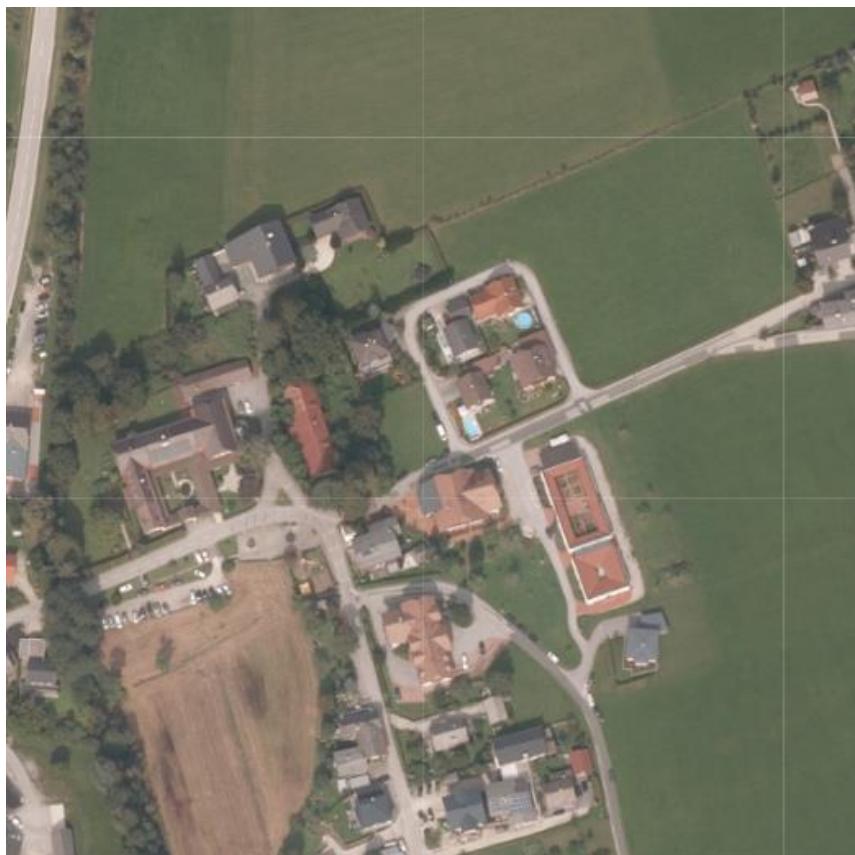


GEMEINDE  
**ST. GILGEN**

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE  
ELLMAUER – WINKL, **3. ÄNDERUNG**

BESCHLUSS



---

## 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

GZ 330BPL06-2022

### Datum

Anif, am 08.02.2024

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES .....	4
1.1.	FESTLEGUNGEN GEMÄß § 63 ABS 1 ROG 2009 .....	4
2.	VERORDNUNGSTEXT .....	5
2.1.	GELTUNGSBEREICH .....	5
2.2.	FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 ABS 2 ROG 2009 .....	5
2.2.1.	Straßenfluchtlinien .....	5
2.2.2.	Baufluchtlinien .....	6
2.2.3.	Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen .....	6
2.2.4.	Bauhöhen .....	6
2.2.5.	Erfordernis einer Aufbaustufe .....	7
2.3.	FESTLEGUNGEN GEMÄß § 53 ABS 2 ROG 2009 .....	7
2.3.1.	Verlauf der Erschließungsstraßen .....	7
2.3.2.	Äußere architektonische Gestaltung .....	7
2.3.3.	Bauweise .....	7
2.3.4.	Nutzung von Bauten – Anzahl der Wohneinheiten .....	8
2.3.5.	Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge .....	8
2.3.6.	Pflanzgebot - Schaffung von Grünbeständen .....	8
2.3.7.	Besondere Festlegung in Textform – BF1: Gestalterische Einfügung .....	8
2.3.8.	Besondere Festlegung in Textform – BF2: Geländegestaltung .....	9
3.	ERLÄUTERUNGSBERICHT .....	10
3.1.	PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009 .....	10
3.1.1.	Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes .....	10
3.1.2.	Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept .....	13
3.1.3.	Flächenwidmung .....	15
3.1.4.	Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit .....	16
3.1.5.	Verkehrserschließung .....	16
3.1.6.	Technische Infrastruktur .....	17
3.1.7.	Vorhandene Bausubstanz .....	17
3.1.8.	Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen .....	17
3.1.9.	Problemanalyse .....	17
3.1.10.	Planungsziele .....	18
3.2.	VERFAHRENSABLAUF .....	19

