

Gemeinde St.Gilgen

Kundmachung

1. Gemäß § 65 Abs 3 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 - ROG 2009, LGBl.Nr. 30/2009 i.d.g.F., wird kundgemacht, dass der Entwurf der Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde St.Gilgen einschließlich des Entwurfes des Bebauungsplanes der Grundstufe für den Bereich 'Abersee, nördlich Wundererweg (Huber)' mindestens vier Wochen lang im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufliegt und im Internet unter www.gemgilgen.at einsehbar ist. Auf Grund der durchgeführten Prüfungen (Ausschlusskriterien und Umwelterheblichkeit) wurde festgestellt, dass keine Umweltprüfung erforderlich ist.

2. Träger öffentlicher Interessen, sowie Personen, die ein Interesse glaubhaft machen, sind berechtigt, innerhalb der Auflagefrist begründete schriftliche Einwendungen vorzubringen. Die Einwendungen sind durch geeignete Unterlagen so zu belegen, dass eine einwandfreie Beurteilung möglich ist.

Der Bürgermeister
Otto Kloiber

Bei Anschlag am: 21.12.2020

Abnahme nach dem: 18.1.2021

Angeschlagen am: 21.12.2020

Abgenommen am:



amtssigniert

Prüfung unter www.gemgilgen.at/amtssignatur.html

21.12.2020 09:36:59

Gemeinde Sankt Gilgen

PLANUNGSBERICHT

zur Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes
im Bereich "Abersee, nördlich Wundererweg (Huber)"

GV-Beschluss:

Druckdatum: 31.08.2020

Auftragnehmer: Zeller ZT GmbH	Projektleitung: Dipl.-Ing. Georg Zeller
Bearbeitung: Johannes David	Bearbeitung in der Gemeinde: BAL Thomas Leitner
Geschäftszahl Ortsplaner: 330TA04-2020	Aktenzahl der Gemeinde:
	Aktenzahl der Landesregierung: 21003-T330/61

Ortsplaner

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahrensablauf.....	3
2.	Veranlassung und Verfahrensgegenstand	4
3.	Vorbeurteilung der Umweltrelevanz	6
4.	Planungsgrundlagen.....	8
5.	Beschränkungen (Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen)	13
6.	Infrastrukturelle Erschließung	21
7.	Strukturuntersuchung	23
8.	Bebauungsplanung (gemäß ROG 2009).....	39
9.	Gutachten.....	40
10.	Auszug aus dem Flächenwidmungsplan.....	44

1. Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Zeitpunkt bzw. von	bis
Öffentlichkeitsarbeit		---
Vorbegutachtung der TAÄ	Antrag:	LRG-Mitteilung:
GV-Beschluss zur Auflage des TAÄ-Entwurfs (inklusive Bebauungsplan)		---
Kundmachung der Auflage des TAÄ-Entwurfs (inklusive Bebauungsplan)	Von:	Bis:
Verständigung über Auflage des TAÄ-Entwurfs im Planungsgebiet (inklusive Entwurf des Bebauungsplanes)		---
GV-Beschluss der TAÄ (inklusive Bebauungsplan)		---
Aufsichtsbehördliche Genehmigung der TAÄ	Antrag:	Bescheid:
Rechtswirksamkeit der TAÄ (inklusive Bebauungsplan)		---

1.1. Anregungen

Lfd. Nr.	Name - VerfasserIn	Inhalt der Äußerung

1.2. Einwendungen

Lfd. Nr.	Name - VerfasserIn	Inhalt der Äußerung

1.3. Regionalverband

Lfd. Nr.	Name - VerfasserIn	Inhalt der Äußerung

1.4. Stellungnahmen öffentlicher Planungsträger

Lfd. Nr.	Name - VerfasserIn	Inhalt der Äußerung

2. Veranlassung und Verfahrensgegenstand

2.1. Veranlassung

Die Antragstellerin hat um Baulandwidmung der Grundparzellen 15/1 (Teilflächen) und 15/2 von Grünland-ländliche Gebiete in Bauland-erweitertes Wohngebiet angesucht. Die Flächen sollen der widmungskonformen Nutzung zum Eigenbedarf dienen.

2.2. Lage der Abänderungsfläche:

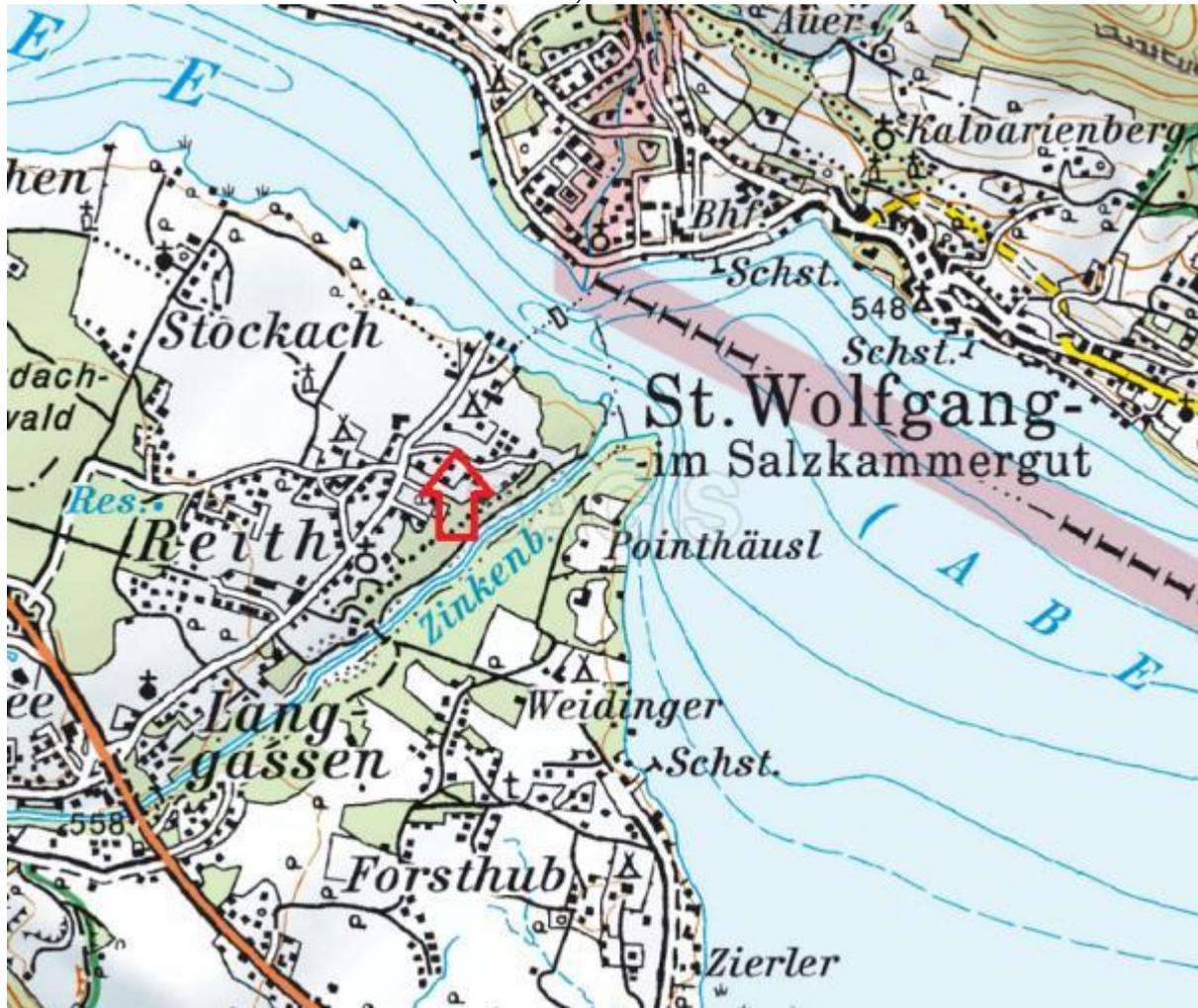
Die Änderungsflächen befinden sich ca. 9 km östlich des Zentrums von St. Gilgen in Reith - Abersee, KG Gschwand, auf GP 15/1 und 15/2.

Die ggst Änderungsflächen schließen im Süden und Westen direkt an gewidmetes Wohnbauland an. Im Osten schließen landwirtschaftliche Freiflächen an und nördlich davon ein Campingplatz (am Camping Wolfgangblick).

Gschwand liegt am Südufer des Wolfgangsees auf der Zinkenbach-Halbinsel, einem ebenen Schwemmkegel des Zinkenbaches, der durch den benachbarten Ort Abersee fließt, wo er die Grenze zwischen den Gemeinden St. Gilgen und Strobl bildet.

2.3. Übersichtsplan/ Orthophoto

Maßstab: 1 : 10000 bis 1 : 20000 (Variabel)



2.4. Verfahrensgegenstand bzw. von der Teilabänderung betroffene Grundstücke

Gst. Nr.	KG-Nummer	KG-Name
15/1	56103	Gschwand
15/2	56103	Gschwand

Die Gesamtfläche der Teilabänderung beträgt 1788 m²

2.5. Widmungsänderungen

Die oben angeführten Grundstücke werden durch die vorliegende Flächenwidmungsplan-Änderung von:

Fläche [m ²]	Widmung
1788	Grünland/Ländliches Gebiet

in :

TLF	Fläche [m ²]	Widmung	Folge- widmung
1	1788	Bauland/Erweitertes Wohngebiet	GLG

umgewidmet.

2.6. Befristung

; bis:

2.7. Betroffene Mappenblattnummern

46295100

2.8. Angrenzende Widmungen

Im Norden GCP, Osten GLG, Süden und Westen EW

3. Vorbeurteilung der Umweltrelevanz

- Gemäß den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes ist eine Umweltprüfung (UP) dann durchzuführen, wenn der jeweilige Schwellenwert überschritten wird und kein Ausschlusskriterium zutrifft, bzw als Ergebnis der Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) festgestellt wurde, dass erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
- Bei Unterschreiten des Schwellenwertes ist eine Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) durchzuführen, wenn kein Ausschlusskriterium zutrifft

3.1. Schwellenwertprüfung

	[m ²]
Fläche der umweltrelevanten Änderungen	1788
Allenfalls weitere umweltrelevante Änderungen	
Summe der zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m ² (Kumulationsregel)	4984
Allenfalls weitere zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevante Flächen in m ² (Kumulationsregel)	

Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Flächen je Kategorie	6772
Lage der Abänderungsfläche in einem Schutzgebiet	Ja
Ergebnis der Schwellenwertprüfung: Eine Schwellenwertüberschreitung liegt vor	Nein

Kurzbeschreibung der Schwellenwertprüfung

3.2. Ausschlusskriterienprüfung

Entsprechend den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes ist eine Umweltprüfung dann nicht erforderlich, wenn zumindest eines der nachfolgenden Kriterien erfüllt ist

A) Für das Planungsgebiet wurde bereits auf höherer Stufe oder durch einen anderen Planungsträger eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse hinreichend aktuell sind, und aus einer neuerlichen Umweltprüfung sind keine zusätzlichen Erkenntnisse zu erwarten.	Nein
B) Die Planung stellt eine Anpassung an tatsächlich gegebene (rechtskonforme) Struktur- und Nutzungsverhältnisse dar.	Nein
C) Mit der Planung sind offensichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.	Nein
D) Es handelt sich um eine geringfügige Änderung (Überarbeitung, Fortschreibung) einer Planung, durch welche die Art und das Ausmaß der Umweltauswirkungen offensichtlich nur unwesentlich geändert werden.	Ja

Begründung für Anwendung eines Ausschlusskriteriums

Bei den ggst. Flächen handelt es sich um eine geringfügige Erweiterung des bestehenden Baulands südöstlich des Zentrums von St. Gilgen in Reith - Abersee. Die Änderungsflächen befinden sich innerhalb des bestehenden, bebauten Siedlungsgebiets und es sind daher aufgrund der Größe und der bestehenden Bauungsstruktur keine bzw. unwesentliche Umweltauswirkungen zu erwarten. Durch die Art und das Ausmaß der geplanten Änderung sind offensichtlich nur unwesentliche Auswirkungen zu erwarten, womit das Ausschlusskriterium D zutrifft.

