Gemeinde St.Gilgen
Kundmachung

1. Gemäß § 65 Abs 3 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 - ROG 2009, LGBl.Nr. 30/2009 i.d.g.F., wird kundgemacht, dass der Entwurf der Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde St.Gilgen einschließlich des Entwurfes des Bebauungsplanes der Grundstufe für den Bereich 'Europakloster Gut Aich - Erweiterung SF Therapiezentrum' mindestens vier Wochen lang im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufliegt und im Internet unter www.gemgilgen.at einsehbar ist. Auf Grund der durchgeführten Prüfungen (Ausschlusskriterien und Umwelterheblichkeit) wurde festgestellt, dass keine Umweltprüfung erforderlich ist.

2. Träger öffentlicher Interessen, sowie Personen, die ein Interesse glaubhaft machen, sind berechtigt, innerhalb der Auflagefrist begründete schriftliche Einwendungen vorzubringen. Die Einwendungen sind durch geeignete Unterlagen so zu belegen, dass eine einwandfreie Beurteilung möglich ist.

Der Bürgermeister
Otto Kloiber

Gemeinde St. Gilgen
Bezirk Salzburg-Umgebung

Bei Anschlag am: 19.2.2024 Abnahme nach dem: 18.3.2024

Angeschlagen am: Abgenommen am:

Grunddaten des Antrags

Gemeinde- und Verfahrensdaten

Gemeindenummer: 50330

Gemeindename: Sankt Gilgen

Bereichsbezeichnung: Europakloster Gut Aich - Erweiterung SF Therapiezentrum

Betroffene Grundeigentümer: Benediktinerkloster Gut Aich

Teilabänderungsnummer: T330/74

Verfahrensart: Verfahren ohne UEP & UP

Antrag auf: Vorbegutachtung

Aktenzahl der Gemeinde

BearbeiterIn: BAL Ing. Thomas Leitner

Bearbeitung - Ortsplanung

AuftragnehmerIn: Zeller ZT GmbH

Geschäftszahl des/r OrtsplanerIn: 330TA04-2022

ProjektleiterIn: Dipl.-Ing. Georg Zeller

SachbearbeiterIn: Johannes David, BSc

Bearbeitung - Abteilung 10

Juristische/r SachbearbeiterIn: Mag. Yvonne Koller, MBA

Technische/r SachbearbeiterIn: Mag. Gabriel Seitlinger

Frühere Aktenzahl (bei bereits vorhandenem Vorakt)

Schriftliche Stellungnahme des Landes

Ergebnis der Vorbegutachtung (und Stellungnahme zur UEP): Uploaded File: T330_74_10_Ergebnis_Vorbegutachtung_17_10_2023.pdf;

Verfahrensablauf 09
Änderungsabsicht
Voraussetzung:
Bebauungsplan erforderlich (ROG 2009)
Mitteilung an die Grundeigentümer im Planungsgebiet (§ 68 Abs 2 ROG 2009)
Mitteilung an die Grundeigentümer am:
Kundmachung der Änderungsabsicht
Kundmachungszeitraum (Änderungsabsicht) - Amtstafel
von:
bis:
Postwurf an die Haushalte
Veröffentlichung der Änderungsabsicht in der SLZ
Bestätigung der SLZ über den Erscheinungstermin
Kundmachung (Änderungsabsicht) - Nachbargemeinden
Nachbargemeinden
Öffentlichkeitsarbeit
Nutzungserklärung(en)
Verfahrenszeitpunkte und -schritte im Rahmen von Vorbegutachtung (und Umwelterheblichkeitsprüfung)
Antrag auf Vorbegutachtung: 21.06.2023
Mitteilung des Ergebnisses der Vorbegutachtung: 19.10.2023
Vorweggenehmigung bzw. Vorwegkenntnisnahme
Vorweggenehmigung bzw. Vorwegkenntnisnahme
Bescheidzahl
Kundmachung der Verordnung der Teilabänderung oder der Freigabe (allenfalls einschließlich Bebauungsplan)
Kundmachungszeitraum
von:
bis:
Rechtswirksamkeit der Teilabänderung bzw. der Freigabe (allenfalls einschließlich Bebauungsplan)

Verfahrensablauf 18
Voraussetzung:
Datum der Öffentlichkeitsarbeit
Verfahrenszeitpunkte und -schritte im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme bzw. Vorbegutachtung (und UEP bzw. UP)
Antrag auf landesplanerische Stellungnahme:
Antrag auf Vorbegutachtung: 21.06.2023
Mitteilung des Ergebnisses der Vorbegutachtung: 19.10.2023
Vorweggenehmigung bzw. Vorwegkenntnisnahme
Vorweggenehmigung bzw. Vorwegkenntnisnahme
Bescheidzahl

Verfahrensgegenstand 18

Veranlassung

Das Europakloster Gut Aich hat um Umwidmung der Teilfläche der ggst. GP 198, KG 56111 Winkl, von Grünland - ländliche Gebiete in Bauland - Sonderfläche angesucht. Auf dieser ggst. Teilfläche ist die Erweiterung für das bestehende Therapiezentrums (Hildegardzentrum) des Europaklosters Gut Aich samt Wohnens geplant. Gleichzeitig soll der Zweck der bestehenden Sonderfläche auch um "Wohnen" ergänzt werden.
Das Bestandgebäude „Hildegardzentrum“ soll v.a. thermisch saniert und die Grundrisse neuen Anforderungen angepasst werden.
Die an das Hildegardzentrum angrenzenden Neubauten sollen folgende Nutzungen erhalten:
a. Ein Seniorenwohnheim mit zwei Hausgemeinschaften entsprechen den Vorgaben des Landes Salzburg und im Einvernehmen mit der Gemeinde St. Gilgen.
b. Ein Wohnungsangebot für betreutes Wohnen und ein Wohnangebot für vorwiegend junge Menschen mit handycap (sog. Stützpunktwohnen), sowie „normale“ geförderte Mietwohnungen.
Auf diese Durchmischung der Nutzungsformen auch mit Wohnungsangeboten ohne therapeutischer oder altenpflegerischer Schwerpunktsetzung ist besonderer Wert zu legen, um eine organische Einbindung in den gesamten Siedlungsbereich Aich zu gewährleisten und eine „Ghettobildung“ zu vermeiden.
Darüber hinaus dient das Verfahren der Rückwidmung von zwei als Bauland gewidmeten Teilflächen, nämlich zum einen auf dem bestehenden Sonderfläche - Therapiezentrum von 2.810 m² in 2.202 m² Bauland - Sonderfläche (Rückwidmung 608 m²), sowie auf GP 211/3 von in 754 m² Bauland - erweitertes Wohngebiet in Grünland-ländliche Gebiete. Somit handelt es sich um zwei Rückwidmungen mit insgesamt 1.362 m² Bauland - EW und SF.

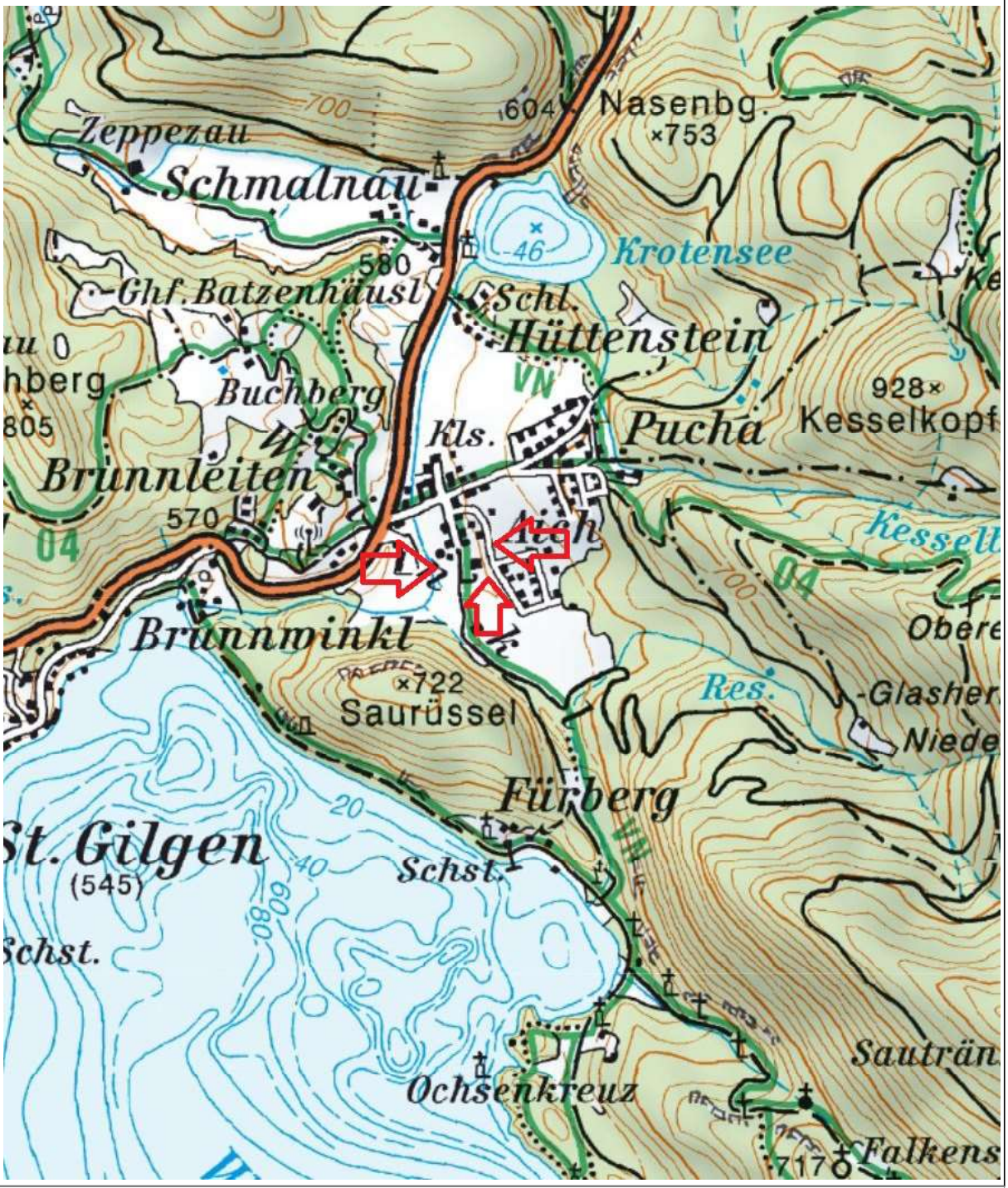
Datum der TAÄ-Anregung: 05.05.2022

Anregung zur TAÄ (Schreiben): Uploaded File: Ansuchen FWP-Änderung Kloster Gut Aich_SF Therapiezentrum.docx;

Lage der verfahrensgegenständlichen Fläche

Die ggst. Teilfläche befindet sich ca. 1,8 km nordöstlich des Zentrums von St. Gilgen, im Ortsteil Aich, der zur Ortschaft Winkl gehört. Die Änderungsfläche liegt nördlich des bestehenden Therapiezentrums (Hildegardzentrum) des Europaklosters Gut Aich, im Bereich der Fürbergstraße und wird derzeit als Obst- und Gemüsegarten genutzt. Die Teilflächen, welche im Zuge des Verfahrens rückgewidmet werden, befinden sich zum einen auf dem bestehenden Sonderfläche - Therapiezentrum (Hildegardzentrum), auf GP 198, sowie westlich der Fürbergstraße, auf GP 211/3.
Das Siedlungsgebiet Winkl erstreckt sich von Brunnwinkl am Wolfgangsee bis zum Krottensee und weist mehrere Ansiedlungen auf, wobei sich westlich der Mondsee - Bundesstraße kleinere Ansiedlungen, östlich der Bundesstraße eher größere befinden. Als „Zentrum“ kann der Siedlungsbereich um das Europakloster Gut Aich, östlich der Mondsee - Bundesstraße angesehen werden. Die Bebauung um das Kloster Gut Aich, das als Meditations- und Therapiezentrum ausgebaut und bekannt wurde, ist gemischt strukturiert. Angrenzend an das Kloster befinden sich Wohngebäude, ein landwirtschaftlicher Betrieb, sowie betriebliche und gastronomische Nutzung. Zwischen dieser Bebauung und der Mondsee-Bundesstraße befindet sich das Gewerbegebiet Winkl. Im Osten steigen die bewaldeten Flächen bis zu einem kleinen Plateau relativ steil an. Die bewaldeten Talflanken des Kesselkopfs (928 m) dienen der forstwirtschaftlichen Nutzung. Die Freiflächen in der Umgebung dienen überwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung. Im westlichen Bereich der Änderungsfläche fließt der Krottenseebach, welcher in den Wolfgangsee mündet.

Übersichtsplan



Grundstücke

Gst. Nr	KG Nr.	KG Name
198	56111	Winkl
211/3	56111	Winkl

Aktive Bodenpolitik

Wurden Maßnahmen gesetzt?: Ja

Wenn ja - welche?

In St. Gilgen wurde an einem anderen Standort ein Baulandsicherungsmodell geschaffen, nämlich zuletzt der Kauf und Weitergabe der Panzlgründe durch die LandInvest und aktuell durch das Baulandsicherungsmodell Buchberg - Zopf Maria in Winkl.
Wenn wieder geeignete Grundstücke in der Gemeinde zum Kauf oder in Versteigerungen angeboten werden, wird sich die Gemeinde St. Gilgen wieder um den Erwerb bemühen.
Unabhängig davon handelt es sich bei der ggst. Fläche um eine Sonderfläche für die Erweiterung des Therapiezentrums samt Wohnen bzw. um zwei Rückwidmungen des Baulandes.

Wenn nein - Begründung?

Baulandsicherungsmodell gem. LEP 2022

Handelt es sich bei der Ausweisung um ein Baulandsicherungsmodell gem. LEP 2022?: nein

Flächenausmaß jener Teilfläche des BLSM außerhalb des HSB:

Mappenblattnummer(n)

Mappenblattnummer(n): 4630-5201

Widmungsänderungen

Umwidmung von

Fläche [m²]	Widmungskategorie	
2547	GLG	
2810	SF	Widmungszusatz: Therapiezentrum
754	EW	

Prüfliste Befristung

(1.) Handelt es sich um eine Ausweisung von Grünland oder Verkehrsfläche zu Bauland (Baulandwidmungen § 5 Z3)?

(2.) Handelt es sich um eine unbebaute Fläche?

(3.) Handelt es sich um eine selbständig bebaubare Fläche?

Teilfläche	Frage 1	Frage 2	Frage 3
1	J	J	J
2	N	N	J

3	N	J	J

aussagefähige Bilder für Beurteilung bebaut/unbebaut (event. Bauplatzerklärung inkl Lageplan)

Umwidmung in

TLF	Fläche [m²]	Widmungs-kategorie		Folge-widmung
1	2547	SF	Widmungszusatz: Therapiezentrum und Wohnen	GLG
2	2202	SF	Widmungszusatz: Therapiezentrum und Wohnen	-
3	754	GLG		-

Gesamtfläche der Abänderung [m²]: 5503
Erforderliche Erläuterungen zur Umwidmung
Befristung
Dauer der Befristung bei HG, BG, SF in Jahren:: 10

Umweltrelevanz

Schwellenwertprüfung

Fläche der umweltrelevanten Änderungen je Kategorie [m²]: 2547

[m²]

Summe der zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m² (Kumulationsregel): 0

[m²]

Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Flächen [m²]: 2547

[m²]

Lage der Änderungsfläche in einem Schutzgebiet: Ja

Ergebnis der Schwellenwertprüfung

Schwellenwertüberschreitung liegt vor: Nein

Schwellenwerte gemäß SUP Verordnung: 2 ha

Allfällige Begründungen oder Erläuterungen

Das Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Fläche beträgt 2.547 m² (0,2 ha) und liegt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes gemäß SUP Verordnung. Eine Schwellenwertüberschreitung liegt damit nicht vor.
Die ROG relevante Änderungsfläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Schafberg - Salzkammergutseen.

Ausschlusskriterienprüfung

A: Für das Planungsgebiet wurde bereits auf höherer Stufe eine Umweltprüfung durchgeführt und sind aus einer weiteren Prüfung keine zusätz. Erkenntnisse in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu erwarten: Nein

B: Die Planung stellt ausschließlich eine Anpassung an die gegebenen Struktur- und Nutzungsverhältnisse dar.: Nein

C: Durch die Planung sind offensichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.: Ja

D. Die Planung stellt eine kleinräumige Erweiterung, Arrondierung und Fortschreibung eines Planes dar, durch die Art und Ausmaß der Umweltauswirkungen offensichtlich nur unwesentl. beeinflusst werden.: Ja

Begründung zur Anwendung eines Ausschlusskriteriums

Die Änderungsfläche stellt eine kleinräumige Erweiterung im Bereich nördlich des Hildegardzentrums, für die Erweiterung des Therapiezentrums und des Wohnens dar. Die Änderungsfläche grenzt im Süden teilweise an landwirtschaftliche Flächen an, sonst ist die ggst. Fläche von Bebauung und den Gemeindestraßen umgeben. Gleichzeitig soll der Zweck der bestehenden Sonderfläche auch um "Wohnen" ergänzt werden.
Die geplante Sonderflächen Erweiterung hat eine Größe von 2.547 m² mit dem Verwendungszweck "Erweiterung des Therapiezentrums und Wohnen". Die Umwidmung erfolgt von Grünland - ländliche Gebiete zu Sonderflächen und der Bereich ist bereits stark durch das Hildegardzentrum im Süden vorgeprägt, sodass keine wesentlichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
Gleichzeitig soll der Zweck der bestehenden Sonderfläche auch um "Wohnen" ergänzt werden, womit keine zusätzlichen Umweltauswirkungen entstehen.
Durch die Art und das Ausmaß der geplanten Widmungsfläche sind daher offensichtlich nur unwesentliche Umweltauswirkungen zu erwarten, womit das Ausschlusskriterium D zutrifft.

Durch die Rückwidmung der beiden Teilflächen sind offensichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da es sich um die Rückwidmung von zwei als Bauland - EW und SF gewidmeten Teilflächen handelt und damit das Ausschlusskriterium C zutrifft.

Verträglichkeitsabschätzung bei Europaschutzgebieten

Änderungsfläche befindet sich innerhalb oder in der Nähe eines Europaschutzgebietes: Nein

Verträglichkeit gegeben - es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten: Ja

Begründung - warum eine/keine Naturverträglichkeit vorliegt

Es ist auszuschließen, dass die vorliegende TAÄ erhebliche Auswirkungen auf Europaschutzgebiete oder Wild-Europaschutzgebiete aufweist, da sich ggst. TAÄ nicht innerhalb oder in der Nähe eines Europaschutzgebiete oder Wild-Europaschutzgebiete befindet.

Ergebnis der Vorbeurteilung der Umweltrelevanz

Als Ergebnis der Vorbeurteilung ist festzustellen

Eine Umwelterheblichkeitsprüfung ist erforderlich: Nein

Eine Umweltprüfung ist erforderlich: Nein

Eine FFH - Naturverträglichkeitsprüfung ist erforderlich: Nein

Allfällige ergänzende Aussagen zur Prüfung der Umweltrelevanz

Stellungnahme des Landes zur Vorbeurteilung der Umweltrelevanz

Wasserwirtschaft (20703) 21.7.2023:
Elektronisch unterschrieben von Steidl Theodor
(im Rahmen der Vorbegutachtung)
Auf Grund der Nähe zum Ersatzwasserbrunnen der WG Winkl ist eine hydrogeologisches Gutachten einzuholen, dass allfällige Auswirkungen des Bauvorhabens (Tiefbau, Versickerung) beschreibt.

Planungsgrundlagen
Gesetzliche Grundlagen

Raumordnungsgesetz 2009

§ 2 ROG 2009
(1) Die Raumordnung hat folgende Ziele zu verfolgen:
7. Das Siedlungssystem soll derart entwickelt werden, dass
a) die Bevölkerungsdichte eines Raumes mit seiner ökologischen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit im Einklang steht,
b) die Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen in ausreichendem Umfang und angemessener Qualität sichergestellt und eine entsprechende Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge vor allem durch Revitalisierung und Stärkung der Orts- und Stadtkerne in zumutbarer Entfernung gewährleistet ist,
c) räumliche Strukturen geschaffen werden, die eine nachhaltige und umwelt- sowie ressourcenschonende Mobilität ermöglichen,
d) zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs benötigte Flächen nicht für eine bloß zeitweilige Wohnnutzung verwendet werden,
e) eine bestmögliche Abstimmung der Standorte für Wohnen, wirtschaftliche Unternehmen und öffentliche Dienstleistungseinrichtungen sowie für Erholungsgebiete erreicht wird und
f) die Bevölkerung vor Gefährdung durch Naturgewalten und Unglücksfälle außergewöhnlichen Umfangs sowie vor Umweltschäden, -gefährdungen und -belastungen durch richtige Standortwahl dauergenutzter Einrichtungen und durch Schutzmaßnahmen bestmöglich geschützt wird.

(2) Dabei sind folgende Grundsätze zu beachten:
1. haushälterische und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden, insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland;
2. Vorrang der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen;
3. Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen und Vermeidung von Zersiedelung;
4. verstärkte Berücksichtigung der Umweltschutzbelange und entsprechende Wahrnehmung der Klimaschutzbelange bei der Abwägung ökologischer und ökonomischer Ansprüche an den Raum, Unterstützung des Natur- und Landschaftsschutzes;
5. Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen;
6. Entwicklung der Raumstruktur entsprechend dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung und Entwicklung und Erhaltung einer regionalen Identität;
7. aktive Bodenpolitik der Gemeinden für leistbares Wohn- und Betriebsbauland;
8. sparsame Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger;
9. verstärkte Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen von Planungen auf Frauen und Männer, auf Kinder und Jugendliche, auf ältere Menschen sowie auf Menschen mit Behinderung.

