

## **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 'GG Brunn West' mindestens vier Wochen lang im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufliegt und im Internet unter [www.gemgilgen.at](http://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: 24.5.2022

Abnahme nach dem: 21.6.2022

Angeschlagen am: 24.05.2022

Abgenommen am: 21.06.2022

Amtssigniert. Prüfung unter  
<http://www.gemgilgen.at/amtstafel/amtssignatur>



## Gemeinde Sankt Gilgen

# PLANUNGSBERICHT

## zur Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich "GG Brunn West"

### GV-Beschluss:

Druckdatum: 24.05.2022

<b>Auftragnehmer:</b> Zeller ZT GmbH	<b>Projektleitung:</b> Dipl.-Ing. Georg Zeller
<b>Bearbeitung:</b> Johannes David, BSc	<b>Bearbeitung in der Gemeinde:</b> BAL Ing. Thomas Leitner
<b>Geschäftszahl Ortsplaner:</b> 330TA06-2021	<b>Aktenzahl der Gemeinde:</b> 40992-2021
	<b>Aktenzahl der Landesregierung:</b> 21003-T330/68

Ortsplaner

# Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahrensablauf.....	3
2.	Veranlassung und Verfahrensgegenstand .....	4
3.	Vorbeurteilung der Umweltrelevanz .....	6
4.	Planungsgrundlagen.....	9
5.	Beschränkungen (Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen) .....	13
6.	Infrastrukturelle Erschließung .....	23
7.	Strukturuntersuchung .....	26
8.	Bebauungsplanung (gemäß ROG 2009).....	44
9.	Gutachten.....	45
10.	Auszug aus dem Flächenwidmungsplan.....	49

# 1. Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Zeitpunkt bzw. von	bis
Öffentlichkeitsarbeit		---
Vorbegutachtung der TAÄ	Antrag: 18.11.2021	LRG-Mitteilung: 17.01.2022
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)		---
<b>GV-Beschluss der TAÄ (inklusive Bebauungsplan)</b>		---
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

Der Grundeigentümer, Johann Raudaschl, hat um Umwidmung der ggst. Teilflächen GP 489 und 490/2, KG 56103 Gschwand von Grünland - ländliches Gebiet in Bauland - Gewerbegebiet angesucht. Für eine bessere Bebaubarkeit des ggst. Vorhabens werden zwei Teilflächen auf GP 490/3, KG 56103 Gschwand von Bauland - Gewerbegebiet in Grünland - ländliches Gebiet rückgewidmet. Auf den ggst. Flächen westlich anschließend an den Bauhof der Gemeinde St. Gilgen soll die Betriebsansiedlung der Firma "Die Lack WG GmbH" erfolgen. Der Spengler- und Lackiermeisterbetrieb ist bereits in der Reitnerstraße in St. Gilgen ansässig, der derzeitige Standort ist jedoch mittlerweile zu klein, weshalb die Firma in Brunn eine größere Werkstatt bauen möchte. Die Werkstatt soll im Baurecht auf den Änderungsflächen errichtet werden.

### 2.2. Lage der Abänderungsfläche:

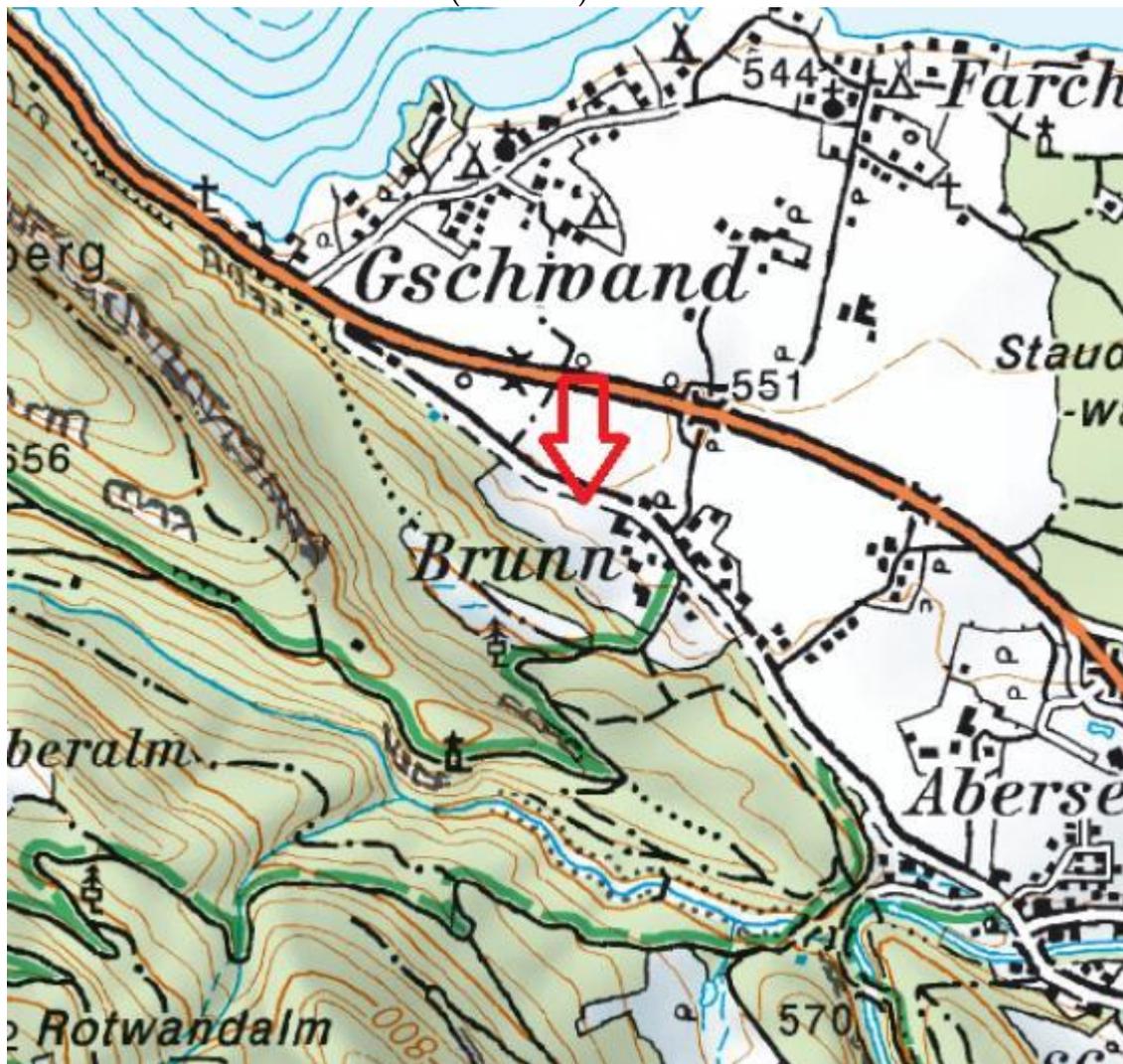
Die betreffenden Flächen befinden sich im Ortsteil Brunn, etwa 6,0 km südöstlich des Ortszentrums von St. Gilgen, direkt südlich der Gemeindestraße Brunn, westlich angrenzend an die hier bestehenden Gewerbegebietsflächen des Bauhofs von St. Gilgen. Die Flächen des Bauhofs werden derzeit für Lagerzwecke genutzt. Im Süden

und Westen grenzen die ggst. Flächen an landwirtschaftliche Flächen an, sowie im Anschluss an größere forstwirtschaftliche Flächen.

Das Siedlungsgebiet Brunn reicht vom Siedlungsbereich Zinkenbach – Schmiedsiedlung bis zur Gabelung B 158 – Gemeindestraße. Das Gebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt, um den landwirtschaftlichen Weiler Brunn und die bäuerlichen Einzelgehöfte hat sich durch die Ansiedlung weichender Kinder nutzungs fremde Wohnbebauung entwickelt. In der näheren Umgebung befinden sich größere zusammenhängende Waldflächen.

### 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
489	56103	Gschwand
490/2	56103	Gschwand
490/3	56103	Gschwand

Die Gesamtfläche der Teilabänderung beträgt 1878 m<sup>2</sup>

## 2.5. Widmungsänderungen

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

Fläche [m <sup>2</sup> ]	Widmung
1208	Grünland/Ländliches Gebiet
670	Bauland/Gewerbegebiet

in :

TLF	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Widmung	Folgewidmung
1	1208	Bauland/Gewerbegebiet	GLG
2	670	Grünland/Ländliches Gebiet	-

umgewidmet.

## 2.6. Befristung

; bis:

## 2.7. Betroffene Mappenblattnummern

4629-5100

## 2.8. Angrenzende Widmungen

Im Norden VGD, im Osten GG und sonst GLG.

## 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 <sup>2</sup> ]
Fläche der umweltrelevanten Änderungen	1208
Allenfalls weitere umweltrelevante Änderungen	
Summe der <b>zusätzlich</b> für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m <sup>2</sup> (Kumulationsregel)	0
Allenfalls weitere <b>zusätzlich</b> für die Schwellenwertbeurteilung relevante Flächen in m <sup>2</sup> (Kumulationsregel)	
<b>Gesamtausmaß</b> der gemäß ROG relevanten Flächen je Kategorie	<b>1208</b>
Lage der Abänderungsfläche in einem Schutzgebiet	Nein
<b>Ergebnis der Schwellenwertprüfung:</b>  Eine Schwellenwertüberschreitung liegt vor	<b>Nein</b>

### 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.	<b>Nein</b>
B) Die Planung stellt eine Anpassung an tatsächlich gegebene (rechtskonforme) Struktur- und Nutzungsverhältnisse dar.	<b>Nein</b>
C) Mit der Planung sind offensichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.	<b>Nein</b>
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.	<b>Ja</b>

### **Begründung für Anwendung eines Ausschlusskriteriums**

Die Planung stellt eine kleinräumige Erweiterung bzw. Arrondierung des östlich bestehenden Gewerbegebiets im Sinne einer Fortschreibung der Planungen, südlich der Gemeindestraße Brunn, mit einer Gesamtfläche von 1.208 m<sup>2</sup> dar. Die Änderungsflächen grenzen im Osten an bestehendes Bauland GG an. 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	<b>Nein</b>
2) <b>Die Verträglichkeit ist gegeben</b> - 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.	<b>Ja</b>

### **Begründung, warum eine/keine Naturverträglichkeit vorliegt**

Es ist auszuschließen, dass die vorliegende TAÄ erhebliche Auswirkungen auf Europaschutzgebiete oder Wild-Europaschutzgebiete aufweist, da sich ggst. TAÄ nicht innerhalb oder in der Nähe eines Europaschutzgebiete oder Wild-Europaschutzgebiete befindet.