3.3. Verträglichkeitsabschätzung bei Europaschutzgebieten

1) Die TAÄ Fläche befindet sich innerhalb oder in der Nähe eines	
--	--

Europaschutzgebietes	Nein
2) Die Verträglichkeit ist gegeben - Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Es ist auszuschließen, dass die vorliegende TAÄ erhebliche Auswirkungen auf Europaschutzgebiete gemäß § 5 Z 10 des NschG 1999 oder Wild- Europaschutzgebiete gemäß § 108 JG 1993 aufweist.	Ja

Begründung, warum eine/keine Naturverträglichkeit vorliegt

3.4. Ergebnisse der Vorbeurteilung der Umweltrelevanz

Als Ergebnis der Vorbeurteilung einer Umweltrelevanz für die vorliegende Teilabänderung ist Folgendes festzustellen:

Eine Umwelterheblichkeitsprüfung ist erforderlich	Nein
Eine Umweltprüfung ist erforderlich	Nein
Eine FFH- Naturverträglichkeitsprüfung ist erforderlich	Nein

3.5. Stellungnahmen des Landes zur Vorbeurteilung der Umweltrelevanz

3.6. Behandlung der Stellungnahmen des Landes durch den/die Ortsplaner/in

4. Planungsgrundlagen

4.1. Gesetzliche Grundlagen

§ 2 ROG 2009

(1) Die Raumordnung hat folgende Ziele zu verfolgen:

7. Das Siedlungssystem soll derart entwickelt werden, dass

a) die Bevölkerungsdichte eines Raumes mit seiner ökologischen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit im Einklang steht,

b) die Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen in ausreichendem Umfang und angemessener Qualität sichergestellt und eine entsprechende

Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge vor allem durch Revitalisierung und Stärkung der Orts- und Stadtkerne in zumutbarer Entfernung gewährleistet ist,

c) räumliche Strukturen geschaffen werden, die eine nachhaltige und umwelt- sowie ressourcenschonende Mobilität ermöglichen,

d) zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs benötigte Flächen nicht für eine bloß zeitweilige Wohnnutzung verwendet werden,

- e) eine bestmögliche Abstimmung der Standorte für Wohnen, wirtschaftliche Unternehmen und öffentliche Dienstleistungseinrichtungen sowie für Erholungsgebiete erreicht wird und
- f) die Bevölkerung vor Gefährdung durch Naturgewalten und Unglücksfälle außergewöhnlichen Umfangs sowie vor Umweltschäden, -gefährdungen und -belastungen durch richtige Standortwahl dauergenutzter Einrichtungen und durch Schutzmaßnahmen bestmöglich geschützt wird.

(2) Dabei sind folgende Grundsätze zu beachten:

1. haushälterische und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden, insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland;
2. Vorrang der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen;
3. Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen und Vermeidung von Zersiedelung;
4. verstärkte Berücksichtigung der Umweltschutzbelange und entsprechende Wahrnehmung der Klimaschutzbelange bei der Abwägung ökologischer und ökonomischer Ansprüche an den Raum, Unterstützung des Natur- und Landschaftsschutzes;
5. Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen;
6. Entwicklung der Raumstruktur entsprechend dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung und Entwicklung und Erhaltung einer regionalen Identität;
7. aktive Bodenpolitik der Gemeinden für leistbares Wohn- und Betriebsbauland;
8. sparsame Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger;
9. verstärkte Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen von Planungen auf Frauen und Männer, auf Kinder und Jugendliche, auf ältere Menschen sowie auf Menschen mit Behinderung.

4.2. Relevante Aussagen der überörtlichen Raumplanung

Landesentwicklungsprogramm (LEP) und/oder Sachprogramme (SP)

Landesentwicklungsprogramm, Sachprogramme

LEP 2003

Ziele zu Siedlungsentwicklung im LEP (B1):

1. Erhaltung bzw. Schaffung kompakter Siedlungen mit klar definierten Grenzen zum Außenraum und haushälterische Nutzung von Grund und Boden
2. Konzentration der Siedlungsentwicklung an geeigneten Standorten möglichst im Be-reich leistungsfähiger ÖV-Systeme
3. Sicherstellung der Verfügbarkeit geeigneter Baulandflächen in ausreichendem Umfang
4. Schutz der Bevölkerung vor Umweltschäden, -gefährdungen und -belastungen
5. Vermeidung von Nutzungskonflikten

Im Sachprogramm Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum ist St. Gilgen jetzt als regionales Nebenzentrum ausgewiesen, in denen

über den gemeindeeigenen Bedarf an Wohnungen hinaus auch zuwandernde Wohnbevölkerung aufgenommen werden kann.
Die Siedlungsentwicklung soll
+ vorrangig in den Siedlungsschwerpunkten erfolgen
+ sich verstärkt an den leistungsfähigen öffentlichen Verkehrsmitteln orientieren

4.3. Relevante Aussagen des Regionalprogramms

Entsprechend der Verordnung des Landesentwicklungsprogrammes Salzburg (LEP 2003) ist die Gemeinde St. Gilgen dem Regionalverband Osterhorngruppe zugeordnet, zu dem noch die Gemeinden Hintersee, Ebenau, Faistenau, Hof bei Salzburg, Fuschl am See, Strobl, Thalgau, Plainfeld und Koppl gehören. Für den Regionalverband Osterhorngruppe wurde kein Regionalprogramm verordnet.

4.4. Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

Textliche Aussagen / Ziele und Maßnahmen des REK

Im REK der Gemeinde St. Gilgen sind zum ggst. Vorhaben folgende relevanten Ziele und Maßnahmen getroffen:

Siedlungs- und Ortsbildkonzept

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 Gehölzstreifens aufgefüllt werden

3.4.6.2. Reith

- Nordöstlich von Reith entlang der Seestraße hat Fremdenverkehr und damit zusammenhängende Nutzung Priorität.

- Die Bebauung von Reith bildet gleichsam das Zentrum von Gschwand / Abersee,

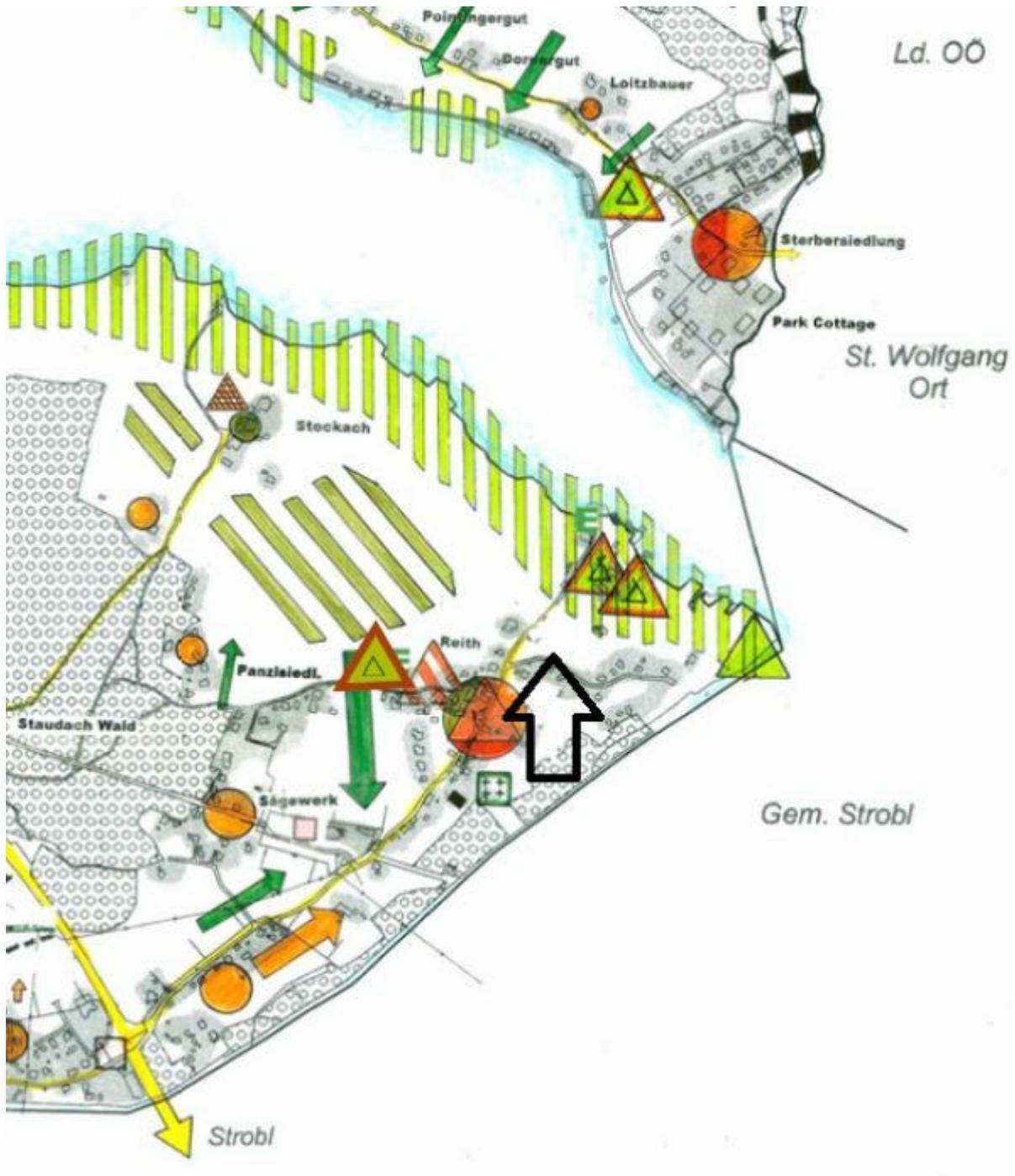
das in Zukunft noch aufgefüllt und abgerundet werden soll – vorrangig ist die Siedlungsentwicklung für die örtliche Bevölkerung (Baulandsicherung für Jungfamilien) vorgesehen.

- Nördlich der Gemeindestraße zum Bacheck (Naturbadeplatz) ist eine Auffüllung der Bebauung unter Berücksichtigung der Wildbachgefahrenzonen grundsätzlich möglich.

- Westlich der Gemeindestraße kann nördlich des Seehotels noch das Austraghaus des landwirtschaftlichen Betriebes „Seehois“ (Überfuhr) errichtet werden.

- Der Bereich vor der Schiffsanlegestelle soll als Wartebereich für die Gäste gestaltet werden, dazu ist der Campingplatz Greinz nach Westen zu verlegen (siehe Freiraumkonzept)

- Zwischen Reith und der Panzlsiedlung ist ein ausreichend breiter Grünkeil freizuhalten, ein Zusammenwachsen der beiden Siedlungsgebiete wird derzeit abgelehnt.



5. Beschränkungen (Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen)

Im Bereich der Teilabänderungsfläche sind Kennzeichnungen oder Kenntlichmachungen bekannt:

Ja

Hinweis:

Wenn im oben angeführte Feld "NEIN" ausgewählt wurde, müssen die unten angeführten detaillierten Nachweise vorhandener Beschränkungen (Kennzeichnungen und/oder Kenntlichmachungen) nicht ausgefüllt werden.

5.1. Naturschutz

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind naturschutzrechtliche Beschränkungen vorhanden: **Ja**

Beschreibung dieser naturschutzrechtlichen Beschränkung(en)

Die Änderungsfläche liegt im Randbereich des Landschaftsschutzgebietes "Schafberg-Salzkammergutseen".

Schutzzweck ist die Erhaltung

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

Dazu ist festzustellen, dass das Auffüllen im Bereich des Siedlungsansatzes am Wundererweg den bestehenden Siedlungsansatz abschließt. Die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch die Festlegungen im Bebauungsplan minimiert. Die Siedlungsentwicklung in diesem Bereich am Wundererweg ist darüber hinaus auch in Übereinstimmung mit dem REK.

Im Bebauungsplan werden entlang des südöstlichen Randes der Änderungsfläche Eingrünungsmaßnahmen festgelegt um einen sanften Übergang zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum zu gewährleisten.

Aufgrund der Auffüllung des bestehenden Siedlungsansatzes und der im BPL festgelegten Maßnahmen wird der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets nicht negativ beeinflusst.

Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen naturschutzrechtlichen Beschränkungen (Gutachten, Stellungnahmen etc) :



5.2. Wasserwirtschaft

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind wasserrechtliche Beschränkungen vorhanden: **Nein**

Beschreibung dieser wasserrechtlichen Beschränkung(en)

Die ggst. Änderungsflächen befinden sich außerhalb von Wasserschutz- oder -schongebieten und liegen auch nicht im Bereich von Brunnen oder Quellen oder sonstigen wasserwirtschaftlichen Beschränkungen. Eine Beschränkung liegt somit hinsichtlich des ggst. Sachbereichs nicht vor.

Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen wasserrechtlichen Einschränkungen (Gutachten, Stellungnahmen etc) :



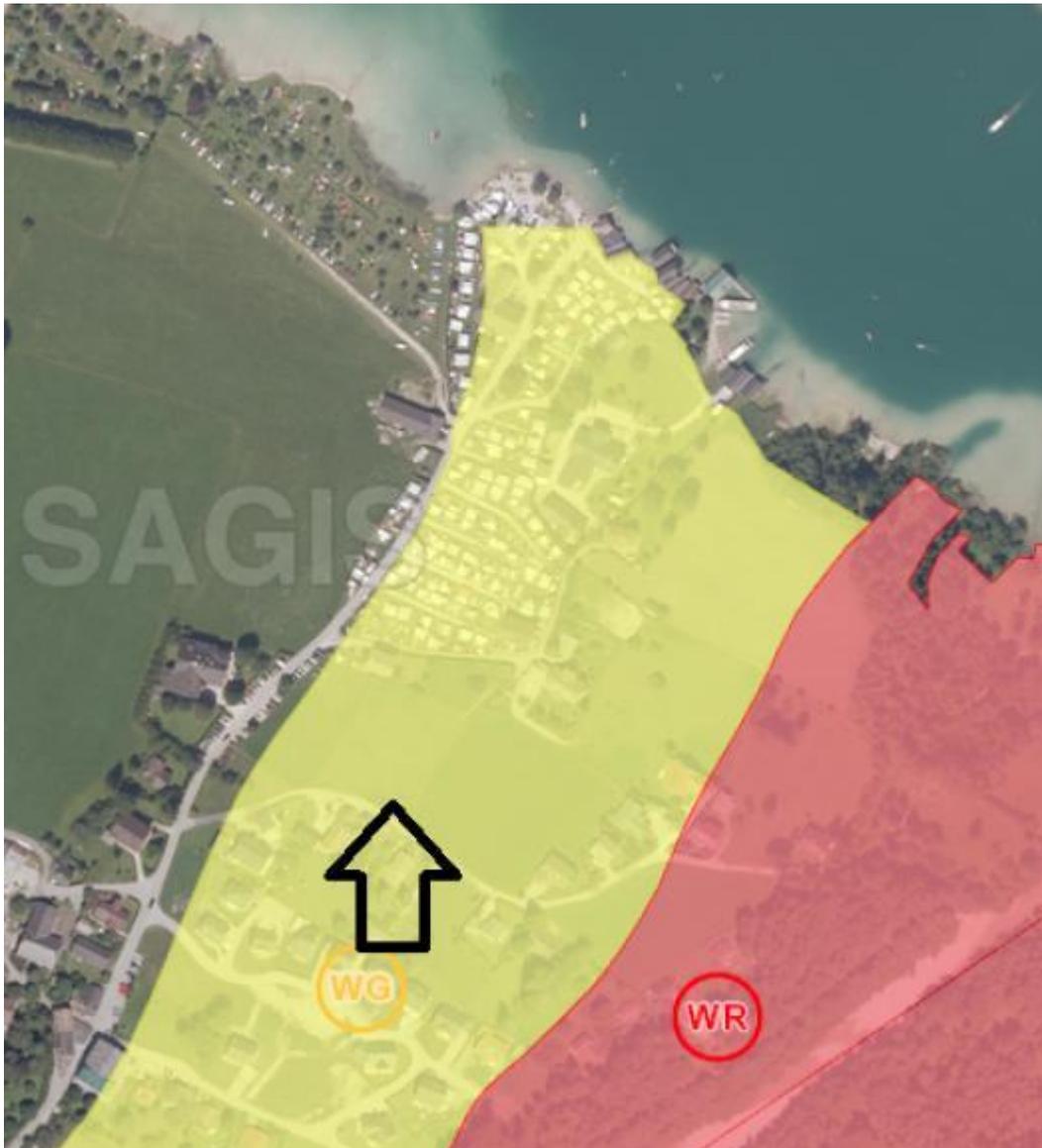
5.3. Wildbach, Lawinen, Steinschlag usw.

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund naturräumlicher Gefährdungen vorhanden: **Ja**

Beschreibung dieser naturräumlichen Gefährdungen und der damit verbundenen Beschränkung(en)

Die ggst. Änderungsflächen liegen innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone. Die WLW ist im nachfolgenden Bauverfahren mit einzubeziehen und allfällige Schutzmaßnahmen sind umzusetzen.

Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen naturräumlichen Gefährdungen (Stellungnahme der WLW etc) :



5.4. Geologie

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund geologischer Problemlagen oder Gefährdungen vorhanden: **Nein**

Beschreibung dieser Gefährdungen und der damit verbundenen Beschränkung(en)

Gem. geologischer Karte befinden sich die ggst. Flächen im Bereich des Schwemmfächers. Die Änderungsflächen sind weitgehend eben.

Daher und aufgrund der bestehenden Umgebungsbebauung ist insgesamt von einer guten Baugrundeignung auszugehen und liegen somit hinsichtlich es Fachbereichs Geologie keine Beschränkungen vor.

Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen geologischen Beschränkungen (Baugrundgutachten etc):





5.5. Wald

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund vorhandener Waldflächen vorhanden: **Nein**

Beschreibung dieser Beschränkung(en)

Die Änderungsflächen sind nicht bewaldet, womit hinsichtlich des ggst. Fachbereichs keine Beschränkung besteht.

Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen Beschränkungen (Rodungsbewilligungen, Auszug aus dem WEP etc):

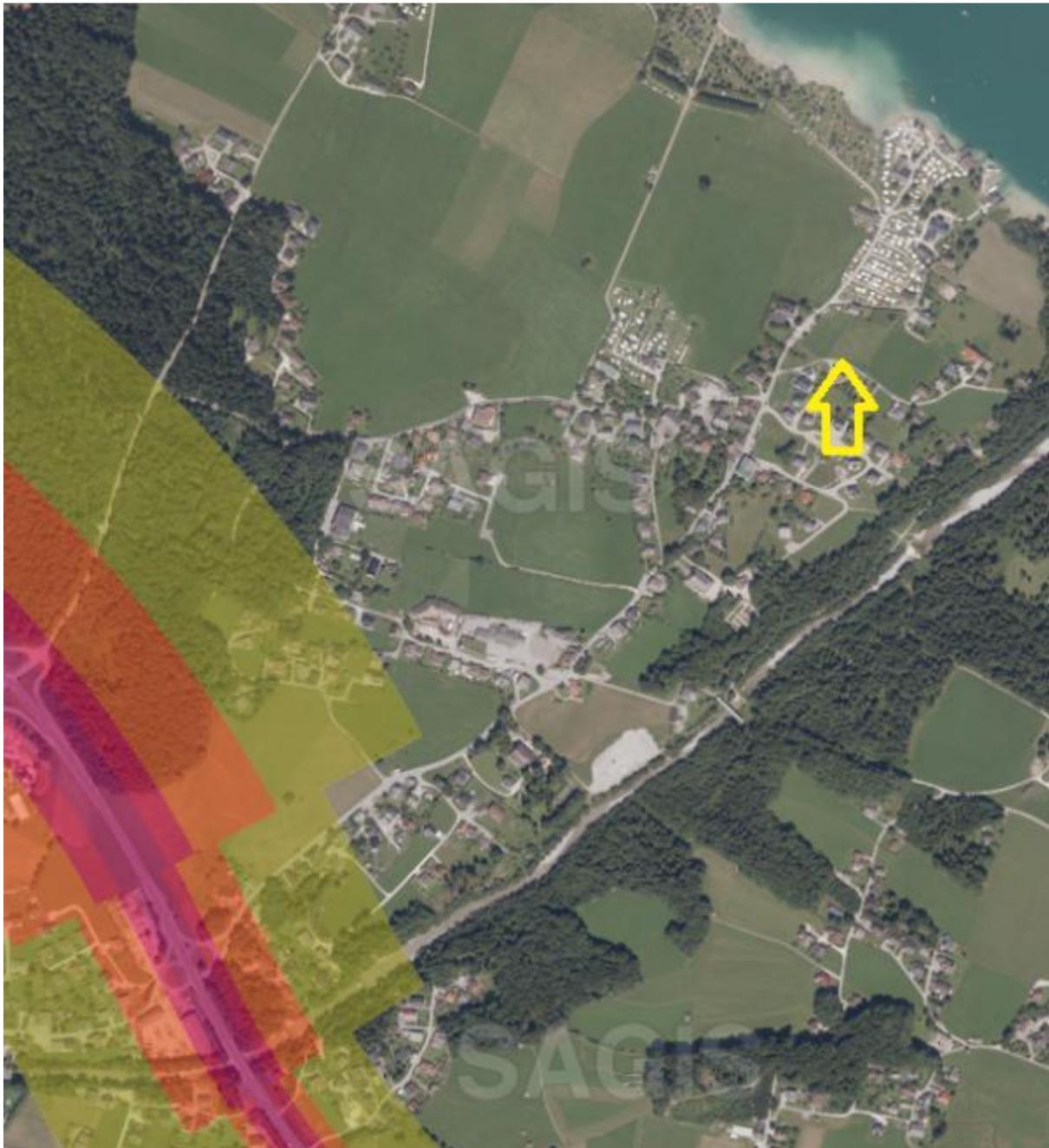
5.6. Lärm

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund immissionsschutztechnischer Problemlagen vorhanden: **Nein**

Beschreibung dieser immissionsschutztechnischen Problemlagen und der damit verbundenen Beschränkung(en)

Die ggst. Änderungsflächen befinden sich außerhalb des Verlärmungsbereichs der B158 Wolfgangsee Bundesstraße und somit im Bereich des Regelfalls gem. Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung. Hinsichtlich des ggst. Sachbereichs bestehen daher keine Beschränkungen.

Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen immissionsschutztechnischen Beschränkungen (Lärmschutzgutachten etc) :



5.7. Altlasten und Verdachtsflächen

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund von Altlasten/Verdachtsflächen vorhanden: **Nein**

Beschreibung der Altlasten und Verdachtsflächen und der damit verbundenen Beschränkung(en):

Im Bereich der Umwidmungsflächen und im Umkreis von 50 m gibt es keine Altlasten oder Verdachtsflächen o.d.gl. Damit besteht hinsichtlich des ggst. Fachbereichs keine Beschränkung.

Allfällige Unterlagen:

5.8. Bauverbotsbereiche (Eisenbahnen, Seilbahnen, Stromleitungen usw)

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund von Bauverboten vorhanden: **Nein**

Beschreibung dieser Bauverbotsbereiche und der damit verbundenen Beschränkung(en)

Die ggst. Flächen befinden sich in keinem Bauverbotsbereich, eine dahingehende Beschränkung liegt somit nicht vor.

Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen Bauverbotsbereichen

5.9. Sonstige Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund anderer Fachmaterien vorhanden: **Nein**

Beschreibung dieser Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen (Bergrechtliche Festlegungen, etc) und der damit verbundenen Beschränkung(en)

Eine Beschränkung liegt hinsichtlich des ggst. Sachbereichs nicht vor.

Allfällige Unterlagen zu den beschriebenen Beschränkungen

5.10. Stellungnahmen der Fachdienststellen des Landes

5.11. Behandlung der Stellungnahmen des Landes durch den/die OrtsplanerIn

6. Infrastrukturelle Erschließung

Für die Teilabänderungsfläche sind infrastrukturelle Erschließungen notwendig

Ja

Begründung:

Hinweis:

Wenn im oben angeführten Feld "NEIN" ausgewählt wurde, müssen die unten angeführten detaillierten Nachweise über infrastrukturelle Erschließungen nicht ausgefüllt werden.

6.1. Trinkwasserversorgung

Eine ausreichende, dem Stand der Technik entsprechende Trinkwasserversorgung ist im Bereich der Umwidmungsfläche vorhanden: **Ja**

Beschreibung der Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Wassergenossenschaft Abersee.

Bestätigung des Versorgungsunternehmens:

Formblätter beiliegend:

6.2. Abwasserentsorgung (Niederschlags- und Schmutzwasser)

Eine ausreichende, dem Stand der Technik entsprechende Abwasserentsorgung ist im Bereich der Umwidmungsfläche vorhanden: **Ja**

Beschreibung der Abwasserentsorgung (Niederschlags- und Schmutzwasser)

Schmutzwässer: Ortskanal

Oberflächenwässer: Versickerung auf Eigengrund

Bestätigung des Entsorgungsunternehmens:

Formblätter beiliegend:

6.3. Verkehrserschließung

Die Umwidmungsfläche ist verkehrlich ausreichend, dem Stand der Technik entsprechend erschlossen: **Ja**

Beschreibung der Verkehrserschließung

Die Erschließung für den Verkehr erfolgt direkt über die nordöstlich von der B158 Wolfgangsee Bundesstraße abzweigende Seestraße und den wiederum davon westlich abzweigenden Wundererweg.

Öffentlicher Verkehr: die nächstgelegene Bushaltestelle "St. Gilgen Abersee" befindet sich in ca. 1.200 m fußläufiger Entfernung.

Bestätigung des Straßenerhalters bzw ÖV-Anbieters:

Formblätter beiliegend

6.4. Sonstige infrastrukturelle Erschließungen

Die Umwidmungsfläche ist mit weiteren Einrichtungen der technischen Infrastruktur erschlossen: **Ja**

Beschreibung der sonstigen infrastrukturellen Erschließungen

Die nächsten Versorgungseinrichtungen befinden sich vorrangig im Ortsteil Gschwand:

Nahversorger: 1.000 m

Lagerhaus: ca. 1.000 m

Volksschule Gschwand: ca. 1.600 m

Wirtshaus: ca. 750 m

Weitere Versorgungseinrichtungen befinden sich im Hauptort St. Gilgen und in der Nachbargemeinde Strobl.

Bestätigung des Infrastrukturanbieters:

6.5. Stellungnahmen der Fachdienststellen des Landes

6.6. Behandlung der Stellungnahmen des Landes durch den/die OrtsplanerIn

7. Strukturuntersuchung

7.1. Planungsrelevante Umstände - Beschreibung der Flächennutzung, vorhandener Bebauungsstruktur etc.

Die Änderungsflächen befinden sich ca. 9 km östlich des Zentrums von St. Gilgen in Reith - Gschwand, nördlich im Anschluss an die bestehende Einfamilienhaus-Siedlung.

Gschwand/ Abersee liegt am Südufer des Wolfgangsees auf der Zinkenbach-Halbinsel, einem ebenen Schwemmkegel des Zinkenbaches, der durch den benachbarten Ort Abersee fließt, wo er die Grenze zwischen den Gemeinden St. Gilgen und Strobl bildet.

Auf dem Schwemmkegel des Zinkenbaches hat sich in Gschwand ein gemischt strukturiertes Siedlungsgebiet entwickelt, das schwerpunktmäßig von Landwirtschaft und Campingtourismus geprägt ist. Der übrige Bereich von Gschwand ist nach wie vor durch bäuerliche Siedlungsstrukturen - Einzelgehöfte und kleinere Weilerbildung - geprägt.

