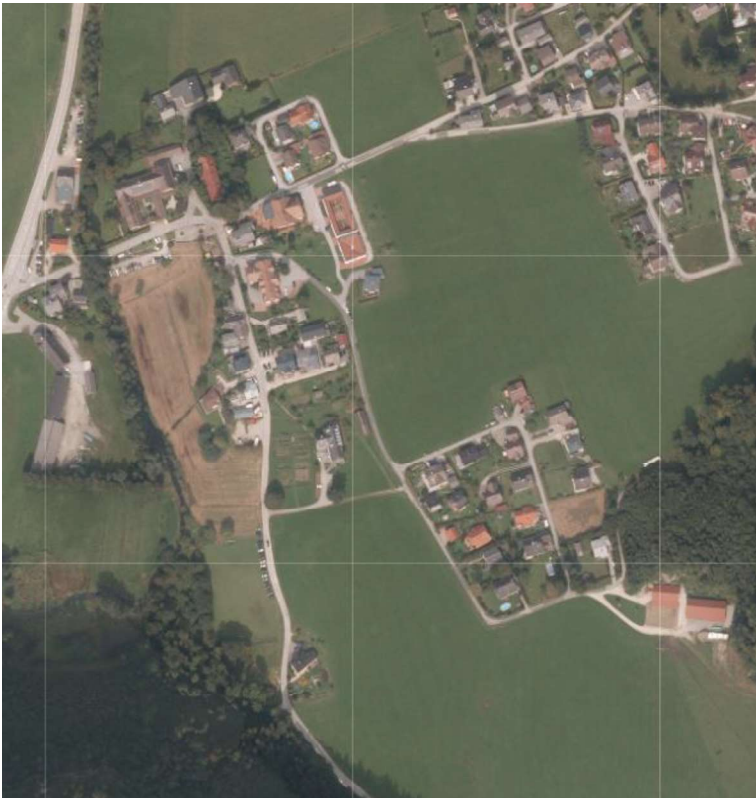


STADTGEMEINDE

ST. GILGEN

TEILÄNDERUNG FLÄCHENWIDMUNGSPLAN IM BEREICH
EUROPAKLOSTER GUT AICH - MOARHOF

UMWELTBERICHT



GZ 330UP01-2023
Anif, am 08.02.2024



IMPRESSUM

Auftraggeber

Gemeinde St. Gilgen
Mozartplatz 1
5340 St. Gilgen

Auftragnehmer

Zeller ZT GmbH
Hellbrunnerstraße 5
5081 Anif

Projektleitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

Bearbeitung

Johannes David, BSc
Dipl.-Ing. Cornelia Pichler, BSc

Geschäftszahl

GZ 330UP01-2023

Datum

Anif, am 06.02.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORWORT	4
2.	ÜBERSICHT ÜBER DIE UNERLÄSSLICHE UNTERSUCHUNG UND DEREN UMSETZUNG	5
2.1.	ÜBERSICHT ÜBER DIE UNERLÄSSLICHEN UNTERSUCHUNGEN	5
2.1.1.	Sachgebiet Boden	5
2.1.2.	Wasser und Wasserwirtschaft	5
2.1.3.	Stellungnahme des Referats 10/05 Raumplanung	6
2.2.	ABGRENZUNG VON UNTERSUCHUNGSRAHMEN UND METHODIK	6
2.3.	UMSETZUNG DER UNERLÄSSLICHEN UNTERSUCHUNGEN	7
2.3.1.	Sachgebiet Boden	7
2.3.2.	Sachgebiet Wasser und Wasserwirtschaft	13
2.4.	ALTERNATIVENPRÜFUNG	15
2.5.	MINDERUNGSMÄßNAHMEN	27
2.5.1.	Sachgebiet Boden	27
2.5.2.	Sachgebiet Wasser und Wasserwirtschaft	28
2.6.	MONITORING (ÜBERWACHUNG)	28
2.7.	ZUSAMMENFASSUNG DER UMWELTPRÜFUNG	28

1. VORWORT

In der Gemeinde St. Gilgen liegt der Bereich gem. dem Räumlichen Entwicklungskonzept innerhalb des Siedlungsgebiet Winkl. Darüber hinaus befinden sich die ggst. Flächen auf dem neuen Standort des Klosters, anstelle der Grünkeilen zwischen den Siedlungen. Entsprechend der Verordnung des Landesentwicklungsprogrammes Salzburg (LEP 2022) ist die Gemeinde St. Gilgen dem Regionalverband Osterhorngruppe zugeordnet. Für den Regionalverband Osterhorngruppe wurde kein Regionalprogramm verordnet.

Im Bereich des bestehenden Europaklosters Gut Aich, im Ortsteil Aich, der zur Ortschaft Winkl gehört, soll nun für die GP 226/2 und Teilflächen der GP 223, GP 226/15 und GP 226/16, alle KG 56111 Winkl eine Umwidmung von Grünland - ländliche Gebiete in Bauland – Betriebsgebiet erfolgen. Hier soll der Moarhof, welcher als Wirtschaftshof für das Kloster dient, angesiedelt werden.

Da es sich dabei um ein Flächenausmaß von ca. 12.212 m² handelt wird die Summe mit den zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen das Gesamtausmaß von 5 ha deutlich unterschritten.

Darüber hinaus soll eine Umwidmung der Teilflächen GP 214/2, 223 und 226/2 von Grünland - ländliche Gebiete bzw. Verkehrsfläche in Bauland - erweitertes Wohngebiet geschehen. Dies dient im Besonderen der verbesserten Erschließung innerhalb des gesamten Areals des Klosters Gut Aich und den dazugehörigen Gebäuden: Die bestehende Gemeindestraße auf Teilflächen der GP 214/2 und 226/2 soll in Zukunft als innere Erschließung mit öffentlicher Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer genutzt werden. Parallel zu diesen Abänderungen soll die Teilfläche 198 von Grünland - ländliche Gebiete in Verkehrsfläche erfolgen, welche als die neue Hauptzufahrtsstraße für die Stadlersiedlung genutzt werden soll.

Aufgrund der Stellungnahmen der Fachdienststellen zur Vorbegutachtung wurde die UEP mit dem Ergebnis überarbeitet, dass der Sachbereich Boden hinsichtlich der Einstufung der Umwelterheblichkeit mit „erheblich gegeben“ zu beurteilen ist.

Die Punktesumme der UEP-Bewertung für die gesamten Umwidmungsflächen ergibt damit 47 Punkte, womit aufgrund der Punktesumme größer „32“ eine UP erforderlich ist. Ein Antrag auf Mitteilung der unerlässlichen Untersuchungen für die hier durchzuführende Umweltprüfung wurde beim Amt der Salzburger Landesregierung eingebracht.

Die Bekanntgabe erfolgte mit Schreiben des Landes Salzburg vom 12.09.2023.

Im folgenden Umweltbericht werden die unerlässlichen Untersuchungen entsprechend abgearbeitet und dann die konkrete Prüfung der Umweltauswirkungen vorgenommen.

