

GEMEINDE

ST. GILGEN

BEBAUUNGSPLAN DER ERWEITERTEN GRUNDSTUFE
NOTBURGA SWETE

BESCHLUSS



GZ 330BPL06-2021
Anif, am 27.04.2023



IMPRESSUM

Auftraggeber

Gemeinde St. Gilgen am Wolfgangsee
Mozartplatz 1
5340 St. Gilgen

Auftragnehmer

Zeller ZT GmbH
Hellbrunnerstraße 5
5081 Anif

Projektleitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

Bearbeitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

Geschäftszahl

330BP03-2023

Datum

Anif, am 27.04.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1. VERORDNUNGSTEXT	4
1.1. GELTUNGSBEREICH.....	4
1.2. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 Abs 2 ROG 2009	4
1.2.1. Straßenfluchtlinien.....	4
1.2.2. Baufluchtlinien	4
1.2.3. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen	4
1.2.4. Bauhöhen.....	4
1.2.5. Erfordernis einer Aufbaustufe.....	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. Besondere Festlegung im Text: BF1 - Wildbachgefahrenzonen der WLV	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.....	7
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	11
2.1.7. Vorhandene Bausubstanz	11
2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	11
2.1.9. Problemanalyse.....	12
2.1.10. Planungsziele	12
2.2. VERFAHRENSABLAUF.....	13

1. VERORDNUNGSTEXT

1.1. GELTUNGSBEREICH

Bauvorhaben Notburga Swete, GP 409/6

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortszentrum der Gemeinde St. Gilgen, südwestlich des Gemeindeamtes, westlich des Heimatkundlichen Museum Wetzhäusl.

Geplant ist gem. der Einreichplanung der Eigenstuhler Bauabwicklung vom 24.11.2022 (Proj.Nr. 265) der Umbau des bestehenden Gebäudes Schwarzbrunnerstraße 3, zur Schaffung von Wohnungen und einer Arztpraxis, sowie Einbau einer Parkgarage.

Das Planungsgebiet umfasst die GP Nr. 409/6, KG St. Gilgen mit einer Gesamtfläche von ca. 985 m².

1.2. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 Abs 2 ROG 2009

1.2.1. Straßenfluchtlinien

Die **Straßenfluchtlinien** verlaufen dem Bestand entsprechend **entlang der bestehenden Straßengrundgrenze** gem. planlicher Darstellung.

1.2.2. Baufluchtlinien

Die **Baufluchtlinien** verlaufen gem. planlicher Darstellung **entlang der Gebäudefront** bzw. den straßenbegleitenden Mauern.

1.2.3. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche wird für die Planungsgebiete durch die Grundflächenzahl **GRZ** von **1,0** festgelegt. Die Festlegung orientiert sich am Bestand.

1.2.4. Bauhöhen

Bauvorhaben Swete/Schernthaner GP 409/6

Die maximal zulässigen Bauhöhen werden mit einer maximal zulässigen Traufhöhe und Firsthöhe als Absoluthöhe, gemessen in Metern übe Adria, wie folgt festgelegt:

Oberste Traufhöhe (TH):	max. 559,07 m
Firsthöhe (FH):	max. 560,22 m

1.2.5. Erfordernis einer Aufbaustufe

Es besteht kein Erfordernis einer Aufbaustufe gem. § 50 Abs.3 ROG 2009.

1.3. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 53 Abs 2 ROG 2009

1.3.1. Verlauf der Erschließungsstraßen

Die verkehrsmäßige Anbindung des Planungsgebiets erfolgt ebenso über das bestehende Gemeindestraßennetz – über die Schwarzenbrunnerstraße GP 913, KG 56107 St. Gilgen.

1.3.2. Bauweise

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

1.3.3. Besondere Festlegung im Text: BF1 - Wildbachgefahrenzonen der WLV

Das Planungsgebiet befindet sich westlich, im Bereich der Schwarzenbrunnstraße, geringfügig im Bereich der innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone des Oppenauer Baches und ist die WLV somit in das Bauverfahren miteinzubeziehen. Allfällige Schutzmaßnahmen sind umzusetzen. Dies ist als BF1 mit dem Bebauungsplan verordnet.

