

GEMEINDE

ST. GILGEN

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

GAGERNGRÜNDE – TRAUNWIESER, 7. ÄNDERUNG

ENTWURF ZUR AUFLAGE



IMPRESSUM

Auftraggeber

Gemeinde St. Gilgen am Wolfgangsee
Mozartplatz 1
5340 Sankt Gilgen

Auftragnehmer

Zeller ZT GmbH
Hellbrunnerstraße 5
5081 Anif

Plangrundlagen

Arch. Dipl.-Ing. Martin Lenglachner
Waidach 241
5421 Adnet

Projektleitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

Bearbeitung

Johannes David, BSc

Geschäftszahl

GZ 330BPL02-2023

Datum

Anif, am 21.09.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	4
1.1. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 63 ABS 1 ROG 2009	4
2. VERORDNUNGSTEXT	8
2.1. GELTUNGSBEREICH	8
2.2. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 ABS 2 ROG 2009	8
2.2.1. Straßenfluchtlinien	8
2.2.2. Baufluchtlinien	8
2.2.3. Gestaffelte Baufluchtlinien	8
2.2.4. Baulinie	9
2.2.5. Baugrenzlinien	9
2.2.6. Gestaffelte Baugrenzlinien	9
2.2.7. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen	9
2.2.8. Bauhöhen	9
2.2.9. Erfordernis einer Aufbaustufe	9
2.3. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 53 ABS 2 ROG 2009	9
2.3.1. Verlauf der Erschließungsstraßen	9
2.3.2. Äußere architektonische Gestaltung	9
2.3.3. Bauweise	10
2.3.4. Nutzung von Bauten: Anteil Wohnnutzung	10
2.3.5. Besondere Festlegung in Textform – BF1: architektonische Gestaltung der Gebäude	10
2.3.6. Besondere Festlegung in Textform – BF2: Freiraumgestaltung – Außenanlagen	10
2.3.7. Besondere Festlegung in Textform – BF3: Lärmschutzmaßnahmen	11
3. ERLÄUTERUNGSBERICHT	12
3.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009	12
3.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	12
3.1.2. Höhenentwicklung	14
3.1.3. Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept	15
3.1.4. Flächenwidmung	17
3.1.5. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	18
3.1.6. Verkehrserschließung	18
3.1.7. Technische Infrastruktur	18
3.1.8. Vorhandene Bausubstanz	18
3.1.9. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	18
3.1.10. Problemanalyse	19
3.1.11. Planungsziele	19
3.2. VERFAHRENSABLAUF	21

1. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1.1. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 63 ABS 1 ROG 2009

§ 63 Änderung des Bebauungsplans

(1) Ein Bebauungsplan ist zu ändern, soweit dies erforderlich ist:

- 1. durch eine Änderung des Flächenwidmungsplans;*
- 2. durch Planungen und sonstige Maßnahmen nach anderen gesetzlichen Vorschriften.*

(2) Ein Bebauungsplan kann geändert werden, wenn

- 1. die Änderung dem Räumlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan entspricht und*
- 2. eine dem bisherigen Bebauungsplan entsprechende bauliche Entwicklung nicht erheblich gestört wird.*

Vorgeschichte und Behandlung der Anregungen/Einwendungen

Der Bebauungsplan der Grundstufe im Bereich Gagerngründe (Erstaufstellung 2003) wurde bereits fünfmal - zuletzt am 11.12.2006 - abgeändert. Die Letztfassung weist eine offene und eine offen-gekuppelte Bauweise mit überwiegend zweigeschoßiger Bebauung auf. Ausnahme bilden drei Teilgebiete, in denen eine dreigeschoßige Bebauung vorgesehen ist.

Der Bebauungsplan enthält alle erforderlichen Parameter, die für eine Bebauung erforderlich sind bzw. den Vorgaben des ROG entsprechen. Ausnahme bildet eine Angabe des Bezugsniveaus (z. B. Höhenschichtlinien, ...) für die Höhenfestlegung. Dazu kommt noch, dass das gewachsene Gelände durch die Errichtung der Aufschließungsstraße in diesem Hangebereich wesentlich verändert wurde.

Im Zuge des Baubewilligungsverfahrens ist der Bausachverständige der Gemeinde davon ausgegangen, dass dieses Bezugsniveau für die Höhenfestlegung mit dem Niveau der Aufschließungsstraße zu sehen ist.

Durch die Nichtangabe des Bezugsniveaus im Bebauungsplan und die dadurch entstandene verfehlte Interpretation des Bausachverständigen ist in einem Teilbereich eine Bebauung entstanden, die dem Bebauungsplan zum Teil widerspricht. Dies betrifft die Teilgebietsflächen 1 bis 12.

Deshalb liegt es im öffentlichen Interesse der Gemeinde, diesen Fehler zu bereinigen, den Bebauungsplan abzuändern und an die bestehende Bebauung anzupassen.

Das vorhandene Erscheinungsbild wird nicht geändert, sondern nur der rechtliche Rahmen an den Bestand angepasst.

Diese Vorgangsweise steht im Einklang mit dem § 63 Abs. 2 Z. 2, ROG 2009. In diesem wird festgehalten, dass ein Bebauungsplan geändert werden kann, wenn eine den bisherigen Bebauungsplan entsprechende bauliche Entwicklung nicht erheblich gestört wird.

Die grundlegenden Änderungen des Bebauungsplanes stellen die Höhenregelung und die Festlegung der baulichen Ausnutzbarkeit für die Teilgebiete 1 bis 12 durch eine Grundflächenzahl (bisher Geschoßflächenzahl) dar. Demzufolge werden hier die neuen Bauhöhen - ausgehend vom Bestand, der talseitig drei sichtbare Geschoße aufweist - durch Absoluthöhen bezogen auf Meeresniveau festgelegt.

Die bauliche Ausnutzbarkeit wurde zur leichteren Nachvollziehbarkeit (gewachsenes Gelände wurde wesentlich verändert) durch eine Grundflächenzahl - unter Berücksichtigung der vorherrschenden Bebauungsdichten, der Bauvolumen, der Bauweise und des Grundstückszuschnitts - neu geregelt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes weder die bauliche Entwicklung stört, noch das Landschaftsbild nachhaltig negativ beeinflusst. Es werden auch keine Rechte der Eigentümer im Planungsgebiet beeinträchtigt.

