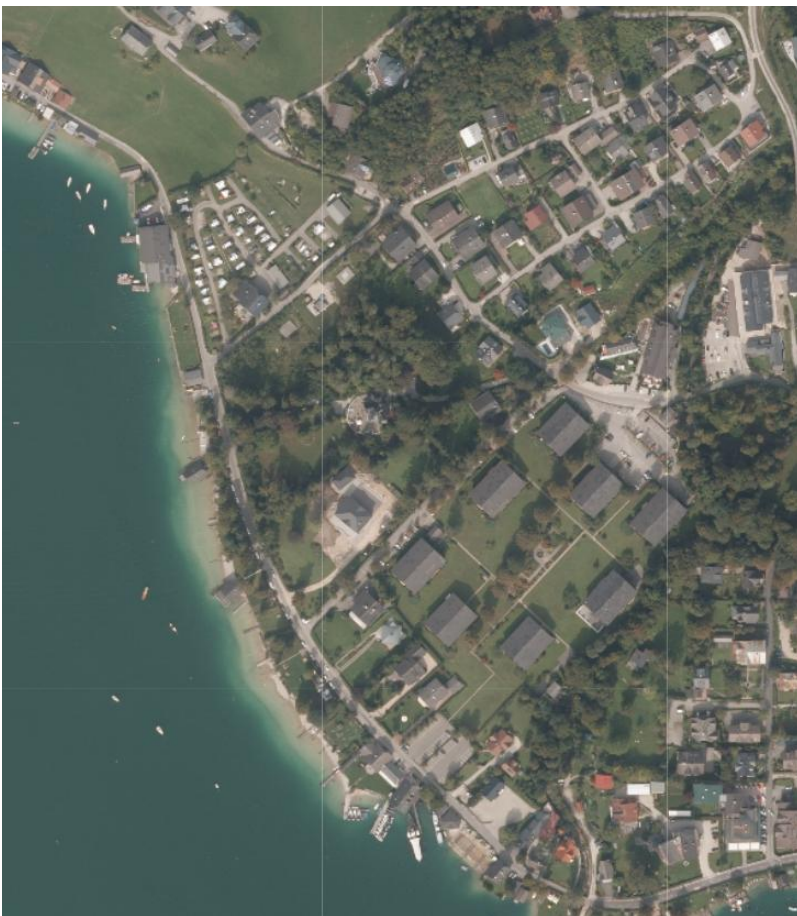


GEMEINDE

ST. GILGEN

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE
RIED – SCHÜTTEN, **ÄNDERUNG 2024**

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

330BPL01-2024

Datum

Anif, am 24.04.2025

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 | 8 |
| 3. | ERLÄUTERUNGSBERICHT | 9 |
| 3.1. | PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 Abs 1 ROG 2009 | 9 |
| 3.1.1. | Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes..... | 9 |
| 3.1.2. | Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept..... | 11 |
| 3.1.3. | Flächenwidmung..... | 13 |
| 3.1.4. | Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit | 14 |
| 3.1.5. | Verkehrerschließung | 15 |
| 3.1.6. | Technische Infrastruktur | 15 |
| 3.1.7. | Vorhandene Bausubstanz | 15 |
| 3.1.8. | Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen..... | 16 |
| 3.1.9. | Problemanalyse..... | 16 |
| 3.1.10. | Planungsziele | 16 |
| 3.2. | VERFAHRENSABLAUF..... | 18 |

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.*

(3) Soweit durch eine Änderung des Flächenwidmungsplans Bauland in Grünland umgewidmet wird, gilt der für diesen Bereich erlassene Bebauungsplan mit Wirksamkeit der Änderung des Flächenwidmungsplans als aufgehoben. Die Aufhebung ist vom Bürgermeister oder von der Bürgermeisterin im Bebauungsplan kenntlich zu machen.

BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG 2024 DES BEBAUUNGSPLANES

Mit der gegenständlichen Änderung 2024 (Schütten) wird der bestehende Bebauungsplan, welcher 2019 zuletzt geändert wurde, im nordwestlichen Bereich des Planungsgebiets auf GP 187/16 und 187/22 – Teilgebiet 10 a und b (TGB 10 a und b) entsprechend abgeändert. Auf den GP 187/22 (TGB 10a) befindet sich seit 2019 ein Bestandsobjekt als Wohngebäude auf GP 187/16 (TGB 10 b) ist ein Keller bereits errichtet.

Für die GP 187/16 (TGB 10 b) soll aufgrund der geringen Grundstücksgröße von 505 m², sowie in Hinblick auf einen haushälterischen Umgang mit Grund und Boden die Grundflächenzahl mit 0,25 festgelegt werden. Darüber hinaus erfolgt für das TGB 10 b die Festlegung der Höhen mit einer TH 6,50 m und einer FH 9,00 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 TGB 10 b auch Festlegungen in Bezug auf die äußere architektonische Gestaltung getroffen. Um die bestehende Wohn-Siedlungsstruktur fortzuführen, wird eine offene Bauweise – freistehend verordnet.

Für die GP 187/22 (TGB 10 a) bleiben die bestehenden Festlegungen aufgrund des Bestandes unverändert aufrecht.

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

2. VERORDNUNGSTEXT

2.1. GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Ried am Nordufer des Wolfgangsees, zwischen der Riederstraße im Nordosten und dem Seeufer im Südwesten.

Das Planungsgebiet umfasst die noch bestehenden GP Nr. 187/6, 187/7, 187/8, 187/9, 187/10, 187/11, 187/12, 187/13, 187/14, 187/15, 187/16, 187/17, 187/18, 187/24, 187/25, 187/26, 187/27, 187/28, 187/30, sowie Straßen-Teilflächen der GP Nr. 187/3, 317, 197/4, 187/21, alle KG Ried, mit einer Gesamtfläche von ca. 36.060 m².

Die Eigentümerin der GP 187/7, 187/8, 187/9, 187/26, und 187/27, alle KG Ried hat um Abänderung des rechtskräftigen Bebauungsplans für den ggst. Bereich (Bescheid vom 29.12.1981, Zl. II-88-1981) angesucht, da die Gebäudehöhen erhöht werden sollen.

Der o.a. rechtskräftige Bebauungsplan mit Bescheid vom 29.12.1981 wurde darüber hinaus für die GP 187/5 KG Ried, Fam. Eisl (Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.06.1997, Kundmachung gem. Gemeindeordnung am 16.07.1997) sowie für die GP 187/14, 187/15, 187/16, alle KG Ried, Dr. Vierling (Anm.: mittlerweile Johann Schütten) (Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.04.2004, Kundmachung gem. Gemeindeordnung am 11.06.2004) in zwei Teilbereichen abgeändert. Diese abgeänderten Teilbereiche werden in den Bebauungsplan übernommen und im Sinne der Übersichtlichkeit dargestellt – eine Änderung erfolgt nicht.

Für die GP 187/25 bzw. 187/24 werden die Bebauungsbestimmungen ebenfalls entsprechend angepasst, wobei die Höhe dem Bestande nach festgelegt wird, welche die bestehenden Bestimmungen ersetzt.

Für die übrigen Grundparzellen (Anm.: TGB 02, 04, 05,) wird der Bebauungsplan einheitlich abgeändert, wobei der bestehende Bebauungsplan auch hier durch die ggst. Änderung vollständig ersetzt wird.

Änderung 2024

Die Änderungsflächen befinden sich im nordwestlichen Bereich des Planungsgebiet, südlich der Gemeindestraße „Ried“. Die Flächen der Änderung 2024 beziehen sich auf das Teilgebiet (TGB) 10 a und b mit der GP 187/16 (TGB 10 b) und 187/22 (TGB 10 a), KG 56106 Ried mit einer Gesamtfläche von etwa 1.206 m². Das Planungsgebiet erstreckt sich über eine Gesamtfläche von etwa 36.060 m². Die Änderungsflächen befinden sich bereits innerhalb des Planungsgebiets, wodurch die Gesamtfläche bei etwa 36.060 m² unverändert bleibt.

