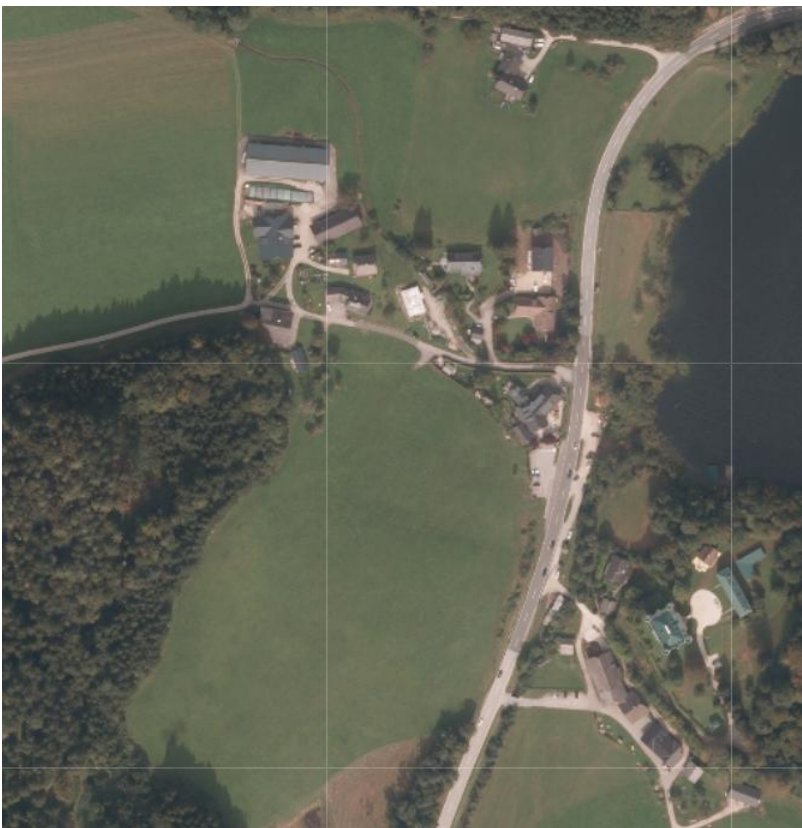


GEMEINDE

ST. GILGEN

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE
WINKL – SCHMALNAU

BESCHLUSS



IMPRESSUM

Auftraggeber

Gemeinde St. Gilgen am Wolfgangsee
Mozartplatz 1
5340 Sankt Gilgen

Auftragnehmer

Zeller ZT GmbH
Hellbrunnerstraße 5
5081 Anif

Projektleitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

Bearbeitung

Johannes David, BSc

Geschäftszahl

330BPL05-2023

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.....	4
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. Lage, Zahl und Art von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (KFZ)	5
1.3.6. Pflanzgebot - Schaffung bzw. Erhaltung von Grünbeständen	5
1.3.7. Besondere Festlegung in Textform – BF 1: Architektonische Gestaltung	5
1.3.8. Besondere Festlegung in Textform – BF 2: 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 Entwicklungskonzepts	9
2.1.3. Flächenwidmung.....	10
2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	11
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

Das Änderungsgebiet liegt etwa 2,3 km nordöstlich des zentralen Gemeindegebiets von St. Gilgen, in Schmalnau, im Ortsteil Hüttenstein, der zur Ortschaft Winkl gehört. Die Ortschaft befindet sich in der gleichnamigen Katastralgemeinde Winkl von St. Gilgen. Die Änderungsfläche befindet sich westlich der B 154 Mondsee Straße zwischen dem Landgasthof Batzenhäusl (GP 97) und dem Objekt Schmalnau 13 (GP 82/1), auf einer größeren, landwirtschaftlich genutzten Freifläche und umfasst die GP Nr. 82/1, KG 56111 Winkl, mit einer Gesamtfläche von 1.400 m². Die ggst. Teilfläche (2 Parzellen) soll somit für den Eigenbedarf zur Schaffung von Wohnraum für die Familie Stadlmann dienen.

1.2. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1. Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinie verläuft entlang der Gemeindestraße auf GP 276 (Tfl.) gem. planlicher Darstellung.