Anif, im Februar 2024

2. ÜBERSICHT ÜBER DIE UNERLÄSSLICHE UNTERSUCHUNG UND DEREN UMSETZUNG

2.1. ÜBERSICHT ÜBER DIE UNERLÄSSLICHEN UNTERSUCHUNGEN

2.1.1. Sachgebiet Boden

Agrarwirtschaft, Bodenschutz und Almen

Hinsichtlich Bodens wurde von der Fachdienststelle in Bezug auf die ggst. Fläche folgendes festgestellt:

Seitens der Fachdienststelle 20407 werden nachfolgende unerlässliche Untersuchungen bekannt gegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass in der vorgelegten UEP bereits ein Teil der erforderlichen Inhalte vorhanden ist. Zur besseren Lesbarkeit sollten die bereits ermittelten Daten im Dokument zur Umweltprüfung noch einmal dargestellt werden, um eine vollständige Übersicht zu erhalten.

1) *Bodenkartierung: Darstellung der IST-Situation in Bezug auf grundlegende Bodendaten und Bodeneigenschaften (Quelle: eBOD)*

2) *Bodenfunktionsbewertung gemäß Leitfaden "Bodenschutz bei Planungsvorhaben" oder gemäß Unterlage zur Bodenfunktionsbewertung "Methodische Umsetzung der ÖNORM L 1076" (beide erhältlich beim Referat Agrarwirtschaft, Bodenschutz und Almen) sowie Interpretation der Ergebnisse der Bodenfunktionsbewertung. Die Bodenfunktionen (Lebensraum-, Standort-, Produktions-, Regler-, Puffer- und Archivfunktion) sind flächendeckend darzustellen. Die entsprechenden Pläne werden von Seiten des Landes (SAGIS) bereitgestellt.*

3) *Beurteilung der möglichen Umweltauswirkungen durch die vorgesehene Nutzung in Bezug auf das Schutzgut Boden bzw. die Bodenfunktionen.*

4) *Darlegung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen in Bezug auf das Schutzgut Boden*

2.1.2. Wasser und Wasserwirtschaft

Wasserwirtschaft

Hinsichtlich der Wasserwirtschaft wurde von der Fachdienststelle in Bezug auf die ggst. Fläche folgendes festgestellt:

Nach Durchsicht der zur Verfügung stehenden Unterlagen und hinsichtlich dessen, dass es sich bei dem ggs. Verfahren „Moarhof“ nur um einen Teil einer umfangreicheren Erweiterung bzw. Neubau des Europaklosters Gut Aich handelt, sind folgende unerlässliche Untersuchungen erforderlich:

Die WG Winkel bestätigt zwar für den „Moarhof“ eine ausreichende Wasserversorgung zur Verfügung stellen zu können, jedoch für das geplante „Therapiezentrum“ muss auf den Ausgang der Erneuerung der Quelle Kohlstatt gewartet werden.

Mittels aktueller Wasserbilanz (gegenüberstellung aus Dargebot und derzeitigen bzw. zukünftigen Verbrauch) ist darzulegen, wie die Wasserversorgung aller neu geplanten Objekte gewährleistet werden kann.

Aufgrund des Projektumfangs ist ein Konzept der Oberflächenentwässerung inkl. Nachweis der Versickerungseignung zu erstellen.

Wegen der Nähe zum Ersatzwasserbrunnen der WG Winkl ist ein hydrogeologisches Gutachten einzuholen, dass allfällige Auswirkungen des Bauvorhabens (Tiefbau, Versickerung) beschreibt. Es wird empfohlen in diesem Gutachten auch die übrigen Vorhaben des Europaklosters miteinzubeziehen.

2.1.3. Stellungnahme des Referats 10/05 Raumplanung

Das Referat 10/05 Raumplanung stellt zudem folgendes fest:

Allgemeiner Hinweis:

Die von den jeweiligen Fachdienststellen mitgeteilten Untersuchungen bzw. Planungsmaßnahmen sind von der Gemeinde St. Gilgen im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen. Es wird auch darauf hingewiesen, dass im Rahmen einer Umweltprüfung Alternativen bzw. Varianten (einschließlich der Nullvariante) zu prüfen und entsprechend zu dokumentieren sind. Ebenso sind Maßnahmen des Monitorings darzustellen. In der Prüfung ist ein Bebauungsplan der Grundstufe mit einzubeziehen.

Raumplanungsfachliche Anmerkungen

Wie bereits oben angeführt, ist im Rahmen der Umweltprüfung eine Alternativenprüfung durchzuführen. Darin wird die Gemeinde ersucht aufzuzeigen, ob es nicht Alternativen zur gegenständlichen Fläche (besonders wertvoller Boden) gibt.

2.2. ABGRENZUNG VON UNTERSUCHUNGSRAHMEN UND METHODIK

Sachgebiet Boden

Der räumliche Bezug ist durch die Grenze der Umwidmungsflächen definiert.
Die Bearbeitung des Sachgebiets erfolgt darüber hinaus gem. Leitfaden.

Sachgebiet Wasser und Wasserwirtschaft

Der räumliche Bezug ist zunächst durch die Grenze der Umwidmungsflächen definiert und darüber hinaus sind die umliegenden Quellen sowie Schutzgebiete mit einzubeziehen.

Die Bearbeitung des Sachgebiets erfolgt mittels eines hydrogeologischen Gutachtens zur Bewertung der Sickerfähigkeit des Untergrundes.

