

GEMEINDE

# St. Gilgen

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE  
RESCH KÄTE - BARTLBAUER

BESCHLUSS



---

## IMPRESSUM

### Auftragnehmer

Zeller ZT GmbH  
Hellbrunnerstraße 5  
5081 Anif

### Projektleitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

### Bearbeitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

### Geschäftszahl

330BP01-2017

### Datum

21.09.2017



**zeller**  
ZIVILTECHNIKER

Zeller ZT GmbH  
Hellbrunnerstraße 5, 5081 Anif  
[www.zeller-zt.at](http://www.zeller-zt.at); [office@zeller-zt.at](mailto: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.....	4
1.3.1. Verlauf der Erschließungsstraßen .....	4
1.3.2. Bauweise .....	5
1.3.3. Nutzung von Bauten - Anzahl der Wohneinheiten als Mindestzahl.....	5
1.3.4. Besondere Festlegung im Text – BF1: Geologie .....	5
1.3.5. Besondere Festlegung im Text – BF2: Lärm .....	5
1.3.6. Besondere Festlegung im Text – BF3: 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.....	6
2.1.3. Flächenwidmung.....	8
2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit .....	9
2.1.5. Verkehrserschließung .....	10
2.1.6. Technische Infrastruktur .....	10
2.1.7. Vorhandene Bausubstanz .....	10
2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.....	10
2.1.9. Problemanalyse.....	10
2.1.10. Planungsziele .....	11
2.2. VERFAHRENSABLAUF .....	12

# 1. VERORDNUNGSTEXT

## 1.1. GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 1 km nordwestlich des Zentrums von St. Gilgen im Ortsteil Pöllach, in 2. Reihe nördlich hangoberhalb der Bundesstraße. Es umfasst die GP Nr. 148, 943 und 860/2 (Tfl. Gemeindestraße), alle KG St. Gilgen, mit einer Gesamtfläche von ca. 2.551 m<sup>2</sup>.

## 1.2. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 ABS 2 ROG 2009

### 1.2.1. Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinie verläuft entlang der bestehenden Gemeindestraßen „Reitnerstraße“.

### 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. 0,30** 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 des Planungsgebiets erfolgt direkt über die nördlich von der B 158 Wolfgangsee Bundesstraße abzweigende Gemeindestraße „Reitnerstraße“.

### 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 **3 Wohneinheiten** festgelegt.

### 1.3.4. Besondere Festlegung im Text – BF1: Geologie

Die Änderungsflächen steigen im Bereich des Planungsgebiets von Süden nach Norden um etwa 8 m relativ steil an. Aufgrund der bestehenden Umgebungsbebauung ist jedoch eine entsprechend gute Baugrundeignung anzunehmen. Gem. geologischer Karte befinden sich im ggst. Bereich Sedimente aus Sand, Kies und Ton, womit von einer guten Baugrundeignung auszugehen ist. Aufgrund der Steilheit des Geländes ist jedoch im Zuge des nachfolgenden Bauverfahrens eine geologische Stellungnahme einzuholen und sind allfällige Auflagen im Bauverfahren entsprechend umzusetzen.

### 1.3.5. Besondere Festlegung im Text – BF2: Lärm

Die Änderungsflächen befinden sich nördlich der B158 Wolfgangsee Bundesstraße in deren Verlärmungsbereich, im südwestlich Bereich zwischen 60 dB - 65 dB und im nordöstlich zwischen 55 dB - 60 dB gem. Immissionskataster B+L 2025. Das Planungsgebiet liegen damit im südwestlich Teil in der HS2, im nordöstlichen Bereich in der HS1 gem. Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung und erfolgt die Flächenwidmung daher als EW/L und EW/L1

Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen gem. Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung sind im nachfolgenden Bauverfahren entsprechend vorzuschreiben.

### 1.3.6. Besondere Festlegung im Text – BF3: Boden

Die Bodenfunktionen sind auf den ggst. Flächen zwischen 3 (=mittel) bis 5a (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 im Bezug auf die „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ (5a - 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. 1 km nordwestlich des Zentrums von St. Gilgen im Ortsteil Pöllach, in 2. Reihe nördlich hangoberhalb der Bundesstraße. Die Fläche wird im Norden, Süden und Westen durch die Reitnerstraße begrenzt, welche durch ihre Gabelung ein Dreieck bildet, sowie im Osten durch das Bestandsobjekt auf GP 149.