1.2.2. Baufluchtlinien

Die Baufluchtlinie verläuft in einem Abstand von **5,0 m** zur Straßenfluchtlinie gem. planlicher Darstellung.

1.2.3. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche wird durch die Grundflächenzahl **GRZ** von **0,20** festgelegt.

1.2.4. Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden entsprechend der bestehenden Baustruktur 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 direkt über die östlich gelegene B 154 Mondsee Straße, sowie weiter über die Gemeindestraße Schmalnau, auf GP 276.

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** festgelegt.

1.3.4. Nutzung von Bauten – Anzahl der Wohneinheiten als Mindestzahl

Für das Planungsgebiet wird eine **Mindestzahl** von **2 Wohneinheiten** festgelegt.

1.3.5. Lage, Zahl und Art von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (KFZ)

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

Darüber hinaus gelten die Bestimmungen des § 38 BauTG.

1.3.6. Pflanzgebot - Schaffung bzw. Erhaltung von Grünbeständen

Der südliche Siedlungsrand ist gem. planlicher Darstellung mit Bäumen und Sträuchern zu begleiten. Zu verwenden sind heimische, dem Standort entsprechende Laubgehölze. Dadurch kann ein sensibler Übergang zwischen Bebauung und Grünraum gewährleistet werden und allfällige negative Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet damit verringert werden. Die im Plan eingetragenen Standorte der Bäume und Sträucher sind nicht koordinativ verbindlich festgelegt.

1.3.7. Besondere Festlegung in Textform – BF 1: Architektonische Gestaltung

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

1.3.8. Besondere Festlegung in Textform – BF 2: 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)

2. ERLÄUTERUNGSBERICHT

Der ggst. Bebauungsplan wird parallel zur der gleichlautenden Flächenwidmungsplan-Teilabänderung „T330/76 Winkl, Schmalnau“ 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. 2,3 km nordöstlich des Zentrums von St. Gilgen in Schmalnau, im Ortsteil Hüttenstein, der zur Ortschaft Winkl gehört. Das Siedlungsgebiet Winkl erstreckt sich von Brunnwinkl am Wolfgangsee bis zum Krottensee und weist mehrere Ansiedlungen auf, wobei sich westlich der B 154 Mondsee Straße kleinere Ansiedlungen, östlich der Bundesstraße eher größere befinden.

Die Änderungsfläche liegt westlich der B 154 Mondsee Straße, nordwestlich des Schloss Hüttenstein, auf einem Hang, welche derzeit landwirtschaftlich genutzt werden. Das umgebende Siedlungsgebiet besteht aus einigen Bauernhöfen, Wohnhäusern, sowie vereinzelt aus gastronomischer und touristischer Nutzung. Der Landschaftsraum im Bereich Hüttenstein wird maßgeblich durch den Krottensee und das südöstlich gelegene Schloss, sowie dem vorgelagerten Bauernhof (ehemaliger Wirtschaftshof des Schlosses) geprägt. Die umgebenden Freiflächen dienen der landwirtschaftlichen Nutzung, die bewaldeten Hänge dienen vor allem der forstwirtschaftlichen Nutzung. Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 1.400 m² auf.

Abb.: Übersichtsplan, ÖK 50



Quelle: SAGIS, 2023.

Abb.: Blick auf das Planungsgebiet Richtung Westen



Quelle: Zeller ZT GmbH, 2023.

Abb.: Blick auf das Planungsgebiet Richtung Westen



Quelle: Zeller ZT GmbH, 2023.

Abb.: Blick auf das Planungsgebiet Richtung Osten



Quelle: Zeller ZT GmbH, 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. Siedlungs- und Ortsbildkonzept