Es handelt sich hier um Bestandsbauten, für die eine rechtliche Grundlage geschaffen wird. Es werden für alle Grundstücke die gleichen Entwicklungs-möglichkeiten sichergestellt.

In den Teilgebieten 1 bis 12 sieht der Bebauungsplan eine Fortführung der Bestandsstruktur vor. Demzufolge wurden auch Anpassungen an den Bestand (Baufluchtlinie, Baugrenzlinie, Dachform, Bauweise usw.) durchgeführt und die aktuelle Parzellenteilung aufgenommen.

Bisher vorgenommene Abänderungen

1. Abänderung - beschlossen am 26. September 2001:

- Zusammenlegung der Parzelle B2 und B3 zu B2
- Zusammenlegung der Parzelle B4 und B5 zu B4
- Zusammenlegung der Parzelle B6 und B7 zu B6
- Zusammenlegung der Parzelle D1 und D2 zu D2
- Änderung der Bebauungsbedingungen von offene - gekuppelt zu offene -freistehend
- Änderung der Parzellengröße infolge der Abgrenzung des Retentionsbeckens
- B1 von 607,83 m² auf 584,79 m²
- D2 von 602,08 m² auf 550,19 m²
- Abänderung der Baufluchtlinie auf der Parzelle A8. Ostseitig parallel zur Grundstücksgrenze (Planungsgebietsgrenze) in einem Abstand von 4,0 m. Südseitig Änderung von einer Baulinie zu einer Baufluchtlinie.
- Verschiebung der Grenzlinie zwischen der Parzelle A7 und A8 um 2,0 m in Richtung A8. Dabei vergrößert sich die Parzelle A7 um 74,21 m².
- Auf Parzelle A7 wird die 7 Meter lange Baulinie mit einer Baufluchtlinie um 2,0 m verlängert, wodurch sich die bebaubare Breite auf 9,0 m erhöht.

2. Abänderung - beschlossen am 19. November 2003:

Änderung der Bebauungsbedingungen für

- die Teilbereiche C2 und C3 von GFZ 0,40 (Geschoßflächenzahl) zu GRZ 0,38 (Grundflächenzahl), von zwei auf drei Vollgeschoße.
Begründung: Aufgrund der extremen Hanglage notwendig, um eine gleiche Nutzung wie auf den angrenzenden Parzellen zu ermöglichen.
- die Zusammenlegung der Teilbereiche C3 und C4 zu C4
Begründung: Auf Wunsch des Grundstückseigentümers soll nur ein Objekt errichtet werden.
- die Zusammenlegung der Parzelle B2 wurde in der 1. Abänderung durchgeführt.
Begründung: Auf Wunsch des Grundstückseigentümers soll der ursprüngliche Bebauungsvorschlag ausgeführt werden.

3. Abänderung - beschlossen am 20. September 2004:

Änderung der Bebauungsbedingungen für:

den Teilbereich A8:

- Ausweisung der Bauflucht- bzw. Baugrenzlinie nur an der West- bzw. Südgrenze der Parzelle
Begründung: zum Zwecke leichter, flexibler Bebaubarkeit

4. Abänderung - beschlossen am 10. Mai 2005:

Änderung der Bebauungsbedingungen für:

den Teilbereich C4:

- Ausweisung der Bauflucht- bzw. Baugrenzlinie nur an der Nord- bzw. Südgrenze der Parzelle (keine an der Ostseite)
- drei anstelle von zwei Vollgeschoßen
- GRZ 0,3 anstelle von 0,4
Begründung: zum Zwecke leichter, flexibler Bebaubarkeit

5. Abänderung - beschlossen am 11. Dezember 2006:

Änderung der Bebauungsbedingungen für:

den Teilbereich B1 bis B4:

- Der Teilbereich B3 wird als solcher aufgelassen und je zur Hälfte den Bereichen B2 und B4 zugeschlagen.
- Anstelle der GFZ von 0,40 wird für B1 und B2 eine GRZ von 0,30 festgelegt. Die maximal zulässigen zwei Vollgeschoße beziehen sich jeweils auf die Höhe der Straße, gemessen auf Höhe Mitte Parzelle.
Begründung: zum Zwecke leichter, flexibler Bebaubarkeit

6. Abänderung - beschlossen am 29. Jänner 2015:

Die Gemeinde St. Gilgen beabsichtigt, den Bebauungsplan der Grundstufe für den Bereich „Gagergründe“ abzuändern.

Der bestehende Bebauungsplan der Grundstufe aus dem Jahr 1997 wurde bereits aufgrund verschiedener Anlässe fünfmal abgeändert.

Gegenständlich werden nur die Teilgebiete 1 bis 12 abgeändert. Die Bereiche A1 bis A8 bzw. E1, F1, G1 und G2 werden an die Vorgaben des ROG 2009 bzw. an die Plandarstellungsverordnung angepasst. Die Bebauungsparameter bleiben hier unverändert.

Im Änderungsbereich hat aufgrund der falschen Interpretation der Bezugshöhe für die Bauhöhenfestlegung - dies betrifft die Grundstücke südlich des Claus von Gagerweges - eine Entwicklung stattgefunden, die den Vorgaben des Bebauungsplanes nicht entspricht (TGB 4 bis 12).

Nördlich des Steinwandweges werden die Bebauungsgrundlagen hinsichtlich der äußeren Gestaltung, der baulichen Ausnutzbarkeit und der Lage der Bauten geringfügig abgeändert (TGB 1 bis 3).

Darüber hinaus werden Raumordnungsziele hinsichtlich einer möglichen Nachverdichtung im Zuge der Änderung wahrgenommen. Wesentliche Inhalte der Änderung sind die bereits erwähnte Festlegung von Nachverdichtungspotenzialen, die Festlegung der baulichen Ausnutzbarkeit durch eine Grundflächenzahl anstelle der Geschoßflächenzahl bzw. eine einheitliche Höhenfestlegung.

Außer dieser Maßnahme werden noch einige Angaben der Bebauung wie Baugrenzlinie, Baufluchtlinie, Bauweise usw. an den tatsächlichen Baubestand angepasst.

