

GEMEINDE
ST. GILGEN

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE
SCHMIEDSIEDLUNG NORD – WARTER, **1. ÄNDERUNG**

BESCHLUSS



IMPRESSUM

Auftraggeber

Gemeinde St. Gilgen
Mozartplatz 1
5340 Sankt Gilgen

Auftragnehmer

Zeller ZT GmbH
Hellbrunnerstraße 1a
5081 Anif

Projektleitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

Bearbeitung

Johannes David, MSc

Geschäftszahl

GZ 330BPL01-2025

Datum

Anif, am 25.09.2025

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	5
2.2.3. Baugrenzlinien	6
2.2.4. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen	6
2.2.5. Bauhöhen	6
2.2.6. Erfordernis einer Aufbaustufe	6
2.3. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 53 ABS 2 ROG 2009	6
2.3.1. Verlauf der Erschließungsstraßen	6
2.3.2. Bauweise	6
2.3.1. Äußere Architektonische Gestaltung	7
2.3.2. Nutzung von Bauten: Anzahl der Wohneinheiten als Mindestzahl	7
2.3.3. Besondere Festlegung BF 1 – Architektonische Gestaltung	7
2.3.4. Besondere Festlegung BF 2 – Pflanzgebote und Geländegestaltung	7
2.3.5. Besondere Festlegung BF 3 – PKW-Abstellplätze	7
2.3.6. Besondere Festlegung BF 4 – Lärmbelastung – Handlungsstufe 1	7
2.3.7. Besondere Festlegung BF 5 – Boden	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. Verkehrserschließung	15
3.1.6. Technische Infrastruktur	15
3.1.7. Vorhandene Bausubstanz	15
3.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	15
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 des Bebauungsplanes

Mit der ggst. 1. Änderung wird der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 (Beschluss der Gemeindevertretung am 07.11.2014) Richtung Westen, auf GP 383/6, 56103 KG Gschwand, im Bereich der Schmiedsiedlung Nord kleinräumig erweitert.

In Hinblick auf einen haushälterischen Umgang mit Grund und Boden wird eine Mindestzahl an Wohneinheiten (2 WE min) festgelegt. Hinsichtlich der hochwertigen Böden sowie der Lage im Verlärmbereich der B 158 Wolfgangsee Straße sind im Bebauungsplan konkrete Minderungsmaßnahmen festzulegen. Alle anderen Festlegungen bleiben unverändert.

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

2. VERORDNUNGSTEXT

Mit der ggst. 1. Änderung wird der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 (Beschluss der Gemeindevertretung am 07.11.2014) Richtung Westen, auf GP 383/6, 56103 KG Gschwand, im Bereich der Schmiedsiedlung Nord kleinräumig erweitert. In Hinblick auf einen haushälterischen Umgang mit Grund und Boden wird eine Mindestzahl an Wohneinheiten (2 WE min) festgelegt. Hinsichtlich der hochwertigen Böden sowie der Lage im Verlärmbereich der B 158 Wolfgangsee Straße sind im Bebauungsplan konkrete Minderungsmaßnahmen festzulegen. Alle anderen Festlegungen bleiben unverändert.

2.1. GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Abersee westlich der B 158 und nördlich des Zinkenbaches. Es umfasst die nordöstlichen Auffüllungs- und Erweiterungsflächen der bestehenden Schmiedsiedlung westlich des Lagerhauses, die lt. REK potentiellen Erweiterungsflächen der Siedlung sind als solche dargestellt.

Die Erweiterungsfläche erstreckt sich im westlichen Bereich des Planungsgebiets, auf GP 383/6, 56103 KG Gschwand, mit einer Gesamtfläche von ca. 965 m².