Die Änderungsflächen schließen im Süden und Westen direkt an gewidmetes, im Süden auch bebautes, Wohnbauland an. Im Osten schließen landwirtschaftliche Freiflächen an und nördlich davon der Campingplatz Wolfgangblick.

Unterlagen zu den planungsrelevanten Umständen (Gutachten, Stellungnahmen etc):

7.2. Allgemeine Stellungnahmen aller Fachdienststellen des Landes zur Umwidmung

Aus der Vorbegutachtung:

Aus dem Genehmigungsverfahren:

7.3. Behandlung der FD-Stellungnahmen durch den/die OrtsplanerIn

Aus der Vorbegutachtung:

Aus dem Genehmigungsverfahren:

7.4. Landschaftsstruktur und -bild



Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Auf dem Schwemmkegel des Zinkenbaches hat sich in Gschwand 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. Der übrige Bereich von Gschwand ist nach wie vor durch bäuerliche Siedlungsstrukturen - Einzelgehöfte und kleinere Weilerbildung - geprägt.

Die Änderungsflächen befinden sich ca. 9 km südöstlich des Zentrums von St. Gilgen in Reith- Gschwand, im südlichen Uferbereich des Wolfgangsees. Sie schließen im Süden und Westen direkt an gewidmetes, im Süden auch bebautes, Wohnbauland an. Im Osten schließen landwirtschaftliche Freiflächen an und nördlich davon der Campingplatz Wolfgangblick.

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

7.4.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

7.4.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn

7.5. Vegetation und Tierwelt

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Vegetation weist keine Besonderheiten auf und entspricht den Bedingungen im Siedlungs- und Landschaftsraum. Dasselbe ist für die Tierwelt anzunehmen. Eine besondere Bedeutung im Sachgebiet Vegetation und Tierwelt weisen diese Flächen daher nicht auf.

7.5.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

7.5.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn

7.6. Erholungsnutzung und Grünflächen

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Fläche schließt im Süden und Westen an gewidmetes Bauland an, im Norden an einen Campingplatz. Die östlich angrenzenden Freiflächen dienen der landwirtschaftlichen Nutzung. Darüber hinaus befinden sich die Änderungsflächen angrenzend an das bestehende Siedlungsgebiet entlang des Wundererweges. Damit hat der betroffene Bereich keine Bedeutung für die allgemeine Erholungsnutzung.

7.6.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

7.6.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn

7.7. Lebensräume inklusive Vernetzung



Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Änderungsfläche liegt im Randbereich des Landschaftsschutzgebietes "Schafberg-Salzkammergutseen".

Schutzzweck ist die Erhaltung

1. der besonderen landschaftlichen Schönheit des im § 1 festgelegten Gebietes (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. Aufgrund der Auffüllung der des bestehenden Siedlungsansatzes und der im BPL festgelegten Maßnahmen wird der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets nicht negativ beeinflusst (vgl. Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen).

7.7.1. Beurteilung der Nachvollziehbarkeit durch die Fachdienststellen des Landes

7.7.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn

7.8. Kulturgüter und Ortsbild

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Kulturgüter oder schützenswerte Ortsbilder befinden sich keine im Bereich der Änderungsflächen, wie auch keine archäologisch oder baugestalterisch besonders wertvollen Bereiche. Sichtachsen oder -beziehungen zu Kulturgütern liegen ebenfalls nicht vor.

7.8.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

7.8.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn

7.9. Geologie





Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Gem. geologischer Karte befinden sich die ggst. Flächen im Bereich eines Schwemmkegels. Die Flächen sind weitestgehend eben.

Daher und aufgrund der bestehenden Umgebungsbebauung ist insgesamt von einer guten Baugrundeignung auszugehen (vgl. Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen).

7.9.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

7.9.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn

7.10. Boden









Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Bodenfunktionen sind auf den ggst. Flächen zwischen 2 (=gering) bis 4 (hoch) eingestuft, Standortfunktion besteht keine. Die Flächen im ggst. Bereich weisen einen vergleichbaren Wert mit den meisten anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen in St. Gilgen auf, womit für die Flächen hinsichtlich des Bodens keine Bedenken bestehen. Lediglich in Bezug auf die „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und "Abflussregulierung" (4 - hoch) weisen die Böden höhere Werte auf.

Die beabsichtigte Änderung stellt eine Auffüllung des bestehenden Siedlungsgebiets zum Wundererweg dar und entspricht somit den Ziel der Raumordnung v.a. im Hinblick auf den Vorrang einer Siedlungsentwicklung nach innen und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

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

Lebensraumfunktion 3

Standortfunktion 0

Natürliche Bodenfruchtbarkeit 4

Abflußregulierung 4 Pufferfunktion 2

Die nächsten Versorgungseinrichtungen befinden sich vorrangig im Ortsteil Gschwand:

Nahversorger: ca. 1.000 m
Lagerhaus: ca. 1.000 m
Volksschule Gschwand: ca. 1.600 m
Wirtshaus: ca. 750 m

Weitere Versorgungseinrichtungen befinden sich im Hauptort St. Gilgen und in der Nachbargemeinde Strobl.

Des weiteren sind Besonnung, Klima und Luftgüte in ausreichender Umweltqualität gegeben. Im Osten liegen größere, zusammenhängende Waldflächen, welche abschirmend, speichernd und filternd wirken. Eine allfällige Beeinträchtigung durch die B158 Wolfgangsee Bundesstraße wird dadurch überkompensiert.

Darüber hinaus handelt es sich bei den ggst. Flächen um eine Auffüllung des Siedlungsgebiets nördlich entlang des Wundererweges, Versorgungseinrichtungen sind vorhanden, wodurch auf dem Wege der Interessensabwägung einer Siedlungsentwicklung im ggst. Bereich der Vorrang zu geben ist.

In Bezug auf die „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und die "Abflussregulierung" sind entsprechende Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im nachfolgenden Bauverfahren festzulegen.

7.10.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

7.10.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn

7.11. Land- und Forstwirtschaft

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Es befindet sich kein landwirtschaftlicher Betrieb in der Nähe. Über die Änderungsflächen führen keine landwirtschaftlichen Wirtschaftswege, weshalb bedingt durch die ggst. Baulandwidmung keine Bewirtschaftungerschwernisse auftreten. Insgesamt betrachtet haben die ggst. Flächen keine Bedeutung für die landwirtschaftliche Nutzung.

Die Flächen sind nicht bewaldet und es führen keine forstwirtschaftlichen Bewirtschaftungswege darüber, sodass auch keine Bewirtschaftungerschwernisse für die Forstwirtschaft von den ggst. Flächen ausgehen.

7.11.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

7.11.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn

7.12. Wasser und Wasserwirtschaft



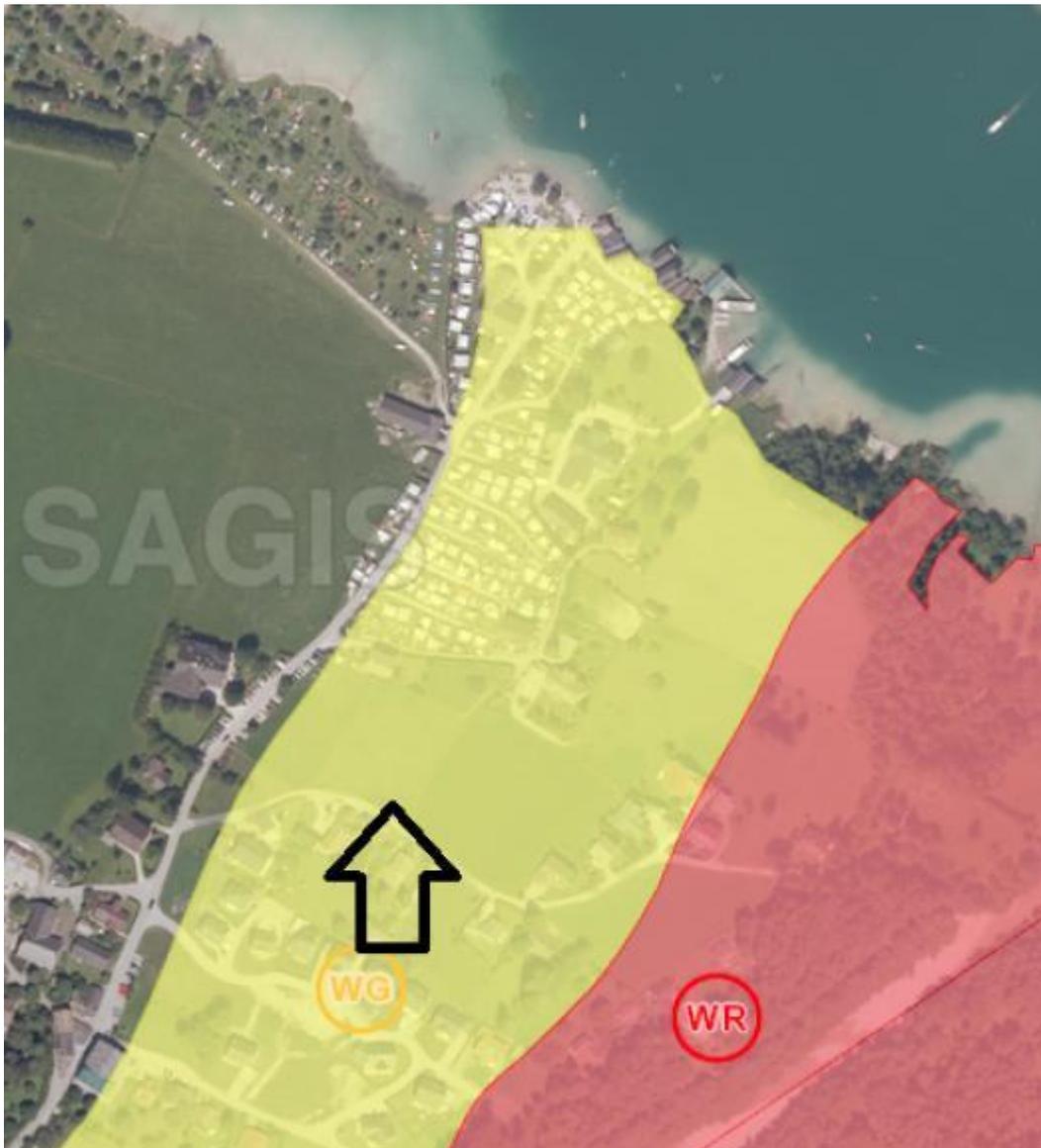
Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Änderungsflächen befinden sich außerhalb von Wasserschutz- oder -schongebieten und liegen auch nicht im Bereich von Brunnen oder Quellen oder sonstigen wasserwirtschaftlichen Beschränkungen (vgl. Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen).

7.12.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

7.12.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn

7.13. Naturräumliche Gefährdungen



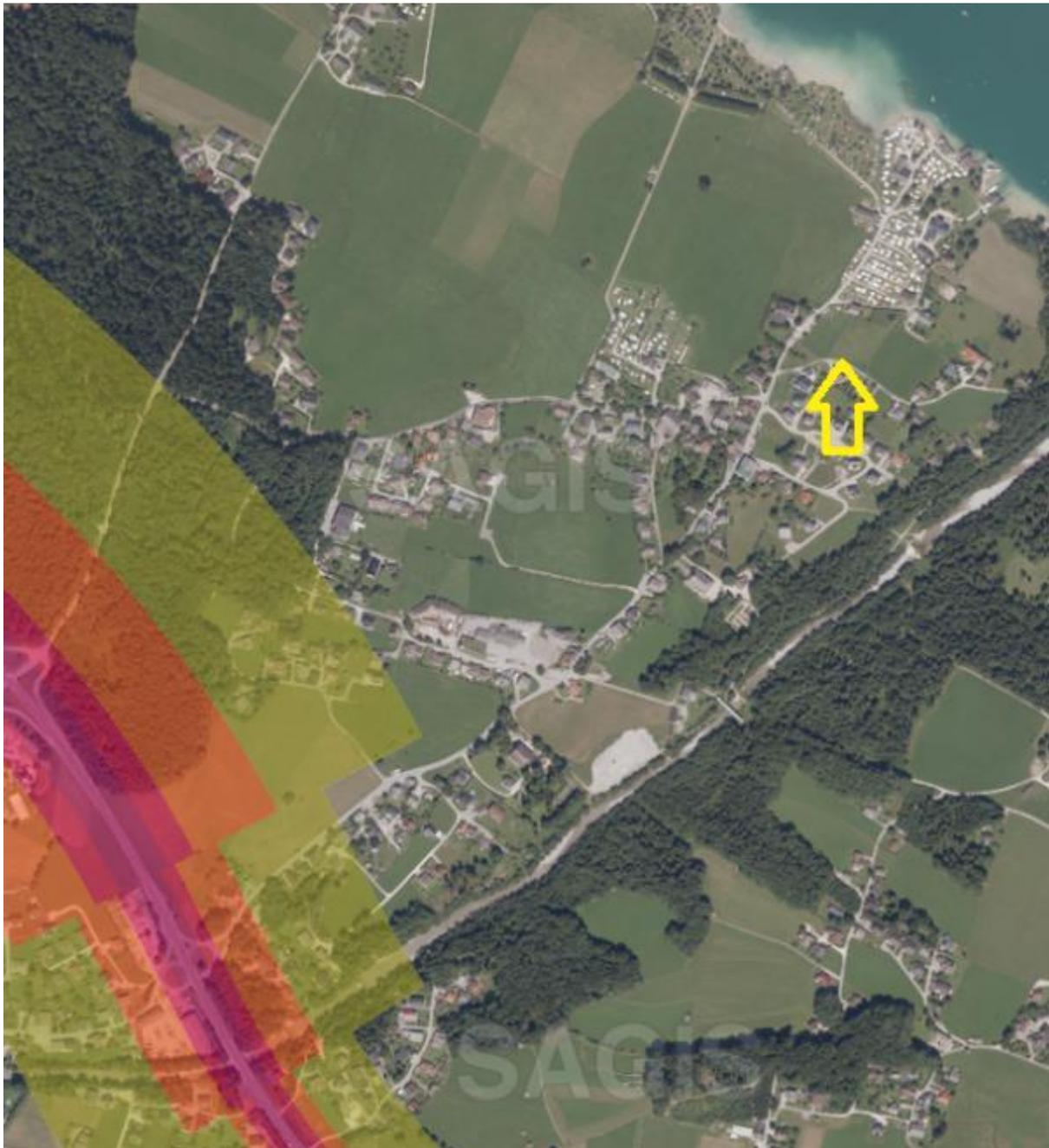
Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die ggst. Änderungsflächen liegen innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone des Zinkenbaches. Die WLW ist im nachfolgenden Bauverfahren mit einzubeziehen und allfällige Schutzmaßnahmen sind umzusetzen (vgl. Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen).

