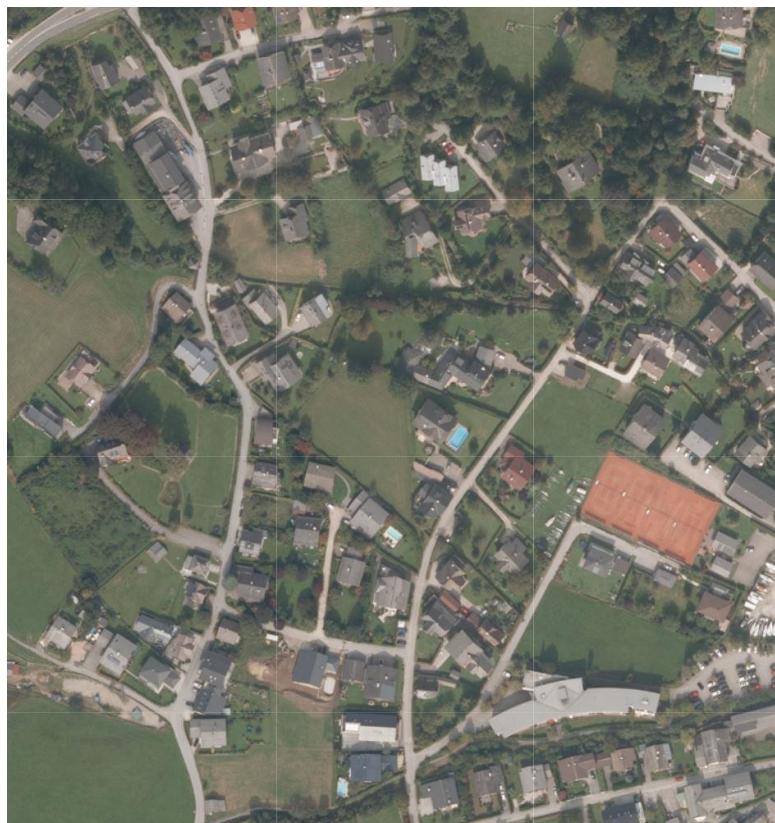


GEMEINDE  
**ST. GILGEN**

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE  
BRUNNLEITENWEG, ETTLMAYR – BÖCKL

BESCHLUSS



---

## IMPRESSUM

### Auftraggeber

Gemeinde St. Gilgen am Wolfgangsee  
Mozartplatz 1  
5340 Sankt Gilgen

### Auftragnehmer

Zeller ZT GmbH  
Hellbrunnerstraße 1a  
5081 Anif

### Projektleitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

### Bearbeitung

Johannes David, BSc

### Geschäftszahl

330BPL08-2023

### Datum

Anif, am 12.12.2024

---

# 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. Stellplätze.....	5
1.3.6. Pflanzgebot - Schaffung von Grünbeständen.....	5
1.3.7. Besondere Festlegung in Textform – BF1: Architektonische Gestaltung .....	6
1.3.8. Besondere Festlegung in Textform – BF2: Boden .....	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 .....	12
2.1.6. Technische Infrastruktur .....	13
2.1.7. Vorhandene Bausubstanz .....	13
2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen .....	13
2.1.9. Problemanalyse.....	13
2.1.10. Planungsziele .....	14
2.2. VERFAHRENSABLAUF.....	15

# 1. VERORDNUNGSTEXT

## 1.1. GELTUNGSBEREICH

Die ggst. Änderungsfläche liegt im Hauptort von St. Gilgen, etwa 400 m nördlich des Ortszentrums sowie 300 m westlich des Seeufers des Wolfgangsee und stellt eine Freifläche innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsgebiets zwischen Brunnleitweg, Steinfeldweg und Steinklütstraße dar. Die Grundstücke wurden im Zuge der generellen Überarbeitung des Flächenwidmungsplans in Grünland zurück gewidmet. Die Fläche schließt von allen Seiten an gewidmetes, bebautes Bauland an. Die vorherrschende Siedlungsstruktur in der Umgebung sind Ein- und Zweifamilienhäuser.

Das Planungsgebiet umfasst folgende Grundparzellen: 344/1, 345/5, 345/6, 345/7, 345/8 und 871/2 (Tfl. Straße) KG 56107 St. Gilgen, mit einer Gesamtfläche von ca. 3.367 m<sup>2</sup>.