2.2. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 ABS 2 ROG 2009

2.2.1. Straßenfluchlinien

- entlang der Grundgrenze der Erschließungsstraßen wie Bestand – siehe Plan
- nördliche Verbindung – Schluss zur Ringstraße – Straßenbreite 6,5 m
- Wendehammer im Nordwesten – siehe Plan
- Wendehammer Mitte Ost – Bestand bzw. lt. Plan

2.2.2. Baufluchlinien

zu den Straßenfluchlinien im Osten:

- östlich der Aufschließungsstraße
6,0 m Abstand
- westlich der Aufschließungsstraße
5,0 m Abstand

zu den Straßenfluchlinien im Westen:

7,0 m Abstand

zur Straßenfluchlinie der Ringstraße:

4,5 m Abstand

zum Gehweg

beidseits 2,0 m

2.2.3. Baugrenzlinien

Betrifft GP 407/16:

- Zur westlichen GP ist hier eine BFL eingetragen – siehe Plan

2.2.4. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

wird mittels Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt

siehe Plan:

- **GRZ 0,25** für kleinere Grundparzellen
- **GRZ 0,20** für größere Grundparzellen

Dieser Wert entspricht der umgebenden Bebauung.

2.2.5. Bauhöhen

- Traufenhöhe (**TH**): **max. 6,0 m**
BF: Die Höhen beziehen sich auf das natürliche Gelände. Die maximale Höhe Erdgeschoßfußbodenoberkante
- wird mit 0,30 m über angrenzendem Straßenniveau begrenzt

2.2.6. 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

erfolgt über das in der Schmiedsiedlung bestehende Straßennetz, bestehend aus Gemeindestraßen und Privatstraßen mit Öffentlichkeitsrecht, bei Umwidmung und Bebauung auch der lt. REK potentiellen Baulandflächen ist das Straßennetz im Norden zu einer Ringstraße auszubauen.

1. Änderung

Die Erschließung für den Verkehr erfolgt direkt über die von der B 158 Wolfgangsee Straße abzweigende Seestraße sowie weiter über die östlich gelegene interne Erschließungsstraße (Schmiedsiedlung).

2.3.2. Bauweise

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

2.3.1. Äußere Architektonische Gestaltung

Dachform

Der ortsüblichen Struktur entsprechend wird die Dachform für die Hauptgebäude festgelegt:

Sattel- oder Walmdach (SD, WD)

Diese Festlegung **gilt nicht** für Nebengebäude.

Dachneigung

Die Dachneigung wird wie in der Schmiedsiedlung vorhanden wie folgt festgelegt:

Dachneigung (DN) 25° - 38°

2.3.2. Nutzung von Bauten: Anzahl der Wohneinheiten als Mindestzahl

1. Änderung

Für die GP 383/6 wird eine **Mindestzahl von 2 Wohneinheiten** festgelegt.

2.3.3. Besondere Festlegung BF 1 – Architektonische Gestaltung

Dachdeckung und Dachfarbe sind der bestehenden baulichen Umgebung anzugeleichen.

2.3.4. Besondere Festlegung BF 2 – Pflanzgebote und Geländegestaltung

Zur Einbindung der Häuser in das Landschaftsbild sind auf jedem neu zu schaffenden Bauplatz einige Obstbäume oder heimische Laubbäume zu pflanzen.

Thujen und Nadelgehölze sind als Einzelgehölz oder Einfriedung nicht zulässig.

2.3.5. Besondere Festlegung BF 3 – PKW-Abstellplätze

Minimum zwei Stellplätze pro Wohneinheit sind auf den jeweiligen Bauplätzen anzutragen.

2.3.6. Besondere Festlegung BF 4 – Lärmbelastung – Handlungsstufe 1

Im Bauverfahren sind Projektbezogen Maßnahmen zum Lärmschutz vorzuschreiben.

1. Änderung

Die GP 383/6 befindet sich gem. Immissionskatasterprognose 2030 tags innerhalb des Verlärmbereichs der B 158 Wolfgangsee Straße, zwischen 55 und 60 dB tags und damit für EW im Bereich der Handlungsstufe 1 gem. RL Immissionsschutz in der Raumordnung. Die ggst. Fläche wird damit als EW/L1 gewidmet. Zur Erreichung von regelfallähnlichen Schallimmissionen sind im nachfolgenden Bauverfahren konkrete Schallschutzmaßnahmen umzusetzen.