7.13.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

7.13.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn

7.14. Lärm



Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Änderungsflächen liegen außerhalb des Verlärmungsbereichs der B158 Wolfgangsee Bundesstraße und damit im Bereich des sog. Regelfall gem. Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung (vgl. Kennzeichnungen und

Kenntlichmachungen).

7.14.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

7.14.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn

7.15. Luft

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die ggst. Umwidmungsflächen befinden sich nördlich des Wundererweges und stellen eine Auffüllung des bestehenden Siedlungsgebiets dar. Diese Gegebenheiten bewirken nur geringe Schadstoffbelastungen der Luft, wodurch die zusätzliche Belastung aus Quell- und Zielverkehr sowie aus Hausbrand hier nicht merklich zu einer Erhöhung der Belastung führen wird.

7.15.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes

7.15.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn

7.16. Zusammenfassung der Strukturuntersuchung

7.17. Planungsfachliche Auseinandersetzung mit der Stellungnahme des Landes

8. Bebauungsplanung (gemäß ROG 2009)

Allfällige Planfreistellung

Für den Bereich der vorliegenden Teilabänderung wird eine Planfreistellung beschlossen:

Nein

Begründung einer Planfreistellung

Anmerkungen zum Bebauungsplan

9. Gutachten

9.1. Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben der überörtlichen Raumplanung

Das Vorhaben steht durch die Nähe zur Bushaltestelle "St. Gilgen Abersee" im Einklang mit dem Sachprogramm Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum, v.a. hinsichtlich der Konzentration und Verdichtung der Siedlungsentwicklung entlang des leistungsfähigen öffentlichen Verkehrs.

Die Lage außerhalb des ÖV Einzugsbereichs von 500 m zur nächstgelegenen Bushaltestelle, bzw. 1.000 m zum nächstgelegenen Bahnhof einer hochrangigen Verbindung kann, wie im LEP gefordert, besonders begründet werden:

- im Bereich der Änderungsflächen sind die technischen Infrastrukturen (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Energieversorgung) Bestand
- Die Baulandausweisung dient der Schaffung kompakter Siedlungen (im Bauland) mit klar definierten Grenzen zum Außenraum.
- In Abersee befinden sich die notwendigen Infrastruktureinrichtungen, welche rund 1,2 km entfernt liegen.
- Das ganze Gebiet bietet sehr gute Lebensbedingungen, besonders im Bereich Umwelt- und Luftqualität und Lärmfreiheit.

Des Weiteren können noch folgende "besondere Begründungen" zur Lage außerhalb des Einzugsbereiches des ÖV angeführt werden:

- Im Siedlungs- und Ortsbildkonzept zum REK St. Gilgen besteht für die Flächen eine eindeutig zuordenbare, positive Zielformulierung.
- Die Änderungsflächen liegen so weit von der B158 Wolfgangsee Bundesstraße entfernt, dass auf den ggst. Flächen keine Lärmbelastungen mehr gegeben sind.

Die Gemeinde St. Gilgen ist Mitglied des Regionalverbandes Osterhorngruppe. Die ggst. Teilabänderung steht nicht im Widerspruch zum Regionalprogramm Osterhorngruppe, da für den Regionalverband Osterhorngruppe kein Regionalprogramm verordnet wurde.

Die geplante Teiländerung erfüllt somit die Vorgaben der überörtlichen Raumplanung.

9.2. Würdigung der Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes

Die geplante Teiländerung erfüllt die Vorgaben des ROG 2009 und die Raumordnungsziele und -grundsätze werden umgesetzt, vor allem hinsichtlich der "haushälterischen und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden", des "Vorrangs einer Siedlungsentwicklung nach innen", der "Vermeidung von Zersiedelung", sowie der "Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und den sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen".

Die Grundsätze des ROG werden bei der Planung wie folgt berücksichtigt:

Dem Grundsatz einer "haushälterischen und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden" wird dadurch entsprochen, dass bedarfsgerecht gewidmet wird.

Der Grundsatz des "Vorrangs der öffentlichen Interessen von Einzelinteressen" wird dadurch erfüllt, dass die ggst. Teilabänderung eindeutig Planungsabsicht der Gemeinde ist, wie die Übereinstimmung mit den geltenden Festlegungen im REK zeigt.

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb von Schutzgebieten und geschützten Lebensräumen gem. Salzburger NSchG 1999. Den Zielen des Landschaftsschutzgebiet wird nicht widersprochen, da es sich bei der ggst. Baulandwidmung um das Auffüllen im Bereich des Siedlungsansatzes am Wundererweg handelt, der den bestehenden Siedlungsansatz abschließt, dadurch werden die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet in Zusammenhang mit den Festlegungen im Bebauungsplan minimiert. Darüber hinaus steht das im Einklang mit den Festlegungen im REK. Dadurch wird der Grundsatz einer "verstärkten Berücksichtigung der Umweltschutzbelange und entsprechende Wahrnehmung der Klimaschutzbelange bei der Abwägung ökologischer und ökonomischer Ansprüche an den Raum sowie Unterstützung des Natur und Landschaftsschutzes" erfüllt.

Durch die gute Lage zur Bushaltestelle "St. Gilgen Abersee" sowie die vertretbare Lage zur sozialen Infrastruktur und Nahversorgungseinrichtungen wird dem Grundsatz der Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und den sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen entsprochen.

Die Grundsätze der "Entwicklung der Raumstruktur entsprechend dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung" wurden bereits bei der Erstellung des REK berücksichtigt. In Bezug auf die "Entwicklung und Erhaltung einer regionalen Identität" ist die ggst. Widmung neutral.

Baulandsicherungsmaßnahmen werden umgesetzt, wodurch auch dem Grundsatz einer "aktiven Bodenpolitik der Gemeinden für leistbares Wohn- und Betriebsbauland" entsprochen wird.

Der Grundsatz der "sparsamen Verwendung von Energie und des vorrangigen Einsatzes von heimischen, erneuerbaren Energieträgern" wird dadurch erfüllt, dass auf den ggst. Flächen lt. SAGIS ein gutes bis sehr gutes Solarpotential besteht.

Der Grundsatz einer "verstärkten Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen von Planungen auf Frauen und Männer, auf Kinder und Jugendliche, auf ältere Menschen sowie auf Menschen mit Behinderung" wird insofern Rechnung getragen, als dass eine Baulandentwicklung im betreffenden Bereich im Interesse der Gemeinde liegt und die ggst. Fläche in vertretbarer Entfernung zu den Versorgungseinrichtungen liegen.

Die geplante Teiländerung erfüllt somit die Vorgaben des ROG.

9.3. Würdigung der Übereinstimmung der Teilabänderung mit den Planungsaussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes

Das Vorhaben steht im Einklang mit dem REK der Gemeinde St. Gilgen hinsichtlich der Festlegungen für den Siedlungsbereich Langgaßer, dass die "Bebauung östlich

der Seestraße zwischen B 158 Wolfgangsee Bundesstraße - Ischlerbahntrasse - und Zinkenbach im Bereich des Siedlungsschwerpunktes von Gschwand liegt - und unter Berücksichtigung der roten Gefahrenzone wie erforderlichen Schutzvorkehrungen vor Hochwassereinwirkung und unter Wahrung des den Zinkenbach begleitenden Gehölzstreifens aufgefüllt werden" kann, in geringem Ausmaß möglich ist. Die ggst. Änderungsflächen liegen innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone des Zinkenbachs. Die WLW ist im nachfolgenden Bauverfahren mit einzubeziehen und allfällige Schutzmaßnahmen sind umzusetzen.

Darüber hinaus steht das Vorhaben im Einklang mit den Zielen für den Ortsteil Reit, dass "die Bebauung von Reith das Zentrum von Gschwand / Abersee bildet, das in Zukunft noch aufgefüllt und abgerundet werden soll - vorrangig ist die Siedlungsentwicklung für die örtliche Bevölkerung (Baulandsicherung für Jungfamilien) vorgesehen." Des Weiteren ist für die Änderungsflächen "nördlich der Gemeindestraße zum Bacheck (Naturbadeplatz) eine Auffüllung der Bebauung unter Berücksichtigung der Wildbachgefahrenzonen grundsätzlich möglich."

Somit steht die Umwidmung der Änderungsflächen in Übereinstimmung mit den Planungsaussagen des REK der Gemeinde St. Gilgen.

9.4. Gutachten des Ortsplaners

Die Änderungsflächen befinden sich ca. 9 km östlich des Zentrums von St. Gilgen in Reith - Gschwand/Abersee. Die ggst Änderungsflächen schließen im Süden und Westen direkt an gewidmetes Wohnbauland an. Im Osten schließen landwirtschaftliche Freiflächen an und nördlich davon der Campingplatz Wolfgangblick.

Gschwand liegt am Südufer des Wolfgangsees auf der Zinkenbach-Halbinsel, einem ebenen Schwemmkegel des Zinkenbaches, der durch den benachbarten Ort Abersee fließt, wo er die Grenze zwischen den Gemeinden St. Gilgen und Strobl bildet.

Bei der vorliegenden Teilabänderung handelt es sich um die Ausweisung von 1.788 m² von Grünland - ländliches Gebiet in Bauland - erweitertes Wohngebiet. Als Folgewidmung ist wiederum Grünland - ländliche Gebiete festgelegt. Die Erweiterung ist im Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde vorgesehen, überörtlichen Zielsetzungen sowie dem ROG 2009 wird durch die Baulandausweisung nicht widersprochen.

Die ggst. Flächen befinden sich außerhalb des Einzugsbereich des ÖV lt. LEP, jedoch sprechen, wie oben schon angeführt, ausreichend besondere Gründe für die Baulandwidmung der Änderungsflächen.

Hinsichtlich der Bodenschutzmaßnahmen sind v.a. in Bezug auf die „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und die "Abflussregulierung" entsprechende Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgelegt.

Die Änderungsflächen liegen im Landschaftsschutzgebiet "Schafberg-Salzkammergutseen". Dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets wird aufgrund der Auffüllung des bestehenden Siedlungsbereiches und der im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen nicht widersprochen.

Die ggst. Änderungsflächen liegen innerhalb der gelbe Gefahrenzonen Wildbach der WLW. Die WLW ist im nachfolgenden Bauverfahren mit einzubeziehen und allfällige

Schutzmaßnahmen sind umzusetzen.

Bei der ggst. Änderung handelt es sich um die geringfügige Auffüllung des bestehenden Baulands weshalb durch die Art und das Ausmaß von nur unwesentlichen Umweltauswirkungen auszugehen ist.

Für die Änderungsflächen wurde ein Bebauungsplan erstellt, das Verfahren verläuft zusammen mit dem ggst. Umwidmungsverfahren. Im Bebauungsplan werden u.a. auch Festlegungen hinsichtlich des häuslicherischen Umgangs mit Grund und Boden, des Naturschutzes und Bodenschutzmaßnahmen und Schutzmaßnahmen hinsichtlich der Lage in der gelben Wildbachgefahrenzone festgelegt.

Gemäß Baulandflächenbilanz wird durch die vorliegende Bauland-Neuausweisung der 10-Jahresbedarf nicht überschritten.

Aus Sicht der Ortsplanung ist die ggst. Baulandwidmung daher aus raumordnungsfachlicher Sicht positiv zu beurteilen.