### **3.4. Ergebnisse der Vorbeurteilung der Umweltrelevanz**

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

<b>Eine Umwelterheblichkeitsprüfung ist erforderlich</b>	<b>Nein</b>
<b>Eine Umweltprüfung ist erforderlich</b>	<b>Nein</b>
<b>Eine FFH- Naturverträglichkeitsprüfung ist erforderlich</b>	<b>Nein</b>

### **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.

## § 44 ROG, Änderung des Flächenwidmungsplans

(1) Der Flächenwidmungsplan ist zu ändern, soweit dies erforderlich ist:

1. durch eine Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzepts der Gemeinde,
2. durch Planungen und sonstige Maßnahmen nach anderen gesetzlichen Vorschriften,
3. durch die Verbindlicherklärung von Entwicklungsprogrammen des Landes oder von deren Änderung innerhalb von drei Jahren ab deren Inkrafttreten oder
4. durch das Außerkrafttreten einer Standortverordnung für Handelsgroßbetriebe.

(2) Der Flächenwidmungsplan kann geändert werden, wenn

1. die Änderung dem Räumlichen Entwicklungskonzept entspricht und
2. im Fall einer Baulandausweisung der Baulandbedarf dies zulässt.

(3) Eine Umwidmung von Bauland in Grünland ist nur zulässig, wenn seit der letztmaligen Ausweisung zumindest fünf Jahre verstrichen sind. Dies gilt nicht für Änderungen gemäß Abs. 1 Z 2 und 3 oder auf Anregung des Grundeigentümers.

## 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 Bereich 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:

##### 1.3.2.3.2 Detaillierte Festlegungen zu Gewerbegebieten

###### Bereich Brunn

- Die Gewerbegebietswidmung im Bereich des Recyclinghofes in Brunn kann abgerundet und bei Bedarf weiterhin geringfügig nach Westen erweitert werden. Die Einbindung in das Landschaftsbild durch geeignete Bepflanzung ist Voraussetzung.

##### 3.4.6.7. Brunn:

Das Siedlungsgebiet Brunn reicht vom Siedlungsbereich Zinkenbach - Schmiedsiedlung bis zur Gabelung B 158 - Gemeindestraße (alte Bundesstraße). Das Gebiet ist überwiegend landwirtschaftlich genutzt, um den landwirtschaftlichen Weiler Brunn und die bäuerlichen Einzelgehöfte hat sich durch die Ansiedlung weichender Kinder nutzungs Fremde Wohnbebauung entwickelt.

Der Weiler Brunn selbst besteht aus landwirtschaftlichen Betrieben im nördlichen Bereich und einigen Wohnhäusern im südlichen Bereich. Am westlichen Weilerand wurde ein Recyclinghof der Gemeinde errichtet. Im nördlichen Bereich befindet sich zwischen den Bauernhöfen ein „Winterabstellplatz“ für Wohnwagen.

- Der Weiler selbst kann abgerundet werden, eine Verdichtung der Wohnbebauung (auffüllen und abrunden) ist vorrangig auf der südwestlichen Seite der Gemeindestraße im Bereich der bestehenden Wohnhäuser - in entsprechendem Abstand zu den Bauernhöfen - vorgesehen.

- Wird die Winterabstellung der Wohnwagen beibehalten so hat eine Abschirmung durch winterharte Bepflanzung zum Freiraum hin zu erfolgen.

Östlich des Weilers Brunn hat sich zwischen dem landwirtschaftlicher Betrieb „Stadelmann“ und der alten Bundesstraße eine einzeilige Einfamilienhausbebauung entwickelt, die sich quer durch den Grünraum erstreckt und eine erhebliche

Beeinträchtigung des Landschaftsbildes darstellt.

- Die einreihige Wohnbebauung entlang der Aufschließungsstraße zum Stadelmann soll erweitert und durch eine zweite Häuserzeile zu einem kompakteren Siedlungsansatz verdichtet und zur Gemeindestraße (alte Bundesstraße) hin aufgefüllt werden, was bei entsprechender Bebauung (Bebauungsplan) die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild mindern sollte. Der Eigenbedarf der betroffenen Grundbesitzer kann hier gedeckt werden.

Im Planteil zum REK der Gemeinde St. Gilgen ist der Bereich als "Bestehender Betriebsstandort" gekennzeichnet.



## 5. Beschränkungen (Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen)

Im Bereich der Teilabänderungsfläche sind Kennzeichnungen oder Kenntlichmachungen bekannt:

**Nein**

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: **Nein**

#### **Beschreibung dieser naturschutzrechtlichen Beschränkung(en)**

Die ggst. Teilflächen befinden sich außerhalb des nördlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet "Schafberg-Salzkammergutseen", in ausreichendem Abstand, getrennt durch die Gemeindestraße. Eine Beschränkung liegt somit hinsichtlich des ggst. Sachbereichs nicht vor.

**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 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: **Nein**

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

Die ggst. Änderungsflächen liegen außerhalb jeglicher Gefahrenzonen der WLV und der Bundeswasserbauverwaltung. Eine Beschränkung hinsichtlich des ggst. Sachbereichs somit nicht vor.

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

#### **5.4. Geologie**

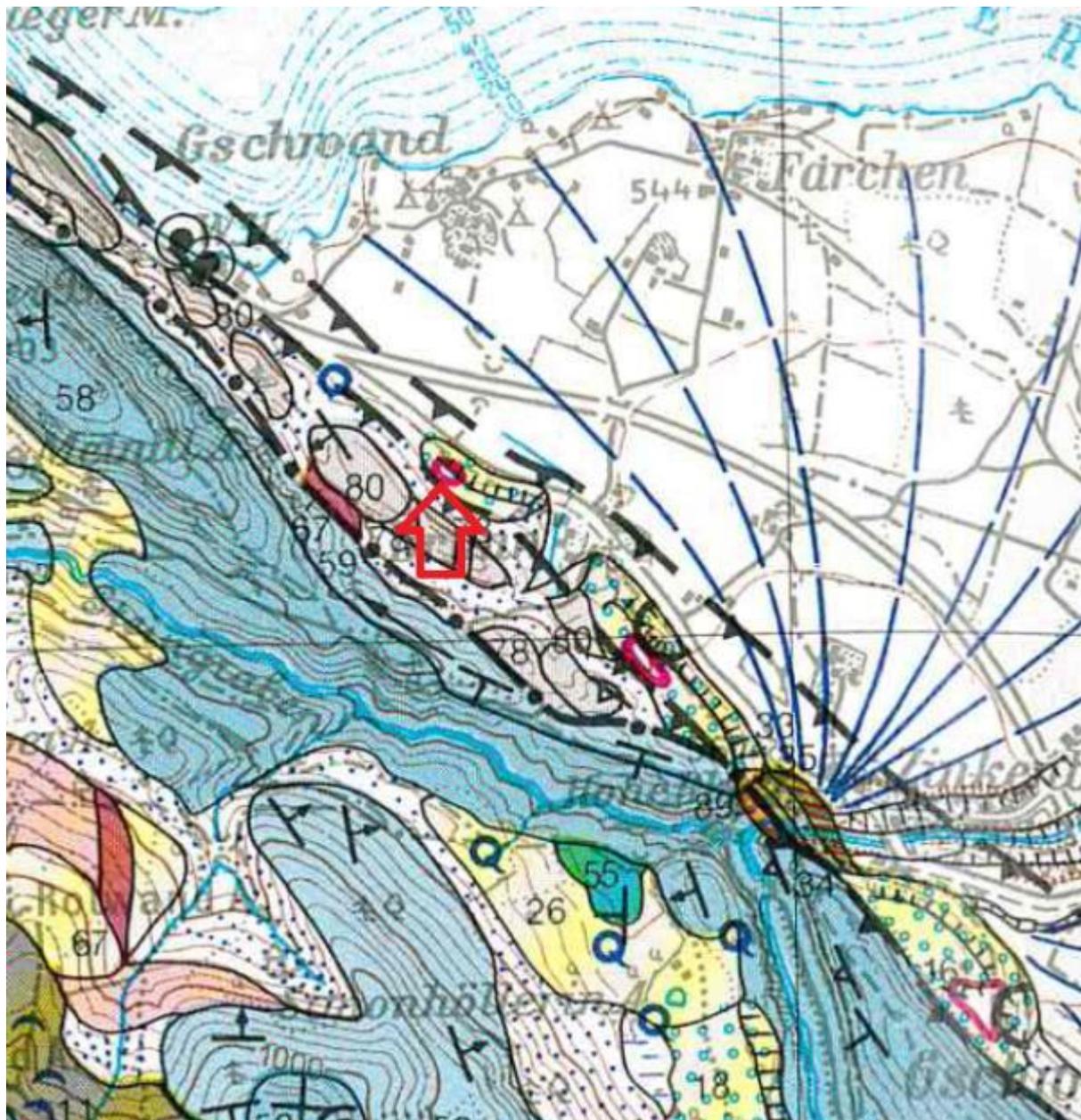
Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund geologischer Problemlagen oder Gefährdungen vorhanden: **Nein**