2.3. UMSETZUNG DER UNERLÄSSLICHEN UNTERSUCHUNGEN

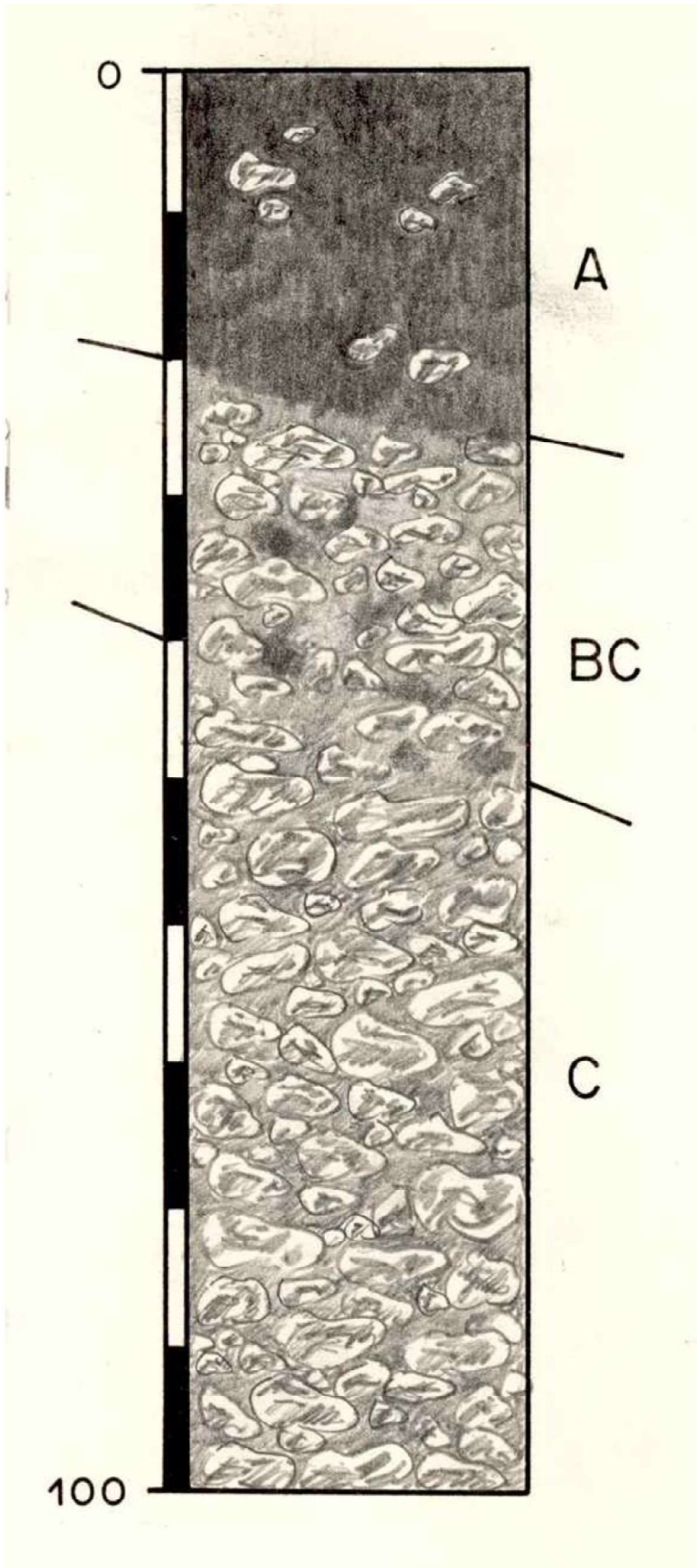
2.3.1. Sachgebiet Boden

Abb.: Darstellung der Ist-Situation in Hinblick auf die Bodenkartierung.



Quelle: bodenkarte.at, 2023.

Abb.: Bodenkarte



Quelle: bodenkarte.at, 2023.

Abb.: Bodenkarte

Größe der Bodenform

401 ha = 18,5 % der kart. Fläche

Lage und Vorkommen

Gebiet der Schwemmfächer; großflächig verbreitet in ebener Lage

Bodentyp

kalkhaltige Lockersediment-Braunerde aus überwiegend grobem Schwemmmaterial

Wasserverhältnisse

gut versorgt, hohe Durchlässigkeit, geringe Speicherkraft

Horizonte

(jeweils untere Begrenzung in cm)

A(20-25); BC(40-50); C(100)

Bodenart und Grobanteil

- A sandiger Lehm oder Lehm mit mäßigem Grobanteil (Kies, Schotter)
- BC sandiger Lehm oder Lehm mit hohem bis sehr hohem Grobanteil
- C vorherrschend Grobanteil (Kies, Schotter, Grobschotter), dazwischen lehmiger Sand

Humusverhältnisse

- A stark humos; Mull
- BC humusfleckig

Kalkgehalt

- A schwach kalkhaltig
- BC mäßig kalkhaltig
- C stark kalkhaltig (extrem hohe Karbonat-Werte)

Bodenreaktion

- A schwach sauer
- BC neutral
- C alkalisch

Erosionsgefahr

nicht gefährdet

Bearbeitbarkeit

sehr gut befahrbar und beweidbar

Quelle: bodenkarte.at, 2023.

Abb.: Bodenkarte

Natürlicher Bodenwert

hochwertiges Grünland

Sonstige Angaben

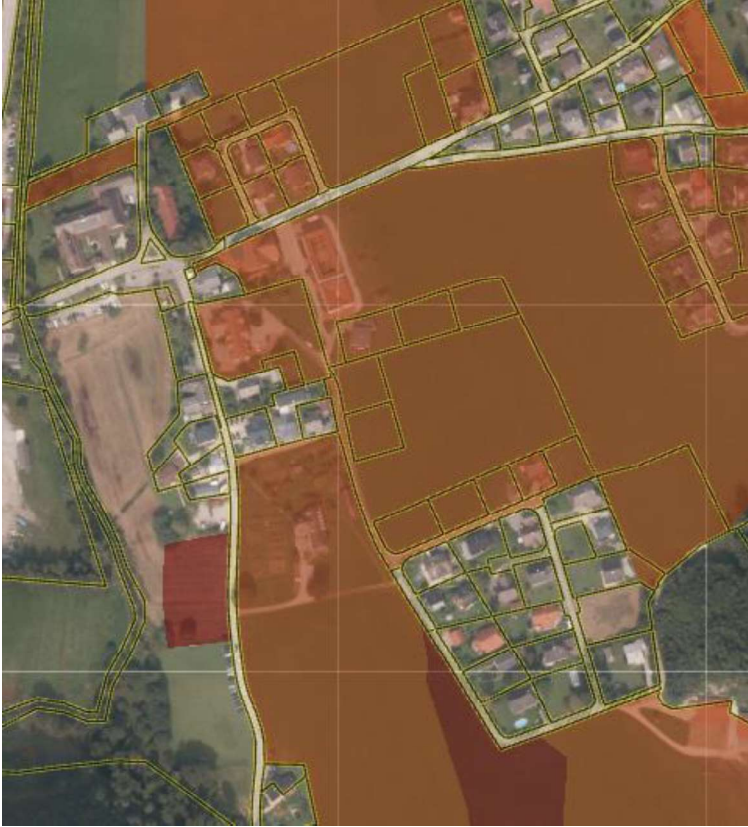
Infolge hoher Niederschläge günstiger Grünlandstandort. In Trockenklemmen leichte Ausbrenngefahr

Drucken

Schließen

Quelle: bodenkarte.at, 2023.

Abb.: Lebensraumfunktion



Quelle: SAGIS, 2023.

Abb.: Natürliche Bodenfruchtbarkeit



Quelle: SAGIS, 2023.

Abb.: Abflussregulierung



Quelle: SAGIS, 2023.

Abb.: Pufferfunktion



Quelle: SAGIS, 2023.

Bodenfunktionsbewertungen:

	Lebensraum-funktion	Standort-funktion	Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Abfluss regulierung	Puffer funktion	Archiv funktion
Funktionserfüllungsgrad	4	-	5a-5b	5	4	-
Einstufung UEP	1	-	32	32	1	-

Beurteilung der möglichen Umweltauswirkungen durch die vorgesehene Nutzung betreffend das Schutzgut Boden bzw. die Bodenfunktionen.

Auf der betroffenen Fläche sind „sehr erhebliche“ Auswirkungen auf die natürliche Bodenfruchtbarkeit und auf die Abflussregulierung festzustellen.

Auf den ggst. Entwicklungsflächen sind Besonnung, Klima und Luftgüte in ausreichender Umweltqualität gegeben. Im Osten und Südwesten befinden sich größere, zusammenhängende Waldflächen, welche abschirmend, speichernd und filternd wirken. Eine allfällige Beeinträchtigung wird dadurch überkompensiert. Für die Flächen sind Versorgungseinrichtungen im Ortszentrum vorhanden, wodurch auf dem Wege der Interessensabwägung einer Siedlungsentwicklung im ggst. Bereich der Vorrang zu geben ist.

Bezüglich der in diesem Bereich vorherrschenden, sehr hochwertigen Bodenfunktionen werden konkrete Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen als besondere Festlegungen auf Ebene des Bebauungsplanes vorgeschlagen, die im Zuge der Bebauung umzusetzen sind und von der zuständigen Baubehörde auch entsprechend kontrolliert werden sollen – sh. Kapitel 2.5.1.

