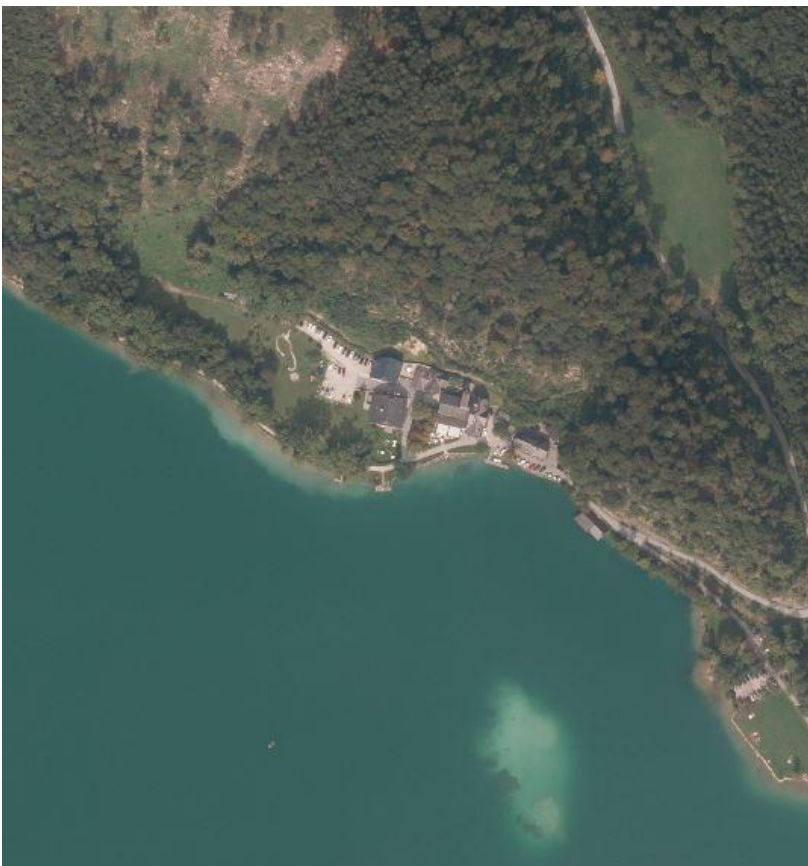


GEMEINDE

ST. GILGEN

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE  
SF GASTHAUS UND HOTEL FÜRBERG – ERWEITERUNG

BESCHLUSS



---

# IMPRESSUM

## Auftraggeber

Gemeinde St. Gilgen  
Mozartplatz 1  
5340 Sankt Gilgen

## Auftragnehmer

Zeller ZT GmbH  
Hellbrunnerstraße 1a  
5081 Anif

## Plangrundlagen

Eigenstuhler Bauabwicklung GmbH  
Pöllingerstraße 5a  
5340 St. Gilgen

Geometer Fally ZT GmbH  
Hofhaymer Allee 9  
5020 Salzburg

## Projektleitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

## Bearbeitung

Johannes David, BSc

## Geschäftszahl

GZ 330BPL05-2022

## Datum

Anif, am 20.03.2025

# 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.....	6
1.3.3. Bauweise .....	6
1.3.4. Pflanzgebot - Schaffung von Grünbeständen.....	6
1.3.5. Besondere Festlegung in Textform – BF1: Boden .....	6
1.3.6. Besondere Festlegung in Textform – BF2: Technische Aufbauten .....	6
1.3.7. Besondere Festlegung in Textform – BF3: Geologie .....	7
2. ERLÄUTERUNGSBERICHT .....	9
2.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 Abs 1 ROG 2009 .....	9
2.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes.....	9
2.1.2. Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept.....	11
2.1.3. Flächenwidmung.....	14
2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit .....	15
2.1.5. Verkehrserschließung .....	18
2.1.6. Technische Infrastruktur .....	18
2.1.7. Vorhandene Bausubstanz .....	18
2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.....	18
2.1.9. Problemanalyse.....	19
2.1.10. Planungsziele .....	19
2.2. VERFAHRENSABLAUF.....	21

# 1. VERORDNUNGSTEXT

## 1.1. GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet ist Teil des Gasthaus und Hotels Fürberg und liegt abseits des Ortes an der landschaftlich höchst reizvollen Nordbucht des Wolfgangsees, etwa 1,7 km nordöstlich des Gemeindeamtes von St. Gilgen. Der Gasthof Fürberg und die dazugehörigen Bauten sind im betroffenen Bereich die einzigen Bauten und prägen somit den Uferbereich stark.

Das Planungsgebiet umfasst folgende Grundparzellen: 158, 159/2 (Tfl.), 159/3 (Tfl.), 159/4, 164/1 (Tfl.), 164/2 (Tfl.) und 266/2 (Tfl.), KG 56111 Winkl, mit einer Gesamtfläche von ca. 10.606 m<sup>2</sup>.

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

### 1.2.1. Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinie verläuft entlang der Erschließungsstraße auf GP 159/2, 159/3 (Tfl.) und 164/2 (Tfl.) gem. planlicher Darstellung.

### 1.2.2. Baufluchtlinien

Die Baufluchtlinien verlaufen zur Straßenfluchtlinie gem. planlicher Darstellung. Zusätzlich verläuft im westlichen Bereich eine weitere Baufluchtlinie in einem Abstand von **4,0 m** zur südlich gelegenen Widmungsgrenze gem. planlicher Darstellung.

