

GEMEINDE

ST. GILGEN

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE
HAUS AM HANG

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

330BP01-2019

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. Baufluchtlinien	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. Bauweise	5
1.3.3. Verkehrsflächen: Selbstständiger Fußweg	5
1.3.4. Freiraumgestaltung: Pflanzgebot – Verpflichtung zur Schaffung von Grünflächen/Gehölzen...	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.....	9
2.1.3. Flächenwidmung.....	12
2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	13
2.1.5. Verkehrserschließung	13
2.1.6. Technische Infrastruktur	13
2.1.7. Vorhandene Bausubstanz	13
2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	13
2.1.9. Problemanalyse.....	14
2.1.10. Planungsziele	14
2.2. VERFAHRENSABLAUF	15

1. VERORDNUNGSTEXT

1.1. GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 550 m nordwestlich, hangoberhalb des Zentrums von St. Gilgen unmittelbar südöstlich an der B154 Mondsee Bundesstraße, im Bereich des bestehenden Restaurants „Haus am Hang“.

Das Planungsgebiet umfasst die GP Nr. 504/1 und 922/7 (Tfl. B154) alle KG St. Gilgen mit einer Gesamtfläche von ca. 1.985 m².

Der bestehende Bauplatz auf GP Nr. 504/1 weist dabei eine Fläche von ca. 1.615 m² auf.

1.2. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1. Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinie verläuft entlang der B154 Mondsee Bundesstraße gem. planlicher Darstellung.

1.2.2. Baufluchtlinien

Die Baufluchtlinie verläuft in einem Abstand von **11 m** zur Straßenfluchtlinie der B154 Mondsee Bundesstraße gem. planlicher Darstellung.

1.2.3. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche wird für das gesamte Planungsgebiet durch die Grundflächenzahl **GRZ** von **0,30** festgelegt.

1.2.4. Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden mit einer obersten Traufhöhe (TH) und einer Firsthöhe (FH), gemessen vom **Bezugspunkt 573,00 m über Adria**, wie folgt festgelegt:

Oberste Traufhöhe (TH): max. 7,00 m

Firsthöhe (FH): max. 10,50 m

Abb.: Höhenlinien



1.3.4. Freiraumgestaltung: Pflanzgebot – Verpflichtung zur Schaffung von Grünflächen/Gehölzen

Am nordöstlichen Rand des Planungsgebiets sind gem. planlicher Darstellung Bäumen oder Sträuchern zu pflanzen. Zu verwenden sind heimische, dem Standort entsprechende Laubgehölze. Die im Plan eingetragenen Standorte der Bäume und Sträucher sind nicht koordinativ verbindlich festgelegt.

2. ERLÄUTERUNGSBERICHT

Die Flächen sind als Bauland Betriebsgebiet gewidmet und mit dem bestehenden Restaurant „Haus am Hang“ bebaut, welches umgebaut und erweitert werden soll. Zur Regelung der städtebaulichen Ordnung wird für die Flächen ein Bebauungsplan erstellt.

2.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 550 m nordwestlich des Zentrums von St. Gilgen, unmittelbar südöstlich angrenzend an die B154 Mondsee Bundesstraße.

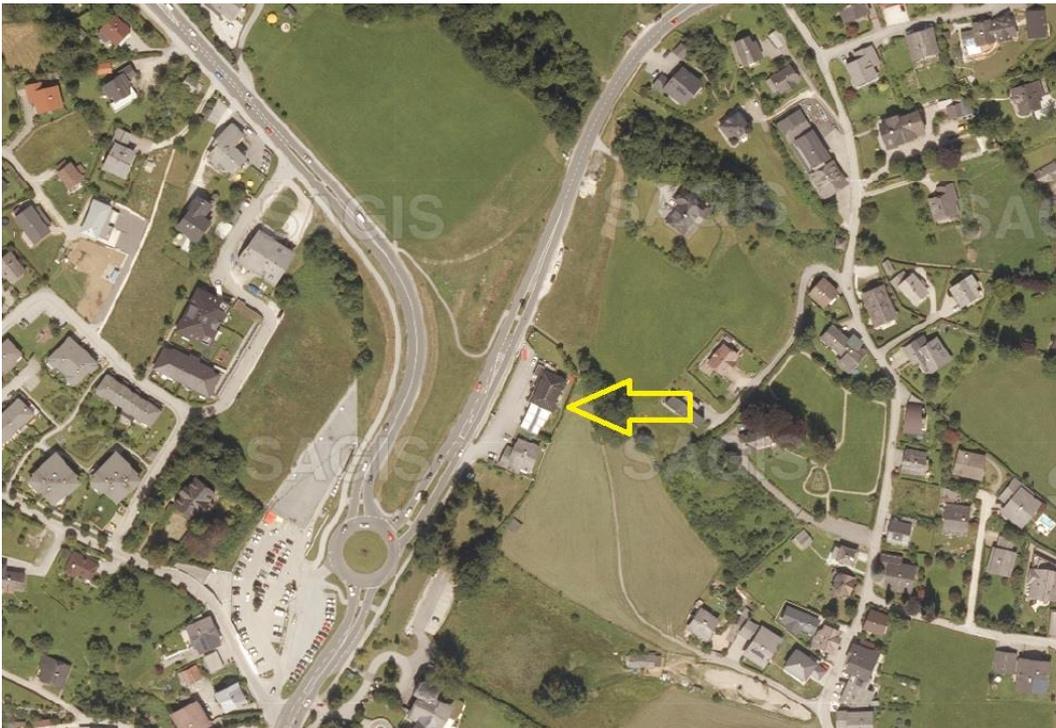
Das Planungsgebiet fällt ca. 5 m nach Osten hin ab und ist mit dem Restaurant „Haus am Hang“ bebaut.