Orthofoto:

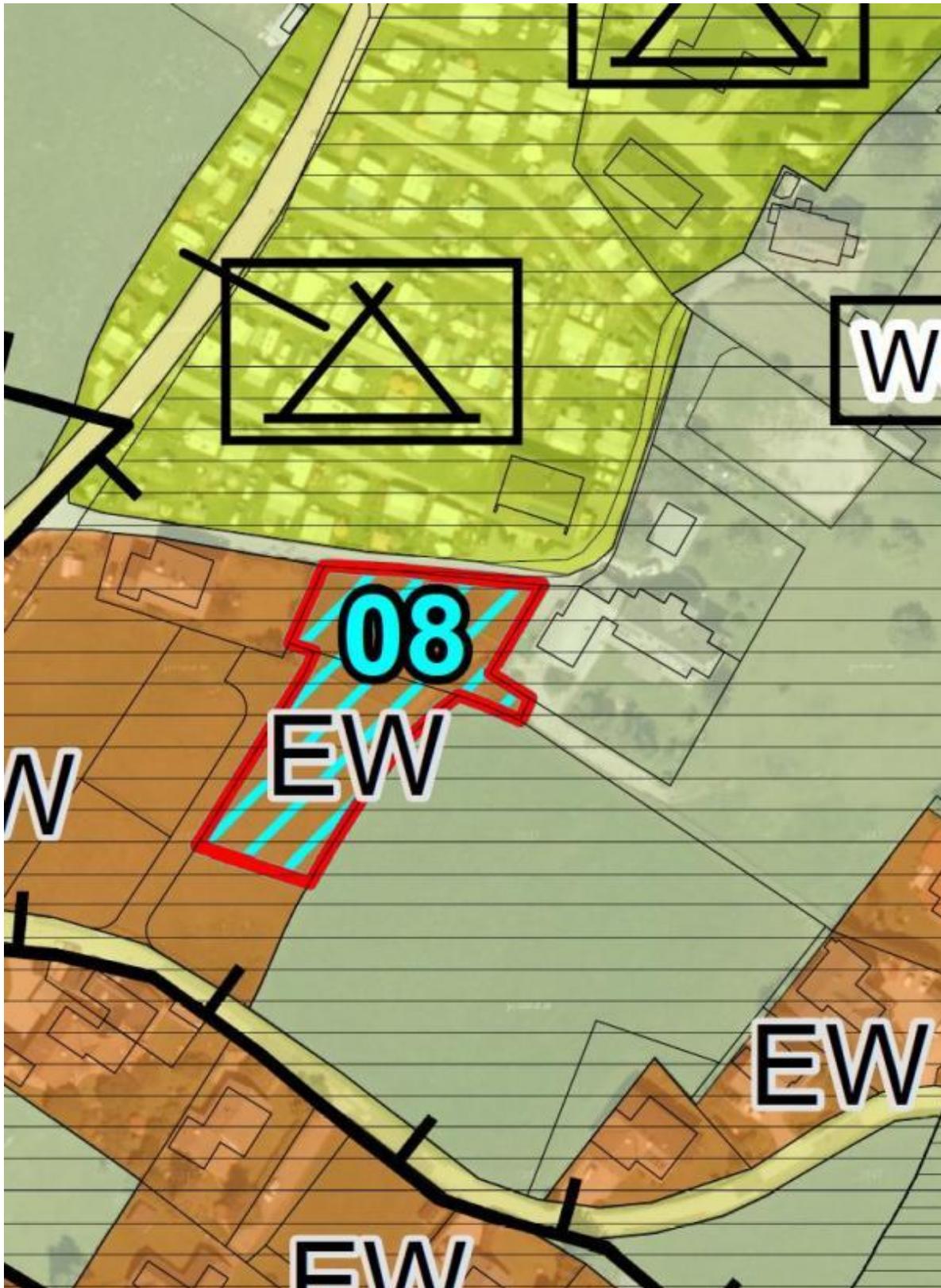


Foto der Abänderungsfläche:

9.5. Reaktion des/der OrtsplanerIn zur Stellungnahme der Abteilung 10

10. Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



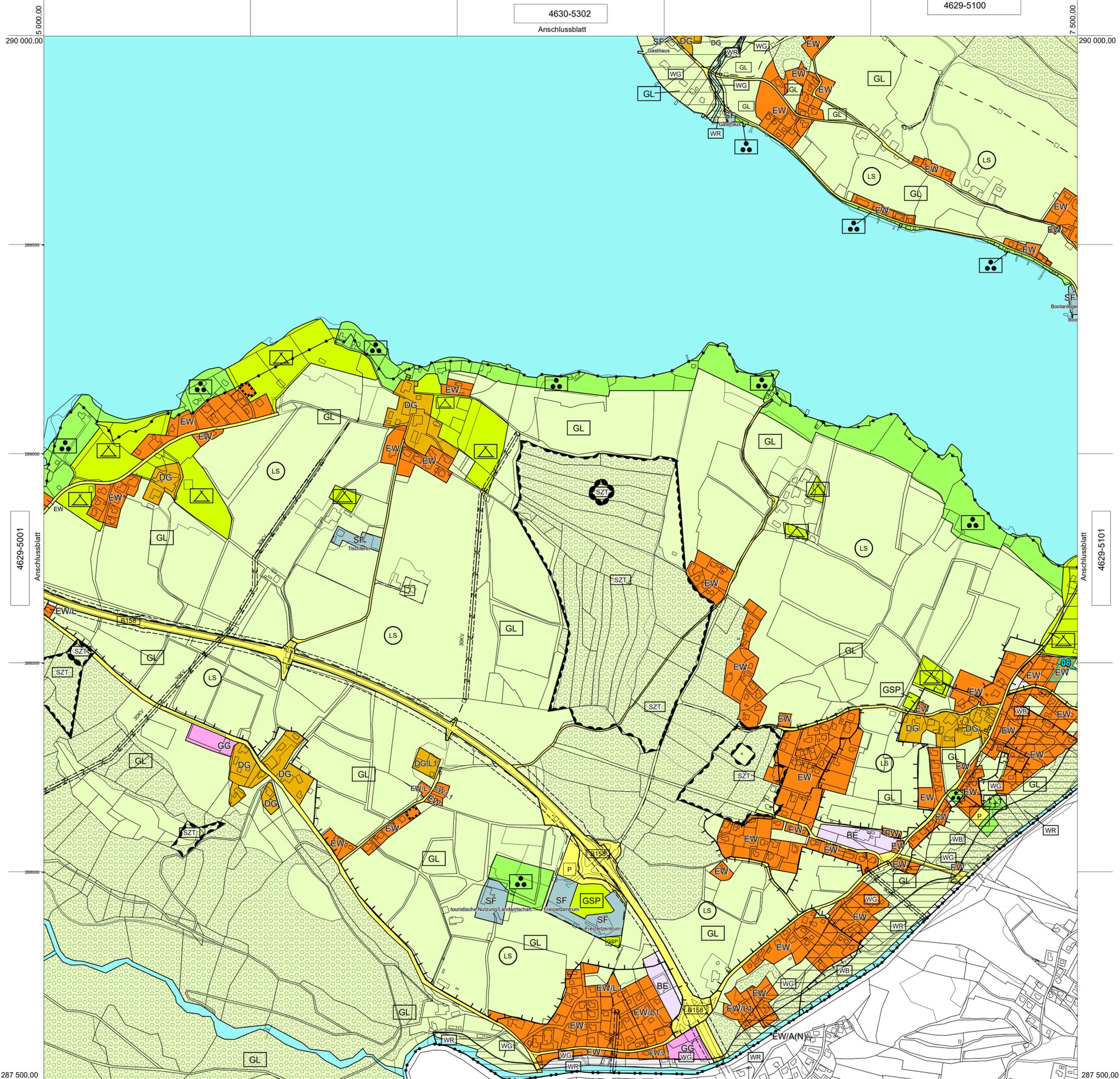
Der Ortsplaner

Dipl.-Ing. Georg Zeller

Zeller ZT GmbH

4630-5302
Anschlussblatt

4629-5100



4629-5001
Anschlussblatt

4629-5101
Anschlussblatt

NR:	DATUM:	GEBIET:
T330/17	10/2010	EW Panzlersiedlung (Flachberger)
T330/18	02/2011	LS Abersee-Schusteranger
T330/25	08/2011	EW Hödelmoser Tierarztsiedlung
T330/24	09/2011	Waldanpassung lt. aktuelle DKM
T330/21	09/2011	EW Stadlmangasse (Graf)
T330/24	09/2011	EW/L1 Stadlmangasse (Ebner)
T330/29	02/2011	EW südwestlich Waldeckstr. (Engl)
T330/28	04/2012	Reith-Panzlgründe/Landinvest
T330/22	11/2012	Ried - Bereich Leopoldbauer (Hörack)
T330/20	12/2012	Gschwand-Campingplatz Primusbauer

NR:	DATUM:	GEBIET:
T330/32	02/2013	Farchen Ost, Campingplatz Stoffbauer
T330/35	06/2015	Farchen - südlich EW (Scherthaner)
T330/37	07/2015	Zinkenbach-Schmidsiedlung N (Anna Engl)
T330/41	05/2016	Abersee - Seestraße (Greinz, GP 58/1)
T330/48	21.09.2017	Eisl Markus - Geigerbauer
T330/50	21.09.2017	Greinz Jarno - Seestraße

Weitere Änderungen sind im Beiblatt ersichtlich.

4629-5102
Anschlussblatt

AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG
LIEGT DEM BESCHIED
Zahl: 21003-
ZUGRUNDE



GEMEINDE:
St. Gilgen

KATASTERPLAN 1:5 000



4629-5100

Vermerk digitale Katastralmappe (DKM):
(c) Bundesamt für Eich- u Vermessungswesen in Wien; Stand 04/2014

21
Gemeindeübersicht



287 500,00
289 000,00
290 000,00

5 000,00
7 500,00

GEMEINDE

ST. GILGEN

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

ABERSEE / NÖRDLICH WUNDERERWEG (HUBER), 1. ÄNDERUNG 2020

ENTWURF ZUR AUFLAGE



IMPRESSUM

Auftragnehmer

Zeller ZT GmbH
Hellbrunnerstraße 5, 5081 Anif

Projektleitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

Bearbeitung

Johannes David

Geschäftszahl

330BPL04-2020

Datum

Anif, am 17.11.2020

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	5
1.2.4. Bauhöhen.....	5
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	6
1.3.3. Nutzung von Bauten – Anzahl der Wohneinheiten als Mindestzahl	6
1.3.4. Freiraumgestaltung: Pflanzgebot – Verpflichtung zur Schaffung von Grünflächen/Gehölzen...	6
1.3.5. Besondere Festlegung im Text – BF 1: Architektonische Gestaltung	6
1.3.6. Besondere Festlegung im Text – BF 2: Einfriedungen und Bepflanzung	6
1.3.7. Besondere Festlegung im Text – BF 3: PKW - Abstellplätze	6
1.3.8. Besondere Festlegung im Text – BF4: Wildbachgefahrenzone	6
1.3.9. Besondere Festlegung im Text – BF5: Boden	7
2. ERLÄUTERUNGSBERICHT	8
2.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009.....	8
2.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes.....	8
2.1.2. Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept.....	9
2.1.3. Flächenwidmung.....	11
2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	12
2.1.5. Verkehrserschließung	14
2.1.6. Technische Infrastruktur	15
2.1.7. Vorhandene Bausubstanz	15
2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	15
2.1.9. Problemanalyse.....	15
2.1.10. Planungsziele	15
2.2. VERFAHRENSABLAUF	17

1. VERORDNUNGSTEXT

Mit der ggst. Änderung wird der bestehende Bebauungsplan für den Bereich „Abersee/nördlich Wundererweg“ um das TGB 02 und 03 erweitert sowie an die geltende Planzeichenverordnung angepasst. Die Festlegungen für das TGB 01 (bereits rechtskräftiger Bebauungsplan) werden dabei auch entsprechend angepasst.

Die allgemeinen Festlegungen des Bebauungsplans zielen auf die Erhaltung und maßvolle Entwicklung der Bebauung in St. Gilgen - Abersee ab.

1.1. GELTUNGSBEREICH

Die Änderung des ggst. Bebauungsplans betrifft die Anpassung des bestehenden Bebauungsplans Abersee/nördlich Wundererweg an die geltende Planzeichenverordnung sowie die Erweiterung der Wohnsiedlung im Bereich der GP 15/1 (Teilfläche) und 15/2 KG 56103 Gschwand, die durch die gleichzeitige FWP – Änderung mit Baulandwidmung der ggst. Änderungsflächen (TGB 02 und 03) erfolgen soll. Die zukünftige Baulandfläche beträgt 1.788 m² und wird von Grünland – Ländliches Gebiet in Bauland – Erweitertes Wohnen umgewidmet.

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Abersee im nördlichen Bereich der Ortschaft Reith, nördlich des Wundererwegs, ca. 9 km des Zentrums von St. Gilgen.

Das Planungsgebiet umfasst die GP Nr. 15/1, 15/2, 15/4, 15/5, 15/6 und 947 (Tfl. Wundererweg) alle KG Gschwand, mit einer Gesamtfläche von ca. ca. 4.040 m².

1.2. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1. Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien verlaufen entlang der Grundgrenze des Wundererwegs (Gemeindestraße) auf GP 947 und der der privaten Erschließungsstraße auf GP 15/5 gem. planlicher Darstellung.

Die **Straßenbreite** der Gemeindestraße Wundererweg beträgt **6,0 m**.

Die **Straßenbreite** der privaten Erschließungsstraße auf GP 15/5 beträgt **5,0 m** und mündet in einen Wendehammer (12,0 m x 7,7 m) gem. planlicher Darstellung.

1.2.2. Baufluchtlinien

Die Baufluchtlinien verlaufen in einem Abstand von **5,00 m** zur Straßenfluchtlinie der Gemeindestraße bzw. der privaten Erschließungsstraße gem. planlicher Darstellung.

