

GEMEINDE

ST. GILGEN

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE
SCHMIEDSIEDLUNG NORD, 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

330BPL02-2021

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. Baugrenzlinien	4
1.2.4. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen	4
1.2.5. Bauhöhen.....	5
1.2.6. Erfordernis einer Aufbaustufe.....	5
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.....	6
1.3.6. Besondere Festlegung im Text – BF2: Lärm	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 Entwicklungskonzept.....	8
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	12
2.1.7. Vorhandene Bausubstanz	12
2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.....	12
2.1.9. Problemanalyse.....	13
2.1.10. Planungsziele	13
2.2. VERFAHRENSABLAUF.....	15

1. VERORDNUNGSTEXT

1.1. GELTUNGSBEREICH

Die ggst. Fläche befindet sich ca. 5,7 km südöstlich des Gemeindezentrums von St. Gilgen im Gschwander Ortsteil Abersee, südwestlich der B 158 Wolfgangsee Straße, am nördlichen Rand der Schmiedsiedlung. Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftliche Grünflächen an, etwa 72 m nördlich befindet sich ein Freizeitzentrum inkl. Sportflächenwidmung. Im Süden der Schmiedsiedlung fließt der Zinkenbach, der den Ortsteil Abersee vom Ortsteil Gschwand trennt. Östlich und südlich der ggst. Fläche grenzt gewidmetes und bebautes Bauland an.

Das Planungsgebiet umfasst eine Teilfläche der GP 382/1, 56103 KG Gschwand, mit einer Gesamtfläche von etwa 665 m². Der nördliche 5,0 m breite Grünstreifen bleibt zur Gewährleistung eines sanften Übergangs zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum als Grünland – ländliche Gebiete gewidmet, während der südliche Teil mit einer Fläche von 401 m² als Bauland – erweitertes Wohngebiet/L1 ausgewiesen wird.

Anmerkung: Die Widmungsgrenze wurde im Norden so festgelegt, um die selbständige Bebaubarkeit der ggst. Baulandfläche sicherzustellen.

1.2. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1. Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinie verläuft entlang der Erschließungsstraße „Schmiedsiedlung“ 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. Baugrenzlinien

Die Baugrenzlinien verlaufen im südlichen Bereich in einem Abstand von **4,0 m** zur Grundstücksgrenze sowie im nördlichen Bereich entlang der Widmungsgrenze gem. planlicher Darstellung.

1.2.4. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche wird für das Planungsgebiet durch die Grundflächenzahl **GRZ** von **0,30** festgelegt.

1.2.5. Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden für das Planungsgebiet mit einer **obersten Traufhöhe (TH)** und einer **Firsthöhe (FH)**, gemessen **vom Bezugspunkt 562,50 m** über Adria wie folgt festgelegt:

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

1.2.6. 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 Individualverkehr erfolgt direkt über die westlich von der B 158 Wolfgangsee Straße abzweigende Seestraße und weiter über die angrenzende Erschließungsstraße.

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 nördliche 5,0 m breite Grünstreifen 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 Verlärmungsbereich 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.

Das nördlich gelegene Freizeitzentrum inkl. Sportflächenwidmung befindet sich in einem Abstand von etwa 72 m zur ggst. Umwidmungsfläche. Damit wird gem. Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung für Lärmflächen bis 20.000 m² der erforderlicher Abstand von 70 m eingehalten, um den Grenzwert im EW nicht zu überschreiten (siehe Anhang 4 - Erforderliche Abstände/Gewerbegebiet). Eine negative Beeinträchtigung erfolgt somit, auch durch den bestehenden Lärmschutzwall der Abarena (siehe Abbildungen) nicht, es sollte jedoch auch zukünftig kein Näherrücken der Wohnbebauung erfolgen.

Abb.: Lärmschutzwall Abarena (1)



Quelle: Alexander Eisl, 08.02.2024.

Abb.: Lärmschutzwall Abarena (2)



Quelle: Alexander Eisl, 08.02.2024.