Die Änderungen werden auf Grundlage von Besprechungen am 22.10.2014 mit Mitgliedern des Bauausschusses und am 4.11.2014 mit dem Bauamtsleiter sowie von am 21.11.2014 übermittelten Plänen vom Vermessungsbüro Dipl. Ing. Nikolaus Lebeth (Lageplan und Kellergeschoß, jeweils M 1:100, GZ 1865/09) durchgeführt.

Planungskonzept für den Änderungsbereich

Die max. Höhenentwicklung der Bestandsobjekte weist ausgehend vom bestehenden, zum Teil neu geschaffenen Gelände talseitig drei sichtbare Geschoße auf. Diese Entwicklung soll in der Zukunft fortgeführt und für Neubauten, Dachanhebungen usw. angewendet werden. Dementsprechend werden die Parameter der zukünftigen Bebauung ausgehend vom Niveau der Aufschließungsstraße durch Traufen- und Firsthöhen geregelt. Oberstes Ziel ist, dass talseitig nur drei oberirdische Geschoße sichtbar sind.

Die bauliche Ausnutzbarkeit wurde zur leichteren Nachvollziehbarkeit in Form einer Grundflächenzahl - unter Zugrundelegung der vorherrschenden Bebauungsdichten (Nachverdichtungspotenziale berücksichtigt), der Bauvolumen, der Bauweise sowie der Grundstücksform und -größe - festgelegt.

Alle übrigen Bebauungsgrundlagen bleiben unverändert.

Im Zuge der Abänderung erfolgt auch eine Anpassung des Bebauungsplanes an das ROG 2009 und an die Plandarstellungsverordnung (LGBI Nr. 10/2011).

Begründung der 7. Änderung des Bebauungsplanes

Mit der gegenständlichen Änderung wird der bestehende Bebauungsplan, welcher im Jahr 1997 erstellt wurde, entsprechend abgeändert. Vorgesehen ist die Änderung der Teilgebiete A1 – A8, besonders im Bereich der GP 171/10, 171/11, 171/12 und 171/13, sowie zusätzlich hinsichtlich der Festlegungen der Bauhöhen und einer baulichen Ausnutzbarkeit durch eine Grundflächenzahl anstelle einer Geschoßflächenzahl.

Die Änderung der baulichen Ausnutzbarkeit durch eine Grundflächenzahl anstelle einer Geschoßflächenzahl wird hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden für das gesamte Planungsgebiet vorgenommen (ausgenommen TGB E1 und F1 – hier besteht bereits eine hohe GFZ mit 0,60).

Alle übrigen Bebauungsgrundlagen bleiben unverändert.

Der bestehende Bebauungsplan bleibt gem. den Übergangsbestimmungen des ROG 2009 (Novelle 2018) unverändert aufrecht.

Die Änderung des Bebauungsplanes kann daher aus raumordnungsfachlicher und -rechtlicher Sicht positiv beurteilt werden.

2. VERORDNUNGSTEXT

2.1. GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 930 m nordwestlich des Zentrums von St. Gilgen, in der Ortschaft Pöllach, unmittelbar nordöstlich der B158 Wolfgangsee Straße. Die ggst. Änderungsflächen liegen dabei nördlich des Claus-von-Gagernweg. Das Planungsgebiet ist größtenteils bebaut und lässt sich aufgrund der Bebauung in zwei Bereiche teilen. Im Südosten herrscht eine Mehrfamilienhausbebauung (2 Geschößwohnbauten) vor. Das restliche Planungsgebiet wird durch freistehende Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser - zum Teil mit Garagen gekuppelt - geprägt. Die Höhenentwicklung talseitig gesehen ist durchwegs mit dreigeschoßigen Objekten und zum Großteil parallel zum Hang verlaufenden Satteldachfirsten gekennzeichnet.

Für das Planungsgebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1997, welcher nördlich des Claus-von-Gagernwegs geändert wird.

Das Planungsgebiet umfasst folgende Grundparzellen: GP 168/1, 168/2, 171/2, 171/4, 171/5, 171/6, 171/7, 171/8, 171/9, 171/10, 171/11, 171/12, 171/13, 171/14, 171/15, 171/16, 171/17, 171/18, 171/20, 171/21, 171/22, 171/23, 171/24, 171/25, 171/26, 171/27, 171/28, 171/29, 171/30, 171/31, 171/32 und 171/33, alle KG St. Gilgen, mit einer Gesamtfläche von ca. 18.500 m².

Die Flächen der 7. Änderung beziehen sich im Wesentlichen auf die Teilgebiete (TGB) A1 – A8 und im besonderen auf die GP 171/10, 171/11, 171/12 und 171/13, KG St. Gilgen und einer Gesamtfläche von etwa 1.652 m².

Die Änderung der baulichen Ausnutzbarkeit durch eine Grundflächenzahl anstelle einer Geschößflächenzahl bezieht sich auf das gesamte Planungsgebiet (ausgenommen TGB E1 und F1 – hier besteht bereits eine hohe GFZ mit 0,60).

2.2. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 ABS 2 ROG 2009

2.2.1. Straßenfluchtlinien

Siehe Plan

2.2.2. Baufluchtlinien

Siehe Plan

2.2.3. Gestaffelte Baufluchtlinien

Siehe Plan

2.2.4. Baulinie

Siehe Plan

2.2.5. Baugrenzlinien

Siehe Plan

2.2.6. Gestaffelte Baugrenzlinien

Siehe Plan

2.2.7. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Geschoßflächenzahl (GFZ) - § 56 Abs. 4 - siehe Plan

Grundflächenzahl (GRZ) - § 56 Abs. 2 - siehe Plan

2.2.8. Bauhöhen

Für das gesamte Planungsgebiet wird die Bauhöhe durch die oberste Traufenhöhe und durch die Firsthöhe - jeweils bezogen auf Meereshöhe - (siehe Plan) bzw. durch die Anzahl der oberirdischen Geschoße (siehe Plan) festgelegt.

2.2.9. Erfordernis einer Aufbaustufe

Da es sich hier um einen bereits bebauten Bereich handelt und das städtebauliche Gesamterscheinungsbild nur im Detail geändert wird, wird von der Erstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe Abstand genommen.

