

GEMEINDE

ST. GILGEN

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

ABERSEE / NÖRDLICH WUNDERERWEG (HUBER), 1. ÄNDERUNG 2020

BESCHLUSS



IMPRESSUM

Auftragnehmer

Zeller ZT GmbH
Hellbrunnerstraße 5, 5081 Anif

Projektleitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

Bearbeitung

Johannes David

Geschäftszahl

330BPL04-2020

Datum

Anif, am 06.05.2021

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	5
1.2.4. Bauhöhen.....	5
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. Bauweise	6
1.3.3. Nutzung von Bauten – Anzahl der Wohneinheiten als Mindestzahl	6
1.3.4. Freiraumgestaltung: Pflanzgebot – Verpflichtung zur Schaffung von Grünflächen/Gehölzen...	6
1.3.5. Besondere Festlegung im Text – BF 1: Architektonische Gestaltung	6
1.3.6. Besondere Festlegung im Text – BF 2: Einfriedungen und Bepflanzung	6
1.3.7. Besondere Festlegung im Text – BF 3: PKW - Abstellplätze	6
1.3.8. Besondere Festlegung im Text – BF4: Wildbachgefahrenzone	6
1.3.9. Besondere Festlegung im Text – BF5: Boden	7
2. ERLÄUTERUNGSBERICHT	8
2.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009.....	8
2.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes.....	8
2.1.2. Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept.....	9
2.1.3. Flächenwidmung.....	11
2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	12
2.1.5. Verkehrserschließung	14
2.1.6. Technische Infrastruktur	15
2.1.7. Vorhandene Bausubstanz	15
2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	15
2.1.9. Problemanalyse.....	15
2.1.10. Planungsziele	15
2.2. VERFAHRENSABLAUF	17

1. VERORDNUNGSTEXT

Mit der ggst. Änderung wird der bestehende Bebauungsplan für den Bereich „Abersee/nördlich Wundererweg“ um das TGB 02 und 03 erweitert sowie an die geltende Planzeichenverordnung angepasst. Die Festlegungen für das TGB 01 (bereits rechtskräftiger Bebauungsplan) werden dabei auch entsprechend angepasst.

Die allgemeinen Festlegungen des Bebauungsplans zielen auf die Erhaltung und maßvolle Entwicklung der Bebauung in St. Gilgen - Abersee ab.

1.1. GELTUNGSBEREICH

Die Änderung des ggst. Bebauungsplans betrifft die Anpassung des bestehenden Bebauungsplans Abersee/nördlich Wundererweg an die geltende Planzeichenverordnung sowie die Erweiterung der Wohnsiedlung im Bereich der GP 15/1 (Teilfläche) und 15/2 KG 56103 Gschwand, die durch die gleichzeitige FWP – Änderung mit Baulandwidmung der ggst. Änderungsflächen (TGB 02 und 03) erfolgen soll. Die zukünftige Baulandfläche beträgt 1.788 m² und wird von Grünland – Ländliches Gebiet in Bauland – Erweitertes Wohnen umgewidmet.

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Abersee im nördlichen Bereich der Ortschaft Reith, nördlich des Wundererwegs, ca. 9 km des Zentrums von St. Gilgen.

Das Planungsgebiet umfasst die GP Nr. 15/1, 15/2, 15/4, 15/5, 15/6 und 947 (Tfl. Wundererweg) alle KG Gschwand, mit einer Gesamtfläche von ca. ca. 4.040 m².

1.2. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1. Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien verlaufen entlang der Grundgrenze des Wundererwegs (Gemeindestraße) auf GP 947 und der privaten Erschließungsstraße auf GP 15/5 gem. planlicher Darstellung.

Die **Straßenbreite** der Gemeindestraße Wundererweg beträgt **6,0 m**.

Die **Straßenbreite** der privaten Erschließungsstraße auf GP 15/5 beträgt **5,0 m** und mündet in einen Wendehammer (12,0 m x 7,7 m) gem. planlicher Darstellung.

1.2.2. Baufluchtlinien

Die Baufluchtlinien verlaufen in einem Abstand von **5,00 m** zur Straßenfluchtlinie der Gemeindestraße bzw. der privaten Erschließungsstraße gem. planlicher Darstellung.