2.3.7. Besondere Festlegung BF 5 – Boden

1. Änderung

Vor allem in Bezug auf die „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und die „Abflussregulierung“ werden für die GP 383/6 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)

3. ERLÄUTERUNGSBERICHT

Der ggst. Bebauungsplan wird parallel zu der gleichlautenden Flächenwidmungsplan-Teilabänderung T330/84 „Schmiedsiedlung Nord, Warter“ erstellt. Das entsprechende Verfahren von Bebauungsplan und Flächenwidmungsplan-Teilabänderung verläuft damit zusammen.

Mit der ggst. 1. Änderung wird der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 (Beschluss der Gemeindevorvertretung am 07.11.2014) Richtung Westen, auf GP 383/6, 56103 KG Gschwand, im Bereich der Schmiedsiedlung Nord kleinräumig erweitert. In Hinblick auf einen haushälterischen Umgang mit Grund und Boden wird eine Mindestzahl an Wohneinheiten (2 WE min) festgelegt. Hinsichtlich der hochwertigen Böden sowie der Lage im Verlärmbereich der B 158 Wolfgangsee Straße sind im Bebauungsplan konkrete Minderungsmaßnahmen festzulegen. Alle anderen Festlegungen bleiben unverändert.

3.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

3.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Abersee westlich der B 158 und nördlich des Zinkenbaches. Es umfasst die nordöstlichen Auffüllungs- und Erweiterungsflächen der bestehenden Schmiedsiedlung westlich des Lagerhauses, die lt. REK potentiellen Erweiterungsflächen der Siedlung sind als solche dargestellt.

Die Erweiterungsfläche erstreckt sich im westlichen Bereich des Planungsgebiets, auf GP 383/6, 56103 KG Gschwand, mit einer Gesamtfläche von ca. 965 m² und liegt etwa 5,8 km südöstlich des Gemeindezentrums von St. Gilgen, im Ortsteil Abersee, der zur Ortschaft Gschwand gehört. Die ggst. Fläche stellt eine landwirtschaftlich genutzte Freifläche innerhalb des gewidmeten und bebauten Siedlungsgebiets dar.

Abb.: Lage des Planungsgebiets



Quelle: SAGIS, 2025.

Abb.: Blick auf das Planungsgebiet Richtung Nordosten



Quelle: Google Earth, 2025.

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. Siedlungs- und Ortsbildkonzept

3.4. Detaillierte Aussagen zur künftigen Entwicklung der einzelnen Ortschaften

3.4.6. Gschwand

Allgemeiner Überblick

Auf dem Schwemmkegel des Zinkenbaches hat sich ein gemischt strukturiertes Siedlungsgebiet entwickelt, das schwerpunktmäßig von Landwirtschaft und Campingtourismus geprägt ist und einen hohen Wohnwert aufweist. Siedlungsschwerpunkt ist der Bereich entlang der Seestraße, von Zinkenbach bis Reith und nach Westen bis zum Staudachwald. Im Nahbereich des Seeufers herrscht Fremdenverkehrs Nutzung (überwiegend Campingplätze) vor. Dasselbe gilt für die Seeuferzone im Bereich Gschwand – Farchen. Der übrige Bereich von Gschwand ist nach wie vor durch bäuerliche Siedlungsstrukturen - Einzelgehöfte und kleinere Weilerbildung - geprägt, im Bereich dieser Streusiedlungen lässt entstandene Wohnbebauung Zersiedelungstendenzen erkennen.

Der größte Teil des Siedlungsraumes liegt im Landschaftsschutzgebiet Schafberg - Salzkammergutseen.