2. ERLÄUTERUNGSBERICHT

Die Flächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans der Grundstufe für den Bereich „Ortszentrum St. Gilgen“. Auf diesen aufbauend wird entsprechend der Festlegungen im Bebauungsplan „Ortszentrum St. Gilgen“ der ggst. Bebauungsplan der erweiterten Grundstufe gem. §52 ROG 2009 erstellt, um die Übereinstimmung mit dem Ortsbild des gewachsenen Baubestandes im Ortszentrum zu gewährleisten.

Die Änderungsflächen sind als Bauland-Kerngebiet gewidmet und sind zurzeit ein bestehendes Gebäude in der Schwarzenbrunnerstraße 3, bei welchen Wohnungen, eine Arztpraxis, sowie eine Parkgarage geschaffen werden sollen.

Für das Bauvorhaben „Notburga Swete“ liegt die Einreichplanung von der Eigenstuhler Bau-Abwicklung GmbH vom 24.11.2022 (Proj.Nr. 265) vor, wodurch die Voraussetzungen für die Erstellung eines Bebauungsplans der erweiterten Grundstufe bestehen.

2.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Ortszentrums von St. Gilgen, südwestlich des Gemeindeamtes, westlich des Heimatkundlichen Museum Wetzhäusl. Die Flächen sind derzeit mit einem Gebäude bebaut. Die Umgebung innerhalb des Ortszentrums ist als Standort für zahlreiche Handels- und Dienstleistungseinrichtungen durch gemischte Nutzung geprägt. Die Bebauung in der Umgebung ist zwei- bis dreigeschoßig und vorwiegend geschlossen.

Das Planungsgebiet umfasst die GP Nr. 409/6, KG St. Gilgen mit einer Gesamtfläche von ca. 985 m².

Abb.: Orthofoto des Planungsgebiets



Quelle: SAGIS, 2023

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:

Baulandbedarf für Betriebe

1.3.2. Produktions- und Dienstleistungssektor

1.3.2.2. Zielsetzungen

- Der wirtschaftliche Schwerpunkt „Fremdenverkehr“ soll auch in Zukunft seine Bedeutung beibehalten und je nach Bedarf noch ausgebaut werden können.

Freiraumkonzept

2.3. Festlegungen zum Freiraumsystem:

2.3.1. Grünkeile - Grünzüge - Grünflächen

Die Siedlungsbereiche um den Ort St. Gilgen und in Ried befinden sich größtenteils in zum See hinabfallenden Hanglagen.

- Jede Bebauung in den Hanglagen der Siedlungsbereiche ist aufgrund der exponierten Lage in höchstem Maße raumwirksam und das Landschafts- bzw. Siedlungsbild beeinflussend.

Die Gebäude müssen daher bestmöglich in den Raum integriert werden, die einzelnen Siedlungen sind durch entsprechende Grünflächen voneinander zu trennen und zu gliedern, was auch durch geeignete Bepflanzung zu unterstützen ist.

- Der Hauptsiedlungsraum ist durch Grünflächen unterschiedlicher Größenordnung gegliedert, Übergänge in den angrenzenden Grünraum sind sicherzustellen. Sichtverbindungen (siehe Plan), die sich aufgrund des Geländes ergeben, sind auch in Zukunft freizuhalten, was nicht nur für bauliche Objekte, sondern auch für Bestockung mit hochwüchsigen Bäumen gilt

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

- ...
- Zwischen Pöllach und der Mondsee Bundesstraße ist ein Grünkeil freizuhalten, der über die Bundesstraße nach Süden bis zum Parkplatz Raintal reicht. Die Errichtung einer Tennishalle im Grünkeil zwischen Pöllach und Mondsee Bundesstraße soll bei entsprechender Eingliederung in die Landschaft (z.B. begrüntes Dach) möglich sein, im Abschnitt zwischen Bundesstraße und Parkplatz Raintal kann im Grünkeil die gewünschte Nordzufahrt (siehe Verkehrskonzept) geführt werden.