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 ggst. Fläche befindet sich ca. 5,7 km südöstlich des Gemeindezentrums von St. Gilgen im Gschwander Ortsteil Abersee. Das Gebiet zeichnet sich durch ein gemischt strukturiertes Siedlungsgebiet aus 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 ggst. Fläche befindet sich südwestlich der B 158 Wolfgangsee Straße, am nördlichen Rand der Schmiedsiedlung und stellt eine Abrundung des bestehenden Siedlungsgebietes dar, womit eine weiterführenden Bebauung in diesem Bereich ausgeschlossen ist. Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftliche Grünflächen an, etwa 72 m nördlich befindet sich ein Freizeitzentrum inkl. Sportflächenwidmung. Im Süden der Schmiedsiedlung fließt der Zinkenbach, der den Ortsteil Abersee vom Ortsteil Gschwand trennt. Östlich und südlich der ggst. Fläche grenzt gewidmetes und bebautes Bauland an. Das Planungsgebiet umfasst eine Teilfläche der GP 382/1, 56103 KG Gschwand, mit einer Gesamtfläche von etwa 665 m². Der nördliche 5,0 m breite Grünstreifen bleibt zur Gewährleistung eines sanften Übergangs zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum als Grünland – ländliche Gebiete gewidmet, während der südliche Teil mit einer Fläche von 401 m² als Bauland – erweitertes Wohngebiet/L1 ausgewiesen wird.

Anmerkung: Die Widmungsgrenze wurde im Norden so festgelegt, um die selbständige Bebaubarkeit der ggst. Baulandfläche sicherzustellen.

Abb.: Orthofoto des Planungsgebietes



Quelle: SAGIS, 2024.

Abb.: Blick auf das Planungsgebiet Richtung Norden



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:

