

GEMEINDE

St. Gilgen

Bebauungsplan der Grundstufe Mamoser Martin

BESCHLUSS





IMPRESSUM

Auftragnehmer

Zeller ZT GmbH Hellbrunnerstraße 5 5081 Anif

Projektleitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

Bearbeitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

Geschäftszahl

330BPL04-2017

Datum

21.09.2017



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



INHALTSVERZEICHNIS

1.	VER	RORD	NUNGSTEXT	4
1	L.1.	GEL	TUNGSBEREICH	4
1	L.2.	FEST	tlegungen 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	L.3.	FEST	tlegungen gemäß § 53 Abs 2 Rog 2009	4
	1.3.	1.	Verlauf der Erschließungsstraßen	4
	1.3.	2.	Bauweise	5
	1.3.	3.	Dachform	5
	1.3.	4.	Dachneigung	5
	1.3.	5.	Nutzung von Bauten - Anzahl der Wohneinheiten als Mindestzahl	5
	1.3.	6.	Pflanzgebot - Schaffung von Grünbeständen	5
	1.3.	7.	Besondere Festlegung im Text – BF: Boden	5
2.	Erl	ÄUTE	ERUNGSBERICHT	6
2	2.1.	PLAI	NUNGSGRUNDLAGEN 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	10
	2.1.	8.	Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	11
	2.1.	9.	Problemanalyse	11
	2.1.	10.	Planungsziele	11
2	2.2.	Ver	FAHRENSABLAUF	12



1. VERORDNUNGSTEXT

1.1. GELTUNGSBEREICH

Die Änderungsfläche befindet sich ca. 400 m westlich hangoberhalb des Zentrums von St. Gilgen am nordwestlichen Rand des Weilers Laim, zwischen der Laimstraße im Norden und dem Wilhelmweg im Süden. Das Planungsgebiet umfasst die GP Nr. 643/1 (Tfl.), 643/2 und 888/4 (Tfl. Straße), alle KG St. Gilgen, mit einer Gesamtfläche von ca. 1.655 m².

1.2. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1. Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinie verläuft entlang der bestehenden Gemeindestraße auf GP 888/4, KG St. Gilgen.

1.2.2. Baufluchtlinien

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

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 westlich von der B 158 Wolfgangsee Bundesstraße abzweigende Laimstraße.



1.3.2. Bauweise

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

1.3.3. Dachform

Als Dachform wird das Satteldach verordnet.

1.3.4. Dachneigung

Die Dachneigung des Hauptgebäudes wird zwischen 28° - 38° festgelegt.

1.3.5. Nutzung von Bauten - Anzahl der Wohneinheiten als Mindestzahl

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

1.3.6. Pflanzgebot - Schaffung von Grünbeständen

Der westliche Siedlungsrand ist gem. planlicher Darstellung mit Bäumen oder 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.

1.3.7. Besondere Festlegung im Text – BF: Boden

Die Bodenfunktionen sind auf den ggst. Flächen zwischen 3 (=mittel) bis 5b (sehr hoch) eingestuft, Standortfunktion besteht keine. Die Änderungsflächen weisen einen vergleichbaren Wert mit den meisten anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen in St. Gilgen auf, womit hinsichtlich des Bodens lediglich in Bezug auf die "Natürliche Bodenfruchtbarkeit" (5b - sehr hoch) Bodenschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Daher sind in Bezug auf die "Natürliche Bodenfruchtbarkeit" im nachfolgenden Bauverfahren entsprechende Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen zwingend umzusetzen.



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

Die Änderungsfläche befindet sich ca. 400 m westlich hangoberhalb des Zentrums von St. Gilgen am nordwestlichen Rand des Weilers Laim, zwischen der Laimstraße im Norden und dem Wilhelmweg im Süden.





Quelle: Zeller ZT GmbH, 2017



Der Weiler Laim ist in seinem Kern noch überwiegend landwirtschaftlich strukturiert, am Weilerrand, aber auch zwischen den Bauernhöfen, wurden teilweise Einfamilienwohnhäuser errichtet. Südlich entlang des Wilhelmwegs besteht darüber hinaus ebenfalls eine zeilenförmige Einfamilienhausbebauung.

Die Änderungsfläche war bis zur generellen Überarbeitung des FWP im Jahr 2003 als Bauland ausgewiesen.

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 1.655 m² auf.

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:

Freiraumkonzept

2.3.1. Grünkeile - Grünzüge - Grünflächen

Zur Gliederung der Siedlungsgebiete im Bereich des Ortes St.Gilgen sind folgende Grünkeile freizuhalten:

- Die unbebauten Flächen zwischen Irlreith und dem Dorffeld, unter Berücksichtigung der Zielsetzungen für den Weiler Laim (siehe Siedlungs- und Ortsbildkonzept).
- ..

In beiden Grünkeilen sind Skiabfahrten zu sichern, solange ein öffentliches Interesse daran besteht.