1.2.3. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

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

1.2.4. Bauhöhen

1. Änderung

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden für das Planungsgebiet mit einer **obersten Traufhöhe (TH)** und **max. Firsthöhe (FH)**, **gemessen vom jeweiligen Bezugspunkt** gem. planlicher Darstellung wie folgt festgelegt:

Oberste Traufhöhe (TH):	6,50 m
Firsthöhe (FH):	10,50 m

Das Niveau der Bezugspunkt für Höhenfestlegungen in Meereshöhe (Angabe in Metern über Adria) wird gem. planlicher Darstellung wie folgt festgelegt:

TGB 01

GP 15/4	541,30 m ü.A.
GP 15/6	541,20 m ü.A.

TGB 02

GP 15/1 südlicher Bereich:	541,50 m ü.A.
GP 15/1 mittlerer Bereich:	541,30 m ü.A.
GP 15/1 nördlicher Bereich:	541,10 m ü.A.

TGB 03

15/2	541,00 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 verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über den Wundererweg (Gemeindestraße) und eine nördlich davon abzweigende private Erschließungsstraße auf GP 15/5, welche in einen Wendehammer gem. planlicher Darstellung mündet.

1.3.2. Bauweise

Es wird entsprechend der bestehenden Baustruktur eine **offene Bauweise – freistehend** festgelegt.

1.3.3. Nutzung von Bauten – Anzahl der Wohneinheiten als Mindestzahl

1. Änderung

Teilgebiet (TGB) 01

Die Anzahl der Wohneinheiten wird für TGB 01 mit **mindestens 2 Wohneinheiten** festgelegt.

Teilgebiet (TGB) 02

Die Anzahl der Wohneinheiten wird für TGB 02 mit **mindestens 3 Wohneinheiten** festgelegt.

1.3.4. Freiraumgestaltung: Pflanzgebot – Verpflichtung zur Schaffung von Grünflächen/Gehölzen

1. Änderung

Im Bereich des Planungsgebiets sind gem. der planlicher Darstellung am südöstlichen Siedlungsrand Bäume oder Sträucher zu pflanzen. Zu verwenden sind heimische, dem Standort entsprechende Laubgehölze. Die im Plan eingetragenen Standorte der Bäume und Sträucher sind nicht koordinatengetreu verbindlich festgelegt.

1.3.5. Besondere Festlegung im Text – BF 1: Architektonische Gestaltung

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

1.3.6. Besondere Festlegung im Text – BF 2: Einfriedungen und Bepflanzung

Einfriedungen mit Holzlatten- oder Maschendrahtzaun (vertikal) und Hinterpflanzung durch heimische Sträucher – Nadelgehölze und hochwüchsige Bäume sind ausgeschlossen.

1.3.7. Besondere Festlegung im Text – BF 3: PKW - Abstellplätze

Die PKW-Abstellplätze sind auf den jeweiligen Bauplätzen anzuordnen.

1.3.8. Besondere Festlegung im Text – BF4: Wildbachgefahrenzone

1. Änderung

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone des Zinkenbaches. Die WLIV ist im nachfolgenden Bauverfahren mit einzubeziehen und allfällige Schutzmaßnahmen sind umzusetzen.

1.3.9. Besondere Festlegung im Text – BF5: Boden

1. Änderung

Die Bodenfunktionen sind auf den ggst. Flächen zwischen 2 (gering) bis 4 (hoch) eingestuft, Standortfunktion besteht keine. In Bezug auf die „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und „Abflussregulierung (beide 4 - hoch) sind Bodenschutzmaßnahmen erforderlich und es werden daher entsprechende 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 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 liegt im Ortsteil Abersee im nördlichen Bereich der Ortschaft Reith, nördlich des Wundererwegs, ca. 9 km entfernt vom Zentrum St. Gilgen.

Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern, östlich steht im gewidmeten Wohngebiet ein Hotel. Von den unmittelbar angrenzenden Parzellen wurde im Norden ein Wohnhaus errichtet, die restlichen Parzellen sind zurzeit noch unbebaut. Nördlich dieses Wohnhauses beginnen die Campingplätze am See. Das Gelände ist, wie überall auf dem Schwemmkegel des Zinkenbaches, flach.