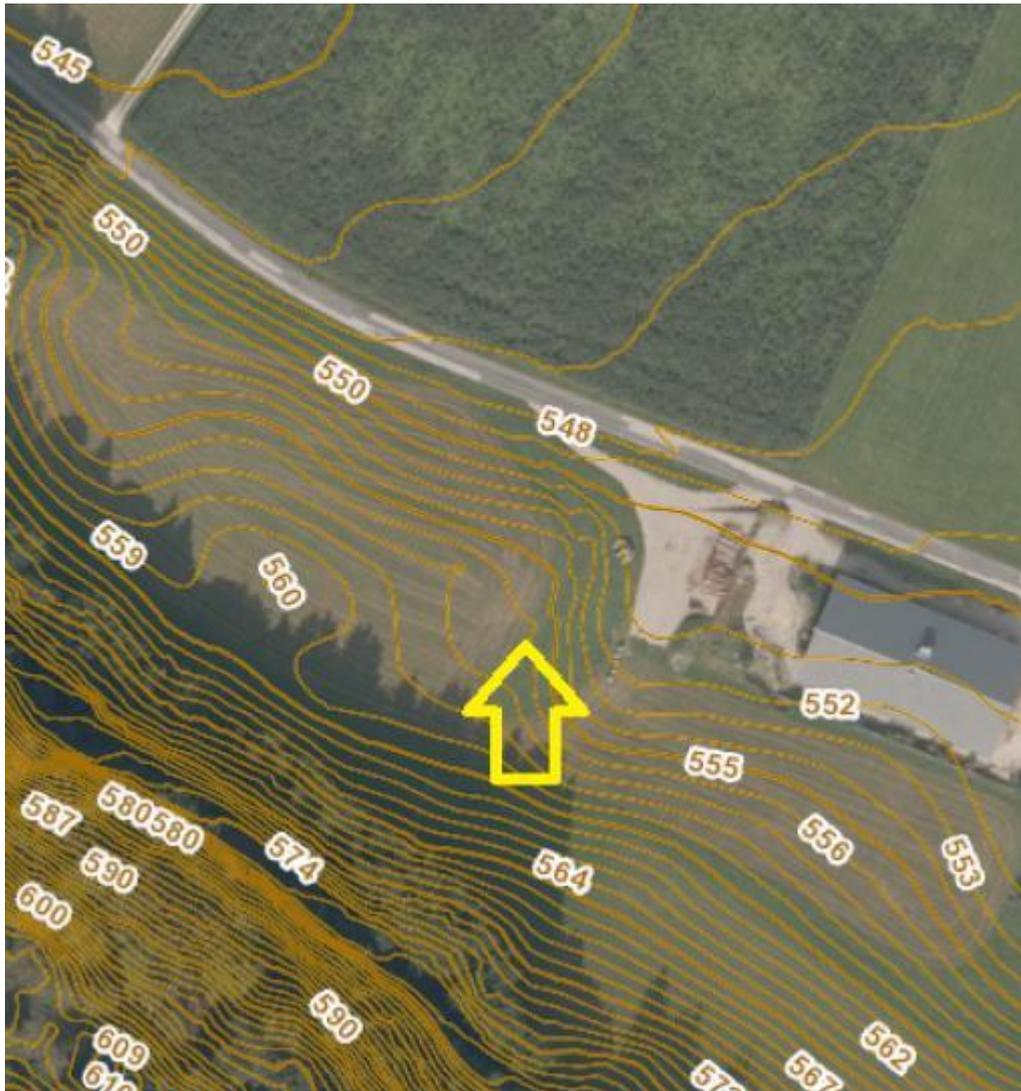
##### **Beschreibung dieser Gefährdungen und der damit verbundenen Beschränkung(en)**

Gem. geologischer Karte befinden sich die ggst. Flächen im Bereich der Eisrandterrasse bzw. Toteisloch. Die Änderungflächen fallen Richtung Nordosten relativ steil ab.

Wegen des Untergrundes und aufgrund der bestehenden Umgebungsbebauung ist insgesamt jedoch von einer guten Baugrundeignung auszugehen und liegen somit hinsichtlich des 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 Änderungsflächen befinden sich gem. Immissionskatasterprognose 2030 tags innerhalb des Verlärmbereichs der B 158 Wolfgangsee Straße. Die ggst. Flächen befinden sich im Bereich zwischen 55 und 60 dB tags. Die GG Widmung ist jedoch selbst nicht lärmsensibel, womit hinsichtlich des Sachbereichs keine Beschränkungen bestehen.

Gem. RL Immissionsschutz in der Raumordnung ist zum geplanten GG in Kumulation mit dem westlich bestehenden GG ein Abstand von ca. 55 m

einzuhalten. Tatsächlich befindet sich die nächste Wohnbauwandwidmung (DG) ca. 110 m im Osten und damit in einem ausreichenden Abstand zu den geplanten Widmungsflächen. Auch diesbezüglich besteht somit keine Beschränkung.

**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. Die nächstgelegene Prüffläche Brunn (EDV Nr.: 5394) befindet sich ca. 300 m südöstlich der ggst. Änderungsflächen. Damit besteht hinsichtlich des ggst. Fachbereichs Altlasten und Verdachtsflächen keine Beschränkung.

**Allfällige Unterlagen:**

File: Altlasten\_20211005.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=258197>)

**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.

Im Westen, mit einer Entfernung von etwa 45 m verläuft eine 30 kV-Leitung. Aufgrund des großen Abstandes, sind diesbezüglich keine Beschränkungen vorhanden.

**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**

Wasserwirtschaft (20703) 1.12.2021:

Elektronisch unterschrieben von Ripper-Würtz Ines

Hinsichtlich Schutz- und Schongebiete sowie Gefahrenzonen der gewässerbetreuenden Dienststellen liegen keine wasserwirtschaftlichen Beschränkungen vor.

-----

## **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**

WG Abersee

**Bestätigung des Versorgungsunternehmens:**

**Formblätter beiliegend:**

File: Wasserwirtschaft u.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=261110>)

### 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 südlich von der B 158 Wolfgangsee Straße abzweigende Gemeindestraße.

Öffentlicher Verkehr: die nächstgelegene Bushaltestelle "St. Gilgen Brunn" befindet sich in ca. 250 m Luftlinie und ca. 450 m fußläufiger Entfernung und damit innerhalb der lt. LEP 2003 für den Bus vorgesehenen fußläufig erreichbaren Entfernung.

### **Bestätigung des Straßenerhalters bzw ÖV-Anbieters:**

#### **Formblätter beiliegend**

File: Verkehr u.pdf (Link:

<http://portal.salzburg.gv.at/rogserve/Index?cmd=getblob&blobablageid=261104>)

## **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 in den umliegenden Gemeinden:

Kindergarten: ca. 5 km

Volksschule Abersee: ca. 1,2 km

Gemeindeamt: ca. 5 km

Wirtshaus: ca. 750 m

Nahversorger: ca. 7,5 km

Lagerhaus: ca. 1,6 km

Praktischer Arzt: ca. 2,1 km

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

### **Bestätigung des Infrastrukturanbieters:**

## **6.5. Stellungnahmen der Fachdienststellen des Landes**

Wasserwirtschaft (20703) 1.12.2021:

Elektronisch unterschrieben von Ripper-Würtz Ines

### **TRINKWASSERVERSORGUNG:**

Lt. aktuellen Überprüfungsbefund nach § 134 WRG ist von einer ausreichenden Wasserversorgung auszugehen. Dies ist jedoch durch den Wasserversorger (WG Abersee) zu bestätigen.

#### ABWASSERBESEITIGUNG:

Lt. Antrag soll die Abwasserentsorgung durch die Ortskanalisation erfolgen. Der Anschluss an den Schmutzwasserkanal müsste ohne großen Aufwand herstellbar sein.

#### OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG:

Laut Antrag sollen die anfallenden Oberflächenwässer auf Eigengrund versickert werden. Dies entspricht den wasserwirtschaftlichen Zielen und wird positiv beurteilt.

-----

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

## 7. Strukturuntersuchung

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

Die betreffenden Flächen befinden sich im Ortsteil Brunn, etwa 6,0 km südöstlich des Ortszentrums von St. Gilgen, direkt südlich der Gemeindestraße Brunn, westlich angrenzend an die hier bestehenden Gewerbegebietsflächen des Bauhofs der Gemeinde St. Gilgen. Im Süden und Westen grenzen die ggst. Flächen an landwirtschaftliches Grünland an. Der Ortsteil Brunn besteht überwiegend aus Gewerbegebiet, Ein- und Zweifamilienhausbebauung bzw. landwirtschaftlichen Betrieben. In der näheren Umgebung befinden sich größere zusammenhängende Waldflächen, welche abschirmend, speichernd und filternd wirken. Im Süden steigen die bewaldeten Hänge steil an, die Freiflächen der Umgebung dienen der landwirtschaftlichen Nutzung.

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

### 7.2. Allgemeine Stellungnahmen aller Fachdienststellen des Landes zur Umwidmung

#### Aus der Vorbegutachtung:

Agrarwirtschaft, Bodenschutz und Almen (20407) 24.11.2021:

Elektronisch unterschrieben von Seidl Anita

Aus Sicht des Bodenschutzes und der Landwirtschaft bestehen keine Einwände gegen die geplante TAÄ im Bereich "GG Brunn West".

-----  
Wasserwirtschaft (20703) 1.12.2021:

Elektronisch unterschrieben von Ripper-Würtz Ines

In der Gemeinde St. Gilgen soll zur Errichtung einer Werkstatt für einen Lackier- und Spengler-Betrieb, auf der GP 489 und 490/2, KG 56103 eine Anpassung des FWP vorgenommen werden. Dabei soll 4173 m<sup>2</sup> GLG in GG umgewidmet werden.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht - nach Vorlage der zu Ergänzenden Unterlagen zur Wasserversorgung- kein Einwand zur Widmung.

-----  
Öffentlicher Verkehr und Verkehrsplanung oder Sportanlagen-  
Sachverständigendienst (20612) 17.12.2021:

Elektronisch unterschrieben von Lantzberg Roland

Aus verkehrlicher Sicht besteht kein Einwand.

#### Aus dem Genehmigungsverfahren:

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

Aus der Vorbegutachtung:

Aus dem Genehmigungsverfahren:

Die Unterlagen zur Wasserversorgung wurden entsprechend ergänzt (siehe Infrastrukturelle Erschließung)

### 7.4. Landschaftsstruktur und -bild



### **Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur**

Die betreffenden Flächen befinden sich im Ortsteil Brunn, etwa 6,0 km südöstlich des Ortszentrums von St. Gilgen, direkt südlich der Gemeindestraße Brunn, westlich angrenzend an die hier bestehenden Gewerbegebietsflächen des Bauhofs der Gemeinde St. Gilgen.

Die Siedlungsstruktur ist eine Nutzungsmischung, welche durch Gewerbegebiet, Ein- und Zweifamilienhäuser, Land- und forstwirtschaftliche Flächen geprägt ist. In der näheren Umgebung erstrecken sich im Süden und Westen größere zusammenhängende Waldflächen, welche für forstwirtschaftliche Zwecke genutzt werden. Die Änderungsflächen fallen Richtung Nordosten ab.

Die Freiflächen in der Umgebung des Änderungsgebiets dienen der landwirtschaftlichen 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 Flächen liegen westlich von Brunn und südlich der Gemeindestraße. Die südlich und westlich angrenzenden Freiflächen dienen der landwirtschaftlichen Nutzung. Darüber hinaus befinden sich die Änderungsflächen angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet entlang der Gemeindestraße Brunn. 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**

Für die ggst. Teilflächen liegen keine naturschutzrechtlichen Beschränkungen vor. Das Landschaftsschutzgebiet "Schafberg - Salzkammergutseen" befindet sich nördlich außerhalb, getrennt durch die Gemeindestraße, in ausreichender Entfernung zu den Änderungsflächen und wird durch die geplante Baulandwidmung nicht beeinflusst.

