

GEMEINDE

# ST. GILGEN

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE  
BRUNN NORDOST, ADAMBAUER

BESCHLUSS



---

## IMPRESSUM

### Auftraggeber

Gemeinde St. Gilgen  
Mozartplatz 1  
5340 St. Gilgen

### Auftragnehmer

Zeller ZT GmbH  
Hellbrunnerstraße 1a  
5081 Anif

### Projektleitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

### Bearbeitung.

Johannes David, MSc

### Geschäftszahl

330BPL01-2021

### Datum

Anif, am 22.01.2026

# 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.	Pflanzgebot - Schaffung von Grünbeständen.....	5
1.3.5.	Besondere Festlegung im Text – BF1: Boden.....	5
1.3.6.	Besondere Festlegung im Text – BF2: Lärm .....	6
1.3.7.	Besondere Festlegung im Text – BF3: Naturschutz.....	6
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.	Verkehrerschließung .....	13
2.1.6.	Technische Infrastruktur .....	13
2.1.7.	Vorhandene Bausubstanz .....	14
2.1.8.	Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.....	14
2.1.9.	Problemanalyse.....	14
2.1.10.	Planungsziele .....	15
2.2.	VERFAHRENSABLAUF.....	17

# 1. VERORDNUNGSTEXT

## 1.1. GELTUNGSBEREICH

Die Änderungsfläche befindet sich ca. 5,2 km südöstlich des Zentrums von St. Gilgen im Gschwander Ortsteil Brunn, im Bereich der Stadlmanngasse. Die ggst. Fläche liegt südlich der B 158 Wolfgangsee Straße bzw. südöstlich der Stadlmanngasse, zwischen gewidmeten und bebauten Bauland. Die Freiflächen in der näheren Umgebung dienen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung.

Das Planungsgebiet umfasst die GP Nr. 373/6, 56103 KG Gschwand, mit einer Gesamtfläche von ca. 718 m<sup>2</sup>.

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

### 1.2.1. Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinie verläuft entlang der Stadlmanngasse gem. planlicher Darstellung.

### 1.2.2. Baufluchtlinien

Die Baufluchtlinie verläuft in einem Abstand von **4,0 m** zur Straßenfluchtlinie gem. planlicher Darstellung.

### 1.2.3. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

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

### 1.2.4. Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden für das Planungsgebiet mit einer **obersten Traufhöhe (TH)** und einer **Firsthöhe (FH)**, gemessen **vom Bezugspunkt 557,00 m** über Adria wie folg festgelegt:

Oberste Traufhöhe (TH):	<b>max. 6,50 m</b>
Firsthöhe (FH):	<b>max. 10,50 m</b>

### 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 für den Verkehr erfolgt direkt über die südlich von der B 158 Wolfgangsee Straße abzweigende Stadlmanngasse.

### 1.3.2. Äußere architektonische Gestaltung

#### Dachform

Als Dachform wird für das Planungsgebiet das **Satteldach** und das **Walmdach** festgelegt.

### 1.3.3. Bauweise

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

### 1.3.4. Pflanzgebot - Schaffung von Grünbeständen

Der östliche Siedlungsrand 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. Damit können die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet „Schafberg-Salzkammergutseen“ verringert werden.

### 1.3.5. Besondere Festlegung im Text – BF1: Boden

Vor allem in Bezug auf die „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und die „Abflussregulierung“ werden konkrete 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 im Text – BF2: Lärm

Die Änderungsfläche befindet sich gem. Immissionskataster Prognose 2030 tags im Verlärmbereich zwischen 55 - 60 dB und somit für EW im Bereich der Handlungsstufe 1. Entsprechend dieser Belastung wird die gesamte Fläche als EW/L1 gewidmet. In diesem Bereich sind projektbezogene Lärmschutzmaßnahmen vorzuschreiben.