3.4.6.6. Zinkenbach - Schmiedsiedlung

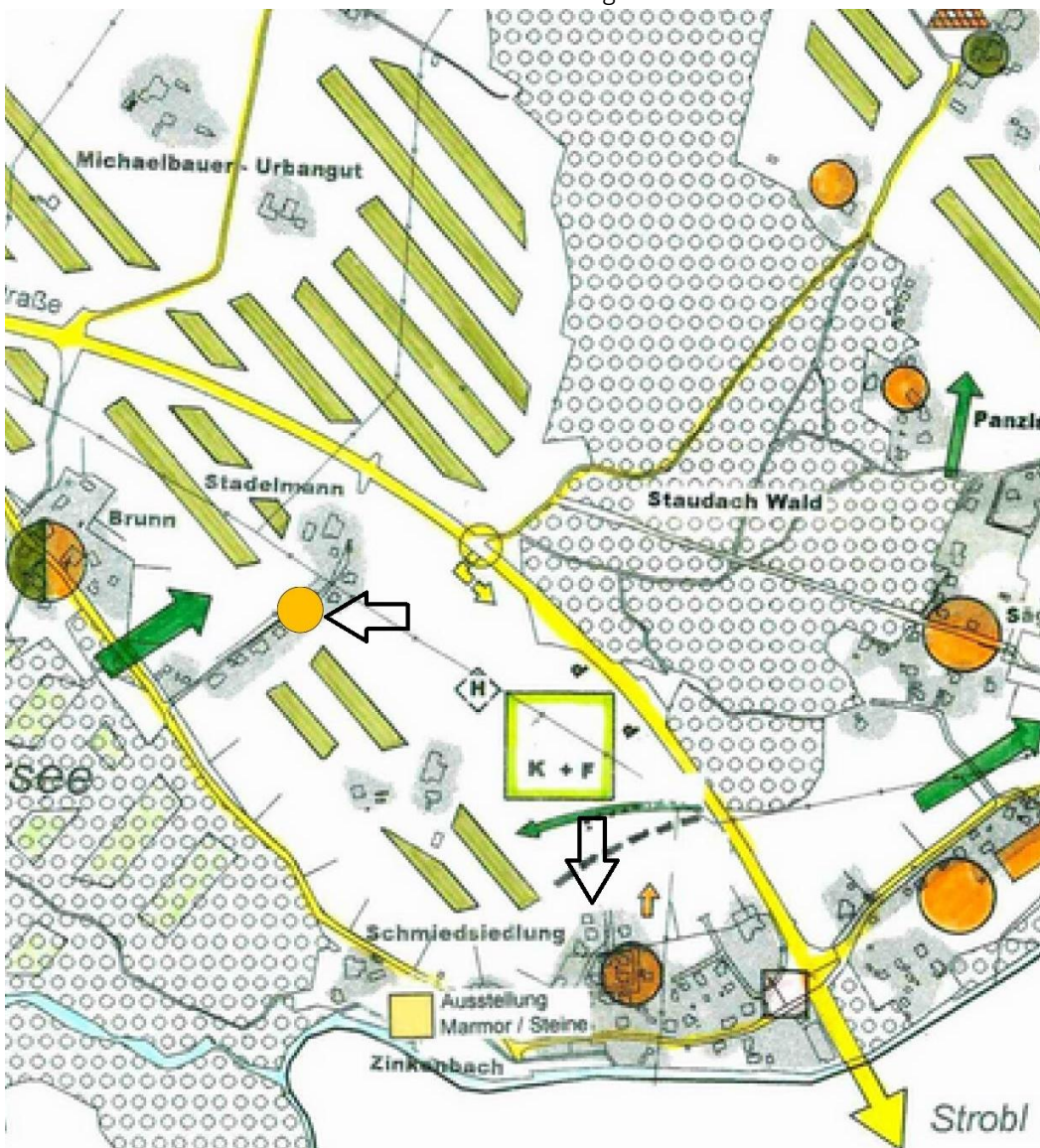
- Die Wohnbebauung im Bereich der Schmiedsiedlung kann im Anschluss an die Einfamilienhausbebauung nach Norden zum Freizeitzentrum hin abgerundet werden, sodass ein geschlossener und abgerundeter Siedlungsrand entsteht. Ein ausreichender Abstand zum Freizeitzentrum (siehe Kap. soziale Infrastruktur) 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.
- Der Eigenbedarf des Adambauern kann im Anschluss an die Schmiedsiedlung (siehe Abrundung) gedeckt werden.

5.2.6. Bauliche Freizeitinfrastruktur

- [...]
- Die südlich gelegene Schmiedsiedlung kann noch in geringem Ausmaß nach Norden erweitert werden, vorwiegend zur Eigenbedarfsdeckung, vom nördlichen Bebauungsrand der Siedlung bis zum Kultur- und Freizeitzentrum ist dabei ein Abstand von etwa 75m zu halten. Die geplante Anlage ist mit einem entsprechenden Lärmschutzwall zur Siedlung hin abzuschließen, um mögliche Beeinträchtigungen für die Wohnbebauung in der Siedlung auszuschließen.
- [...]