### 1.2.3. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche wird für das Planungsgebiet durch die Grundflächenzahl **GRZ** von **0,35** festgelegt.

### 1.2.4. Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden entsprechend der bestehenden Baustruktur mit einer **obersten Traufhöhe (TH)** und einer **Firsthöhe (FH)**, als Absoluthöhen in Metern über Adria gem. planlicher Darstellung, wie folgt festgelegt:

#### TGB 01

Oberste Traufhöhe (TH):	554,25 m ü. A.
Firsthöhe (FH):	560,25 m ü. A.
Attikahöhe Flachdach (AH FD)	552,25 m ü. A. für den <b>nördlichen Teil</b> des TGB 01
Attikahöhe Flachdach (AH FD)	548,50 m ü. A. für den <b>südlichen Teil</b> des TGB 01

### TGB 02

Oberste Traufhöhe (TH):	553,00 m ü. A.
Firsthöhe (FH):	559,00 m ü. A.
Attikahöhe Flachdach (AH FD)	552,25 m ü. A. für den <b>nördlichen Teil</b> des TGB 02
Attikahöhe Flachdach (AH FD)	544,50 m ü. A. für den <b>südlichen Teil</b> des TGB 02 als Zubau zu den Bestandsbauten Gästehaus und Haupthaus

#### Haupthaus Bestand:

Oberste Traufhöhe (TH):	550,75 m ü. A.
Firsthöhe (FH):	557,75 m ü. A.
Oberste Traufhöhe Quergiebel (TH QG):	555,25 m ü. A.

#### Gästehaus Bestand:

Oberste Traufhöhe (TH):	550,00 m ü. A.
Firsthöhe (FH):	555,00 m ü. A.

### TGB 03

Oberste Traufhöhe (TH):	550,50 m ü. A.
Firsthöhe (FH):	550,50 m ü. A.

#### Fischerei Bestand

Oberste Traufhöhe (TH):	546,25 m ü. A.
Firsthöhe (FH):	549,75 m ü. A.

### 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 die Gemeindestraße „Fürbergstraße“, welche von der Ortschaft Aich Richtung Süden und weiter über die Erschließungsstraße, auf GP 159/2 verläuft.

### 1.3.2. Äußere architektonische Gestaltung

#### Dachform

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

Ausgenommen davon sind das geplante **Parkhaus** in TGB 03 und **Nebengebäuden, Zubauten** oder **Verbindungsbauten**. Hier sind auch **Flachdächer** als Dachform zulässig.

### 1.3.3. Bauweise

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

### 1.3.4. Pflanzgebot - Schaffung von Grünbeständen

Im westlichen Bereich 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.

### 1.3.5. Besondere Festlegung in Textform – BF1: Boden

Vor allem in Bezug auf 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)

### 1.3.6. Besondere Festlegung in Textform – BF2: Technische Aufbauten

Technische bzw. untergeordnete Aufbauten (z.B. Lüftungsschächte, Liftüberfahrten, untergeordnete Gauben und dgl.) dürfen die angegebenen Maximalhöhen im technisch notwendigen Ausmaß überschreiten.

### 1.3.7. Besondere Festlegung in Textform – BF3: Geologie

Der Untergrund besteht gem. der geologischen Karte aus Sandstein, Mergel. Die Bebaubarkeit ist auf diesem Untergrund gegeben.

Die betreffenden Flächen sind weitgehend eben, bzw. fallen sie leicht Richtung Osten ab. Aufgrund der Bestandsbebauung ist jedoch von einer guten Baugrundeignung auszugehen.

Für das ggst. Vorhaben wurde von Dr. phil. Gerhard Feitzinger, Ingenieurkonsulent für Erdwissenschaften (Geologie - Mineralogie), vom 05.10.2023 eine Steinschlagstudie Fürberg vorgenommen.

#### **Beurteilung Steinschlagrisiko und Schutzmaßnahmen:**

Die geologische Situation zeigt eine hangparallel, mittelsteil einfallende Lagerung der Kalkschichten im Umfeld der Profile 2 bis 4. Aus geomechanischer Sicht ist dadurch ein planares Ausgleiten von Schichten möglich. Allerdings tritt das Gebirge nur sehr selten an die Oberfläche und beschränkt sich überwiegend auf die Felsstufe im unteren Hangbereich. Ein größeres Risiko geht eher von einzelnen, durch Wurzelsprengung gelöste Gesteinsblöcke aus, die metastabil in steileren Hangbereich lagern und bei Unwettern (Niederschlag, Windwurf etc.) mobilisiert werden können. Die Simulationsergebnisse für den Ostteil (Profile 1 bis 4) zeigen, dass die Bauwerke sowohl durch die Herstellung einer Fallmulde mit Schutzmauer als auch durch die Installation eines Schutznetzes ausreichend vor Steinschlag geschützt werden können. Aus geotechnischer Sicht wird die Fallmuldenvariante favorisiert, da aufgrund der generell geringen Steinschlagenergie und Sprunghöhe ein Schutznetz als überdimensioniert erscheint und einen vergleichsweise größeren Natureingriff erfordert. Zudem fällt der künftige Wartungsaufwand für eine Fallmulde wesentlich geringer aus. Unter Berücksichtigung der Nullvariante wird ersichtlich, dass der aktuelle Fallraum (mit Dämpfungsschüttung) im Bereich von Profil 3 ausreicht. Ein außerordentliches Schadensereignis durch die Kollision eines energiereichen Blocks mit dem Hauptgebäude erscheint als sehr unwahrscheinlich. Demnach ist bei der Ausführung der Fallmuldenvariante nur das Umfeld der neuen Parkgarage zu schützen. Da entlang Profil 1 und 2 nur geringe Sprunghöhen und Aufprallenergien auftreten, reicht höchstwahrscheinlich eine Steinschlagbarriere in Form eines Fallraumes mit vorgesetztem Randwall oder als Alternative aneinandergereihte Jersey-Elemente. Eine Dämpfungsschüttung am Garagendach ist zu empfehlen und wirkt als zusätzliche Sicherheit. Die Steinschlagsimulationen im Westen (Profil 5 bis 8) ergeben, dass die bestehende Fallmulde einen umfassenden Schutz für die angrenzenden Gebäude bietet und die ankommenden Sturzblöcke nur geringe Energien aufweisen. Dies deckt sich auch mit der Dokumentation der wenigen stummen Zeugen im Bereich der Schutzmauer. Die Funktionstüchtigkeit kann demnach anhand der Steinschlagsimulationen bestätigt werden.