- Die Siedlungsentwicklung auf dem Schwemmfächer soll entsprechend der vorhandenen Struktur auch in Zukunft vorrangig im Bereich zwischen B 158 und See, Staudachwald und Zinkenbach – hier unter Berücksichtigung von Wildbachgefahrenzonen und Galeriewald -- stattfinden (Details siehe Beschreibung der einzelnen Siedlungsgebiete)
- In den anderen Bereichen ist die Siedlungsentwicklung auf Abrundungen sowie Eigenbedarfsdeckung zu beschränken.

3.4.6.6. Zinkenbach - Schmiedsiedlung

Südlich der B 158 befindet sich an der Zinkenbacherstraße ein gemischt strukturiertes Siedlungsgebiet mit größeren Betrieben an der Bundesstraße (Bauunternehmen und Lagerhaus), Wohnbebauung entlang der Seestraße und nördlich davon (Schmiedsiedlung) sowie einem alten Siedlungskern "Zinkenbach" um Volksschule, Gasthaus und Zimmerei am westlichen Siedlungsrand.

- Die gemischte Struktur des alten Siedlungskernes "Zinkenbach" - mit Volksschule, Gasthaus, Wohnnutzung und Betriebsflächen - soll bestehen bleiben.
- Die Wohnbebauung im Bereich der Schmiedsiedlung kann im Anschluss an die Einfamilienhausbebauung nach Norden zum Freizeitzentrum hin abgerundet werden, sodass ein geschlossener und abgerundeter Siedlungsrand entsteht. Ein ausreichender Abstand zum Freizeitzentrum (siehe Kap. soziale Infrastruktur) ist einzuhalten, was durch eine Siedlungsgrenze in der Plandarstellung verdeutlicht wird. Nördlich des Lagerhauses soll in Anbetracht der zentralen Lage dieses Standortes im Siedlungsraum von Gschwand ein Supermarkt errichtet werden.

- Am westlichen Ortsrand von Zinkenbach soll auf der Fläche nördlich des Baches – zwischen Gemeindestraße und Zinkenbach - ein Schauraum / Präsentationsfläche für den Breitenberg Marmor sowie ein Zwischenlager für den am Breitenberg gebrochenen Marmor eingerichtet werden.
- der Eigenbedarf des Adambauern kann im Anschluss an die Schmiedsiedlung (siehe Abrundung) gedeckt werden.

Im Planteil zum REK ist der ggst. Bereich als „Wohnsiedlung vorwiegend mit Einfamilienhausbebauung“ festgelegt und liegt im Bereich der „Siedlungserweiterung“.