2.2. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 Abs 2 ROG 2009

2.2.1. Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien verlaufen entlang der bestehenden Erschließungsstraßen auf GP Nr. 187/3, 317, 197/4, 187/21 gem. planlicher Darstellung. Die Straßenbreiten sind der Plandarstellung zu entnehmen.

2.2.2. Baufluchtlinien

Die Baufluchtlinien verlaufen vorwiegend in einem Abstand von **5,0 m** zur Straßenfluchtlinie der Erschließungsstraßen.

Auf GP 187/5 verläuft die Baufluchtlinie in einem Abstand von **4,0 m** zur Straßenfluchtlinie.

Zur Straßenfluchtlinie der Karl Haiserstraße verläuft die Baufluchtlinie auf GP 187/7, 187/24 und 187/26 im Abstand von **40 m**.

2.2.3. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche wird durch die Grundflächenzahl **GRZ** wie folgt festgelegt:

Änderung 2024

- Teilgebiet 01 und 10 a: GRZ von max. **0,15** (Bestehender BPL, Kundmachung am 11.06.2004)
- Teilgebiet 02, 04, 05, 06, 07, 08: GRZ von max. **0,20**
- Teilgebiet 03: GRZ von max. **0,25** (Bestehender BPL, Kundmachung am 16.07.1997)

TGB 10 b

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

2.2.4. Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden durch die **Zahl der oberirdischen Geschosse (ZOG)** sowie mit einer **obersten Traufhöhe (TH)** und einer **Firsthöhe (FH)** wie folgt festgelegt:

Änderung 2024

- Teilgebiet 01 und 10 a:
Zahl der oberirdischen Geschosse: **ZOG 2** (Bestehender BPL, Kundmachung am 11.06.2004)
- Teilgebiet 02, 04, 05
Oberste Traufhöhe (TH): max. **8,50 m**
Firsthöhe (FH): max. **11,00 m**
- Teilgebiet 03:
Zahl der oberirdischen Geschosse: **ZOG 2 bis ZOG 3** (Bestehender BPL, Kundmachung am 16.07.1997)
- Teilgebiet 06
Oberste Traufhöhe (TH): max. **wie Bestand** in Absoluthöhe festzulegen
Firsthöhe (FH): max. **wie Bestand** in Absoluthöhe festzulegen

- Teilgebiet 07

Oberste Traufhöhe (TH): max. 555,50 m ü.A.

Firsthöhe (FH): max. 557,50 m ü.A.

- Teilgebiet 08

Oberste Traufhöhe (TH): max. 552,50 m ü.A.

Firsthöhe (FH): max. 555,00 m ü.A.

TGB 10 b

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

Oberste Traufhöhe (TH): 6,50 m

Firsthöhe (FH): 9,00 m

2.2.5. Erfordernis einer Aufbaustufe

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 für den Verkehr erfolgt direkt über die angrenzenden Gemeindestraßen bzw. öffentlichen Verkehrsflächen.

Änderung 2024

TGB 10 a und b

Die verkehrliche Erschließung für das TGB 10 a und b erfolgt über die Gemeindestraße „Karl Haiserstraße“ auf GP 187/21 und anschließend über eine Privatstraße auf GP 187/6.

2.3.2. Äußere architektonische Gestaltung

Dachform

Teilgebiet 02, 04, 05, 06, 07, 08

Als Dachform für die beiden Teilgebiete wird das Sattel- oder Walmdach festgelegt.

2.3.3. Bauweise

Teilgebiet 01 und 03

Es wird eine **offene Bauweise – freistehend** festgelegt (Bestehender BPL, siehe oben).