#### **Empfohlene Maßnahmen**

Aus geotechnischer Sicht werden folgende Maßnahmen empfohlen, um das Hotelgelände und die geplanten Bauwerke angemessen vor Steinschlag zu schützen:

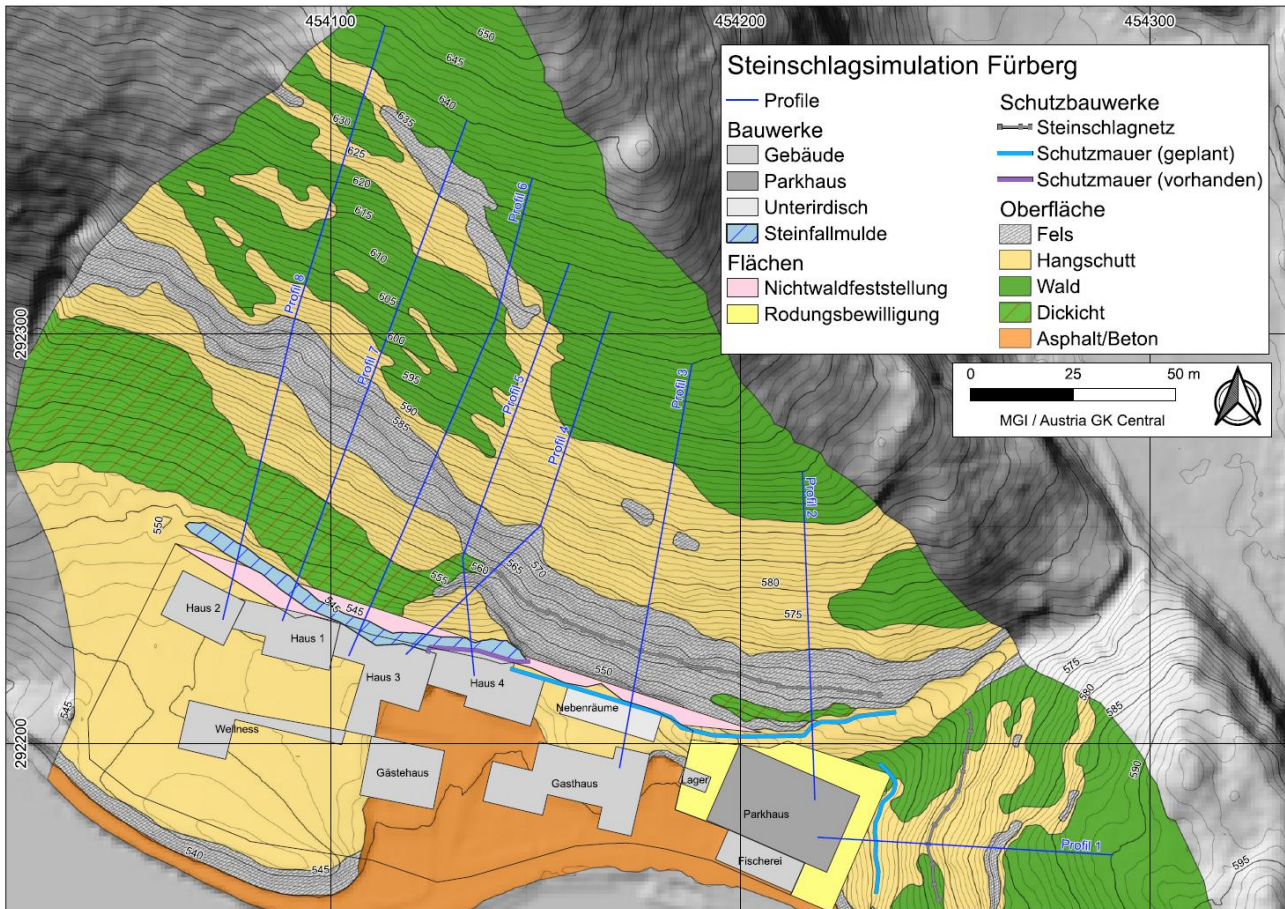
- Allgemein: Minimierung der Steinschlaggefahr durch regelmäßige Übersteigungen der Hangbereiche in Fünf-Jahresabständen (kontrolliertes Entfernen von lockerem Blockmaterial, Beobachtung von Wurzelsprengung)
- Bereich Parkgarage: umgrenzende Fallmulden mit Randwall (mindestens 1,5 m hoch und 60-70° steil) am Nord- und Osthang, Alternative: Jersey-Elemente als Steinschlagbarriere, Dämpfungsschüttung am Garagendach.



