

Gemeindeamt St. Gilgen	
eingelangt am	
27. Dez. 2023	
Zl.	Blg.
EAP:	



GEMEINDE

ST. GILGEN

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE
BERNEGGER — SCHWAND

BESCHLUSS



GZ 330BPL03-2022
Anif, am 16.11.2023



DIGITAL
SIGNIERT

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

330BPL03-2022

Datum

Anif, am 16.11.2023

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. Äußere architektonische Gestaltung	5
1.3.3. Bauweise	5
1.3.4. Nutzung von Bauten – Anzahl der Wohneinheiten als Mindestzahl	5
1.3.5. Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge	5
1.3.6. Pflanzgebot - Schaffung bzw. Erhaltung von Grünbeständen	5
1.3.7. Besondere Festlegung in Textform – BF 1: Architektonische Gestaltung	6
1.3.8. Besondere Festlegung in Textform – BF 2: Boden	6
1.3.9. Besondere Festlegung in Textform – BF 3: Lärm	6
2. ERLÄUTERUNGSBERICHT	7
2.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009	7
2.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	7
2.1.2. Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept	9
2.1.3. Flächenwidmung	11
2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	12
2.1.5. Verkehrserschließung	14
2.1.6. Technische Infrastruktur	14
2.1.7. Vorhandene Bausubstanz	15
2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	15
2.1.9. Problemanalyse	15
2.1.10. Planungsziele	15
2.2. VERFAHRENSABLAUF	17

1. VERORDNUNGSTEXT

1.1. GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet liegt ca. 4,0 km südöstlich des Zentrums von St. Gilgen, in der Ortschaft Gschwand. Die Änderungsflächen liegen dabei nordöstlich der B 158 Wolfgangsee Straße bzw. westlich der Gemeindestraße auf einer zum Großteil landwirtschaftlich genutzten Freifläche. Die Änderungsflächen schließen im Süden an gewidmetes und bebautes Bauland an, im Norden an Grünland bzw. als Grünland gewidmetes Erholungsgebiet. Die Freiflächen in der Umgebung unterliegen land- und forstwirtschaftlicher Nutzung. Nordwestlich, in einer Entfernung von etwa 50 m erstreckt sich der Wolfgangsee.

Das Planungsgebiet umfasst folgende Grundparzellen: 322/1 und 933/3 (Tfl.), KG 56103 Gschwand und 279/11 (Tfl.), KG 56106 KG Ried, mit einer Gesamtfläche von ca. 3.035 m².

1.2. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1. Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien verlaufen entlang der Gemeindestraße auf GP 933/3 und der neuen internen Erschließungsstraße gem. planlicher Darstellung auf Teilfläche der GP 322/1. Die **Straßenbreite** beträgt durchgehend **4,0 m** und endet in einem Wendehammer.

1.2.2. Baufluchtlinien

Die Baufluchtlinien verlaufen in einem Abstand von **5,0 m** zu den Straßenfluchtlinien entlang der Gemeindestraße, gem. planlicher Darstellung.

Zur internen Erschließungsstraße auf GP 322/1 (Tfl.) verlaufen die Baufluchtlinien in einem Abstand von **4,0 m** zu der Straßenfluchtlinie gem. planlicher Darstellung.

1.2.3. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche wird durch die Grundflächenzahl **GRZ** von **0,25** festgelegt.

1.2.4. Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden entsprechend der bestehenden Baustruktur mit einer **obersten Traufhöhe (TH)** und einer **Firsthöhe (FH)**, bezogen auf die **jeweiligen Bezugspunkte** der drei **geplanten Bauplätze** gem. planlicher Darstellung, wie folgt festgelegt:

Oberste Traufhöhe (TH):	max. 6,50 m
Firsthöhe (FH):	max. 10,50 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 Erschließung für den Verkehr erfolgt direkt über die nordöstlich von der B 158 Wolfgangsee Straße abzweigende Gemeindestraße, auf GP 933/3 und weiter über die westlich abzweigende neue interne Erschließungsstraße gem. planlicher Darstellung auf GP 322/1 (Tfl.), welche in einem Wendehammer mündet.

1.3.2. Äußere architektonische Gestaltung

Dachform

Als Dachform wird das **Satteldach**- und das **Walmdach** festgelegt.

1.3.3. Bauweise

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

1.3.4. Nutzung von Bauten – Anzahl der Wohneinheiten als Mindestzahl

TGB 02

Für das Teilgebiet 02 (TGB 02) wird eine **Mindestzahl von 2 Wohneinheiten** festgelegt.