### 1.3.7. Besondere Festlegung im Text – BF3: Naturschutz

Gem. der naturschutzrechtlichen Bewilligung vom

1. Zur Bepflanzung des Gartengrundstücks dürfen nur einheimische Pflanzen, idealerweise Hochstamm-Obstbäume verwendet werden. Keinesfalls ist die Pflanzung von bspw. Thujen oder Kirschlorbeer zulässig. An der südöstlichen Grundgrenze ist zur Eingrünung des Siedlungsrandes eine mindestens zweizeilige, dichte Hecke aus heimischen Sträuchern zu pflanzen. Diese darf nicht kastenförmig geschnitten werden, sondern ist eine Pflege ab einer Höhe von 3 m nur durch Rückschnitt einzelner Gehölze zulässig, wobei eine Sichtschutzwirkung dauerhaft zu gewährleisten ist.
2. Sollten Abzäunungen der Liegenschaft vorgesehen sein, so sind diese kleintierdurchlässig, idealerweise als ortsübliche Holzzäune, ohne Sockelmauer und mit einem Bodenabstand von mindestens 15 cm auszuführen.
3. Prinzipiell ist das Bauvorhaben laut Projektdarstellung umzusetzen. Die dargestellten absoluten und relativen Höhenentwicklungen sowie Dimensionen dürfen nicht überschritten werden.
4. Die Materialität sowie Farbgebung ist im Wesentlichen entsprechend den Darstellungen in den Schaubildern umzusetzen.
5. Für die Dacheindeckung ist jedenfalls nicht glänzendes, kleinformatiges Material in einem dunklen Grauton oder dunklen Brauntönen heranzuziehen.
6. Sämtliche nach außen in Erscheinung tretende Holzbauteile und Verschalungen sind entweder naturbelassen oder einer entsprechenden Vergrauung durch Verwitterung zuzuführen. Alternativ ist eine Vorvergrauung mittels Beschichtung in mittelgrau bzw. mittelbraun möglich.
7. Die Fassaden sind, wie in den noch zu übermittelten Austauschplänen, durch einen Materialwechsel im Bereich der Wetterseiten bzw. Obergeschoßnebenkörper zu gliedern.
8. Die Färbelung der Putzflächen hat in nicht grellen, ortsüblichen Farbtönen unter Berücksichtigung der Nachbarobjekte (pastelle Gelbtöne, grauweiße Farbfamilie, helle Brauntöne oder Grüntöne, etc.) zu erfolgen.
9. Die Fenster und Fensterelemente sind, wie in den Ansichten dargestellt, durch Sprossen zu teilen und farblich an die Schalungen anzupassen. Alternativ sind dunkelgraue oder dunkelgrün/ weiße Elemente möglich.
10. Allfällige Einfriedungen am Grundstück sind ausschließlich in Form von Holzbalken oder Holzlattenzäunen mit einer maximalen Höhe von 1,2 Metern und jedenfalls ohne massive Sockel oder Säulen zulässig.
11. Bei der Photovoltaikanlage sind rahmenlose Elemente und reflexionsarmes Glas zu verwenden. Allenfalls können dunkle, matte Einrahmungen aber keinesfalls Weißaluminium verwendet werden. Die Anlage ist dachparallel zu montieren.
12. Im südlichen Gartenbereich sind Pflanzungen zumindest 3 standortgerechter Gehölze bzw. Bäume mit einer Mindestpflanzhöhe von 2,5 Meter zu setzen.

13. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme ist der Behörde die Bestätigung einer hierzu nach den gewerberechtlichen Bestimmungen befugten Person über die projekt- und bescheidgemäße Ausführung der Maßnahme zu ermitteln.

Die Vollendung des Vorhabens ist vom Bewilligungswerber der Naturschutzbehörde anzuzeigen. Der Anzeige ist eine Bestätigung des Bewilligungswerbers und der ökologischen Bauaufsicht, soweit eine solche bestellt war, über die der Bewilligung oder der Anzeige entsprechende Ausführung unter Angabe allfälliger geringfügiger Abweichungen anzuschließen. Die Behörde kann in jenen Fällen, in denen keine ökologische Bauaufsicht bestellt war, dem Bewilligungswerber auftragen, diese Bestätigung von einem gewerberechtlich oder nach dem Ziviltechnikergesetz 1993 befugten Experten des einschlägigen Fachbereiches erstellen zu lassen.