### Option: Zufahrt Parkgarage über aktuellem Gehweg

Als Option wird überlegt, die Zufahrt zur Parkgarage über den aktuell nach Nordosten ansteigenden Gehweg zu verlegen, um den Verkehr vollständig vom Ufer fernzuhalten. Die Geländekartierung in diesem Bereich verdeutlicht, dass dort von einem geringen Steinschlagrisiko ausgegangen werden kann. In den flachen Hangbereichen zeigt sich nur wenig aufgeschlossenes Grundgebirge, aus dem sich Felsblöcke lösen können. Steinschlagschutzbauwerke sind dort nicht notwendig, allerdings wird ebenso eine Kontrolle der umliegenden Hangbereiche innerhalb eines Fünf-Jahres-Zeitraums empfohlen.

Abb.: Steinschlagsimulation Fürberg



Quelle: Dr. phil. Gerhard Feitzinger, Ingenieurkonsultent für Erdwissenschaften, vom 05.10.2023.



## 2. ERLÄUTERUNGSBERICHT

Der ggst. Bebauungsplan wird parallel zu der gleichlautenden Flächenwidmungsplan-Teilabänderung 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 befindet sich in Fürberg, ca. 1,7 km nordöstlich des Hauptortes von St. Gilgen, in einer Bucht am Nordufer des Wolfgangsees. Die ggst. Flächen dienen der Erweiterung des Gasthofes und Hotels Fürberg, dessen bestehende Gebäude und Infrastrukturen den Uferbereich in der Bucht stark prägen. Die landschaftliche Umgebung ist zunächst durch den Wolfgangsee und die entsprechenden Nutzungen (Strandbad Fürberg) geprägt und weiter durch die bewaldeten Hänge des Saurüssels, welche nördlich anschließen und in der weiteren Umgebung durch die Hänge des Schaffberges.

Die weiteren Freiflächen in der näheren Umgebung dienen vor allem der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung. Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 10.606 m<sup>2</sup> auf.

Abb.: Übersichtsplan, ÖK 50



Quelle: SAGIS, 2022.



Abb.: Blick auf das Planungsgebiet Richtung Norden



Quelle: Google Earth, 2022.

Abb.: Blick auf das Planungsgebiet Richtung Nordosten



Quelle: Google Earth, 2022.

Abb.: Blick auf das Planungsgebiet Richtung Osten



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:

### 1.1. Stellung der Gemeinde in der Region

#### 1.1.2. Ziele

- *In der Funktion als Fremdenverkehrsgemeinde sieht St. Gilgen auch in Zukunft einen wesentlichen Schwerpunkt. Die wirtschaftliche Bedeutung des Fremdenverkehrs soll daher erhalten und nach Möglichkeit weiter ausgebaut werden. In Zusammenhang mit der Tourismusfunktion kommt der Erhaltung der "Kapitalgrundlage" Naturraum als wichtigstem Potential der Gemeinde höchste Bedeutung zu, ebenso der Erhaltung einer intakten bäuerlichen Landwirtschaft.*
- *Gleichzeitig mit der Bedeutung als Fremdenverkehrsgemeinde ist auch die (Nah) - Erholungsfunktion der Gemeinde zu erhalten und in geordnete Bahnen zu lenken.*

### 1.3.3. Fremdenverkehrs - Wirtschaft

#### 1.3.3.2. Generelle Zielsetzungen

- *Der Fremdenverkehr soll weiterhin seine große wirtschaftliche Bedeutung für St. Gilgen behalten. Die Gemeinde wird den Fremdenverkehr daher auch in Zukunft fördern und alle für diesen Wirtschaftszweig erforderlichen Maßnahmen unterstützen, solange diese dem Raum und der Struktur der Gemeinde entsprechen.*
- *Ganz wesentlich ist, die regionalen Besonderheiten und naturräumlichen Gegebenheiten auch in Zukunft zu erhalten, da hierin das Kapital der Gemeinde für diesen Wirtschaftszweig gelegen ist.*
- *Qualitätsverbesserung, aber auch ein möglichst breit gestreutes Angebot an unterschiedlichen Fremdenverkehrsbetrieben soll einen vielfältigen Bedarf abdecken können.*
- *Grundsätzlich sollen bestehende Fremdenverkehrsbetriebe entsprechend den wirtschaftlichen Möglichkeiten und Erfordernissen aus/umbauen können, auch in einer Größenordnung, welche die Widmungskategorie "Beherbergungsgroßbetrieb" erforderlich macht. Eine konkrete Anzahl oder Auswahl aus den bestehenden Betrieben oder möglichen künftigen Standorten wird bewusst nicht vorweggenommen, generell werden aber 80 Zimmer als Obergrenze für Beherbergungsgroßbetriebe festgelegt. Diese Größenordnung wird als für den Raum verträglich angenommen.*
- *Zur Erhaltung der wirtschaftlichen Wettbewerbsfähigkeit im Tourismusbereich wird in Zukunft die Zusammenarbeit aller Salzkammergutgemeinden und eine Einbeziehung des Angebotes der benachbarten Regionen sinnvoll und notwendig sein.*
- *Speziell die engere "Region Wolfgangsee" soll gezielt und verstärkt beworben werden.*