§ 34 Sonderflächen
(1) Die Ausweisung von Sonderflächen ist zulässig:
1. für Vorhaben, die sich nach der Art oder den Umständen des jeweiligen Vorhabens nicht in eine sonstige Bauland-Kategorie einordnen lassen (wie Kasernen, größere Kranken- und Kuranstalten, Tiergärten), oder in hohem Maß eine Explosions- oder Strahlungsgefährdung für die Umgebung erwarten lassen oder in den Anwendungsbereich der Seveso-Richtlinie fallen;
1a. für Flächen, die im Räumlichen Entwicklungskonzept für einen bestimmten Verwendungszweck vorgesehen sind;
2. für Vorhaben, die auf Grund ihres Verwendungszwecks an einen bestimmten Standort gebunden sind (zB Fernwärmeerzeugungsanlagen); oder
3. für Vorhaben, für die ein bestimmter Standort besonders geeignet ist. Eine solche Eignung setzt jedenfalls voraus, dass
a) die geplante Verwendung im öffentlichen Interesse gelegen ist und den Festlegungen in Entwicklungsprogrammen des Landes oder dem Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde nicht widerspricht;
b) die geplante Verwendung eine Ergänzung oder Fortentwicklung gegebener Strukturen darstellt;
c) keine schädlichen Umweltauswirkungen damit verbunden sind und keine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt; und
d) keine sonstigen öffentlichen Interessen der Ausweisung entgegenstehen;

4. für bestehende einzelstehende Betriebe im Grünland.
(2) Bei der Ausweisung von Sonderflächen ist der jeweilige Verwendungszweck festzulegen.
(3) Die Ausweisung einer Sonderfläche für Seveso-Betriebe ist nur zulässig, wenn von der Landesregierung die Raumverträglichkeit (§16) festgestellt und der Auswirkungsbereich entsprechend dieser Feststellung im Flächenwidmungsplan gleichzeitig gekennzeichnet wird.

§ 44 ROG, Änderung des Flächenwidmungsplans
(1) Der Flächenwidmungsplan ist zu ändern, soweit dies erforderlich ist:
1. durch eine Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzepts der Gemeinde,
2. durch Planungen und sonstige Maßnahmen nach anderen gesetzlichen Vorschriften,
3. durch die Verbindlicherklärung von Entwicklungsprogrammen des Landes oder von deren Änderung innerhalb von drei Jahren ab deren Inkrafttreten oder
4. durch das Außerkrafttreten einer Standortverordnung für Handelsgroßbetriebe.

(2) Der Flächenwidmungsplan kann geändert werden, wenn
1. die Änderung dem Räumlichen Entwicklungskonzept entspricht und
2. im Fall einer Baulandausweisung der Baulandbedarf dies zulässt.

(3) Eine Umwidmung von Bauland in Grünland ist nur zulässig, wenn seit der letztmaligen Ausweisung zumindest fünf Jahre verstrichen sind. Dies gilt nicht für Änderungen gemäß Abs. 1 Z 2 und 3 oder auf Anregung des Grundeigentümers.

Aussagen der überörtlichen Raumplanung

Landesentwicklungsprogramm, Sachprogramme

Landesentwicklungsprogramm
Das Landesentwicklungsprogramm (Gesamtüberarbeitung 2022; LGBl Nr 104/2022) beinhaltet folgende, für die ggst. Flächenwidmungsplan-Teilabänderung relevante Aussagen:

Gem. Strukturmodell zählt die Gemeinde St. Gilgen zum Salzburger Zentralraum und zählt darin zu den Gemeinden als touristischer Intensivraum.

4.2 Zur Verkehrs- und Mobilitätsentwicklung sowie zur angestrebten Energieversorgung
4.2.1 Für das gesamte Land
Verkehrs- und Mobilitätsentwicklung
(4) Berücksichtigung der erarbeiteten Mobilitätskonzepte als Planungsgrundlage bei der Erstellung und Überarbeitung von Räumlichem Entwicklungskonzept (REK), Flächenwidmungsplan (FWP) und Bebauungsplan (BPL).

4.3. Freiraumentwicklung
4.3.1 Für das gesamte Land
(1) Weitestgehender Schutz des Freiraumes vor weiterer Besiedelung zur
- Sicherung und Erhaltung von wertvollen Böden (Hohe Bodenfunktionsbewertung)
- Freihaltung von Grünraum- und Wanderkorridoren
- Sicherung und Erhaltung ökologisch bedeutsamer Flächen
- Erhaltung unversiegelter Flächen zum Schutz des Klimas
- Erhaltung und Sicherung von Flächen zur Abflussregulierung und Klimawandelanpassung
- Sicherung von Rohstoffvorkommen
- Erhaltung hochwertiger Waldflächen
- Sicherung des Grundwasservorkommens

4.4 Siedlungsentwicklung
4.4.1 Für das gesamte Land Salzburg
Siedlungsentwicklung – Wohnen
(1) Konzentration der Siedlungsentwicklung in den Hauptsiedlungsbereichen und Nebenzentren.
(2) Die Planungstätigkeit von Gemeinden und Regionen soll künftig verstärkt auf die Sicherung von Flächen für leistbares Wohnen ausgerichtet sein.
…

Regionalprogramm

Entsprechend der Verordnung des Landesentwicklungsprogrammes Salzburg ist die Gemeinde St. Gilgen dem Regionalverband Osterhorngruppe zugeordnet, zu dem noch die Gemeinden Hintersee, Ebenau, Faistenau, Hof bei Salzburg, Fuschl am See, Strobl, Thalgau, Plainfeld und Koppl gehören.
Für den Regionalverband Osterhorngruppe wurde kein Regionalprogramm verordnet.

Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

REK - Textliche Aussagen - Ziele und Maßnahmen

Im REK der Gemeinde St. Gilgen sind für den ggst. Bereich im Siedlungs- und Ortsbildkonzept folgende relevante Zielsetzungen festgelegt:

3.4. Detaillierte Aussagen zur künftigen Entwicklung der einzelnen Ortschaften
3.4.5. Winkl
Das Siedlungsgebiet Winkl erstreckt sich von Brunnwinkl am Wolfgangsee bis zum Krottensee und weist mehrere Ansiedlungen auf, wobei sich westlich der Mondsee - Bundesstraße kleinere Ansiedlungen, östlich der Bundesstraße eher größere befinden. Als „Zentrum“ kann der Siedlungsbereich um das Kloster Aich östlich der Mondsee-Bundesstraße angesehen werden.

3.4.5.3. Winkl - Gut Aich
Die Bebauung um das Kloster Gut Aich, das als Meditations- und Therapiezentrum ausgebaut und bekannt wurde, ist gemischt strukturiert. Angrenzend an das Kloster befinden sich Wohngebäude, ein landwirtschaftlicher Betrieb, sowie betriebliche und gastronomische Nutzung. Zwischen dieser Bebauung und der Mondsee-Bundesstraße befindet sich das Gewerbegebiet Winkl.

• Die Siedlung Aich kann aufgefüllt und nach Osten begrenzt erweitert werden, wobei ein geschlossener, östlicher Siedlungsrand entlang einer gedachten Linie parallel zur Straße vom östlichsten Wohnhaus nach Norden entstehen soll.
• Im Norden wird entlang der bestehenden Bebauung (eine Parzellenreihe nördlich der Straße) bzw. deren geringfügigen Erweiterung nach Osten eine Siedlungsgrenze festgelegt. Die ebene Fläche hin zum Schloß Hüttenstein soll auch in Zukunft von Bebauung frei bleiben.
• Das Kloster Gut Aich kann im Zentrum von Winkl neu gebaut werden. Dieser Neubau soll die gesamte Anlage umfassen, die aus Kloster, Kirche, Gästewohnhaus und Nebengebäude für Meditation, Seminare und Kultur sowie dem Klostergasthof und der Klosterkellerei besteht.
• Der Neubau des Klosters wird aus der durch die Nutzung vorgegebenen Baumasse, die weit über jener der vorhandenen Baustruktur liegen wird, das Siedlungsbild von Winkl wesentlich beeinflussen und dominieren. Bei der Gestaltung der gesamten Anlage und Bauten, speziell auch bei den Bauhöhen, wird daher besonderer Wert auf ein harmonisches Einfügen in das Landschafts- und Siedlungsgefüge zu legen sein.
• Das bestehende Klostergebäude im Nordwesten von Winkl-Aich soll für die Friedensschule verwendet und adaptiert werden, durch entsprechende Gestaltung der Verbindungswege soll die Einheit und Zusammengehörigkeit verdeutlicht werden.

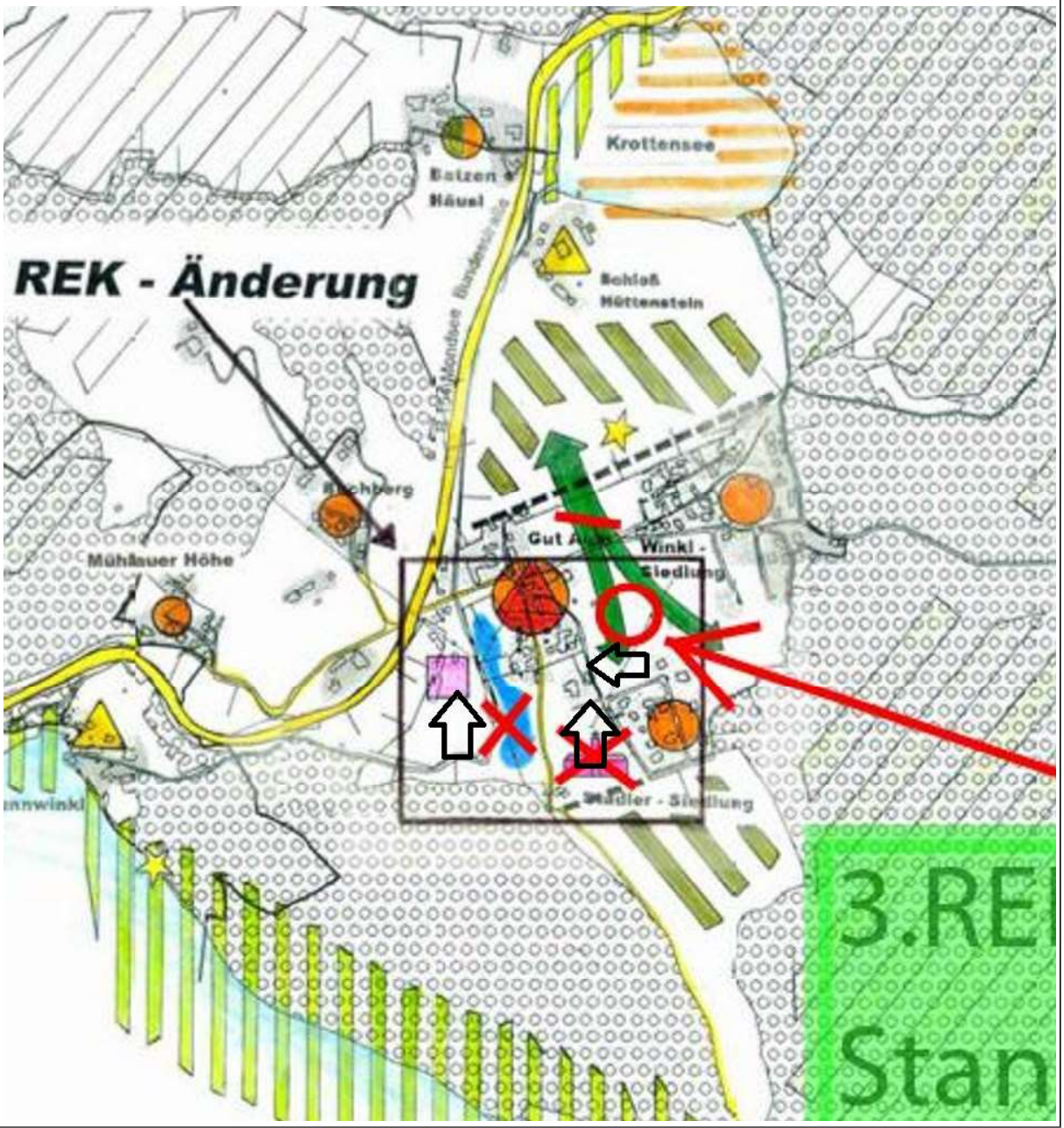
Ebenso wurde im REK der Gemeinde St. Gilgen für den ggst. Bereich des Gesundheits- und Sozialwesen folgende relevante Zielsetzungen festgelegt:

Medizinische Versorgung
Die ärztliche Versorgung ist grundsätzlich gut, die nächsten Krankenhäuser befinden sich im 30 km entfernten Bad Ischl oder der etwa gleich weit entfernten Stadt Salzburg. In Winkl besteht im Kloster Gut Aich ein Sonderkrankenhaus zur Nachversorgung von Krebserkrankungen und Therapiezentrum.

• Das Therapieangebot im Hildegardzentrum des Europaklosters Gut Aich ergänzt die medizinische Versorgung in der Gemeinde, künftige Erweiterungen in der Kapazität wie auch der Therapievielfalt sind im Interesse der Gemeinde.

Im Planteil zum REK der Gemeinde St. Gilgen sind für die ggst. Widmung von Grünland - ländliche Gebiete in Bauland - Sonderfläche und für die Rückwidmung der SF keine Festlegungen getroffen.
Für die zweite Rückwidmung, westlich der Fürbergstraße wurde im Planteil zum REK der ggst. Bereich als Verwendung für das Europakloster Gut Aich festgelegt.

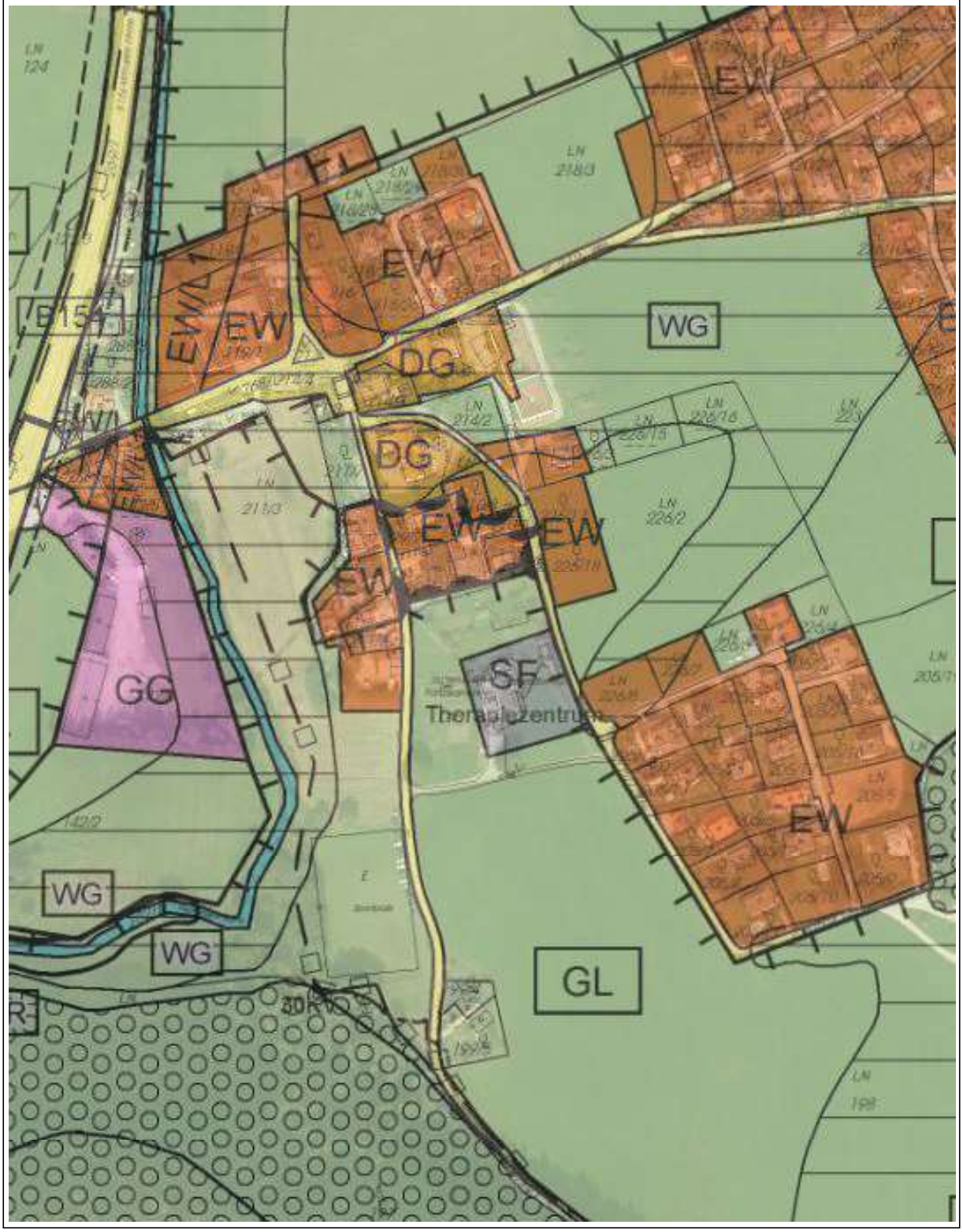
REK - Planausschnitte



Angrenzende Widmungen

Für die geplante SF-Widmung: Im Norden EW, im Osten und Westen VGD bzw. EW und im Süden SF bzw. GLG.
Für die geplante SF-Rückwidmung: Im Norden SF, im Osten VGD bzw. EW, im Süden GLG und im Westen SF.
Für die geplante EW-Rückwidmung: Im Norden EW, im Osten VGD, sonst GLG.

FWP-Ausschnitt



Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen

Die Teilabänderungsfläche ist von Kennzeichnungen oder Kenntlichmachungen betroffen: Ja

Naturschutz

Beschränkung vorhanden: Ja

allfällige Fotos (.jpeg, .tif, .gif)

Beschreibung

Die ggst. Flächen befinden sich im Landschaftsschutzgebiet "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.

Für die geplante SF-Widmung:
Aufgrund des südlich gelegenen Hildegardzentrums, im Bereich der Fürbergstraße und der Tatsache, dass die Fläche im Westen und Osten von Straßen und im Süden und Norden von bestehender Bebauung begrenzt wird, wird der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets nicht wesentlich negativ beeinflusst. Im Zuge der Interessensabwägung ist daher aufgrund der o.a. Ausführungen die Erweiterung des Therapiezentrums und des Wohnens im randlichen Bereich des LSG Schafberg-Salzkammergutseen jedenfalls der Vorrang zu geben, da es wie o.a. zu keiner wesentlichen, negativen Beeinträchtigung des Schutzzwecks kommt.

Für die geplanten Rückwidmungen:
Aufgrund der Rückwidmungen kommt es zu keinen negativen Beeinträchtigung des Schutzzwecks.

Wasserwirtschaft

Beschränkung vorhanden: Nein

allfällige Fotos (.jpeg, .tif, .gif)

Beschreibung

Die Änderungsflächen befinden sich außerhalb des nördlich gelegenen Wasserschutzgebietes WG Winkl, St. Gilgen - Ersatzversorgung - Schutzzone II. Die betreffenden Flächen befinden sich somit außerhalb von Wasserschutz- oder schongebieten und liegen auch nicht im Bereich von Brunnen oder Quellen oder sonstiger wasserwirtschaftlicher Beschränkungen. Eine Beschränkung liegt somit hinsichtlich des ggst. Sachbereichs nicht vor.

Wildbach und Lawinenverbauung

Beschränkung vorhanden: Nein

allfällige Fotos (.jpeg, .tif, .gif)

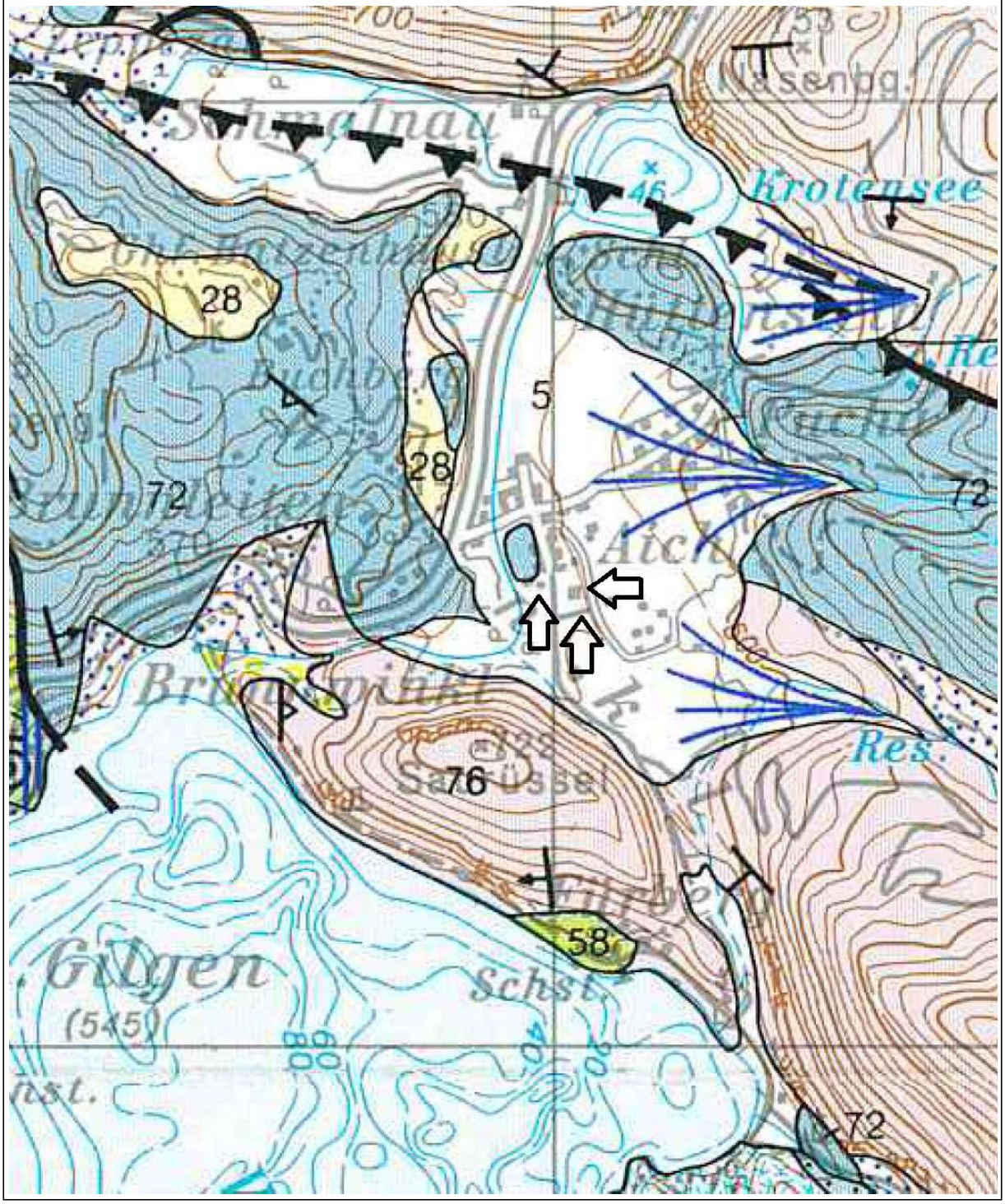
Beschreibung

Die Änderungsflächen liegen außerhalb jeglicher Gefahrenzonen der WLV und der Bundeswasserbauverwaltung. Eine Beschränkung liegt somit hinsichtlich des ggst. Sachbereichs nicht vor.