## 2. ERLÄUTERUNGSBERICHT

Der ggst. Bebauungsplan wird parallel zu der gleichlautenden Flächenwidmungsplan-Teilabänderung „T330/64 Brunn Nordost und Schmiedsiedlung Nord, Adambauer“ 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. 5,2 km südöstlich des Zentrums von St. Gilgen im Gschwander Ortsteil Brunn, im Bereich der Stadlmanngasse. Das Siedlungsgebiet Brunn reicht vom Siedlungsbereich Zinkenbach - Schmiedsiedlung bis zur Gabelung B 158 Wolfgangsee Straße. Das Gebiet ist überwiegend landwirtschaftlich genutzt, um den landwirtschaftlichen Weiler Brunn und die bäuerlichen Einzelgehöfte hat sich durch die Ansiedlung weichender Kinder nutzungsfremde Wohnbebauung entwickelt. Die ggst. Fläche liegt südlich der B 158 Wolfgangsee Straße bzw. südöstlich der Stadlmanngasse, zwischen gewidmeten und bebauten Bauland. Die Freiflächen in der näheren Umgebung dienen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung. Das Planungsgebiet umfasst die GP Nr. 373/6, 56103 KG Gschwand, mit einer Gesamtfläche von ca. 718 m<sup>2</sup>.

Abb.: Orthofoto des Planungsgebietes



Quelle: SAGIS, 2024.

Abb.: Blick auf das Planungsgebiet Richtung Osten



Quelle: Google Earth, 2024.

### 2.1.2. 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:

#### 3.4.6.7. Brunn

*Das Siedlungsgebiet Brunn reicht vom Siedlungsbereich Zinkenbach – Schmiedsiedlung bis zur Gabelung B 158 – Gemeindestraße (alte Bundesstraße). Das Gebiet ist überwiegend landwirtschaftlich genutzt, um den landwirtschaftlichen Weiler Brunn und die bäuerlichen Einzelgehöfte hat sich durch die Ansiedlung weichender Kinder nutzungs Fremde Wohnbebauung entwickelt.*

*Der Weiler Brunn selbst besteht aus landwirtschaftlichen Betrieben im nördlichen Bereich und einigen Wohnhäusern im südlichen Bereich. Am westlichen Weilerand wurde ein Recyclinghof der Gemeinde errichtet. Im nördlichen Bereich befindet sich zwischen den Bauernhöfen ein „Winterabstellplatz“ für Wohnwagen.*