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

### 1.2.1. Straßenfluchlinien

Die Straßenfluchlinie verläuft entlang der internen Erschließungsstraße auf GP 345/1 gem. planlicher Darstellung. Die Straße hat eine Breite von **4,40 m - 5,0 m** und endet in einem Wendehammer gem. planlicher Darstellung.

### 1.2.2. Baufluchlinien

Die Baufluchlinie verläuft in einem Abstand von **5,0 m** zur Straßenfluchlinie entlang der Erschließungsstraße auf GP 345/1 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 Baustuktur mit einer **obersten Traufhöhe (TH)** und einer **Firsthöhe (FH)**, bezogen auf das natürliche Gelände 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 des Planungsgebiets erfolgt über den östlich gelegenen Brunnleitweg (Gemeindestraße), sowie weiter über die davon abzweigende Erschließungsstraße auf GP 345/1, welche in einen 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

Für das Planungsgebiet wird eine Mindestzahl von **4 Wohneinheiten** festgelegt.

### 1.3.5. Stellplätze

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

Darüber hinaus gelten die Bestimmungen des § 38 BauTG.

### 1.3.6. Pflanzgebot - Schaffung von Grünbeständen

Der Rand des Planungsgebiets 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.

### 1.3.7. Besondere Festlegung in Textform – BF1: Architektonische Gestaltung

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

### 1.3.8. Besondere Festlegung in Textform – BF2: 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 auszustalten (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

Der ggst. Bebauungsplan wird parallel zur der gleichlautenden Flächenwidmungsplan-Teilabänderung „T330/79 Brunnleitenweg, Ettlmayr“ 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

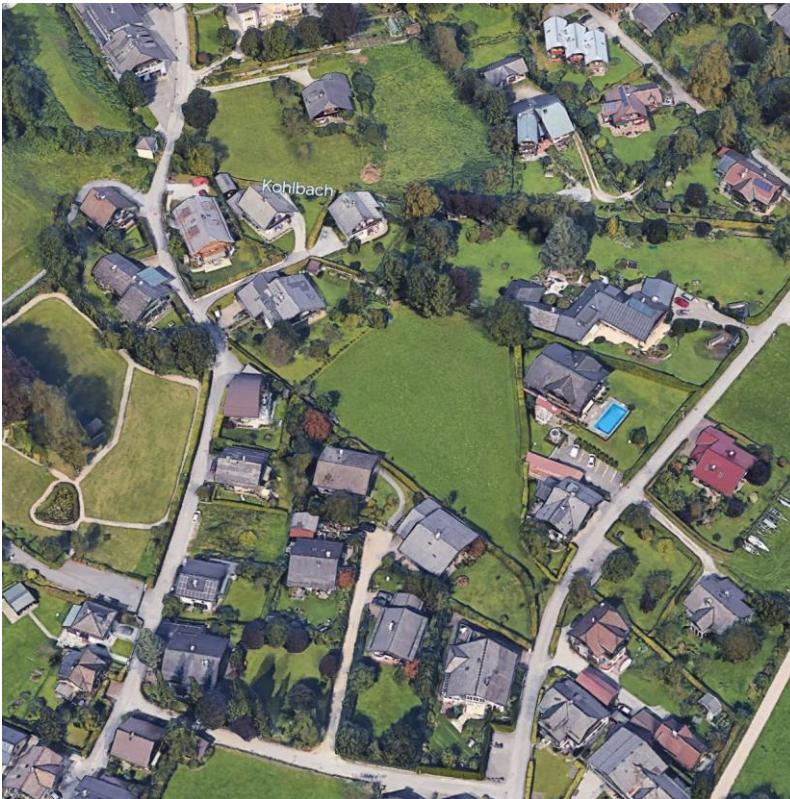
Die Änderungsfläche befindet sich ca. 400 m nördlich des Zentrums von St. Gilgen, zwischen dem Oppenauerbach im Süden und dem Kohlbach im Norden. Das Grundstück war bereits als Bauland gewidmet und ist ringsum von gewidmetem, bebautem Bauland umgeben. Die Flächen liegen jeweils ca. 300 m östlich des Kreisverkehrs bei der Mondsee Bundesstraße, sowie westlich des UYC Wolfgangsee und damit auch des Westufers des Wolfgangsees. Die Bebauungsstruktur der Umgebung ist vorwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Die Freiflächen Richtung Westen, v.a. westlich der Bundesstraße dienen der landwirtschaftlichen Nutzung, die bewaldeten Hänge im Westen dienen vor allem der forstwirtschaftlichen Nutzung. Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 3.367m<sup>2</sup> auf.