---

# 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.

### **Begründung der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes**

Mit der gegenständlichen Änderung wird der bestehende Bebauungsplan, welcher im Jahr 2013 erstellt wurde, entsprechend erweitert. Das Planungsgebiet wird an die aktuellen Bestimmungen im ROG (ROG Novelle 2018) und an die geltende Planzeichenverordnung angepasst.

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

Gleichzeitig werden für das Planungsgebiet die aktuell in der Gemeinde St. Gilgen für ähnliche Siedlungen üblichen Bebauungsbedingungen übernommen, sowie die zum Zeitpunkt der Verordnung des Bebauungsplanes allfällige, noch nicht gegebenen Nutzungsbeschränkungen nachgetragen.

Bei der ggst. Änderung handelt es sich in erster Linie um eine Anpassung bzw. eine Erweiterung Richtung Westen, für eine bessere Bebaubarkeit der mit einem Altbestand bereits bebauten GP 216/1, KG Winkl. Zur Fortschreibung der bestehenden Ein- und Zweifamilienhausstruktur sind zur Einfügung in das bestehende Orts-, Straßen- und Landschaftsbild, Ein- und Zweifamilienhäuser zu errichten, Reihenhäuser oder Mehrfamilienwohnhäuser sind ausgeschlossen. Die Ausnutzbarkeit soll dabei entsprechend der Siedlungsstruktur und Umgebungsbebauung, vor allem auch in Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, festgelegt werden.

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

## 2. VERORDNUNGSTEXT

Mit der ggst. 3. Änderung wird der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 2013 an die Novelle des ROG 2018 und an die geltende Planzeichenverordnung angepasst, sowie Richtung Westen erweitert.

Die Festlegungen für das Planungsgebiet bleiben dabei grundsätzlich bestehen, werden jedoch hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden abgeändert und waren gem. der ROG Novelle 2018 auch hinsichtlich der Höhe entsprechend abzuändern. Hinsichtlich der Fortschreibung der bestehenden Ein- und Zweifamilienhausstruktur wurden die Festlegungen konkretisiert. Die Ausnutzbarkeit soll dabei entsprechend der Siedlungsstruktur und Umgebungsbebauung, vor allem auch in Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, festgelegt werden.

### 2.1. GELTUNGSBEREICH

Die ggst. Teilflächen befinden sich ca. 1,8 km nordöstlich des Zentrums von St. Gilgen, im Ortsteil Aich, der zur Ortschaft Winkl gehört. Das Planungsgebiet liegt östlich des Europaklosters Gut Aich, nördlich bzw. östlich der Gemeindestraße. Das Siedlungsgebiet Winkl erstreckt sich von Brunnwinkl am Wolfgangsee bis zum Krottensee und weist mehrere Ansiedlungen auf, wobei sich westlich der Mondsee - Bundesstraße kleinere Ansiedlungen, östlich der Bundesstraße eher größere befinden. Die Bebauungsstruktur im Planungsgebiet und in der näheren Umgebung ist überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Das Planungsgebiet ist Großteils mit Einfamilienhäusern bebaut, auf GP 216/1 besteht ein Altbestand.

Für das Teilgebiet (TGB) 01 und 02 besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2013, welcher geändert und Richtung Westen erweitert wird.