Siedlungs- und Ortsbildkonzept

3.4.1. ST.GILGEN - ORT

Siedlungsgebiete zwischen See und Bundesstraßen

3.4.1.1. Bereich Ortszentrum – vom Oppenauer Bach bis zum Gunzenbach

Das Ortszentrum mit seinen zentralen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen stellt nicht nur das funktionale, sondern zugleich auch das touristische Zentrum der Gemeinde dar.

- Das Ortszentrum soll in seiner Zentrumsfunktion weiter gestärkt werden. Alle vorhandenen zentralörtlichen und touristischen Funktionen sollen in Zukunft beibehalten und dem Bedarf entsprechend auch ausgebaut werden können.
- Die Funktion als regionaler Versorgungsstandort ist durch entsprechende Branchenvielfalt öffentlicher und privater (Dienstleistungs-)Einrichtungen weiter auszubauen.
- In diesem Sinn ist auch das Bezirksgericht als zentralörtliche Einrichtung für St.Gilgen von höchster Bedeutung und darf aus Sicht der Gemeinde nicht geschlossen werden.
- Die Bedeutung des Ortes als Zentrum der touristischen Einrichtungen mit Beherbergungs- und Gastronomiebetrieben sowie Folgeeinrichtungen soll durch entsprechende Qualität gefestigt werden.
- Der Charakter des Ortszentrums ist sowohl durch eine entsprechende bauliche Gestaltung bestehender wie neuer Gebäude als auch durch die Sicherung vorhandener Grünanlagen, Grünzüge und Grünkeile zu erhalten. Alle öffentlichen Grünflächen im Ortszentrum sollen auch weiterhin allgemein zugänglich sein. (Dies trifft im Besonderen auf die Grünflächen im Bereich des Hallen/Freibades sowie alle Parkflächen im Bereich des Ortszentrums zu.) Diese Flächen sollen auch in Zukunft wieder eine entsprechende Grünlandwidmung erhalten.
- ...

Technisches und Soziales Infrastrukturkonzept

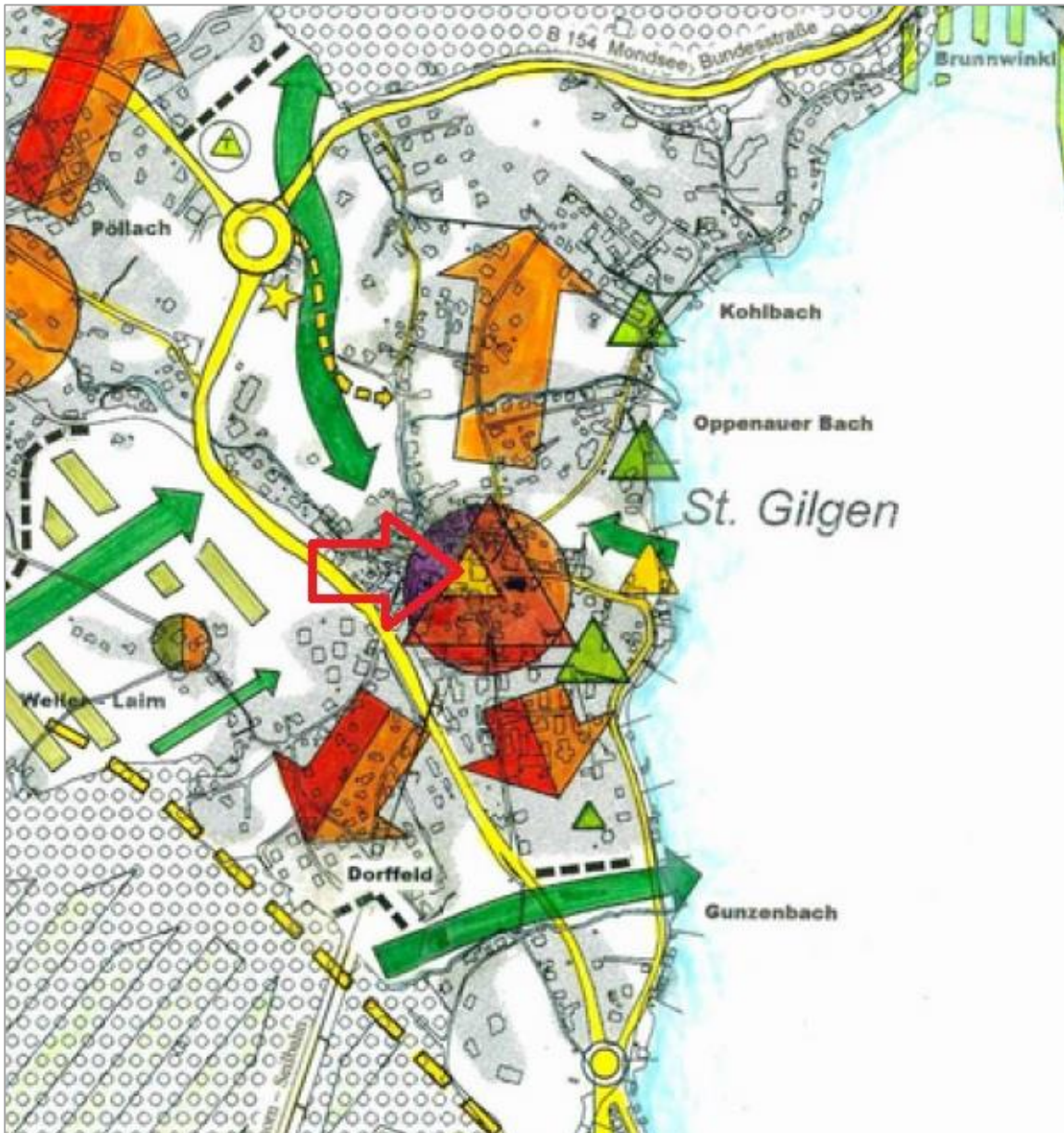
4.2. Regionales und lokales Verkehrsnetz