2.3.2. Sachgebiet Wasser und Wasserwirtschaft

Hinsichtlich der Oberflächenwasser-Versickerung wurde ein hydrogeologisches Gutachten bei Dr. Phil. Gerhard Feitzinger (Ingenieurkonsulent für Erdwissenschaften, Salzburgerstraße 16, 5340 St. Gilgen) in Auftrag gegeben. Zu diesem liegt eine Vorab-Beurteilung der Oberflächenwasser-Versickerung vor.

Die Ergebnisse der Vorab-Beurteilung (GZ 24.013) lauten wie folgt:

„Im Rahmen schon früher gehegter Erweiterungspläne wurden bereits am 23.06.2006 beim Hildegardzentrum und auf der großen unbebauten Wiese südlich der Zufahrt insgesamt 12 Baggerschürfe gegraben (alle auf GP 198).

Im September 2006 wurden auf dem Gelände 4 jeweils 20 m tiefe Kernbohrungen abgeteuft. Der unterfertigte Geologe dokumentierte damals sämtliche Bodenaufschlüsse.

In Kernbohrung KB1 an der Ostseite des Hildegardzentrums und in der 50 m weiter südlich am Feldweg abgeteuften Kernbohrung KB3 wurde stark wasserdurchlässiger Schotter des ausge-dehten und mächtigen postglazialen Kesselbach-Schwemmfächers erschlossen. Im Schotter können mehrere Meter mächtige Feinsand-Schluff-Lagen eingeschaltet sein.

KB1 erschloss das Grundwasser am 04.09.2006 in 4,05 m u GOK (576,73 m ü. A.; Anstieg auf 3,70 m bzw. 577,08 m ü. A. am 05.09.2006).

In KB3 wurde am 08.09.2006 Grundwasser in 3,02 m u GOK (576,12 m ü. A.) angetroffen, im 10 m südwestlich davon situierten Schurf 1 wurde am 23.06.2006 ebenfalls in 3,00 m u GOK eine starke GW-Anströmung von Osten festgestellt.

Am 13.10.2015 wurden weitere drei Baggerschürfe zur Beurteilung der Gründungsverhältnisse beim nicht unterkellerten Kräutergarten gegraben, der an der Ostseite des Klosterhofs südlich der Schafbergstraße errichtet wurde. Die Hanglehm-Verwitterungsschwarte reichte bis max. 0,90 m u GOK, darunter stand

erwartungsgemäß überall locker bis mitteldicht gelagerter, weit gestufter Schotter des Schwemmfächers an (Bodengruppe GW). In den nur 1,50- 2,00 m seichten Schürfen wurde erwartungsgemäß kein Grundwasser erschlossen. Details gehen aus der geologischen Beurteilung vom 19.10.2015 hervor (GZ 15.055).

Aufgrund dieser früher getätigten umfangreichen Bodenaufschlüsse konnte auf dem projektgegenständlichen Areal auf jeden Fall eine ausreichende Sickerfähigkeit in der ungesättigten Bodenzone des stark wasserdurchlässigen Schwemmfächers nachgewiesen werden.

Damit ein befugter Kulturtechniker die Sickeranlagen korrekt berechnen und dimensionieren kann, führt der unterfertigte Geologe einen Sickerversuch gemäß ÖNORM B 4422-2 durch.

Darüber hinaus sollen die Grundwasserströme in dem von den Baumaßnahmen berührten Abschnitt des Schwemmfächers durch einen erfahrenen Radiästheten hinsichtlich ihrer Lage, Lateralausdehnung und Strömungsrichtung verortet werden. Auf Basis dieser Erkenntnisse werden die Sickeranlagen so positioniert, dass eine Beeinträchtigung des Brunnens der WG Winkl ausgeschlossen werden kann.

[...] Die Ergebnisse des Sickerversuchs und der radiästhetischen Erkundung der Grundwasserströme fließen als wesentlicher Bestandteil in das noch auszufertigende hydrogeologische Gutachten ein.“

Unter Einhaltung der Ergebnisse und Vorgaben, die aus dem hydrogeologischen Gutachten resultieren, kann die Sickerfähigkeit für die ggst. Flächen somit als gegeben beurteilt werden.

2.4. ALTERNATIVENPRÜFUNG

Anlass der ggst. Umwidmung ist die angestrebte Erweiterung der Anlage des Klosters Gut Aich im Ortsteil Winkl, in St. Gilgen um einen Wirtschaftshof, den sogenannten „Moarhof“.

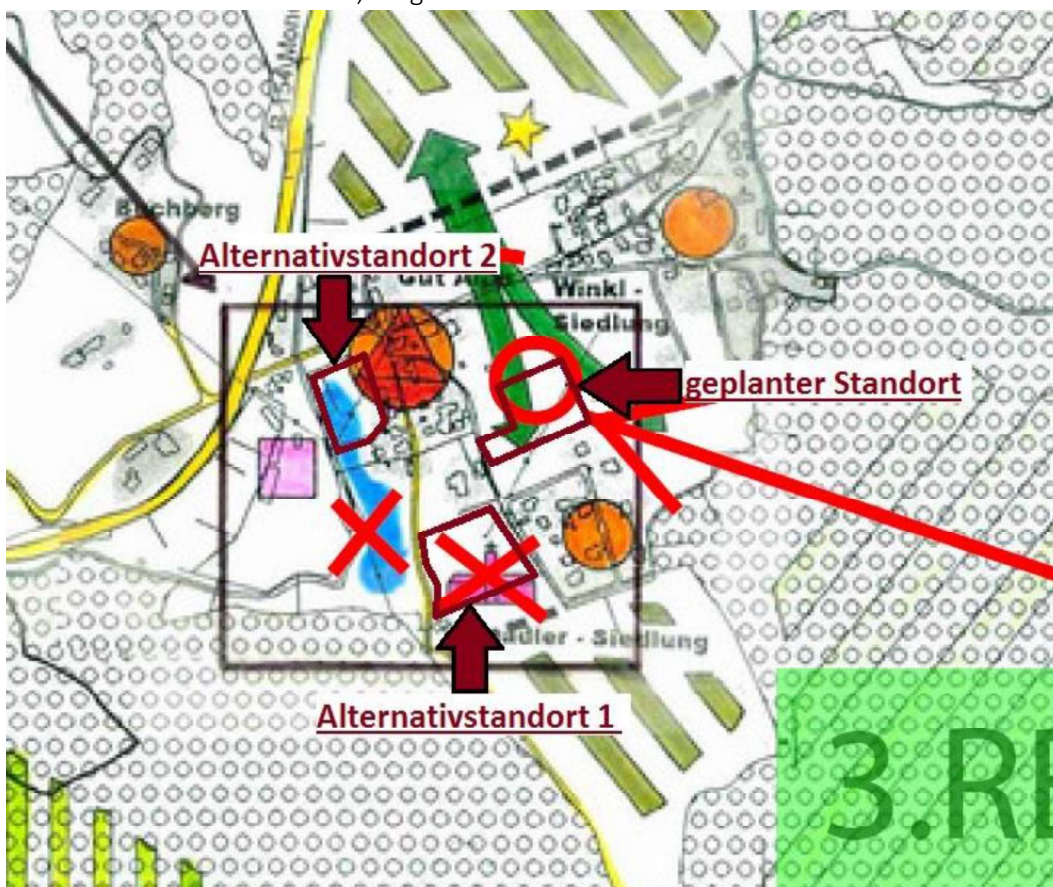
Um den bestmöglichen Standort für dieses Vorhaben zu identifizieren, werden andere Entwicklungsmöglichkeiten für die geplanten Flächen gegenüberzustellen sein.