Das Planungsgebiet umfasst folgende Grundparzellen: 218/26, 218/27, 218/28, 218/29, 218/30, 218/31, 218/32, 218/33, 218/34, 218/35, 218/36 und 272 (Tfl.), alle KG 56111 Winkl, mit einer Gesamtfläche von ca. 6.310 m<sup>2</sup>.

Die Flächen der 3. Änderung beziehen sich auf das Teilgebiet (TGB) 03 mit der GP 216/1 und 268/1 (Tfl. Straße), KG Winkl und einer Gesamtfläche von 2.502 m<sup>2</sup>.

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

#### 2.2.1. Straßenfluchlinien

Zur Gemeindestraße (GP 272) und zur Aufschließungsstraße „Ellmauer“ (GP 218/36).

##### 3. Änderung

Die Straßenfluchlinien verlaufen entlang der Winklstraße (Gemeindestraßen), auf GP 272 und 268/1 und entlang der internen Erschließungsstraße, auf GP 218/36 gem. planlicher Darstellung.

Die Winklstraße wird südöstlich von TGB 03 auf die entsprechend, vorherrschende Durchfahrtsbreite verbreitert.

## 2.2.2. Baufluchtlinien

### TGB 01 und 02

#### Zur Gemeindestraße GP 272 (Festlegung lt. Plandarstellung)

Wird für Grundstück GP 218/26 (1), GP 218/33 (8), GP 218/34 (9), zur Gemeindestraße GP 272 mit **6,0 m** festgelegt.

#### Zur Aufschließungsstraße GP 218/36 (Festlegung lt. Plandarstellung)

Wird für Grundstück GP 218/26 (1), GP 218/27 (2), GP 218/32 (7) und GP 218/34(9) zur Aufschließungsstraße GP 218/36 mit **3,0 m** festgelegt.

Wird für Grundstück GP 218/33 (8), GP 218/29 (4), GP 218/30 (5), zur Aufschließungsstraße GP 218/36 mit **5,0 m** festgelegt.

Wird für Grundstück GP 218/31 (6), zur Aufschließungsstraße GP 218/36 westlich mit **5,0 m**, nördlich mit **3,0 m** festgelegt.

### 3. Änderung

#### TGB 03

Die Baufluchtlinien verlaufen südlich in einem Abstand von **6,0 m** und westlich in einem Abstand von **5,0 m** zu den Straßenfluchtlinien gem. planlicher Darstellung.

## 2.2.3. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Bezogen auf das gesamte Planungsgebiet beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl **GRZ 0, 25**.

Im Bebauungsplan 1:500 sind einzelne Bauplätze bzw. Grundstücke ausgewiesen.

## 2.2.4. Bauhöhen

### TGB 01 und 02

Die Bauhöhen sind als maximal zulässige **Traufenhöhen** mit **5,60 m** festgelegt. Sie sind in den Nutzungsabschalenen der einzelnen Bauplätze im Plan 1:500 eingetragen.

Als Bezugsniveau für die Bauhöhe gilt die fertige Erdgeschossfußboden Oberkante, die in den Nutzungsschalenen der einzelnen Bauplätze im Plan 1:500 eingetragen sind.

Die Bauhöhe wird mit **2 oberirdischen Geschossen** festgelegt.

### 3. Änderung

#### TGB 03

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden für das Planungsgebiet mit einer **obersten Traufhöhe (TH)** und einer **Firsthöhe (FH)**, bezogen auf das natürliche Gelände wie folgt festgelegt:

Oberste Traufhöhe (TH): **max. 6,50 m**

Firsthöhe (FH): **max. 10,50 m**

## 2.2.5. Erfordernis einer Aufbaustufe

### TGB 01 und 02

Das Erfordernis eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe ist lt. § 51 Abs. 2 lit. 6 nicht gegeben, da die Gesamtgeschoßfläche von 2.000 m<sup>2</sup> bzw. 7.000 m<sup>3</sup> Baumasse unterschritten werden.

Gemäß den Bestimmungen des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009- ROG2009 unter Anwendung des § 50 werden unter möglichster Berücksichtigung der lt. § 51 (4) erfassten Umstände für das gegenständliche strichliert umrandete Gebiet folgende Bebauungsgrundlagen (Elemente der Aufbaustufe) lt. § 53 (2) festgelegt.