2.3. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 53 ABS 2 ROG 2009

2.3.1. Verlauf der Erschließungsstraßen

Die Erschließung erfolgt ausgehend von der B158 Wolfgangsee Straße über den Claus von Gagerweg und Steinwandweg.

2.3.2. Äußere architektonische Gestaltung

Dacheindeckung

Die Dacheindeckung hat in einem Kleinformat als harte Deckung zu erfolgen. Die farbliche Ausführung hat im Einvernehmen mit den Sachverständigen zu erfolgen.

Fassadengestaltung

Die Gestaltung und Farbgebung der Fassaden müssen sich den ortsüblichen Bebauungen anpassen.

Zäune bzw. Grundstückseinfriedungen

Die Zäune bzw. Grundstückseinfriedungen müssen, wenn überhaupt, in einheitlicher Form erfolgen. Sie sind mit heimischen Gewächsen zu hinterpflanzen. Maximale Höhe: 1,20 m

Straßenseitige Einfriedungen sind 1,00 m gegenüber der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

Abfallcontainer

Die Standplätze für die hauseigenen Abfallcontainer sollen neben der Garageneinfahrt situiert werden.

2.3.3. Bauweise

Geschlossene Bauweise

Offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt

Offene Bauweise - freistehend

Offene Bauweise - gekuppelt

2.3.4. Nutzung von Bauten: Anteil Wohnnutzung

Anteil der Nutzung als Wohnen (NB bzw. NB W) als Mindestzahl - § 60 Abs. 1 - siehe Plan

2.3.5. Besondere Festlegung in Textform – BF1: architektonische Gestaltung der Gebäude

Als Dachform für das Wohnhaus ist das geneigte Dach (Satteldach, Walmdach), mit einer Neigung von 20 bis 28 Grad auszuführen.

Infolge von Geländeabgrabungen dürfen talseitig maximal drei oberirdische Geschoße in Erscheinung treten.

2.3.6. Besondere Festlegung in Textform – BF2: Freiraumgestaltung – Außenanlagen

Erhaltung und Schaffung von Grünbeständen:

Für den Kinderspielplatz wird eine Fläche von 636 m² im Osten freigehalten.

Die Bepflanzung der verbleibenden Grünflächen darf nur mit ortsüblichen Gehölzen erfolgen.

7. Änderung

TGB A2 – A5

Das ggst. Planungsgebiet ist im nördlichen Bereich 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.

2.3.7. Besondere Festlegung in Textform – BF3: Lärmschutzmaßnahmen

Bedingt durch die Lage des Planungsgebietes im Nahbereich der B158 Wolfgangsee Straße sind Lärmschutzmaßnahmen zur Erreichung des der Widmungskategorie entsprechenden Lärmklimas zu treffen.

Grundlage bildet die Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ vom Referat Örtliche Raumplanung und Referat Immissionsschutz vom Amt der Salzburger Landesregierung.

Im Zuge des Baubewilligungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die Immissionen durch geeignete Maßnahmen auf ein zulässiges Maß reduziert werden können.

3. ERLÄUTERUNGSBERICHT

Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Ordnung eines Gebietes unter Bedachtnahme auf einen sparsamen Bodenverbrauch und auf eine geordnete Siedlungsentwicklung.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes der Grundstufe ist die Gewährleistung einer zweckmäßigen Bebauung für das gegenständliche Gebiet, unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung und der naturräumlichen Gegebenheiten. Dabei soll auf die strukturellen Verhältnisse der Umgebung und auf die Vorgaben des Flächenwidmungsplanes Rücksicht genommen werden.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll Bauen grundsätzlich nicht verhindert werden, sondern es wird versucht, Bauvorhaben in die durch öffentliche Rücksichtnahme gebotenen Bahnen zu lenken.

7. Änderung

Der hier bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 1997 wird hinsichtlich der Festlegungen der baulichen Ausnutzbarkeit und der Bauhöhen entsprechend der planlichen Darstellung abgeändert. Er dient damit vor allem dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

3.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

3.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

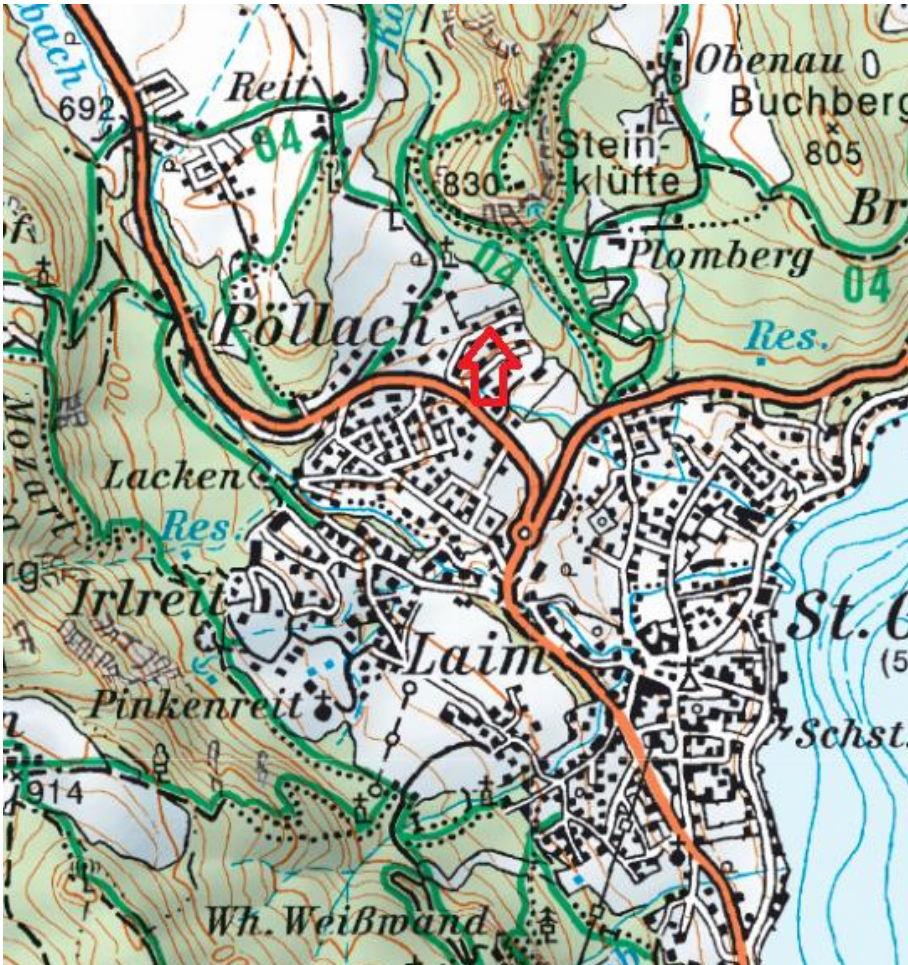
Das Planungsgebiet befindet sich ca. 930 m nordwestlich des Zentrums von St. Gilgen, in der Ortschaft Pöllach, auf GP 168/1, 168/2, 171/2, 171/4, 171/5, 171/6, 171/7, 171/8, 171/9, 171/10, 171/11, 171/12, 171/13, 171/14, 171/15, 171/16, 171/17, 171/18, 171/20, 171/21, 171/22, 171/23, 171/24, 171/25, 171/26, 171/27, 171/28, 171/29, 171/30, 171/31, 171/32 und 171/33, alle KG St. Gilgen. Die Ortschaft Pöllach liegt unmittelbar nördlich und südlich der B 158 Wolfgangsee Straße, am Hang Richtung des Plombergsteines nordwestlich des Gemeindezentrums. Das Planungsgebiet ist größtenteils bebaut und lässt sich aufgrund der Bebauung in zwei Bereiche unterteilen. Im Südosten herrscht eine Mehrfamilienhausbebauung (2 Geschößwohnbauten) vor. Das restliche Planungsgebiet wird durch freistehende Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser - zum Teil mit Garagen gekuppelt - geprägt. Die Höhenentwicklung talseitig gesehen ist durchwegs mit dreigeschoßigen Objekten und zum Großteil parallel zum Hang verlaufenden Satteldachfirsten gekennzeichnet.

