zeller
ZIVILTECHNIKER

GEMEINDE

St. Gilgen

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE
GREINZ JARNO - SEESTRASSE

BESCHLUSS

GZ 330BPL05-2017
Anif, am 21.09.2017

IMPRESSUM

Auftragnehmer

Zeller ZT GmbH

Hellbrunnerstraße 5

5081 Anif

Projektleitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

Bearbeitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

Geschäftszahl

330BP05-2017

Datum

21.09.2017

Zeller ZT GmbH
Hellbrunnerstraße 5, 5081 Anif
www.zeller-zt.at; office@zeller-zt.at

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. Bauweise 5
1.3.3. Nutzung von Bauten - Anzahl der Wohneinheiten als Mindestzahl 5
1.3.4. Besondere Festlegung im Text – BF: Boden 5
2. ERLÄUTERUNGSBERICHT 6
2.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009 6
2.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes 6
2.1.2. Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept 7
2.1.3. Flächenwidmung 9
2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit 10
2.1.5. Verkehrserschließung 10
2.1.6. Technische Infrastruktur 10
2.1.7. Vorhandene Bausubstanz 11
2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen 11
2.1.9. Problemanalyse 11
2.1.10. Planungsziele 11
2.2. VERFAHRENSABLAUF 12

1. VERORDNUNGSTEXT

1.1. GELTUNGSBEREICH

Die Änderungsfläche befindet sich ca. 6 km südöstlich des Zentrums von St. Gilgen, im Osten des Gemeindegebiets von St. Gilgen, im Ortsteil Gschwand - Langgassen, südöstlich der Seestraße. Der Siedlungsbereich Langgassen liegt östlich der Seestraße zwischen B 158 Wolfgangseestraße – Ischlerbahntrasse – und Zinkenbach und soll für 2 Grundstücke Richtung Südosten erweitert werden.

Das Planungsgebiet umfasst die GP Nr. 393/4, 392/1 (Tfl. Straße), 393/3 (Tfl. Straße), 393/5 (Tfl. Straße), und 951/2 (Tfl. Seestraße), alle KG Gschwand, mit einer Gesamtfläche von ca. 1.440 m².

1.2. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1. Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinie verläuft entlang der bestehenden Erschließungsstraßen gem. planlicher Darstellung.

1.2.2. Baufluchtlinien

Die Baufluchtlinie verläuft in einem Abstand von **5 m** zur Straßenfluchtlinie der Erschließungsstraßen.

1.2.3. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

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

1.2.4. Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden mit einer **Höchsthöhe** von **2 oberirdischen Geschoßen (ZOG 2)** festgelegt.

1.2.5. Erfordernis einer Aufbaustufe

Es besteht kein Erfordernis einer Aufbaustufe gem. § 30 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 östlich von der B 158 Wolfgangsee Bundesstraße abzweigende Seestraße und die Erschließungsstraße auf Eigengrund.

1.3.2. Bauweise

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

1.3.3. Nutzung von Bauten - Anzahl der Wohneinheiten als Mindestzahl

Die **Mindestanzahl** der zu schaffenden Wohneinheiten im Planungsgebiet wird mit **2 Wohneinheiten** festgelegt.

1.3.4. Besondere Festlegung im Text – BF: Boden

Die Bodenfunktionen sind auf den ggst. Flächen zwischen 1 (=gering) bis 4 - 5 (=hoch - sehr hoch) eingestuft, Standortfunktion besteht keine. Die Flächen im ggst. Bereich weisen einen geringeren Wert als die meisten anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen in St. Gilgen auf, womit für die Flächen hinsichtlich des Bodens keine Bedenken bestehen. Lediglich in Bezug auf die „Abflussregulierung“ (=3 und 4-5) weisen die Böden höhere Werte auf und sind Bodenschutzmaßnahmen erforderlich.

Daher sind in Bezug auf die „Abflußregulierung“ im nachfolgenden Bauverfahren entsprechende Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen zwingend umzusetzen, nämlich, dass die Versiegelung zu minimieren ist und die Verwendung möglichst durchlässiger Befestigungsarten (in Abhängigkeit von der Nutzung, zB Rasengittersteine).

2. ERLÄUTERUNGSBERICHT

Der ggst. Bebauungsplan wird parallel zu 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

Die ggst. Flächen befinden sich im Osten des Gemeindegebiets von St. Gilgen im Ortsteil Gschwand - Langgassen. Die Änderungsflächen liegen südlich der Seestraße, zwischen B 158 Wolfgangseestraße – Ischlerbahntrasse – und Zinkenbach im Bereich des Siedlungsschwerpunktes von Gschwand. Die Siedlungsstruktur ist durch eine Wohnbebauung vorwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 1.440 m² auf.

Der überwiegende Teil der Freiflächen der Umgebung befinden sich im Landschaftsschutzgebiet, welches einen Großteil der Flächen von Gschwand bis zum Seeufer hin umfaßt. Die Änderungsflächen selbst werden gegenwärtig als Garten genutzt und sind eben.