### 3. Änderung

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

## 2.3. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 53 ABS 2 ROG 2009

### 2.3.1. Verlauf der Erschließungsstraßen

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die B 154 Mondsee Straße und weiter über die östlich abzweigende, bestehende Winklstraße (Gemeindestraße).

### 2.3.2. Äußere architektonische Gestaltung

#### Firstrichtung

Die Hauptfirstrichtung ist an die umliegende Bebauung anzupassen.

#### Dachform

Die Dachform und Dachdeckung sind, wie auch Mauer- und Holzverkleidungen, der bestehenden baulichen Umgebung anzugeleichen.

### 2.3.3. Bauweise

### TGB 01 und 02

Für die Bauplätze 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 wird die **OFFENE Bauweise (offen-freistehend)** festgelegt.

### 3. Änderung

### TGB 03

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

## 2.3.4. Nutzung von Bauten – Anzahl der Wohneinheiten

### TGB 01 und 02

Als Gebäudetyp werden Objekte mit überwiegender Wohnnutzung, max. 2 Wohneinheiten, und dazugehörigen PKW – Garagen festgelegt.

### 3. Änderung

#### TGB 03

Für TGB 03 wird eine **Höchstzahl von 2 Wohneinheiten pro Bauplatz** festgelegt, sowie **maximal 4 Hauptbaukörper** in TGB 03.

Die Höchstzahl der Wohneinheiten in TGB 03 beträgt damit **maximal 8 Wohneinheiten**.

## 2.3.5. Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge

### TGB 01 und 02

Die PKW-Garagen und Abstellplätze sind den jeweiligen Bauplätzen zugeordnet.

~~Die Garagen der Bauplätze 1-2, 4-5, 6-7 können an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaut werden. Garagen haben bei zur Straßenachse senkrechter Zufahrt einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenachse aufzuweisen. Als Höhe für die Garagen wird OK Fußpfette = 2,90 m über Garagenboden festgelegt.~~ Die Garagen sind an den Grundstücksgrenzen zusammenzubauen.

### 3. Änderung

#### TGB 03

Für das Teilgebiet wird eine Mindestzahl von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit festgelegt.

Darüber hinaus gelten die Bestimmungen des § 38 BauTG.

## 2.3.6. Pflanzgebot - Schaffung von Grünbeständen

### 3. Änderung

Das ggst. Planungsgebiet ist 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.

## 2.3.7. Besondere Festlegung in Textform – BF1: Gestalterische Einfügung

### TGB 03

Zur Fortschreibung der bestehenden Ein- und Zweifamilienhaus-Struktur sind im Sinne des § 4 BauTG Bauliche Anlagen mit der Umgebung derart in Einklang zu bringen, dass das gegebene oder beabsichtigte Orts-, Straßen- und Landschaftsbild nicht gestört wird. Zu errichten sind demnach Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser oder Mehrfamilienwohnhäuser sind ausgeschlossen.

### 2.3.8. Besondere Festlegung in Textform – BF2: Geländegestaltung

Einfriedung mit Holzlattenzaun (vertikal) und Hinterpflanzung durch heimische Sträucher.

Das natürliche Gelände soll nur geringfügig verändert werden.

### 3. ERLÄUTERUNGSBERICHT

Der ggst. Bebauungsplan dient der städtebaulichen Ordnung und zur Gewährleistung des haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden, insbesondere dem sparsamen Umgang mit Bauland. Dieser orientiert sich an der Struktur der Umgebungsbebauung unter Berücksichtigung des gegebenen Geländes und am Bestand der Umgebung.