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 4.040 m² auf.

Abb.: Orthofoto des Planungsgebietes



Quelle: SAGIS, 2020.

2.1.2. Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das Räumliche Entwicklungskonzept wurde von der Gemeinde am 01.07.2010 beschlossen. Für den ggst. Bereich sind folgende relevante Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) enthalten:

3.4.6.1. Siedlungsbereich Seestraße

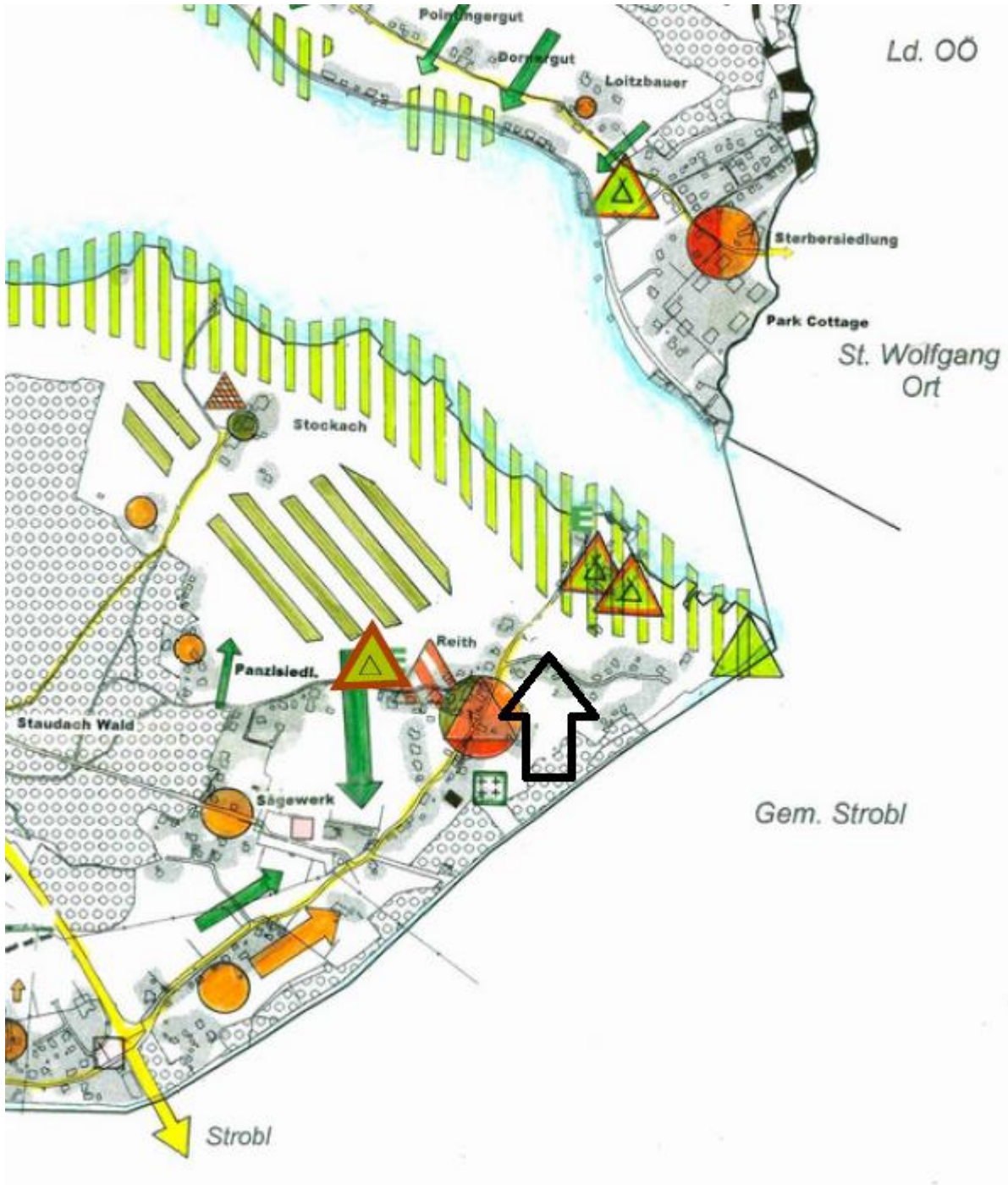
Der Siedlungsbereich Langgaßer liegt östlich der Seestraße zwischen B 158 Wolfgangseestraße – Ischlerbahntrasse – und Zinkenbach im Bereich des Siedlungsschwerpunktes von Gschwand und kann unter Berücksichtigung der roten Wildbachgefahrenzone wie erforderlichen Schutzvorkehrungen vor Hochwassereinwirkung und unter Wahrung des den Zinkenbach begleitenden Gehölzsteifens aufgefüllt werden