Für das Planungsgebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1997, welcher geändert wird und eine Gesamtfläche von ca. 18.500 m² aufweist.

Die Flächen der 7. Änderung beziehen sich auf das Teilgebiet (TGB) A1 – A8, vor allem mit der GP 171/10, 171/11, 171/12 und 171/13, KG St. Gilgen und einer Gesamtfläche von etwa 1.652 m².

Die Änderung der baulichen Ausnutzbarkeit durch eine Grundflächenzahl anstelle einer Geschößflächenzahl bezieht sich auf das gesamte Planungsgebiet (ausgenommen TGB E1 und F1, hier besteht bereits eine hohe GFZ von 0,60).

Abb.: Übersichtsplan, ÖK 50



Quelle: SAGIS, 2023.

Abb.: Foto des Planungsgebiet (Richtung Norden)



Quelle: Google Earth, 2023.

Abb.: Foto des Planungsgebiets (Richtung Nordosten)



Quelle: Google Earth, 2023.

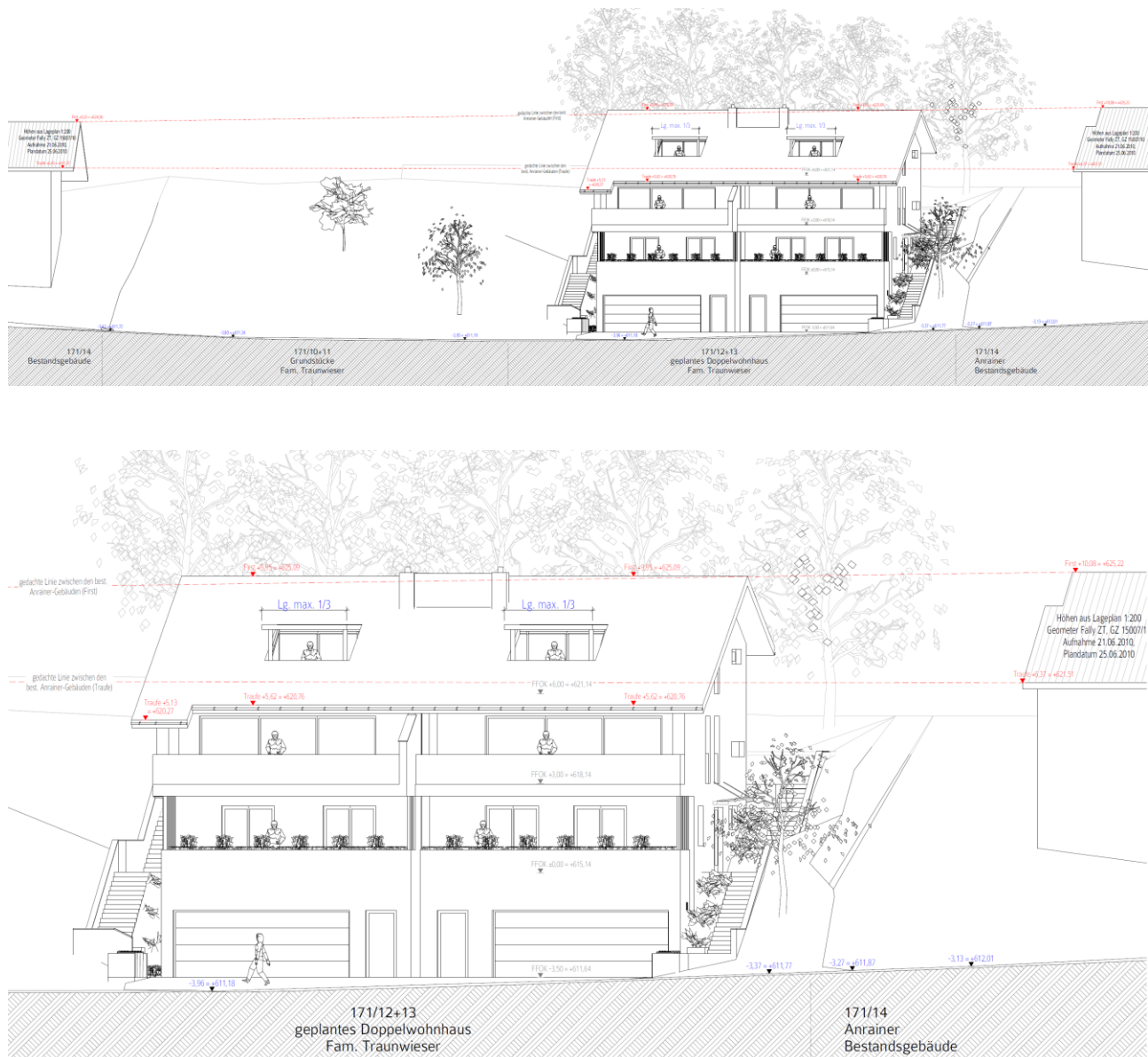
3.1.2. Höhenentwicklung

Die Festlegung der Höhen erfolgt für die 7. Änderung im Bereich der TGB A1 – A8 wegen der Änderung der Ausnutzbarkeit von einer Geschossflächenzahl auf eine einheitliche Grundflächenzahl (GRZ) aufgrund der Übergangsbestimmungen gem. § 86 Abs. 6 ROG 2009 als Absoluthöhe (gemessen über Meereshöhe) – statt wie bisher mit der Zahl der oberirdischen Geschosse (ZOG).

Dabei wurde die Höhenentwicklung für die noch unbebauten TGB A2 – A5 (GP Nr. 171/10 – 13) durch die gedachte Linie zwischen den Traufenhöhen und den Firsthöhen der benachbarten Gebäude in TGB A1 (GP 171/9) und TGB A6 (GP 171/14) ermittelt.

Die geplanten Traufen- und Firsthöhen in den TGB A2 – A5 bewegen sich damit im Bereich dieses gedachten Höhenfensters zwischen dem westlichen TGB A1 und dem östlichen TGB A6, entlang dem Claus von Gagerweg.