Teilgebiet 02, 04, 05, 06, 07, 08

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

Änderung 2024

TGB 10 a und b

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

3. ERLÄUTERUNGSBERICHT

Im ggst. Bereich wurde im Jahre 1969 ein Bebauungsplan erstmals erstellt. Dieser Bebauungsplan wurde 1981 für GP 187/8 erstmalig abgeändert und ergänzt. In Weiterer Folge wurde für die GP 187/5 KG Ried, Fam. Eisl, 1997 (Anm.: Teilgebiet 03), sowie die GP 187/14, 187/15, 187/16, alle KG Ried, Dr. Vierling, 2004 (Anm.: Teilgebiet 01, mittlerweile Johann Schütten) der Bebauungsplan in zwei Teilbereichen abgeändert. Diese abgeänderten Teilbereiche werden und den Bebauungsplan übernommen und im Sinne der Übersichtlichkeit dargestellt – eine Änderung erfolgt nicht. Die übrigen Teilflächen des Planungsgebiets (Anm.: Teilgebiet 02, 04, 05, 06, 07, 08) werden im Sinne der Gleichheit entsprechend abgeändert und ersetzen den hier bisher geltenden Bebauungsplan.

Änderung 2024

Der ggst. Bebauungsplan wird im nordwestlichen Bereich des Planungsgebiets auf GP 187/16 und 187/22 – Teilgebiet 10 a und b (TGB 10 a und b) entsprechend geändert. Bei der Änderung handelt es sich in erster Linie um eine Anpassung für eine bessere Bebaubarkeit der im Planungsgebiet zum Großteil bereits bebauten Ein- und Zweifamilienhausstruktur im Bereich Ried. Der ggst. Bebauungsplan dient zur Gewährleistung des haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden, insbesondere dem sparsamen Umgang mit Bauland und orientiert sich an der Struktur der Umgebungsbebauung unter Berücksichtigung des gegebenen Geländes im Planungsgebiet. Auf den ggst. Flächen GP Nr. 187/22 (TGB 10 a) befindet sich ein bestehendes Wohnhaus und auf GP 187/16 (TGB 10 b) ist ein Keller bereits errichtet.

3.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

3.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Ried am Nordufer des Wolfgangsees, zwischen der Riederstraße im Nordosten und dem Seeufer im Südwesten. Im Süden der Flächen wurde in den 1980er Jahren eine Zweitwohnungsanlage errichtet, im Norden liegt der Campingplatz „Seeterrassen Camping“. Westlich zum See hin wird das Planungsgebiet durch die Karl Haiserstraße begrenzt. Die nordwestlichen Flächen sind als Grünland – ländliches Gebiet gewidmet und Teilflächen des Planungsgebiets sind darüber bewaldet.

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 36.060 m² auf.

Änderung 2024

Die Flächen der Änderung 2024 beziehen sich auf das Teilgebiet (TGB) 10 a und b mit der GP 187/22 und 187/16, KG 56106 Ried, mit einer Gesamtfläche von etwa 1.206 m². Im Osten erstreckt sich die Gemeindegrenze zu St. Wolfgang bzw. die Landesgrenze zu Oberösterreich. Die landschaftliche Umgebung ist durch den Wolfgangsee und durch die bewaldeten Hänge des nördlich gelegenen Schafberges geprägt. Siedlungsschwerpunkt von Ried ist die Bebauung westlich des Dittlbaches, von der Sterbersiedlung bis zum Wolfgangsee, die im Grunde genommen eine Fortsetzung des Ortes St. Wolfgang darstellt. Im gesamten Bereich der Seeuferzone befindet sich locker gestreute Bebauung, wobei neben den wenigen landwirtschaftlichen Betrieben Wohnbebauung zumeist in Form von Zweitwohnsitzen vorherrscht. Das Planungsgebiet erstreckt sich über eine Gesamtfläche von etwa 36.060 m². Die Änderungsflächen befinden sich bereits innerhalb des Planungsgebiets, wodurch die Gesamtfläche bei etwa 36.060 m² unverändert bleibt.