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

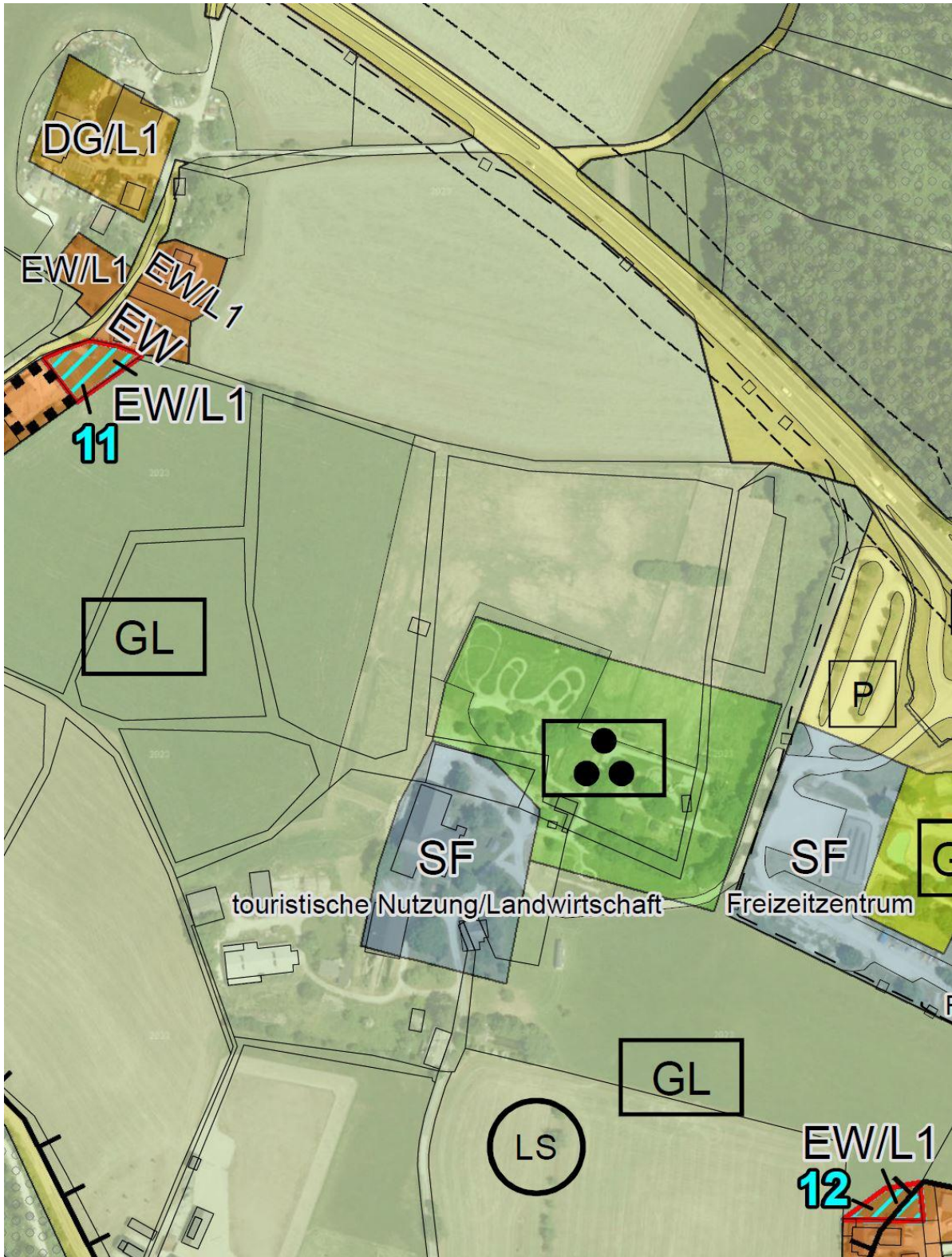
Abb.: Ausschnitt aus dem REK der Gemeinde St. Gilgen



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 (12) gegenwärtig noch als Grünland – ländliches Gebiet gewidmet. Das Verfahren zur Umwidmung der Änderungsfläche im südlichen Bereich in Bauland - erweitertes Wohngebiet /L1 verläuft zusammen mit dem ggst. Verfahren.

2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Landschaftsschutzgebiet

Die Änderungsfläche liegt zum Großteil im 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.

Die Abänderungsfläche befindet sich in der Ortschaft Gschwand, im nördlichen Bereich der Schmiedsiedlung. Es ist geplant die Einfamilienhausbebauung nach Norden abzurunden, sodass ein geschlossener und abgerundeter Siedlungsrand entsteht. Durch eine konkrete Widmungsgrenze im Bebauungsplan wird keine Weiterführung der Verbauung im Bereich der Schmiedsiedlung ermöglicht, sondern eine klare Abgrenzung in diesem gegenständlichen Bereich geschaffen.