Die Siedlungsstruktur der Umgebung wird vor allem durch die bestehende Einfamilienhausbebauung geprägt, im Nordwesten befindet sich eine Landwirtschaft, gegenüber der B158 - getrennt durch diese - besteht ein Handelsgroßbetrieb. In der weiteren Umgebung ist die Bebauungsstruktur u.a. durch etliche Ferienhäuser und Zweitwohnsitze geprägt.

Die bewaldeten Hänge im Norden dienen vor allem der forstwirtschaftlichen Nutzung, die Freiflächen der Umgebung der landwirtschaftlichen Nutzung.

#### 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

#### 2.2.5. Lärm- und Schadstoffbelastungen

*Die Siedlungsgebiete entlang der Wolfgangsee Bundesstraße sind teilweise erheblichen Verkehrslärmbelastungen ausgesetzt, besonders betroffen ist der Ort St. Gilgen, aber auch die straßennahen Siedlungsgebiete in Gschwand.*

- *Im Bereich der bestehenden Siedlungen sollen unbebaute Flächen im lärmbelasteten Nahbereich der Wolfgangsee Bundesstraße eine mit der Wohnnutzung verträgliche betriebliche Nutzung erhalten, die entsprechende Baulandwidmung wäre "Betriebsgebiet", ebenso wären Aufschließungsgebiete denkbar.*
- *Zur Sicherstellung des erforderlichen Ruheklimas können auch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sein. Geeignet sind je nach Erfordernis Schutzmaßnahmen auf dem Schallausbreitungsweg (z.B. Lärmschutzwand oder -wall, wobei hier auf das Landschaftsbild wie das Freihalten von Sichtverbindungen zu achten ist) und/oder an Gebäuden (z.B. entsprechende Anordnung der Baukörper, schallabgewandte Wohn- und Schlafräume, Verandavorbauten, Kastenfenster mit hochabsorbierender Laibung, die auch in gekipptem Zustand einen ausreichenden Schallschutz bietet).*