3.4.6.2. Reith

- *Nordöstlich von Reith entlang der Seestraße hat Fremdenverkehr und damit zusammenhängende Nutzung Priorität.*
- *Die Bebauung von Reith bildet gleichsam das Zentrum von Gschwand / Abersee, das in Zukunft noch aufgefüllt und abgerundet werden soll – vorrangig ist die Siedlungsentwicklung für die örtliche Bevölkerung (Baulandsicherung für Jungfamilien) vorgesehen.*
- *Nördlich der Gemeindestraße zum Bacheck (Naturbadeplatz) ist eine Auffüllung der Bebauung unter Berücksichtigung der Wildbachgefahrenzonen grundsätzlich möglich.*
- *Westlich der Gemeindestraße kann nördlich des Seehotels noch das Austraghaus des landwirtschaftlichen Betriebes „Seehois“ (Überfuhr) errichtet werden.*
- *Der Bereich vor der Schiffsanlegestelle soll als Wartebereich für die Gäste gestaltet werden, dazu ist der Campingplatz Greinz nach Westen zu verlegen (siehe Freiraumkonzept)*
- *Zwischen Reith und der Panzsiedlung ist ein ausreichend breiter Grünkeil freizuhalten (siehe Freiraumkonzept), ein Zusammenwachsen beider Siedlungsgebiete wird derzeit abgelehnt.*

Im Planteil zum REK sind für die ggst. Flächen keine Festlegungen getroffen. Die Flächen südlich des Wundererwegs sind als bestehende Bebauung gekennzeichnet.