Die Umgebung Richtung Pöllach im Westen der B154 ist durch Wohnbebauung gekennzeichnet, an der Bundesstraße, beim Kreisverkehr, befindet sich der Sparmarkt samt dazugehöriger Parkplätze. Südlich an das Planungsgebiet angrenzend befindet sich auf GP 504/2 ein einzelnes Einfamilienhaus und weiter im Süden liegen die Flächen des Hotels Hollweger.

Das Planungsgebiet umfasst die GP Nr. 504/1 und 922/7 (Tfl. B154) alle KG St. Gilgen mit einer Gesamtfläche von ca. 1.985 m².

Der bestehende Bauplatz auf GP Nr. 504/1 weist dabei eine Fläche von ca. 1.615 m² auf.

Abb.: Orthofoto des Planungsgebietes



Quelle: SAGIS, 2019.

Abb.: Blick auf das Planungsgebiet Richtung Südosten



Quelle: Zeller ZT GmbH, 2018.

Abb.: Blick auf das Planungsgebiet Richtung Nordwesten



Quelle: Zeller ZT GmbH, 2018.

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:

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 bestmöglichst 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.*
- *Die Flächen der Gärtnerei Trautner sind als Erweiterungsflächen für den Friedhof zu sichern.*
- *Die Bebauung im nördlichen Bereich des Ortszentrums bis zum Oppenauer Bach kann zwischen Steinklüftstraße und Mondseestraße unter Freihaltung der Grünflächen im Bereich des Bades aufgefüllt und abgerundet werden, wobei auf den zentrumsnahen Flächen eine dichtere Bebauung zu bevorzugen ist.*
- *Die bestehende Bebauung im Bereich Raintal - Salzburger Straße bis Hotel Hollweger kann abgerundet werden, eine Erweiterung in den dort befindlichen Grünkeil hinaus ist nicht vorgesehen. Der Grünkeil, der hier von Pöllach über die Mondsee Bundesstraße bis an den Rand des Ortszentrums reicht, ist zu erhalten, allenfalls erforderliche landwirtschaftliche Bebauung kann toleriert werden.*
- *Im Bereich dieses Grünkeiles zwischen Raintal und Steinklüftstraße wäre auch noch die Errichtung einer neuen Aufschließungsstraße (Nordzufahrt) von der Mondsee Bundesstraße (Bereich Haus am Hang) Richtung Ortszentrum (Parkplatz Raintal) denkbar.*
- ...

3.4.1.2. Siedlungsgebiet zwischen Oppenauer Bach und Kohlbach

- *Das Siedlungsgebiet zwischen Oppenauer Bach und Kohlbach erstreckt sich von der Mondseestraße bzw. dem Seeufer über Brunneleitweg und Steinklüftstraße nach Westen bis zur Mondsee Bundesstraße. Die unbebauten Flächen innerhalb der bestehenden Bebauung können im Wesentlichen aufgefüllt werden, als westlicher Siedlungsrand wird der bestehende Weg (GP 475/5) bzw. die geplante Trasse der "Nordzufahrt" festgesetzt.*
- ...

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 entsprechendem 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 als „Bebaute Flächen“ gekennzeichnet. Nördlich bzw. Westlich des Planungsgebiets verlaufen ein „Grünkeil“ und eine „Verkehrsfläche geplant“. Im Süden sind die Flächen als „Sichtverbindung zum See“ festgelegt.