Geologie

Beschränkung vorhanden: Nein

allfällige Fotos (.jpeg, .tif, .gif)



Beschreibung

Der Untergrund besteht gem. der geologischen Karte aus kalkhaltiger Lockersediment-Braunerde, überwiegend aus grobem Schwemmmaterial. Die Bebaubarkeit ist auf diesem Untergrund grundsätzlich gegeben. Die Fläche ist weitestgehend eben bzw. steigt diese Richtung Nordwesten leicht an, womit aufgrund der Bestands- und Umgebungsbebauung grundsätzlich von einer guten Baugrundeignung auszugehen ist. Eine Beschränkung liegt somit hinsichtlich des ggst. Sachbereichs nicht vor.

Wald

Beschränkung vorhanden: Nein

allfällige Fotos (.jpeg, .tif, .gif)

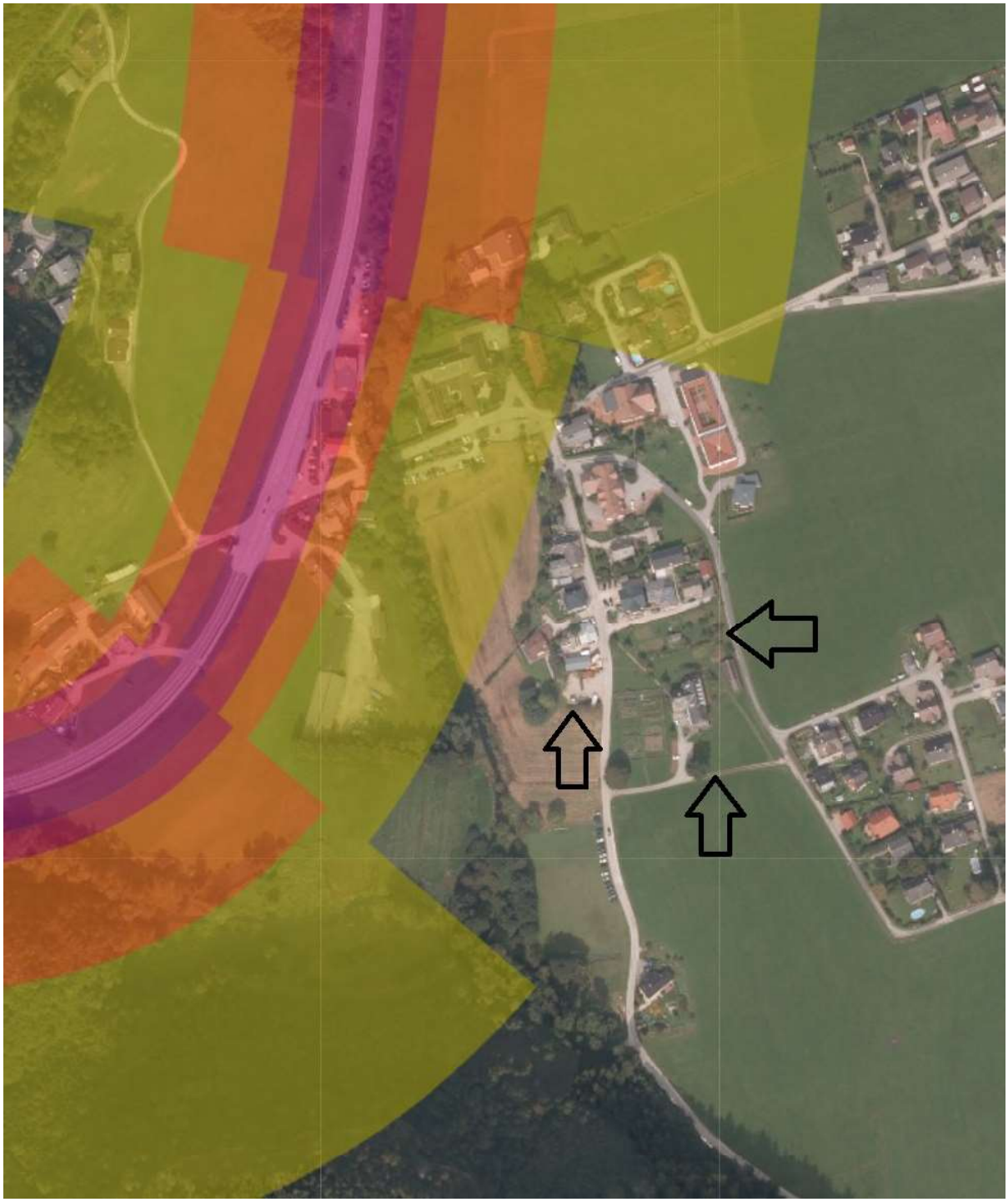
Beschreibung

Die Änderungsflächen sind nicht bewaldet, womit hinsichtlich des ggst. Sachbereichs keine Beschränkungen vorhanden sind.
Im Osten und Süden erstrecken sich größere Waldflächen, welche forstwirtschaftlich genutzt werden.

Lärm

Beschränkung vorhanden: Nein

allfällige Fotos (.jpeg, .tif, .gif)



Beschreibung

Die ggst. Flächen befinden sich außerhalb des Verlärmungsbereichs der westlich verlaufenden B 154 Mondsee Straße und somit im Bereich des sog. Regelfalls entsprechend der Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung. Unabhängig davon sind die ggst. Flächen selbst nicht lärmsensibel. Hinsichtlich des ggst. Sachbereichs bestehen daher insgesamt keine Beschränkungen.

div. Bauverbotsbereiche

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

Die Flächen befinden sich außerhalb von Bauverbotsbereichen, womit diesbezüglich keine Beschränkungen vorliegen.

Altlasten und Verdachtsflächen

Prüffläche im Umkreis von 50 m oder Überschneidung: Nein

allfällige Unterlagen: Uploaded File: Altlasten_20220817.pdf;

Beschreibung

Im Umkreis von 50 m oder Überschneidung der Änderungsflächen befinden sich keine Altlasten und Verdachtsflächen. Eine Beschränkung liegt hinsichtlich des ggst. Sachbereichs damit nicht vor.

Sonstige Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

Eine Beschränkung liegt hinsichtlich des ggst. Sachbereichs nicht vor.

Stellungnahmen aller Fachdienststellen (Vorbegutachtung)

Wasserwirtschaft (20703) 21.7.2023:
Elektronisch unterschrieben von Steidl Theodor
Die antragsgegenständliche Fläche liegt unmittelbar angrenzend an der Schutzzone II der WG Winkl. Eine Schutzzone II dient dem Schutz vor bakteriologischer Verunreinigung und umfasst nicht den Schutz des gesamten Einzugsgebiets des Brunnens.

Behandlung der Stellungnahmen des Landes durch den/die OrtsplanerIn (Vorbegutachtung)

Infrastrukturelle Erschließung

Infrastruktureinrichtungen erforderlich: Ja

Begründung, warum keine Infrastruktur erforderlich

Trinkwasserversorgung

Vorhanden: Ja

Bestätigungen beiliegend: Uploaded File: Bestätigung Wassergenossenschaft.pdf; Aufschließungsplan Bereich Gut Aich.pdf;

"Wasser" Formblatt für alle Nachweise beiliegend: Uploaded File: Wasserwirtschaft (1)_signed.pdf;

Beschreibung

Ortswasserleitung (Wassergenossenschaft Winkl)

Abwasserentsorgung (Schmutz- und Oberflächenwässer)

Vorhanden: Ja

Bestätigungen beiliegend: Uploaded File: Aufschließungsplan Bereich Gut Aich.pdf; Europakloster Gut Aich Vorab-Beurteilung Oberflächenwasser-Versickerung 06Feb2024.pdf;

Beschreibung

Schmutzwässer: Ortskanal

Oberflächenwässer: Versickerung auf Eigengrund

Verkehrserschließung

Vorhanden: Ja

"Verkehr" - Formblatt für alle Nachweise beiliegend: Uploaded File: Verkehr_signed.pdf;

Beschreibung

Die verkehrliche Erschließung der Änderungsflächen erfolgt über die B 154 Mondsee Straße und weiter über die östlich abzweigenden, bestehenden Gemeindestraßen.

Öffentlicher Verkehr: Die Bushaltestelle "St. Gilgen Aich" ist für den Bus in fußläufig erreichbarer Entfernung vorhanden. Die Bushaltestelle liegt etwa 315 m Fußweg entfernt.

innerhalb ÖV-Einzugsbereich: Ja

Sonstige infrastrukturelle Erschließungen

Vorhanden: Ja

Beschreibung

Die nächsten Versorgungseinrichtungen befinden sich vorrangig in der Gemeinde St. Gilgen:

Volksschule: ca. 3,5 km
Kindergarten: ca. 3,7 km
Gemeindeamt, Bank: ca. 3,1 km
Wirtshaus: ca. 190 m
Nahversorger: ca. 2,5 km
Praktischer Arzt: ca. 2,8 km

Weitere Versorgungseinrichtungen befinden sich im Hauptort St. Gilgen und in der Nachbargemeinde Strobl.

Stellungnahmen aller Fachdienststellen (Vorbegutachtung)

Wasserwirtschaft (20703) 21.7.2023:
Elektronisch unterschrieben von Steidl Theodor
Die Trinkwasserversorgung soll durch die WG Winkl erfolgen. Derzeit kann seitens des Obmannes keine uneingeschränkte Bestätigung ausgestellt werden, sondern ist diese vom Erfolg bei der Neufassung der Quelle Kohlstatt abhängig. Der wasserrechtliche Verfahrensstand dazu ist im Raumordnungsverfahren nicht dokumentiert. Für die Genehmigung der beabsichtigten Widmung ist der positive Ausgang des Wasserrechtsverfahrens Voraussetzung.
Die Abwasserentsorgung soll durch die Orts-- bzw. Verbandskanalisation der Gemeinde St. Gilgen erfolgen.
Die Oberflächenwässer sollen versickert werden. Dies wird grundsätzlich begrüßt, allerdings ist die Versickerungseignung nachzuweisen. Auf Grund der Nähe zur Schutzzone II des Ersatzbrunnens der WG Winkl ist ein hydrogeologisches Gutachten beizubringen in dem nachgewiesen wird, dass ein negativer Einfluss auf diesen Brunnen ausgeschlossen werden kann.

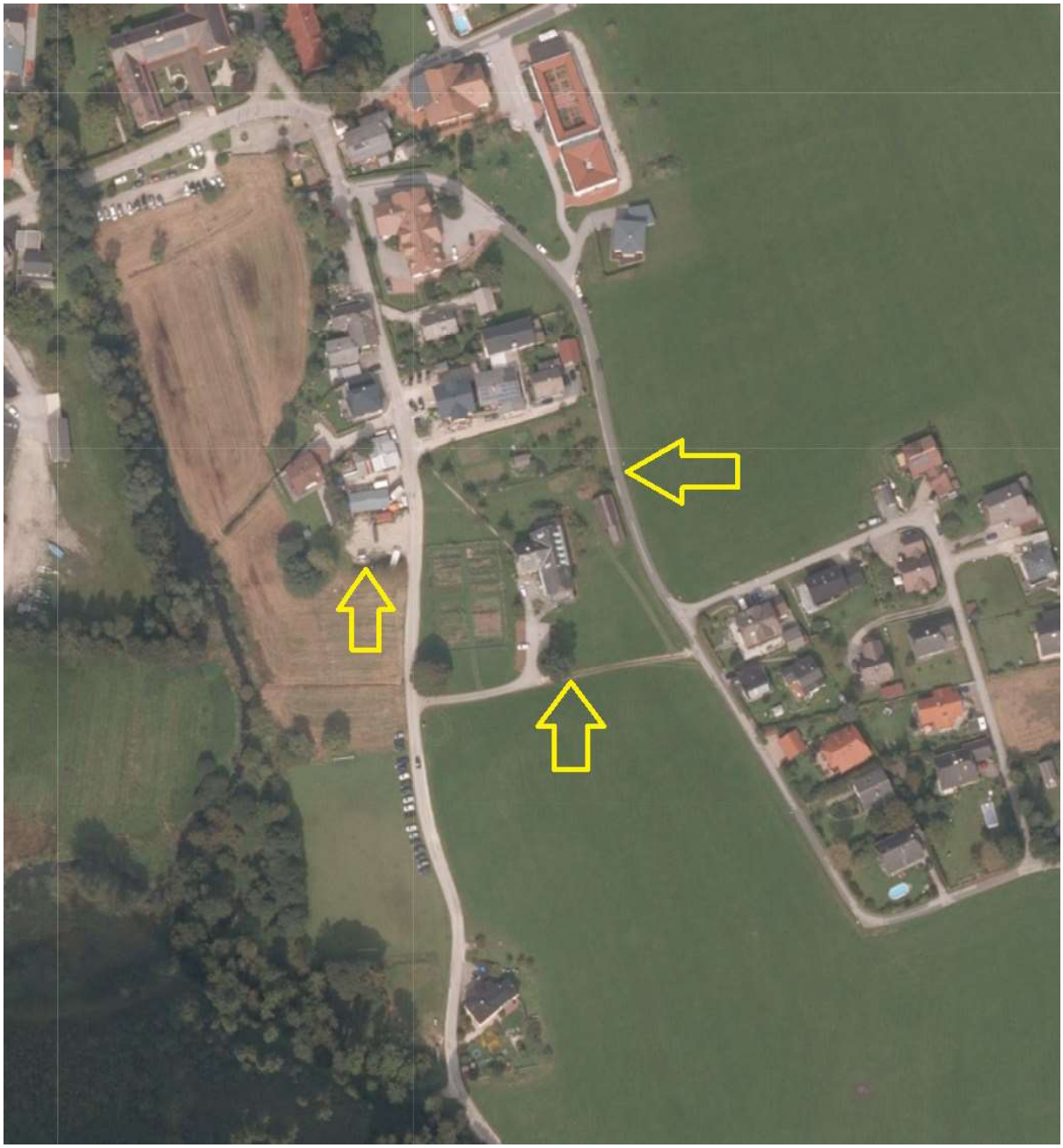
Behandlung der allfälligen FD-Stellungnahmen durch den/die OrtsplanerIn (Vorbegutachtung)

In Bezug auf die Stellungnahme der Fachdienststelle Wasserwirtschaft wurde ein hydrogeologisches Gutachten von Dr. phil. Gerhard Feitzinger, Ingenieurkonsulent für Erdwissenschaften, eingeholt. Dazu liegt eine Vorab-Beurteilung der Oberflächenwasser-Versickerung vom 06.02.2024 (GZ 24.013) vor. Darin wird die Sickerfähigkeit des Bodens im Planungsgebiet bestätigt und bei Einhaltung einer spezifischen Positionierung der Sickeranlagen die Beeinträchtigung des Brunnens der WG Winkl ausgeschlossen. Dies wurde in die Umweltprüfung eingearbeitet und als besondere Festlegung in den Bebauungsplan aufgenommen.
Die Vorab-Beurteilung wurde dem Akt unter Infrastrukturelle Erschließung / Abwasserentsorgung (Schmutz- und Oberflächenwässer) beigelegt.

Landschaftsstruktur und -bild

Strukturuntersuchung

Bilder oder Pläne erläuternd zum Sachgebiet



Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die ggst. Flächen befinden sich nordöstlich des Zentrums von St. Gilgen, im Ortsteil Aich, der zur Ortschaft Winkl gehört. Die Umwidmungsfläche liegt im Bereich der Fürbergstraße, nördlich des Hildegardzentrums. Diese Fläche dient dem Zweck der Erweiterung des Therapiezentrums und des Wohnens für das Europakloster Gut Aich. Gleichzeitig soll der Zweck der bestehenden Sonderfläche auch um "Wohnen" ergänzt werden, sowie zwei Teilflächen rückgewidmet werden.
Das Siedlungsgebiet Winkl erstreckt sich von Brunnwinkl am Wolfgangsee bis zum Krottensee und weist mehrere Ansiedlungen auf, wobei sich westlich der Mondsee - Bundesstraße kleinere Ansiedlungen, östlich der Bundesstraße eher größere befinden. Als „Zentrum“ kann der Siedlungsbereich um das Europakloster Gut Aich, östlich der Mondsee - Bundesstraße angesehen werden. Die Bebauung um das Kloster Gut Aich, das als Meditations- und Therapiezentrum ausgebaut und bekannt wurde, ist gemischt strukturiert. Angrenzend an das Kloster befinden sich Wohngebäude, ein landwirtschaftlicher Betrieb, sowie betriebliche und gastronomische Nutzung. Zwischen dieser Bebauung und der Mondsee-Bundesstraße befindet sich das Gewerbegebiet Winkl. Die Umgebung ist v.a. durch forst- und landwirtschaftlichen Flächen geprägt, westlich anschließend befindet sich ein weiteres Bestandsobjekt.
Im Osten steigen die bewaldeten Flächen bis zu einem kleinen Plateau relativ steil an. Die bewaldeten Talflanken des Kesselkopfs dienen der forstwirtschaftlichen Nutzung. Das Gelände ist weitestgehend eben, bzw. steigt es Richtung Nordosten leicht an.
Außerdem fließt im Westen der Krottenseebach, welcher in den Wolfgangsee mündet. Die Freiflächen der weiteren Umgebung dienen überwiegend der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung.

Vegetation und Tierwelt

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Vegetation stellt sich zum einen als landwirtschaftlich genutzte Wiese bzw. als Obst- und Gemüsegarten dar und zum anderen als Parkflächen für das Europakloster Gut Aich, welche durch Bebauung und Verkehrswege begrenzt ist. Die Vegetation weist damit keine Besonderheiten auf und entspricht den Bedingungen im Landschaftsraum. Dasselbe ist für die Tierwelt anzunehmen.

Erholungsnutzung und Grünflächen

Strukturuntersuchung

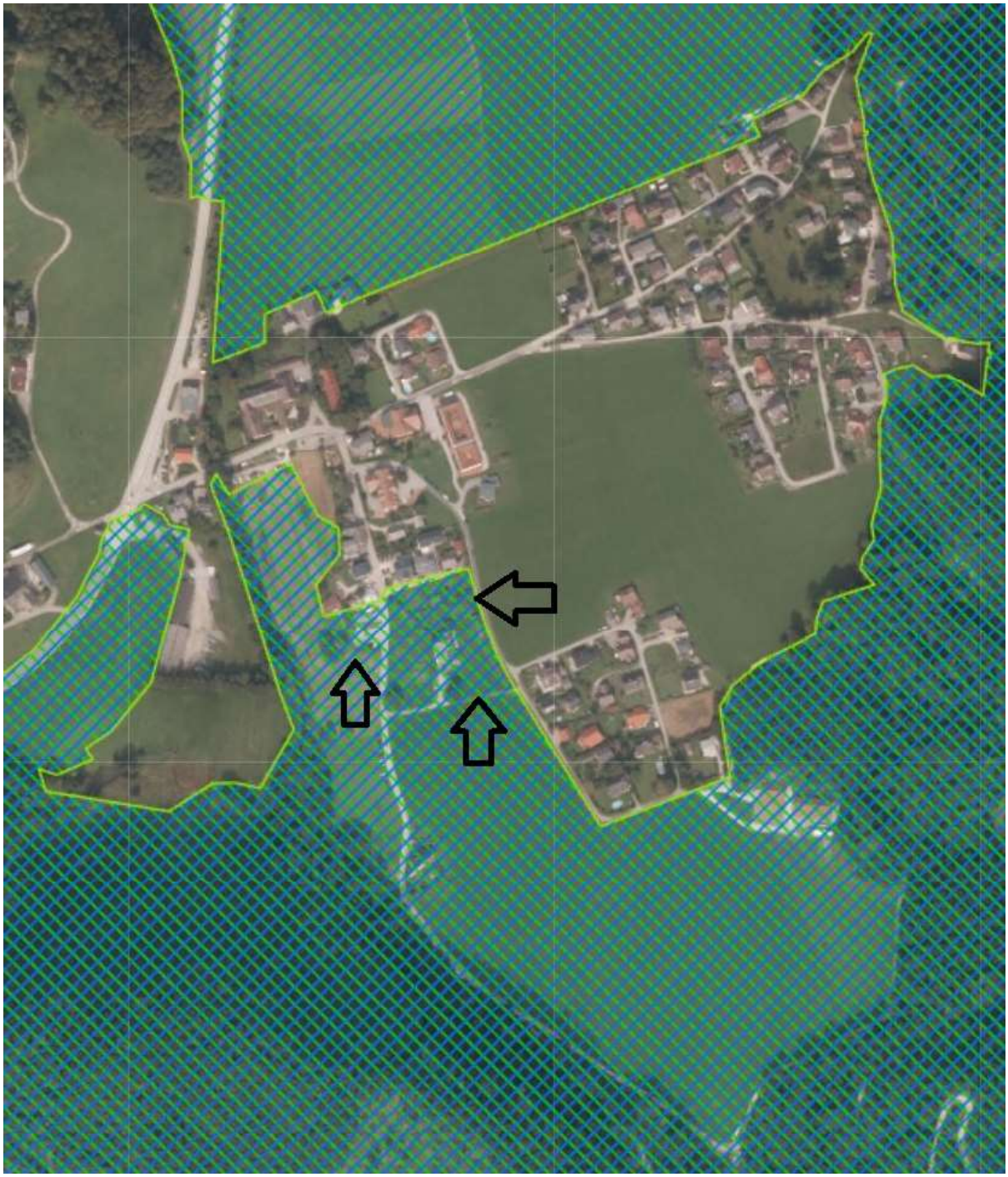
Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die ggst. Flächen sind von bestehender Bebauung und Verkehrswegen umgeben, unmittelbar in der näheren Umgebung erstrecken sich größere landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Freiflächen in der näheren Umgebung dienen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung. Darüber hinaus befindet sich die Umwidmungsfläche im Bauland - Sonderfläche nördlich angrenzend an das Hildegardzentrum. Damit hat der betroffene Bereich keine Bedeutung für die allgemeine Erholungsnutzung.