4.2.2. Zielsetzungen

- Um die Verkehrssituation im Ortsbereich von St. Gilgen zu verbessern, ist eine neue Zufahrtsstraße von Norden her zum Parkplatz Steinklüftstraße bzw. einem neu zu errichtenden Parkplatz (-haus), mit einer Zu/Ausfahrt im Bereich des geplanten Kreisverkehrs, herzustellen.
- Auch die Südzufahrt in den Ort soll entweder kreuzungsfrei ausgebaut oder, wenn dies nicht möglich ist, durch entsprechenden Umbau und Gestaltung verkehrssicher ausgebaut werden
- Alle Einmündungen von Gemeindestraßen in die B 158 im Bereich des Ortes St. Gilgen sind verkehrssicher auszubauen.

Im Planteil zum REK sind die ggst. Bereiche Teil des Gemeindehauptorts und Zentrums mit den Schwerpunkten Fremdenverkehrseinrichtungen, zentrale öffentliche Einrichtungen, Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe und Wohnnutzung gekennzeichnet.

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



Quelle: REK St. Gilgen, Planteil, 1999.

2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Wildbachgefahrenzonen der WLV

Das Planungsgebiet befindet sich westlich, im Bereich der Schwarzenbrunnstraße, geringfügig im Bereich der innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone des Oppenauer Baches. Daher ist die WLV im Bauverfahren einzubinden. Dies wird als BF1 mit dem ggst. Bebauungsplan verordnet.

Verdachtsflächen

Im Bereich des Planungsgebiets befindet sich die Altlasten Verdachtsfläche „*Schlosserei Schwarzenbrunners's Erben*“ (USL Nr. 8951). Dieser Bereich der Verdachtsfläche ist im nachfolgenden Bauverfahren entsprechend zu berücksichtigen.

2.1.5. Verkehrserschließung

Individualverkehr

Das Planungsgebiet liegt im Ortszentrum von St. Gilgen und ist für den Individualverkehr voll erschlossen. Die Erschließung erfolgt über das bestehende Gemeindestraßennetz.

Öffentlicher Verkehr

Die Bushaltestelle "St. Gilgen Busbahnhof" ist lt. LEP 2003 für den Bus in fußläufig erreichbarer Entfernung vorhanden. Die Bushaltestelle liegt ca. 230 m entfernt.