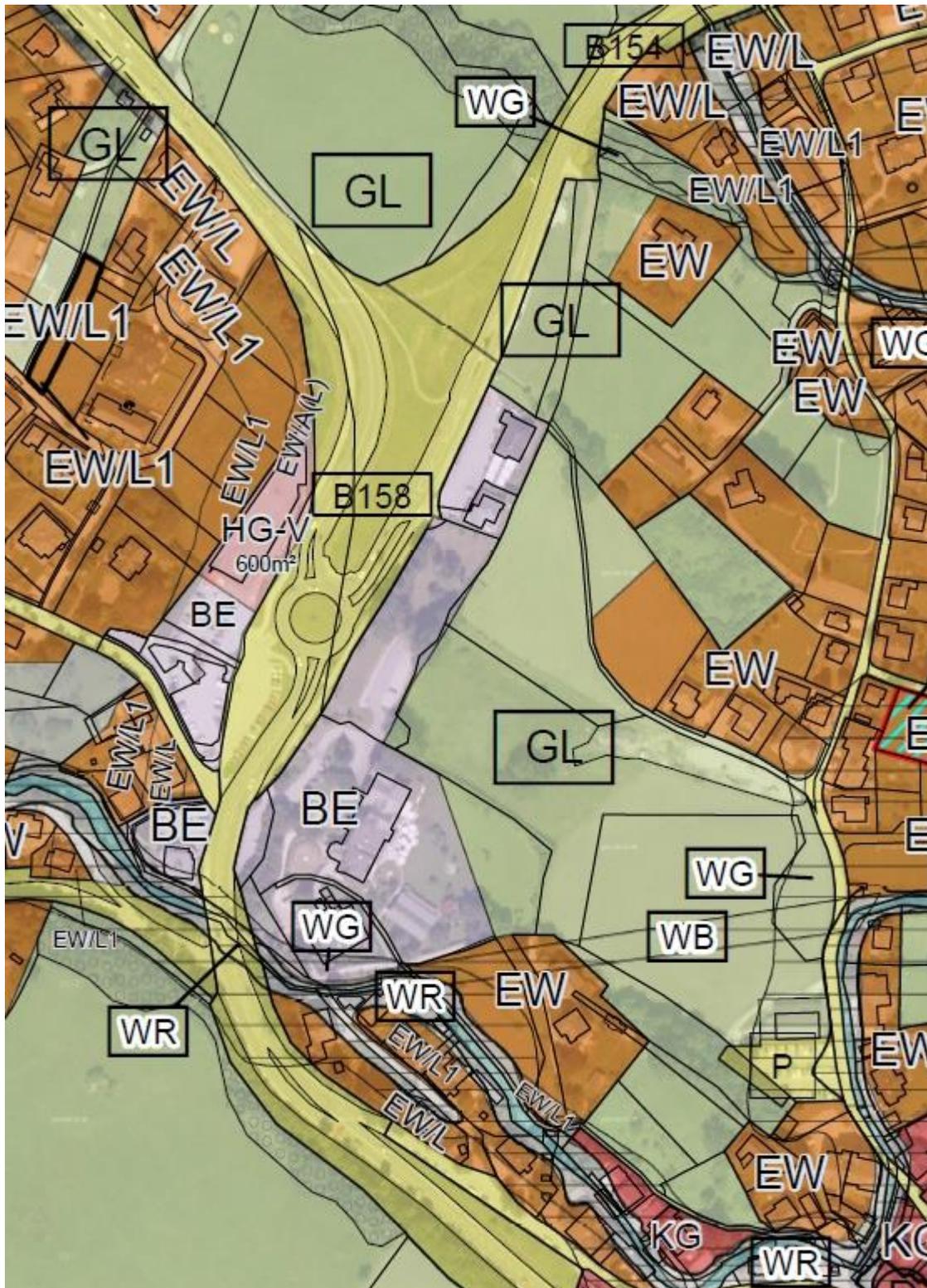
Abb.: Ausschnitt aus dem REK der Gemeinde St. Gilgen



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 wird das Planungsgebiet als Bauland Betriebsgebiet gewidmet.

2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Lärm

Die Flächen liegen südlich an der B154 Mondsee Bundesstraße und somit in deren Verlärmungsbereich. Bei der bestehenden Flächenwidmung handelt es sich um Bauland – Betriebsgebiet, welches selbst nicht lärmsensibel ist.

Eine Beschränkung der Bebaubarkeit besteht daher nicht.

2.1.5. Verkehrserschließung

Individualverkehr

Die verkehrsmäßige Anbindung des Planungsgebiets erfolgt direkt über die bestehende Zu- und Abfahrt von der B154 Mondsee Bundesstraße.

Öffentlicher Verkehr

Die Bushaltestelle "St. Gilgen Hollweger" ist lt. LEP 2003 für den Bus in fußläufig erreichbarer Entfernung vorhanden. Die Bushaltestelle liegt ca. 150 m entfernt.

2.1.6. Technische Infrastruktur

Trinkwasser	Ortswasserleitung
Schmutzwasser	Ortskanal St. Gilgen
Dach- Oberflächenwässer	Versickerung auf Eigengrund: im Zuge des nachfolgenden Bauverfahrens ist der Nachweis der Versickerung zu erbringen oder Einleitung in den Vorfluter nach vorheriger Retention

2.1.7. Vorhandene Bausubstanz

Das Planungsgebiet ist mit dem bestehenden Restaurant „Haus am Hang“ bebaut.