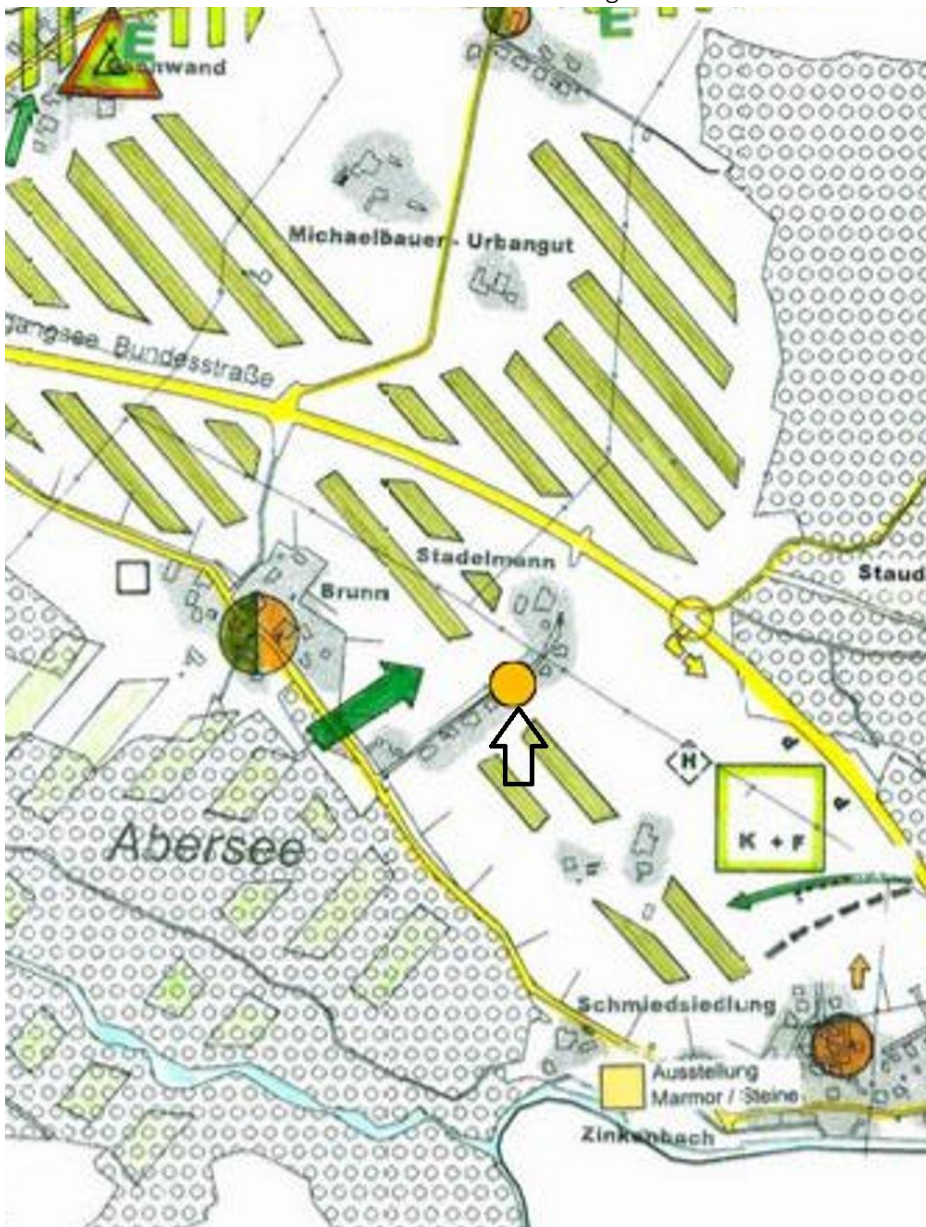
- *Der Weiler selbst kann abgerundet werden, eine Verdichtung der Wohnbebauung (auffüllen und abrunden) ist vorrangig auf der südwestlichen Seite der Gemeindestraße im Bereich der bestehenden Wohnhäuser - in entsprechendem Abstand zu den Bauernhöfen - vorgesehen.*
- *Wird die Winterabstellung der Wohnwagen beibehalten so hat eine Abschirmung durch winterharte Bepflanzung zum Freiraum hin zu erfolgen.*

*Östlich des Weilers Brunn hat sich zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb „Stadelmann“ und der alten Bundesstraße eine einzeilige Einfamilienhausbebauung entwickelt, die sich quer durch den Grünraum erstreckt und eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes darstellt.*

- Die einreihige Wohnbebauung entlang der Aufschließungsstraße zum Stadelmann soll erweitert und durch eine zweite Häuserzeile zu einem kompakteren Siedlungsansatz verdichtet und zur Gemeindestraße (alte Bundesstraße) hin aufgefüllt werden, was bei entsprechender Bebauung (Bebauungsplan) die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild mindern sollte. Der Eigenbedarf der betroffenen Grundbesitzer kann hier gedeckt werden.

Im Planteil zum REK ist für den ggst. Bereich „Wohnsiedlung vorwiegend mit Einfamilienhausbebauung“ festgelegt.