#### 3. Änderung

Der hier bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 2013 wird entsprechend erweitert, sowie an die Planzeichenverordnung und an die Novelle des ROG 2018 angepasst. Zur Fortschreibung der bestehenden Ein- und Zweifamilienhausstruktur sind zur Einfügung in das bestehende Orts-, Straßen- und Landschaftsbild, Ein- und Zweifamilienhäuser zu errichten, Reihenhäuser oder Mehrfamilienwohnhäuser sind ausgeschlossen. Die Ausnutzbarkeit soll dabei entsprechend der Siedlungsstruktur und Umgebungsbebauung, vor allem auch in Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, festgelegt werden.

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

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

Das Änderungsgebiet liegt etwa 1,8 km nordöstlich des zentralen Gemeindegebiets von St. Gilgen in der Ortschaft Winkl, auf GP 218/26, 218/27, 218/28, 218/29, 218/30, 218/31, 218/32, 218/33, 218/34, 218/35, 218/36, 272 (Tfl.) und 268/1 (Tfl.). Die Ortschaft Winkl liegt im Norden des Wolfgangsees und wird durch den Saurüssel vom Ufer getrennt. Die Änderungsflächen liegen östlich der B 154 Mondsee Straße, östlich des Europaklosters Gut Aich. Das umgebende Siedlungsgebiet ist eine Streusiedlung mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Die ggst. Flächen sind überwiegend bereits mit einer Ein- und Zweifamilienhausstruktur bebaut, auf GP 216/1 befindet sich ein Altbestand. Im Nordosten und Osten grenzen großzügige, landwirtschaftlich genutzte Freiflächen an. Die strukturellen Verhältnisse im Bereich der Änderungsflächen sind also durch Wohnen und landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Das Planungsgebiet auf TGB 01 und 02 weist eine Gesamtfläche von ca. 6.310 m<sup>2</sup> auf. Der Änderungsbereich des Teilgebiets (TGB) 03 weist eine Fläche von etwa 2.502 m<sup>2</sup> auf, insgesamt somit ca. 8.812 m<sup>2</sup>

Abb.: Übersichtsplan, ÖK 50



Quelle: SAGIS, 2022.

Abb.: Foto des Planungsgebiet (Richtung Nordwesten)



Quelle: Google Earth, 2022.

Abb.: Foto des Planungsgebiets (Richtung Südosten)



Quelle: Google Earth, 2022.

Abb.: Blick auf das Planungsgebiet Richtung Westen



Quelle: beide Zeller ZT GmbH, 2022.

### 3.1.2. 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. Detaillierte Aussagen zur künftigen Entwicklung der einzelnen Ortschaften

##### 3.4.5. Winkl

Das Siedlungsgebiet Winkl erstreckt sich von Brunnwinkl am Wolfgangsee bis zum Krottensee und weist mehrere Ansiedlungen auf, wobei sich westlich der Mondsee- Bundesstraße kleinere Ansiedlungen, östlich der Bundesstraße eher größere befinden. Als „Zentrum“ kann der Siedlungsbereich um das Kloster Aich östlich der Mondsee- Bundesstraße angesehen werden.

##### 3.4.5.3. Winkl – Gut Aich

Die Bebauung um das Kloster Gut Aich, das als Meditations- und Therapiezentrum ausgebaut und bekannt wurde, ist gemischt strukturiert. Angrenzend an das Kloster befinden sich Wohngebäude, ein landwirtschaftlicher Betrieb, sowie betriebliche und gastronomische Nutzung. Zwischen dieser Bebauung und der Mondsee-Bundesstraße befindet sich das Gewerbegebiet Winkl.