Abb.: Übersichtsplan, ÖK 50



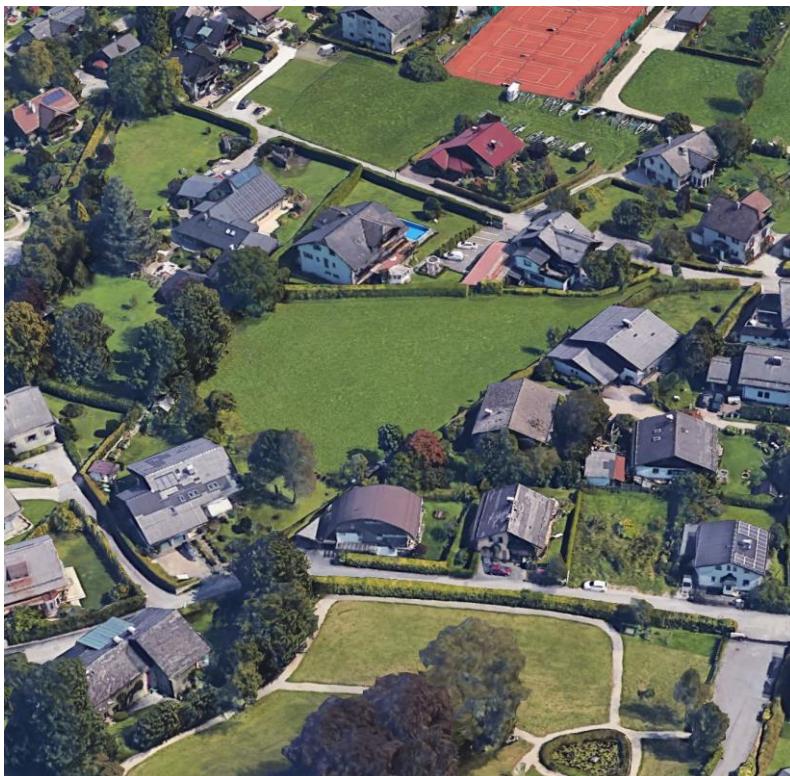
Quelle: SAGIS, 2023.

Abb.: Foto des Planungsgebiet (Ansicht Richtung Norden)



Quelle: Google Earth, 2022.

Abb.: Foto des Planungsgebiets (Ansicht Richtung Osten)



Quelle: Google Earth, 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:

### 3.2. Siedlungsleitbild der Gemeinde

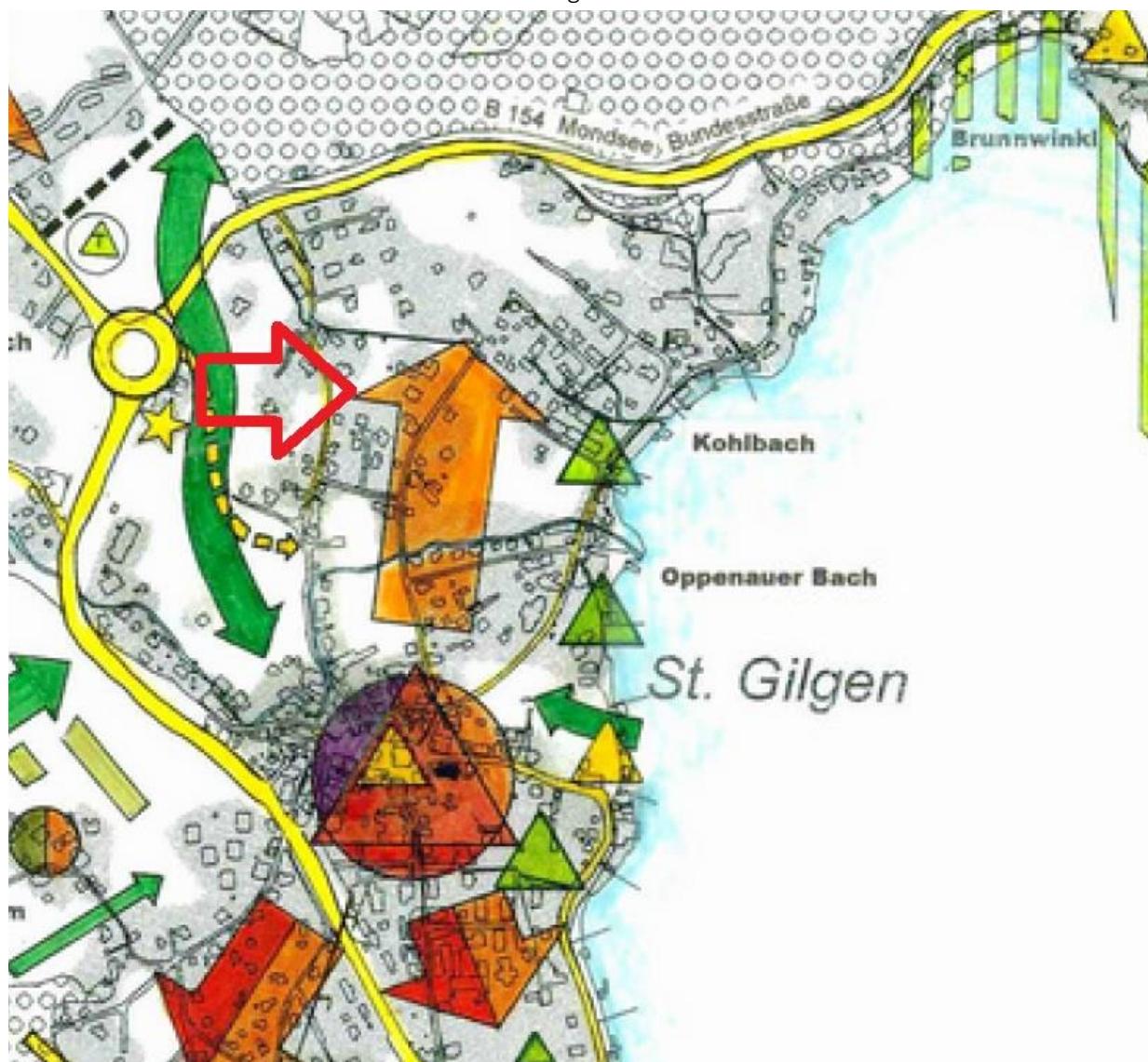
- *Die Gemeinde St. Gilgen will in Zukunft die Hauptwohn Nutzung verstärken, die Siedlungsentwicklung hat sich - auch entsprechend den Zielsetzungen der übergeordneten Planungen - daher vorwiegend am gemeindeeigenen Wohnungsbedarf zu orientieren.*  
[...]
- *Der Wohnungszusatz ist daher ausschließlich auf den Wohnungsbedarf für Hauptwohnsitze zu beschränken und wird mit einer Zunahme um max. +15% begrenzt.*  
[...]
- *Die künftige Wohnbautätigkeit hat sich auf die bestehenden Ortschaften und Siedlungen zu beschränken, neue Siedlungsgebiete sollen im Zeitraum der Gültigkeit dieses Konzeptes nicht entwickelt werden.*  
[...]

### 3.4.1.2. Siedlungsgebiet zwischen Oppenauer Bach und Kohlbach

- *Das Siedlungsgebiet zwischen Oppenauer Bach und Kohlbach erstreckt sich von der Mondseestraße bzw. dem Seeufer über Brunnleitweg und Steinküftstraße nach Westen bis zur Mondsee Bundesstraße. Die unbebauten Flächen innerhalb der bestehenden Bebauung können im Wesentlichen aufgefüllt werden, als westlicher Siedlungsrand wird der bestehende Weg (GP 475/5) bzw. die geplante Trasse der "Nordzufahrt" festgesetzt.*
- *Die unmittelbar nördlich an das neue Altersheim angrenzenden Flächen sind als langfristige Erweiterungsflächen für dasselbe sicherzustellen.*
- *Die Grünflächen im Bereich Tennisplatz und Yachtclub sind für diese Sporteinrichtungen erforderlich und daher auch in Zukunft zu erhalten und nicht als Bauland zu widmen.*
- *Zwischen Parkplatz und Grünfläche des Yachtclubs wird durch die Gemeinde eine Jugendfreizeitanlage errichtet.*

Im Planteil zum ggst. REK liegt der ggst. Bereich innerhalb des Erweiterungsbereichs der Gemeindezentrums und Hauptortes Richtung Norden.