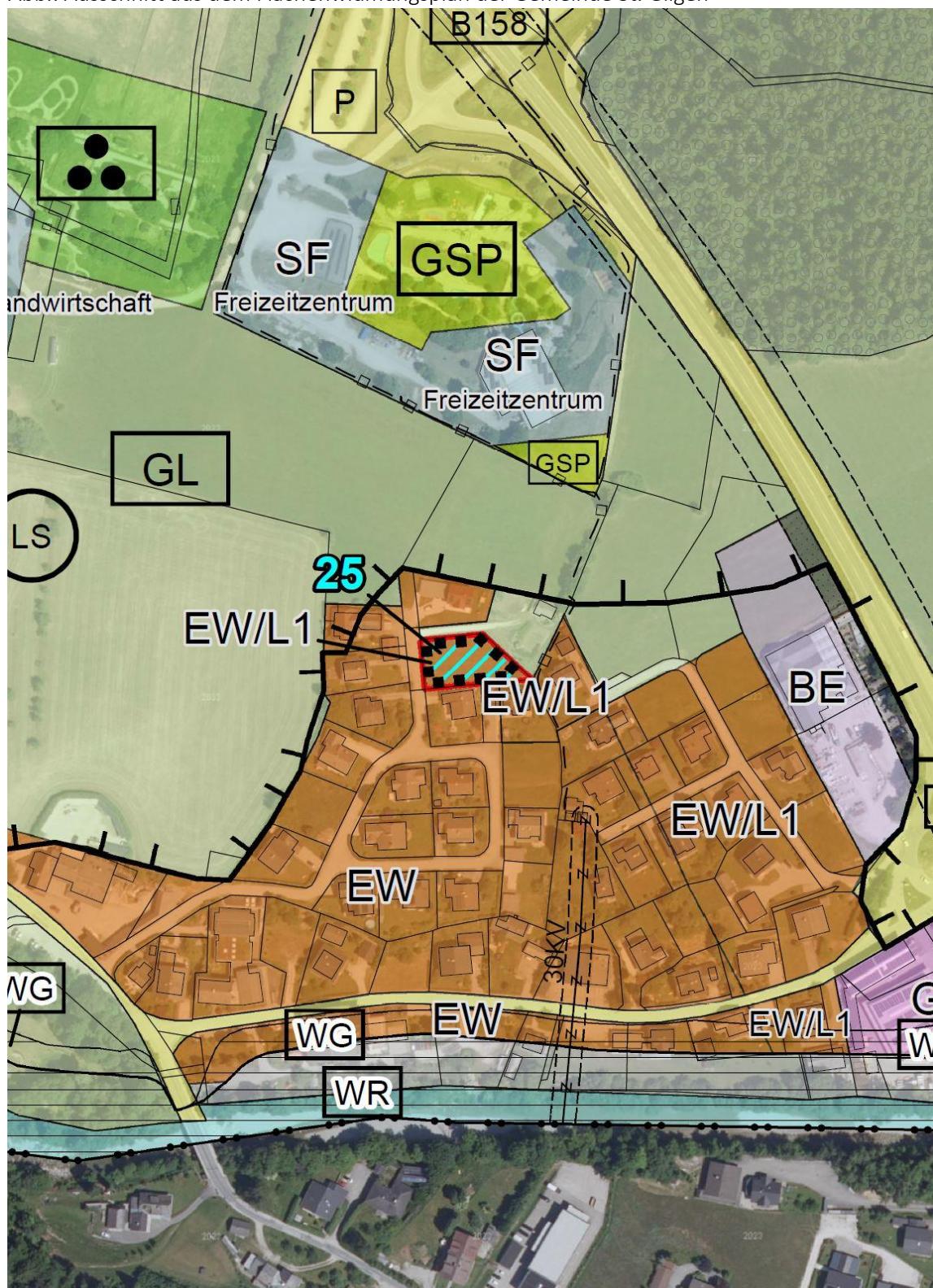
Abb.: Ausschnitt aus dem REK der Gemeinde St. Gilgen



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, 2025.

Die GP 383/6 ist gegenwärtig als Grünland – ländliches Gebiet (GLG) gewidmet. Bis zur Beschlussfassung des Bebauungsplans wird die GP 383/6 als Bauland EW/L1 gewidmet sein. Das ggst. Verfahren verläuft parallel zum Widmungsverfahren.

3.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Nutzungsbeschränkungen liegen im Planungsgebiet nur insoweit vor, als der östliche Teil lärmelastet in Handlungsstufe 1 ist.

Das Landschaftsschutzgebiet Schafberg – Salzkammergutseen berührt das Planungsgebiet nur im nördlichen Bereich durch die Straßenführung, dieser Teil liegt derzeit aber noch im gewidmeten Grünland.

Lärm

1. Änderung

Die ggst. Fläche auf GP 383/6 befindet sich gem. Immissionskatasterprognose 2030 tags innerhalb des Verlärmungsbereichs der B 158 Wolfgangsee Straße. Die Änderungsfläche befindet sich dabei im Bereich zwischen 55 und 60 dB tags und damit für EW im Bereich der Handlungsstufe 1 gem. RL Immissionsschutz in der Raumordnung. Die ggst. Fläche wird damit als EW/L1 gewidmet. Zur Erreichung von regelfallähnlichen Schallimmissionen sind im nachfolgenden Bauverfahren konkrete Schallschutzmaßnahmen umzusetzen – siehe BF 4.