- Die Siedlung Aich kann aufgefüllt und nach Osten begrenzt erweitert werden, wobei ein geschlossener, östlicher Siedlungsrand entlang einer gedachten Linie parallel zur Straße vom östlichsten Wohnhaus nach Norden entstehen soll.
- Im Norden wird entlang der bestehenden Bebauung (eine Parzellenreihe nördlich der Straße) bzw. deren geringfügigen Erweiterung nach Osten eine Siedlungsgrenze festgelegt. Die ebene Fläche hin zum Schloss Hüttenstein soll auch in Zukunft von Bebauung frei bleiben.
- Das Kloster Gut Aich kann im Zentrum von Winkl neu gebaut werden. Dieser Neubau soll die gesamte Anlage umfassen, die aus Kloster, Kirche, Gästewohnhaus und Nebengebäude für Meditation, Seminare und Kultur sowie dem Klostergasthof und der Klosterkellerei besteht.
- Der Neubau des Klosters wird aus der durch die Nutzung vorgegebenen Baumasse, die weit über jener der vorhandenen Baustruktur liegen wird, das Siedlungsbild von Winkl wesentlich beeinflussen und dominieren. Bei der Gestaltung der gesamten Anlage und Bauten, speziell auch bei den Bauhöhen, wird daher besonderer Wert auf ein harmonisches Einfügen in das Landschafts- und Siedlungsgefüge zu legen sein.
- Das bestehende Klostergebäude im Nordwesten von Winkl-Aich soll für die Friedensschule verwendet und adaptiert werden, durch entsprechende Gestaltung der Verbindungswege soll die Einheit und Zusammengehörigkeit verdeutlicht werden.