#### 1.3.3.3. Touristisches Leitbild der Gemeinde

- *Um die Fremdenverkehrswirtschaft in ihre Bedeutung erhalten zu können, sind Qualitätsverbesserungen sowohl im Beherbergungs- und Gastronomiebereich als auch bei den erforderlichen Folgeeinrichtungen notwendig. Alle Maßnahmen müssen unter dem Aspekt "Qualität vor Quantität" und in Übereinstimmung mit dem Raum erfolgen. Eine Verbesserung von Betrieben der Kategorie B in die Kategorie A (und vermehrte Ausstattung mit Seminarräumen u.ä.) erscheint sinnvoll.*
- *Um eine bessere Auslastung der Einrichtungen sowie ein möglichst einheitliches Angebot an Arbeitsplätzen über das ganze Jahr hin zu erreichen, wird eine Verlängerung der Saison in Frühjahr und Herbst angestrebt, was durch geeignete Maßnahmen zu unterstützen ist. (...)*

#### 1.3.3.4. Maßnahmen

##### Beschreibung der Maßnahmen für die einzelnen Gebiete

###### St. Gilgen

- Der Gasthof Fürberg liegt abseits des Ortes an der landschaftlich höchst reizvollen Nordbucht des Sees, ist ein bedeutender Beherbergungsbetrieb und zugleich ein beliebtes Ausflugsrestaurant (der gesamte Seeuferbereich vom Gasthof nach Süden bis zur Falkensteinwand hat großen Stellenwert als "Erholungsgebiet bzw. Badebereich"). Um die wirtschaftliche Entwicklung dieses Fremdenverkehrsbetriebes auch in Zukunft sicherstellen zu können, ist das Areal des Gasthauses im Flächenwidmungsplan bei Bedarf mit der entsprechenden Baulandwidmung (Beherbergungsgroßbetrieb) zu versehen.

In der angrenzenden Seeuferzone ist im Bereich des Erholungsgebietes die Errichtung notwendiger Sanitäreinrichtungen sowie eines Kiosks zu ermöglichen.

## 2. Freiraumkonzept

### 2.1.3. Zielsetzungen für Teilbereiche des Landschaftsraumes

#### Seeufer

- Der unmittelbare Uferbereich des Wolfgangsees ist von neuer Siedlungstätigkeit freizuhalten, jede Bebauung im näheren und weiteren Uferbereich ist nur in den im Siedlungskonzept beschriebenen Bereichen bestehender Ortschaften möglich.

### 2.4.5. Erholungsraum und Grünflächen

Der gesamte Landschaftsraum zwischen Wolfgangsee, Mondsee und Attersee ist aufgrund seiner naturräumlichen Ausstattung und seiner landschaftlichen Vielfalt als Erholungsgebiet bedeutend. Weite Teile im Gemeindegebiet St. Gilgen sind gemäß § 15 des Salzburger Naturschutzgesetzes (Sbg.LGBL 1/1993) als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

- Am Nordufer des Wolfgangsees ist der Bereich Fürberg - Falkensteinwand – Ried als Erholungsgebiet zu erhalten. Hier verläuft zum Teil entlang der noch naturbelassenen Uferabschnitte einer der ältesten Wallfahrtswege Europas.

### 2.4.6. Vorrangzonen für Erholung

Als Vorrangzonen für die Erholungsnutzung werden jene Gebiete ausgewiesen, in denen aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten und vorhandener Einrichtungen (Badeeinrichtungen, Wanderwege, bewirtschaftete Almen und Restaurationen) eine vorrangige Erholungsnutzung gegeben und auch weiterhin Ziel ist. Dies sind folgende Bereiche:

- Die Seeuferbereiche Burghaus und Unterburgau, Kreuzstein, Naturbad Fürberg, Ried und Gschwand werden als Vorrangzonen für die Erholungsnutzung ausgewiesen.

Im Planteil zum REK ist der Gasthof Fürberg als Fremdenverkehrseinrichtung außerhalb von Ortschaften gekennzeichnet und liegt in der Vorrangzone Erholung im Seeuferbereich.