Lebensräume und Biotope inkl. Vernetzung

Strukturuntersuchung

Bilder oder Pläne erläuternd zum Sachgebiet



Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die ggst. Flächen befinden sich im Landschaftsschutzgebiet "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.

Für die geplante SF-Widmung:
Aufgrund des südlich gelegenen Hildegardzentrums, im Bereich der Fürbergstraße und der Tatsache, dass die Fläche im Westen und Osten von Straßen und im Süden und Norden von bestehender Bebauung begrenzt wird, wird der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets nicht wesentlich negativ beeinflusst. Im Zuge der Interessensabwägung ist daher aufgrund der o.a. Ausführungen die Erweiterung des Therapiezentrums und des Wohnens im randlichen Bereich des LSG Schafberg-Salzkammergutseen jedenfalls der Vorrang zu geben, da es wie o.a. zu keiner wesentlichen, negativen Beeinträchtigung des Schutzzwecks kommt.

Für die geplanten Rückwidmungen:
Aufgrund der Rückwidmungen kommt es zu keinen negativen Beeinträchtigung des Schutzzwecks.

Kulturgüter und Ortsbild

Strukturuntersuchung

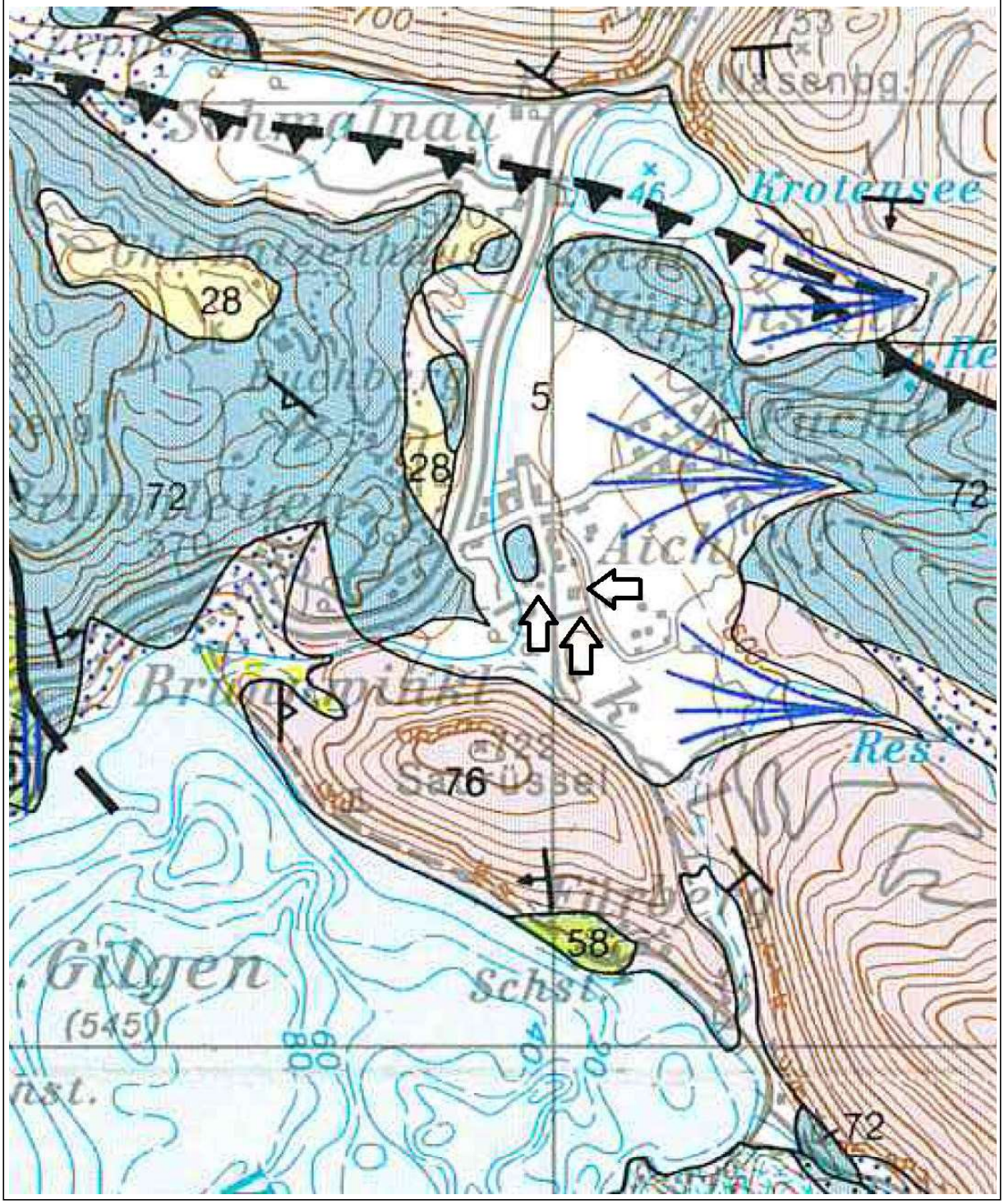
Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Im Norden der ggst. Entwicklungsfläche befindet sich das Europakloster Gut Aich. Das Europakloster Gut Aich ist ein 2004 gegründetes Benediktinerkloster im Ort Winkl der Salzburger Gemeinde Sankt Gilgen. Ziel des Klosters ist es, einen Beitrag zum friedlichen Zusammenleben von Menschen und Völkern in Europa zu leisten. Patron des Klosters ist der Heilige Benedikt von Nursia, der Ordensvater der Benediktinermönche, der auch der Patron Europas ist.
Kulturgüter oder schützenswerte Ortsbilder befinden sich keine im Bereich der ggst. Änderungsfläche, wie auch keine archäologisch oder baugestalterisch besonders wertvollen Bereiche. Sichtachsen oder -beziehungen zu Kulturgütern liegen ebenfalls nicht vor.
Aufgrund der Größe der Umwidmungsfläche in Bauland - Sonderfläche und der Rückwidmungen sind kaum Auswirkungen auf das gegebene Ortsbild zu erwarten.

Geologie

Strukturuntersuchung

Bilder oder Pläne erläuternd zum Sachgebiet



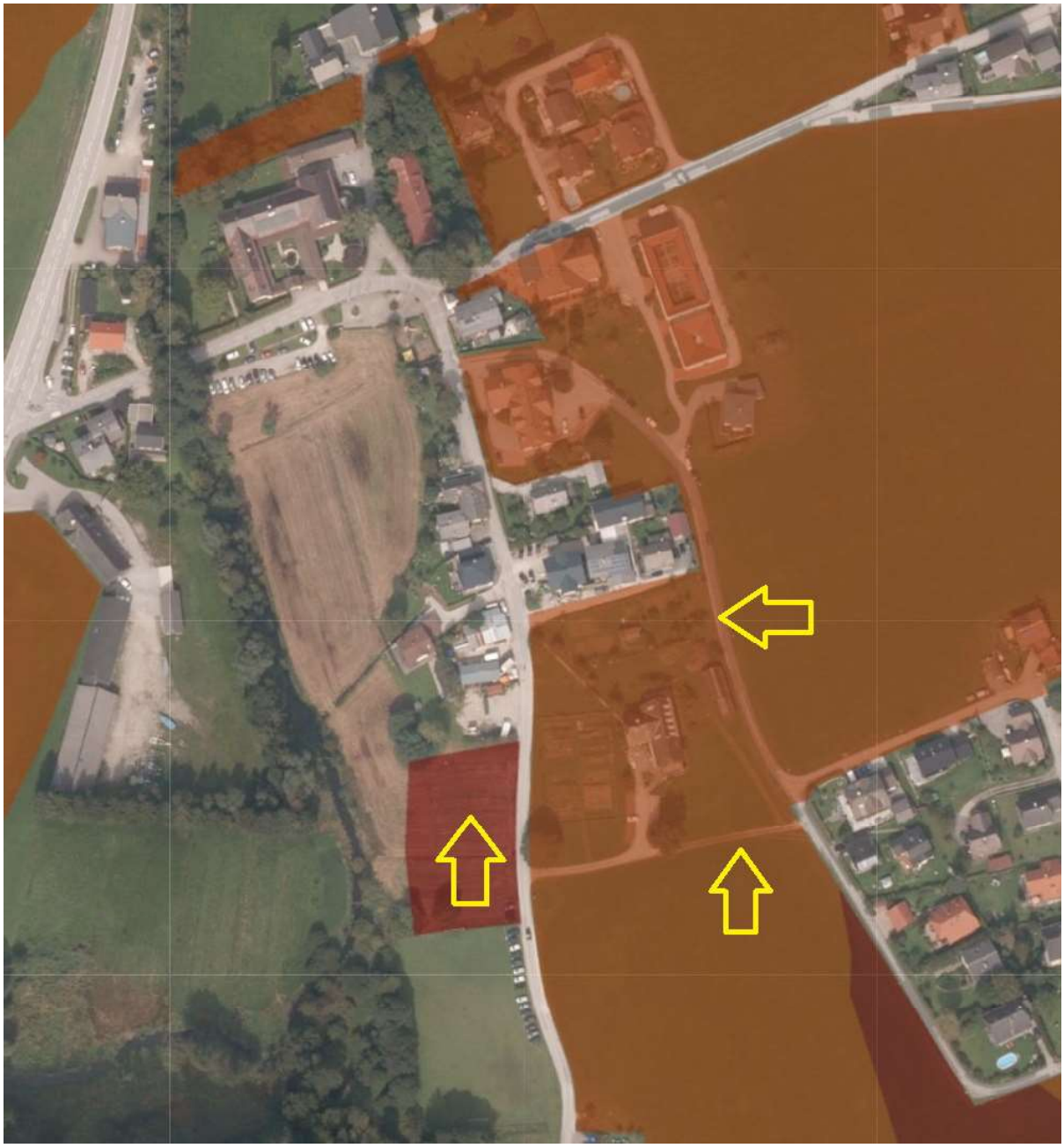
Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

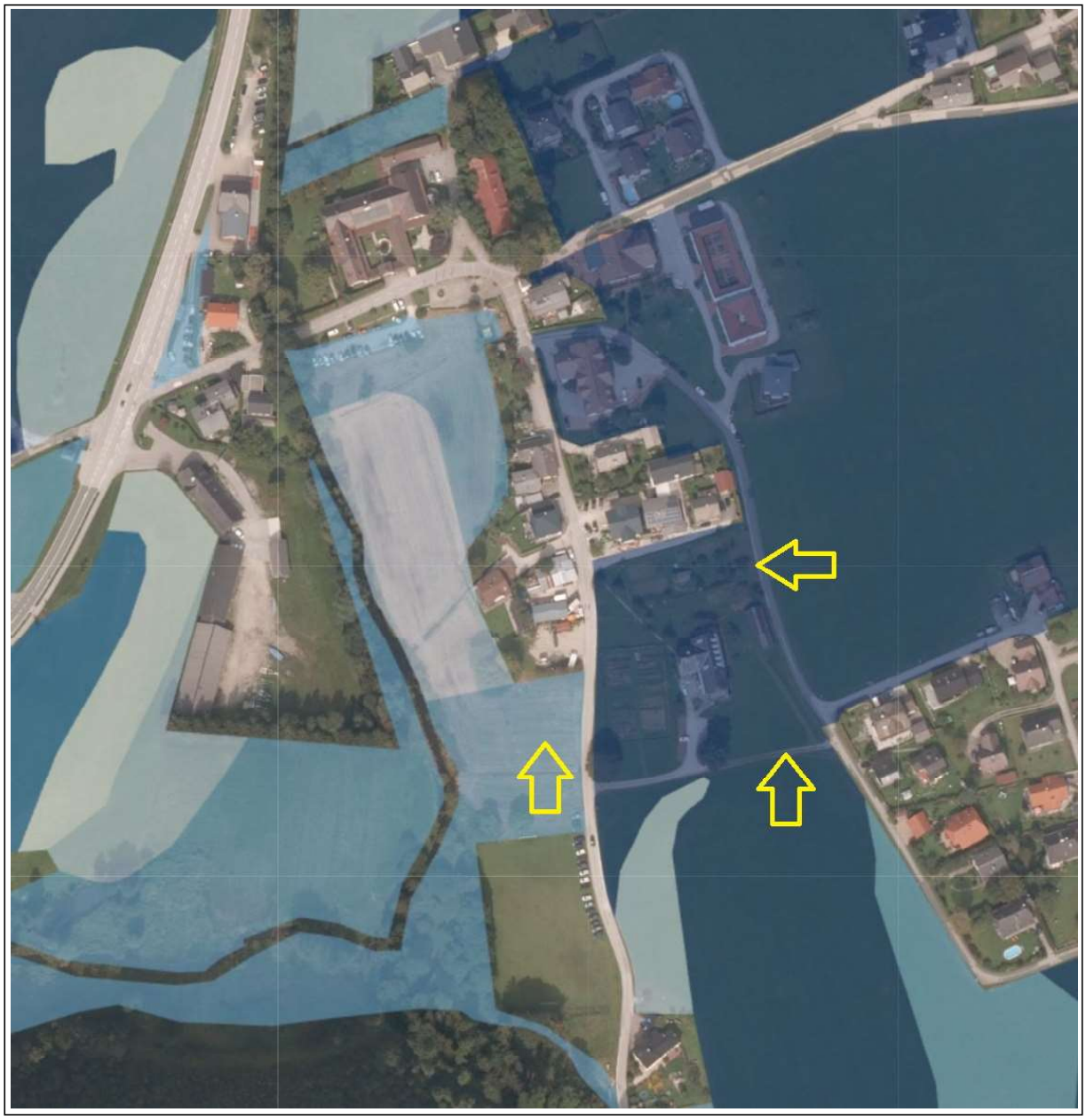
Der Untergrund besteht gem. der geologischen Karte aus kalkhaltiger Lockersediment-Braunerde, überwiegend aus grobem Schwemmmaterial. Die Bebaubarkeit ist auf diesem Untergrund grundsätzlich gegeben. Die Fläche ist weitestgehend eben bzw. steigt diese Richtung Nordwesten leicht an, womit aufgrund der Bestands- und Umgebungsbebauung grundsätzlich von einer guten Baugrundeignung auszugehen ist. Eine Beschränkung liegt somit hinsichtlich des ggst. Sachbereichs nicht vor. (vgl. Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen)

Boden

Strukturuntersuchung

Bilder oder Pläne erläuternd zum Sachgebiet





Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Bodenfunktionen sind auf der ggst. Fläche zwischen 4 (= hoch) bis 5b (= 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 im Bezug auf die „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und die „Abflussregulierung“ (5b bzw. 5) weisen die Böden höhere Werte auf.
Die beabsichtigte Änderung stellt eine kleinräumige Erweiterung im Bereich nördlich des Hildegardzentrums, mit dem Verwendungszweck "Erweiterung des Therapiezentrums und des Wohnens" dar und entspricht somit den Ziel der Raumordnung v.a. dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.
Die Bodenfunktionsbewertung ergibt für den ggst. Entwicklungsbereich die nachfolgenden dargestellten Funktionserfüllungsgrade der Bodenfunktionen:

Lebensraumfunktion 4
Standortfunktion 0
Natürliche Bodenfruchtbarkeit 5b
Abflussregulierung 5
Pufferfunktion 4

Die nächsten Versorgungseinrichtungen befinden sich vorrangig in der Gemeinde St. Gilgen:

Volksschule: ca. 3,5 km
Kindergarten: ca. 3,7 km
Gemeindeamt, Bank: ca. 3,1 km
Wirtshaus: ca. 190 m
Nahversorger: ca. 2,5 km
Praktischer Arzt: ca. 2,8 km

Weitere Versorgungseinrichtungen befinden sich im Hauptort St. Gilgen und in der Nachbargemeinde Strobl.

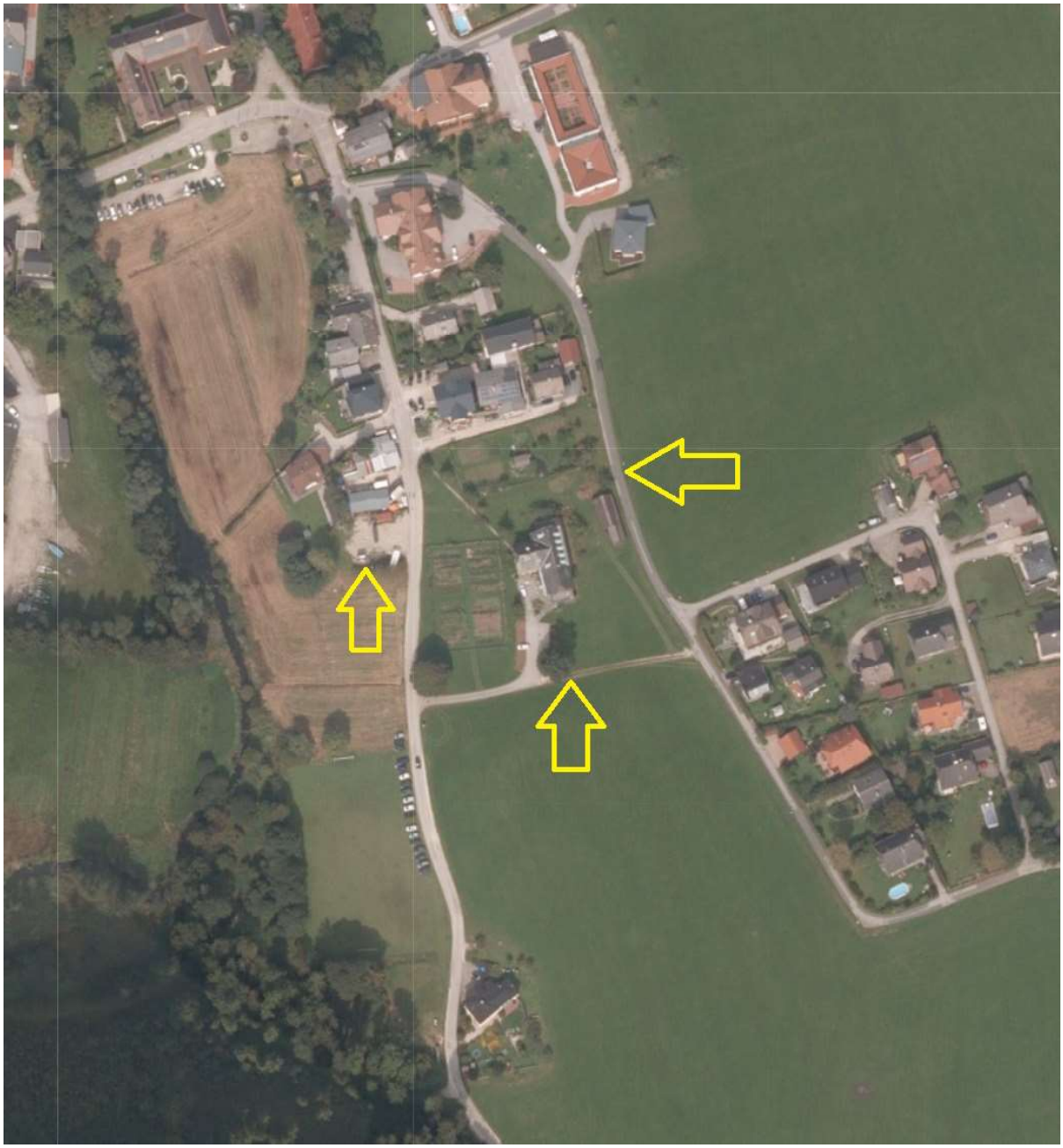
Des weiteren sind Besonnung, Klima und Luftgüte in ausreichender Umweltqualität gegeben. Im Osten bzw. Süden hangoberhalb liegen größere, zusammenhängende Waldflächen, welche abschirmend, speichernd und filternd wirken. Eine allfällige Beeinträchtigung durch die B 154 Mondsee Straße wird dadurch überkompensiert.
Darüber hinaus handelt es sich bei der ggst. Fläche um eine geringfügige Erweiterung im Bereich nördlich des Hildegardzentrums, mit dem Verwendungszweck "Erweiterung des Therapiezentrums und des Wohnens". Für die Fläche sind Versorgungseinrichtungen im Ortszentrum vorhanden, wodurch auf dem Wege der Interessensabwägung einer Erweiterung des Therapiezentrums und des Wohnens im ggst. Bereich der Vorrang gegeben werden kann.
Vor allem in Bezug auf die „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und die „Abflussregulierung“ sind konkrete Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan festzulegen.
Aufgrund des südlich gelegenen Hildegardzentrums bzw. der Erweiterung des Therapiezentrums und des Wohnens ergeben sich bezüglich des Bodenschutzes damit keine wesentlichen Auswirkungen.

Darüber hinaus dient das Verfahrens der Rückwidmung von zwei als Bauland gewidmeten Teilflächen, womit für die Flächen hinsichtlich des ggst. Sachbereichs keine Beschränkungen bestehen.

Land- und Forstwirtschaft

Strukturuntersuchung

Bilder oder Pläne erläuternd zum Sachgebiet



Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Änderungsfläche stellt eine geringfügige Erweiterung im Bereich nördlich des Hildegardzentrums, mit dem Verwendungszweck "Erweiterung des Therapiezentrums und des Wohnens" dar. Die nächstgelegene aktive Landwirtschaft ist in ausreichender Entfernung, getrennt durch die angrenzenden Waldflächen und der B 154 Mondsee Straße, sodass das ggst. Vorhaben somit keine Verbindung zu den Landwirtschaften hat und keine nachteiligen Auswirkungen oder Erschwernisse für deren Bewirtschaftung nach sich zieht.
Die Widmung erfolgt als Sonderfläche gem. § 30 Abs.1 Z.12 ROG 2009. Die forstwirtschaftliche Beeinträchtigung ist aufgrund der Größe, Lage und bestehender Bebauung im südlichen Bereich vernachlässigbar.
Des Weiteren sollen zwei Teilflächen widmungskonform rückgewidmet werden. Beschränkungen oder negative Auswirkungen auf den Sachbereich sind daher keine zu erwarten.