Abb.: Ansicht Süd mit Höhen Schnitt durch Straßenverlauf



Quelle: Eigenstuhler Bauabwicklung GmbH vom 05.04.2023 (Plannr. 139-EP-09)

3.1.3. Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das Räumliche Entwicklungskonzept wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde St. Gilgen im Juni 1999 beschlossen.

Ziele der Gemeinde sind unter anderem die Herausarbeitung der Siedlungsgrenzen sowie die Abrundung des Weilers „Pöllach“. Weiters soll das Siedlungsgebiet durch Erstellung eines Bebauungsplans weiterentwickelt werden.

7. Änderung

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

3.4. Detaillierte Aussagen zur künftigen Entwicklung der einzelnen Ortschaften

3.4.3. Pöllach

Das Siedlungsgebiet Pöllach umfasst den Bereich zwischen Pöllingerstraße und Wolfgangsee Bundesstraße sowie die nördlich der Bundesstraße gelegene Bebauung rund um das Gagernfeld.

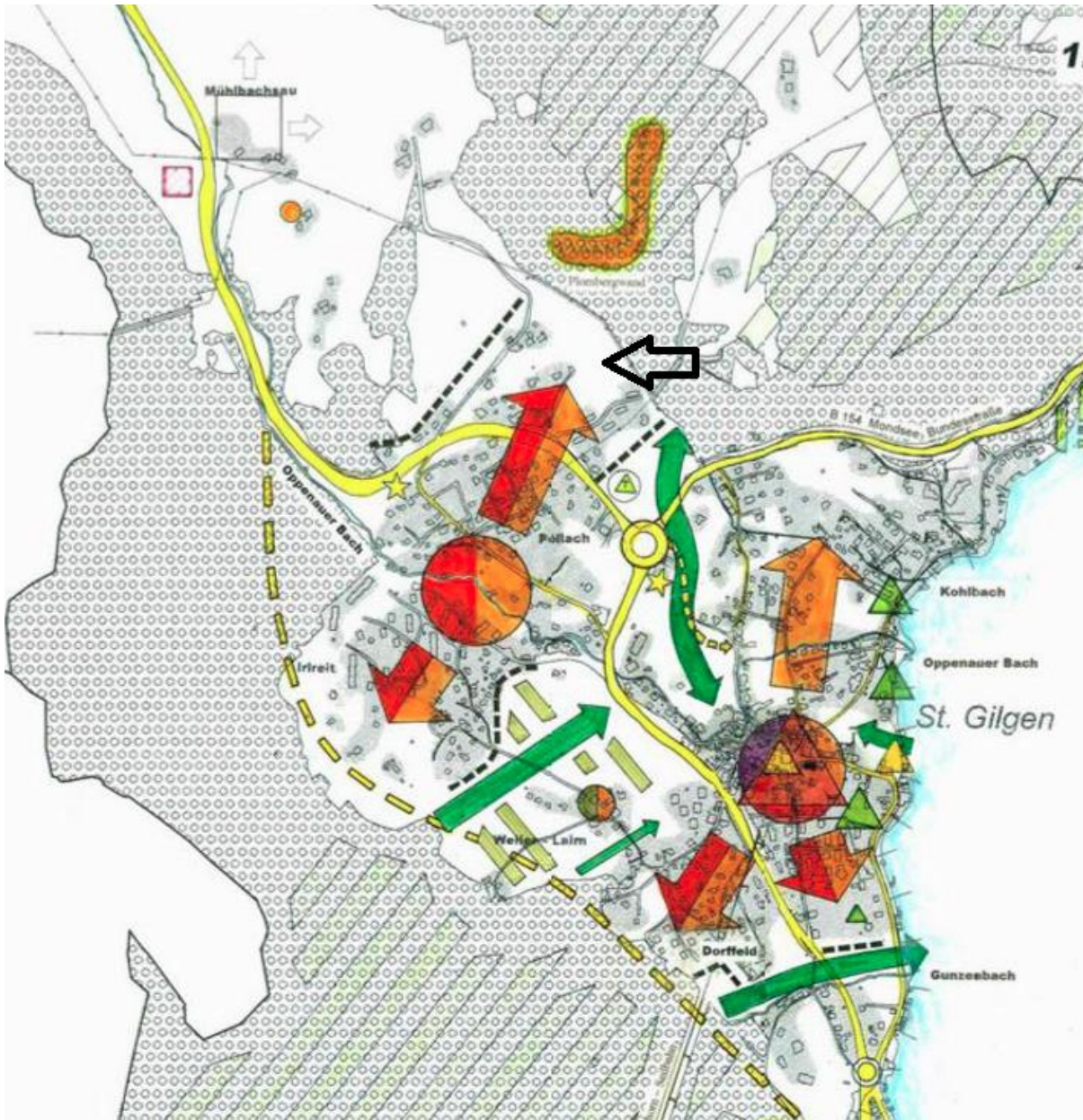
- *Um die von der B 158 ausgehenden Lärmbelastungen in den angrenzenden Siedlungsgebieten möglichst gering zu halten, soll bis zum Gasthaus Mühlradl eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 km/h erlassen werden.*

3.4.3.2. Siedlungsgebiet nördlich der Wolfgangsee Bundesstraße

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

Im Planteil zum REK sind für den ggst. Bereich keine Festlegungen getroffen worden. Darüber hinaus wurde für den ggst. Bereich Pöllach „Wohngebiet mit Einfamilienhäusern – Reihenhäusern – Geschosswohnungsbauten, Siedlungserweiterung“ festgelegt.