2.1.6. Technische Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist voll erschlossen:

Trinkwasser	Ortswasserleitung
Schmutzwasser	Ortskanal St. Gilgen
Dach- Oberflächenwässer	Oberflächenwasserkanal vorhanden
Stromversorgung	Öffentliches Netz der Salzburg AG

2.1.7. Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet befinden sich bestehende Gebäude.

2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für die vorhandenen Bauwerke im jeweiligen Planungsgebiet bestehen rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.

2.1.9. Problemanalyse

Die Änderungsflächen sind als Bauland-Kerngebiet gewidmet und mit dem Gebäude Schwarzenbrunnerstraße 3 bebaut, in welchem Wohnungen, eine Arztpraxis, sowie eine Parkgarage geschaffen werden sollen. Hierzu liegt die Einreichplanung der Eigenstuhler Bauabwicklung vom 24.11.2022 (Proj.Nr. 265) zum geplanten Projekt vor.

Für das ggst. Planungsgebiet wird ein Bebauungsplan der erweiterten Grundstufe erstellt, um im Falle des konkreten Bauvorhabens die Aufrechterhaltung des Ortsbildes im historisch gewachsenen Ortszentrum von St. Gilgen und die Übereinstimmung mit dem gewachsenen Baubestand in diesem Bereich zu gewährleisten.

Die Flächen liegen direkt im historisch gewachsenen Ortszentrum von St. Gilgen, südwestlich des Gemeindeamtes, westlich des Heimatkundlichen Museum Wetzhäusl.

Die Flächen in der Umgebung sind durch zwei- bis dreigeschoßige Gebäude geprägt. Die überwiegende Nutzung dieser Gebäude sind Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie touristische Beherbergungsbetriebe.

Die Flächen befinden sich westlich, im Bereich der Schwarzenbrunnstraße, geringfügig der innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone Oppenauer Baches.

Im Bereich des Planungsgebiets befindet sich die Altlasten Verdachtsfläche „*Schlosserei Schwarzenbrunners's Erben*“.

2.1.10. Planungsziele

Die allgemeinen Festlegungen des Bebauungsplans entsprechen den Festlegungen für die ggst. Flächen im bestehenden Bebauungsplan der Grundstufe und zielen auf die Erhaltung und maßvolle Entwicklung der Bebauung im Ortszentrum von St. Gilgen ab.

Gemäß der vorliegenden Einreichplanung der Eigenstuhler Bauabwicklung vom 24.11.2022 (Proj.Nr. 265) wird aufgrund der Festlegung im Bebauungsplan der Grundstufe ein erweiterter Bebauungsplan der Grundstufe für den Bereich südwestlich des Gemeindeamtes, westlich des Heimatkundlichen Museum Wetzhäusl, gem. planlicher Darstellung erstellt.

Die Festlegung der Ausnutzbarkeit mit GRZ 1,0 erfolgt unter Bedachtnahme auf die bestehende Bebauung und das Siedlungsbild.

Die Festlegung der Bauhöhen orientiert sich am Bebauungsplan der Grundstufe mit einer TH von 559,07 und einer FH von 560,22 und der vorliegenden Einreichplanung und berücksichtigt damit die Umgebungsbebauung und das Siedlungsbild.

Die Bauweise wird für das Planungsgebiet als offen (freistehend oder gekuppelt) festgelegt.

Aufgrund der Lage westlich innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone des Oppenauer Baches wird mit der BF1 im Bebauungsplan festgelegt, dass die WLV in das Bauverfahren einzubeziehen ist und allfällige Auflagen umzusetzen sind.

Auf den Flächen befindet sich die Altlasten Verdachtsfläche „*Schlosserei Schwarzenbrunners's Erben*“. Dieser Bereich der Verdachtsfläche ist im nachfolgenden Bauverfahren entsprechend zu berücksichtigen.

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	17.02. – 17.03.2023
Beschluss des Bebauungsplans gem. § 65 Abs. 6 ROG 2009	27.04.2023
Kundmachung des Bebauungsplans als Verordnung gem. 65 Abs. 8 ROG 2009	14.06.2023

Beilagen: Bebauungsplan, Beschluss, M 1:500