Wasser- und Wasserwirtschaft

Strukturuntersuchung

Bilder oder Pläne erläuternd zum Sachgebiet

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

In unmittelbarer Nähe zum ggst. Änderungsgebiet befindet sich das Wasserschutzgebiet der WG Winkl (Ersatzwasserversorgung).
Diesbezüglich wurde ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag gegeben. Zu diesem liegt eine Vorab-Beurteilung der Oberflächenwasser-Versickerung von Dr. phil. Gerhard Feitzinger, Ingenieurkonsulent für Erdwissenschaften vom 06.02.2024 (GZ 24.013) vor, in welchem eine "ausreichende Sickerfähigkeit in der ungesättigten Bodenzone des stark wasserdurchlässigen Schwemmfächers nachgewiesen" und weiters festgestellt wurde, dass, eine bestimmte Positionierung der Sickeranlagen vorausgesetzt, eine Beeinträchtigung des Brunnens der WG Winkl ausgeschlossen werden kann, womit insgesamt die Beeinträchtigung hinsichtlich des ggst. Sachbereichs minimiert wird.
Andere wasserwirtschaftliche Beschränkungen bestehen darüber hinaus gehend nicht.

Naturräumliche Gefährdungen

Strukturuntersuchung

Bilder oder Pläne erläuternd zum Sachgebiet

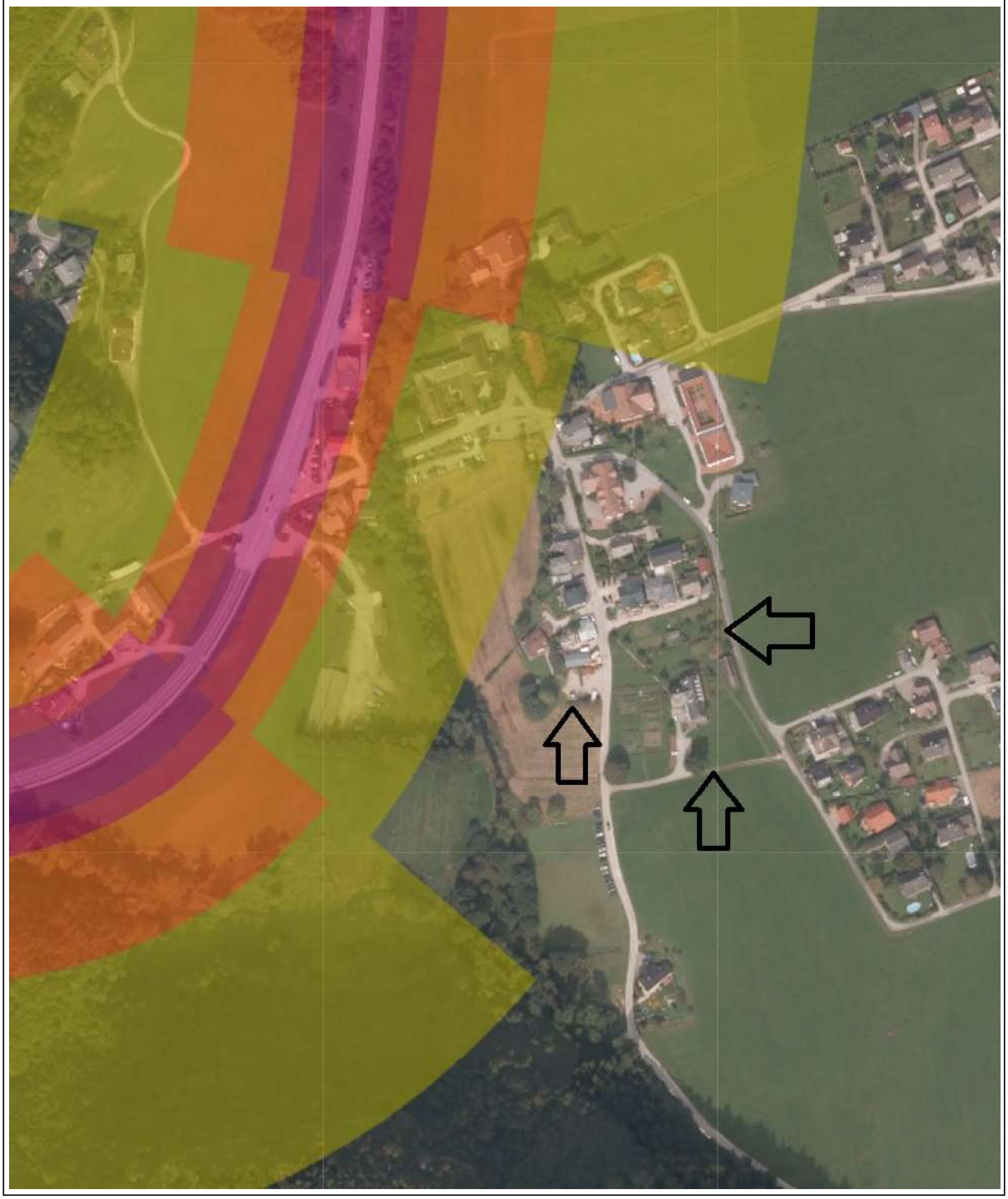
Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die ggst. Flächen befinden sich außerhalb jeglicher Wildbachgefahrenzonen der WLV sowie von Hochwasserabflussgebieten (vgl. Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen).

Lärm

Strukturuntersuchung

Bilder oder Pläne erläuternd zum Sachgebiet



Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die ggst. Flächen befinden sich außerhalb des Verlärmungsbereichs der westlich verlaufenden B 154 Mondsee Straße und somit im Bereich des sog. Regelfalls entsprechend der Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung. Unabhängig davon sind die ggst. Flächen selbst nicht lärmsensibel. Hinsichtlich des ggst. Sachbereichs bestehen daher insgesamt keine Beschränkungen. (vgl. Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen)

Luft

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die ggst. Änderungsflächen befinden sich ca. 1,8 km nordöstlich des Zentrums von St. Gilgen, im Ortsteil Aich, der zur Ortschaft Winkl gehört. Die Änderungsfläche liegt nördlich des Hildegardzentrums, im Bereich der Fürbergstraße und wird derzeit als Obst- und Gemüsegarten genutzt. Die Teilfläche des bestehenden Therapiezentrums (Hildegardzentrum) soll im Zuge des Verfahren rückgewidmet werden, sowie eine weitere Teilfläche, westlich der Fürbergstraße.
Diese Gegebenheiten bewirken nur geringe Schadstoffbelastungen der Luft, wodurch die zusätzliche Belastung aus Quell- und Zielverkehr, sowie aus Hausbrand, hier nicht merklich zu einer Erhöhung der Belastung führen wird.

Sonstige Aussagen zur Umwidmung (Flächennutzung, Bebauungsstruktur, etc.)

Beschreibung (Flächennutzung, Bebauungsstruktur, etc.)

Die ggst. Teilfläche befindet sich ca. 1,8 km nordöstlich des Zentrums von St. Gilgen, im Ortsteil Aich, der zur Ortschaft Winkl gehört. Die Änderungsfläche liegt nördlich des bestehenden Therapiezentrums (Hildegardzentrum) des Europaklosters Gut Aich, im Bereich der Fürbergstraße und wird derzeit als Obst- und Gemüsegarten genutzt. Darüber hinaus dient das Verfahrens der Rückwidmung von zwei als Bauland gewidmeten Teilflächen, nämlich zum einen am bestehenden Therapiezentrum auf GP 198 (Tfl.) und zum anderen auf GP 211/3. Im Osten steigen die bewaldeten Flächen bis zu einem kleinen Plateau relativ steil an. Die bewaldeten Talflanken des Kesselkopfs (928 m) dienen der forstwirtschaftlichen Nutzung. Die Freiflächen in der Umgebung dienen überwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung. Im westlichen Bereich der Änderungsfläche fließt der Krottenseebach, welcher in den Wolfgangsee mündet.

Stellungnahmen aller Fachdienststellen zur Umwidmung oder Freigabe (Vorbegutachtung)

Agrarwirtschaft, Bodenschutz und Almen (20407) 29.6.2023:
Elektronisch unterschrieben von Stöllinger Eva Maria
Aus Sicht der Fachdienststelle 20407 wird zur geplanten TAÄ des Flächenwidmungsplanes folgende Stellungnahme abgegeben:

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um besonders hochwertige Böden in Bezug auf die Funktionen "Natürliche Bodenfruchtbarkeit (5b - 10% beste Böden) und "Abflussregulierung" (5). Die Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen ist in diesem Fall jedenfalls einer Umwidmung vorzuziehen. Ergibt sich im Zuge eines Interessensabwiegungsprozesses, dass die Interessen an der Umwidmung der Erhaltung des Bodens überwiegen, sind, um die negativen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen möglichst zu minimieren, im Zuge der Bebauung Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Die im Sachgut "Boden" vorgeschlagenen Bodenschutzmaßnahmen sind aus fachlicher Sicht als zweckmäßig einzustufen.

Aus landwirtschaftlicher Sicht gibt es keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Umwidmung.

Wasserwirtschaft (20703) 21.7.2023:
Elektronisch unterschrieben von Steidl Theodor
Das Europakloster Gut Aich hat um Umwidmung der Teilfläche der ggst. GP 198, KG 56111 Winkl, von Grünland - ländliches Gebiet in Bauland - Sonderfläche im Ausmaß von gesamt 5357 m² angesucht. Auf Basis der derzeitigen Unterlagen kann keine abschließende Stellungnahme erfolgen.

Naturschutz (20506) 11.10.2023:
Elektronisch unterschrieben von Lindlbauer Mario
Beantragt wird die Umwidmung von 2.547 m² GLG (Grünland - ländliches Gebiet) in SF (Bauland - Sonderfläche) auf einer Teilfläche der GP 198, KG 56111 Winkl.

Die Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Schafberg-Salzkammergutseen. Die in diesem Gebiet erlassene Verordnung dient unter anderem der 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.

Gemäß § 5 Z 7 Salzburger Naturschutzgesetz liegt eine Beeinträchtigung des Charakters der Landschaft jedenfalls dann vor, wenn eine Maßnahme oder ein Vorhaben
a) eine Zersiedelung einleitet oder fortsetzt;
b) eine wesentliche Verarmung eines durch eine Vielfalt an Elementen gekennzeichneten Landschaftsraumes eintreten lässt;
c) die Naturbelassenheit oder die naturnahe Bewirtschaftung eines Landschaftsraumes wesentlich stört oder verändert; […].

Kommentare zur vorliegenden Strukturuntersuchung:

In der Strukturuntersuchung Landschaftsstruktur und –bild wird kaum auf die gegenständliche Fläche eingegangen. Die Erhaltung der bestehenden, ökologisch wertvollen Strukturen auf GP 198 ist anzustreben, eine Erweiterung des verbauten Gebietes – innerhalb des Landschaftsschutzgebietes und entgegen dessen Schutzzwecks – zu vermeiden.

Die Angaben zur Vegetation und Tierwelt sind nicht nachvollziehbar. Der Planer gibt an, dass weder in Bezug auf Flora noch Fauna „Besonderheiten“ anzunehmen sind. Weder eine Abfrage der Biodiversitätsdatenbank noch eine Erhebung des Lebensraumpotenzials wurde durchgeführt.
Abgesehen davon, dass es sich um „ÖPUL-Flächen“ handelt, bietet alleine die

Strukturvielfalt ((Obst-)bäume, Hecken, Gehölze, Steinhaufen, Stehendes Gewässer) in Kombination mit den ÖPUL-Maßnahmen auf dieser Fläche sowie der Nähe zum Krottenseebach den Grund zur Annahme, dass es sich um Bereiche mit hohem Lebensraumpotenzial für geschützte Arten handelt.

Im Falle einer Bebauung entgegen der nicht vorhandenen naturschutzfachlichen Eignung, ist ein Artenschutzkonzept f. Amphibien und Reptilien sowie Libellen vorzulegen, welches die Schaffung von Ersatzlebensräumen (CEF-Maßnahmen), Absiedelungsmaßnahmen und Sicherungsmaßnahmen während der Amphibienwanderzeiten sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände beinhalten kann.
Für die Bebauung ist jedenfalls eine naturschutzrechtliche Bewilligung mit voraussichtlich diesen entsprechenden Maßnahmen zum Artenschutz und Minderungsmaßnahmen sowie möglichen weiteren Maßnahmen erforderlich, die als Widmungsvoraussetzung gesehen wird.

Die Angaben zu Erholungsnutzung und Grünflächen sind bedingt nachvollziehbar. Es werden in der Strukturuntersuchung lediglich die angrenzenden Flächen beschrieben. Diese Angaben sind aus naturschutzfachlicher Sicht unerheblich für die Erhebung des IST-Bestandes (=Grünfläche, Wiese, Bäume).

Die dargelegte Untersuchung der Lebensräume und Biotope inkl. Vernetzung sowie Naturhaushalt ist nicht nachvollziehbar.
Es handelt sich hierbei um landwirtschaftlich und ökologisch wertvolle Fläche mit einer umweltschonenden Bewirtschaftung, die durch das Österreichischen Programm zur Förderung einer umweltgerechten, extensiven und den natürlichen Lebensraum schützenden Landwirtschaft (ÖPUL), unterstützt werden.
Der Argumentation, dass „das gegenständliche Grundstück im Westen und Osten von Straßen und im Süden von bestehender Bebauung begrenzt wird“, muss entgegenstellt werden, dass Straßen „per se“ die freie Landschaft nicht trennen. Auch im Süden finden sich weitere Grünflächen, im Westen eine Feuchtwiese.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird die gegenständliche Umwidmung von Grünflächen in Bauland sehr kritisch gesehen und kann nicht empfohlen werden.

Die naturschutzrechtliche Bewilligungspflicht ist aufgrund der ALV gegeben.
Weder der Ausgang eines solchen Verfahrens noch der allfällig notwendige Ausgleich oder eine Ausgleichsfähigkeit gegebenenfalls über § 51 NSchG kann im Raumordnungsverfahren vorweggenommen werden. Das Verfahrensrisiko trägt der Antragsteller/die Antragstellerin.

Behandlung der FD-Stellungnahmen aus der Vorbegutachtung durch den/die OrtsplanerIn

Die Stellungnahmen der Fachdienststellen wurden zur Kenntnis genommen und entsprechende Änderungen in die Strukturuntersuchung eingearbeitet.

Wasser und Wasserwirtschaft:
Zur Beurteilung der Sickerfähigkeit des Untergrundes für den ggst. Bereich wurde ein hydrogeologisches Gutachten, das dem Akt beiliegt, eingeholt, wonach die Sickerfähigkeit auf dem gegebenen Untergrund als positiv beurteilt werden kann und - unter Berücksichtigung einer speziellen Positionierung der Sickeranlagen - eine Beeinträchtigung des nahegelegenen Brunnens ausgeschlossen werden kann.

Baulandbilanz

Ergebnis der Überprüfung der Baulandflächenbilanz

Die zusätzliche Baulandausweisung liegt innerhalb des errechneten 10-Jahres-Baulandbedarfs.

Anmerkungen zur Baulandflächenbilanz

Allfällige Anmerkungen

Beilage: Baulandflächenbilanz im Detail: Uploaded File: Baulandbilanz_20240104.pdf;

Reaktion des/r OrtsplanerIn auf die Stellungnahme der Abteilung 10

Baulandreserven

Baulandreserven Wohnen (in m²)

Baulandreserven Gewerbe (in m²)

Gutachten

Gutachten des/der OrtsplanerIn

Würdigung der Übereinstimmung mit der überörtlichen Raumplanung

Die geplante Teiländerung erfüllt die Vorgaben des ROG und der überörtlichen Raumplanung v.a. im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Bauland und die Vermeidung von Zersiedelung und den Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen.

Die Widmungsänderung der verfahrensgegenständlichen Fläche berücksichtigt die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms betreffend der "Siedlungsentwicklung", da die ggst. Fläche zur Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers von Siedlungen mit bereits durch Wohnnutzung überprägte ehemalige landwirtschaftliche Weiler zählt und eine ausreichend große Siedlung (kleine Siedlung laut Siedlungskategorisierung im REK Datenpaket) ist. Hinsichtlich der Freiraumziele besteht Übereinstimmung, zumal keine Grünraum- und Wanderkorridore oder ökologisch bedeutsamen Flächen betroffen sind. Zur Kompensation der hochwertigen Böden sind Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgelegt.

Die Gemeinde St. Gilgen ist Mitglied des Regionalverbandes Osterhorngruppe. Die ggst. Teilabänderung steht nicht im Widerspruch zum Regionalprogramm Osterhorngruppe, da für den Regionalverband Osterhorngruppe kein Regionalprogramm verordnet wurde.

Die geplante Teiländerung erfüllt somit die Vorgaben der überörtlichen Raumplanung.

Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben des ROG

Die geplante Teiländerung erfüllt die Vorgaben des ROG 2009 und die Raumordnungsziele und -grundsätze werden umgesetzt, vor allem hinsichtlich der "haushälterischen und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden", des "Vorrangs einer Siedlungsentwicklung nach innen", der "Vermeidung von Zersiedelung", sowie der "Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und den sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen".
Dem Grundsatz einer "haushälterischen und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden" wird dadurch entsprochen, dass bedarfsgerecht Bauland für eine Erweiterung des Therapiezentrums und des Wohnens gewidmet wird und gleichzeitig der Zweck der bestehenden Sonderfläche auch um "Wohnen" ergänzt wird. Darüber hinaus dient das Verfahrens der Rückwidmung von zwei als Bauland gewidmeten Flächen, nämlich zum einen am bestehenden Therapiezentrum auf GP 198 (Tfl.) Bauland - Sonderfläche und zum anderen auf GP 211/3 Bauland - erweitertes Wohngebiet.
Dem "Vorrang der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen" wird dadurch entsprochen, dass für die Erweiterung des Therapiezentrums und des Wohnens aus Sicht der Gemeinde St. Gilgen ein öffentliches Interesse besteht.
Die Grundsätze des "Vorrangs einer Siedlungsentwicklung nach innen" und der "Vermeidung von Zersiedelung" werden dadurch erfüllt, dass die ggst. Änderungsfläche bereits im Süden ein Bestandsobjekt, das Hildegardzentrum aufweist und es eine Auffüllung des Standorts darstellt, die dem REK nicht widerspricht. Gleichzeitig soll wie o.a. der Zweck der bestehenden Sonderfläche auch um "Wohnen" ergänzt werden.
Das Änderungsgebiet liegt innerhalb von Schutzgebieten und geschützten Lebensräumen gem. Salzburger NSchG 1999. Den Zielen des Landschaftsschutzgebiets wird nicht widersprochen, da es sich bei dem ggst. Verfahren um eine Erweiterung bzw. Rückwidmung des Therapiezentrums und des Wohnens handelt und die Fläche im Süden bereits ein Bestandsobjekt aufweist. Des Weiteren wird die Erweiterungsfläche im Westen und Osten von Straßen und im Norden von bestehender Bebauung umschlossen. Das Ausmaß der ggst. Widmungsfläche ist als gering zu beurteilen, somit können die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet minimiert werden. Darüber hinaus steht das im Einklang mit den Festlegungen im REK. Da es sich hierbei um zwei Rückwidmungen handelt, kommt es ebenfalls zu keinen negativen Beeinträchtigung des Schutzzwecks .
Dadurch wird der Grundsatz einer "verstärkten Berücksichtigung der Umweltschutzbelange und entsprechende Wahrnehmung der Klimaschutzbelange bei der Abwägung ökologischer und ökonomischer Ansprüche an den Raum sowie Unterstützung des Natur und Landschaftsschutzes" erfüllt.
Durch die gute Lage der Bushaltestelle St. Gilgen Aich innerhalb des ÖV Einzugsbereichs, sowie die vertretbare Lage zur sozialen Infrastruktur und Nahversorgungseinrichtungen wird dem Grundsatz der Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und den sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen entsprochen.
Die Grundsätze der "Entwicklung der Raumstruktur entsprechend dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung" wurden bereits bei der Erstellung des REK berücksichtigt, darüber hinaus handelt es sich um eine Sonderflächenwidmung im Bereich eines bestehenden Gebäudes. In Bezug auf die "Entwicklung und Erhaltung einer regionalen Identität" ist die ggst. Widmung neutral.
Der Grundsatz einer aktiven Bodenpolitik der Gemeinde für leistbares Wohn- und Betriebsbauland wird dadurch berücksichtigt, dass an einem anderen Standort ein Baulandsicherungsmodell geschaffen wurde, nämlich zuletzt der Kauf und Weitergabe der Panzlgründe durch die LandInvest und aktuell durch das Baulandsicherungsmodell Buchberg - Zopf Maria in Winkl.
Bei der ggst. TAÄ handelt es sich um eine SF-Widmung für die Erweiterung des Therapiezentrums und des Wohnens für das Europakloster Gut Aich, sowie um zwei Rückwidmungen. Gleichzeitig soll der Zweck der bestehenden Sonderfläche auch um "Wohnen" ergänzt werden.
Der angestrebten "sparsamen Verwendung von Energie und dem vorrangigen Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger" wird im Hinblick auf das gute bis sehr gute Solarpotential lt. SAGIS entsprochen.
Der Grundsatz einer "verstärkten Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen von Planungen auf Frauen und Männer, auf Kinder und Jugendliche, auf ältere Menschen sowie auf Menschen mit Behinderung" wird insofern Rechnung getragen, als dass eine

Baulandentwicklung im betreffenden Bereich eindeutig im Interesse der Gemeinde liegt und die ggst. Fläche in vertretbarer Entfernung zu den Versorgungseinrichtungen liegen.

Die geplante Teiländerung erfüllt darüber hinaus auch Vorgaben des § 34 ROG 2009 hinsichtlich Sonderflächen.
Dies deshalb, da das Vorhaben zur Umwidmung für die Erweiterung des Therapiezentrums und des Wohnens sich nicht in eine sonstige Bauland-Kategorie einordnen lässt und aufgrund des Verwendungszwecks an einen bestimmten zentralen und gut erreichbaren Standort gebunden ist. Gleichzeitig soll der Zweck der bestehenden Sonderfläche auch um "Wohnen" ergänzt werden.
Der Standort ist besonders gut für die Zufahrt erreichbar, da die Zufahrt für die Erweiterung direkt über die Gemeindestraße erfolgt.
In weiterer Folge ergeben sich durch den Standort, nördlich des bestehenden Therapiezentrum (Hildegardzentrum), keine sonstigen Nutzungskonflikte.
Das Vorhaben zur Erweiterung des Therapiezentrums und des Wohnens, nördlich des Hildegardzentrums widerspricht auch nicht den Festlegungen in Entwicklungsprogrammen des Landes oder dem Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde St. Gilgen.
Aufgrund der Nutzung als Therapiezentrum und des Wohnens ergeben sich nur geringe Schadstoffbelastungen der Luft, wodurch die zusätzliche Belastung aus Quell- und Zielverkehr, sowie aus Hausbrand, hier nicht merklich zu einer Erhöhung der Belastung führen wird.
Durch die vorherrschende Bebauung in der Umgebung und die damit verbundene Nutzung erfolgt durch die Errichtung des geplanten Gebäudes, welche ebenfalls im öffentlichen Interesse gelegen ist, keine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes.
Auch sonst sind mit dem geplanten Vorhaben keine schädlichen Umweltauswirkungen verbunden und stehen keine sonstigen öffentlichen Interessen der Ausweisung entgegen.