Die umliegende Bebauung ist Richtung Pöllach vorwiegend durch Wohnbebauung gekennzeichnet, an der Bundesstraße, beim Kreisverkehr, befindet sich der Sparmarkt. Südlich an das Planungsgebiet angrenzend liegt ein einzelnes Einfamilienhaus und weiter im Süden das Hotel Hollweger.

2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

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

2.1.9. Problemanalyse

Die GP 504/1 ist rechtskräftig als Bauland Betriebsgebiet gewidmet und mit dem bestehenden Restaurant „Haus am Hang“ bebaut. Dieses soll umgebaut und erweitert werden, wofür zur Regelung der städtebaulichen Ordnung für die Flächen ein Bebauungsplan erstellt werden soll.

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 550 m nordwestlich, hangoberhalb des Zentrums von St. Gilgen unmittelbar südöstlich an der B154 Mondsee Bundesstraße und fällt im ggst. Bereich um ca. 5 m nach Osten hin ab.

Es soll für das Planungsgebiet eine dem Betriebsgebiet entsprechende Ausnutzbarkeit festgelegt werden, die auch dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Bauland entspricht.

Aufgrund der Hangneigung sollen die maximal zulässigen Gebäudehöhen sich auf einen Bezugspunkt beziehen. Die Höhen sollen so festgelegt werden, dass sie sich in das Orts- und Siedlungsbild einfügen.

Entlang der B154 soll ein Fußweg geschaffen werden.

Die Zielsetzungen des REK hinsichtlich Fremdenverkehr, Grünkeil, geplanten Verkehrsflächen und Sichtverbindungen sind entsprechend zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Lage am Siedlungsrand, sind entsprechende Eingrünungsmaßnahmen zu setzen.

Die Flächen liegen im Verlärmungsbereich der B154, wobei die Widmung Betriebsgebiet, selbst nicht lärmsensibel ist.

2.1.10. Planungsziele

Die allgemeinen Festlegungen des Bebauungsplans zielen auf die Erhaltung und maßvolle Entwicklung der Bebauung in St. Gilgen, sowie auf die Stärkung des wirtschaftlichen Schwerpunkts Fremdenverkehr, ab.

Die Festlegung der Ausnutzbarkeit mit GRZ 0,30 für das Planungsgebiet erfolgt unter Bedachtnahme auf die bestehend Bebauung und das Siedlungsbild, sowie v.a. auch dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Bauland.

Entlang der Erschließungsstraße wird eine Baugrenzlinie mit 11 m festgelegt um einerseits ausreichend Parkplätze schaffen zu können und andererseits entlang der B154 einen Fußweg zu ermöglichen. Zudem entspricht diese Festlegung der bestehenden Bauplatzerklärung.

Die Festlegung der Höhe mit Traufen- und Firsthöhen (TH 7,00 m, FH 10,50 m) bezogen auf das Niveau des festgelegten Bezugspunktes, erfolgt unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung, sowie unter Beachtung einer maßvollen Höhenentwicklung bezüglich der Blickbeziehung zum See. Darüber hinaus soll aufgrund des abfallenden Geländes damit ein ortsübliches Erscheinungsbildes an der hangabgewandten Seite gewährleistet werden.

Zur Schaffung einer Fußgängerverbindung in Ortszentrum über den bestehenden Weg auf GP 873, wird entlang der B154 ein Fußweg festgelegt.

Zum Grünkeil nördlich bzw. westlich des Planungsgebiets, sind entsprechende Eingrünungsmaßnahmen um Siedlungsrand hin vorzusehen.

Den Zielsetzungen des REK hinsichtlich dem festgelegten Grünkeil, der geplanten Verkehrsflächen und der Sichtverbindungen zum See wird durch die Eingrünungsmaßnahmen zum Siedlungsrand hin, dem Freihalten der geplanten Aufschließungsstraße (Nordzufahrt) von der Mondsee Bundesstraße Richtung Ortszentrum (Parkplatz Raintal), sowie der festgelegten maßvollen Höhenentwicklung, entsprechend Rechnung getragen. Die o.a. Ziele des REK sind damit durch den Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt und eingehalten.

Eine allfällige Beeinträchtigung durch den Verkehrslärm besteht aufgrund der Flächenwidmung als Bauland – Betriebsgebiet nicht.

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	25.02. – 25.03.2019
Beschluss des Bebauungsplans gem. § 65 Abs. 6 ROG 2009	03.07.2019
Kundmachung des Bebauungsplans als Verordnung gem. 65 Abs. 8 ROG 2009	

Beilagen: Bebauungsplan Beschluss, M 1:500