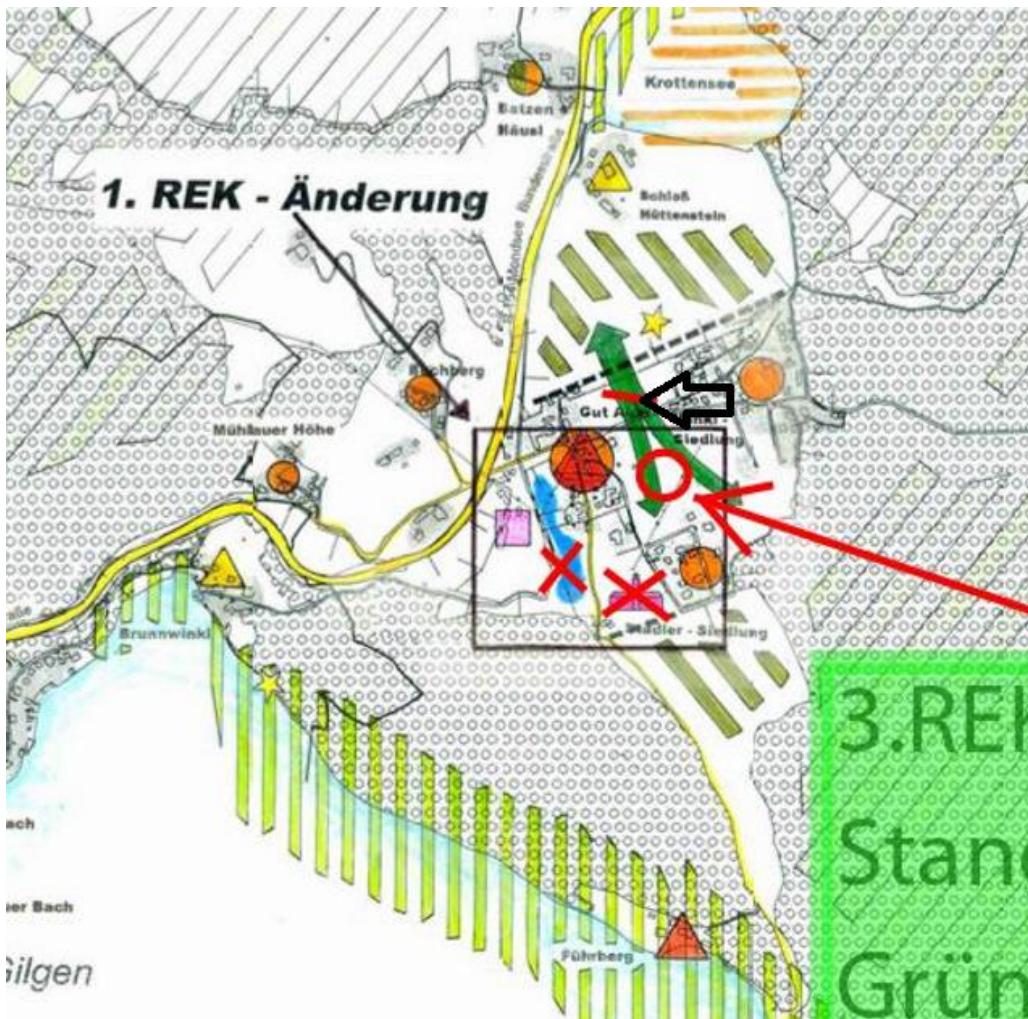
##### 3.4.5.4. Winkl-Siedlung

Die Winkl-Siedlung ist eine reine Wohnsiedlung östlich der Siedlung um Gut Aich, die in den letzten Jahren nach Süden hin erweitert wurde.

- Die Winkl-Siedlung kann aufgefüllt und abgerundet werden. Allerdings mit entsprechendem Abstand zum Siedlungsbereich Gut Aich und zur Stadler Siedlung, ein Zusammenwachsen der einzelnen Siedlungen soll nicht erfolgen.
- Im Norden kann, wie bei der Siedlung um Gut Aich, die nördliche Parzellenreihe bebaut werden, darüber hinaus ist für die Dauer der Gültigkeit dieses REK keine Erweiterung vorgesehen, sodass an diesem Bebauungsrand eine Siedlungsgrenze festgelegt wird.

Im Planteil zum REK der Gemeinde St. Gilgen befinden sich die ggst. Flächen auf dem Standort Kloster, anstelle der Grünkeilen zwischen den Siedlungen.

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



Quelle: REK St. Gilgen, Planteil, 1999.

### 3.1.3. Flächenwidmung

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



Quelle: Zeller ZT GmbH erstellt mit GeoOffice Raumplanung, 2021.

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Gilgen ist das Planungsgebiet bereits als Bauland – erweitertes Wohngebiet und als Grünland – ländliche Gebiete gewidmet.

### 3.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

#### 3. Änderung

##### Wildbachgefahrenzone

Im Bereich des Planungsgebiets befinden sich die Flächen teilweise in der gelben Wildbachgefahrenzone. Bei zukünftigen Bauführungen ist die WLV zum Bauverfahren zu laden und sind konkrete Maßnahmen im Zuge des nachfolgenden Bauverfahrens umzusetzen.

Abb.: Ausschnitt Gefahrenzonen der WLV



Quelle: SAGIS, 2022

##### Lärm

Die ggst. Flächen befinden sich gem. Immissionskatasterprognose 2030 innerhalb des Verlärmbereich der B 154 Mondsee Straße. Eine Bebauung mit schalltechnischen Maßnahmen ist möglich. Bei zukünftigen Bauführungen sind konkrete Maßnahmen im Zuge des nachfolgenden Bauverfahrens umzusetzen.

### 3.1.5. Verkehrserschließung

#### Individualverkehr

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die B 154 Mondsee Straße und weiter über die östlich abzweigende, bestehende Winklstraße (Gemeindestraße).

## Öffentlicher Verkehr

Die Bushaltestelle „St. Gilgen Aich“ ist lt. LEP 2003 für den Bus in fußläufig erreichbarer Entfernung vorhanden. Die Bushaltestelle liegt ca. 180 m Fußweg entfernt.

### 3.1.6. Technische Infrastruktur

Trinkwasser	WG Winkl
Schmutzwasser	Ortskanal St. Gilgen
Dach- Oberflächenwässer	Versickerung auf Eigengrund
Energieversorgung	Leitungsnetz der Salzburg AG

### 3.1.7. Vorhandene Bausubstanz

Das ggst. Planungsgebiet ist bereits überwiegend bebaut. Auf GP 218/26, 218/28, 218/29 und 218/30 ist keine Bausubstanz vorhanden.

### 3.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für die bebauten Flächen liegen rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen vor.

### 3.1.9. Problemanalyse

Für das TGB 01 und 02 besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2013, welcher geändert und erweitert werden soll. Gleichzeitig soll die Anpassung an die Planzeichenverordnung und die Novelle des ROG 2018 erfolgen.