Hinsichtlich der Übereinstimmung mit § 44 ROG 2009 ist festzustellen, dass diese Art der Änderung des Flächenwidmungsplanes gem. § 44 Abs 2 ROG 2009 im Ermessen der Gemeinde liegt. § 44 Abs 3 ROG 2009 stellt eine lex specialis zu Abs 1 und 2 dar und legt zum einen, einen Zeitpunkt für die frühest möglichen Rückwidmung fest und hebt zum anderen diesen auf, sofern die Rückwidmung auf Anregung des Grundeigentümers erfolgt. Ein darüberhinausgehender Widerspruch zu den Festlegungen des REKs ist aus diesen Bestimmungen nicht abzuleiten. Ob die Gemeinde der Anregung um Rückwidmung folgt oder nicht, liegt im Planungsermessen der Gemeinde.

Die geplante Teiländerung erfüllt somit die Vorgaben des ROG.

Würdigung der Übereinstimmung mit den Planungsaussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes

Die Erweiterung des Therapiezentrums und des Wohnens im Bereich des Europakloster Gut Aich, nördlich des Hildegardzentrums steht nicht im Widerspruch zu den Festlegungen des REK St. Gilgen.

Das Vorhaben steht im Einklang mit dem REK der Gemeinde St. Gilgen hinsichtlich der detaillierten Festlegungen zur künftigen Entwicklung der einzelnen Ortschaften, im Bereich Winkl - Gut Aich, dass "das Kloster Gut Aich im Zentrum von Winkl neu gebaut werden kann. Dieser Neubau soll die gesamte Anlage umfassen, die aus Kloster, Kirche, Gästewohnhaus und Nebengebäude für Meditation, Seminare und Kultur sowie dem Klostergasthof und der Klosterkellerei besteht."

Darüber hinaus steht das Vorhaben im Einklang mit den Zielen des Gesundheits- und Sozialwesen, dass "das Therapieangebot im Hildegardzentrum des Europaklosters Gut Aich die medizinische Versorgung in der Gemeinde ergänzt, künftige Erweiterungen in der Kapazität wie auch der Therapievielfalt sind im Interesse der Gemeinde."

Zusammenfassend kann damit insgesamt festgestellt werden, dass das geplante Vorhaben nicht im Widerspruch zu den Zielsetzungen des REK St. Gilgen steht.

Foto(s) der Abänderungsfläche

Schlussfolgerung

Die ggst. Teilfläche befindet sich ca. 1,8 km nordöstlich des Zentrums von St. Gilgen, im Ortsteil Aich, der zur Ortschaft Winkl gehört. Die Änderungsfläche liegt nördlich des Hildegardzentrums, im Bereich der Fürbergstraße und wird derzeit als Obst- und Gemüsegarten genutzt.
Bei der vorliegenden Teilabänderung handelt es sich um die Ausweisung von 2.547 m² Grünland - ländliches Gebiet in Bauland - Sonderfläche - Therapiezentrum und Wohnen. Als Folgewidmung für die Baulandwidmung ist wiederum GLG festgelegt.
Auf dieser ggst. Fläche ist eine Erweiterung des Therapiezentrums und des Wohnens geplant. Gleichzeitig soll auf dem bestehenden Sonderfläche - Therapiezentrum eine Rückwidmung von 2.810 m² in 2.202 m² Bauland - Sonderfläche mit dem Zweck "Wohnen" ergänzt werden. Sowie eine weitere Rückwidmung auf GP 211/3 von 1.071 m² in 754 m² Bauland - erweitertes Wohngebiet. Somit handelt es sich um die Rückwidmung von insgesamt 925 m² Bauland - EW und SF.
Die Erweiterung ist im Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde vorgesehen bzw. steht die Rückwidmung nicht im Widerspruch, überörtlichen Zielsetzungen sowie dem ROG 2009 wird durch die Baulandausweisung nicht widersprochen.
Öffentliche Verkehrsmittel sind durch die Bushaltestelle "St. Gilgen Aich" in für den Bus fußläufig erreichbarer Entfernung vorhanden. Die Bushaltestelle liegt etwa 315 m Fußweg entfernt.
Auf der Widmungsfläche sind keine Nutzungsbeschränkungen vorhanden, die gegen die Ausweisung als Bauland sprechen würden.
Hinsichtlich der Bodenschutzmaßnahmen sind v.a. in Bezug auf die „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und die „Abflussregulierung“ konkrete Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan festzulegen.
Die Änderungsfläche liegt im Landschaftsschutzgebiet "Schafberg-Salzkammergutseen". Der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets wird aufgrund des südlich gelegenen Hildegardzentrums, im Bereich der Fürbergstraße, der begrenzenden Straßen im Westen und Osten, sowie der Bestandsbebauung im Norden, nicht wesentlich beeinträchtigt. Aufgrund der Rückwidmungen kommt es ebenfalls zu keinen negativen Beeinträchtigung des Schutzzwecks.
Die ggst. Fläche liegt außerhalb des Verlärmungsbereich der B 154 Mondsee Straße, wobei die Widmung als Sonderfläche bzw. die Rückwidmungen selbst nicht lärmsensibel sind.
Bei der ggst. Änderung handelt es sich um die Widmung einer Sonderfläche für die geplante Erweiterung des Therapiezentrums und des Wohnens, sowie um zwei Rückwidmungen, weshalb durch die Art und das Ausmaß von nur unwesentlichen bzw. offensichtlich keine nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen ist und keine UEP erforderlich ist.
Gemäß Baulandflächenbilanz wird durch die vorliegende Bauland-Neuausweisung der 10-Jahresbedarf nicht überschritten.
Aufgrund der Rückwidmung, wirkt sich dies entsprechend positiv (-925 m²) auf die Betriebsbauland-Bilanz der Gemeinde St. Gilgen aus.

Aus Sicht der Ortsplanung ist die ggst. Baulandwidmung bzw. die ggst. Rückwidmungen daher aus raumordnungsfachlicher Sicht positiv zu beurteilen.

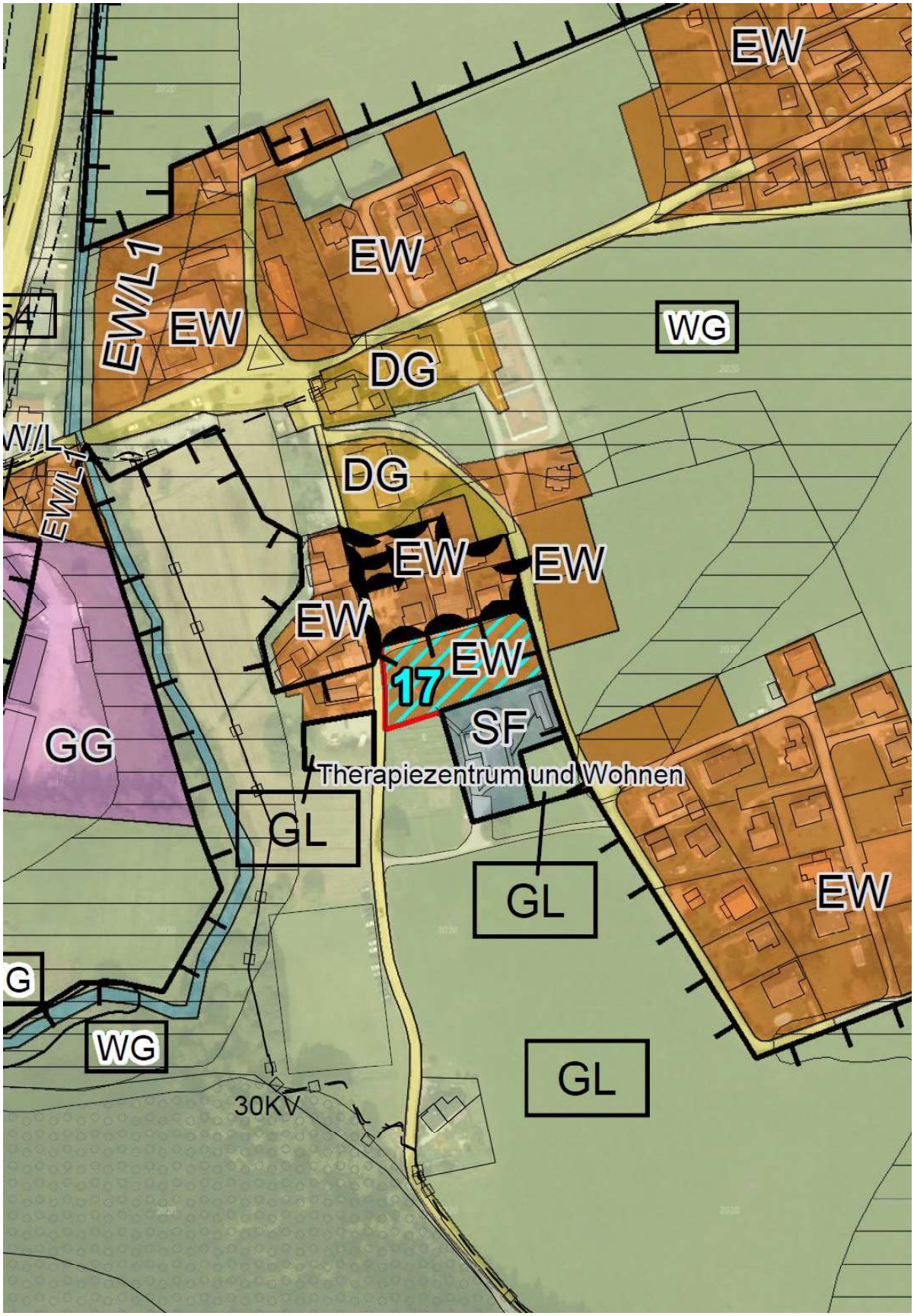
Reaktion des/r OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes zur Vorbegutachtung

Das Ergebnis der Vorbegutachtung wurde berücksichtigt und entsprechende Änderungen in den ggst. Bericht eingearbeitet.

Wasser und Wasserwirtschaft:
Hinsichtlich des Nachweises über die Sickerfähigkeit des Bodens und eine mögliche negative Beeinflussung des Brunnens der WG Winkl im Nahbereich zur Widmungsfläche wurde ein hydrogeologisches Gutachten eingeholt. Die entsprechende Vorab-Beurteilung mit einem positiven Ergebnis hinsichtlich der Durchführbarkeit wurde dem ggst. Akt zur Flächenwidmungsplan-Teilabänderung unter Infrastrukturelle Erschließung / Abwasserentsorgung (Schmutz- und Oberflächenwässer) beigefügt. Entsprechende Minderungsmaßnahmen (sachgemäße Positionierung der Sickeranlagen) werden umgesetzt.

Planauszüge
Änderungsblatt M 1:5000 = Mappenblatt: Uploaded File: 50330_4630-5201_09.pdf;
Beiblatt (610x610 mm): Uploaded File: T330-74_Beiblatt.pdf;

Vergrößerung - Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



: Uploaded File: T330-74_fwp-Ausschnitt_2.500_neu.pdf;

Stellungnahme ASV Raumplanung

Landesplanerische Stellungnahme nach § 65 Abs 5 ROG idgF

Handelt es sich um eine Neuausweisung von Bauland innerhalb des Hauptsiedlungsbereichs?: ja

bei teilweise: liegt die Neuausweisung von Bauland großteils innerhalb oder außerhalb des HSB?: -

Flächenausmaß in m² der Neuausweisung von Bauland außerhalb des HSB:: 0

Handelt es sich um eine Ausweisung eines Zweitwohnungsgebietes?: nein

Landesplanerische Stellungnahme

Eine landesplanerische Stellungnahme ist nicht erforderlich. Die ggst. geplante Umwidmungsfläche liegt in einem "Nebenzentrum" der MG St. Gilgen. Nebenzentren werden in ihrer raumordnungsfachlichen Qualität (auch wenn diese Aussage für den ggst. Standort nur schwer vorstellbar ist) mit der des Hauptsiedlungsbereiches gleich gestellt.

Stellungnahme zur Vorbegutachtung

Zur Veranlassung (Ausgangslage)

Aus dem Erläuterungsbericht:
"Das Europakloster Gut Aich hat um Umwidmung der Teilfläche der ggst. GP 198, KG 56111 Winkl, von Grünland - ländliches Gebiet in Bauland - Sonderfläche angesucht. Auf dieser ggst. Teilfläche ist die Erweiterung für das bestehende Therapiezentrums (Hildegardzentrum) des Europaklosters Gut Aich samt Wohnens geplant. Gleichzeitig soll der Zweck der bestehenden Sonderfläche auch um "Wohnen" ergänzt werden.
Das Bestandgebäude „Hildegardzentrum“ soll v.a. thermisch saniert und die Grundrisse neuen Anforderungen angepasst werden.
Die an das Hildegardzentrum angrenzenden Neubauten sollen folgende Nutzungen erhalten:
a. Ein Seniorenwohnheim mit zwei Hausgemeinschaften entsprechen den Vorgaben des Landes Salzburg und im Einvernehmen mit der Gemeinde St. Gilgen.
b. Ein Wohnungsangebot für betreutes Wohnen und ein Wohnangebot für vorwiegend junge Menschen mit handycap (sog. Stützpunktwohnen), sowie „normale“ geförderte Mietwohnungen.
Auf diese Durchmischung der Nutzungsformen auch mit Wohnungsangeboten ohne therapeutischer oder altenpflegerischer Schwerpunktsetzung ist besonderer Wert zu legen, um eine organische Einbindung in den gesamten Siedlungsbereich Aich zu gewährleisten und eine „Ghettobildung“ zu vermeiden.

Zur Übereinstimmung mit überörtlichen Planungen und Programmen

Dem Ortsplaner wird dringend nahegelegt, im Erläuterungsbericht auf die aktuellen Planungsgrundlagen (ROG 2009?, LEP 2003?) Bezug zu nehmen. Auch der planenden Gemeinde sollte dies auffallen/aufgefallen sein. Der Erläuterungsbericht ist mit den aktuellen Planungsgrundlagen neu zu erstellen und - bei allfälliger Wiederaufnahme/Fortsetzung des Verfahrens - eine neuerliche Vorbegutachtung unter Berücksichtigung der relevanten Inhalte anzustrengen. Eine entsprechende ho Auseinandersetzung und Stellungnahme entfällt daher vorerst.
Weiters wird auf die LSG-Verordnung - ebenfalls eine überörtliche Planungsvorgabe - verwiesen, die bitte ebenfalls ernst zu nehmen sein wird. Um direkte Kontaktaufnahme mit der ASV für Naturschutz und/oder der Naturschutzbehörde wird empfohlen.

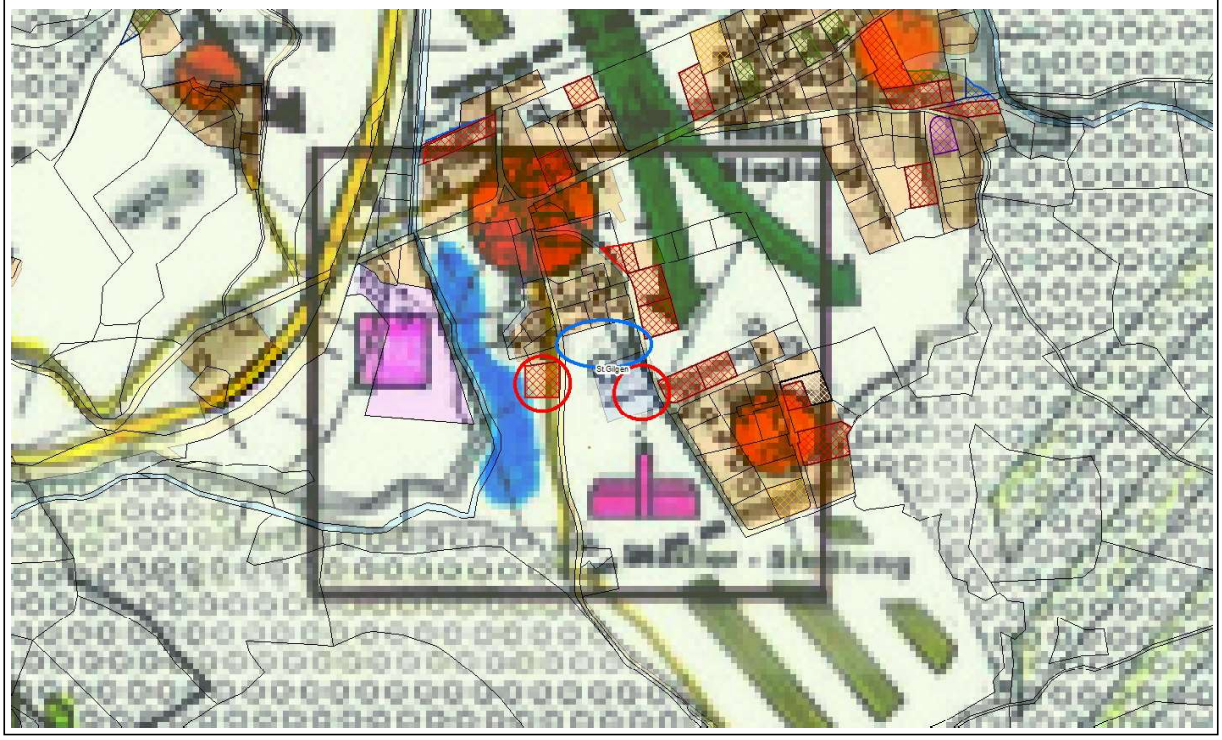
Handelt es sich bei der Ausweisung um ein Baulandsicherungsmodell gem. LEP 2022?: nein

Flächenausmaß jener Teilfläche des BLSM außerhalb des HSB:

Zur Übereinstimmung mit dem REK

Der Darstellung der Übereinstimmung mit dem REK im Erläuterungsbericht wird nur zum Teil gefolgt.
Auf S. 16 der REK-Änderung 2015 wird zB thematisiert, dass "Der Neubau des Klosters wird aus der durch die Nutzung vorgegebenen Baumasse, die weit über jener der vorhandenen Baustruktur liegen wird, das Siedlungsbild von Winkl wesentlich beeinflussen und dominieren. Bei der Gestaltung der gesamten Anlage und Bauten, speziell auch bei den Bauhöhen, wird daher besonderer Wert auf ein harmonisches Einfügen in das Landschafts- und Siedlungsgefüge zu legen sein". Maßnahmen - wie zB ein Projekt (ev in 3D) zur Visualisierung des geplanten Bauvorhabens - liegen dem Antrag auf Vorbegutachtung nicht bei. Das "harmonische Einfügen" wird sich daher mit den derzeit vorliegenden Unterlagen weder für die MG, noch für den Ortsplaner noch für die Fachdienste oder die ASV der Abteilung 10 beurteilen lassen.
In der REK-Beurteilung 2015 durch die Ortsplanerin, S. 12, wird außerdem von einer "erheblichen" Beeinträchtigung auf das Schutzgut Boden, einer "gegebenen" Beeinträchtigung auf das Schutzgut "Landschaftsbild und -struktur", sowie für Lärm und Luft ebenfalls mit "gegeben" ausgegangen. Damit scheint - iVm mit den Stellungnahmen aus diesem Ermittlungsverfahren das Durchführen - zumindest einer Umwelterheblichkeitsprüfung, wohl gleich besser einer Umweltprüfung, inkl. der Suche von alternativen Standorten - geboten.

Abb. 3: Planauszug aus dem REK



Zur Beachtung der Raumordnungsgrundsätze und zur Abwägung der Raumordnungsziele

Zum RO-Grundsatz §2 Abs2 Z1, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, insbesondere Bauland:
ein Projekt, das die erforderliche Größe der Sonderfläche erforderlich macht, ist bei einer geplanten Ausweisung von Sonderflächen seit Jahren unabdingbar. Zum Einen zur Beurteilung durch die Vertreter aus dem Raumordnungsausschuss, der Gemeindevertretung, dem Ortsplaner sowie den ASV im Ermittlungsverfahren. Zum Anderen um dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, insbesondere Bauland im ggst. Widmungsverfahren nachzukommen. Dies scheint bei der südlich angrenzenden Sonderfläche "Therapiezentrum" der MG St. Gilgen nicht geglückt zu sein. Knapp die Hälfte der gewidmeten Sonderfläche ist unbebaut. Aus Sicht des Unterfertigten wird daher angeregt, diese Teilfläche der alten Sonderfläche, die nach wie vor nicht bebaut ist, in Grünland zu widmen, da sich offensichtlich die Erweiterungsüberlegungen des Einschreiters (und der MG St. Gilgen) nunmehr in den nördlichen Bereich verlagert haben. Oder aber, die baulichen Erweiterungsabsichten lassen sich auf die bestehende Sonderflächenwidmung beschränken und es wäre möglich, für die bestehende Widmungsabgrenzung ausschließlich den Verwendungszweck zu ändern/um "Wohnen" zu erweitern.
Des weiteren befinden sich in unmittelbaren westlichen Anschluss (Teilfläche der GP 211/3) gut 1.000 m² gewidmetes und unbebautes Wohnbauland im Eigentum der Antragssteller. Dem hier thematisierten RO-Grundsatz wird durch die nicht-widmungskonforme Nutzung dieses Baulandgrundstückes ebenfalls nicht Folge geleistet.

In der "Anregung um Abänderung des Flächenwidmungsplanes" (Beilage zum Akt) werden wegen des "Privatinteresses vom Antragssteller" von diesem die Kosten übernommen. Ein öffentliches Interesse an der TAÄ des FWP scheint daher nicht gegeben zu sein (Anmerkung: diese "Anregung" ist zudem vom Antragssteller nicht unterschrieben, daher quasi gegenstandslos; um eine entsprechende unterfertigte Anregung darf ersucht werden).