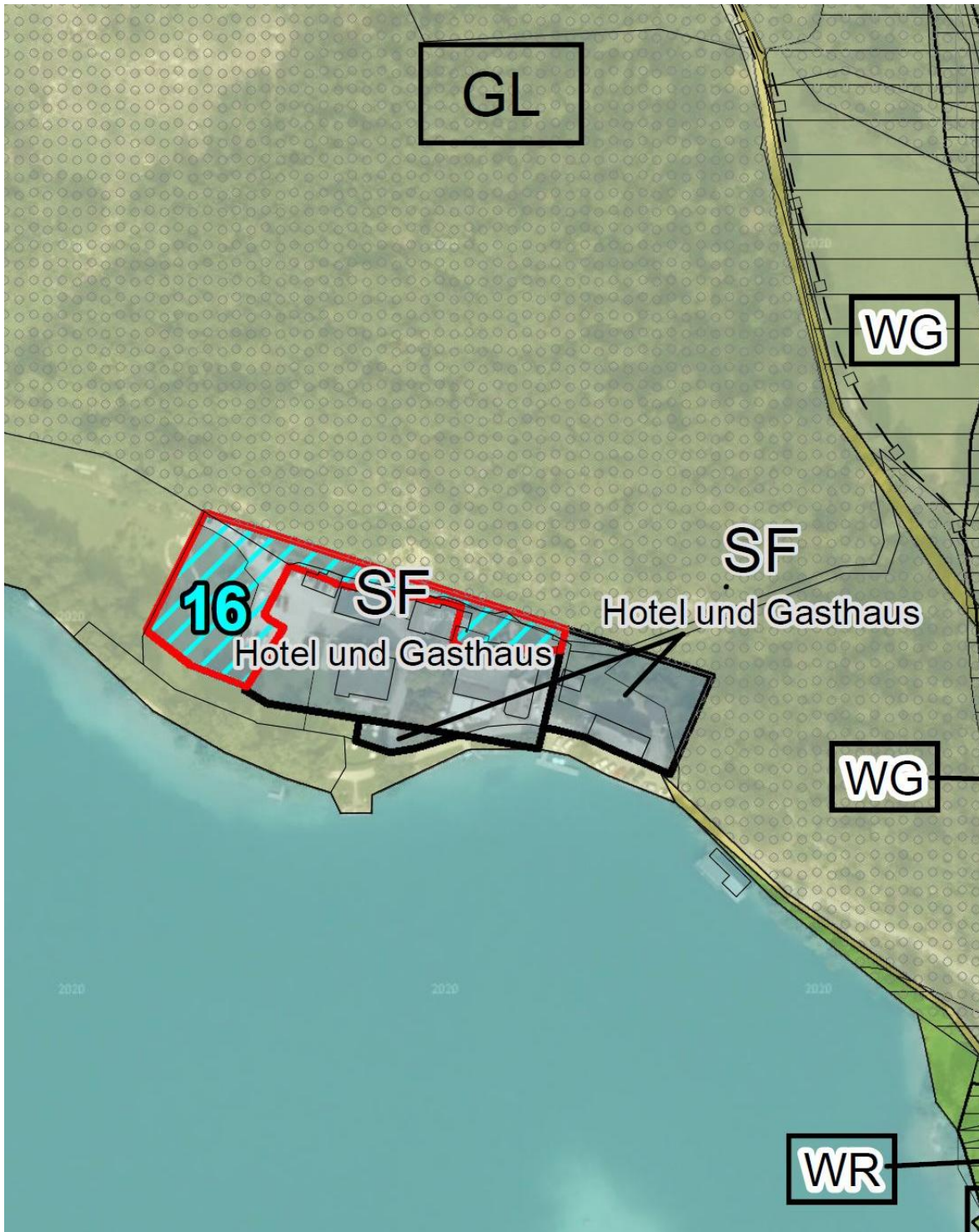
Abb.: Ausschnitt aus dem REK der Gemeinde St. Gilgen



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, 2024.

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Gilgen ist das Planungsgebiet gegenwärtig zum Teil bereits als Bauland – Sonderfläche Gasthaus und Grünland – ländliches Gebiet gewidmet. Das Verfahren zur Umwidmung der Änderungsflächen im Bauland -Sonderfläche läuft zusammen mit dem ggst. Verfahren. Bis zur Beschlussfassung des ggst. Bebauungsplans wird das Planungsgebiet zur Gänze als Bauland – Sonderfläche - Hotel und Gasthaus gewidmet sein.



## 2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

### Boden

Die Bodenfunktion sind auf den ggst. Flächen zwischen 1 (gering) bis 4 (hoch) eingestuft, Standortfunktion besteht keine. Die Flächen im ggst. Bereich weisen einen vergleichbaren Wert zu den meisten anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen in St. Gilgen auf, bzw. sind die Werte zum Teil niedriger, womit für die Flächen in Bezug auf den Boden keine Bedenken bestehen. Lediglich in Bezug auf die „Lebensraumfunktion“ weisen die Flächen höhere Werte auf.

Die beabsichtigte Änderung stellt eine Erweiterung des Hotels und Gasthofs Fürberg dar und entspricht somit dem Ziel der Raumordnung v.a. im Hinblick auf den Vorrang einer Siedlungsentwicklung nach innen und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

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

Lebensraumfunktion 4

Standortfunktion 0

Natürliche Bodenfruchtbarkeit 2

Abflussregulierung 1

Pufferfunktion 3

Des Weiteren sind Besonnung, Klima und Luftgüte in ausreichender Umweltqualität gegeben.

Im Norden befinden sich größere zusammenhängende Waldflächen, welche abschirmend, speichernd und filternd wirken. Eine allfällige Beeinträchtigung wird dadurch überkompensiert.

Für die Flächen sind Versorgungseinrichtungen im Ortszentrum vorhanden, wodurch auf dem Wege der Interessensabwägung einer Siedlungsentwicklung im ggst. Bereich der Vorrang zu geben ist.

Vor allem in Bezug auf die „Lebensraumfunktion“ sind konkrete Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgelegt. Unter Berücksichtigung der Größe der Entwicklungsflächen und der bestehenden hohen Lebensraumfunktion sowie der konkreten Minderungsmaßnahmen im ggst. Bebauungsplan ist die Umwelterheblichkeit entsprechend der Lesehilfe Bodenschutz Salzburg im ggst. Bereich als gering zu bewerten.

### Landschaftsschutzgebiet

Das ggst. Planungsgebiet liegt im Randbereich des Landschaftsschutzgebiets "Schafberg-Salzkammergutseen".

*Dessen 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 bestehenden Vorprägung durch den Hotel- und Gasthausbetrieb Fürberg und der Lage angrenzend an bestehende Wälder, wird der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets nicht wesentlich negativ beeinflusst.

Im Zuge der Interessensabwägung ist daher aufgrund der o.a. Ausführungen der Erweiterung des Hotel- und Gasthausbetriebes 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.