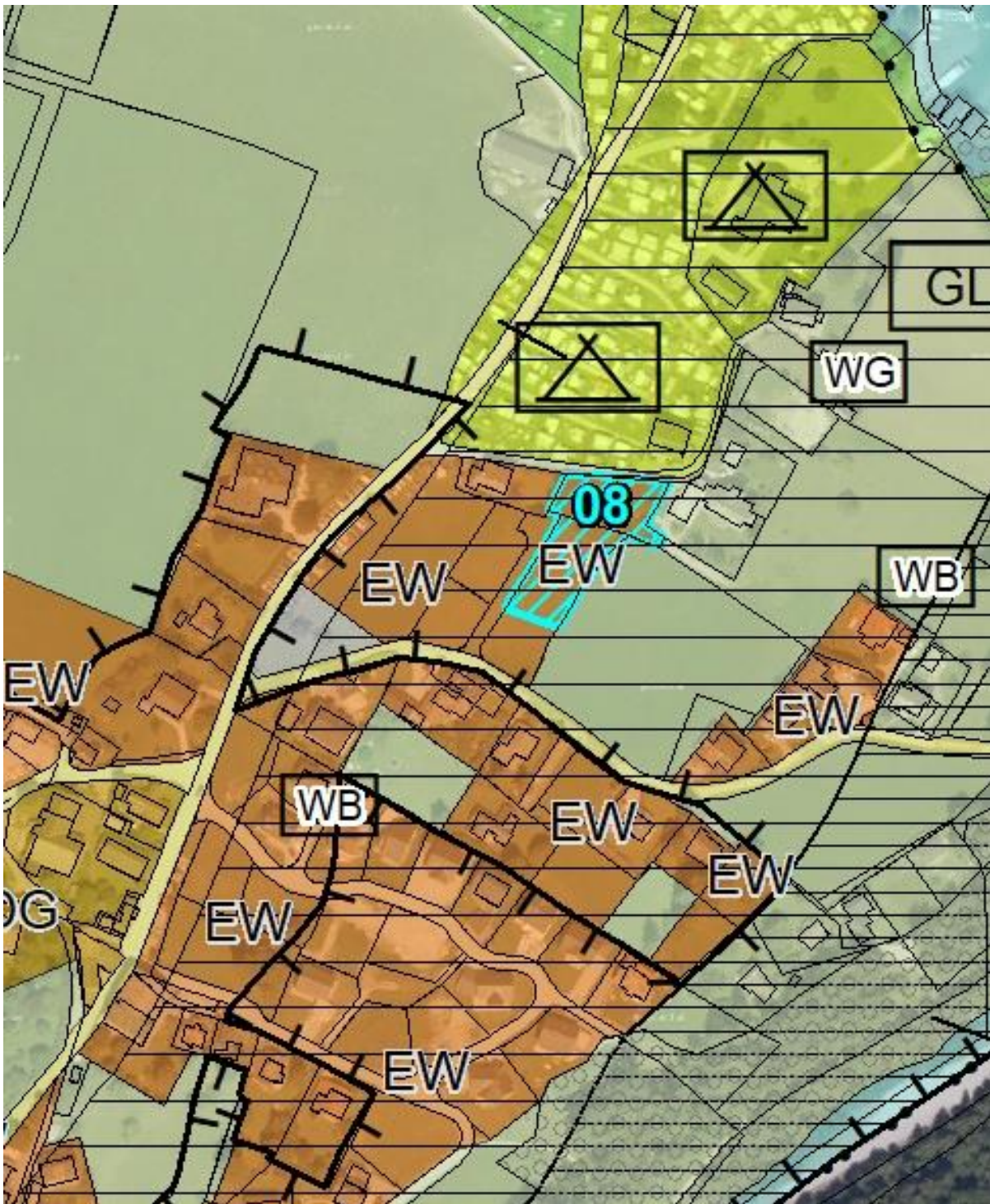
Abb.: Ausschnitt aus dem REK der Gemeinde St. Gilgen



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, 2020.

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Gilgen ist das Planungsgebiet gegenwärtig zum Großteil noch als Grünland – ländliches Gebiet gewidmet. Das Verfahren zur Umwidmung der Änderungsflächen im Bauland - erweitertes Wohngebiet verläuft zusammen mit dem ggst. Verfahren. Bis zur Beschlussfassung des ggst. Bebauungsplans, wird das Planungsgebiet zur Gänze als Bauland – erweitertes Wohngebiet gewidmet sein.

2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Boden

Die Bodenfunktion sind auf den ggst. Flächen zwischen 2 (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, womit für die Flächen in Bezug auf den Boden keine Bedenken bestehen. Lediglich in Bezug auf die „Abflussregulierung“ und die „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ weisen die Flächen höhere Werte auf.

Die beabsichtigte Änderung stellt eine geringfügige Erweiterung im Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet 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 3

Standortfunktion 0

Natürliche Bodenfruchtbarkeit 4

Abflussregulierung 4

Pufferfunktion 2

Des Weiteren sind Besonnung, Klima und Luftgüte in ausreichender Umweltqualität gegeben. Die größeren, zusammenhängenden Waldflächen in der Umgebung wirken abschirmend, speichernd und filternd.