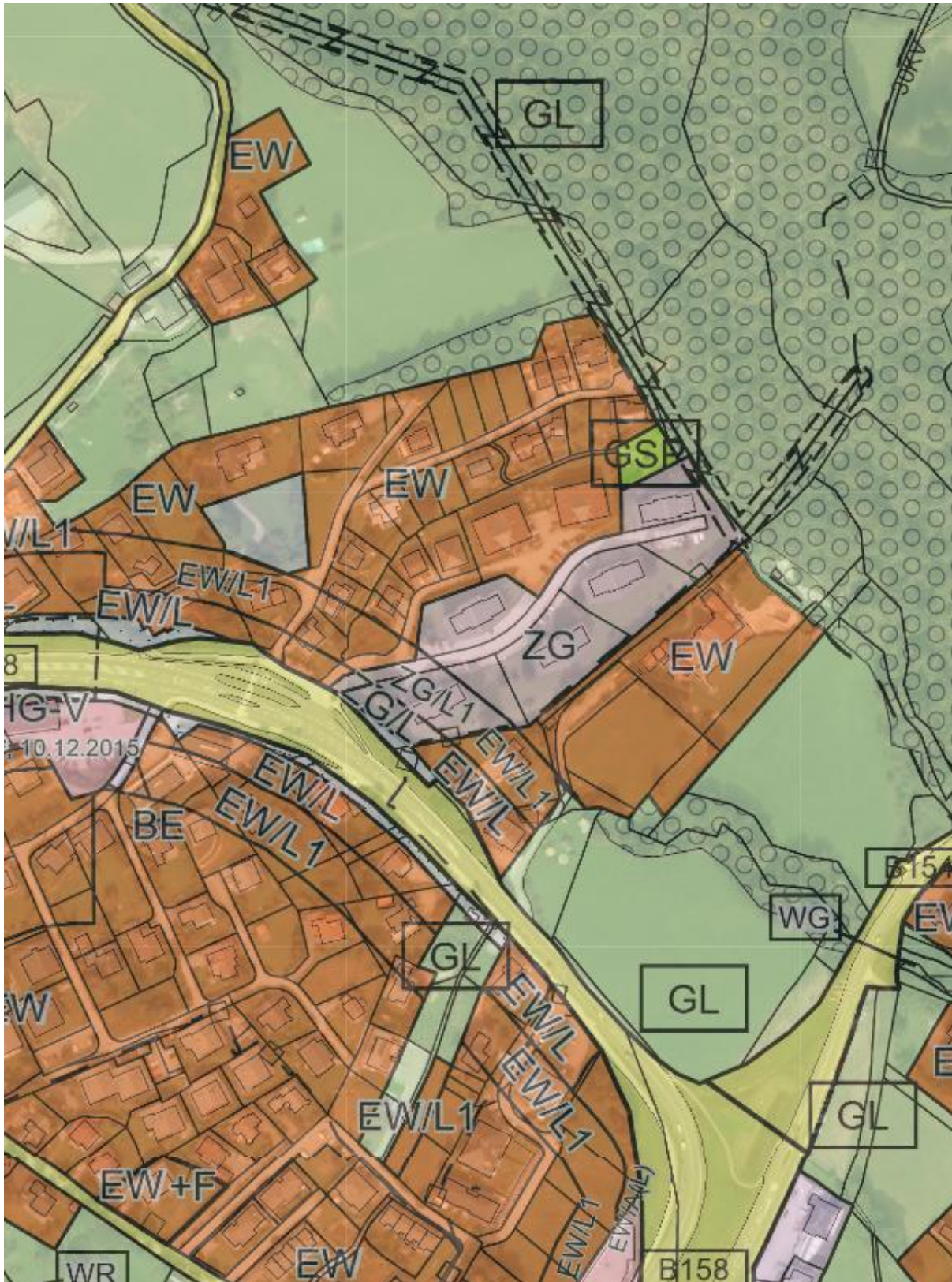
Abb.: Ausschnitt aus dem REK der Gemeinde St. Gilgen



Quelle: REK St. Gilgen, Planteil, 1999.

3.1.4. Flächenwidmung

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



Quelle: Zeller ZT GmbH erstellt mit GeoOffice Raumplanung, 2023.

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Gilgen ist das Planungsgebiet bereits als Bauland – erweitertes Wohngebiet und zum Teil als EW/L1 und EW/L ausgewiesen.

3.1.5. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

An der nordöstlichen Grenze des Planungsgebietes verläuft eine 30 kV-Leitung der Salzburg AG, der Sicherheitsabstand greift in das Planungsgebiet.

3.1.6. Verkehrserschließung

Individualverkehr

Die Erschließung erfolgt ausgehend von der B158 Wolfgangsee Straße über den Claus von Gagerweg und Steinwandweg.

Öffentlicher Verkehr

Die Bushaltestelle „St. Gilgen Mozartblick“ ist lt. LEP 2003 für den Bus in fußläufig erreichbarer Entfernung vorhanden. Die Bushaltestelle liegt ca. 160 m Fußweg entfernt.