## Biotop

Im südlichen Bereich des ggst. Planungsgebiet befindet sich ein Biotop gem. § 26 „Feldgehölz am Wolfgangsee S Fürberg“ - Auflagen des Naturschutzes (Ausgleichsmaßnahmen, vereinbart im Umwidmungsverfahren) sind daher zu erfüllen. Zum Schutz der geschützten Lebensräumen und Biotopen/Vernetzung erfolgt im Bebauungsplan ein Abrücken der Baufluchtlinie von **10 m**, um die erhebliche Beeinträchtigung der Sichtschutzkulisse des §26 Flurgehölzes zu minimieren. Die ggst. Flächen im Biotop sind jedenfalls von jeglicher Bebauung freizuhalten und ist dies im Bebauungsplan entsprechend sichergestellt.

## Geologie

Der Untergrund besteht gem. der geologischen Karte aus Sandstein, Mergel. Die Bebaubarkeit ist auf diesem Untergrund gegeben.

Die betreffenden Flächen sind weitgehend eben, bzw. fallen sie leicht Richtung Osten ab. Aufgrund der Bestandsbebauung ist jedoch von einer guten Baugrundeignung auszugehen.

Für das ggst. Vorhaben wurde von Dr. phil. Gerhard Feitzinger, Ingenieurkonsulent für Erdwissenschaften (Geologie - Mineralogie), vom 05.10.2023 eine Steinschlagstudie Fürberg vorgenommen.

## Empfohlene Maßnahmen

Aus geotechnischer Sicht werden folgende Maßnahmen empfohlen, um das Hotelgelände und die geplanten Bauwerke angemessen vor Steinschlag zu schützen:

- Allgemein: Minimierung der Steinschlaggefahr durch regelmäßige Übersteigungen der Hangbereiche in Fünf-Jahresabständen (kontrolliertes Entfernen von lockerem Blockmaterial, Beobachtung von Wurzelsprengung);
- Bereich Parkgarage: umgrenzende Fallmulden mit Randwall (mindestens 1,5 m hoch und 60-70° steil) am Nord- und Osthang, Alternative: Jersey-Elemente als Steinschlagbarriere, Dämpfungsschüttung am Garagendach.

## Option: Zufahrt Parkgarage über aktuellem Gehweg

Als Option wird überlegt, die Zufahrt zur Parkgarage über den aktuell nach Nordosten ansteigenden Gehweg zu verlegen, um den Verkehr vollständig vom Ufer fernzuhalten. Die Geländekartierung in diesem Bereich verdeutlicht, dass dort von einem geringen Steinschlagrisiko ausgegangen werden kann. In den flachen Hangbereichen zeigt sich nur wenig aufgeschlossenes Grundgebirge, aus dem sich Felsblöcke lösen können. Steinschlagschutzbauwerke sind dort nicht notwendig, allerdings wird ebenso eine Kontrolle der umliegenden Hangbereiche innerhalb eines Fünf-Jahres-Zeitraums empfohlen.

## Landschaftsstruktur und -bild

Zum Schutz des Landschaftsbildes erfolgt im Bebauungsplan ein Abrücken der Baufluchtlinie von **10 m**, um die erhebliche Beeinträchtigung der Sichtschutzkulisse des §26 Flurgehölzes zu minimieren.

## Land- und Forstwirtschaft

Mit dem Schreiben einer **Rodungskennntnisnahme** der BH-SU (Zl. 30302-404/1537/24-2024) und einer **Nichtwaldfeststellung** (Zl. 30302-404/1537/23-2024), beide vom 07.03.2024 kann zusammengefasst werden, dass „der Forstbehörde somit empfohlen werden kann, die beantragte Rodungsfläche auf GP. 158 im Ausmaß von 28 m<sup>2</sup> sowie jene auf GP 164/1 im Ausmaß von 662 m<sup>2</sup> mit einer Rodungskennntnisnahme abzuschließen und die beantragte (Rodungs)fläche auf GP. 266/2, alle KG Winkl im Ausmaß von 67 m<sup>2</sup> als Nichtwaldfläche per Bescheid abzuhandeln“.

## 2.1.5. Verkehrserschließung

### Individualverkehr

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die Gemeindestraße „Fürbergstraße“, welche von der Ortschaft Aich Richtung Süden und weiter über die Erschließungsstraße, auf GP 159/2 verläuft.

### Öffentlicher Verkehr

Die Bushaltestelle „St. Gilgen Aich“ ist für den Bus nicht in fußläufig erreichbarer Entfernung vorhanden. Die Bushaltestelle liegt in ca. 870 m Luftlinie und ca. 1,5 km Fußweg entfernt.

## 2.1.6. Technische Infrastruktur

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

Gem. Stellungnahme der Winterhaustechnik GmbH, vom 26. Juli 2023, konnte für die Erweiterung festgestellt werden, dass bei einem angenommenen Spitzenwasserbedarf von 30 – 33m<sup>3</sup>/Tag dies 0,34 bis 0,38 Liter je Sekunde an Wasserbedarf wären. Die Wasserquelle leistet im Normalfall bis zu 2,5 Liter pro Sekunde und somit ausreichend für die Versorgung der geplanten Erweiterung, siehe beiliegende Bestätigung.