Abb.: Orthofoto des Planungsgebiets



Quelle: SAGIS, 2018.

Abb. Blick auf das Planungsgebiet Richtung Nordosten



Quelle: Google Earth, 2024.

3.1.2. Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

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

Kapitel Siedlungs- und Ortsbildkonzept

3.4.7. Ried

Der Ortsteil Ried befindet sich am nördlichen Ufer des Wolfgangsees und schließt unmittelbar an den Ort St. Wolfgang an. Ried hat kein eigenes Ortszentrum, keine örtlichen öffentlichen Einrichtungen - weder Kindergarten noch Volksschule - und auch keine Nahversorgung, die gesamte Versorgung wird vom Ort St. Wolfgang übernommen. Einzige Einrichtung örtlicher und überörtlicher Bedeutung ist die HBLA (höhere Bundeslehranstalt) Ried, die im „Ferienhort“ untergebracht ist.

Siedlungsschwerpunkt von Ried ist die Bebauung westlich des Dittlbaches, von der Sterbersiedlung bis zum See, die im Grunde genommen eine Fortsetzung des Ortes St. Wolfgang darstellt.

Zwischen dieser Bebauung und dem Ferienhort befindet sich im gesamten Bereich der Seeuferzone locker gestreute Bebauung, wobei neben den wenigen landwirtschaftlichen Betrieben Wohnbebauung zumeist in Form von Zweitwohnsitzen vorherrscht.

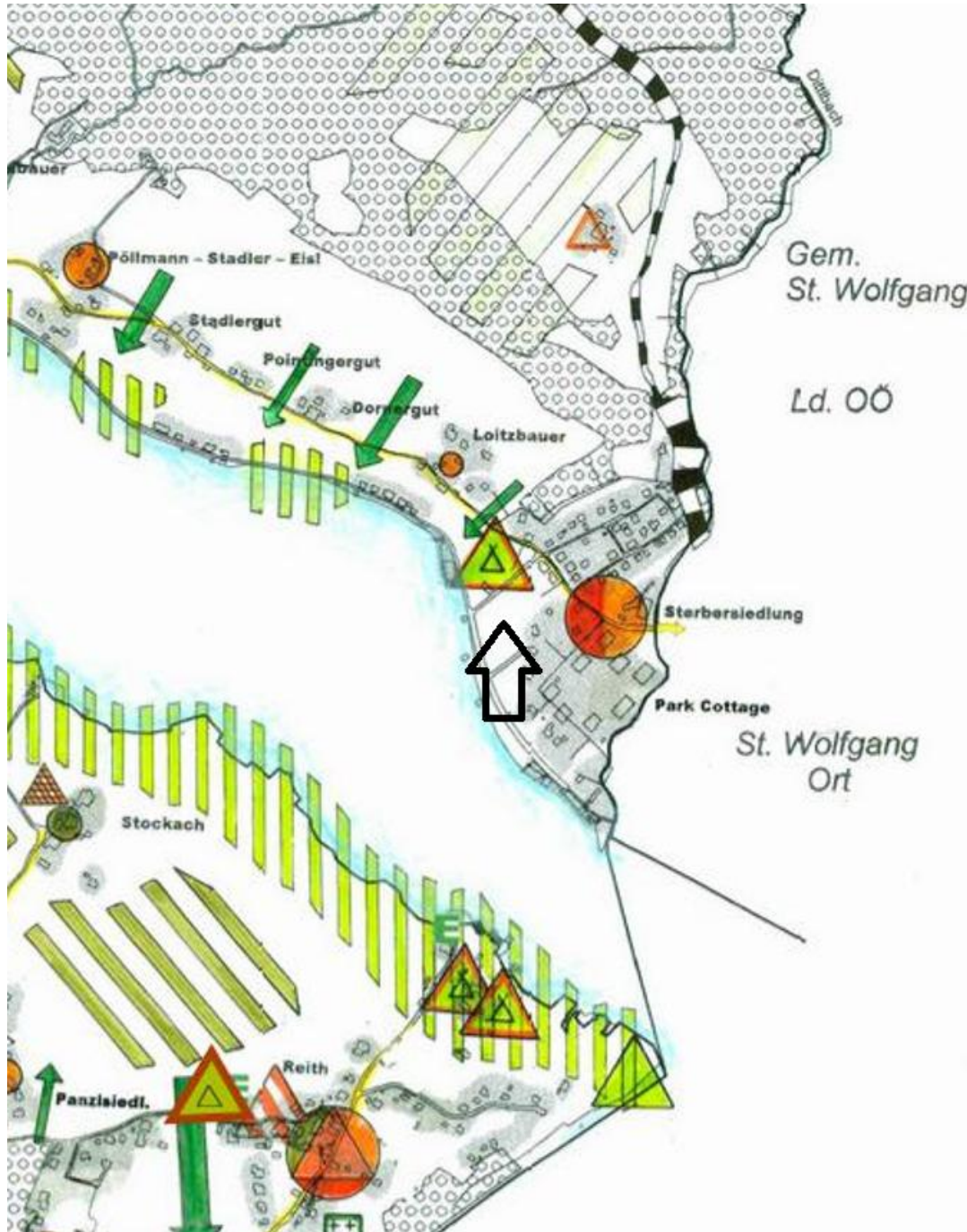
3.4.7.2. Park – Cottage:

Südlich der Sterbersiedlung bzw. der Gemeindestraße wurde in den 80-er Jahren eine Zweitwohnungsanlage errichtet, im Westen und zum See hin befinden sich einige Villen und westlich des Waldstückes ein Campingplatz.

- *Das bestehende Zweitwohnungsgebiet der Appartementhaussiedlung ist mit der entsprechenden Widmung zu versehen, kann aber nicht erweitert werden.*
- *Soweit zwischen den Villen noch unbebaute Grundstücke vorhanden sind, können diese aufgefüllt werden, jedoch nur für Hauptwohnsitze.*
- *Der Betrieb des Campingplatzes südlich vom Gasthaus Seeblick soll in Zukunft entweder in dieser Form wieder aufgenommen oder einer anderen Form der Fremdenverkehrsnutzung zugeführt werden.*
- *Die unbebauten und bewaldeten Flächen südöstlich des Campingplatzgeländes zwischen oberer und unterer Rieder Straße sollen in Grünland rückgewidmet werden.*

Im Planteil zum REK ist der ggst. Bereich als „Wohngebiete mit Einfamilienhäusern – Reihenhäusern – Geschoßwohnbauten“ festgelegt. Nördlich sind die Flächen als „Campingplätze im Seeuferbereich“ festgelegt.

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



Quelle: REK St. Gilgen, Planteil, 1999.

3.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Landschaftsschutzgebiet Schafberg-Salzkammergutseen

Das Planungsgebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Schafberg-Salzkammergutseen. Im Zuge der nachfolgenden Verfahren ist daher allenfalls die Naturschutzbehörde einzubeziehen.

Änderung 2024

TGB 10 a und b

Die Änderungsflächen liegen im Landschaftsschutzgebiet „Schafberg-Salzkammergutseen“.

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.

Der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiet wird durch die zukünftige Bebauung nicht negativ beeinträchtigt, da das Auffüllen im Bereich des Siedlungsansatzes im Bereich Ried den bestehenden Siedlungsansatz abschließt und die ggst. Änderungsflächen bereits mit einem Wohngebäude und einem Keller bebaut sind.

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

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

Abb.: Landschaftsschutzgebiet Schafberg-Salzkammergutseen



Quelle: SAGIS, 2024.