Im konkreten Fall bestehen im Nahbereich des geplanten Standortes zwei unbebaute Flächen (Alternativstandort 1 & 2), die für eine derartige Erweiterung in Frage kommen würden. Dabei handelt es sich zum einen um eine Teilfläche der GP 198, KG 56111 Winkl, direkt südlich des bestehenden Therapiezentrums. Der Alternativstandort 2 befindet sich auf dem nördlichen Teil der GP 211/3, KG 56111 Winkl, südlich des bestehenden Parkplatzes, zwischen der bestehenden Bebauung an der Fürbergstraße im Osten und dem Krottensee bach.

Darüber hinaus stehen gem. dem REK der Gemeinde St. Gilgen keine weiteren geeigneten Alternativstandorte mehr zur Verfügung.

Im Folgenden werden für die Alternativstandorte die Umweltbedingungen nach den einzelnen Sachgebieten/Schutzgütern geprüft und eine entsprechende Bewertung der Umwelterheblichkeit vorgenommen.

Abb.: Ausschnitt aus dem REK, mögliche Alternativstandorte



Quelle: REK Gemeinde St. Gilgen, 1999, inkl. Änd. 2015.

Landschaftsstruktur und -bild

Alternativstandort 1

Die ggst. Fläche wird derzeit als lw. Grünland genutzt und befindet sich südlich des bestehenden, zum Kloster Gut Aich gehörigen Therapiezentrums. Der Standort befindet sich etwa 100 m südwestlich des eigentlich geplanten Standorts für den Moarhof.

Östlich schließen die Flächen an bestehendes, gewidmetes und bebautes Bauland an. Im Norden befindet sich das bestehende Therapiezentrum, welches siedlungsstrukturell einen Solitär darstellt, da die Flächen nicht direkt an weiteres Bauland anschließen. Die Bebauung im Osten besteht aus Ein- und Zweifamilienhäusern.

Auswirkung auf das Landschaftsbild sind durch die Lage angrenzend an bestehendes, bebautes Bauland und die dadurch geprägten Strukturverhältnisse in der Umgebung vorhanden.

Aufgrund der gegenständlichen Lage und der o.a. Ausführungen wird die Umwelterheblichkeit auf den ggst. Flächen als gering gegeben eingestuft.

Alternativstandort 2

Der zweite Alternativstandort wird ebenfalls als landwirtschaftliches Grünland genutzt und liegt ca. 170 m nordwestlich des eigentlich geplanten Standorts, zwischen der Bebauung an der Fürbergstraße und dem Krottenseebach, südlich des hier bestehenden Parkplatzes.

Die Fläche schließt lediglich im Südosten an bestehendes Bauland an, wo die Frühstückspension zur Linde ihren Standort hat. Im Westen fließt der Kesselbach, direkt nördlich und östlich besteht ebenfalls Grünland, welches jedoch als Parkplatz (Norden) und Erholungsflächen (im Osten) genutzt wird. Im Süden besteht lw. Grünland.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die Überbauung der Flächen und die Größe zwangsläufig gegeben. Aufgrund der Lage im Übergangsbereich von der geschlossenen Siedlung zur freien Landschaft wird die Umwelterheblichkeit auf den ggst. Flächen als gering gegeben eingestuft.

Vegetation und Tierwelt

Alternativstandort 1 und 2

Die Änderungsflächen sind derzeit landwirtschaftlich genutztes Grünland, umgeben von Bauland, Betriebs- und Verkehrsflächen, bzw. land- und forstwirtschaftlichem Grünland. Aufgrund dieser Bedingungen sind keine spezielle Vegetation und Tierwelt vorzufinden.

Daher ist die Umwelterheblichkeit hinsichtlich des ggst. Sachbereichs als nicht gegeben einzustufen.

Erholungsnutzung und Grünflächen

Alternativstandort 1 und 2

Die ggst. Flächen werden zurzeit als landwirtschaftliches Grünland genutzt und haben keine Bedeutung für die Erholung. Darüber hinaus handelt es sich dabei auch nicht um sonstige, spezielle Grünflächen.

Aus diesen Gründen besteht für das Sachgebiet keine Umwelterheblichkeit.

Lebensräume und Biotope inkl. Vernetzung

Abb.: Landschaftsschutzgebiet



Quelle: SAGIS, 2023.

Alternativstandort 1

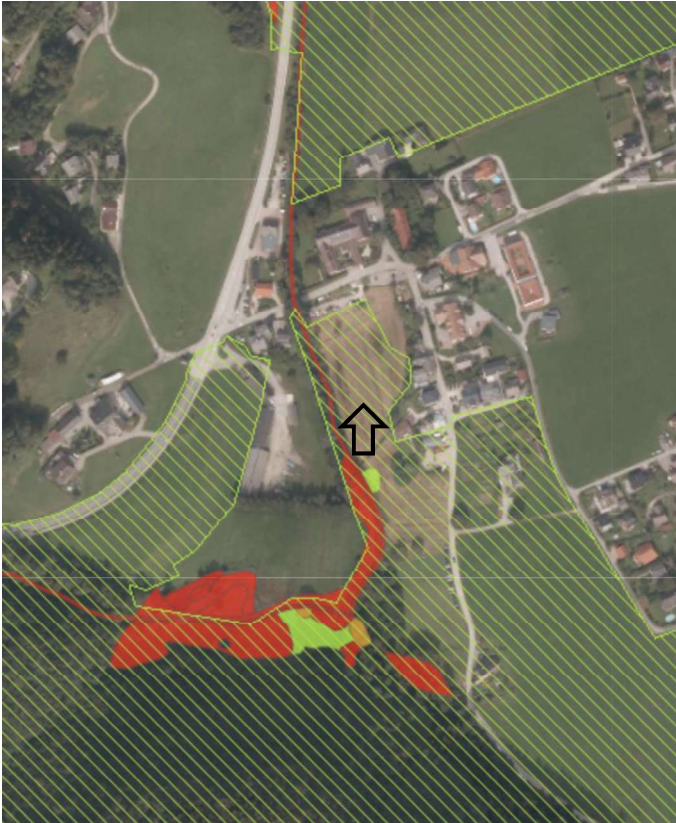
Die ggst. Flächen des ersten Alternativstandorts liegen zur Gänze im Landschaftsschutzgebiet „Schafberg-Salzkammergutseen“.

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.

Da sich die Entwicklungsflächen im Landschaftsschutzgebiet befinden, ist hinsichtlich der Lebensräume und Biotope inkl. Vernetzung eine Umwelterheblichkeit mit „erheblich gegeben“ zu beurteilen.

Abb.: Landschaftsschutzgebiet



Quelle: SAGIS, 2023.

Alternativstandort 2

Die Flächen des zweiten Alternativstandorts liegen fast zur Gänze im Landschaftsschutzgebiet „Schafberg-Salzkammergutseen“. Im Westen verläuft der „Krottenseebach O Winkl“, ein Biotop welches nach §24 NSchG geschützt ist.

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 des angrenzenden Biotops, sowie der Lage im Landschaftsschutzgebiet wird die Umwelterheblichkeit für die ggst. Flächen als „erheblich gegeben“ eingestuft.

