

GEMEINDE

# ST. GILGEN

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE  
GG BRUNN WEST

ENTWURF ZUR AUFLAGE



---

# IMPRESSUM

## Auftraggeber

Gemeinde St. Gilgen am Wolfgangsee  
Mozartplatz 1  
5340 Sankt Gilgen

## Auftragnehmer

Zeller ZT GmbH  
Hellbrunnerstraße 5  
5081 Anif

## Projektleitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

## Bearbeitung

Johannes David, BSc

## Geschäftszahl

330BPL02-2022

## Datum

Anif, am 24.05.2022

# INHALTSVERZEICHNIS

1. VERORDNUNGSTEXT .....	4
1.1. GELTUNGSBEREICH .....	4
1.2. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 ABS 2 ROG 2009 .....	4
1.2.1. Straßenfluchtlinien.....	4
1.2.2. Baufluchtlinien .....	4
1.2.3. Baugrenzlinie .....	4
1.2.4. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen .....	4
1.2.5. Bauhöhen.....	4
1.2.6. Erfordernis einer Aufbaustufe.....	5
1.3. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 53 ABS 2 ROG 2009 .....	5
1.3.1. Verlauf der Erschließungsstraßen .....	5
1.3.2. Bauweise .....	5
1.3.3. Pflanzgebot - Schaffung von Grünbeständen.....	5
1.3.4. Besondere Festlegung in Textform – BF 1: Boden .....	5
2. ERLÄUTERUNGSBERICHT .....	6
2.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009.....	6
2.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes.....	6
2.1.2. Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept.....	8
2.1.3. Flächenwidmung.....	10
2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit .....	11
2.1.5. Verkehrserschließung .....	11
2.1.6. Technische Infrastruktur .....	12
2.1.7. Vorhandene Bausubstanz .....	12
2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.....	12
2.1.9. Problemanalyse.....	12
2.1.10. Planungsziele .....	12
2.2. VERFAHRENSABLAUF .....	14

# 1. VERORDNUNGSTEXT

## 1.1. GELTUNGSBEREICH

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

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

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

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

### 1.2.1. Straßenfluchtlinien

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

### 1.2.2. Baufluchtlinien

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

### 1.2.3. Baugrenzlinie

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

### 1.2.4. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

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

### 1.2.5. Bauhöhen

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

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

### 1.2.6.    Erfordernis einer Aufbaustufe

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

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

### 1.3.1.    Verlauf der Erschließungsstraßen

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

### 1.3.2.    Bauweise

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

### 1.3.3.    Pflanzgebot - Schaffung von Grünbeständen

Die Siedlungsränder im Süden und Westen sind gem. planlicher Darstellung mit Bäumen und Sträuchern zu begleiten. Zu verwenden sind heimische, dem Standort entsprechende Laubgehölze. Die im Plan eingetragenen Standorte der Bäume und Sträucher sind nicht koordinativ verbindlich festgelegt.

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

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

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

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

## 2. ERLÄUTERUNGSBERICHT

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

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

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

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

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

Abb.: Übersichtsplan, ÖK 50



Quelle: SAGIS, 2022.



Abb.: Foto des Planungsgebiet (Ansicht Richtung Südwesten)



Quelle: Google Earth, 2022.