Boden

1. Änderung

Die Bodenfunktionen sind auf der ggst. Fläche zwischen 2 (gering) bis 5a (sehr hoch) eingestuft, Standortfunktion besteht keine. Die Fläche im ggst. Bereich weist einen vergleichbaren Wert mit den meisten anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen in St. Gilgen auf, womit für die Fläche hinsichtlich des Bodens keine Bedenken bestehen. Lediglich in Bezug auf die „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und die „Abflussregulierung“ weisen die Böden höhere Werte auf.

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

Lebensraumfunktion 3

Standortfunktion 0

Natürliche Bodenfruchtbarkeit 5a

Abflussregulierung 4-5

Pufferfunktion 2

Des Weiteren sind Besonnung, Klima und Luftgüte in ausreichender Umweltqualität gegeben. In der näheren Umgebung erstrecken sich größere, zusammenhängende Waldfächen, welche abschirmend, speichernd und filternd wirken. Eine allfällige Beeinträchtigung durch die B 158 Wolfgangsee Straße wird dadurch überkompensiert. Darüber hinaus handelt es sich bei der ggst. Fläche um eine kleinräumige Erweiterung bzw. Auffüllung und Arrondierung des bestehenden Siedlungsgebiets im nördlichen Bereich der Schmiedsiedlung. Versorgungseinrichtungen sind 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 „Abflussregulierung“ sind konkrete, standortbezogene Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgelegt – siehe BF 5.

3.1.5. Verkehrserschließung

Individualverkehr

erfolgt über das in der Schmiedsiedlung bestehende Straßennetz, bestehend aus Gemeindestraßen und Privatstraßen mit Öffentlichkeitsrecht, bei Umwidmung und Bebauung auch der lt. REK potentiellen Baulandflächen ist das Straßennetz im Norden zu einer Ringstraße auszubauen.

1. Änderung

Die Erschließung für den Verkehr erfolgt direkt über die von der B 158 Wolfgangsee Straße abzweigende Seestraße sowie weiter über die östlich gelegene interne Erschließungsstraße (Schmiedsiedlung).

Öffentlicher Verkehr

Die Versorgung durch den öffentlichen Verkehr erfolgt durch die Bushaltestelle „St. Gilgen Abersee“, welche eine fußläufige Entfernung von etwa 710 m aufweist (Luftlinie etwa 180 m).

3.1.6. Technische Infrastruktur

Trinkwasser	erfolgt durch die WG Abersee, das Leitungsnetz
Schmutzwasser	erfolgt über das öffentliche Kanalnetz des Reinhalteverbandes Wolfgangsee-Bad Ischl
Dach- Oberflächenwässer	Sind wie überall in Abersee zur Versickerung zu bringen (Schotterboden)
Energieversorgung	erfolgt durch die Salzburg AG

3.1.7. Vorhandene Bausubstanz

Das Planungsgebiet ist zum Großteil bereits mit einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung bebaut. Auf GP 383/6 befindet sich keine Bausubstanz.

3.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für die bebauten Flächen liegen rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen vor.

3.1.9. Problemanalyse

Mit der ggst. 1. Änderung wird der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 (Beschluss der Gemeindevorvertretung am 07.11.2014) Richtung Westen, auf GP 383/6, 56103 KG Gschwand, im Bereich der Schmiedsiedlung Nord kleinräumig erweitert.

Die Erweiterungsfläche erstreckt sich im westlichen Bereich des Planungsgebiets, auf GP 383/6, 56103 KG Gschwand, mit einer Gesamtfläche von ca. 965 m² und liegt etwa 5,8 km südöstlich des Gemeindezentrums von St. Gilgen, im Ortsteil Abersee, der zur Ortschaft Gschwand gehört. Die Erstellung des ggst. Bebauungsplans wird gleichzeitig mit dem entsprechenden Teilabänderungsverfahren des Flächenwidmungsplans durchgeführt.