Das Landschaftsbild und der Charakter der Landschaft wird geprägt durch ausgedehnte landwirtschaftlich intensiv genutzte Wiesenflächen, bäuerlichen Anwesen, Siedlungsansätzen und dem Freizeitzentrum nördlich der Schmiedsiedlung. Der Bereich der Schmiedsiedlung ist geprägt durch ein gemischt strukturiertes Siedlungsgebiet mit größeren Betrieben an der Bundesstraße, Wohnbebauung entlang der Seestraße und nördlich davon (Schmiedsiedlung) sowie einem alten Siedlungskern "Zinkenbach". Durch eine Abrundung im Norden der Schmiedsiedlung wird der bestehende Siedlungsansatz abgeschlossen und somit die Verbauung durch eine konkrete Abgrenzung nicht weitergeführt. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan entlang des nördlichen Randes der Änderungsfläche (Grünstreifen) konkrete Eingrünungsmaßnahmen festgelegt, um einen sanften Übergang zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum zu gewährleisten. Dies führt im Zusammenhang mit den Festlegungen des BPL zu einer Minimierung der negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, siehe BF1 Boden.

Boden

Die Bodenfunktionen sind auf der ggst. Fläche zwischen 2 (= gering) 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 Abrundung 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.

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 wird die gesamte Fläche als EW/L1 gewidmet. In diesem Bereich sind projektbezogene Lärmschutzmaßnahmen vorzuschreiben.

Das nördlich gelegene Freizeitzentrum inkl. Sportflächenwidmung befindet sich in einem Abstand von etwa 72 m. Damit wird gem. Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung für Lärmflächen bis 20.000 m² der erforderlicher Abstand von 70 m eingehalten, um den Grenzwert im EW nicht zu überschreiten (siehe Anhang 4 - Erforderliche Abstände/Gewerbegebiet). Eine negative Beeinträchtigung erfolgt somit, auch durch den bestehenden Lärmschutzwall der Abarena nicht, es sollte jedoch auch zukünftig kein Näherrücken der Wohnbebauung erfolgen.

2.1.5. Verkehrserschließung

Individualverkehr

Die Erschließung für den Individualverkehr erfolgt direkt über die westlich von der B 158 Wolfgangsee Straße abzweigende Seestraße und weiter über die angrenzende Erschließungsstraße.

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

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 ggst. Fläche befindet sich ca. 5,7 km südöstlich des Gemeindezentrums von St. Gilgen im Gschwander Ortsteil Abersee, südwestlich der B 158 Wolfgangsee Straße, am nördlichen Rand der Schmiedsiedlung. Es ist geplant die Einfamilienhausbebauung nach Norden abzurunden, sodass ein geschlossener und abgerundeter Siedlungsrand entsteht. Durch eine konkrete Widmungsgrenze im Bebauungsplan wird keine Weiterführung der Verbauung im Bereich der Schmiedsiedlung ermöglicht, sondern eine klare Abgrenzung in diesem gegenständlichen Bereich geschaffen.

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 projektbezogen Lärmschutzmaßnahmen vorzuschreiben.

Aufgrund der hochwertigen Böden sind konkrete Bodenschutzmaßnahmen 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 erweitert bzw. abgerundet 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 Abrundung im Bereich Schmiedsiedlung Nord, womit ein geschlossener und abgerundeter Siedlungsrand gewährleistet ist.

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

Die Erschließung für den Individualverkehr erfolgt direkt über die westlich von der B 158 Wolfgangsee Straße abzweigende Seestraße und weiter über die angrenzende Erschließungsstraße.

Die Festlegung der Ausnutzbarkeit mit GRZ 0,30 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 562,50 m ü.A., gem. der Bestands- und Umgebungsbebauung, sowie unter Berücksichtigung deren sensibler Fortschreibung.

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 nördliche Rand (Grünstreifen) des Planungsgebiets 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.

Die Bodenfunktionen sind auf der ggst. Fläche zwischen 2 (=gering) bis 5a (=sehr hoch) eingestuft, Standortfunktion besteht keine. Lediglich in Bezug auf die „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ (5a - sehr hoch) und die „Abflussregulierung“ (4 - 5 -sehr hoch) sind Bodenschutzmaßnahmen erforderlich und daher sind 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.

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