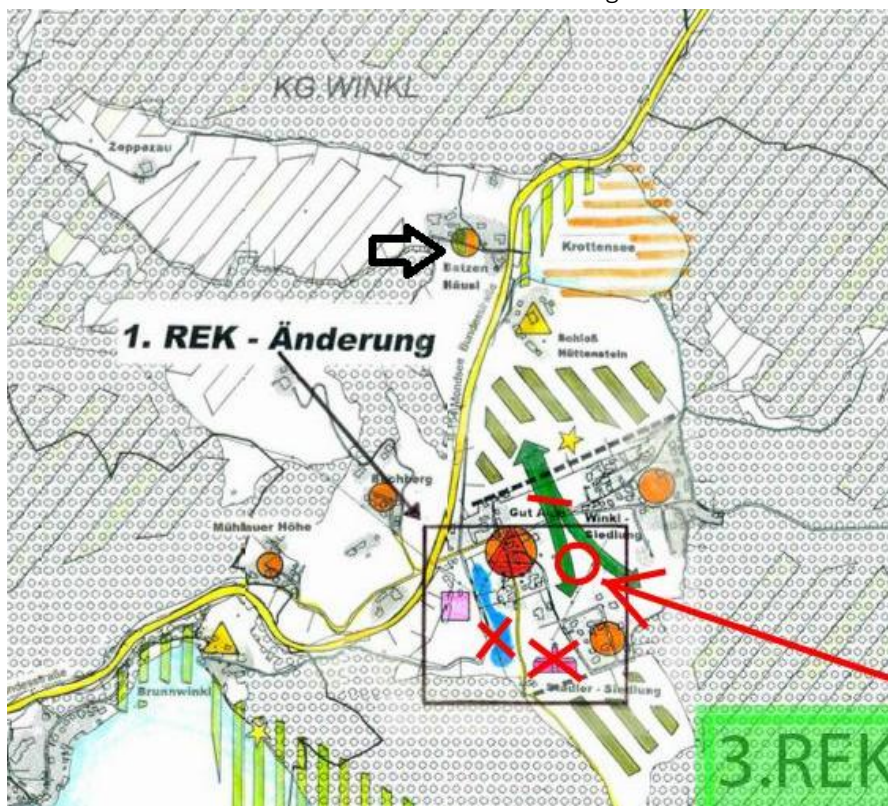
3.4.5.6. Hüttenstein - Zeppezau

Der Landschaftsraum im Bereich Hüttenstein wird maßgeblich durch den Krottensee und das Schloss, welches an einer Geländekante etwas erhöht über dem See liegt, sowie dem vorgelagerten Bauernhof (ehemaliger Wirtschaftshof des Schlosses) geprägt. Auf der anderen Seite der Bundesstraße (westlich) befindet sich angrenzend an das Gasthaus Batzenhäusl ein Siedlungsansatz bestehend aus einigen Bauernhöfen und Wohnhäusern.

- Alle Gebäude im Nahbereich des Schlosses sowie das Schloss selbst sollen aufgrund des landschaftsprägenden Charakters auch in Zukunft im gewidmeten Grünland belassen werden. (Lückenfüllen im Grünland wäre möglich)
- Der Siedlungsansatz beim Gasthaus Batzenhäusl kann im Eigenbedarfsfall der umliegenden Grundbesitzer aufgefüllt und abgerundet werden.
- Das gewidmete Bauland im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes Zeppezauer ist in Grünland rückzuwidmen. Eine allfällige Nutzungsänderung kann nur im Rahmen der Möglichkeiten einer Einzelbewilligung gemäß § 24 (3) ROG 1998 erfolgen.

Im Planteil zum ggst. REK ist der Bereich Batzen-Häusl als „landwirtschaftlicher Weiler mit Wohnnutzung“ festgelegt.

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 noch als Grünland – ländliches Gebiet gewidmet. Bis zur Beschlussfassung wird das Planungsgebiet als Bauland – Dorfgebiet gewidmet sein.

2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Boden

Die Bodenfunktionen sind auf der ggst. Fläche zwischen 1 (= sehr gering) bis 4 (= 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 „Lebensraumfunktion“ weisen die Böden höhere Werte auf.

Die Planung stellt eine kleinräumige Erweiterung bzw. Auffüllung und Abrundung des bestehenden Siedlungsgebiets von Schmalnau dar. Aufgrund der bestehenden Bebauungsstruktur und der Größe sind keine bzw. unwesentliche Umweltauswirkungen zu erwarten.