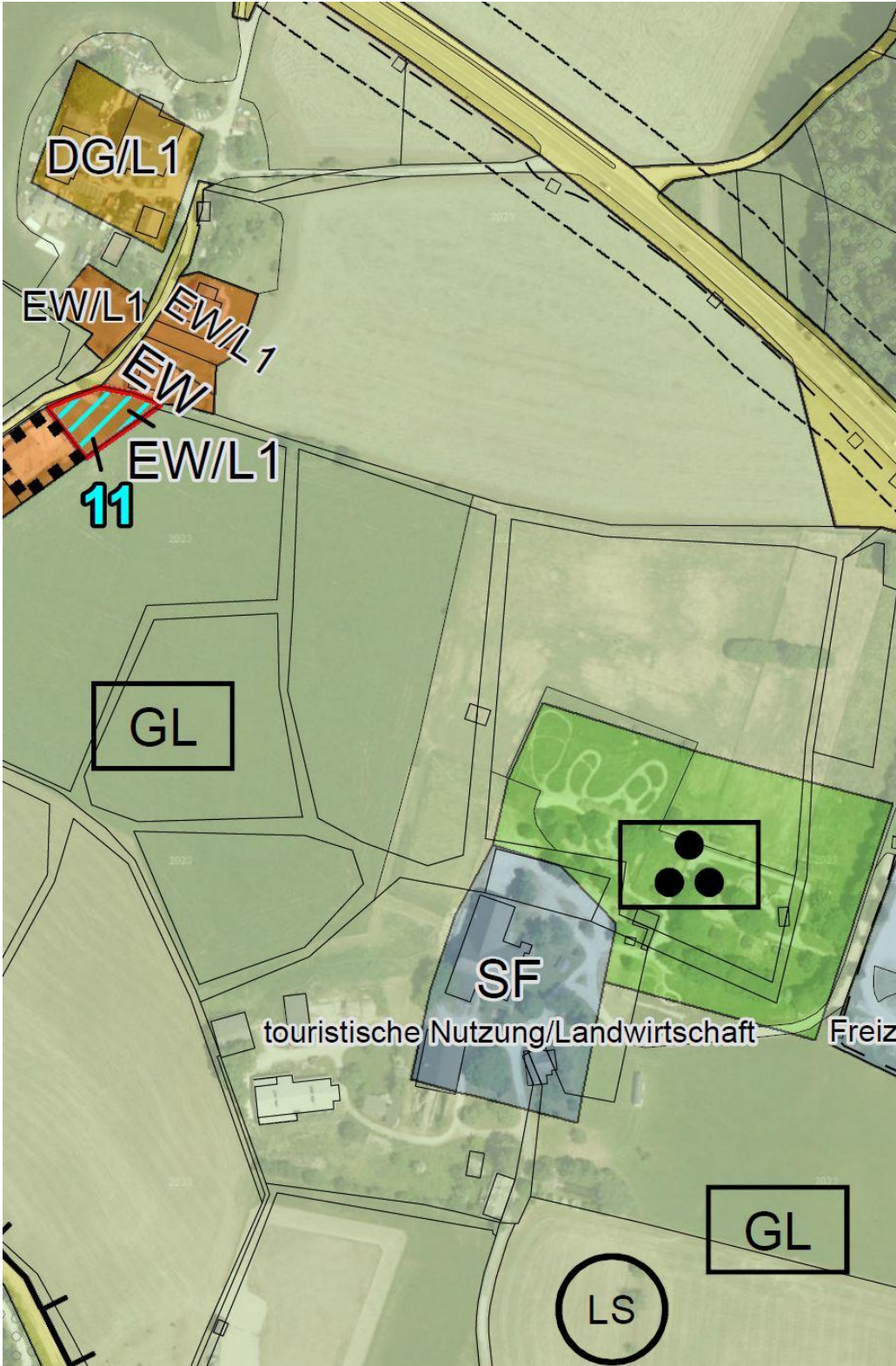
Abb.: Ausschnitt aus dem REK der Gemeinde St. Gilgen



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, 2024.

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Gilgen ist das Planungsgebiet gegenwärtig noch als Grünland – ländliches Gebiet gewidmet. Das Verfahren zur Umwidmung der Änderungsfläche in Bauland - erweitertes Wohngebiet/L1 verläuft zusammen mit dem ggst. Verfahren.

## 2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

### Landschaftsschutzgebiet

Die Änderungsfläche liegt 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.

Bei der ggst. Fläche handelt es sich um eine Auffüllung, Abrundung bzw. Lückenschließung im Bereich der Stadlmanngasse, die zu einem kompakten Siedlungsansatz verdichtet werden soll, wodurch es zu keiner Weiterentwicklung der locker bebauten Stadlmanngasse kommen wird. Die Fläche grenzt im Nordosten und Südwesten an bereits gewidmetes und bebautes Bauland an, womit es sich nicht um eine zungenförmige Erweiterung, sondern um eine Auffüllung und Abrundung des Siedlungsgebiets handelt.