## Siedlungs- und Ortsbildkonzept

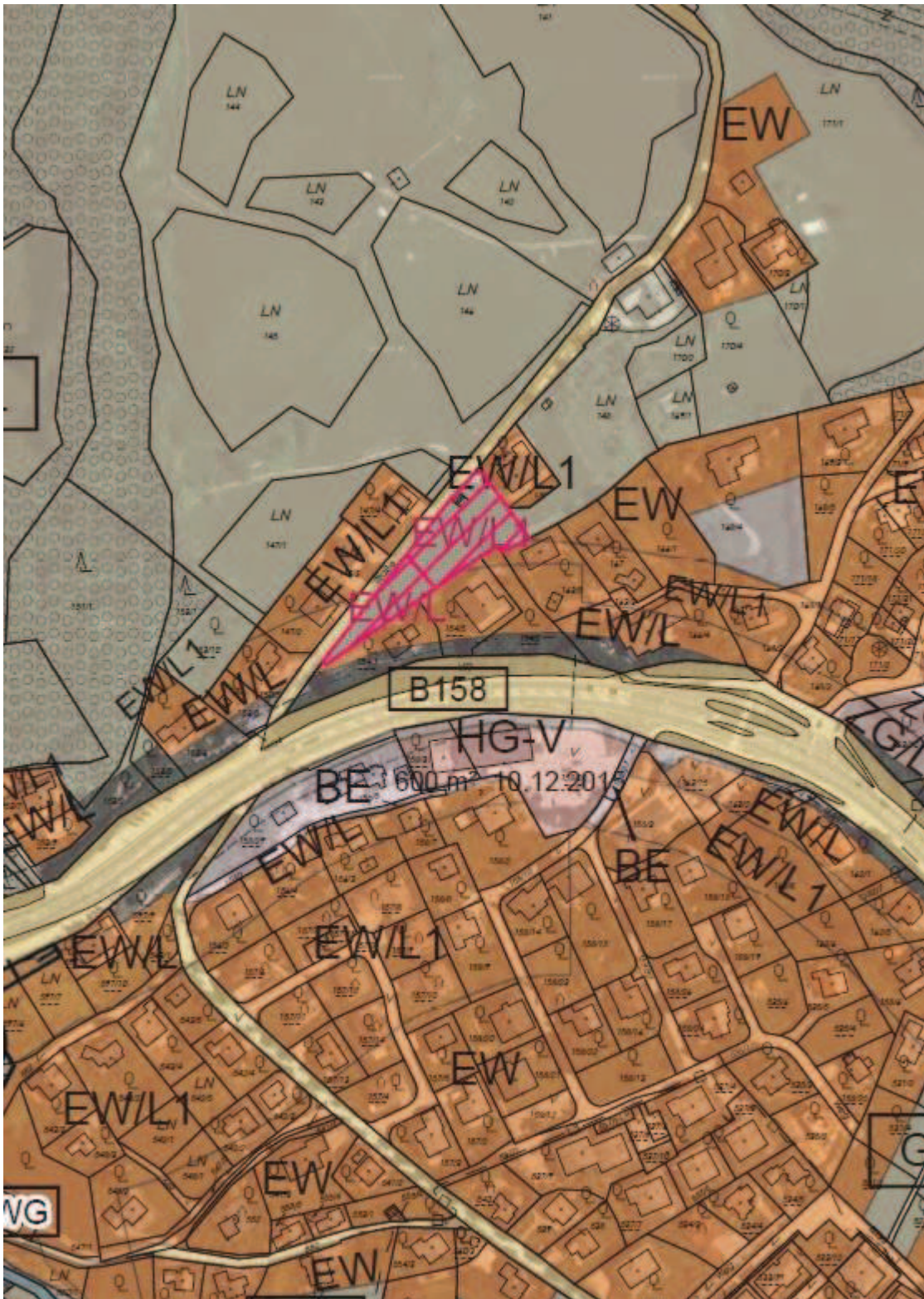
### 3.4.3.2. Siedlungsgebiet nördlich der Wolfgangsee Bundesstraße

- *Der Siedlungsansatz nördlich an der Wolfgangsee Bundesstraße kann im wesentlichen innerhalb des bestehenden Bebauungsrandes bzw. der derzeitigen Baulandwidmung (FWP-Stand 1998) aufgefüllt werden, im Norden (nördlich Bebauung am Gagernfeld) kann zudem noch der Eigenbedarf im Ausmaß von 1 –2 Einfamilienwohnhäusern gedeckt werden. Eine darüber hinausgehende Siedlungserweiterung ist hier nicht mehr vorgesehen.*
- *Die Bebauung entlang der Reitbergstraße kann entlang der Straße in einer Parzellentiefe fortgeführt werden (siehe bestehende Widmungsgrenzen FWP-Stand 1998).*
- *Im Bereich Gagernfeld (hier werden im Rahmen eines Wohnbauprojektes der Gemeinde Ein-, Zwei- und Mehrfamilienwohnhäuser*
- *errichtet) stellt der nördliche Waldrand (felsiges Gelände) eine natürliche Siedlungsgrenze dar.*
- *Im Südosten dieses Siedlungsgebietes soll die künftige Baulandgrenze entlang der äußersten bebauten Grundparzellen verlaufen, die unbebauten Flächen dazwischen können aufgefüllt werden, die nach Südosten hin angrenzenden Baulandwidmungen sind in Grünland rückzuwidmen. Hier ist keine weitere Wohnbebauung vorgesehen.*

Im Planteil zum REK liegen die ggst. Flächen innerhalb der gekennzeichneten Siedlungsgrenzen und sind als Siedlungserweiterung Wohngebiet mit Einfamilienhäusern - Reihenhäusern - Geschößwohnbauten festgelegt.