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

1. Änderung

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden für das Planungsgebiet mit einer **obersten Traufhöhe (TH)** und **max. Firsthöhe (FH)**, gemessen vom jeweiligen Bezugspunkt gem. planlicher Darstellung wie folgt festgelegt:

Oberste Traufhöhe (TH):	6,50 m
Firsthöhe (FH):	10,50 m

Das Niveau der Bezugspunkt für Höhenfestlegungen in Meereshöhe (Angabe in Metern über Adria) wird gem. planlicher Darstellung wie folgt festgelegt:

TGB 01

GP 15/4	541,30 m ü.A.
GP 15/6	541,20 m ü.A.

TGB 02

GP 15/1 südlicher Bereich:	541,50 m ü.A.
GP 15/1 mittlerer Bereich:	541,30 m ü.A.
GP 15/1 nördlicher Bereich:	541,10 m ü.A.

TGB 03

15/2	541,00 m ü.A.
------	---------------

1.2.5. 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 verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über den Wundererweg (Gemeindestraße) und eine nördlich davon abzweigende private Erschließungsstraße auf GP 15/5, welche in einen Wendehammer gem. planlicher Darstellung mündet.

1.3.2. Bauweise

Es wird entsprechend der bestehenden Baustruktur eine **offene Bauweise – freistehend** festgelegt.

1.3.3. Nutzung von Bauten – Anzahl der Wohneinheiten als Mindestzahl

1. Änderung

Teilgebiet (TGB) 01

Die Anzahl der Wohneinheiten wird für TGB 01 mit **mindestens 2 Wohneinheiten** festgelegt.

Teilgebiet (TGB) 02

Die Anzahl der Wohneinheiten wird für TGB 02 mit **mindestens 3 Wohneinheiten** festgelegt.

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

1. Änderung

Im Bereich des Planungsgebiets sind gem. der planlicher Darstellung am südöstlichen Siedlungsrand Bäume oder Sträucher zu pflanzen. Zu verwenden sind heimische, dem Standort entsprechende Laubgehölze. Die im Plan eingetragenen Standorte der Bäume und Sträucher sind nicht koordinatengetreu verbindlich festgelegt.

1.3.5. Besondere Festlegung im Text – BF 1: Architektonische Gestaltung

Dachform, Dachdeckung und Dachfarbe sind der bestehenden baulichen Umgebung anzugleichen.

1.3.6. Besondere Festlegung im Text – BF 2: Einfriedungen und Bepflanzung

Einfriedungen mit Holzlatten- oder Maschendrahtzaun (vertikal) und Hinterpflanzung durch heimische Sträucher – Nadelgehölze und hochwüchsige Bäume sind ausgeschlossen.

1.3.7. Besondere Festlegung im Text – BF 3: PKW - Abstellplätze

Die PKW-Abstellplätze sind auf den jeweiligen Bauplätzen anzuordnen.

1.3.8. Besondere Festlegung im Text – BF4: Wildbachgefahrenzone

1. Änderung

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone des Zinkenbaches. Die WLIV ist im nachfolgenden Bauverfahren mit einzubeziehen und allfällige Schutzmaßnahmen sind umzusetzen.

1.3.9. Besondere Festlegung im Text – BF5: Boden

1. Änderung

Die Bodenfunktionen sind auf den ggst. Flächen zwischen 2 (gering) bis 4 (hoch) eingestuft, Standortfunktion besteht keine. In Bezug auf die „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und „Abflussregulierung (beide 4 - hoch) sind Bodenschutzmaßnahmen erforderlich und es werden daher entsprechende Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im ggst. Bebauungsplan festgelegt.

Gemäß der Bodenfunktionsbewertung im SAGISOnline – Lesehilfe, Maßnahmen zum Bodenschutz bei Bodeneingriffen (S. 29) sind aus nachfolgender Aufzählung ausgewählte Maßnahmen im nachfolgenden Bauverfahren umzusetzen.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme (z.B. durch flächensparendes Bauen, Verkürzung von Trassen, optimierte Erschließung, Vermeidung von flächenintensiven Flächentypen)
- Verwendung möglichst durchlässiger Befestigungsarten (in Abhängigkeit von der Nutzung)

Funktionsbezogene Ausgleichsmaßnahmen

- Düngung und Kalkung
- Ent- oder Bewässerung
- Auftrag humoser Oberböden unter Beachtung des Bodengefüges (vgl. RL zur Bodenrekultivierung)
- Regenwasserversickerung (Einsatz von z.B. Mulden- oder Rigolensystemen)
- Verwendung möglichst wasserdurchlässiger Befestigungsarten (in Abhängigkeit von der Nutzung)
- Schaffung/Erhaltung vernetzter Strukturen

Sonstige Maßnahmen

- Kalkung ggf. nach Gegebenheiten (in Abhängigkeit des pH-Wertes)

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

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Abersee im nördlichen Bereich der Ortschaft Reith, nördlich des Wundererwegs, ca. 9 km entfernt vom Zentrum St. Gilgen.

Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern, östlich steht im gewidmeten Wohngebiet ein Hotel. Von den unmittelbar angrenzenden Parzellen wurde im Norden ein Wohnhaus errichtet, die restlichen Parzellen sind zurzeit noch unbebaut. Nördlich dieses Wohnhauses beginnen die Campingplätze am See. Das Gelände ist, wie überall auf dem Schwemmkegel des Zinkenbaches, flach.

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 4.040 m² auf.

Abb.: Orthofoto des Planungsgebietes



Quelle: SAGIS, 2020.

2.1.2. Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das Räumliche Entwicklungskonzept wurde von der Gemeinde am 01.07.2010 beschlossen. Für den ggst. Bereich sind folgende relevante Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) enthalten:

3.4.6.1. Siedlungsbereich Seestraße

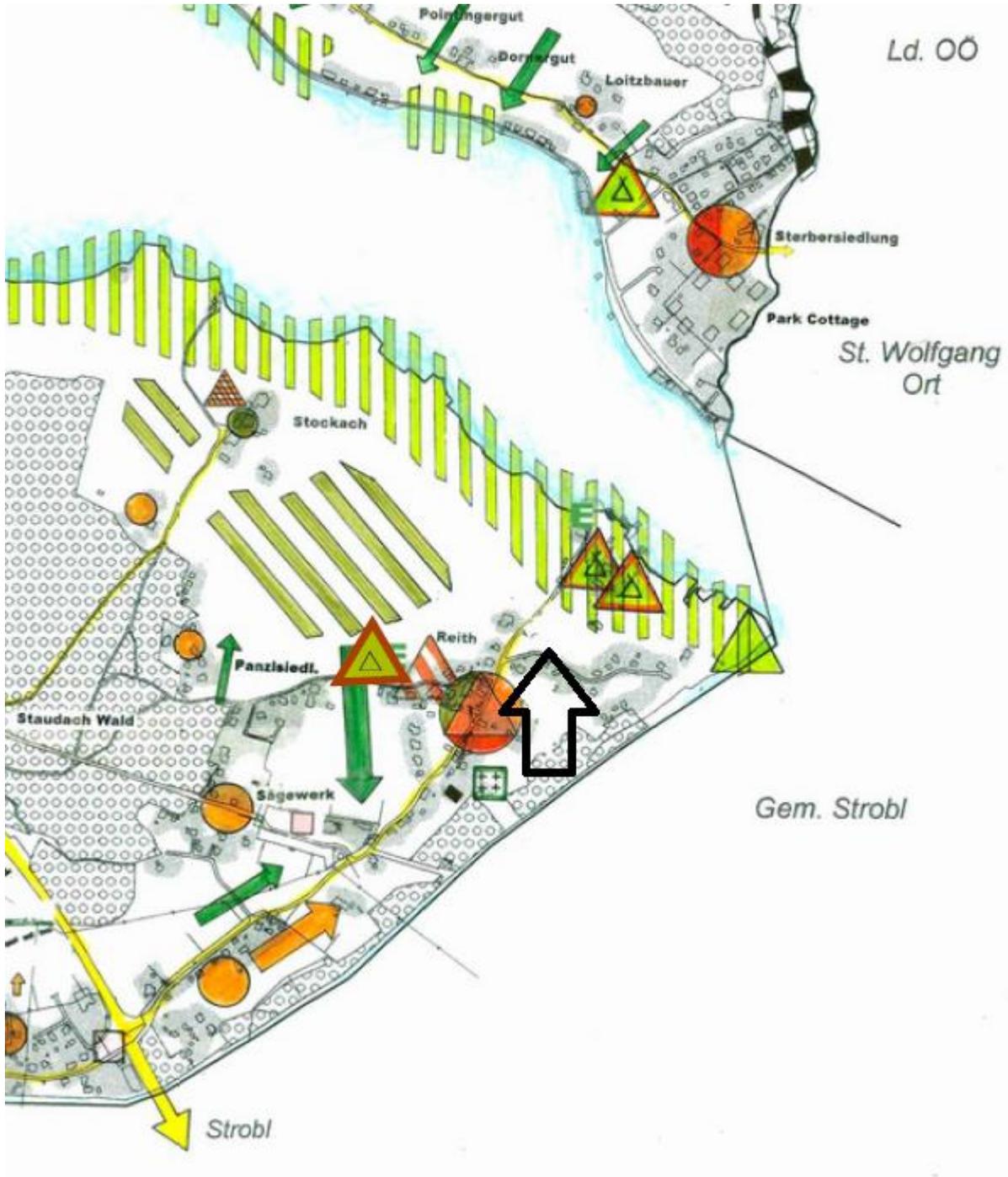
Der Siedlungsbereich Langgaßer liegt östlich der Seestraße zwischen B 158 Wolfgangseestraße – Ischlerbahntrasse – und Zinkenbach im Bereich des Siedlungsschwerpunktes von Gschwand und kann unter Berücksichtigung der roten Wildbachgefahrenzone wie erforderlichen Schutzvorkehrungen vor Hochwassereinwirkung und unter Wahrung des den Zinkenbach begleitenden Gehölzsteifens aufgefüllt werden

3.4.6.2. Reith

- *Nordöstlich von Reith entlang der Seestraße hat Fremdenverkehr und damit zusammenhängende Nutzung Priorität.*
- *Die Bebauung von Reith bildet gleichsam das Zentrum von Gschwand / Abersee, das in Zukunft noch aufgefüllt und abgerundet werden soll – vorrangig ist die Siedlungsentwicklung für die örtliche Bevölkerung (Baulandsicherung für Jungfamilien) vorgesehen.*
- *Nördlich der Gemeinestraße zum Bacheck (Naturbadeplatz) ist eine Auffüllung der Bebauung unter Berücksichtigung der Wildbachgefahrenzonen grundsätzlich möglich.*
- *Westlich der Gemeinestraße kann nördlich des Seehotels noch das Austraghaus des landwirtschaftlichen Betriebes „Seehois“ (Überfuhr) errichtet werden.*
- *Der Bereich vor der Schiffsanlegestelle soll als Wartebereich für die Gäste gestaltet werden, dazu ist der Campingplatz Greinz nach Westen zu verlegen (siehe Freiraumkonzept)*
- *Zwischen Reith und der Panzsiedlung ist ein ausreichend breiter Grünkeil freizuhalten (siehe Freiraumkonzept), ein Zusammenwachsen beider Siedlungsgebiete wird derzeit abgelehnt.*

Im Planteil zum REK sind für die ggst. Flächen keine Festlegungen getroffen. Die Flächen südlich des Wundererwegs sind als bestehende Bebauung gekennzeichnet.

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, 2020.

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Gilgen ist das Planungsgebiet gegenwärtig zum Großteil noch als Grünland – ländliches Gebiet gewidmet. Das Verfahren zur Umwidmung der Änderungsflächen im Bauland - erweitertes Wohngebiet verläuft zusammen mit dem ggst. Verfahren. Bis zur Beschlussfassung des ggst. Bebauungsplans, wird das Planungsgebiet zur Gänze als Bauland – erweitertes Wohngebiet gewidmet sein.

2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Boden

Die Bodenfunktion sind auf den ggst. Flächen zwischen 2 (gering) bis 4 (hoch) eingestuft, Standortfunktion besteht keine. Die Flächen im ggst. Bereich weisen einen vergleichbaren Wert zu den meisten anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen in St. Gilgen auf, womit für die Flächen in Bezug auf den Boden keine Bedenken bestehen. Lediglich in Bezug auf die „Abflussregulierung“ und die „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ weisen die Flächen höhere Werte auf.

Die beabsichtigte Änderung stellt eine geringfügige Erweiterung im Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet dar und entspricht somit dem Ziel der Raumordnung v.a. im Hinblick auf den Vorrang einer Siedlungsentwicklung nach innen und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die Bodenfunktionsbewertung ergibt für den ggst. Entwicklungsbereich die nachfolgenden dargestellten

Funktionserfüllungsgrade der Bodenfunktionen:

Lebensraumfunktion 3

Standortfunktion 0

Natürliche Bodenfruchtbarkeit 4

Abflussregulierung 4

Pufferfunktion 2

Des Weiteren sind Besonnung, Klima und Luftgüte in ausreichender Umweltqualität gegeben. Die größeren, zusammenhängenden Waldflächen in der Umgebung wirken abschirmend, speichernd und filternd.