Aus Sicht des Reinhaltverbandes Wolfgangsee-Ischl ist anzumerken, dass durch die Verdoppelung des täglich anfallenden Abwasseranfalles beim PW Fürberg, vorbehaltlich anderer behördlicher Auflagen, ein zusätzlicher Retentionsbehälter mit einem Fassungsvermögen von 10-15 m<sup>3</sup> zu errichten ist. Für die zukünftige Einleitung der Rückspülwässer und der über einen Fettabscheider schon derzeit eingeleiteten Küchenabwässer ist gem. Indirekteinleiterverordnung (BGBl. 220/1989) ein Indirekteinleitervertrag zwischen dem Betreiber und dem RVWI als Kanalisationsunternehmen im Sinne der IEV abzuschließen.

## 2.1.7. Vorhandene Bausubstanz

Auf den ggst. Flächen befindet sich bereits ein Gasthaus, ein Hotel und die dazugehörigen Gebäude, sowie auch eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung.

## 2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für die bebauten Flächen liegen rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen vor.

### 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 befindet sich in Fürberg, ca. 1,7 km nordöstlich des Hauptortes von St. Gilgen, in einer Bucht am Nordufer des Wolfgangsees. Die ggst. Flächen dienen der Erweiterung des Gasthauses und Hotels Fürberg, dessen bestehende Gebäude und Infrastrukturen den Uferbereich in der Bucht stark prägen.

Die landschaftliche Umgebung ist zunächst durch den Wolfgangsee und die entsprechenden Nutzungen (Strandbad Fürberg) geprägt und weiter durch die bewaldeten Hänge des Saurüssels, welche nördlich anschließen und in der weiteren Umgebung durch die Hänge des Schafberges.

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.

Das ggst. Planungsgebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Schafberg-Salzkammergutseen“. Im Bebauungsplan sind Festlegungen zu treffen, die mögliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild möglichst geringhalten.

Die Bodenfunktionen sind auf den ggst. Flächen zwischen 1 (gering) bis 4 (hoch) eingestuft, Standortfunktion besteht keine. Zur Erhaltung und Fortschreibung der bestehenden Siedlungsstruktur sind konkret detaillierte Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen festzulegen.

Auf den ggst. Flächen befindet sich ein Biotop gem. § 26 „Feldgehölz am Wolfgangsee S Fürberg“. Technische bzw. untergeordnete Aufbauten sollen die Maximalhöhen im notwendigen Ausmaß überschreiten können.

### 2.1.10. Planungsziele

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

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die Gemeindestraße „Fürbergstraße“, welche von der Ortschaft Aich Richtung Süden und weiter über die Erschließungsstraße, auf GP 159/2 verläuft.

Die Festlegung der Ausnutzbarkeit der Grundfläche mit einer Grundflächenzahl GRZ von max. 0,35 erfolgt unter Bedachtnahme auf die bestehende Bebauung, sowie in Hinblick auf eine sensible Entwicklung und den sparsamen Umgang mit Bauland.

Auch die Festlegung der Höhen erfolgt gestaffelt, als Absoluthöhen, 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 Siedlungsstruktur fortzuführen, wird eine offene Bauweise – freistehend oder gekuppelt verordnet. Als Dachform werden das Sattel- oder Walmdach festgelegt (ausgenommen das geplante Parkhaus, Nebengebäuden, Zubauten oder Verbindungsbauten).

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

Aufgrund der sensiblen Lage im Landschaftsschutzgebiet wird bezüglich der Vorprägungen des Hotel- und Gasthofbetrieb Fürberg und der großen Waldflächen, welche sich vor allem im Norden, Osten und Westen erstrecken, der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets nicht wesentlich negativ beeinflusst. Dies vor allem auch deshalb, da im Bebauungsplan – wie oben angeführt - umfassende Festlegungen zur Einhaltung des Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets getroffen sind.

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

Auf dem Planungsgebiet befindet sich im Südwesten ein Biotop gem. § 26 „Feldgehölz am Wolfgangsee S Fürberg“. Zum Schutz der geschützten Lebensräume und Biotopen/Vernetzung erfolgt im Bebauungsplan ein Abrücken der Baufluchtlinie von 10 m, um die erhebliche Beeinträchtigung der Sichtschutzkulisse des §26 Flurgehölzes zu minimieren. Die gsst. Flächen im Biotop sind jedenfalls von jeglicher Bebauung freizuhalten und ist dies im Bebauungsplan mit der Baufluchtlinie entsprechend festgelegt.

Technische bzw. untergeordnete Aufbauten, z.B. Lüftungsschächte, Liftüberfahrten, untergeordnete Gauben und dgl., dürfen die angegebenen Maximalhöhen im technisch notwendigen Ausmaß überschreiten um eine dem Stand der Technik erforderliche Ausstattung zu gewährleisten, ohne hierfür, heute noch unbekannte, detaillierte Höhenfestlegungen zu treffen (BF 2).

Für das ggst. Vorhaben wurde von Dr. phil. Gerhard Feitzinger, Ingenieurkonsulent für Erdwissenschaften (Geologie - Mineralogie), vom 05.10.2023 eine Steinschlagstudie Fürberg vorgenommen. Die empfohlenen Maßnahmen sind einzuhalten und wird dies als besondere Festlegung (BF 3) im gegenständlichen Bebauungsplan verordnet.



## 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	05.07.2024 - 02.08.2024
Beschluss des Bebauungsplans gem. § 65 Abs. 6 ROG 2009	20.03.2025
Kundmachung des Bebauungsplans als Verordnung gem. 65 Abs. 8 ROG 2009	13.05.2025

Beilagen:       Bebauungsplan Beschluss, M 1:500