Die Freiflächen der Umgebung dienen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung.

Abb.: Blick auf die Änderungsfläche Richtung Südwesten

Quelle: Zeller ZT GmbH, 2017

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

3.4.6. GSCHWAND

Allgemeiner Überblick

Auf dem Schwemmkegel des Zinkenbaches hat sich ein gemischt strukturiertes Siedlungsgebiet entwickelt, das schwerpunktmäßig von Landwirtschaft und Campingtourismus geprägt ist und einen hohen Wohnwert aufweist.

Siedlungsschwerpunkt ist der Bereich entlang der Seestraße, von Zinkenbach bis Reith und nach Westen bis zum Staudachwald. Im Nahbereich des Seeufers herrscht Fremdenverkehrsnutzung (überwiegend Campingplätze) vor. Dasselbe gilt für die Seeuferzone im Bereich Gschwand – Farchen. Der übrige Bereich von Gschwand ist nach wie vor durch bäuerliche Siedlungsstrukturen - Einzelgehöfte und kleinere Weilerbildung - geprägt, im Bereich dieser Streusiedlungen läßt entstandene Wohnbebauung Zersiedelungstendenzen erkennen.

Der größte Teil des Siedlungsraumes liegt im Landschaftsschutzgebiet Schafberg-Salzkammergutseen.

- *Die Siedlungsentwicklung auf dem Schwemmfächer soll entsprechend der vorhandenen Struktur auch in Zukunft vorrangig im Bereich zwischen B 158 und See, Staudachwald und Zinkenbach – hier unter Berücksichtigung von Wildbachgefahrenzonen und Galeriewald –- stattfinden (Details siehe Beschreibung der einzelnen Siedlungsgebiete)*
- *In den anderen Bereichen ist die Siedlungsentwicklung auf Abrundungen sowie Eigenbedarfsdeckung zu beschränken.*

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.

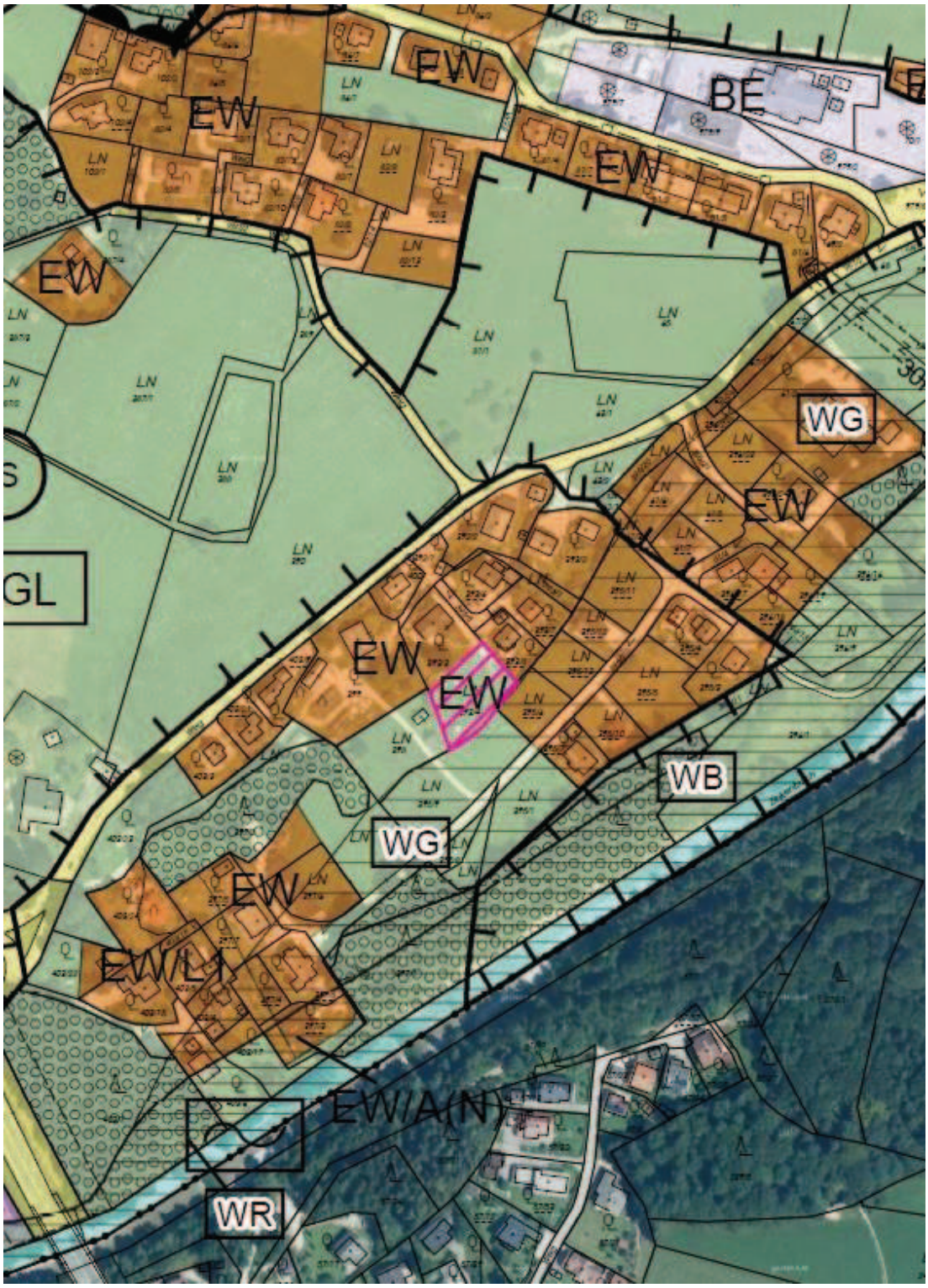
Im Planteil zum REK ist der ggst. Bereich als "Wohnsiedlung vorwiegend mit Einfamilienhausbebauung" festgelegt. Richtung Nordosten ist entlang der Seestraße "Siedlungserweiterung" vorgesehen.