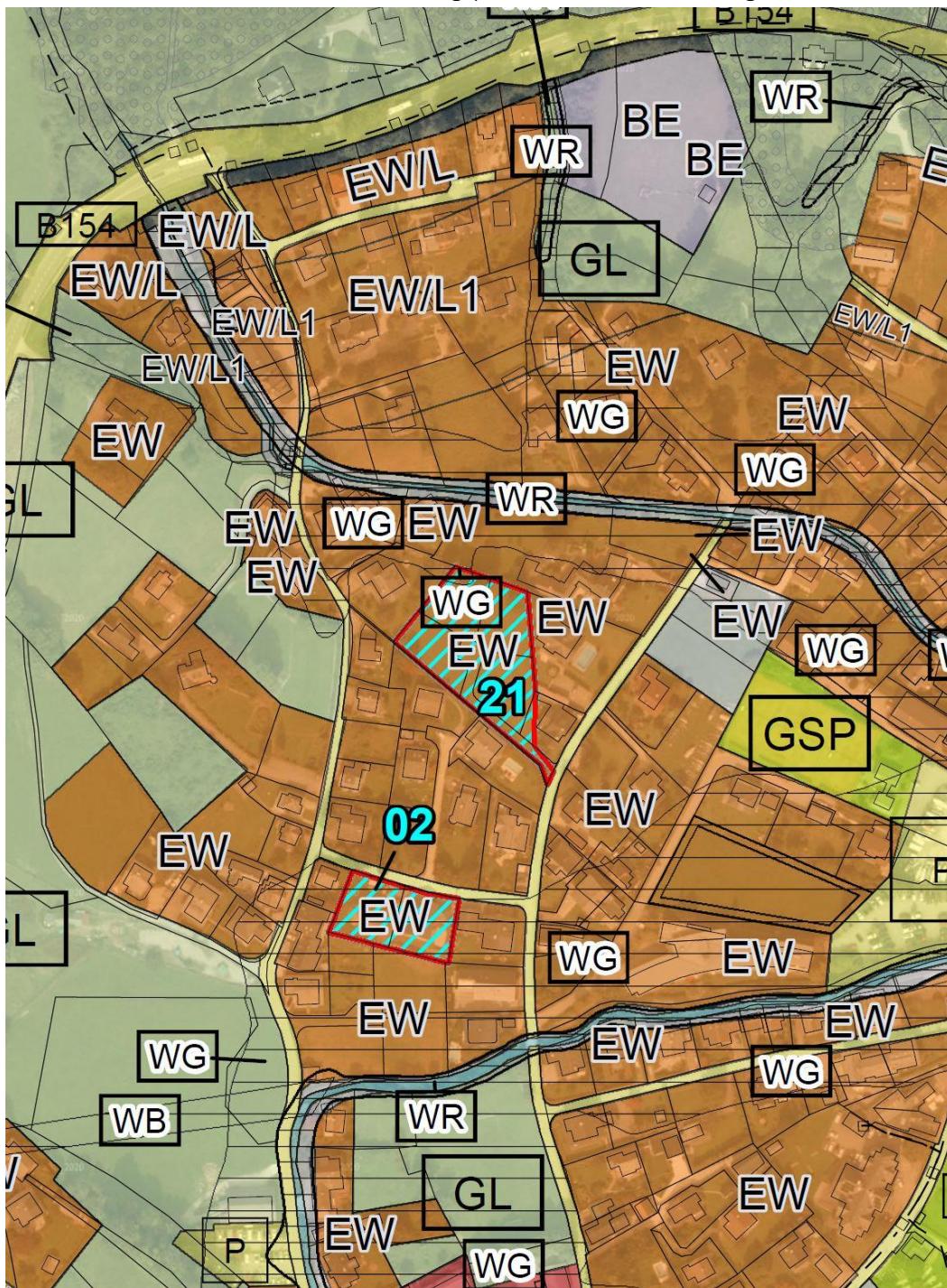
Abb.: Ausschnitt aus dem REK der Gemeinde St. Gilgen



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, 2023.