Wald

Teilflächen des Planungsgebiets sind bewaldet, wobei diese Waldflächen im als Grünland – ländliches Gebiet gewidmeten Bereich liegen.

3.1.5. Verkehrserschließung

Individualverkehr

Die Erschließung für den Verkehr erfolgt direkt über die angrenzenden Gemeindestraßen bzw. öffentlichen Verkehrsflächen.

Änderung 2024

TGB 10 a und b

Die verkehrliche Erschließung für das TGB 10 erfolgt über die Gemeindestraße „Karl Haiserstraße“ auf GP 187/21 und anschließend über eine Privatstraße auf GP 187/6.

Öffentlicher Verkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle "Ried am Wolfgangsee Raudaschl" befindet sich unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet in der Karl Haiserstraße.

Änderung 2024

TGB 10 a und b

Die Bushaltestelle „Ried Raudaschl“ ist für den Bus in fußläufig erreichbarer Entfernung vorhanden. Die Bushaltestelle liegt ca. 50 m Fußweg entfernt.

3.1.6. Technische Infrastruktur

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

3.1.7. Vorhandene Bausubstanz

Die GP Nr. 187/2, 187/5, 187/7, 187/8, 187/10, 187/11, 187/12, 187/13, 187/22, 187/25 und 187/27 sind bereits mit Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Villen bebaut. Auf GP 187/16 ist der Keller bereits errichtet.

3.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für die vorhandenen Bauwerke im Planungsgebiet bestehen rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.

3.1.9. Problemanalyse

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Ried am Nordufer des Wolfgangsees, zwischen der Riederstraße im Nordosten und dem Seeufer im Südwesten.

Im ggst. Bereich wurde im Jahre 1969 ein Bebauungsplan erstmals erstellt. Dieser Bebauungsplan wurde 1981 erstmalig abgeändert und ergänzt. In Weiterer Folge wurde 1997 für die GP 187/5, sowie 2004 für die GP 187/14, 187/15, 187/16 der Bebauungsplan abgeändert. Diese abgeänderten Teilbereiche werden in den Bebauungsplan übernommen und im Sinne der Übersichtlichkeit dargestellt – eine Änderung erfolgt nicht.

Die übrigen Teilflächen des Planungsgebiets (Anm.: Teilgebiet 02, 04, 05, 06, 07, 08) werden im Sinne der Gleichheit entsprechend abgeändert und ersetzen den hier bisher geltenden Bebauungsplan.

Aufgrund des Vorhabens und der Lage, sind hinsichtlich Höhen, Ausnutzbarkeit und Architektur besondere Festlegungen erforderlich.

Die Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet, wodurch die Fachdienststelle Naturschutz allenfalls in die nachfolgenden Verfahren einzubinden ist.

Zur besseren Bebaubarkeit bzw. Ausnutzung und hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll der Bebauungsplan für das Teilgebiet (TGB) 10 a und b mit der GP 187/22 und 187/16, KG 56106 Ried, mit einer Gesamtfläche von etwa 1.206 m² abgeändert werden (Änderung 2024).

3.1.10. Planungsziele

Die allgemeinen Festlegungen des Bebauungsplans zielen auf die Erhaltung und maßvolle Entwicklung der Bebauung in Ried ab.

Mit der gegenständlichen Änderung 2024 (Schütten) wird der bestehende Bebauungsplan, welcher 2019 zuletzt geändert wurde, im nordwestlichen Bereich des Planungsgebiets auf GP 187/22 und 187/16 – Teilgebiet 10 a und b (TGB 10 a und b) entsprechend abgeändert. Auf den ggst. Flächen befindet sich bereits auf GP 187/22 (TGB 10a) ein Wohngebäude und auf GP 187/16 (TGB 10 b) ein errichteter Keller.