Zur Umweltrelevanz

Der Anwendung des im Erläuterungsbericht gewählten Ausschlusskriteriums "D. Die Planung stellt eine kleinräumige Erweiterung, Arrondierung und Fortschreibung eines Planes dar, durch die Art und Ausmaß der Umweltauswirkungen offensichtlich nur unwesentlich beeinflusst werden" kann seitens der befragten Fachdienste Bodenschutz (5b - 10% der hochwertigsten Böden), Wasserwirtschaft (Nähe zum Brunnenschutzgebiet, Zone II) und Naturschutz wegen der Lage im Landschaftsschutzgebiet "Schafberg-Salzkammergutseen" (im Detail siehe jeweils deren umfangreiche Stellungnahmen) nicht gefolgt werden. Der Einschätzung der drei ASV wird vom Unterfertigten gefolgt.
Siehe dazu ua die Möglichkeit der Inanspruchnahme bereits gewidmeter und unzureichend genutzter Baulandflächen.

Zu Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen

Wasser: siehe die Stn zum Brunnenschutzgebiet. Ein hydrogeologisches Projekt wird als erforderlich erachtet.
Naturschutz: siehe dessen ausführliche Stellungnahme. Die Lage im Landschaftsschutzgebiet "Schafberg-Salzkammergutseen" ist im Erläuterungsbericht angegeben. Vor der Widmung neuer Baulandflächen im LSG wird die Nutzung der bestehenden Baulandreserven als zielführend und als Voraussetzung erachtet.

Zur infrastrukturellen Erschließung

Wasser: zur Trinkwasserversorgung werden - offensichtlich in nicht ausreichendem Maße - von der MG St. Gilgen Unterlagen dem Akt beigelegt, die keine ausreichende Beurteilungsqualität für den ASV für Wasserwirtschaft haben (im Detail siehe dessen Stellungnahme). Um die Übermittlung von aussagekräftigen und zur abschließenden Beurteilung geeignete Unterlagen darf im Sinne von effizienten Verwaltungsverfahren - im Falle der Fortsetzung der ggst. geplanten TAÄ des FWP - ersucht werden.
Verkehr: wird von der MG St. Gilgen nachgewiesen.
Die angeführte (und geplante?) Oberflächenentwässerung wird vom ASV grundsätzlich begrüßt, allerdings wird aufgrund der Nähe zum Brunnen der WG Winkl eine Beeinträchtigung desselben nicht ausgeschlossen und ein hydrogeologisches Gutachten gefordert. Dies wird im Falle der Fortsetzung des Verfahrens zu erstellen und ggf. zur Beurteilung vorzulegen sein.

Zur Bebauungsplanung

Ein Bebauungsplan ist - §50 Abs2 Z3 - "für Sonderflächen in Streulage" nicht erforderlich. Von einer "Streulage" kann bei der ggst. beplanten Fläche nicht gesprochen werden, ist damit die Anwendung der zitierten Ausnahme nicht sachgerecht und wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes für erforderlich erachtet, so keine andere Ausnahme geltend gemacht werden kann, die dies nicht erforderlich machen würde (§50). Dies scheint aber - siehe REK-Festlegungen und die Bewertungen der Sachverständigen zu Naturschutz und Bodenschutz - aus Sicht des Unterfertigten nicht möglich zu sein und damit die Aufstellung eines Bebauungsplanes - bei Fortführung des Verfahrens - für notwendig erachtet.
Grundsätzlich: für Sonderflächen "in Streulage" ist zur Beurteilung durch den Bau- und Raumordnungsausschuss, die Gemeindevertretung, den Ortsplaner, die ASV des AdSLR sowie für die MitarbeiterInnen der Abteilung 10 die Vorlage eines Projektes Standard und seit Jahren üblich. An diesem Projekt wird sich das Flächenausmaß der geplanten Baulandwidmung inkl. der baurechtlich erforderlichen Mindestabstände orientieren. Sonderflächenwidmungen "auf Vorrat" - ohne konkretes Projekt - widersprechen dem RO-Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Bauland - siehe dazu auch oben.

Zur Baulandflächenbilanz

Der Baulandbedarf für die betriebliche Entwicklung wurde bei der REK-Erstellung 1999 mit 2 ha bzw. 2,5 ha errechnet. In der Überprüfung (Evaluierung) 2015 wurde dieser auf 7 ha hochgerechnet. Der Evaluierungsbericht eines REK ist aus ho Sicht sicher nicht das geeignete Instrument, den Baulandbedarf um das dreifache zu erhöhen.

Zu den Stellungnahmen der Fachdienststellen

Bei allfällig geplanter Fortsetzung des Verfahrens (eine zweite Vorbegutachtung unter Berücksichtigung der aktuellen überörtlichen Planungsunterlagen, Berücksichtigung der Erkenntnisse aus dieser Vorbegutachtung, Darstellung der REK-Übereinstimmung, etc. ist jedenfalls erforderlich) wird vorgeschlagen, die Erkenntnisse aus dieser Vorbegutachtung bereits vorab mit den drei Fachdienststellen zu thematisieren.

Anmerkungen /Sonstiges

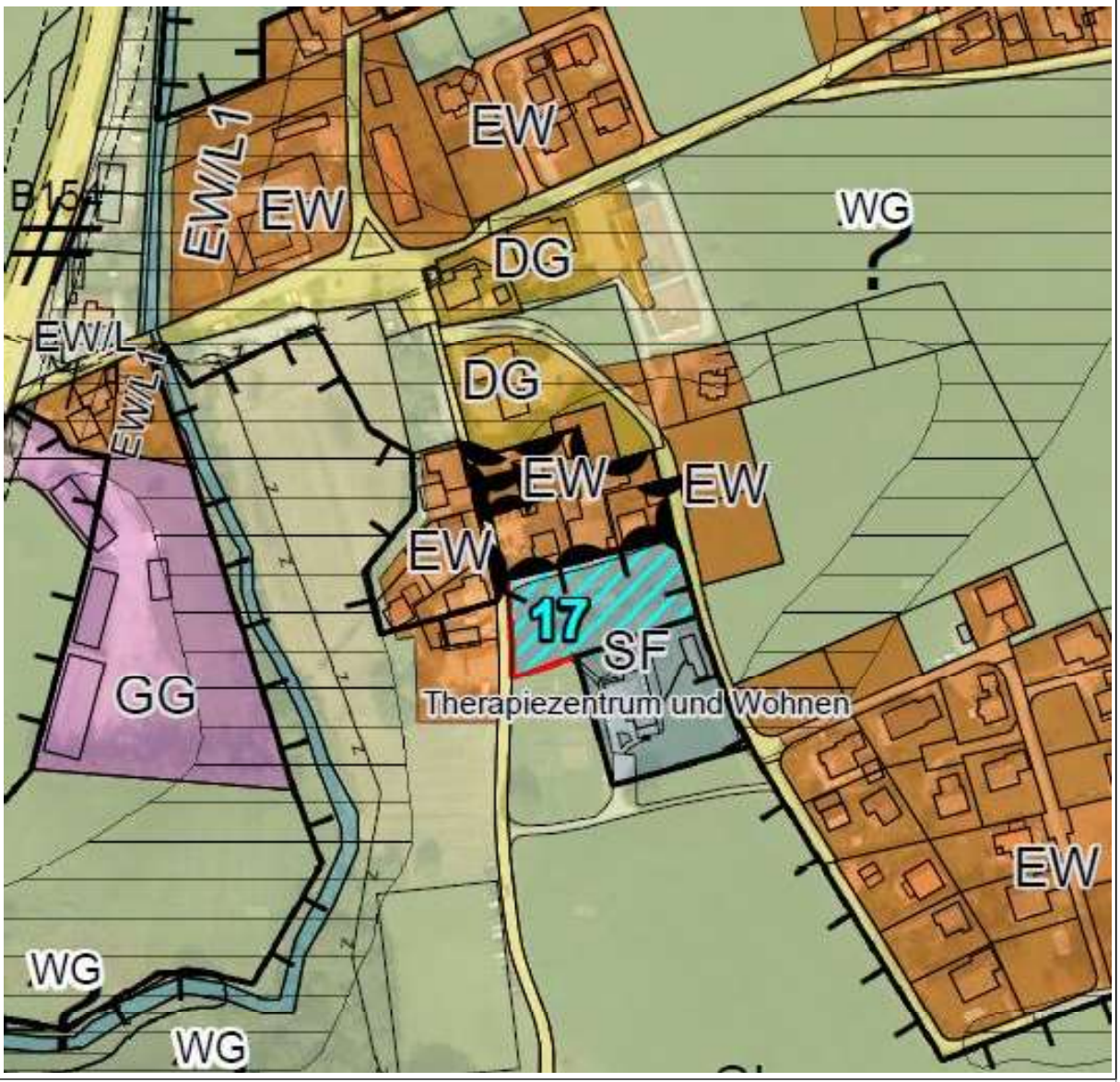
Erklärung zum Kartenausschnitt "Auszug aus dem Flächenwidmungsplan":
blaue Ellipse: ggst. geplante Teilabänderung
rote Kreise: gewidmetes und unbebautes Bauland des Einschreites.

Abb. 4: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

Raumplanungsfachliche Zusammenfassung

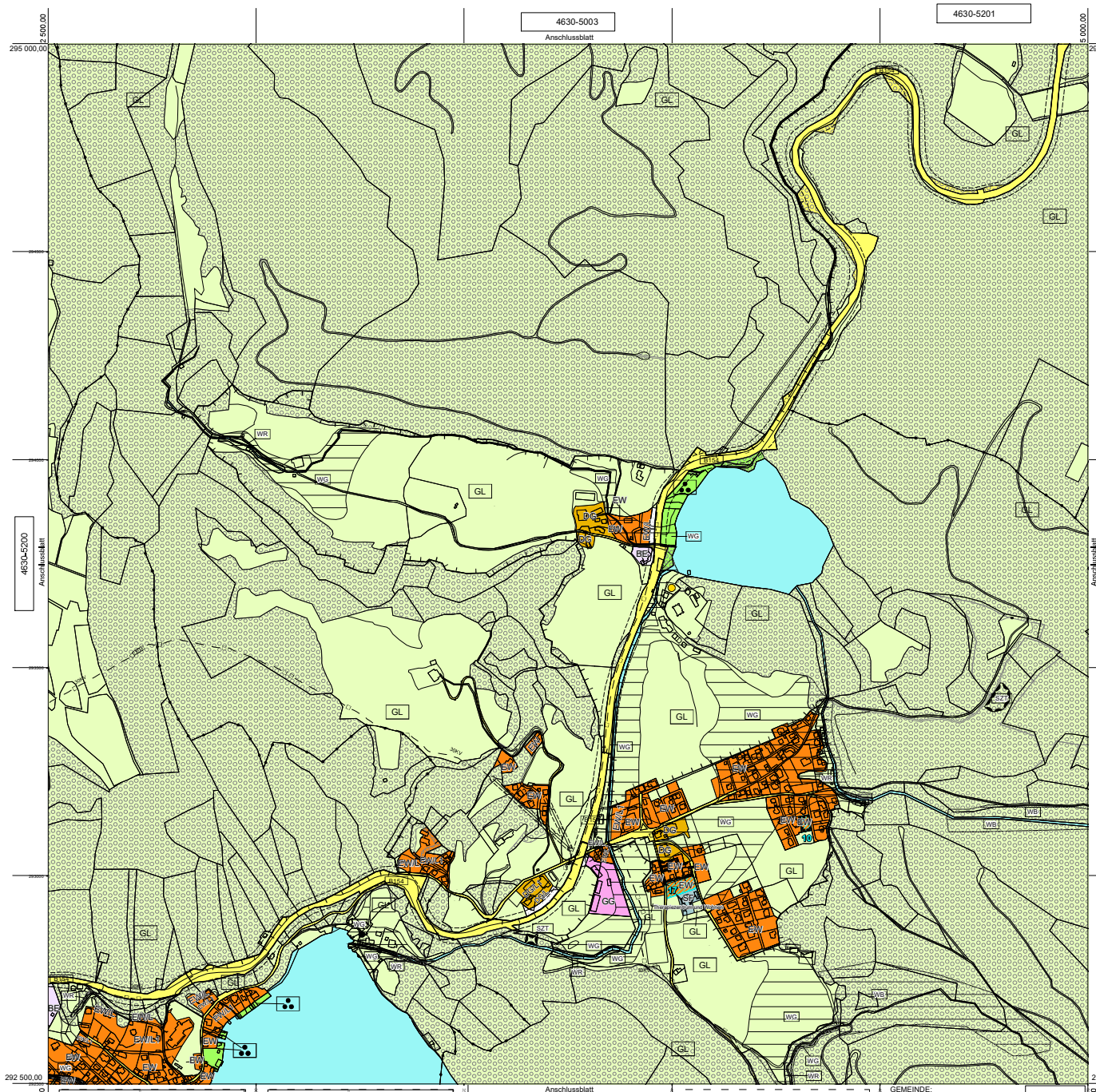
Auf Basis der Ergebnisse aus dieser Vorbegutachtung, sowie der Festlegungen im REK, Änderung 2015, wird die ggst. geplante TAA aus Sicht des Unterfertigten ASV für Raumplanung nicht unterstützt (negative Beurteilung der drei Fachdienste, nicht genutztes Bauland des Einschreiters, kein Projekt für die geplante SF-Ausweisung, mangelhaft dargestellte REK-Übereinstimmung).

Ansicht, (Ortho-) Foto der Änderungsfläche



Beilage:

Abbildung:



TEILABÄNDERUNGEN		
NR:	DATUM:	GEBIET:
110/07-2006/01	07/2016	EW Winkl Nord - Zopf
110/07-2006/02	07/2016	EW Winkl Nord - Geier
T330/43	22.09.2016	Winkl - nördl. Stadlersiedlung
Weitere Änderungen sind im Beiblatt ersichtlich.		

TEILABÄNDERUNGEN		
NR:	DATUM:	GEBIET:

AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG
LIEGT DEM BESCHEID
Zahl: 21003-
ZUGRUNDE

zeller ZIVILTECHNIKER
DIPL.-ING. GEORG ALEXANDER ZELLER
ZIVILTECHNIKER
ANIF

GEMEINDE:
St. Gilgen
09
Gemeindeübersicht

KATASTERPLAN 1:5 000
0 25 50 100 150 200 250 Meter
4630-5201

Vermerk digitale Katastralmappe (DKM):
(c) Bundesamt für Eich- u. Vermessungswesen in Wien: 10/2021

Gemeinde St. Gilgen - Beiblatt

TAÄ-Nr.	Blatt-Nr.	Index	Rechtswirksam	Befristung bis	Unterschrift	Fristverlängerung	Unterschrift	Folgewidmung
T330/53	4630-5200_08, 4630-5202_15	-	06.07.2018	-				-
T330/55	4630-5201_09	03						GLG
T330/55	4630-5201_09	-						-
T330/56	4630-5202_15	02	09.10.2019	09.10.2029				GSO
T330/57	4630-5203_13	04						GSP
T330/57	4630-5203_13	-						-
T330/58	4630-5202_15	05	15.12.2020	15.12.2030				GLG
T330/59	4629-5100_21	06	15.12.2020	15.12.2030				GLG
T330/60	4629-5100_21	07	12.11.2020	12..11.2030				GLG
T330/61	4629-5100_21	08	01.03.2022	01.03.2032				GLG
T330/62	4629-5100_21	09	01.03.2022	01.03.2032				GLG
T330/63	4630-5201_09	10	08.09.2022	08.09.2032				GLG
T330/64	4629-5100_21	11						GLG
T330/64	4629-5100_21	12						GLG
T330/65	4630-5301_04	-	08.09.2022					-
T330/66	4630-5200_08	-						-
T330/67	4629-5100_21	13	17.01.2023	17.01.2033				GSO
T330/68	4629-5100_21	14	13.09.2022	13.09.2032				GLG
T330/68	4629-5100_21	-	13.09.2022					-
T330/69	4630-5201_09	15						GLG
T330/69	4630-5201_09	-						-
T330/70	4630-5201_09	-						-
T330/71	4629-5001_20, 4629-5100_21	-						-
T330/72	4630-5200_08, 4630-5202_15	-	13.07.2022			Kennzeichnung Apartmenthaus Pöllingerstraße 6		
T330/73	4630-5203_16	16						GLG
T330/74	4630-5201_09	17						GLG
T330/63	4630-5201_09	10				Löschung Kenntlichmachung Planfreisteilung		
T330/75	4629-5100_21	18						GLG
T330/76	4630-5201_09	19						GLG
T330/77	4629-5100_21	20						GLG
T330/78	4629-5000_19	-				Kennzeichnung freistehende Photovoltaikanlage, Zwölferhornbahn		
T330/79	4630-5202_15	21						GSO
T330/80	4630-5201_09	22						GLG

TAÄ-Nr.	Blatt-Nr.	Index	Rechtswirksam	Befristung bis	Unterschrift	Fristverlängerung	Unterschrift	Folgewidmung

12.01.2024

zeller
ZIVILTECHNIKER

DIPL.-ING. GEORG ALEXANDER ZELLER
ANIF

GEMEINDE

ST. GILGEN

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE
EUROPAKLOSTER GUT AICH – SF – THERAPIEZENTRUM

ENTWURF ZUR AUFLAGE

GZ 330BPL10-2023
Anif, am 11.01.2024

IMPRESSUM

Auftraggeber

Gemeinde St. Gilgen
Mozartplatz 1
5340 St. Gilgen am Wolfgangsee

Auftragnehmer

Zeller ZT GmbH
Hellbrunnerstraße 5
5081 Anif

Projektleitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

Bearbeitung

Johannes David, BSc

Geschäftszahl

GZ 330BPL10-2023

Datum

Anif, am 11.01.2024

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 5
1.3. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 53 ABS 2 ROG 2009 5
1.3.1. Verlauf der Erschließungsstraßen 5
1.3.2. Bauweise 5
1.3.3. Pflanzgebot - Schaffung von Grünbeständen 5
1.3.4. Besondere Festlegung im Text – BF 1: Boden 5
ERLÄUTERUNGSBERICHT 6
1.4. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009 6
1.4.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes 6
1.4.2. Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept 8
1.4.3. Flächenwidmung 10
1.4.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit 11
1.4.5. Verkehrserschließung 12
1.4.6. Technische Infrastruktur 13
1.4.7. Vorhandene Bausubstanz 13
1.4.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen 13
1.4.9. Problemanalyse 13
1.4.10. Planungsziele 14
1.5. VERFAHRENSABLAUF 15

1. VERORDNUNGSTEXT

1.1. GELTUNGSBEREICH

Das ggst. Planungsgebiet befindet sich ca. 2,0 km nordöstlich des Zentrums von St. Gilgen, in der Ortschaft Winkl. Die Ortschaft Winkl liegt im Norden des Wolfgangsees und wird durch den Saurüssel vom Ufer getrennt.

Die Änderungsflächen liegen östlich der B 154 Mondsee Straße, südöstlich des Europaklosters Gut Aich, zwischen der Fürbergstraße im Westen und den Stadlerweg im Osten. Der ggst. Bereich ist bereits mit einem Therapiezentrum des Europaklosters Gut Aich geprägt und soll als Erweiterung des bestehenden Therapiezentrums (Hildegardzentrum) des Europaklosters Gut Aich samt Wohnens dienen. Das umgebende Siedlungsgebiet ist eine Streusiedlung mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung.

Das Planungsgebiet umfassen die GP Nr. 198 (Tfl.), 226/2 (Tfl. Straße) und 266/1 (Tfl. Straße), KG Winkl, mit einer Gesamtfläche von ca. 4.939 m².

1.2. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1. Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien verlaufen entlang den Gemeindestraßen „Fürbergstraße“ und „Stadlerweg“ gem. planlicher Darstellung.

1.2.2. Baufluchtlinien

Die Baufluchtlinie verläuft in einem Abstand von **4,0 m** bzw. **5,0 m** zu den Straßenfluchtlinien gem. planlicher Darstellung.

1.2.3. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche wird für das Planungsgebiet durch die **Grundflächenzahl (GRZ)** von max. **0,35** festgelegt.

1.2.4. Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden für das Planungsgebiet entsprechend der bestehenden Baustruktur mit einer **obersten Traufhöhe (TH)** und **max. Firsthöhe (FH),** bezogen auf das natürliche Gelände, wie folgt festgelegt:

Oberste Traufhöhe (**TH**):	**8,70 m**
Firsthöhe (**FH**):	**9,00 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 für den Verkehr erfolgt direkt über die östlich von der B 154 Mondsee Straße abzweigende Gemeindestraße und weiter über die Fürbergstraße und den Stadlerweg.

1.3.2. Bauweise

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

1.3.3. Pflanzgebot - Schaffung von Grünbeständen

Die südlichen Siedlungsränder sind 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.

1.3.4. Besondere Festlegung im Text – BF 1: Boden

Vor allem in Bezug auf die „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und die „Abflussregulierung" 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)

Der ggst. Bebauungsplan wird parallel zu der Flächenwidmungsplan-Teilabänderung *„T330/74 Europakloster Gut Aich - Erweiterung SF-Therapiezentrum“* erstellt. Das entsprechende Verfahren von Bebauungsplan und Flächenwidmungsplan-Teilabänderung verläuft damit zusammen.

1.4. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

1.4.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Änderungsgebiet liegt etwa 2,0 km nordöstlich des zentrale Gemeindegebiets von St. Gilgen in der Ortschaft Winkl, auf GP 198 (Tfl.), 226/2 (Tfl. Straße) und 266/1 (Tfl. Straße). Die Ortschaft Winkl liegt im Norden des Wolfgangsees und wird durch den Saurüssel vom Ufer getrennt. Die Änderungsflächen liegen östlich der B 154 Mondsee Straße, südöstlich des Europaklosters Gut Aich, zwischen der Fürbergstraße im Westen und den Stadlerweg im Osten und wird bereits als Therapiezentrum genutzt. Das umgebende Siedlungsgebiet ist eine Streusiedlung mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung. In der Umgebung erstrecken sich großzügige, landwirtschaftlich genutzte Freiflächen. Die strukturellen Verhältnisse im Bereich der Änderungsflächen sind also durch Wohnen und landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 4.939 m^2 auf.