Kulturgüter und Ortsbild

Alternativstandort 1 und 2

Beide Standorte befinden sich im erweiterten Umkreis des Europaklosters Gut Aich. Das geplante Projekt ist strukturell auch als Teil des gesamten Kloster-Komplexes gedacht und soll sich damit in das Gesamtgefüge einfügen.

Hinsichtlich des Ortsbildes ist der Änderungsbereich aufgrund der Bestandsbebauung in der Umgebung vorgeprägt. Um die Auswirkungen auf das Ortsbild gering zu halten, können im Bebauungsplan angemessene Höhen und Dichten der zukünftigen Bebauung festgelegt werden.

Aufgrund der Größe der Änderungsflächen sind dennoch geringe Auswirkungen auf das gegebene Ortsbild zu erwarten. Daher wird die Umwelterheblichkeit für beide Alternativstandorte als gering gegeben beurteilt.

Geologie

Gem. der geologischen Karte besteht der Untergrund aus jüngsten Flussablagerungen und Wildbachschutt. Für diesen Untergrund ist eine Bebauung uneingeschränkt möglich. Das Grundstück befindet sich jedoch in leichter Hanglage und fällt Richtung Südosten leicht ab. Aufgrund der angrenzenden Bebauung kann jedoch von einer guten Baugrundeignung ausgegangen werden. Die Umwelterheblichkeit wird daher in Bezug auf das ggst. Sachgebiet mit gering gegeben eingestuft.

Alternativstandort 1

Abb.: Geologie

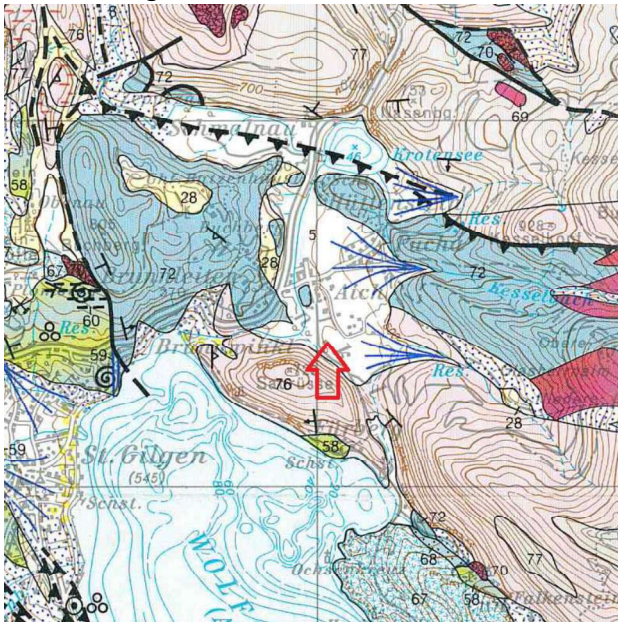


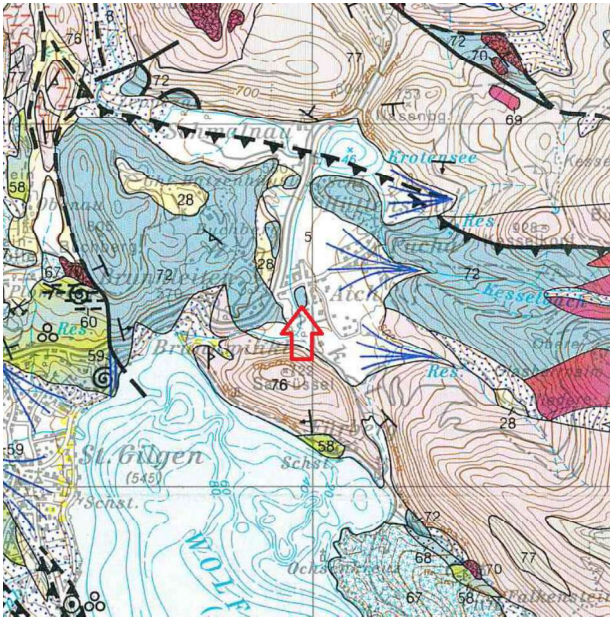
Abb.: Höheninformation



Alternativstandort 2

Gem. der geologischen Karte besteht der Untergrund aus Anmoor (stellenweise in Niedermoor übergehend) aus feinem Lockermaterial (Moränenmaterial), kalkfrei, der Unterboden z. T. kalkhaltig. Für diesen Untergrund ist somit eine Bebauung nicht möglich. Die Flächen sind weitgehend eben. Aufgrund des bestehenden Untergrundes kann von keiner guten Baugrundeignung ausgegangen werden. Weiters kann angeführt werden, dass der Untergrund des aktuell bestehenden Moarhofs, nördlich des zweiten Alternativstandorts, ebenfalls aus Anmoor besteht und dieser somit schrittweise absinkt. Die Umwelterheblichkeit wird daher in Bezug auf das ggst. Sachgebiet mit erheblich gegeben eingestuft.

Abb.: Geologie



Quelle: SAGIS, 2023.

Boden

Abb.: Lebensraumfunktion



Quelle: beide SAGIS, 2023.

Bodenfunktionsbewertungen:

Alternativstandort 1

	Lebensraum-funktion	Standort-funktion	Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Abfluss regulierung	Puffer funktion	Archiv funktion
Funktionserfüllungsgrad	4	-	5b	5	4	-
Einstufung UEP	1	-	32	32	1	-

Auf den betroffenen Flächen des Alternativstandorts 1 sind „erhebliche“ Auswirkungen auf die natürliche Bodenfruchtbarkeit und auf die Abflussregulierung festzustellen.

In Summe ergibt dies für das Sachgebiet Boden eine Einstufung der Umwelterheblichkeit mit erheblich gegeben.

Alternativstandort 2

	Lebensraum-funktion	Standort-funktion	Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Abfluss regulierung	Puffer funktion	Archiv funktion
Funktionserfüllungsgrad	-	-	-	-	-	-
Einstufung UEP	-	-	-	-	-	-

Für die ggst. Änderungsflächen liegen keine Bodenfunktionsbewertungen vor, womit für die Flächen keine Bodenfunktionen bestehen.

In Summe ergibt dies für das Sachgebiet Boden eine Einstufung der Umwelterheblichkeit mit nicht gegeben.

Land- und Forstwirtschaft

Alternativstandort 1

Die ggst. Flächen liegen östlich der B154 Mondsee Straße, sowie südlich des bestehenden, zum Kloster Gut Aich gehörigen Therapiezentrums. Der Standort befindet sich etwa 100 m südwestlich des eigentlich geplanten Standorts für den Moarhof. Die Siedlungsstruktur ist durch eine Nutzungsmischung aus Landwirtschaften, Wohnen und dem Kloster geprägt. Die Flächen werden derzeit als landwirtschaftliches Grünland genutzt und sind durch bestehendes Wohngebiet im Osten sowie Verkehrsflächen begrenzt. Nutzungskonflikte mit der Landwirtschaft sind hier nicht anzunehmen, ebenso wenig Bewirtschaftungerschwernisse, da die landwirtschaftlichen Hofstellen durch einen ausreichenden Abstand von den Änderungsflächen getrennt sind. Landwirtschaftliche Wirtschaftswege führen nicht über die Änderungsflächen, wodurch die ggst. Flächen insgesamt betrachtet daher keine Bedeutung für die landwirtschaftliche Nutzung haben.

Aufgrund der Größe der Flächen wird die Umwelterheblichkeit für die Land- und Forstwirtschaft mit gering gegeben beurteilt.