Die Festlegung der Ausnutzbarkeit mit GRZ 0,15 bzw. mit GRZ 0,25 sowie GRZ 0,20 entspricht den bestehenden Festlegungen im Planungsgebiet und werden diese daher übernommen. Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde die Ausnutzbarkeit als GFZ 0,40 festgelegt, welche im Sinne einer einheitlichen Festlegung der Dichte mit einer GRZ entsprechend umgerechnet wird. Die GRZ 0,20 liegt damit auch im Mittel der rechtskräftigen Festlegungen für TGB 01 und TGB 03.

Auf GP 187/16 (TGB 10 b) wird die Ausnutzbarkeit aufgrund der geringen Grundstücksgröße von 505 m², sowie hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Bauland, ebenfalls mit einer GRZ 0,25 festgelegt.

Für GP 187/22 (TGB 10 a) bleiben die bestehenden Festlegungen aufgrund des Bestandes unverändert aufrecht.

Die Festlegung der Höhen erfolgt einerseits unter Berücksichtigung der bestehenden Festlegungen und andererseits hinsichtlich der Umgebungsbebauung, sowie einer maßvollen Entwicklung derselben. Für TGB 06 wird aufgrund der markanten Villenbebauung die Höhe entsprechend dem Bestand als Absoluthöhe festgelegt. Für die geplante Neubebauung im Bereich der TGB 07 und 08 werden ebenfalls Absoluthöhen im

Hinblick auf die Umgebungsbebauung und einer ortstypischen Bebauung definiert. Für die TGB 02, 04 und 05 werden aufgrund des Bestandes die Höhen in Bezug auf das natürliche Gelände festgelegt.

Für das TGB 10 b auf GP 187/16 erfolgt die Festlegung der Höhen mit einer TH 6,50 m und einer FH 9,00 m, bezogen auf das natürliche Gelände, entsprechend der Bestands- und Umgebungsbebauung, sowie unter Berücksichtigung deren sensibler Fortschreibung.

Für GP 187/22 (TGB 10 a) bleiben die bestehenden Festlegungen mit ZOG 2 aufgrund des Bestandes unverändert aufrecht.

Wegen der sensiblen Lage im Landschaftsschutzgebiet werden auch hinsichtlich der äußeren architektonischen Gestaltung Festlegungen im Bebauungsplan getroffen. Zur Gewährleistung eines einheitlichen Siedlungs- und Ortsbildes, wird für das Teilgebiet 10 a und b auch eine Festlegung in Bezug auf die äußere architektonische Gestaltung getroffen. Um die bestehende Wohn-Siedlungsstruktur fortzuführen, wird eine offene Bauweise – freistehend verordnet.

Die Bauweise wird entsprechend den bestehenden Festlegungen als offen – freistehenden bzw. offen - freistehenden oder gekuppelt festgelegt.

Aufgrund der sensiblen Lage am Ufer des Wolfgangsees werden hinsichtlich der äußeren architektonischen Gestaltung Festlegungen getroffen, nämlich hinsichtlich der Dachform als Satteldach oder Walmdach. Dies entspricht der regionalen Bauweise und der im ggst. Bereich vorherrschenden Architektur und dem Siedlungsbild.

Der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiet wird durch die zukünftige Bebauung nicht negativ beeinträchtigt, da das Auffüllen im Bereich des Siedlungsansatzes im Bereich Ried den bestehenden Siedlungsansatz abschließt und die ggst. Änderungsflächen bereits mit einem Wohngebäude und einem Keller bebaut sind. Aufgrund der Auffüllung des bestehenden Siedlungsansatzes und der im BPL festgelegten Maßnahmen wird der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets nicht negativ beeinflusst.

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 | - |
| Auflage des Entwurfs gem. § 65 Abs. 3 ROG 2009 | 11.12.204 – 08.01.2025 |
| Beschluss des Bebauungsplans gem. § 65 Abs. 6 ROG 2009 | 24.04.2025 |
| Kundmachung des Bebauungsplans als Verordnung gem. 65 Abs. 8 ROG 2009 | 19.05.2025 |

Beilagen: Bebauungsplan Beschluss, M 1:500