1.3.5. Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge

Es wird eine Mindestanzahl von **2 Stellplätzen pro Wohneinheit** festgelegt.

Darüber hinaus gelten die Bestimmungen des § 38 BauTG.

1.3.6. Pflanzgebot - Schaffung bzw. Erhaltung von Grünbeständen

Die Siedlungsränder 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.

Die pflanzlichen Einfriedungen sind zur Erhaltung der Blickbeziehung zum Wolfgangsee auf einer maximalen Höhe von 1,50 m zu halten.

1.3.7. Besondere Festlegung in Textform – BF 1: Architektonische Gestaltung

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

1.3.8. Besondere Festlegung in Textform – BF 2: Boden

Vor allem in Bezug auf die „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und die „Abflussregulierung“ 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)

1.3.9. Besondere Festlegung in Textform – BF 3: Lärm

Das ggst. Planungsgebiet befindet sich gem. Immissionskatasterprognose 2030 tags innerhalb des Verlärmbereichs der B 158 Wolfgangsee Straße.

Die Flächen liegen im Bereich zwischen 50 dB und 60 dB tags und somit für EW im Bereich der Handlungsstufe 1 gem. RL Immissionsschutz in der Raumordnung.

Entsprechend dieser Belastung wird das Planungsgebiet als EW/L1 gewidmet.

Im nachfolgenden Bauverfahren sind entsprechend der Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung konkret detaillierte Schallschutzmaßnahmen vorzuschreiben.

2. ERLÄUTERUNGSBERICHT

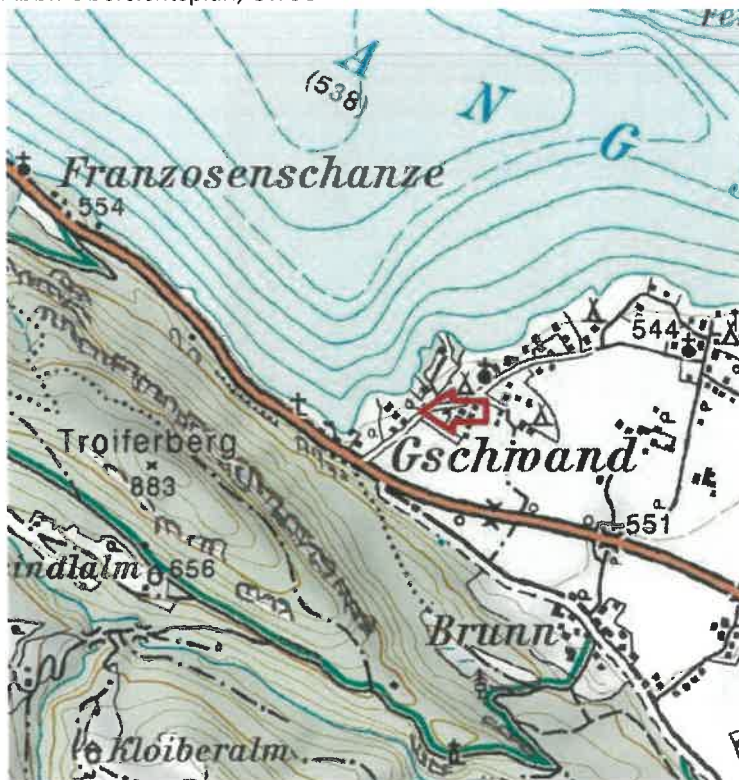
Der ggst. Bebauungsplan wird parallel zur der gleichlautenden Flächenwidmungsplan-Teilabänderung „T330/71 Bernegger - Schwand“ erstellt. Das entsprechende Verfahren von Bebauungsplan und Flächenwidmungsplan-Teilabänderung verläuft damit zusammen.

2.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt ca. 4,0 km südöstlich des Zentrums von St. Gilgen, in der Ortschaft Gschwand. Die Änderungsflächen liegen dabei nordöstlich der B 158 Wolfgangsee Straße bzw. westlich der Gemeindestraße auf einer zum Großteil landwirtschaftlich genutzten Freifläche. Die Änderungsflächen schließen im Süden an gewidmetes und bebautes Bauland an, im Norden an Grünland bzw. als Grünland gewidmetes Erholungsgebiet. Die Bebauungsstruktur in der näheren Umgebung ist ein gemischt strukturiertes Siedlungsgebiet, das schwerpunktmäßig von Landwirtschaft und im Nordosten von Campingtourismus geprägt ist. Gschwand liegt am Südufer des Wolfgangsees auf der Zinkenbach-Halbinsel, einem ebenen Schwemmkegel des Zinkenbaches, der durch den benachbarten Ort Abersee fließt, wo er die Grenze zwischen den Gemeinden St. Gilgen und Strobl bildet. Die Freiflächen in der Umgebung unterliegen land- und forstwirtschaftlicher Nutzung. Nordwestlich, in einer Entfernung von etwa 50 m erstreckt sich der Wolfgangsee. Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 3.035 m² auf.