Alternativstandort 2

Die ggst. Flächen des zweiten Alternativstandorts liegen ca. 170 m nordwestlich des eigentlich geplanten Standorts, zwischen der Bebauung an der Fürbergstraße und dem Krottenseebach, südlich des hier bestehenden Parkplatzes und werden ebenfalls als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Die Flächen schließen lediglich im Südosten an bestehendes Bauland an, wo die Frühstückspension zur Linde ihren Standort hat. Im Westen fließt der Kesselbach, direkt nördlich und östlich besteht ebenfalls Grünland, welches jedoch als Parkplatz (im Norden) und Erholungsflächen (im Osten) genutzt wird. Im Süden besteht lw. Grünland. Die Umgebung ist überwiegend durch eine Ein- und Zweifamilienhausstruktur geprägt. Die nächstgelegene Landwirtschaft befindet sich in ausreichendem Abstand zu den Änderungsflächen, sodass durch die Baulandwidmung keine Bewirtschaftungerschwernisse für die Landwirtschaften auftreten. Landwirtschaftliche Wirtschaftswege führen ebenfalls nicht über die Änderungsflächen, wodurch die ggst. Flächen insgesamt betrachtet daher nur eine geringe Bedeutung für die landwirtschaftliche Nutzung haben.

Aufgrund der Größe der Flächen und der Lage im Anschluss an größere lw. genutzte Freiflächen wird die Umwelterheblichkeit für die Land- und Forstwirtschaft mit gering gegeben beurteilt.

Wasser- und Wasserwirtschaft

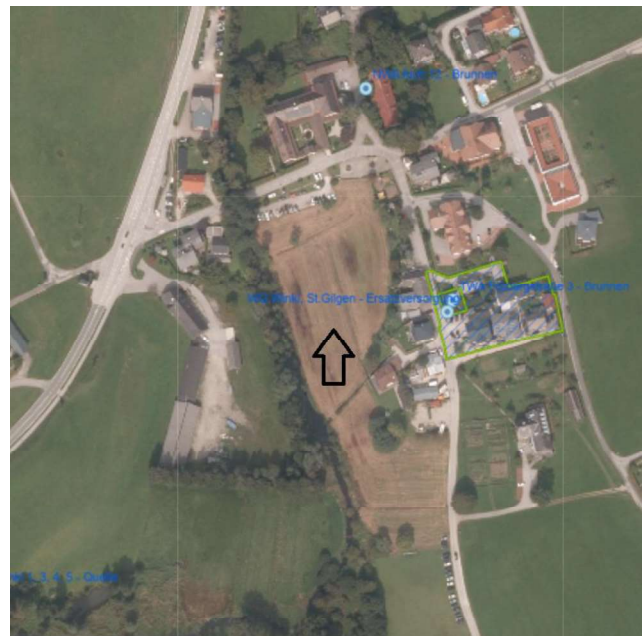
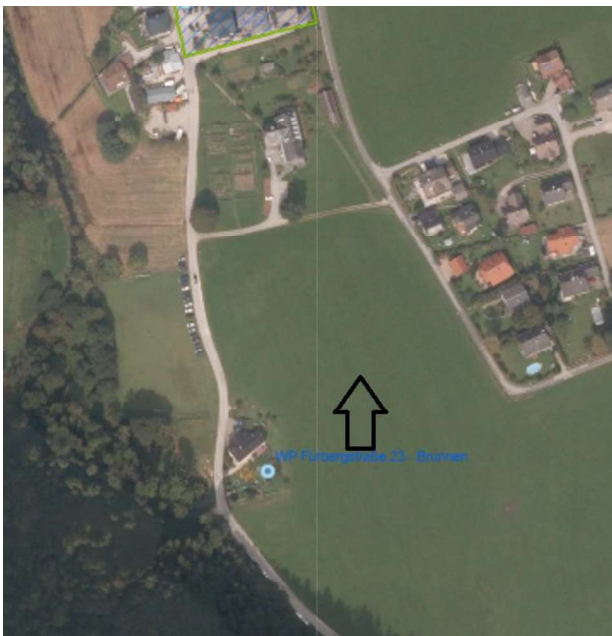
Alternativstandort 1 und 2

Es sind keine Wasserschutz oder -schongebiete direkt betroffen, keine privaten Brunnen oder Quellen, ebenso keine Hochwasserabflussgebiete.

Die Umwelterheblichkeit des ggst. Sachgebiets wird für den Alternativstandort 1 daher mit nicht gegeben eingestuft.

Für den Alternativstandort 2 wird aufgrund des Wasserschutzgebiets die Umwelterheblichkeit mit gegeben eingestuft.

Abb.: Wasser- und Wasserwirtschaft



Quelle: beide SAGIS, 2023.

Naturräumliche Gefährdungen

Alternativstandort 1

Die Änderungsflächen befinden sich nicht im Bereich von Gefahrenzonen der WLW oder der Bundeswasserbauverwaltung. Daher ist keine Umwelterheblichkeit gegeben.

Abb.: Wildbachgefahrenzone



Quelle: SAGIS, 2023.

Alternativstandort 2

Die ggst. Änderungsflächen liegen in der gelben Wildbachgefahrenzone des Krottenseebachs. Die WLW ist im nachfolgenden Bauverfahren unter Vorlage der Detailpläne zu laden und sind allfällige, vorgeschriebenen Objektschutzmaßnahmen verbindlich umzusetzen. Aufgrund der Lage in der gelben Wildbachgefahrenzone wird die Umwelterheblichkeit für die naturräumlichen Gefährdungen mit „gegeben“ beurteilt.

Abb.: Wildbachgefahrenzone



Quelle: SAGIS, 2023.

Lärm

Alternativstandort 1

Die ggst. Flächen des ersten Alternativstandorts befinden sich außerhalb des Verlärmbereichs entlang der B154 Mondsee Straße gem. Emissionskataster Prognose 2015 tags. Eine Beschränkung liegt somit hinsichtlich des ggst. Sachbereichs nicht vor. Aufgrund der Lage außerhalb des Verlärmbereichs wird die Umwelterheblichkeit mit „nicht gegeben“ beurteilt.

Abb.: Emissionskataster B+L Prognose 2015



Quelle: SAGIS, 2023.

Alternativstandort 2

Die ggst. Flächen des zweiten Alternativstandorts befinden sich gem. Emissionskataster Prognose 2015 tags innerhalb des Verlärmbereichs entlang der B154 Mondsee Straße mit einer Lärmbelastung zwischen 50 – 55 dB tags und somit im Bereich des sog. Regelfalls entsprechend der Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung.

Aufgrund der Lage im Verlärmbereich der B154 Mondsee Straße, ist daher die Umwelterheblichkeit für den zweiten Alternativstandort als „gering gegeben“ zu beurteilen.

Abb.: Emissionskataster B+L Prognose 2015



Quelle: SAGIS, 2023.

Luft

Alternativstandort 1

Die ggst. Flächen liegen östlich der B154 Mondsee Straße, sowie südlich des bestehenden, zum Kloster Gut Aich gehörigen Therapiezentrums. Der Standort befindet sich etwa 100 m südwestlich des eigentlich geplanten Standorts für den Moarhof.

Diese Gegebenheiten bewirken 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.