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, 2017.

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

2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Boden

Die Bodenfunktionen sind auf den ggst. Flächen zwischen 1 (=gering) bis 4 - 5 (=hoch - sehr hoch) eingestuft, Standortfunktion besteht keine. Die Flächen im ggst. Bereich weisen einen geringeren Wert als die meisten anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen in St. Gilgen auf, womit für die Flächen hinsichtlich des Bodens keine Bedenken bestehen. Lediglich in Bezug auf die Abflussregulierung (3 und 4-5) weisen die Böden höhere Werte auf.

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

Lebensraumfunktion 3

Standortfunktion 0

Natürliche Bodenfruchtbarkeit 1 und 4

Abflußregulierung 3 und 4-5

Pufferfunktion 1 und 2

Daher sind v.a. in Bezug auf die „Abflußregulierung“ im nachfolgenden Bauverfahren entsprechende Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen zwingend umzusetzen – siehe Pkt. 1.3.4. BF.

2.1.5. Verkehrserschließung

Individualverkehr

Die Erschließung für den Verkehr erfolgt direkt über die östlich von der B 158 Wolfgangsee Bundesstraße abzweigende Seestraße und die Erschließungsstraße auf Eigengrund.

Öffentlicher Verkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle "St. Gilgen Abersee" befindet sich in ca. 380 m fußläufiger Entfernung an der B158.

2.1.6. Technische Infrastruktur

Trink- Nutzwasser	Wassergenossenschaft Abersee
Schmutzwasser	über das öffentliche Kanalnetz des Reinhalteverbandes Wolfgangsee-Bad Ischl
Dach- Oberflächenwässer	sind wie überall in Abersee zur Versickerung zu bringen (Schotterboden)
Energieversorgung	Leitungsnetz der Salzburg AG

2.1.7. Vorhandene Bausubstanz

keine

2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

keine

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.

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

Die Bodenfunktionen sind auf den ggst. Flächen zwischen 2 (=gering) bis 5a (sehr 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 und maßvolle Entwicklung der Bebauung im Ortsteils Langgassen ab.

Die Festlegung der Ausnutzbarkeit mit GRZ 0,20 erfolgt unter Bedachtnahme auf die bestehend Bebauung und das Siedlungsbild. Auch die Festlegung der Höhen mit 2 oberirdischen Geschoßen erfolgt unter Berücksichtigung des Bestandes.

Im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Bauland werden für das Planungsgebiet mindestens 2 Wohneinheiten festgelegt.

Die Bodenfunktionen sind auf den ggst. Flächen zwischen 1 (=gering) bis 4 - 5 (hoch - sehr hoch) eingestuft, Standortfunktion besteht keine. Lediglich in Bezug auf die Abflussregulierung (=3 und 4-5) weisen die Böden höhere Werte auf und sind Bodenschutzmaßnahmen erforderlich. Daher sind im nachfolgenden Bauverfahren entsprechende Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen zwingend umzusetzen, nämlich, dass die Versiegelung zu minimieren ist und die Verwendung möglichst durchlässiger Befestigungsarten (in Abhängigkeit von der Nutzung, zB Rasengittersteine).

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. § 68 Abs. 3 ROG 2009

Kundmachung der beabsichtigte Aufstellung gem. § 71 Abs. 2 ROG 2009	-
Auflage des Entwurfs gem. § 71 Abs. 3 ROG 2009	
Beschluß des Bebauungsplans gem. § 71 Abs. 6 ROG 2009	21.09.2017
Kundmachung des Bebauungsplans als Verordnung gem. 71 Abs. 7 ROG 2009	

Beilagen: Bebauungsplan Beschluss M 1:500