**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**

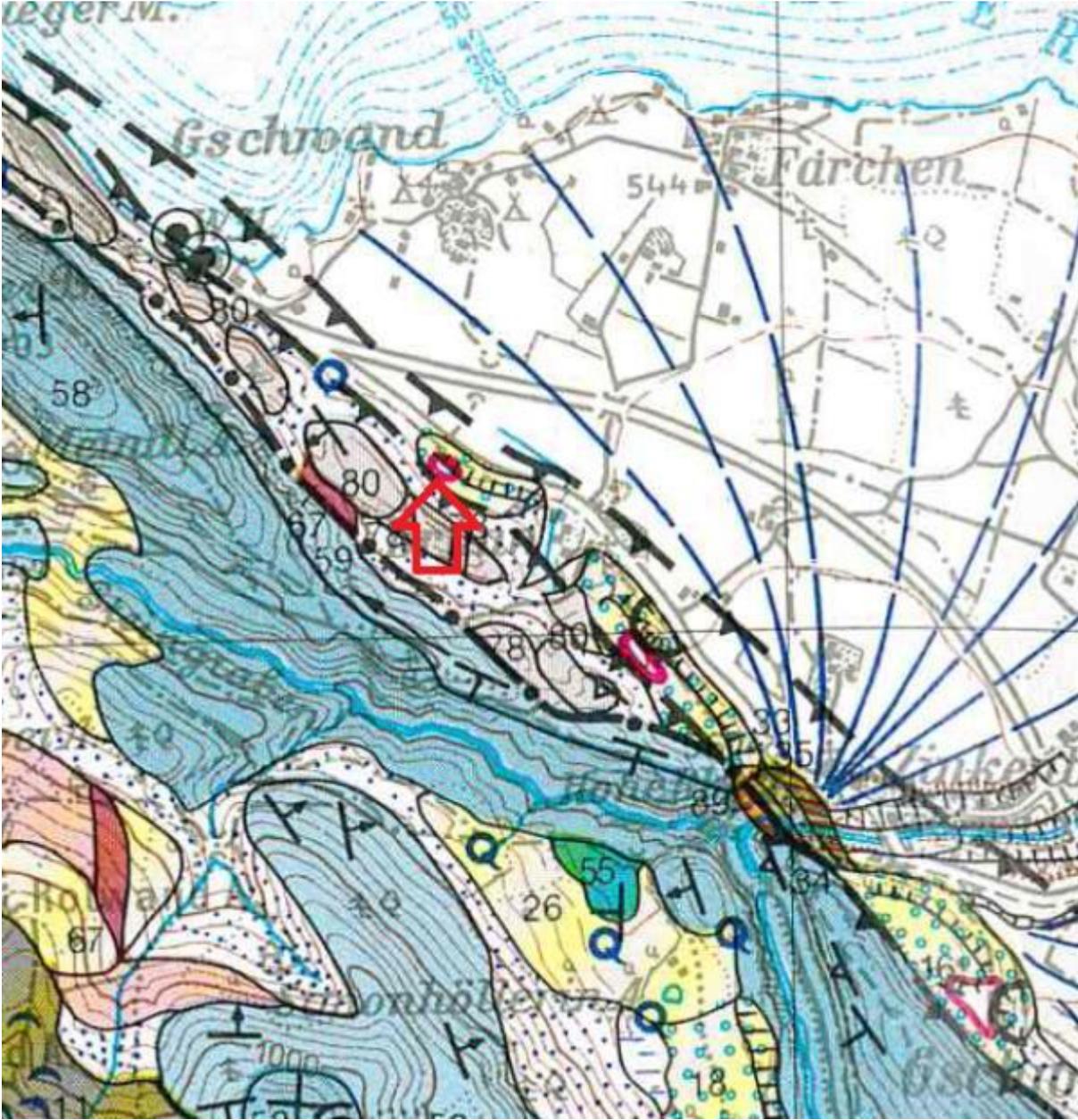
### **Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur**

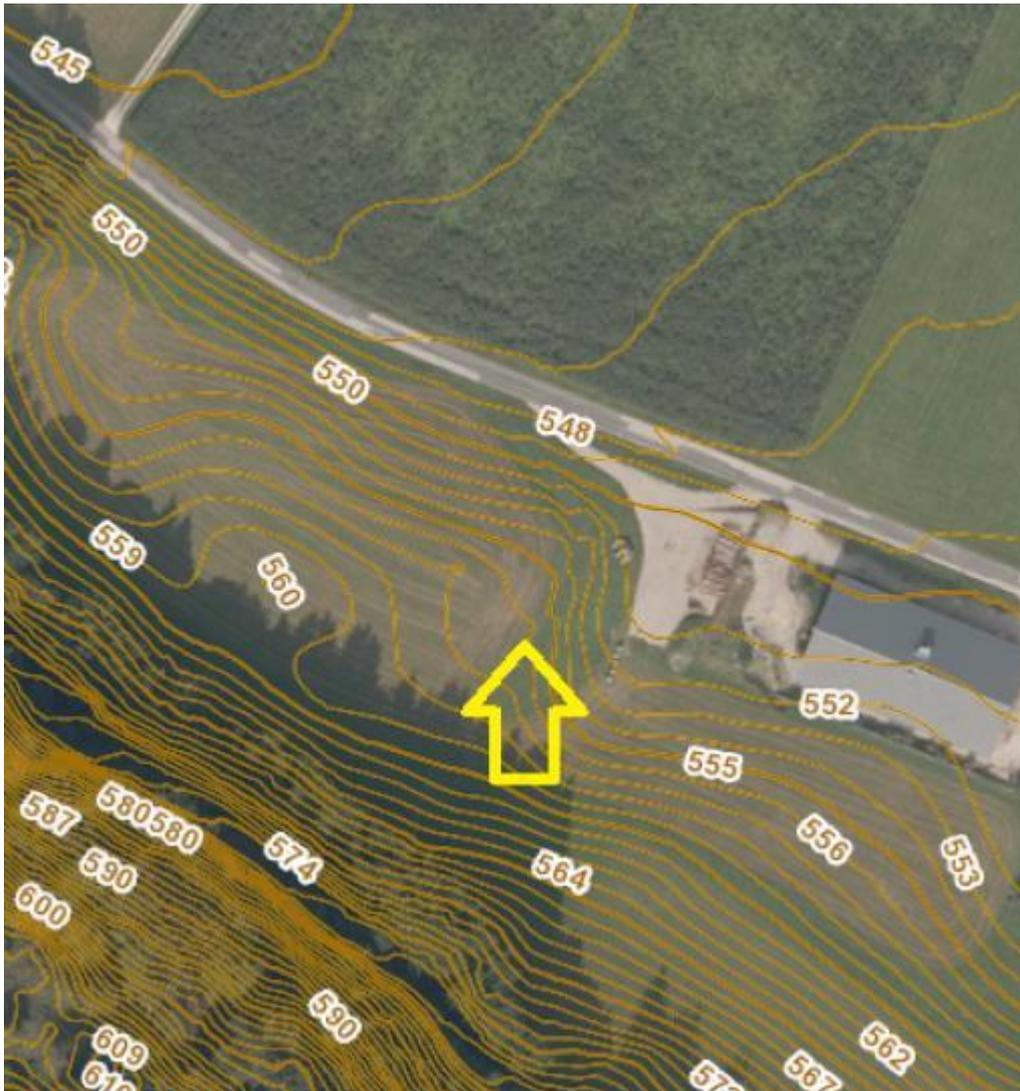
Kulturgüter oder schützenswerte Ortsbilder befinden sich keine im Bereich der Änderungsflächen, wie auch keine archäologisch oder baugestalterisch besonders wertvollen Bereiche. Sichtachsen oder -beziehungen zu Kulturgütern liegen ebenfalls nicht vor.

#### **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 der Eisrandterrasse bzw. Toteisloch. Die Änderungflächen fallen Richtung Nordosten ab. Daher und aufgrund der bestehenden Umgebungsbebauung ist insgesamt von einer guten Baugrundeignung auszugehen und liegen somit hinsichtlich des Fachbereichs Geologie keine Beschränkungen vor.

#### **7.9.1. Beurteilung durch die Fachdienststellen des Landes**

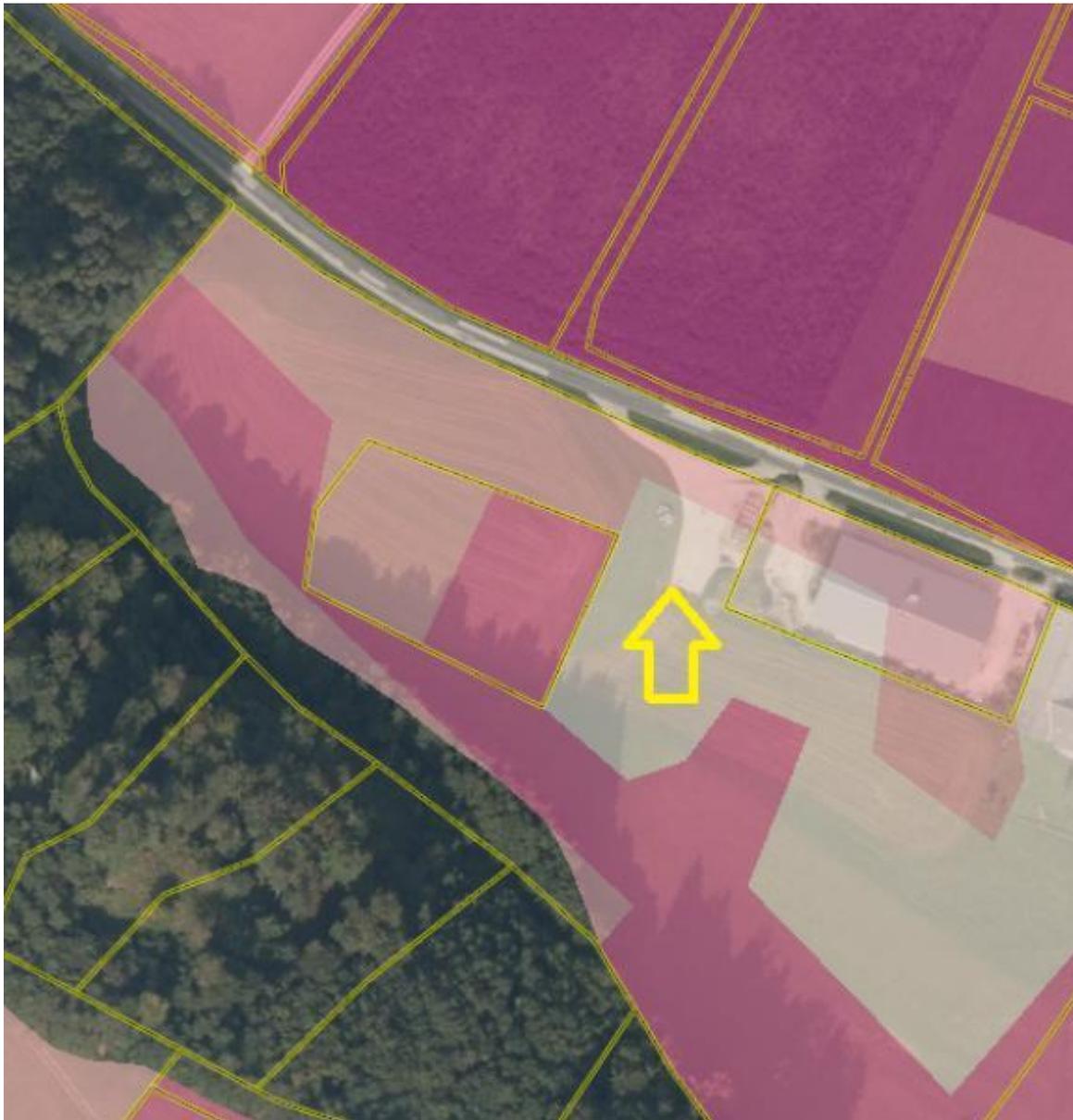
#### **7.9.2. Behandlung der Stellungnahme des Landes durch den/die OrtsplanerIn**