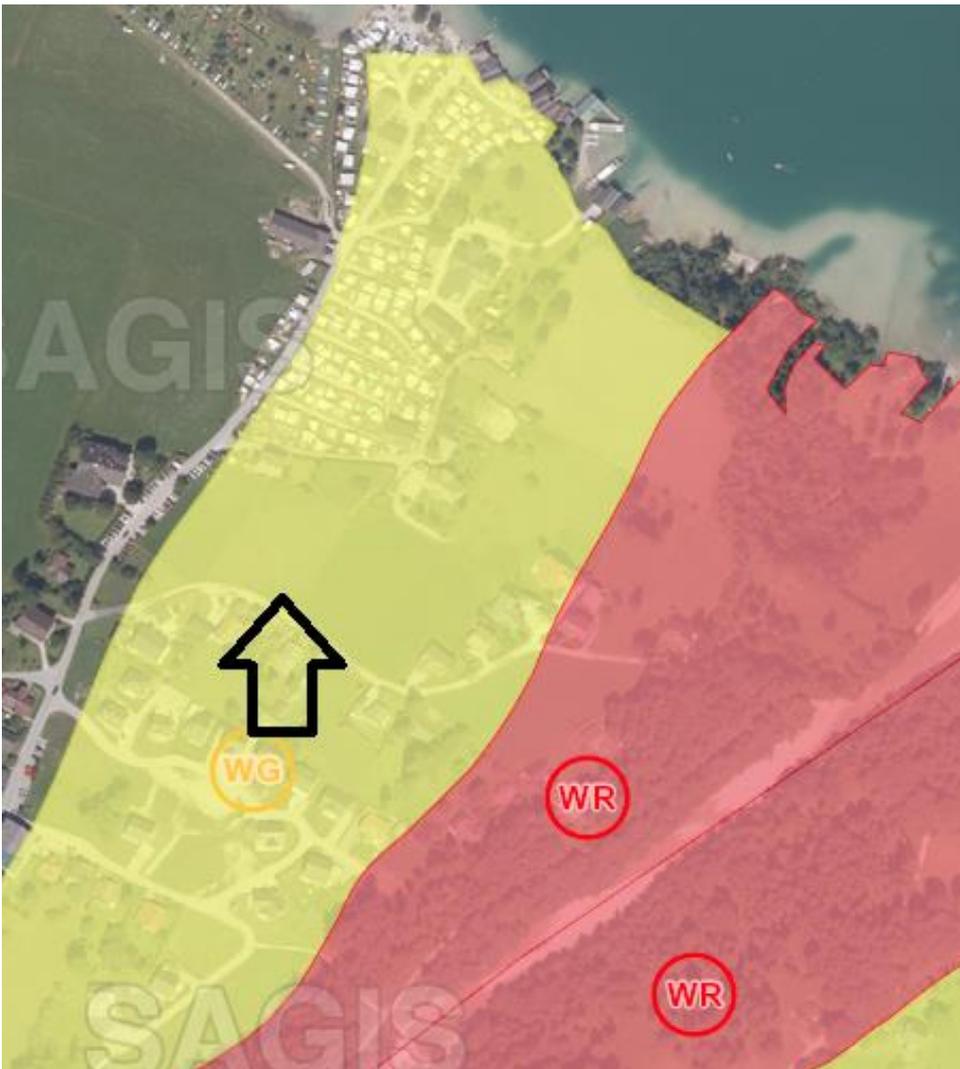
Für die Flächen sind Versorgungseinrichtungen im Ortszentrum vorhanden, wodurch auf dem Wege der Interessensabwägung einer Siedlungsentwicklung im ggst. Bereich der Vorrang zu geben ist.

Vor allem in Bezug auf die „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und die „Abflussregulierung“ sind entsprechende Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgelegt.

Wildbachgefahrenzone

Die ggst. Änderungsflächen liegen innerhalb der gelbe Gefahrenzonen Wildbach der WLW. Die WLW ist im nachfolgenden Bauverfahren mit einzubeziehen und allfällige Schutzmaßnahmen sind umzusetzen.

Abb.: Wildbachgefahrenzone



Quelle: SAGIS, 2020.

Landschaftsschutzgebiet

Die Änderungsfläche liegt im Randbereich des Landschaftsschutzgebietes "Schafberg-Salzkammergutseen".

Schutzzweck ist die Erhaltung

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

Abb.: Landschaftsschutzgebiet



Quelle: SAGIS, 2020.

Der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes wird durch die zukünftige Bebauung nicht negativ beeinträchtigt. Im Bebauungsplan werden entlang des südöstlichen Randes der Planungsgebiets Eingrünungsmaßnahmen festgelegt und einen sanften Übergang zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum zu gewährleisten.

2.1.5. Verkehrserschließung

Individualverkehr

Die Erschließung für den Individualverkehr erfolgt direkt über die von der B158 Wolfgangseer Bundesstraße abzweigende Seestraße, sowie die südlich angrenzende Gemeindestraße (Wundererweg) und den davon abzweigenden Erschließungsweg auf GP 15/5, welcher in einen Wendehammer mündet.

Öffentlicher Verkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle "St. Gilgen Abersee" befindet sich in ca. 1.100 m Luftlinie und ca. 1.200 m fußläufiger Entfernung und damit außerhalb der lt. LEP 2003 für den Bus vorgesehenen fußläufig erreichbaren Entfernung.

2.1.6. Technische Infrastruktur

Trinkwasser	WG Abersee (Bestand)
Schmutzwasser	Ortskanal St. Gilgen (Bestand)
Dach- Oberflächenwässer	Versickerung auf Eigengrund (Schotterboden)
Energieversorgung	Leitungsnetz der Salzburg AG

2.1.7. Vorhandene Bausubstanz

keine

2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Die ggst. Flächen sind nicht bebaut und daher sind keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen vorhanden.

2.1.9. Problemanalyse

Im Zuge der Umwidmung der GP 15/1 (Teilflächen) und 15/2 von Grünland – Ländliches Gebiet in Bauland – Erweitertes Wohngebiet wird für das ggst. Planungsgebiet der bestehende Bebauungsplan für den Bereich Abersee/Nördlich Wundererweg – erweitert und an die aktuelle Planzeichenverordnung angepasst.

Die Änderungsflächen befinden sich im Ortsteil Abersee im nördlichen Bereich der Ortschaft Reith, nördlich des Wundererwegs.

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

Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Schafberg-Salzkammergutseen“ sind zur Einbindung des Siedlungsrandes in den Landschaftsraum Festlegungen zur Begrünung zu treffen.

Die ggst. Änderungsflächen liegen innerhalb der gelben Wildbach Gefahrenzonen des Zinkenbaches.

Die Bodenfunktionen sind auf den ggst. Flächen zwischen 2 (gering) bis 4 (hoch) eingestuft, Standortfunktion besteht keine. Zur Erhaltung und Fortschreibung der bestehenden Siedlungsstruktur sind entsprechende Festlegungen zu treffen.

2.1.10. Planungsziele

Mit der ggst. Änderung wird der bestehende Bebauungsplan für den Bereich „Abersee/nördlich Wundererweg“ erweitert und an die geltende Planzeichenverordnung angepasst. Die Festlegungen für das TGB 01 (bereits rechtskräftiger Bebauungsplan) werden dabei auch entsprechend angepasst.

Die allgemeinen Festlegungen des Bebauungsplans zielen auf die Erhaltung und maßvollen Entwicklung der Siedlungsstruktur und die harmonische Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild ab.

Die Festlegung der Ausnutzbarkeit der Grundfläche mit einer Grundflächenzahl GRZ von max. 0,20 erfolgt unter Bedachtnahme auf die bestehende Bebauung und das Siedlungsbild. Auch die Festlegung der Höhen erfolgt unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung.

Hinsichtlich der maximal zulässigen Gebäudehöhe werden für das Planungsgebiet entsprechend der bestehenden Baustruktur eine oberste Traufhöhe (TH) von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 10,50 m, vom jeweils entsprechenden Bezugspunkt, festgelegt.

Um die bestehende Wohn- und Siedlungsstruktur fortzuführen wird eine offene Bauweise – freistehend verordnet.

Zur Gewährleistung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden für TGB 01 und 02 die Schaffung von mindestens 2 bzw. 3 Wohneinheiten festgelegt.

Zur Eingrünung des Siedlungsrandes im Hinblick auf einen sanften Übergang zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft und der Lage im Landschaftsschutzgebiet ist der südöstliche Rand des Planungsgebiets gem. planlicher Darstellung mit Bäumen oder Sträuchern zu begleiten. Dadurch kann ein sensibler Übergang zwischen Bebauung und Grünraum gewährleistet werden.

Aufgrund der Lage innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone ist die WLV in das nachfolgende Bauverfahren miteinzubeziehen und allfällige Schutzmaßnahmen sind umzusetzen. Dies ist als besondere Festlegung im Bebauungsplan verordnet (BF 4).

Aufgrund der hochwertigen Böden sind vor allem in Bezug auf die „Abflussregulierung“ und die „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ entsprechende Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan festzulegen. Dies wird als besondere Festlegung (BF5) im gegenständlichen Bebauungsplan verordnet.

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. § 66 ROG 2009

Auflage des Entwurfs gem. § 65 Abs. 3 ROG 2009
Beschluss des Bebauungsplans gem. § 65 Abs. 6 ROG 2009
Kundmachung des Bebauungsplans als Verordnung gem. 65 Abs. 8 ROG 2009

Beilagen: Bebauungsplan Entwurf, M 1:500



LEGENDE

- Grundstücksgrenze lt. Kataster
- 12/16 Grundstücksnummer gem. DKM
- Bebauung lt. Kataster
- Grenze des Planungsgebietes
- Bemaßung in Meter
- Straßenfluchtlinie
- Baufluchtlinie
- Grenzlinie
- 450,00 PM Niveau Bezugspunkt für Höhenfestlegungen in Meereshöhe (Angabe in Metern über Adria)
- TH 6,50 Bauhöhe - oberste Traufenhöhe
- FH 10,50 Bauhöhe - Firsthöhe
- GRZ 0,20 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche - Grundflächenzahl
- BW of offene Bauweise - freistehend
- NB 3 WE min Nutzung von Bauten - Anzahl der Baukörper und Wohneinheiten als Mindestzahl
- Pflanzgebote - Verpflichtung zur Schaffung von Grünflächen/Gehölzern

- Verkehrsflächen
- Gemeindestraße
 - Sonstige Erschließungsstraßen

- Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen
- | | |
|-------------|---|
| TGB 01 | Teilgebiet |
| WID. EW | Widmungskategorie: Bauland - erweitertes Wohngebiet |
| GRZ 0,20 | bauliche Ausnutzbarkeit |
| TH 6,50 | Bauhöhe - oberste Traufenhöhe |
| FH 10,50 | Bauhöhe - Firsthöhe |
| BW of | offene Bauweise - freistehend |
| NB 3 WE min | Nutzung von Bauten - Anzahl der Baukörper und Wohneinheiten als Mindestzahl |

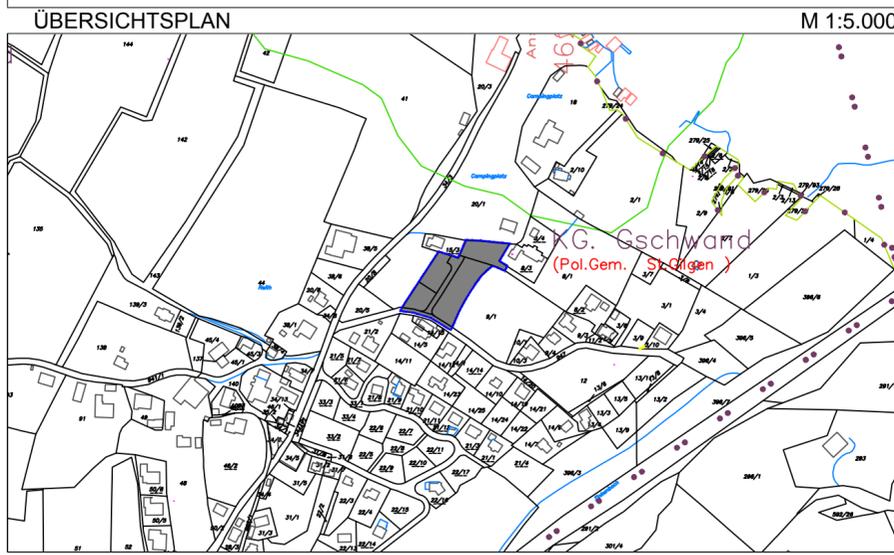
- Besondere Festlegung im Text - BF:
- BF1: Architektonische Gestaltung
 - BF2: Einfriedungen und Bepflanzung
 - BF3: PKW - Abstellplatz
 - BF4: Wildbachgefahrzone (WLV)
 - BF5: Boden



BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

Abersee / nördlich Wundererweg (Huber), 1. Änderung

Entwurf zur Auflage



Verständigung Auflage an Gestaltungsbeirat vom: -	
Kundmachung der öffentlichen Auflage des BPL von: bis:	
Beschluss der Gemeindevertretung vom:	
Kundmachung gemäß Gemeindeordnung vom:	Rundsiegel Bürgermeister

Plangrundlage: DKM; Dipl.-Ing. Lebeth
Stand: 10/2019; GZ 2988/20 vom 30.09.2020

M 1 : 500

Planverfasser: Zeller ZT GmbH
Hellbrunnerstr. 5, 5081 Anif

Geschäftszahl: 330BPL04-2020
Datum: Anif, am 17.11.2020

Rundsiegel Ziviltechniker