GP 89/1, KG 56106 Ried einen Bebauungsplan der Grundstufe für das ausgewiesene Bauland aufzustellen.

Vorgesehen ist die Neuerrichtung einer Frühstückspension mit ca. 40 Betten, einer Wohnung und einer Tiefgarage.

Das Areal befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Schafberg-Salzkammergutseen“, in einer Hanglage und bildet den Siedlungsabschluss in diesem weitläufigen Baulandareal.

2.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Ried und umfasst neben der ausgewiesenen Baulandfläche auch einen ca. 6 m breiten Grünlandstreifen in diesem vom Landschaftsschutzgebiet dominierten Bereich. Hier soll die erforderliche Bepflanzung (Siedlungsrandbepflanzung) sichergestellt werden.

Bei der betreffenden Parzelle handelt es sich um eine freie unbebaute Fläche, die derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt.

Zur Sicherstellung der erforderlichen Eingrünungsmaßnahmen wurden Grünflächen in das Planungsgebiet aufgenommen.

Das Planungsgebiet umfasst die GP Nr. 89/1 (Tfl.) KG Ried mit einer Gesamtfläche von ca. 1.500 m².

Abb.: Orthofoto des Planungsgebiets



Quelle: SAGIS, 2019.

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:

Siedlungs- und Ortsbildkonzept

3.4.7. Ried

Der Ortsteil Ried befindet sich am nördlichen Ufer des Wolfgangsees und schließt unmittelbar an den Ort St.Wolfgang an. Ried hat kein eigenes Ortszentrum, keine örtlichen öffentlichen Einrichtungen - weder Kindergarten noch Volksschule - und auch keine Nahversorgung, die gesamte Versorgung wird vom Ort St.Wolfgang übernommen. Einzige Einrichtung örtlicher und überörtlicher Bedeutung ist die HBLA (höhere Bundeslehranstalt) Ried, die im „Ferienhort“ untergebracht ist.

Siedlungsschwerpunkt von Ried ist die Bebauung westlich des Dittlbaches, von der Sterbersiedlung bis zum See, die im Grunde genommen eine Fortsetzung des Ortes St.Wolfgang darstellt.

Zwischen dieser Bebauung und dem Ferienhort befindet sich im gesamten Bereich der Seeuferzone locker gestreute Bebauung, wobei neben den wenigen landwirtschaftlichen Betrieben Wohnbebauung zumeist in Form von Zweitwohnsitzen vorherrscht.

3.4.7.5. Pöllmann - Stadler – Eisl:

- *Die Bebauung im Bereich Pöllmann/ Stadler/ Eisl (Bauland Falkensteiner) kann beiderseits der Riederstraße aufgefüllt und abgerundet werden.*
- *Die nördlich und östlich gelegenen Flächen können im Rahmen der von den Bebauungsplänen erfaßten Bereiche aufgefüllt und geringfügig erweitert werden. Voraussetzung für die über die Bebauungspläne*

hinausgehende geringfügige Erweiterung ist die Herstellung einer ausreichenden Verkehrserschließung bzw. Verbreiterung der Straße.

Im Planteil zum REK ist der ggst. Bereich Pöllmann - Stadler – Eisl als „Wohnsiedlung vorwiegend Einfamilienhausbebauung“ festgelegt.

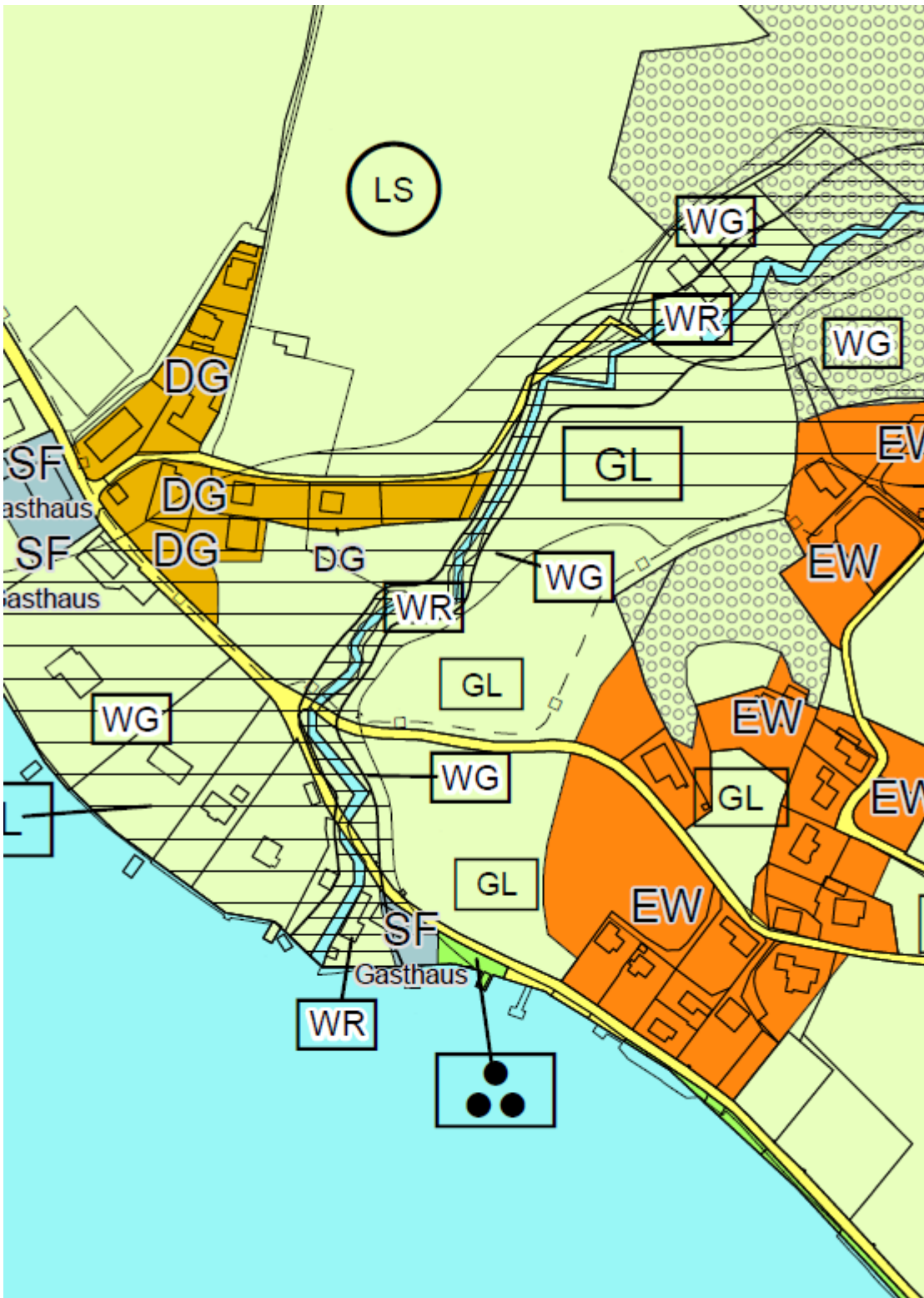
Abb.: Ausschnitt aus dem REK der Gemeinde St. Gilgen