7.10. Boden









### **Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur**

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

Die beabsichtigte Änderung stellt eine geringfügige Erweiterung bzw. eine Rückwidmung im Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet zur Gemeindestraße Brunn dar und entspricht somit den Ziel der Raumordnung v.a. dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

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

Lebensraumfunktion 3-4  
Standortfunktion 0  
Natürliche Bodenfruchtbarkeit 2, 4  
Abflussregulierung 1, 3  
Pufferfunktion 1-3

Die nächsten Versorgungseinrichtungen befinden sich in den umliegenden Gemeinden:

Kindergarten: ca. 5 km  
Volksschule Abersee: ca. 1,2 km  
Gemeindeamt: ca. 5 km  
Wirtshaus: ca. 750 m  
Nahversorger: ca. 7,5 km  
Lagerhaus: ca. 1,6 km  
Praktischer Arzt: ca. 2,1 km

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 Süden und Westen hangoberhalb liegen größere, zusammenhängende Waldflächen, welche abschirmend, speichernd und filternd wirken. Eine allfällige Beeinträchtigung durch die B 158 Wolfgangsee Straße wird dadurch überkompensiert.

Darüber hinaus handelt es sich bei den ggst. Flächen um eine geringfügige Erweiterung bzw. Rückwidmung des bestehenden Gewerbegebiets im Westen von Brunn, entlang der Gemeinestraße. Für die Flächen sind Versorgungseinrichtungen im Ortszentrum vorhanden, wodurch auf dem Wege der Interessensabwägung einer Siedlungsentwicklung im ggst. Bereich der Vorrang gegeben werden kann.

In Bezug auf die „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und „Lebensraumfunktion“ sind detaillierte und konkrete Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgelegt.

#### **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**

Die Flächen stellen eine geringfügige Erweiterung bzw. Rückwidmung des bestehenden Gewerbegebiets im Westen von Brunn dar. Die nächsten landwirtschaftlichen Betriebe befinden sich getrennt durch das bestehende Gewerbegebiet im Osten, womit auch keine Bewirtschaftungerschwernisse für Landwirtschaften durch die geplante GG Baulandwidmung auftreten. Landwirtschaftliche Wirtschaftswege führen nicht über die Änderungsflächen, wodurch die ggst. Flächen insgesamt betrachtet daher keine Bedeutung für die landwirtschaftliche Nutzung haben.

Das Planungsgebiet ist nicht bewaldet und es verlaufen auch keine forstwirtschaftlichen Bewirtschaftungswege über die betreffende Flächen, sodass keine Bewirtschaftungerschwernisse für die Forstwirtschaft zu erwarten sind. Hinsichtlich der ggst. Umwidmung sind daher keine bzw. unwesentliche

Beschränkungen für die Land- und Forstwirtschaft zu erwarten.  
Im Zuge der Interessensabwägung ist einer Bebauung jedenfalls der Vorzug zu geben.

#### 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 Änderungsflächen liegen außerhalb jeglicher Gefahrenzonen der WLW und der Bundeswasserbauverwaltung (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 befinden sich gem. Immissionskatasterprognose 2030 tags innerhalb des Verlärmbereichs der B 158 Wolfgangsee Straße. Die GG Widmung ist jedoch selbst nicht lärmsensibel, womit hinsichtlich des Sachbereichs keine Beschränkungen bestehen.

Gem. RL Immissionsschutz in der Raumordnung ist zum geplanten GG ein Abstand von ca. 55 m einzuhalten, womit aufgrund des ausreichenden Abstands von ca. 110 m vom DG im Osten auch diesbezüglich keine Beschränkung besteht (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 Änderungsflächen liegen südlich der Gemeindestraße Brunn bzw. der B 158 Wolfgangsee Straße und sind im Osten von bebautem Gewerbegebiet und ansonsten von landwirtschaftlichen Grünland umgeben. 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:

<b>Nein</b>
-------------

### **Begründung einer Planfreistellung**

### **Anmerkungen zum Bebauungsplan**

## **9. Gutachten**

### **9.1. Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben der überörtlichen Raumplanung**

Die geplante Teiländerung erfüllt die Vorgaben des ROG 2009 und der überörtlichen Raumplanung v.a. im Hinblick auf die haushälterische und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden, insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland und Vermeidung von Zersiedelung, sowie der Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen.

Das Vorhaben steht durch die Nähe zur Bushaltestelle St. Gilgen Brunn auch 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 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.

Die ggst. Teiländerung stimmt mit den Raumordnungszielen im ROG 2009 überein. Dies besonders hinsichtlich einer Entwicklung des Siedlungssystems in der Weise, dass die Versorgung der Bevölkerung mit den Gütern und Diensten des täglichen Bedarfs gewährleistet ist. Die Teilabänderungsflächen befinden sich in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungseinrichtungen.

Dem Grundsatz einer "haushälterischen und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden" wird dadurch entsprochen, dass bedarfsgerecht gewidmet wird und dass es sich bei der ggst. Baulandwidmung um eine kleinräumige Erweiterung bzw. Arrondierung und Rückwidmung des bereits östlich bestehenden Gewerbegebiets handelt.

Der Grundsatz des „Vorrangs der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen“ wird dadurch gestützt, dass die gegenständliche Teiländerung Planungsabsicht der Gemeinde ist (siehe Festlegungen im REK für den gegenständlichen Bereich). Bei den ggst. Teilabänderungsflächen handelt es sich um eine Erweiterung bzw. Rückwidmung des bereits östlich bestehenden Gewerbegebiets. Dadurch wird dem Grundsatz des Vorrangs für die Siedlungsentwicklung nach innen und die Vermeidung von Zersiedelung entsprochen.

Das Änderungsgebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebiets "Schafberg-Salzkammergutseen".

Der Grundsatz der „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“ wird dadurch berücksichtigt, dass das Planungsgebiet keine Schutzgebiete und keine geschützten Lebensräume gemäß Salzburger NSchG 1999 berührt. Eine zusätzliche abträgliche Beeinträchtigung des Naturraums ist nicht zu erwarten.

Die Grundsätze der „Entwicklung der Raumstruktur entsprechend dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung“ wurden bereits bei der Erstellung des REK berücksichtigt. Hinsichtlich des Grundsatzes der „angestrebten Entwicklung und Erhaltung einer regionalen Identität“ ist die ggst. Widmung neutral.

Die Gemeinde St. Gilgen ist bestrebt, Baulandsicherungsmaßnahmen umzusetzen, wodurch auch dem Grundsatz einer "aktiven Bodenpolitik der Gemeinden für leistbares Wohn- und Betriebsbauland" entsprochen wird. Die ggst. Umwidmung dient der Betriebsansiedlung der Firma Lack WG.

Der Grundsatz der „sparsamen Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger“ wird insofern berücksichtigt, als dass der Standort lt. SAGIS ein gutes Solarpotenzial aufweist.

Hinsichtlich des Grundsatzes der „verstärkten Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen von Planungen auf Frauen und Männer, auf Kinder und Jugendliche, auf ältere Menschen sowie auf Menschen mit Behinderung“ sind die gegenständlichen Flächen durch die Lage zu Nahversorgungseinrichtungen, Kindergarten, Schule ... und zu den ÖPNV-Haltestellen als günstig bzw. vertretbar zu bezeichnen.

Die geplante Teiländerung erfüllt somit die Vorgaben des ROG 2009.

### **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 betreffenden Bereich Brunn, dass "die Gewerbegebietswidmung im Bereich des Recyclinghofes in Brunn abgerundet und bei Bedarf weiterhin geringfügig nach Westen erweitert werden kann. Die Einbindung in das Landschaftsbild durch geeignete Bepflanzung ist Voraussetzung". Das Vorhaben steht im Einklang mit den Zielen, da es sich um eine Umwidmung von Grünland - ländliches Gebiet in Bauland - Gewerbegebiet bzw. um eine Rückwidmung von Bauland - Gewerbegebiet in Grünland - ländliches Gebiet handelt und die ggst. Flächen des Recyclinghofes (heute als Bauhof genutzt) nach Westen geringfügig erweitert werden. Die Umsetzung der Bepflanzung ist im Bebauungsplan festgelegt. Die "weiterhin geringfügige Erweiterung nach Westen" wird damit erfüllt, dass es sich insgesamt im ggst. Bereich nur um eine Neuausweisung von 538 m<sup>2</sup> handelt und die Fläche ohne Bebauungsplan im Wesentlichen für betriebliche Zwecke nicht für bebaubar wäre.

Im Planteil zum REK der Gemeinde St. Gilgen ist der Bereich als "Bestehender Betriebsstandort" gekennzeichnet.

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

#### **9.4. Gutachten des Ortsplaners**

Die betreffenden Flächen befinden sich im Ortsteil Brunn, etwa 6,0 km südöstlich des Ortszentrums von St. Gilgen, direkt südlich der Gemeindestraße Brunn, westlich angrenzend an die hier bestehenden Gewerbegebietsflächen des Bauhofes der Gemeinde St. Gilgen.

Bei der vorliegenden Teilabänderung handelt es sich um die Ausweisung von 1.208 m<sup>2</sup> von Grünland - ländliches Gebiet in Bauland - Gewerbegebiet. Als Folgewidmung ist wiederum Grünland - ländliche Gebiete festgelegt. Das gegenständliche Verfahren dient weiters der Rückwidmung von 670 m<sup>2</sup> angrenzendem Bauland - Gewerbegebiet in Grünland - ländliches Gebiet.

Die geringfügige Erweiterung ist im Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde vorgesehen, überörtlichen Zielsetzungen sowie dem ROG 2009 wird durch die Baulandausweisung nicht widersprochen.