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Gilgen ist das Planungsgebiet als Grünland – sonstige Flächen ausgewiesen, bis zur Beschlussfassung wird das Planungsgebiet als Bauland – erweitertes Wohngebiet gewidmet sein.

## 2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

### Wildbachgefahrenzone

Im Norden befindet sich ein Teilstück von etwa 77 m<sup>2</sup> innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone des Kohlbaches. Die WLV ist in das nachfolgende Bauverfahren mit einzubeziehen und allfällige Schutzmaßnahmen sind umzusetzen.

Abb.: Ausschnitt Gefahrenzonen der WLV



Quelle: SAGIS, 2023.

## 2.1.5. Verkehrserschließung

### Individualverkehr

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über den östlich gelegenen Brunnleitweg (Gemeindestraße), sowie weiter über die davon abzweigende Erschließungsstraße auf GP 345/1, welche in einen Wendehammer mündet.

### Öffentlicher Verkehr

Die Bushaltestelle „St. Gilgen Busbahnhof“ ist lt. LEP 2003 für den Bus in fußläufig erreichbarer Entfernung vorhanden. Die Bushaltestelle liegt in ca. 740 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

Keine

## 2.1.9. Problemanalyse

Die ggst. Änderungsfläche liegt im Hauptort von St. Gilgen, etwa 400 m nördlich des Ortszentrums, und stellt eine Freifläche innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsgebiets zwischen Brunnleitweg, Steinfeldweg und Steinklütstraße dar. Die Grundstücke wurden im Zuge der generellen Überarbeitung des Flächenwidmungsplans in Grünland zurück gewidmet. Die Fläche schließt von allen Seiten an gewidmetes, bebautes Bauland an. Die vorherrschende Siedlungsstruktur in der Umgebung sind Ein- und Zweifamilienhäuser.

Die Erstellung des ggst. Bebauungsplans wird gleichzeitig mit dem entsprechenden Teilabänderungsverfahren des Flächenwidmungsplans durchgeführt. Das Planungsgebiet ist gegenwärtig als Grünland – sonstige Flächen gewidmet. Bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans wird das Planungsgebiet als Bauland – erweitertes Wohngebiet ausgewiesen sein. Gleichzeitig werden für das Planungsgebiet die aktuell in der Gemeinde St. Gilgen für ähnliche Siedlungen üblichen Bebauungsbedingungen übernommen.

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.

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.

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

Hinsichtlich der hochwertigen Böden sind im Bebauungsplan konkrete Minderungsmaßnahmen festzulegen.

## 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 des Ortszentrums ab.

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über den östlich gelegenen Brunnleitweg (Gemeindestraße), sowie weiter über die davon abzweigende Erschließungsstraße auf GP 345/1, welche in einen 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 das natürliche Gelände, 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. 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 eine Mindestzahl von 4 Wohneinheiten festgelegt.

Pro Wohneinheit wird eine Stellplatzanzahl von 2 verordnet, um den ruhenden Verkehr auf Eigengrund zu situieren. Darüber hinaus gelten die Bestimmungen des § 38 BauTG.

Zur Eingrünung des Siedlungsrandes im Hinblick auf eine sanfte Einbettung in die bestehende Siedlungsstruktur, sind die Ränder des Planungsgebiets gem. planlicher Darstellung mit Bäumen oder Sträuchern zu begleiten.

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

In Bezug auf den Boden sind vor allem die „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und die „Abflussregulierung“ betreffend konkrete Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im ggst. Bebauungsplan festgelegt, welche als Festlegung BF 2 im ggst. Bebauungsplan verordnet werden.

## 2.2. VERFAHRENSABLAUF

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

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

Auflage des Entwurfs gem. § 65 Abs. 3 ROG 2009	05.09.2023 – 03.10.2023
Beschluss des Bebauungsplans gem. § 65 Abs. 6 ROG 2009	12.12.2024
Kundmachung des Bebauungsplans als Verordnung gem. 65 Abs. 8 ROG 2009	16.01.2025

Beilagen: Bebauungsplan Beschluss, M 1:500