Siedlungs- und Ortsbildkonzept

3.4.2.1. Weiler Laim

Der Weiler Laim ist in seinem Kern noch überwiegend landwirtschaftlich strukturiert. Speziell am Weilerrand, aber auch zwischen den Bauernhöfen, wurden Einfamilienwohnhäuser errichtet, wodurch die Gefahr potentieller Nutzungskonflikte gegeben ist.

- Der Weiler Laim kann im Bereich der bestehenden Wohnbebauung aufgefüllt und abgerundet werden, die umgebenden Grünflächen sind unter Berücksichtigung der nachfolgenden Festlegungen weitestgehend zu erhalten.
- ...
- Nördlich und südlich der zeilenförmigen Wohnbebauung im Westen des Weilers kann jeweils eine zusätzliche Parzellenreihe mit Einfamilienwohnhäusern bebaut werden, wobei der Bebauungsrand der nördlichen Parzellenreihe wegen der freizuhaltenden

Schiabfahrt gegenüber dem Bestand etwas nach Osten rückversetzt sein muß.

Im Planteil zum REK ist der ggst. Bereich als landwirtschaftlicher Weiler mit Wohnnutzung gekennzeichnet. Im Westen verläuft zwischen Irlreit und dem Weiler Laim ein Grünkeil.



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

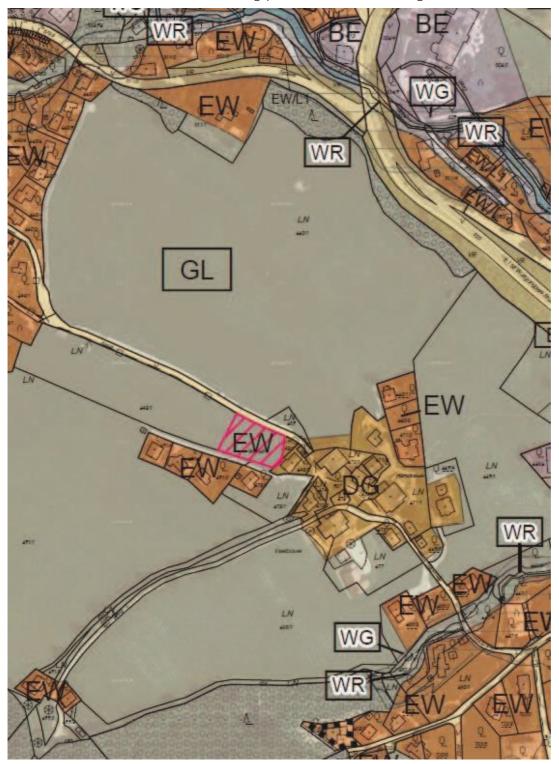


Quelle: REK St. Gilgen, 1999.



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. Lediglich die GP 643/2 ist bereits als im Bauland - erweitertes Wohngebiet gewidmet.



2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Boden

Die Bodenfunktionen sind auf den ggst. Flächen zwischen 3 (=gering) bis 5b (sehr hoch) eingestuft, Standortfunktion besteht keine. Die Änderungsflächen weisen einen vergleichbaren Wert mit den meisten anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen in St. Gilgen auf, womit hinsichtlich des Bodens lediglich in Bezug auf die "Natürliche Bodenfruchtbarkeit" (5b - sehr hoch) Bodenschutzmaßnahmen erforderlich sind.

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

Lebensraumfunktion 4
Standortfunktion 0
Natürliche Bodenfruchtbarkeit 5b
Abflußregulierung 3
Pufferfunktion 4

Daher sind in Bezug auf die "Natürliche Bodenfruchtbarkeit" im nachfolgenden Bauverfahren entsprechende Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen zwingend umzusetzen – siehe Pkt. 1.3.5. BF.

2.1.5. Verkehrserschließung

Individualverkehr

Die Erschließung für den Verkehr erfolgt direkt über die westlich von der B 158 Wolfgangsee Bundesstraße abzweigende Laimstraße.

Öffentlicher Verkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle "St. Gilgen Busbahnhof" befindet sich in ca. 590 m fußläufiger Entfernung an der B158.

2.1.6. Technische Infrastruktur

Trink- Nutzwasser	Ortswasserleitung
Schmutzwasser	Ortskanal
Dach- Oberflächenwässer	Versickerung auf Eigengrund
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.

Aufgrund Lage am Siedlungsrand sind entsprechende Eingrünungsmaßnahmen notwendig.

Die Bodenfunktionen sind auf den ggst. Flächen zwischen 3 (=gering) bis 5b (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 Weiler Laim 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, ebenso die Festlegung eines Satteldaches und eine entsprechende Dachneigung zwischen 28° - 38°.

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

Zur Eingrünung des Siedlungsrandes und des daran anschließenden Grünkeils ist der westliche 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 den ggst. Flächen zwischen 3 (=mittel) bis 5b (sehr hoch) eingestuft, Standortfunktion besteht keine. Lediglich in Bezug auf die "Natürliche Bodenfruchtbarkeit" (5b - sehr hoch) sind Bodenschutzmaßnahmen erforderlich und sind daher im nachfolgenden Bauverfahren entsprechende Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen zwingend umzusetzen – siehe BF.



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