Die ggst. Teilflächen befinden sich ca. 1,8 km nordöstlich des Zentrums von St. Gilgen, im Ortsteil Aich, der zur Ortschaft Winkl gehört. Das Planungsgebiet liegt östlich des Europaklosters Gut Aich, nördlich bzw. östlich der Gemeindestraße. Im Hinblick auf das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Bebauungsstruktur sind aufgrund der Größe des Planungsgebiets eine Höchstzahl der Wohneinheiten und Hauptbaukörper festzulegen.

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 Ausnutzbarkeit soll dabei entsprechend der Siedlungsstruktur und Umgebungsbebauung festgelegt werden.

Im Bereich des Planungsgebiets sind die Flächen in der gelben Wildbachgefahrenzone. Bei zukünftigen Bauführungen ist die WLV zum Bauverfahren zu laden und sind konkrete Maßnahmen im Zuge des nachfolgenden Bauverfahrens umzusetzen.

### 3.1.10. 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 Winkl ab. Grundlage dafür ist der Bebauungsplan, 2. Änderung aus dem Jahr 2013.

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die B 154 Mondsee Straße und weiter über die östlich abzweigende, bestehende Winklstraße (Gemeindestraße).

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 und der Umgebungsbebauung.

Auch die Festlegung der Höhen erfolgt für das TGB 03 mit einer max. TH 6,50 m und einer max. FH 10,50 m, bezogen auf das natürliche Gelände, 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 verordnet.

In diesem Zusammenhang ist auch die Hauptfirstrichtung an die umliegende Bebauung anzupassen und die Dachform und Dachdeckung, wie auch Mauer- und Holzverkleidungen, der bestehenden baulichen Umgebung anzugeleichen.

Bezüglich der haushälterischen und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden sowie dem sparsamen Umgang mit Bauland und vor allem hinsichtlich der bestehenden Siedlungsstruktur und Umgebungsbebauung, wird für das TGB 03 eine Höchstzahl von 2 Wohneinheiten pro Bauplatz bzw. pro Objekt (Anm.: Bauweise offen – freistehend) festgelegt. Errichte werden sollen demnach maximal 4 Hauptbaukörper bzw. höchstens 8 Wohneinheiten in TGB 03.

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

Aufgrund der Lage innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone ist die WLV in das nachfolgende Bauverfahren miteinzubeziehen und allfällige Objektschutzmaßnahmen sind umzusetzen.

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

Bedingt durch die Nähe zur B 154 Mondsee Straße befinden sich Teile des Planungsgebiets im lärmbelasteten Bereich. Für diese Bereiche sind entsprechend der Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung Schallschutzmaßnahmen vorzuschreiben.

Für das TGB 03 wird hinsichtlich der Gestaltung als besondere Festlegung verordnet, dass bauliche Anlagen derart in die Umgebung einzufügen sind, dass das Siedlungs-, Orts- und Landschaftsbild nicht gestört wird. Im Hinblick auf die bestehende Ein- und Zweifamilienhausbebauung sind demnach eben Ein- und Zweifamilienhäuser zu errichten - Reihenhäuser oder Mehrfamilienwohnhäuser sind daher im Hinblick auf das Siedlungs- und Ortsbild ausgeschlossen (BF 1 – Gestalterische Einfügung).

Hinsichtlich der Geländegestaltung sind Einfriedung mit Holzlattenzaun (vertikal) und Hinterpflanzung durch heimische Sträucher auszubilden und soll das natürliche Gelände deshalb nur geringfügig verändert werden (BF 2 – Geländegestaltung).

### 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	20.10.2023 – 17.11.2023
Beschluss des Bebauungsplans gem. § 65 Abs. 6 ROG 2009	08.02.2024
Kundmachung des Bebauungsplans als Verordnung gem. 65 Abs. 8 ROG 2009	08.03.2024

Beilagen: Bebauungsplan Beschluss, M 1:500