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, 2019.

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Gilgen ist das Planungsgebiet als Bauland - erweitertes Wohngebiet gewidmet, der westliche ca. 6 m Streifen ist als Grünland – ländliches Gebiet gewidmet.

2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Landschaftsschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Schafberg-Salzkammergutseen“.

Schutzzweck:

Erhaltung

1. der besonderen landschaftlichen Schönheit des im § 1 festgelegten Gebiets (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.

2.1.5. Verkehrserschließung

Individualverkehr

Die verkehrsmäßige Anbindung des Planungsgebiets erfolgt direkt über die Gemeindestraße (Obere Rieder Straße).

Öffentlicher Verkehr

Die Bushaltestelle " Ried am Wolfgangsee Leopoldhof " ist lt. LEP 2003 für den Bus in fußläufig erreichbarer Entfernung vorhanden. Die Bushaltestelle liegt ca. 250 m entfernt. Auch die Fähren-Anlegestelle „Ried am Wolfgangsee Falkenstein“ befindet sich fußläufig erreichbar in ca. 200 m Entfernung.

2.1.6. Technische Infrastruktur

Trinkwasser	Ortswasserleitung
Schmutzwasser	Ortskanal St. Gilgen
Dach- Oberflächenwässer	Versickerung auf Eigengrund

2.1.7. Aufschließungsmaßnahmen

Sämtliche Anschlüsse zu den bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen werden von den Grundeigentümern errichtet.

Die Gemeinde St. Gilgen entstehen keine Aufschließungskosten.

2.1.8. Vorhandene Bausubstanz

Das Planungsgebiet liegt am Rand eines größeren, überwiegend der Wohnnutzung und der Fremdenverkehrsnutzung unterliegenden Gebiets. Die Bebauungsstruktur ist durch Einfamilienhausbebauung bzw. durch der touristischen Nutzung unterliegenden Objekten bestimmt.

Die Umgebung des Planungsgebiets ist überwiegend durch eine Wohnnutzung bzw. durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Das Planungsgebiet ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

2.1.9. Rechtskräftige Bauplatzzerklärungen und Baubewilligungen

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

2.1.10. Problemanalyse

Die 1. Änderung des Bebauungsplans hat zum Zweck einen unterirdischen Verbindungsgang zwischen dem Planungsgebiet und dem im Westen liegenden Leopoldhof zu ermöglichen. Dazu soll die Baugrenzlinie mit der Teilgebietsgrenze bzw. der Bauland – Grünland Grenze zusammengelegt werden und die Ausnutzbarkeit geringfügig erhöht werden.

2.1.11. Planungsziele

Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Ordnung eines Gebiets unter Bedachtnahme auf einen sparsamen Bodenverbrauch und auf eine geordnete Siedlungsentwicklung.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans der Grundstufe ist die Gewährleistung einer zweckmäßigen Bebauung für das ggst. Gebiet, unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung und der naturräumlichen Gegebenheiten.

Dabei soll auf die strukturellen Verhältnisse der Umgebung und auf die Vorgaben des Flächenwidmungsplans Rücksicht genommen werden.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll Bauen grundsätzlich nicht verhindert werden, sondern es wird versucht, Bauvorhaben in die durch öffentliche Rücksichtnahmen gebotenen Bahnen zu lenken.

Die ggst. Änderung des Bebauungsplans hat zum Zweck einen unterirdischen Verbindungsgang zwischen dem Planungsgebiet und dem im Westen liegenden Leopoldhof zu ermöglichen. Dabei handelt es sich beim Verbindungsgang um ein unterirdisches Bauwerk, welches von Westen an den Bauplatz angebaut werden soll. Damit ist es erforderlich, dass die zukünftigen Bauwerke im Planungsgebiet auch an die westliche Bauplatzgrenze angebaut werden können.

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	31.05. – 28.06.2019
Beschluss des Bebauungsplans gem. § 65 Abs. 6 ROG 2009	03.07.2019
Kundmachung des Bebauungsplans als Verordnung gem. 65 Abs. 8 ROG 2009	31.07.2019

Beilagen: Bebauungsplan Beschluss, M 1:500