Abb.: Übersichtsplan, ÖK 50

Quelle: SAGIS, 2024.

Abb.: Foto des Planungsgebiets (Ansicht Richtung Norden)

Quelle: Google Earth, 2024.

Abb.: Foto des Planungsgebiets (Ansicht Richtung Osten)

Quelle: Google Earth, 2024.

1.4.2. Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Für den ggst. Bereich sind folgende relevante Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) enthalten:

1.3. Wirtschaft

1.3.2. Produktions- und Dienstleistungssektor

1.3.2.3. Maßnahmen

1.3.2.3.2. Detaillierte Festlegungen zu Gewerbegebieten

Winkl

In Winkl besteht zwischen Bundesstraße und Ortsteil Winkl-Aich ein kleines Gewerbegebiet.

- *Das genutzte Gewerbegebiet ist mit einer Bestandswidmung zu versehen, eine Bebauung der angrenzenden, noch unbebauten Flächen im Süden erscheint aufgrund der Bodenverhältnisse problematisch.*
- *Das Kloster Gut Aich kann im Zentrum von Winkl zwischen den Siedlungen Gut Aich, Pucha - Stadlersiedlung neu errichtet werden, im Flächenwidmungsplan kann die dafür erforderliche Widmung erfolgen. Wenn in Folge der Entwicklung des Klosters ergänzende Betriebe neu entstehen, die der Struktur des Siedlungsgebietes entsprechen, so entspricht dies ganz den Zielsetzungen der Gemeinde.*

3.4. Detaillierte Aussagen zur künftigen Entwicklung der einzelnen Ortschaften

3.4.5. Winkl

Das Siedlungsgebiet Winkl erstreckt sich von Brunnwinkl am Wolfgangsee bis zum Krottensee und weist mehrere Ansiedlungen auf, wobei sich westlich der Mondsee- Bundesstraße kleinere Ansiedlungen, östlich der Bundesstraße eher größere befinden. Als „Zentrum" kann der Siedlungsbereich um das Kloster Aich östlich der Mondsee- Bundesstraße angesehen werden.

3.4.5.3. Winkl – Gut Aich

Die Bebauung um das Kloster Gut Aich, das als Meditations- und Therapiezentrum ausgebaut und bekannt wurde, ist gemischt strukturiert. Angrenzend an das Kloster befinden sich Wohngebäude, ein landwirtschaftlicher Betrieb, sowie betriebliche und gastronomische Nutzung. Zwischen dieser Bebauung und der Mondsee-Bundesstraße befindet sich das Gewerbegebiet Winkl.

- *Die Siedlung Aich kann aufgefüllt und nach Osten begrenzt erweitert werden, wobei ein geschlossener, östlicher Siedlungsrand entlang einer gedachten Linie parallel zur Straße vom östlichsten Wohnhaus nach Norden entstehen soll.*
- *Im Norden wird entlang der bestehenden Bebauung (eine Parzellenreihe nördlich der Straße) bzw. deren geringfügigen Erweiterung nach Osten eine Siedlungsgrenze festgelegt. Die ebene Fläche hin zum Schloss Hüttenstein soll auch in Zukunft von Bebauung frei bleiben.*
- *Das Kloster Gut Aich kann im Zentrum von Winkl neu gebaut werden. Dieser Neubau soll die gesamte Anlage umfassen, die aus Kloster, Kirche, Gästewohnhaus und Nebengebäude für Meditation, Seminare und Kultur sowie dem Klostergasthof und der Klosterkellerei besteht.*
- *Der Neubau des Klosters wird aus der durch die Nutzung vorgegebenen Baumasse, die weit über jener der vorhandenen Baustruktur liegen wird, das Siedlungsbild von Winkl wesentlich beeinflussen und dominieren. Bei der Gestaltung der gesamten Anlage und Bauten, speziell auch bei den Bauhöhen, wird daher besonderer Wert auf ein harmonisches Einfügen in das Landschafts- und Siedlungsgefüge zu legen sein.*

- *Das bestehende Klostergebäude im Nordwesten von Winkl-Aich soll für die Friedensschule verwendet und adaptiert werden, durch entsprechende Gestaltung der Verbindungswege soll die Einheit und Zusammengehörigkeit verdeutlicht werden.*

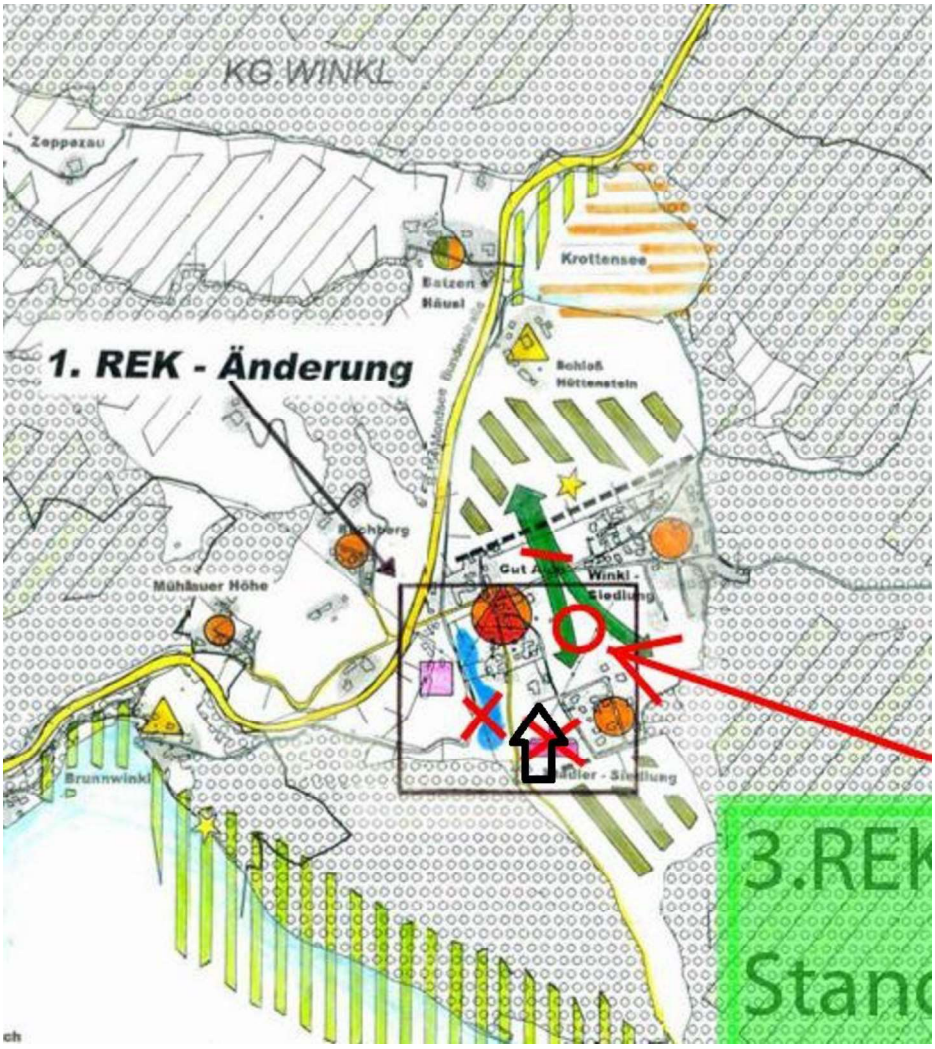
3.4.5.4. Winkl-Siedlung

Die Winkl-Siedlung ist eine reine Wohnsiedlung östlich der Siedlung um Gut Aich, die in den letzten Jahren nach Süden hin erweitert wurde.

- *Die Winkl-Siedlung kann aufgefüllt und abgerundet werden. Allerdings mit entsprechendem Abstand zum Siedlungsbereich Gut Aich und zur Stadler Siedlung, ein Zusammenwachsen der einzelnen Siedlungen soll nicht erfolgen.*
- *Im Norden kann, wie bei der Siedlung um Gut Aich, die nördliche Parzellenreihe bebaut werden, darüber hinaus ist für die Dauer der Gültigkeit dieses REK keine Erweiterung vorgesehen, sodass an diesem Bebauungsrand eine Siedlungsgrenze festgelegt wird.*

Im Planteil zum REK der Gemeinde St. Gilgen wurden für die ggst. Flächen keine Festlegungen getroffen.

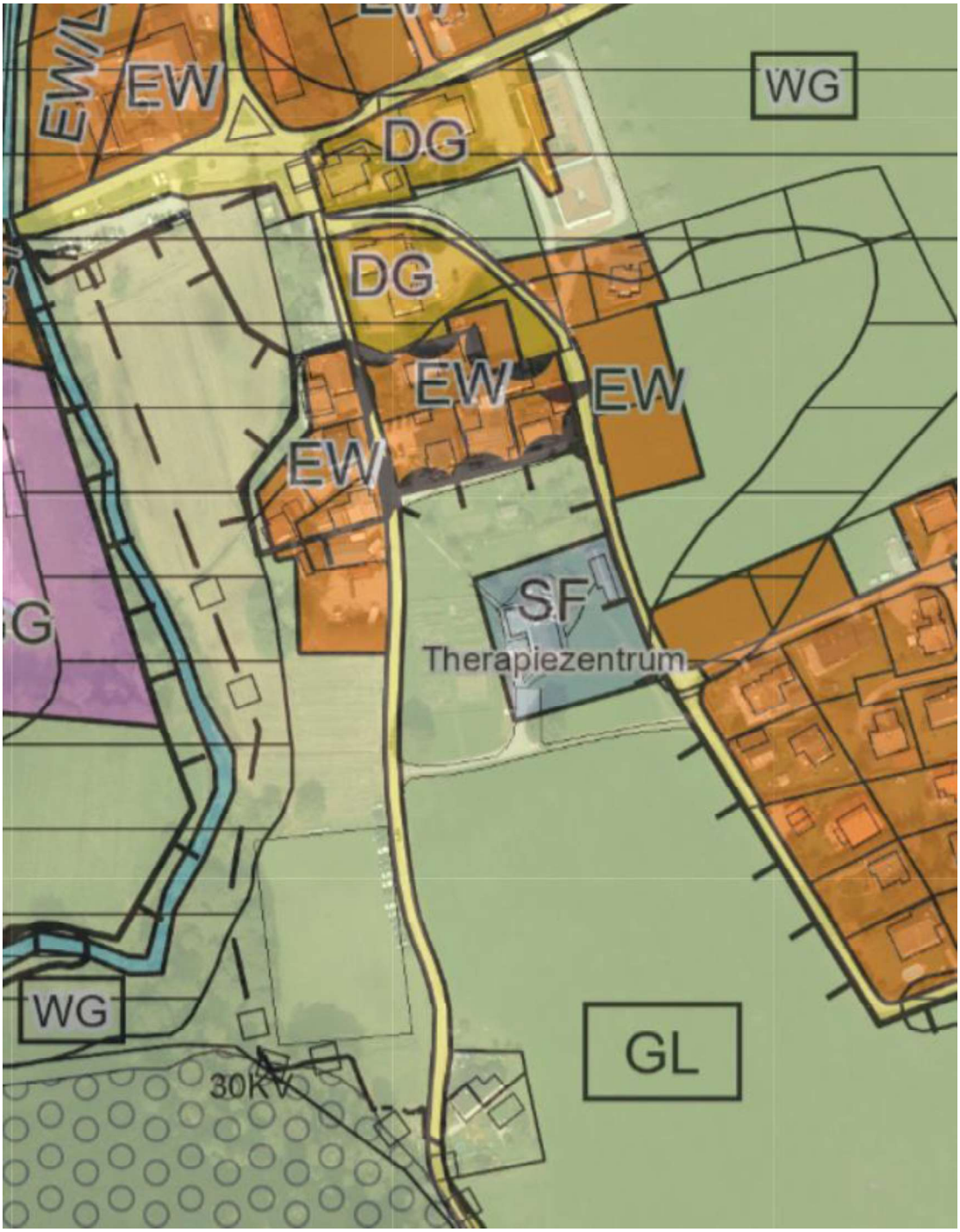
Abb.: Ausschnitt aus dem REK der Gemeinde St. Gilgen



Quelle: REK St. Gilgen, Planteil, 1999.

1.4.3. Flächenwidmung

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



eQuelle: Zeller ZT GmbH erstellt mit GeoOffice Raumplanung, 2024.

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Gilgen ist der nördliche Bereich des Planungsgebiets noch als Grünland – ländliches Gebiet sowie der südliche Bereich bereits als Bauland – Sonderfläche gewidmet. Das Verfahren zur Umwidmung des nördlichen Bereichs in Bauland – erweitertes Wohngebiet bzw. der Rückwidmung von Bauland - Sonderfläche in Grünland - ländliches Gebiet verläuft zusammen mit dem ggst. Verfahren.

1.4.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Boden

Die Bodenfunktionen sind auf den ggst. Flächen zwischen 4 (hoch) bis 5b (sehr hoch) eingestuft, Standortfunktion besteht keine. Die Flächen im ggst. Bereich weisen einen vergleichbaren Wert mit den meisten anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen in St. Gilgen auf, womit für die Flächen 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 4

Standortfunktion 0

Natürliche Bodenfruchtbarkeit 5b

Abflussregulierung 5

Pufferfunktion 4

Für die Flächen sind Versorgungseinrichtungen im Hauptort St. Gilgen, sowie in der Nachbargemeinde Strobl vorhanden, wodurch auf dem Wege der Interessensabwägung einer Siedlungsentwicklung im ggst. Bereich der Vorrang zu geben ist. Des Weiteren sind Besonnung, Klima und Luftgüte in ausreichender Umweltqualität gegeben. In der Umgebung erstrecken sich größere, zusammenhängende Waldflächen, welche abschirmend, speichernd und filternd wirken. Eine allfällige Beeinträchtigung durch die B 154 wird dadurch überkompensiert.

In Bezug auf die „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und die „Abflussregulierung“ sind konkrete Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im ggst. Bebauungsplan festgelegt - siehe BF 1 - Boden.

Landschaftsschutzgebiet

Die Änderungsflächen liegen 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 das Auffüllen im Bereich des Siedlungsansatzes in Winkl den bestehenden Siedlungsansatz abschließt und die ggst. Änderungsflächen bereits als Therapiezentrum des Europakloster Gut Aich genutzt werden.

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

Aufgrund der Auffüllung 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 Schafberg-Salzkammergutseen

Quelle: SAGIS, 2024.

1.4.5. Verkehrserschließung

Individualverkehr

Die Erschließung für den Verkehr erfolgt direkt über die östlich von der B 154 Mondsee Straße abzweigende Gemeindestraße und weiter über die Fürbergstraße und den Stadlerweg.

Öffentlicher Verkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle „St. Gilgen Aich" befindet sich in ca. 315 fußläufiger Entfernung und damit innerhalb der für den Bus vorgesehenen fußläufig erreichbaren Entfernung.

1.4.6. Technische Infrastruktur

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

1.4.7. Vorhandene Bausubstanz

Der südliche Bereich des Planungsgebiet wird bereits als Therapiezentrum des Europakloster Gut Aich genutzt, ansonsten sind keine Bausubstanzen vorhanden.

1.4.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für die bebauten Flächen liegen rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen vor.

1.4.9. Problemanalyse

Das ggst. Planungsgebiet befindet sich ca. 2,0 km nordöstlich des Zentrums von St. Gilgen, in der Ortschaft Winkl. Die Ortschaft Winkl liegt im Norden des Wolfgangsees und wird durch den Saurüssel vom Ufer getrennt.

Die Änderungsflächen liegen östlich der B 154 Mondsee Straße, südöstlich des Europaklosters Gut Aich, zwischen der Fürbergstraße im Westen und dem Stadlerweg im Osten und wird bereits als Therapiezentrum genutzt.

Zur Erhaltung und Fortschreibung der bestehenden Siedlungsstruktur sind entsprechende Festlegungen zu treffen, sowie auch hinsichtlich des sparsamen und haushälterischen Umgangs mit Bauland.

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

Die Bepflanzung bzw. Begrünung hat generell mit heimischen Bäumen und Sträuchern unter Berücksichtigung des umliegenden Bestandes zu erfolgen.

Die Bodenfunktionen sind auf den ggst. Flächen zwischen 4 (hoch) bis 5b (sehr hoch) eingestuft, Standortfunktion besteht keine. Deshalb sind konkrete Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen festzulegen.

1.4.10. Planungsziele

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

Der ggst. Bebauungsplan wird parallel zu der Flächenwidmungsplan-Teilabänderung *„T330/74 Europakloster Gut Aich - Erweiterung SF-Therapiezentrum“* erstellt. Das entsprechende Verfahren von Bebauungsplan und Flächenwidmungsplan-Teilabänderung verläuft damit zusammen.

Die Erschließung für den Verkehr erfolgt direkt über die östlich von der B 154 Mondsee Straße abzweigende Gemeindestraße und weiter über die Fürbergstraße und den Stadlerweg.

Die Festlegung der Ausnutzbarkeit der Grundfläche mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,35 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 8,70 m und max. FH 9,00, bezogen auf das gewachsene Gelände, gem. 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 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 sind die südlichen Siedlungsränder des Planungsgebiets gem. planlicher Darstellung mit Bäumen oder Sträuchern zu begleiten. Dadurch kann ein sensibler Übergang zwischen Bebauung und Grünraum gewährleistet werden.

Die Bodenfunktionen sind auf den ggst. Flächen zwischen 4 (hoch) bis 5b (sehr hoch) eingestuft, Standortfunktion besteht keine. Lediglich in Bezug auf die „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und die „Abflussregulierung“ sind Bodenschutzmaßnahmen erforderlich und daher sind im nachfolgenden Bauverfahren konkrete Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen zwingend umzusetzen – siehe BF 1- Boden.

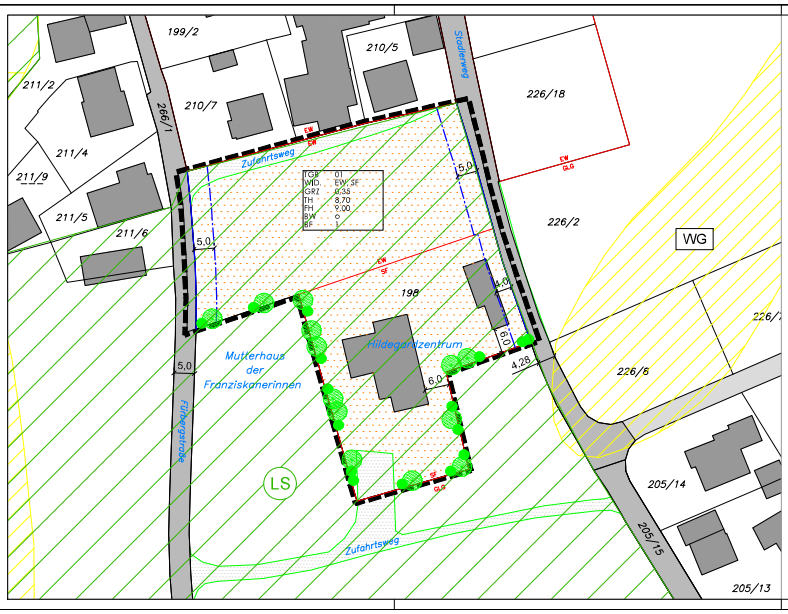
1.5. VERFAHRENSABLAUF

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

Verständigung des Gestaltungsbeirats Bebauungsplan der Aufbaustufe gem. § 65 Abs. 3 Z. 2 ROG 2009	-
Auflage des Entwurfs gem. § 65 Abs. 3 ROG 2009	
Beschluss des Bebauungsplans gem. § 65 Abs. 6 ROG 2009	
Kundmachung des Bebauungsplans als Verordnung gem. 65 Abs. 8 ROG 2009	

Beilagen: Bebauungsplan Entwurf zur Auflage, M 1:500



LEGENDE

	Grundstücksgrenze lt.Kataster		Widmungsgrenze lt. FWP
12/16	Grundstücksnummer gem. DKM	WG	Wildbachgefahrenzone gelb
	Bebauung lt. Kataster	LS	Landschaftsschutzgebiet Schaftberg-Salzkammergutseen
	Grenze des Planungsgebietes		
5,0	Bemaßung in Meter		
	Straßenfluchtlinie		
	Baufluchtlinie		
TH 8,70	Bauhöhe - oberste Traufenhöhe		
FH 9,00	Bauhöhe - Firsthöhe		
GRZ 0,35	Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche - Grundflächenzahl		
BW o	offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt		
NB 4 WE min	Nutzung von Bauten - Anzahl der Wohneinheiten als Mindestzahl		
ST 2/WE min	Anzahl der Stellplätze als Mindestzahl pro Wohneinheit		
	Pflanzgebote - Verpflichtung zur Schaffung von Grünflächen/Gehölzern		

Verkehrsflächen

	Gemeindestraße		Zufahrtswege
	sonstige Erschließungsstraßen		

Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen

TGB	01	Teilgebiet	
WID.	EW, SF	Widmungskategorie	Bauland - erweitertes Wohngebiet
GRZ	0,35	bauliche Ausnutzbarkeit	Bauland - Sonderfläche
TH	8,70	Bauhöhe - oberste Traufenhöhe	
FH	9,00	Bauhöhe - Firsthöhe	
BW	o	offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt	

Besondere Festlegung im Text - BF:
BF1: Boden

100qm

M 1:500

0 5 10 20 30 40 50

N W O S

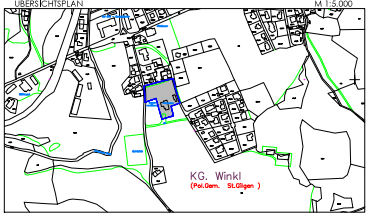
GEMEINDE ST. GILGEN

NR. BPL. 10-2023

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE
Europakloster Gut Aich-SF Therapiezentrum

Entwurf zur Auflage

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000



Verständigung Auflage an Gestaltungsbeirat vom: -	
Kundmachung der öffentlichen Auflage des BPL von: bis:	
Beschluss der Gemeindevertretung vom:	
Kundmachung gemäß Gemeindeordnung vom:	Rundsiegel Bürgermeister
Plangrundlage: DKM Stand: 07/2021	M 1 : 500

Planverfasser: Zeller ZT GmbH
Heilbrunnerstr. 5, 5081 Anif

zeller ZIVILTECHNIKER

Geschäftszahl: 330BPL10-2023
Datum: Anif, am 11.01.2024

Rundsiegel Ziviltechniker