Abb.: Übersichtsplan, ÖK 50



Quelle: SAGIS, 2022.

Abb.: Foto des Planungsgebiet (Ansicht Richtung Norden)



Quelle: Google Earth, 2022.

Abb.: Blick auf das Planungsgebiet Richtung Westen



Quelle: Google Earth, 2022.

Abb.: Blick auf das Planungsgebiet Richtung Norden



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:

3.4.6.8. *Bebauung von Gschwand und Farchen*

Dieses Siedlungsgebiet reicht vom Gasthaus Gamsjaga an der Wolfgangsee Bundesstraße entlang des Seeufers bis nach Farchen.

- *Die bestehende Bebauung um das Gasthaus Gamsjaga (nördlich der B 158) ist mit einer Bestandswidmung der betroffenen Grundparzellen zu versehen.*
- *Die Gebäude südwestlich der Wolfgangsee Bundesstraße sind weiterhin im gewidmeten Grünland zu belassen.*
- *Die Leitnersiedlung (nördlich vom Campingplatz Eisl) kann beiderseits der bestehenden Wohnbebauung aufgefüllt werden.*
- *Die Bebauung südöstlich vom Campingplatz Weißenbacher kann weiter abgerundet und aufgefüllt werden.*
- *Die Wohnbebauung zwischen Campingplatz Lindenstrand und Campingplatz Bernegger kann im Sinne von Baulückenfüllung und Eigenbedarfsdeckung aufgefüllt und am östlichen Bebauungsrand – betreffend GP 286/12, dzt. als Grünland/Camping ausgewiesen - abgerundet werden.*
- *Die Wohnbebauung zwischen Campingplatz Lindenstrand und Campingplatz Bernegger kann im Sinne von Baulückenfüllung und Eigenbedarfsdeckung aufgefüllt und am östlichen Bebauungsrand – betreffend GP 286/12, dzt. als Grünland/Camping ausgewiesen - abgerundet werden.*
- *Die Bebauung in Farchen ist mit einer Bestandswidmung zu versehen, im Anschluss an die Wohnhäuser kann noch der Eigenbedarf der dortigen Grundbesitzer gedeckt werden.*

Im Planteil zum REK ist der ggst. Bereich als „Wohnsiedlung vorwiegend mit Einfamilienhausbebauung“ 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 überwiegend bereits als Bauland – erweitertes Wohngebiet gewidmet. Bis zur Beschlussfassung wird auch der nördliche Bereich als Bauland gewidmet und der westliche Bereich als GEG rückgewidmet sein. Der ggst. Bebauungsplan dient einer besseren Bebaubarkeit und somit ist das Planungsgebiet nach dem Beschluss zum Großteil als EW/L1 gewidmet.

2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Boden

Die Bodenfunktionen sind auf den ggst. Flächen zwischen 2 (gering) bis 4-5 (sehr 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 „Abflussregulierung“ weisen die Böden höhere Werte auf.

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

Lebensraumfunktion 3

Standortfunktion 0

Natürliche Bodenfruchtbarkeit 4

Abflussregulierung 4-5

Pufferfunktion 2

Des Weiteren sind Besonnung, Klima und Luftgüte in ausreichender Umweltqualität gegeben. Entlang des nordwestlich gelegenen Seeufers des Wolfgangsees befinden sich vereinzelt kleine, zusammenhängende Waldflächen, welche abschirmend, speichernd und filternd wirken. Eine allfällige Beeinträchtigung durch die B 158 Wolfgangsee Straße wird dadurch überkompensiert.

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.

In Bezug auf die „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und die „Abflussregulierung“ sind konkrete Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgelegt – siehe BF 2.

Landschaftsschutzgebiet

Die Änderungsflächen liegen im Randbereich des Landschaftsschutzgebietes "Schafberg-Salzkammergutseen".