## 2.1.2. Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

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

### 1.3.2.3.2 Detaillierte Festlegungen zu Gewerbegebieten

#### **Bereich Brunn**

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

### 3.4.6. Gschwand

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

#### **3.4.6.7. Brunn**

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

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

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

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

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

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



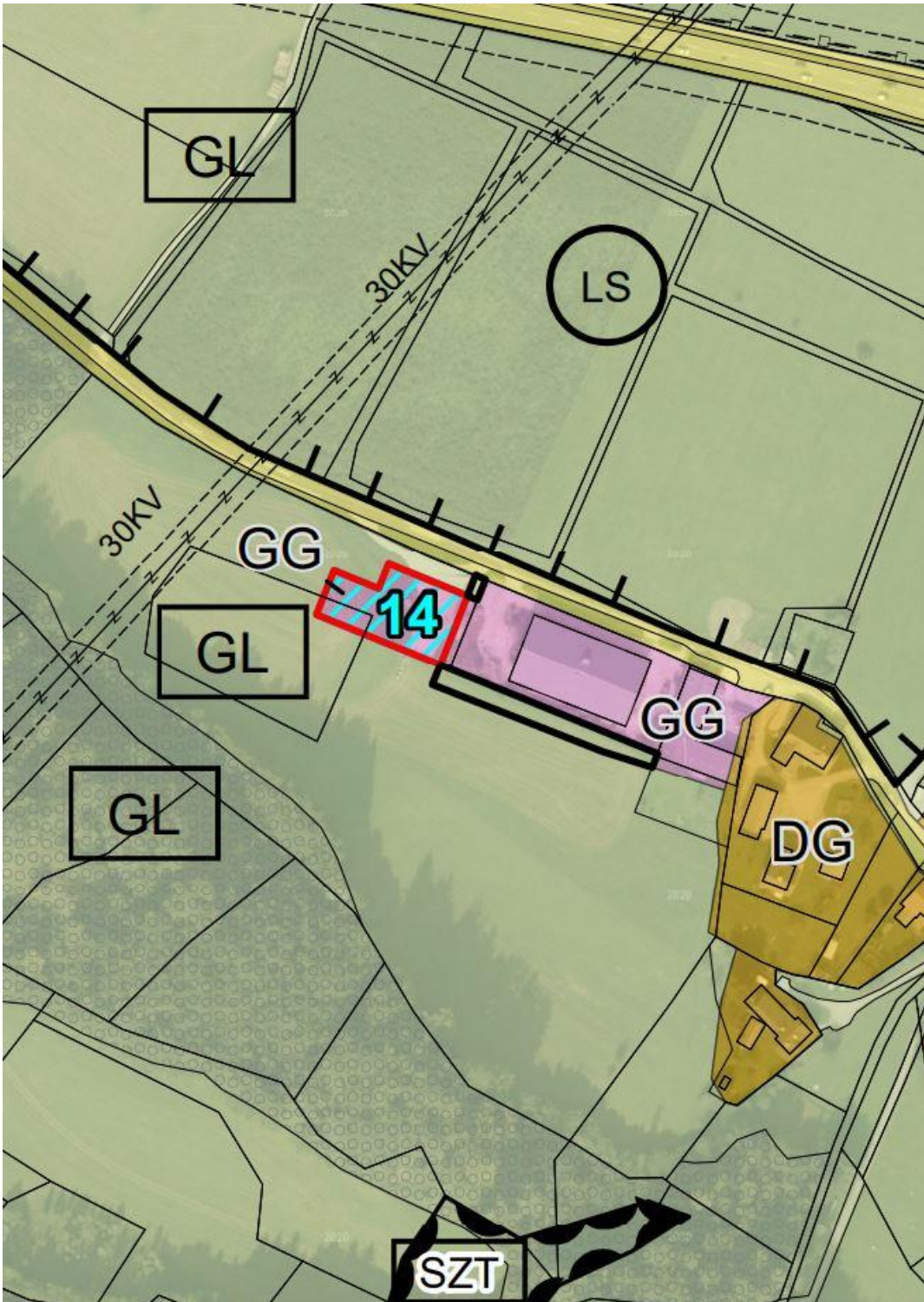
Abb.: Ausschnitt aus dem REK der Gemeinde St. Gilgen



Quelle: REK St. Gilgen, Planteil, 1999.

### 2.1.3. Flächenwidmung

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



Quelle: Zeller ZT GmbH erstellt mit GeoOffice Raumplanung, 2022.

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



## 2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

### Boden

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

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

Lebensraumfunktion 3-4

Standortfunktion 0

Natürliche Bodenfruchtbarkeit 2, 4

Abflussregulierung 1, 3

Pufferfunktion 1-3

Für die Flächen sind Versorgungseinrichtungen vorwiegend im Zentrum von St. Gilgen und in den umliegenden Gemeinden vorhanden, wodurch auf dem Wege der Interessensabwägung einer Siedlungsentwicklung im ggst. Bereich der Vorrang zu geben ist.

Vor allem in Bezug auf die „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und die „Lebensraumfunktion“ sind konkret detaillierte, standortbezogene Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgelegt – siehe BF 1.

### 30 kV Leitung

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

## 2.1.5. Verkehrserschließung

### Individualverkehr

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

### Öffentlicher Verkehr

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

### 2.1.6. Technische Infrastruktur

Trinkwasser	Ortswasserleitung (Bestand)
Schmutzwasser	Ortskanal St. Gilgen (Bestand)
Dach- Oberflächenwässer	Versickerung auf Eigengrund (Bestand)
Energieversorgung	Leitungsnetz der Salzburg AG

### 2.1.7. Vorhandene Bausubstanz

keine

### 2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Die ggst. Flächen sind nicht bebaut und daher sind keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen vorhanden.

### 2.1.9. Problemanalyse

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

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

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

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

### 2.1.10. Planungsziele

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.2. VERFAHRENSABLAUF

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

Verfahren zur Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen gem. § 65 ROG 2009

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

Beilagen:       Bebauungsplan Entwurf zur Auflage, M 1:500