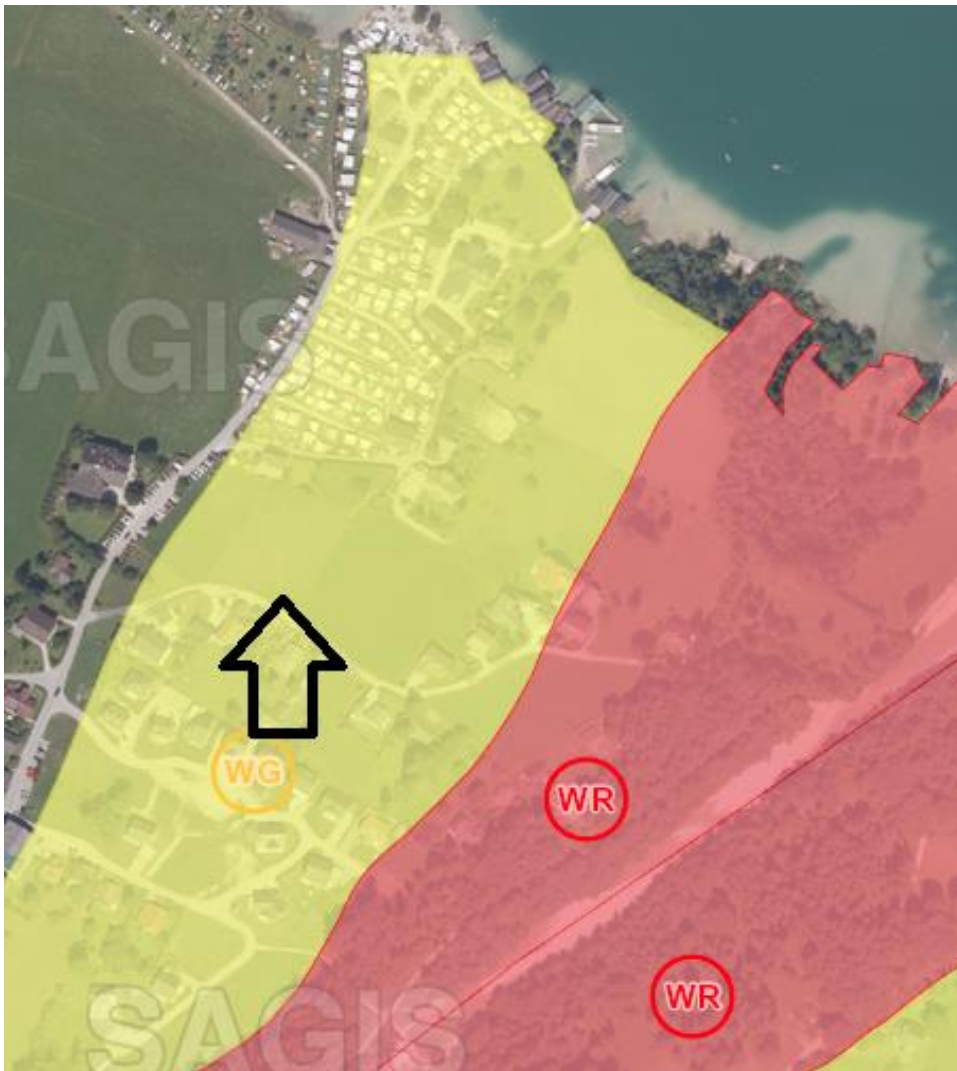
Für die Flächen sind Versorgungseinrichtungen im Ortszentrum vorhanden, wodurch auf dem Wege der Interessensabwägung einer Siedlungsentwicklung im ggst. Bereich der Vorrang zu geben ist.

Vor allem in Bezug auf die „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und die „Abflussregulierung“ sind entsprechende Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgelegt.

Wildbachgefahrenzone

Die ggst. Änderungsflächen liegen innerhalb der gelbe Gefahrenzonen Wildbach der WLW. Die WLW ist im nachfolgenden Bauverfahren mit einzubeziehen und allfällige Schutzmaßnahmen sind umzusetzen.

Abb.: Wildbachgefahrenzone



Quelle: SAGIS, 2020.

Landschaftsschutzgebiet

Die Änderungsfläche liegt im Randbereich des Landschaftsschutzgebietes "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.

Abb.: Landschaftsschutzgebiet



Quelle: SAGIS, 2020.

Der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes wird durch die zukünftige Bebauung nicht negativ beeinträchtigt. Im Bebauungsplan werden entlang des südöstlichen Randes der Planungsgebiets Eingrünungsmaßnahmen festgelegt und einen sanften Übergang zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum zu gewährleisten.

2.1.5. Verkehrserschließung

Individualverkehr

Die Erschließung für den Individualverkehr erfolgt direkt über die von der B158 Wolfgangseer Bundesstraße abzweigende Seestraße, sowie die südlich angrenzende Gemeindestraße (Wundererweg) und den davon abzweigenden Erschließungsweg auf GP 15/5, welcher in einen Wendehammer mündet.