Öffentliche Verkehrsmittel sind durch die Bushaltestelle "St. Gilgen Brunn" in einer fußläufigen Entfernung von rund 450 m - und somit innerhalb des erforderlichen Einzugsbereichs lt. LEP 2003 - zu erreichen.

Nutzungsbeschränkungen, die gegen die Ausweisung des ggst. Änderungsgebiets sprechen, sind auf den ggst. Flächen nicht vorhanden.

Die Änderungsflächen liegen, getrennt durch die Gemeindestraße, außerhalb des Landschaftsschutzgebiet "Schafberg-Salzkammergutseen". Für die Flächen liegen damit keine naturschutzrechtlichen Beschränkungen vor.

Hinsichtlich des Bodenschutzes sind in Bezug auf die „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und „Lebensraumfunktion“ Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgelegt.

Bei der ggst. Änderung handelt es sich zum einen um eine Rückwidmung von Bauland - Gewerbegebiet (GG) in Grünland - ländliches Gebiet (GLG) und zum anderen um eine geringfügige Erweiterung und Arrondierung des östlich bestehenden Gewerbegebiets, 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 häuslichen Umgangs mit Grund und Boden, des Naturschutzes und Bodenschutzmaßnahmen, sowie hinsichtlich der Bepflanzung des Siedlungsrandes im Bebauungsplan festgelegt.

Gemäß der 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 Ortsplaners zur Stellungnahme der Abteilung 10**

Das Ergebnis der Vorbegutachtung wurde berücksichtigt um Umgesetzt.

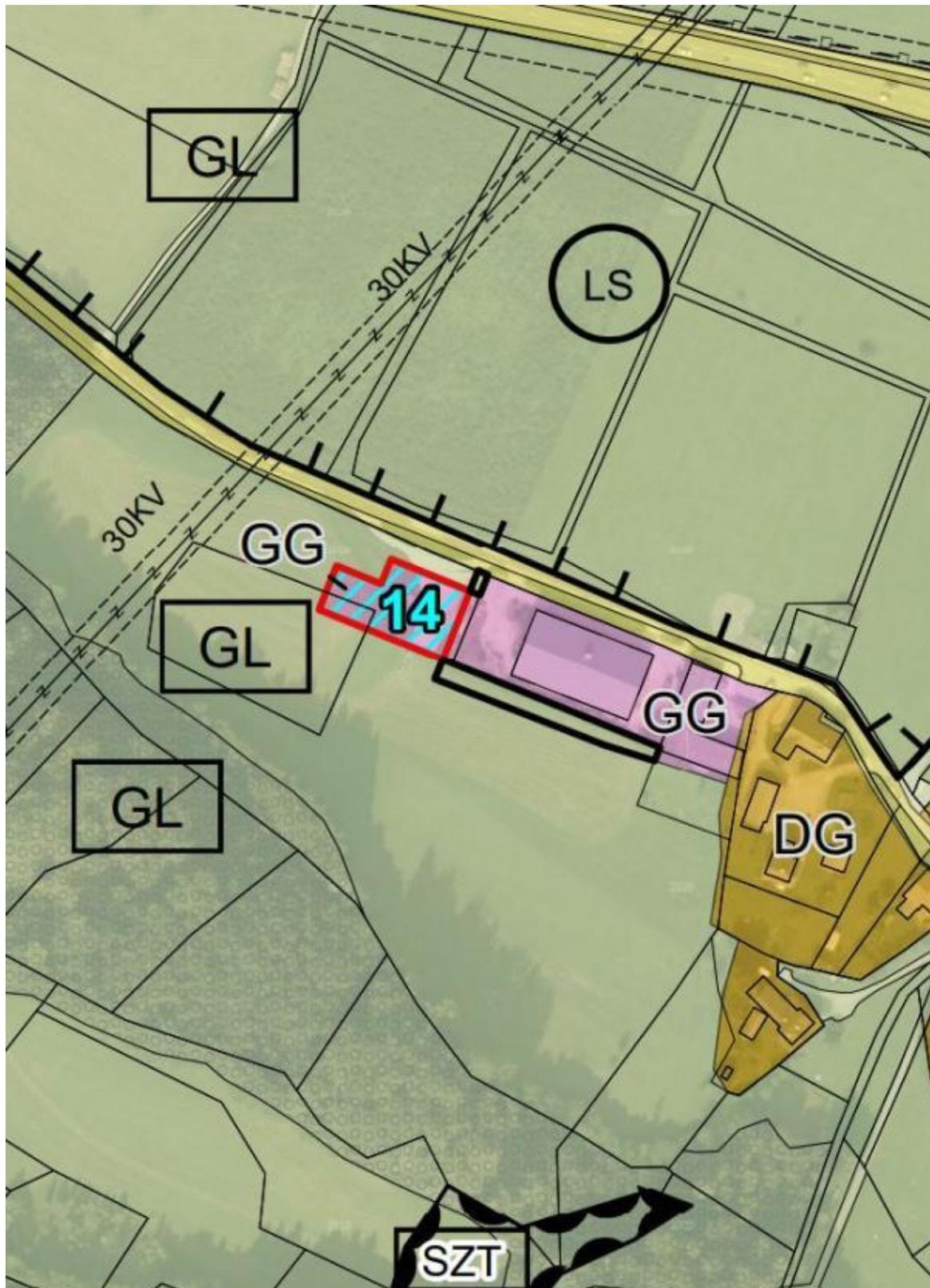
Die Unterlagen zur Wasserversorgung wurden entsprechend ergänzt (siehe Infrastrukturelle Erschließung).

Die GG Fläche wurde gegenüber der Vorbegutachtung deutlich reduziert und werden auch angrenzende GG Flächen in GLG rückgewidmet, sodass nunmehr nur mehr 538 m<sup>2</sup> tatsächlich neu ausgewiesen werden. Für die Flächen wurde überdies ein Bebauungsplan erstellt, ohne welchen ein sinnvolle betriebliche Bebauung nicht möglich wäre und auch das Pflanzgebot umgesetzt wird.

Insgesamt betrachtet steht die ggst. TAÄ damit in Übereinstimmung mit dem REK.

## 10. Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

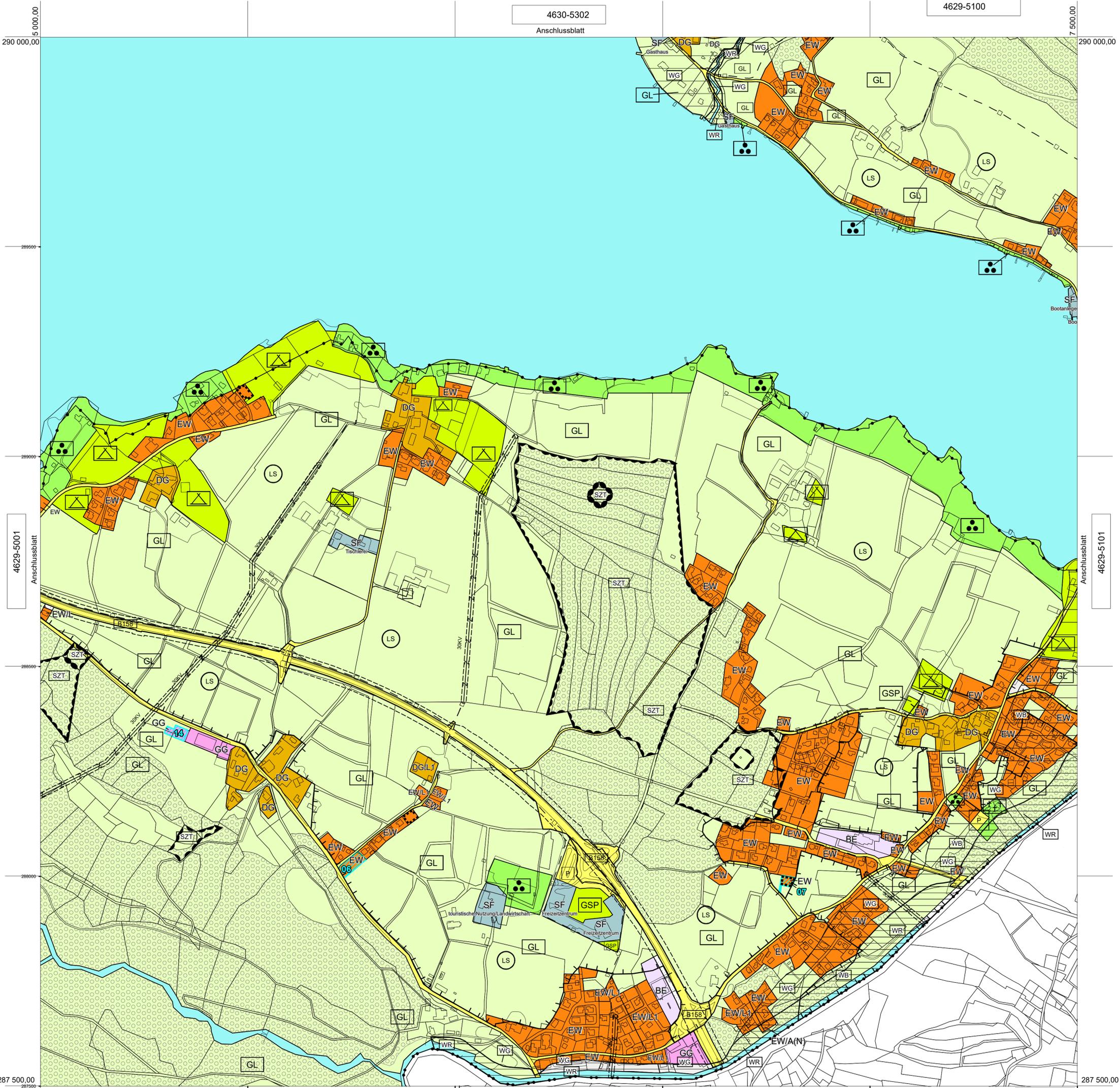
Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



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	EW Stadlmangasse (Graf)
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

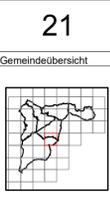
NR:	DATUM:	GEBIET:
T330/32	02/2013	Farchen Ost, Campingplatz Stoffbauer
T330/35	06/2015	Farchen - südlich EW (Scherthaner)
T330/37	07/2015	Zinkenbach-Schmidsiedlung N (Anna Engl)
T330/41	05/2016	Abersee - Seestraße (Greinz, GP 58/1)
T330/48	21.09.2017	Eisl Markus - Geigerbauer
T330/50	21.09.2017	Greinz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

Weitere Änderungen sind im Beiblatt ersichtlich.