### 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/L und L1 verläuft zusammen mit dem ggst. Verfahren.

#### 2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

##### Geologie

Die Änderungsflächen steigen im Bereich des Planungsgebiets von Süden nach Norden um etwa 8 m relativ steil an. Aufgrund der bestehenden Umgebungsbebauung ist jedoch eine entsprechend gute Baugrundeignung anzunehmen. Gem. geologischer Karte befinden sich im ggst. Bereich Sedimente aus Sand, Kies und Ton. Aufgrund der Steilheit des Geländes ist jedoch im Zuge des nachfolgenden Bauverfahrens eine geologische Stellungnahme einzuholen und sind allfällige Auflagen entsprechend umzusetzen und ist dies auch im ggst. Bebauungsplan festgelegt – siehe BF1.

##### Lärm

Die Änderungsflächen befinden sich nördlich der B158 Wolfgangsee Bundesstraße in deren Verlärmungsbereich, südwestlich zwischen 60 dB - 65 dB und nordöstlich zwischen 55 dB - 60 dB gem. Immissionskataster B+L 2025. Das Planungsgebiet liegen damit in der HS2, die nordöstlichen in der HS1 gem. Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung und erfolgt die Flächenwidmung daher als EW/L und EW/L1 Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen gem. Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung sind im nachfolgenden Bauverfahren entsprechend vorzuschreiben –siehe BF2.

##### Boden

Die Bodenfunktionen sind auf den ggst. Flächen zwischen 3 (=mittel) bis 5a (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 im Bezug auf die „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ (5a - sehr hoch) Bodenschutzmaßnahmen erforderlich sind.

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

Lebensraumfunktion 4

Standortfunktion 0

Natürliche Bodenfruchtbarkeit 5a

Abflußregulierung 3

Pufferfunktion 4

Daher sind in Bezug auf die „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ im nachfolgenden Bauverfahren entsprechende Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen zwingend umzusetzen – siehe BF3.

## 2.1.5. Verkehrserschließung

### Individualverkehr

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

### Öffentlicher Verkehr

Die Bushaltestelle "St. Gilgen Mozartblick" ist lt. LEP 2003 für den Bus in fußläufig erreichbarer Entfernung vorhanden. Die Bushaltestelle liegt in ca. 180 m Luftlinie und ca. 300 m Fußweg entfernt.

## 2.1.6. Technische Infrastruktur

Trink- Nutzwasser	Anschluss an die Ortswasserleitung der Gemeinde St. Gilgen
Schmutzwasser	Anschluss an den Abwasserkanal der Gemeinde St. Gilgen
Dach- Oberflächenwässer	Versicherung auf eigenem Grund
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 Änderungsflächen sind relativ steil und liegen hangoberhalb der B158 Wolfgangsee Bundesstraße. Es ist daher einerseits eine geologische Stellungnahme notwendig und andererseits befinden sich die Flächen im Verlärmungsbereich der B158.

### 2.1.10. Planungsziele

Die allgemeinen Festlegungen des Bebauungsplans zielen auf die Erhaltung und maßvolle Entwicklung der Bebauung im Ortsteils Pöllach ab.

Die Festlegung der Ausnutzbarkeit mit GRZ 0,30 erfolgt unter Bedachtnahme auf die bestehende 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 3 Wohneinheiten festgelegt.

Aufgrund der Steilheit des Geländes ist im Zuge des nachfolgenden Bauverfahrens eine geologische Stellungnahme einzuholen und sind allfällige Auflagen entsprechend umzusetzen und ist dies auch im ggst. Bebauungsplan festgelegt – siehe BF1.

Die Änderungsflächen befinden sich nördlich der B158 Wolfgangsee Bundesstraße in deren Verlärmungsbereich, die Flächenwidmung erfolgt gem. Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung daher als EW/L und EW/L1. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen gem. Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung sind im nachfolgenden Bauverfahren entsprechend vorzuschreiben –siehe BF2.

Die Bodenfunktionen sind auf den ggst. Flächen zwischen 3 (=mittel) bis 5a (sehr hoch) eingestuft, Standortfunktion besteht keine. Lediglich im Bezug auf die „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ (5a - sehr hoch) sind Bodenschutzmaßnahmen erforderlich und sind daher im nachfolgenden Bauverfahren entsprechende Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen zwingend umzusetzen – siehe BF3.

## 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