Der Schutzzweck ist die Erhaltung

- 1. der besonderen landschaftlichen Schönheit des im § 1 festgelegten Gebietes (reizvolle Lage der Voralpenseen am Fuß imposanter Felswände und markanter Berggipfel, Verlandungszonen, umgeben von Grünland, Bergwäldern sowie Almflächen und Ödland);*
- 2. des besonderen Erholungswertes (touristische Nutzung) der wesentlich durch die Salzkammergutseen geprägten Naturlandschaft bzw. naturnahen Kulturlandschaft. Aufgrund der Auffüllung der des bestehenden Siedlungsansatzes und der im BPL festgelegten Maßnahmen wird der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes nicht negativ beeinflusst*

Der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiet wird durch die zukünftige Bebauung nicht negativ beeinträchtigt, da das Auffüllen im Bereich des Siedlungsansatzes in Schwand den bestehenden Siedlungsansatz abschließt.

Im Bebauungsplan werden entlang der Siedlungsränder Eingrünungsmaßnahmen festgelegt um einen sanften Übergang zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum zu gewährleisten.

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

Im Zuge der Interessensabwägung ist daher aufgrund der o.a. Ausführungen der Siedlungsentwicklung im randlichen Bereich des LS Schafberg-Salzkammergutseen jedenfalls der Vorrang zu geben, da es wie o.a. zu keiner negativen Beeinträchtigung des Schutzzwecks kommt.

Abb.: Landschaftsschutzgebiet

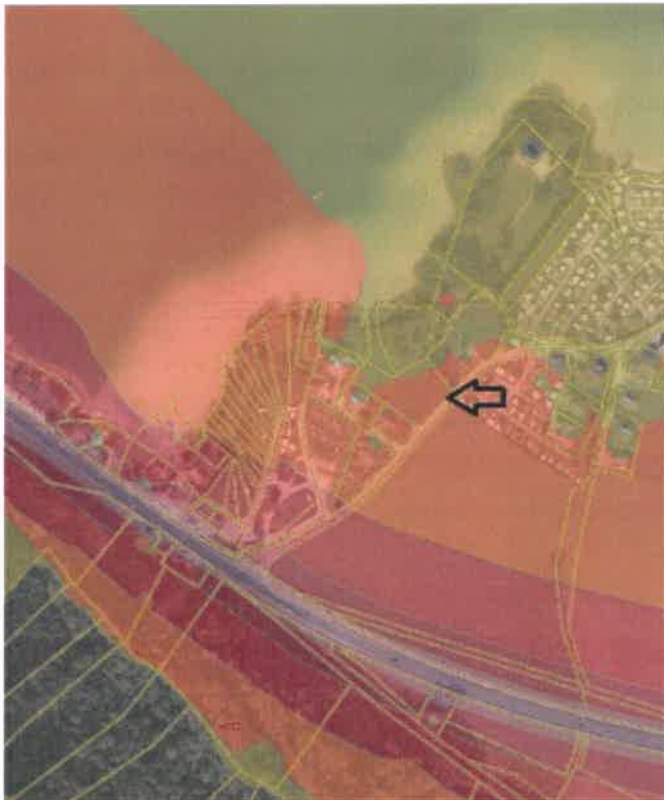


Quelle: SAGIS, 2022.

Lärm

Die ggst. Flächen befinden sich gem. Immissionskatasterprognose 2030 innerhalb des Verlärmbereichs der B 158 Wolfgangsee Straße. Eine Bebauung mit schalltechnischen Maßnahmen ist möglich, entsprechende Lärmschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan als Besondere Festlegung festgelegt (vgl. Besondere Festlegung BF 3 – Lärm). Die Widmung erfolgt entsprechend als EW/L1.

Abb.: Verlärmungsbereich der B 158 Wolfgangsee Straße



Quelle: SAGIS, 2022.

2.1.5. Verkehrserschließung

Individualverkehr

Die Erschließung für den Verkehr erfolgt direkt über die nordöstlich von der B 158 Wolfgangsee Straße abzweigende Gemeindestraße, auf GP 933/3 und weiter über die westlich abzweigende neue interne Erschließungsstraße gem. planlicher Darstellung auf GP 322/1 (Tfl.), welche in einem Wendehammer mündet.

Öffentlicher Verkehr

Die Bushaltestelle „St. Gilgen Schwand“ ist lt. LEP 2003 für den Bus in fußläufig erreichbarer Entfernung vorhanden. Die Bushaltestelle liegt ca. 250 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

Der ggst. Bebauungsplan wird parallel zu der gleichlautenden Flächenwidmungsplan-Teilabänderung erstellt. Das entsprechende Verfahren von Bebauungsplan und Flächenwidmungsplan-Teilabänderung verläuft damit zusammen.