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

Lebensraumfunktion 4

Standortfunktion 0

Natürliche Bodenfruchtbarkeit 3

Abflussregulierung 1

Pufferfunktion 3

Des Weiteren sind Besonnung, Klima und Luftgüte in ausreichender Umweltqualität gegeben. Im Westen befinden sich größere, zusammenhängende Waldflächen, welche abschirmend, speichernd und filternd wirken. Darüber hinaus handelt es sich bei der ggst. Fläche um eine kleinräumige Erweiterung bzw. Auffüllung und Abrundung des bestehenden Siedlungsgebiets. Für die Fläche 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 – siehe BF 2.

Landschaftsschutzgebiet

Die Änderungsfläche befindet sich im Randbereich des Landschaftsschutzgebietes „Schafberg-Salzkammergutseen“.

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

Der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiet wird durch die zukünftige Bebauung nicht negativ beeinträchtigt, da es sich hierbei um eine Auffüllung und Abrundung des bestehenden Siedlungsansatzes handelt.

Im Bebauungsplan werden entlang des südlichen Siedlungsrandes Eingrünungsmaßnahmen festgelegt um einen sanften Übergang zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum zu gewährleisten.

Aufgrund der Auffüllung und Abrundung 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



Quelle: SAGIS, 2023.

2.1.5. Verkehrserschließung

Individualverkehr

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt direkt über die östlich gelegene B 154 Mondsee Straße, sowie weiter über die Gemeindestraße Schmalnau, auf GP 276.

Öffentlicher Verkehr

Die Bushaltestelle „St. Gilgen Hüttenstein“ ist lt. LEP 2003 für den Bus in fußläufig erreichbarer Entfernung vorhanden. Die Bushaltestelle liegt in ca. 170 m Fußweg Entfernung.

2.1.6. Technische Infrastruktur

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

2.1.7. Vorhandene Bausubstanz

Auf der ggst. Fläche ist keine Bausubstanz vorhanden.

2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Keine

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.

Die Änderungsfläche befindet sich ca. 2,3 km nordöstlich des Zentrums von St. Gilgen in Schmalnau, im Ortsteil Hüttenstein, der zur Ortschaft Winkl gehört. Das Siedlungsgebiet Winkl erstreckt sich von Brunnwinkl am Wolfgangsee bis zum Krottensee und weist mehrere Ansiedlungen auf, wobei sich westlich der B 154 Mondsee Straße kleinere Ansiedlungen, östlich der Bundesstraße eher größere befinden.

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.

Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Schafberg-Salzkammergutseen“ sind zur Einbindung des Siedlungsrandes in den Landschaftsraum Festlegungen zur Begrünung zu treffen.

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

2.1.10. Planungsziele

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

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt direkt über die östlich gelegene B 154 Mondsee Straße, sowie weiter über die Gemeindestraße Schmalnau, auf GP 276.

Die Festlegung der Ausnutzbarkeit der Grundfläche mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,20 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, entsprechend der Bestands- und Umgebungsbebauung, sowie unter Berücksichtigung deren sensibler Fortschreibung.

Aufgrund der sensiblen Lage im Landschaftsschutzgebiet werden auch hinsichtlich der äußeren architektonischen Gestaltung Festlegungen im Bebauungsplan getroffen.

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 verordnet. Als Dachform werden das Sattel- oder Walmdach festgelegt.

Bezüglich der häuslicher und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden sowie dem sparsamen Umgang mit Bauland, wird eine Mindestzahl von 2 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 einen sanften Übergang zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft sind die Siedlungsränder gem. planlicher Darstellung mit Bäumen oder Sträuchern zu begleiten. Dadurch kann ein sensibler Übergang zwischen Bebauung und Grünraum gewährleistet werden und allfällige negative Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet damit verringert werden.

Aufgrund der hochwertigen Böden sind vor allem in Bezug auf die „Lebensraumfunktion“ konkret detaillierte Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgelegt. Dies wird als besondere Festlegung (BF 2) im gegenständlichen Bebauungsplan verordnet.

2.2. VERFAHRENSABLAUF

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

Verfahren zur Aufstellung 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	29.10. - 26.11.2024
Beschluss des Bebauungsplans gem. § 65 Abs. 6 ROG 2009	12.12.2024
Kundmachung des Bebauungsplans als Verordnung gem. 65 Abs. 8 ROG 2009	16.02.2026

Beilagen: Bebauungsplan Beschluss, M 1:500