3.1.7. Technische Infrastruktur

Trinkwasser	Anschluss „Hochzone“ der Wasserversorgung St. Gilgen
Schmutzwasser	Trennsystem und wird an die vorhandene Kanalisation St. Gilgen angeschlossen.
Dach- Oberflächenwässer	Sammlung in einen Retentionsbecken und in den vorhandenen Vorfluter eingeleitet (Graben zum Kohlbach).
Energieversorgung	Leitungsnetz der Salzburg AG

3.1.8. Vorhandene Bausubstanz

Das ggst. Planungsgebiet ist bereits überwiegend bebaut. Auf GP 171/2, 171/7, 171/10, 171/11, 171/12, 171/13, 171/22 und 171/23 ist gegenwärtig noch keine Bausubstanz vorhanden.

3.1.9. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für die bebauten Flächen liegen rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen vor.

3.1.10. Problemanalyse

Für das Planungsgebiet besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1997, welcher nördlich des Claus-von-Gagernweg geändert wird.

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 930 m nordwestlich des Zentrums von St. Gilgen, in der Ortschaft Pöllach, unmittelbar nordöstlich der B 158 Wolfgangsee Straße. Das Planungsgebiet ist größtenteils bebaut und lässt sich aufgrund der Bebauung in zwei Bereiche unterteilen. Im Südosten herrscht eine Mehrfamilienhausbebauung (2 Geschößwohnbauten) vor. Das restliche Planungsgebiet wird durch freistehende Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser - zum Teil mit Garagen gekuppelt - geprägt. Die Höhenentwicklung talseitig gesehen ist durchwegs mit dreigeschoßigen Objekten und zum Großteil parallel zum Hang verlaufenden Satteldachfirsten gekennzeichnet.

Die Änderung der baulichen Ausnutzbarkeit durch eine Grundflächenzahl anstelle einer Geschößflächenzahl soll hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden für das gesamte Planungsgebiet vorgenommen werden. Ausgenommen davon sollen die TGB E1 und F1 sein, welche bereits eine hohe GFZ von 0,6 aufweisen. Entsprechend den Übergangsbestimmungen iSd § 86 Abs. 6 ROG 2009 sind die Höhen in Metern über dem Meeresspiegel (Adria) festzulegen, – anstatt wie bisher mit der Zahl der oberirdischen Geschosse (ZOG).

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

Die Bepflanzung bzw. Begrünung hat generell mit heimischen Bäumen und Sträuchern unter Berücksichtigung des umliegenden Bestandes zu erfolgen.

3.1.11. Planungsziele

Der ggst. Bebauungsplan dient der städtebaulichen Ordnung und zur Gewährleistung des haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden, insbesondere dem sparsamen Umgang mit Bauland.

Mit der gegenständlichen 7. Änderung wird der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 1997 vorrangig im nördlichen Bereich des Claus-von-Gagernweg (TGB A1 – A8) geändert.

Grundsätzlich orientieren sich die Bebauungsbedingungen an der Bestands- und Umgebungsbebauung sowie an der Widmung. Die allgemeinen Festlegungen erfolgen unter Fortschreibung des bestehenden Siedlungs- und Landschaftsbildes und zielen auf die maßvolle Entwicklung der Bebauung in St. Gilgen im Bereich Pöllach ab. Grundlage dafür ist der Bebauungsplan, 6. Änderung aus dem Jahr 2015.

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt ausgehend von der B158 Wolfgangsee Straße über den Claus-von-Gagernweg und Steinwandweg.

Die Festlegung der Ausnutzbarkeit der Grundfläche mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,30 für das gesamte Planungsgebiet, statt wie bisher mit einer Geschößflächenzahl (GFZ) erfolgt unter Bedachtnahme auf die bestehende Bebauung und das Siedlungsbild, sowie den sparsamen Umgang mit Bauland. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang zusätzlich, dass bei der starken Hangneigung die vorgeschriebenen PKW-Stellplätze im Objekt selbst untergebracht sind und somit nicht als bauliche Nebenanlagen errichtet werden. Damit sind die PKW-Stellplätze im Objekt ebenfalls zur Ausnutzbarkeit zu zählen. Ausgenommen davon sind lediglich die beiden TGB E1 und F1, welche bereits eine hohe GFZ von 0,6 aufweisen.

Die Festlegung der Höhen erfolgt im Bereich der TGB A1 – A8 wegen der Änderung der Ausnutzbarkeit von einer Geschößflächenzahl auf eine einheitliche Grundflächenzahl (GRZ) aufgrund der Übergangsbestimmungen gem. § 86 Abs. 6 ROG 2009 als Absoluthöhe über Adria – statt wie bisher mit der Zahl der oberirdischen Geschosse (ZOG).

Dabei wurde die Höhenentwicklung für die noch unbebauten TGB A2 – A5 (GP Nr. 171/10 – 13) durch die gedachte Linie zwischen den Traufenhöhen und den Firsthöhen der benachbarten Gebäude in TGB A1 (GP 171/9) und TGB A6 (GP 171/14) ermittelt und auch für die anderen TGB A1 und TGB A6 – A8 entsprechen dem Bestand und der Umgebungsbebauung am Claus von Gagerweg festgelegt.

Damit bewegen sich die geplanten Traufen- und Firsthöhen in den TGB A2 – A5 im Bereich dieses gedachten Höhenfensters zwischen dem westlichen TGB A1 und dem östlichen TGB A6, entlang dem Claus von Gagerweg.

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 verordnet. In Bezug auf die architektonische Gestaltung wird das Planungsgebiet mit einer Dachneigung von 20 – 28 ° und einem Satteldach verordnet. Infolge von Geländeabgrabungen dürfen talseitig maximal drei oberirdische Geschoße in Erscheinung treten, siehe besondere Festlegung BF 1.

Um im Planungsgebiet vorrangig eine Wohnnutzung zu gewährleisten, wird der Anteil der Nutzung von Bauten mit 75 % festgelegt.

Zur Eingrünung des Siedlungsrandes im Hinblick auf einen sanften Übergang zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft ist der nördliche Bereich des Planungsgebiet gem. planlicher Darstellung mit Bäumen oder Sträuchern zu begleiten. Dadurch kann ein sensibler Übergang zwischen Bebauung und Grünraum gewährleistet werden, BF 2.

Bedingt durch die Lage des Planungsgebietes im Nahbereich der B158 Wolfgangsee Straße sind Lärmschutzmaßnahmen zur Erreichung des der Widmungskategorie entsprechenden Lärmklimas zu treffen (BF 3 – Lärmschutzmaßnahmen).

3.2. 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