4629-5102  
AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG  
LIEGT DEM BESCHIED  
Zahl: 21003-  
ZUGRUNDE



GEMEINDE: St. Gilgen  
KATASTERPLAN 1:5 000  
0 25 50 100 150 200 250 Meter  
4629-5100  
Vermerk digitale Katastralmappe (DKM):  
(c) Bundesamt für Eich- u Vermessungswesen in Wien; Stand 04/2014



# Gemeinde St. Gilgen - Beiblatt

TAÄ-Nr.	Blatt-Nr.	Index	Rechtswirksam	Befristung bis	Unterschrift	Fristverlängerung	Unterschrift	Folgewidmung	TAÄ-Nr.	Blatt-Nr.	Index	Rechtswirksam	Befristung bis	Unterschrift	Fristverlängerung	Unterschrift	Folgewidmung
T330/53	4630-5200_08, 4630-5202_15	-	06.07.2018	-				-									
T330/55	4630-5201_09	03						GLG									
T330/55	4630-5201_09	-						-									
T330/56	4630-5202_15	02	09.10.2019	09.10.2029				GSO									
T330/57	4630-5203_13	04						GSP									
T330/57	4630-5203_13	-						-									
T330/58	4630-5202_15	05	15.12.2020	15.12.2030				GLG									
T330/59	4629-5100_21	06	15.12.2020	15.12.2030				GLG									
T330/60	4629-5100_21	07	12.11.2020	12.11.2030				GLG									
T330/61	4629-5100_21	08						GLG									
T330/62	4629-5100_21	09						GLG									
T330/63	4630-5201_09	10						GLG									
T330/64	4629-5100_21	11						GLG									
T330/64	4629-5100_21	12						GLG									
T330/65	4630-5301_04	-						-									
T330/66	4630-5200_08	-						-									
T330/67	4629-5100_21	13						GSO									
T330/68	4629-5100_21	14						GLG									
T330/68	4629-5100_21	-						-									
T330/69	4630-5201_09	15						GLG									
T330/69	4630-5201_09	-						-									
T330/70	4630-5201_09	-						-									
T330/71	4629-5001_20, 4629-5100_21	-						-									



GEMEINDE

# ST. GILGEN

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE  
GG BRUNN WEST

ENTWURF ZUR AUFLAGE



---

# IMPRESSUM

## Auftraggeber

Gemeinde St. Gilgen am Wolfgangsee  
Mozartplatz 1  
5340 Sankt Gilgen

## Auftragnehmer

Zeller ZT GmbH  
Hellbrunnerstraße 5  
5081 Anif

## Projektleitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

## Bearbeitung

Johannes David, BSc

## Geschäftszahl

330BPL02-2022

## Datum

Anif, am 24.05.2022

# 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. Baugrenzlinie .....	4
1.2.4. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen .....	4
1.2.5. Bauhöhen.....	4
1.2.6. Erfordernis einer Aufbaustufe.....	5
1.3. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 53 ABS 2 ROG 2009 .....	5
1.3.1. Verlauf der Erschließungsstraßen .....	5
1.3.2. Bauweise .....	5
1.3.3. Pflanzgebot - Schaffung von Grünbeständen.....	5
1.3.4. Besondere Festlegung in Textform – BF 1: 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.....	8
2.1.3. Flächenwidmung.....	10
2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit .....	11
2.1.5. Verkehrserschließung .....	11
2.1.6. Technische Infrastruktur .....	12
2.1.7. Vorhandene Bausubstanz .....	12
2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.....	12
2.1.9. Problemanalyse.....	12
2.1.10. Planungsziele .....	12
2.2. VERFAHRENSABLAUF .....	14

# 1. VERORDNUNGSTEXT

## 1.1. GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Brunn, etwa 6,0 km südöstlich des Ortszentrums von St. Gilgen, direkt südlich der Gemeindestraße Brunn, westlich angrenzend an die hier bestehenden Gewerbegebietsflächen des Bauhofs von St. Gilgen. Der Bauhof nutzt die Flächen der Halle derzeit zu Lagerzwecken. Die ggst. Flächen soll einer Betriebsansiedlung der Firma „Die Lack WG GmbH“ dienen.

Im Süden und Westen grenzen die ggst. Flächen an landwirtschaftliche Flächen an. Der Ortsteil Brunn besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhausbebauung bzw. landwirtschaftlichen Betrieben.

Das Planungsgebiet umfasst Teilflächen der GP 489 und 490/2, KG 56103 Gschwand, mit einer Gesamtfläche von ca. 2.445 m<sup>2</sup>.

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

### 1.2.1. Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinie verläuft entlang der Gemeindestraße „Brunn“ gem. planlicher Darstellung.

### 1.2.2. Baufluchtlinien

Die Baufluchtlinien verlaufen **entlang der geplanten Gebäudefront**, gem. planlicher Darstellung.

### 1.2.3. Baugrenzlinie

Die Baugrenzlinien verlaufen **entlang der geplanten Gebäudefront**, versetzt um **0,50 m**, gem. planlicher Darstellung.

### 1.2.4. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche wird für das Planungsgebiet durch die Grundflächenzahl **GRZ** von **1,0** festgelegt.

### 1.2.5. Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden für das Planungsgebiet mit einer **obersten Traufhöhe (TH)** und einer **Firsthöhe (FH)** als Absoluthöhe, gemessen in Metern über Adria, wie folgt festgelegt:

Oberste Traufhöhe (TH):           max. 556,50 m ü.A.  
Firsthöhe (FH):                   max. 558,50 m ü.A.

### 1.2.6.    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 Erschließung für den Verkehr erfolgt direkt über die südlich von der B 158 Wolfgangsee Straße abzweigende Gemeindestraße.

### 1.3.2.    Bauweise

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

### 1.3.3.    Pflanzgebot - Schaffung von Grünbeständen

Die Siedlungsränder im Süden und Westen sind gem. planlicher Darstellung mit Bäumen und 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.

### 1.3.4.    Besondere Festlegung in Textform – BF 1: Boden

Vor allem in Bezug auf die „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und die „Lebensraumfunktion“ werden konkret detaillierte Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im ggst. Bebauungsplan festgelegt.

Gem. Bodenfunktionsbewertung im SAGISonline – Lesehilfe, Maßnahmen zum Bodenschutz bei Bodeneingriffen (S. 29) sind die aufgezählten konkreten Maßnahmen im nachfolgenden Bauverfahren umzusetzen und wird dies mit dem Bebauungsplan verordnet:

- Die Parkplätze sind versickerungsfähig auszugestalten (zB Rasengittersteine)
- Der vorhandene Oberboden ist sachgerecht abzutragen und für eine Bodenrekultivierung zu verwenden (Nachweis mittels Verwertungsnachweis)
- Die Regenwasserversickerung hat im Planungsgebiet zu erfolgen (Einsatz von Mulden- oder Rigolensystemen)
- Eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ist sicherzustellen (zB bei Zufahrtswegen und Erschließungen)

## 2. ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 2.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

#### 2.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Brunn, etwa 6,0 km südöstlich des Ortszentrums von St. Gilgen, direkt südlich der Gemeindestraße Brunn, westlich angrenzend an die hier bestehenden Gewerbegebietsflächen des Bauhofs der Gemeinde St. Gilgen. Auf den ggst. Flächen westlich anschließend an den Bauhof der Gemeinde St. Gilgen, soll die Betriebsansiedlung der Firma „Die Lack WG GmbH“ erfolgen. Der Spengler- und Lackiermeisterbetrieb ist bereits in der Reitnerstraße in St. Gilgen ansässig, der derzeitige Standort ist jedoch mittlerweile zu klein, weshalb die Firma in Brunn eine größere Werkstatt bauen möchte.

Die Siedlungsstruktur ist eine Nutzungsmischung, welche durch Gewerbegebiet, Ein- und Zweifamilienhäuser, Land- und forstwirtschaftliche Flächen geprägt ist. In der näheren Umgebung erstrecken sich im Süden und Westen größere zusammenhängende Waldflächen, welche für forstwirtschaftliche Zwecke genutzt werden. Die Änderungsflächen fallen Richtung Nordosten ab. Die Freiflächen in der Umgebung dienen der landwirtschaftlichen Nutzung.

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 2.445 m<sup>2</sup> auf.

Abb.: Übersichtsplan, ÖK 50



Quelle: SAGIS, 2022.

Abb.: Foto des Planungsgebiet (Ansicht Richtung Südwesten)



Quelle: Google Earth, 2022.

## 2.1.2. Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das REK wurde von der Gemeinde am 23.06.1999 beschlossen. Für den ggst. Bereich sind folgende relevante Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) enthalten:

### 1.3.2.3.2 Detaillierte Festlegungen zu Gewerbegebieten

#### **Bereich Brunn**

*Die Gewerbegebietswidmung im Bereich des Recyclinghofes in Brunn kann abgerundet und bei Bedarf weiterhin geringfügig nach Westen erweitert werden. Die Einbindung in das Landschaftsbild durch geeignete Bepflanzung ist Voraussetzung.*

### 3.4.6. Gschwand

#### **Detaillierte Beschreibung der einzelnen Siedlungsgebiete**

#### **3.4.6.7. Brunn**

*Das Siedlungsgebiet Brunn reicht vom Siedlungsbereich Zinkenbach – Schmiedsiedlung bis zur Gabelung B 158 – Gemeindefraße (alte Bundesstraße). Das Gebiet ist überwiegend landwirtschaftlich genutzt, um den landwirtschaftlichen Weiler Brunn und die bäuerlichen Einzelgehöfte hat sich durch die Ansiedlung weichender Kinder nutzungs Fremde Wohnbebauung entwickelt.*

*Der Weiler Brunn selbst besteht aus landwirtschaftlichen Betrieben im nördlichen Bereich und einigen Wohnhäusern im südlichen Bereich. Am westlichen Weilerand wurde ein Recyclinghof der Gemeinde errichtet. Im nördlichen Bereich befindet sich zwischen den Bauernhöfen ein „Winterabstellplatz“ für Wohnwagen.*

- *Der Weiler selbst kann abgerundet werden, eine Verdichtung der Wohnbebauung (auffüllen und abrunden) ist vorrangig auf der südwestlichen Seite der Gemeindefraße im Bereich der bestehenden Wohnhäuser - in entsprechendem Abstand zu den Bauernhöfen - vorgesehen.*
- *Wird die Winterabstellung der Wohnwagen beibehalten so hat eine Abschirmung durch winterharte Bepflanzung zum Freiraum hin zu erfolgen.*

*Östlich des Weilers Brunn hat sich zwischen dem landwirtschaftlicher Betrieb „Stadelmann“ und der alten Bundesstraße eine einzeilige Einfamilienhausbebauung entwickelt, die sich quer durch den Grünraum erstreckt und eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes darstellt.*

- *Die einreihige Wohnbebauung entlang der Aufschließungsstraße zum Stadelmann soll erweitert und durch eine zweite Häuserzeile zu einem kompakteren Siedlungsansatz verdichtet und zur Gemeindefraße (alte Bundesstraße) hin aufgefüllt werden, was bei entsprechender Bebauung (Bebauungsplan) die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild mindern sollte. Der Eigenbedarf der betroffenen Grundbesitzer kann hier gedeckt werden.*

Im Planteil zum REK der Gemeinde St. Gilgen ist der Bereich als „Bestehender Betriebsstandort“ gekennzeichnet.