Das Landschaftsbild und der Charakter der Landschaft wird im ggst. Landschaftsraum durch ausgedehnte landwirtschaftlich intensiv genutzte Wiesenflächen, bäuerlichen Anwesen, Siedlungsansätzen und dem südöstlich gelegenem Freizeitzentrum geprägt. Der Bereich Stadlmanngasse besteht derzeit aus Ein- und Zweifamilienhäusern, sowie im Norden aus einem landwirtschaftlichen Betrieb, dieser nicht mehr aktiv ist. Eine örtliche Kompensierung in diesem Bereich führt im Wesentlichen zu einem geschlossenen Siedlungsansatz, der im Hinblick auf die erwähnte bisherige Siedlungsstruktur einer Zersiedelung positiv anzusehen ist.

Aufgrund dieser Tatsache können die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild in Zusammenhang mit den konkreten Festlegungen im Bebauungsplan (Eingrünungsmaßnahmen) verringert werden. Darüber hinaus ist eine Übereinstimmung mit dem REK im Bereich der Stadlmanngasse gegeben.

Im Bebauungsplan werden entlang des östlichen Randes der Änderungsfläche konkrete Eingrünungsmaßnahmen festgelegt, um einen sanften Übergang zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum zu gewährleisten und somit die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet reduzieren zu können.

Aufgrund 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 Randbereich des LS Schafberg-Salzkammergutseen jedenfalls der Vorrang zu geben, da es wie o.a. durch die ggst. Auffüllung, Abrundung bzw. Lückenschließung zu keiner negativen Beeinträchtigung des Schutzzwecks kommt.

## Boden

Die Bodenfunktionen sind auf der ggst. Fläche zwischen 4 (= hoch) bis 5a (= sehr hoch) eingestuft. Standortfunktion besteht keine. Die Änderungsfläche weist einen vergleichbaren Wert mit den meisten anderen lw. Nutzflächen in St. Gilgen auf, womit hinsichtlich des Bodens nur in Bezug auf die „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und die „Abflussregulierung“ konkrete Bodenschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind als BF 1 mit dem ggst. Bebauungsplan festgelegt (vgl. Pkt. 1.3.5). Die beabsichtigte Änderung stellt eine Auffüllung, Abrundung bzw. Lückenschließung im Bereich der Stadlmannngasse 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.

## Lärm

Die Änderungsfläche befindet sich gem. Immissionskataster Prognose 2030 tags im Verlärmungsbereich zwischen 55 - 60 dB und somit für EW im Bereich der Handlungsstufe 1. Entsprechend dieser Belastung werden die gesamten Flächen als EW/L1 gewidmet. In diesem Bereich sind projektbezogene Lärmschutzmaßnahmen vorzuschreiben.

### 2.1.5. Verkehrserschließung

#### Individualverkehr

Die Erschließung für den Verkehr erfolgt direkt über die südlich von der B 158 Wolfgangsee Straße abzweigende Stadlmannngasse.

#### Öffentlicher Verkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle „St. Gilgen Abersee“ ist außerhalb der für den Bus fußläufig erreichbarer Entfernung vorhanden. Die Bushaltestelle liegt in etwa 760 m Fußweg entfernt. Dadurch liegt die Fläche nicht im Einzugsbereich einer 10 Minuten fußläufigen Erreichbarkeit gem. LEP 2022 (siehe Erläuterungen zur Verordnung Pkt. 4.4.).

### 2.1.6. Technische Infrastruktur

Trinkwasser	WG Abersee
Schmutzwasser	Ortskanal
Dach- Oberflächenwässer	Versickerung auf Eigengrund
Energieversorgung	Leitungsnetz der Salzburg AG

### 2.1.7. Vorhandene Bausubstanz

Bis 2024 bestand auf dem ggst. Grundstück ein Fernmeldehaus.

Abb.: Ansicht Richtung Osten



Quelle: Google Maps, 2025.

### 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. 5,2 km südöstlich des Zentrums von St. Gilgen im Gschwander Ortsteil Brunn, im Bereich der Stadlmanngasse. Die ggst. Fläche liegt südlich der B 158 Wolfgangsee Straße bzw. südöstlich der Stadlmanngasse, zwischen gewidmeten und bebauten Bauland. 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.

Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sind Festlegungen zu treffen. Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet sind konkrete Eingrünungsmaßnahmen am Siedlungsrand notwendig.

Aufgrund der Lärmbelastung durch die B 158 Wolfgangsee Straße sind in den lärmbelasteten Bereichen projektbezogenen Lärmschutzmaßnahmen vorzuschreiben.

Aufgrund der hochwertigen Böden sind konkrete Bodenschutzmaßnahmen zu verordnen.

Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Schafberg und Salzkammergutseen“ sind konkrete Maßnahmen hinsichtlich des Landschaftsschutzes zu verordnen.

### 2.1.10. Planungsziele

Der ggst. Bebauungsplan wird parallel zu der gleichlautenden Flächenwidmungsplan-Teilabänderung „T330/64 Brunn Nordost und Schmiedsiedlung Nord, Adambauer“ erstellt. Das entsprechende Verfahren von Bebauungsplan und Flächenwidmungsplan-Teilabänderung verläuft damit zusammen. Der Bebauungsplan wird um die Flächenwidmungsplan-Änderungsfläche aufgefüllt, abgerundet bzw. die Lücke geschlossen und 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. Des Weiteren handelt sich beim ggst. Vorhaben um eine Auffüllung, Abrundung bzw. Lückenschließung im Bereich der Stadlmanngasse, wodurch es zu keiner Weiterentwicklung der locker bebauten Stadlmanngasse kommen wird.

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

Die Erschließung für den Verkehr erfolgt direkt über die südlich von der B 158 Wolfgangsee Straße abzweigende Stadlmanngasse.

Die Festlegung der Ausnutzbarkeit mit GRZ 0,20 erfolgt unter Bedachtnahme auf die bestehende Bebauung und das Siedlungsbild.

Auch die Festlegung der Höhen erfolgt mit einer max. TH 6,50 m und einer max. FH 10,50, gemessen vom Bezugspunkt 557,00 m ü.A., gem. der Bestands- und Umgebungsbebauung, sowie unter Berücksichtigung deren sensibler Fortschreibung der Siedlungsstruktur.

Aufgrund der sensiblen Lage am Siedlungsrand und im Landschaftsschutzgebiet werden auch hinsichtlich der äußeren architektonischen Gestaltung Festlegungen im Bebauungsplan getroffen. Um die bestehende Wohn- und Siedlungsstruktur fortzuführen wird eine offene Bauweise – freistehend oder gekuppelt verordnet. Als Dachform werden das Sattel- oder Walmdach festgelegt.

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

Die Bodenfunktionen sind auf der ggst. Fläche zwischen 4 (=hoch) bis 5a (sehr hoch) eingestuft, Standortfunktion besteht keine. Lediglich in Bezug auf die „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ (5a - sehr hoch) und die „Abflussregulierung“ (5 -sehr hoch) sind Bodenschutzmaßnahmen erforderlich und sind daher im nachfolgenden Bauverfahren konkret detaillierte Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen zwingend umzusetzen – siehe BF1 - Boden.

Bedingt durch die Nähe zur B 158 Wolfgangsee Straße befindet sich die Fläche im lärmbelasteten Bereich. Für diesen Bereich sind entsprechend der Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung Schallschutzmaßnahmen vorzuschreiben. Dies wird als besondere Festlegung (BF2 - Lärm) im gegenständlichen Bebauungsplan verordnet.

Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet sind entsprechende Maßnahmen vorgeschrieben, die im nachfolgenden Verfahren umzusetzen sind, um eine naturschutzrechtliche Bewilligungsfähigkeit zu

gewährleisten. Dies wird als besondere Festlegung (BF3 – Naturschutz) mit dem ggst. 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 Abs. 1 ROG 2009

Kundmachung der beabsichtigten Aufstellung gem. § 65 Abs. 2 ROG 2009	-
Auflage des Entwurfs gem. § 65 Abs. 3 ROG 2009	16.12.2025 - 13.01.2026
Beschluss des Bebauungsplans gem. § 65 Abs. 6 ROG 2009	22.01.2026
Kundmachung des Bebauungsplans als Verordnung gem. 65 Abs. 8 ROG 2009	05.05.2026

Beilagen:       Bebauungsplan Beschluss, M 1:500