Das Planungsgebiet liegt ca. 4,0 km südöstlich des Zentrums von St. Gilgen, in der Ortschaft Gschwand. Die Änderungsflächen liegen dabei nordöstlich der B 158 Wolfgangsee Straße bzw. westlich der Gemeindestraße auf einer zum Großteil landwirtschaftlich genutzten Freifläche.

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

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

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 2 (gering) bis 4-5 (sehr hoch) eingestuft, Standortfunktion besteht keine. Zur Erhaltung und Fortschreibung der bestehenden Siedlungsstruktur sind konkret detaillierte Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen festzulegen.

Bedingt durch die Nähe zur B 158 Wolfgangsee Bundesstraße, befinden sich die Flächen im lärmbelasteten Bereich, zwischen 50-60 dB tags gem. RL Immissionsschutz in der Raumordnung. Entsprechend dieser Belastung sind die Flächen als EW/L1 gewidmet.

2.1.10. Planungsziele

Die allgemeinen Festlegungen des Bebauungsplans zielen auf die Erhaltung der Siedlungsstruktur und die harmonische Eingliederung der zukünftigen Bebauung im Ortsteil Gschwand ab. Die Festlegung der Straßen- und Baufluchtlinien erfolgt unter Fortschreibung des bestehenden Siedlungs- und Landschaftsbildes.

Die Erschließung für den Verkehr erfolgt direkt über die nordöstlich von der B 158 Wolfgangsee Straße abzweigende Gemeindestraße, auf GP 933/3 und weiter über die westlich abzweigende neue interne Erschließungsstraße gem. planlicher Darstellung auf GP 322/1 (Tfl.), welche in einem Wendehammer mündet.

Die Festlegung der Ausnutzbarkeit der Grundfläche mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,25 erfolgt unter Bedachtnahme auf die bestehende Bebauung und das Siedlungsbild, sowie den sparsamen Umgang mit Bauland. Auch die Festlegung der Höhen erfolgt mit einer max. TH 6,50 m und einer max. FH 10,50 m, bezogen auf die Bezugspunkte je geplantem Bauplatz, entsprechend der Bestands- und Umgebungsbebauung, sowie unter Berücksichtigung deren sensibler Fortschreibung.

Aufgrund der sensiblen Lage im Landschaftsschutzgebiet werden auch hinsichtlich der äußeren architektonischen Gestaltung Festlegungen im Bebauungsplan getroffen.

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. Als Dachform werden das Sattel- oder Walmdach festgelegt.

Bezüglich der haushälterischen und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden sowie dem sparsamen Umgang mit Bauland, wird für das TGB 02 eine Mindestzahl von 2 Wohneinheiten festgelegt.

Pro Wohneinheit wird eine Stellplatzanzahl von 2 verordnet, um den ruhenden Verkehr auf Eigengrund zu situieren.

Zur Eingrünung des Siedlungsrandes im Hinblick auf einen sanften Übergang zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft sind die 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.

Darüber hinaus sind zur Erhaltung der Blickbeziehung von Schwand zum Wolfgangsee, pflanzlichen Einfriedungen auf einer maximalen Höhe von 1,50 m zu halten.

Aufgrund der hochwertigen Böden sind vor allem in Bezug auf die „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und die „Abflussregulierung“ konkret detaillierte Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgelegt. Dies wird als besondere Festlegung (BF-2) im gegenständlichen Bebauungsplan verordnet.

Bedingt durch die Nähe zur B 158 Wolfgangsee Straße befinden sich die Flächen im lärmbelasteten Bereich. Für diesen Bereich sind entsprechend der Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung Schallschutzmaßnahmen vorzuschreiben. Dies wird als besondere Festlegung (BF 3 - Lärm) im gegenständlichen Bebauungsplan verordnet.

2.2. VERFAHRENSABLAUF

Für die Aufstellung des ggst. Bebauungsplans kommt folgendes Verfahren zur Anwendung:

Verfahren zur Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen bei gleichzeitiger Änderung des Flächenwidmungsplans gem. § 66 ROG 2009

Auflage des Entwurfs gem. § 65 Abs. 3 ROG 2009	24.01.2023-21.02.2023
Beschluss des Bebauungsplans gem. § 65 Abs. 6 ROG 2009	16.11.2023
Kundmachung des Bebauungsplans als Verordnung gem. 65 Abs. 8 ROG 2009	08.01.2024

Beilagen: Bebauungsplan, Beschluss, M 1:500