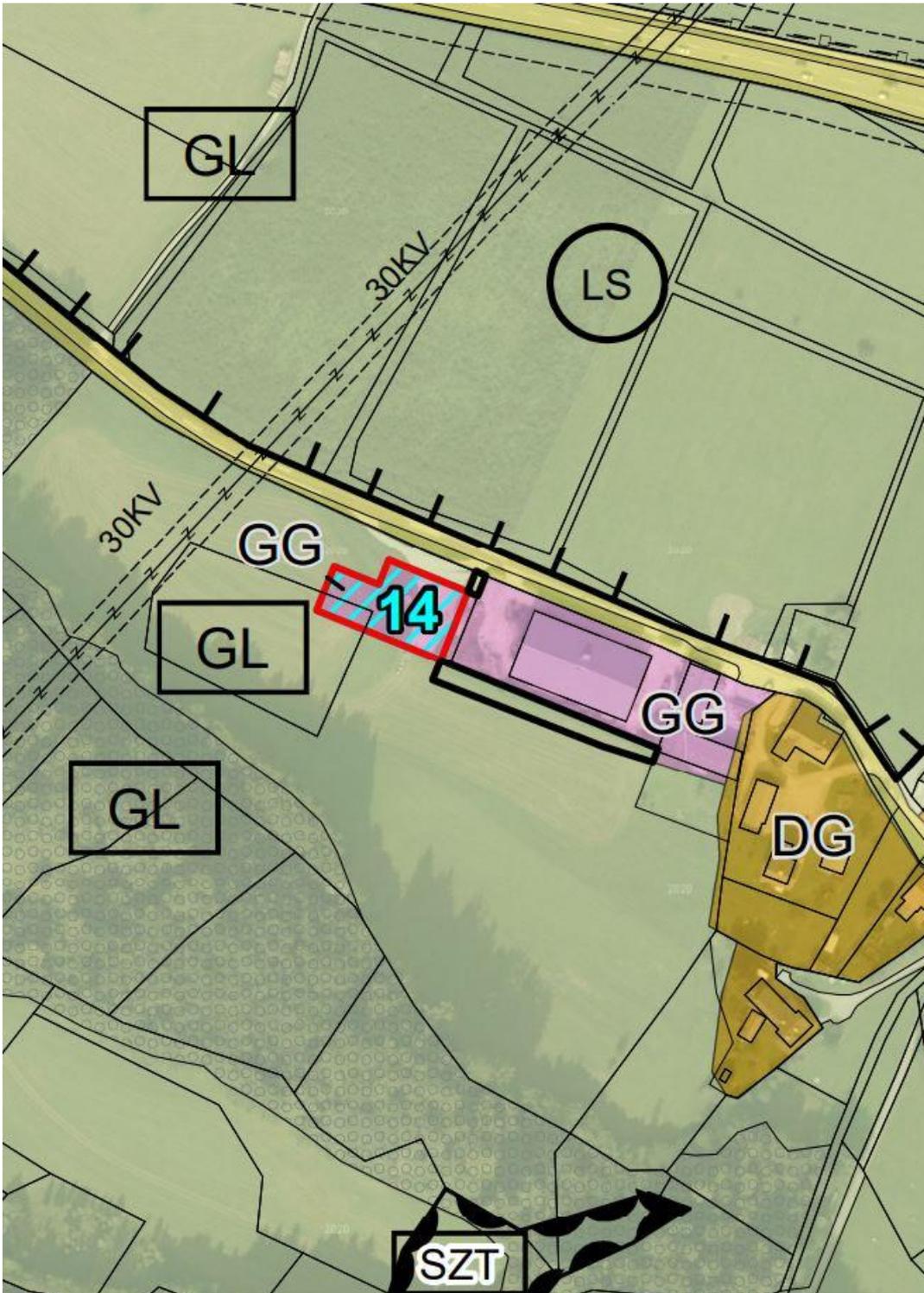
Abb.: Ausschnitt aus dem REK der Gemeinde St. Gilgen



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, 2022.

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Gilgen ist das Planungsgebiet gegenwärtig noch als Grünland – ländliches Gebiet gewidmet. Das Verfahren zur Umwidmung der Änderungsflächen in Bauland – Gewerbegebiet verläuft zusammen mit dem ggst. Verfahren. Gleichzeitig werden bestehende GG Flächen in GLG rückgewidmet.

## 2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

### Boden

Die Bodenfunktionen sind auf den ggst. Flächen zwischen 1 (= sehr 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 die „Lebensraumfunktion“ weisen die Böden höhere Werte auf.

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

Lebensraumfunktion 3-4

Standortfunktion 0

Natürliche Bodenfruchtbarkeit 2, 4

Abflussregulierung 1, 3

Pufferfunktion 1-3

Für die Flächen sind Versorgungseinrichtungen vorwiegend im Zentrum von St. Gilgen und in den umliegenden Gemeinden 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 „Lebensraumfunktion“ sind konkret detaillierte, standortbezogene Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgelegt – siehe BF 1.

### 30 kV Leitung

Eine 30 kV-Hochspannungsfreileitung befindet sich westlich außerhalb des ggst. Planungsareals.

## 2.1.5. Verkehrserschließung

### Individualverkehr

Die Erschließung für den Verkehr erfolgt direkt über die südlich von der B 158 Wolfgangsee Straße abzweigende Gemeindestraße.

### Öffentlicher Verkehr

Die Bushaltestelle „St. Gilgen Brunn“ ist lt. LEP 2003 für den Bus in fußläufig erreichbarer Entfernung vorhanden. Die Bushaltestelle liegt ca. 450 m Fußweg entfernt.

### 2.1.6. Technische Infrastruktur

Trinkwasser	Ortswasserleitung (Bestand)
Schmutzwasser	Ortskanal St. Gilgen (Bestand)
Dach- Oberflächenwässer	Versickerung auf Eigengrund (Bestand)
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

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Brunn, etwa 6,0 km südöstlich des Ortszentrums von St. Gilgen, direkt südlich der Gemeindestraße Brunn, westlich angrenzend an die hier bestehenden Gewerbegebietsflächen des Bauhofs von St. Gilgen. Auf diesen Flächen soll die Betriebsansiedlung der Firma „Die Lack WG GmbH“ erfolgen.

Die Siedlungsstruktur ist eine Nutzungsmischung, welche durch Gewerbegebiet, Ein- und Zweifamilienhäuser, Land- und forstwirtschaftliche Flächen geprägt ist. In der näheren Umgebung erstrecken sich im Süden und Westen größere zusammenhängende Waldflächen, welche für forstwirtschaftliche Zwecke genutzt werden.

Zur Erhaltung und Fortschreibung der bestehenden Siedlungsstruktur sind die entsprechenden Festlegungen v.a. bezüglich Ausnutzbarkeit, Höhe, Bauweise sowie sparsamer Umgang mit Grund und Boden und Architektur zu überprüfen und allenfalls fortzuschreiben.

Die Bodenfunktionen sind auf den ggst. Flächen zwischen 1 (sehr gering) bis 4 (hoch) eingestuft, Standortfunktion besteht keine. Zur Erhaltung und Fortschreibung der bestehenden Siedlungsstruktur sind konkret detaillierte Festlegungen zu treffen.

### 2.1.10. Planungsziele

Grundsätzlich orientieren sich die Bebauungsbedingungen an der Bestands- und Umgebungsbebauung sowie an der Widmung. Die Festlegung der Straßen- und Baufluchtlinien erfolgt unter Fortschreibung des bestehenden Siedlungs- und Landschaftsbildes. Die allgemeinen Festlegungen des Bebauungsplans zielen auf die maßvolle Entwicklung der Bebauung in St. Gilgen im Bereich Brunn ab.

Die Baufluchtlinien verlaufen entlang der geplanten Gebäudefront, gem. planlicher Darstellung.

Die Baugrenzlinien verlaufen ebenfalls entlang der geplanten Gebäudefront, versetzt um 0,50 m, gem. planlicher Darstellung.

Die Erschließung für den Verkehr erfolgt direkt über die südlich von der B 158 Wolfgangsee Straße abzweigende Gemeindestraße.

Die Festlegung der Ausnutzbarkeit der Grundfläche mit einer Grundflächenzahl GRZ von 1,0 erfolgt unter Bedachtnahme auf die bestehende Bebauung und das Siedlungsbild, sowie den sparsamen Umgang mit Bauland.

Auch die Festlegung der Höhen erfolgt mit einer obersten Traufhöhe (TH) von 556,50 m über Adria und einer maximalen Firsthöhe (FH) von 558,50 m über Adria, entsprechend der Bestands- und Umgebungsbebauung, sowie unter Berücksichtigung deren sensibler Fortschreibung.

Zur Gewährleistung eines einheitlichen Siedlungs- und Ortsbildes, werden für das Planungsgebiet auch Festlegungen in Bezug auf die äußere architektonische Gestaltung getroffen. Um die bestehende Wohn-Siedlungsstruktur fortzuführen, wird eine offene Bauweise – freistehend oder gekuppelt verordnet.

Zur Eingrünung des Siedlungsrandes im Hinblick auf einen sanften Übergang zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft sind die südlichen und westlichen Siedlungsränder gem. planlicher Darstellung mit Bäumen oder Sträuchern zu begleiten. Dadurch kann ein sensibler Übergang zwischen Bebauung und Grünraum gewährleistet werden und allfällige negative Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet damit verringert werden.

Aufgrund der hochwertigen Böden sind vor allem in Bezug auf die „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und die „Lebensraumfunktion“ konkret detaillierte Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgelegt. Dies wird als besondere Festlegung (BF 1) 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 gem. § 65 ROG 2009

Verständigung des Gestaltungsbeirats Bebauungsplan der Aufbaustufe gem. § 65 Abs. 3 Z. 2 ROG 2009	-
Kundmachung der Entwurfsauflage (4 Wochen) § 65 Abs. 2 ROG 2009	
Beschluss des Bebauungsplans gem. § 65 Abs. 6 ROG 2009	
Kundmachung des Bebauungsplans als Verordnung gem. 65 Abs. 8 ROG 2009	

Beilagen:       Bebauungsplan Entwurf zur Auflage, M 1:500