Öffentlicher Verkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle "St. Gilgen Abersee" befindet sich in ca. 1.100 m Luftlinie und ca. 1.200 m fußläufiger Entfernung und damit außerhalb der lt. LEP 2003 für den Bus vorgesehenen fußläufig erreichbaren Entfernung.

2.1.6. Technische Infrastruktur

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

2.1.7. Vorhandene Bausubstanz

keine

2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Die ggst. Flächen sind nicht bebaut und daher sind keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen vorhanden.

2.1.9. Problemanalyse

Im Zuge der Umwidmung der GP 15/1 (Teilflächen) und 15/2 von Grünland – Ländliches Gebiet in Bauland – Erweitertes Wohngebiet wird für das ggst. Planungsgebiet der bestehende Bebauungsplan für den Bereich Abersee/Nördlich Wundererweg – erweitert und an die aktuelle Planzeichenverordnung angepasst.

Die Änderungsflächen befinden sich im Ortsteil Abersee im nördlichen Bereich der Ortschaft Reith, nördlich des Wundererwegs.

Im Hinblick auf das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Bebauungsstruktur ist aufgrund der Größe des Planungsgebiets eine Mindestzahl der Wohneinheiten festzulegen.

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

Die ggst. Änderungsflächen liegen innerhalb der gelben Wildbach Gefahrenzonen des Zinkenbaches.

Die Bodenfunktionen sind auf den ggst. Flächen zwischen 2 (gering) bis 4 (hoch) eingestuft, Standortfunktion besteht keine. Zur Erhaltung und Fortschreibung der bestehenden Siedlungsstruktur sind entsprechende Festlegungen zu treffen.

2.1.10. Planungsziele

Mit der ggst. Änderung wird der bestehende Bebauungsplan für den Bereich „Abersee/nördlich Wundererweg“ erweitert und an die geltende Planzeichenverordnung angepasst. Die Festlegungen für das TGB 01 (bereits rechtskräftiger Bebauungsplan) werden dabei auch entsprechend angepasst.

Die allgemeinen Festlegungen des Bebauungsplans zielen auf die Erhaltung und maßvollen Entwicklung der Siedlungsstruktur und die harmonische Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild ab.

Die Festlegung der Ausnutzbarkeit der Grundfläche mit einer Grundflächenzahl GRZ von max. 0,20 erfolgt unter Bedachtnahme auf die bestehende Bebauung und das Siedlungsbild. Auch die Festlegung der Höhen erfolgt unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung.

Hinsichtlich der maximal zulässigen Gebäudehöhe werden für das Planungsgebiet entsprechend der bestehenden Baustruktur eine oberste Traufhöhe (TH) von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 10,50 m, vom jeweils entsprechenden Bezugspunkt, festgelegt.

Um die bestehende Wohn- und Siedlungsstruktur fortzuführen wird eine offene Bauweise – freistehend verordnet.

Zur Gewährleistung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden für TGB 01 und 02 die Schaffung von mindestens 2 bzw. 3 Wohneinheiten festgelegt.

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

Aufgrund der Lage innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone ist die WLV in das nachfolgende Bauverfahren miteinzubeziehen und allfällige Schutzmaßnahmen sind umzusetzen. Dies ist als besondere Festlegung im Bebauungsplan verordnet (BF 4).

Aufgrund der hochwertigen Böden sind vor allem in Bezug auf die „Abflussregulierung“ und die „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ konkrete und detaillierte Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgelegt. Dies wird als besondere Festlegung (BF5) im gegenständlichen Bebauungsplan verordnet.

2.2. VERFAHRENSABLAUF

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

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

Auflage des Entwurfs gem. § 65 Abs. 3 ROG 2009	21.12.2020 - 18.01.2021
Beschluss des Bebauungsplans gem. § 65 Abs. 6 ROG 2009	06.05.2021
Kundmachung des Bebauungsplans als Verordnung gem. 65 Abs. 8 ROG 2009	

Beilagen: Bebauungsplan Beschluss, M 1:500