Die Baulandwidmung stellt eine kleinräumige Erweiterung bzw. Auffüllung und Arrondierung des bestehenden Siedlungsgebiets im nördlichen Bereich der Schmiedsiedlung dar, welche im Einklang mit dem REK der Gemeinde St. Gilgen steht. Zur Erhaltung und Fortschreibung der bestehenden Siedlungsstruktur sind entsprechende Festlegungen zu treffen, sowie auch hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Aufgrund der Lage im Verlärmbereich der B 158 Wolfgangsee Straße gem. Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung sind entsprechende Maßnahmen festzulegen.

Hinsichtlich der hochwertigen Böden sind im Bebauungsplan konkrete Minderungsmaßnahmen festzulegen.

3.1.10. Planungsziele

Die allgemeinen Festlegungen des Bebauungsplans zielen auf die Erhaltung und maßvolle Entwicklung der Bebauung im Bereich der Schmiedsiedlung Nord ab.

Mit der ggst. 1. Änderung wird der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 (Beschluss der Gemeindevorvertretung am 07.11.2014) Richtung Westen, auf GP 383/6, 56103 KG Gschwand, im Bereich der Schmiedsiedlung Nord kleinräumig erweitert.

Grundsätzlich orientieren sich die Bebauungsbedingungen an der Bestands- und Umgebungsbebauung sowie an der Widmung. Die Festlegung der Straßen- und Baufuchtlinien erfolgt unter Fortschreibung des bestehenden Siedlungs- und Landschaftsbildes.

Die Erschließung für den Verkehr erfolgt direkt über die von der B 158 Wolfgangsee Straße abzweigende Seestraße sowie weiter über die östlich gelegene interne Erschließungsstraße (Schmiedsiedlung).

Die Festlegung der Ausnutzbarkeit der Grundfläche mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,25 erfolgt unter Bedachtnahme auf die Umgebungsbebauung und das Siedlungsbild, sowie den sparsamen Umgang mit Bauland.

Hinsichtlich der maximal zulässigen Gebäudehöhe werden für das Planungsgebiet entsprechend der bestehenden Baustruktur eine oberste Traufhöhe (TH) von max. 6,0 m festgelegt. Die Höhen beziehen sich auf das natürliche Gelände. Die maximale Höhe Erdgeschoßfußbodenoberkante.

Um die bestehende Wohn-Siedlungsstruktur fortzuführen, wird eine offene Bauweise – freistehend oder gekuppelt verordnet. In Bezug auf die entsprechend ortsübliche Struktur wird als Dachform das Sattel- oder Walmdach (diese Festlegung gilt nicht für Nebengebäude) mit einer Dachneigung von 25° - 38° festgelegt.

Im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird für die GP 383/6 eine Mindestzahl von 2 Wohneinheiten festgelegt. Dachdeckung und Dachfarbe sind der bestehenden baulichen Umgebung anzugeleichen, siehe BF 1.

Zur Einbindung der Häuser in das Landschaftsbild sind auf jedem neu zu schaffenden Bauplatz einige Obstbäume oder heimische Laubbäume zu pflanzen. Thujen und Nadelgehölze sind als Einzelgehölz oder Einfriedung nicht zulässig, siehe BF 2.

Auf den jeweiligen Bauplätzen sind Minimum zwei Stellplätze pro Wohneinheit anzugeben, siehe dazu besondere Festlegung BF 3.

Aufgrund der Lage im Verlärmbereich der B 158 Wolfgangsee Straße sind im Bereich der GP 383/6 gem. Handlungsstufe 1 der Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung entsprechende Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzulegen (sh. BF 4).

Aufgrund der hochwertigen Böden sind im Bereich der GP 383/6 konkrete Maßnahmen zum Bodenschutz verbindlich umzusetzen. Besonders hinsichtlich der „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und der „Abflussregulierung“ sind konkrete, standortbezogene Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgelegt – siehe BF 5.

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	13.06.2025 – 11.07.2025
Beschluss des Bebauungsplans gem. § 65 Abs. 6 ROG 2009	25.09.2025
Kundmachung des Bebauungsplans als Verordnung gem. § 65 Abs. 8 ROG 2009	02.12.2025

Beilagen: Bebauungsplan Beschluss, M 1:500