In Anbetracht der zurzeit gegebenen Nutzungen in der Umgebung des Entwicklungsgebiets ist von geringen zusätzlichen Schadstoffbelastungen der Luft durch die geplante Baulandwidmung auszugehen. Die Umwelterheblichkeit wird daher für das ggst. Sachgebiet Luft mit gering gegeben beurteilt.

Alternativstandort 2

Die ggst. Flächen des zweiten Alternativstandorts liegen ca. 170 m nordwestlich des eigentlich geplanten Standorts, zwischen der Bebauung an der Fürbergstraße und dem Krottenseebach, südlich des hier bestehenden Parkplatzes und werden ebenfalls als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Diese Gegebenheiten bewirken 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.

In Anbetracht der zurzeit gegebenen Nutzungen in der Umgebung des Entwicklungsgebiets ist von geringen zusätzlichen Schadstoffbelastungen der Luft durch die geplante Baulandwidmung auszugehen. Die Umwelterheblichkeit wird daher für das ggst. Sachgebiet Luft mit gering gegeben beurteilt.

Ergebnisse der Umwelterheblichkeitsprüfung des Alternativstandortes:

Sachgebiet/Teilaspekt	Alternativstandort 1	Alternativstandort 2	Lt. Umwidmung geplanter Standort
Landschaftsstruktur und -bild	1	1	1
Vegetation und Tierwelt	0	0	0
Erholungsnutzung und Grünflächen	0	0	0
Lebensräume und Biotope	32	32	8
Kulturgüter und Ortsbild	1	1	1
Geologie und Baugrundeignung	1	32	1
Boden	32	0	32
Land- und Forstwirtschaft	1	1	1
Wasser- und Wasserwirtschaft	0	8	1
Naturräumliche Gefährdungen	0	8	1
Lärm	0	1	1
Luft	1	1	1
Summe	69	85	47

Wie die obige Tabelle zeigt, sind hier die Auswirkungen in Bezug auf die Umwelterheblichkeitsprüfung des ersten Alternativstandortes vor allem im Bereich „Lebensräume und Biotope“ und „Boden“ als „erheblich gegeben“ gekennzeichnet. Die Auswirkungen auf die Sachgebiete „Landschaftsstruktur und -bild“, „Kulturgüter und Ortsbild“, „Geologie und Baugrundeignung“, „Land- und Forstwirtschaft“ und „Luft“ werden mit „gering gegeben“ beurteilt. Die Auswirkungen des zweiten Alternativstandorts in Bezug auf die Umwelterheblichkeitsprüfung werden für die Bereiche „Lebensräume und Biotope“ und „Geologie und Baugrundeignung“ als „erheblich gegeben“ sowie für die Bereiche „Wasser und Wasserwirtschaft“ und „naturräumliche Gefährdungen“ als „gegeben“ eingestuft. Die Sachgebiete „Landschaftsstruktur und -bild“, „Kulturgüter und Ortsbild“, sowie „Land- und Forstwirtschaft“, „Lärm“ und „Luft“ werden als „gering gegeben“ gekennzeichnet.

Die Umwidmung für den geplanten Standort weist für das Sachgebiet „Boden“ in Bezug auf die Umwelterheblichkeitsprüfung eine erhebliche Auswirkung auf, womit dieser Bereich als „erheblich gegeben“ gekennzeichnet wird. Die Sachgebiete „Landschaftsstruktur und -bild“, „Kulturgüter und Ortsbild“, „Geologie und Baugrundeignung“, „Land- und Forstwirtschaft“, „Naturräumliche Gefährdungen“, „Lärm“ und „Luft“ werden diesbezüglich als „gering gegeben“ beurteilt.

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass der geplante Standort im Bereich des Europaklosters Gut Aich, östlich der Stadlergasse in Summe besser geeignet ist als die beiden geprüften Alternativstandorte direkt südlich des bestehenden Therapiezentrums bzw. südlich des bestehenden Parkplatzes, zwischen der bestehenden Bebauung an der Fürbergstraße im Osten und dem Krottenseebach.

Da die Flächen im Bereich des Europaklosters Gut Aich, welcher als Wirtschaftshof für den sogenannten „Moarhof“ dient, angesiedelt werden soll, kann für den Bereich ein zusätzliches öffentliches Interesse festgestellt werden.

Insgesamt betrachtet ist damit der Standort im Bereich des Europaklosters Gut Aich - Moarhof in Summe damit besser geeignet als die beiden geprüften Alternativstandorte.

Nullvariante

Anschließend ist noch eigens die Nullvariante (entspricht einer Nicht-Durchführung der Umwidmung) zu prüfen:

Bei einer Nicht-Umsetzung der Umwidmung bliebe das Gebiet landwirtschaftlich genutzt und die mit der Umwidmung verbundenen Umweltauswirkungen unterbleiben.

Bei der Nullvariante können keine Effekte lokalisiert werden, die schlechtere Ergebnisse bringen als die Überbauung und Nutzung der Flächen durch bauliche Konsumation als Abdeckung des Baulandbedarfs der Gemeinde St. Gilgen.

2.5. MINDERUNGSMAßNAHMEN

2.5.1. Sachgebiet Boden

Festlegungen auf Ebene des Bebauungsplanes:

Minderung zur Auswirkung auf die Produktionsfunktion:

- Der Oberboden ist sachgemäß abzutragen und weitgehend wiederzuverwenden oder zur Verbesserung/Aufwertung einer geringwertigen Fläche, vorzugsweise in der Gemeinde St. Gilgen zu verwenden. Dabei sind die Richtlinien für die sachgerechte Bodenrekultivierung entsprechend einzuhalten.
- Anpassung des Projektes an das Relief zur Minimierung von Erdmassenbewegungen.
- Minimierung oder Begrenzung zusätzlicher Versiegelung;

Minderungsmaßnahmen in Bezug auf die Reglerfunktion:

- Regenwasserrückhaltung;
- Regenwassernutzung (Zisternen), Regenwasserversickerung unter Einsatz z.B. von Mulden- oder Rigolensystemen;
- Verwendung möglichst wasserdurchlässiger Befestigungsarten (z.B. Parkplätze versickerungsfähig gestalten)

2.5.2. Sachgebiet Wasser und Wasserwirtschaft

Die Sickeranlagen sind so zu positionieren, dass eine Beeinträchtigung des Brunnens der WG Winkl ausgeschlossen werden kann. Dies ist auf Ebene des Bebauungsplans festzulegen.

2.6. MONITORING (ÜBERWACHUNG)

Die vorgeschlagenen Minderungsmaßnahmen gem. Punkt 2.5.1. sollten nach 5 Jahren in Hinblick auf ihre Wirkungen beurteilt werden.

Die Auswirkungen sind durch die beschriebenen Maßnahmen gut beherrschbar, eine darüber hinausführende Überwachung wird deshalb nicht als erforderlich angesehen.

2.7. ZUSAMMENFASSUNG DER UMWELTPRÜFUNG

Die wesentlich zu mindernden Auswirkungen dieser Planänderung betreffen das Schutzgut Boden sowie das Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft. Auch mit den vorgeschlagenen Minderungsmaßnahmen werden hochwertige Böden durch Bebauung konsumiert, wobei durch die entsprechenden Maßnahmen die Auswirkungen minimiert werden können.

Im Hinblick auf die Auswirkungen auf den Aspekt Landschaftsstruktur und -bild wird angemerkt, dass es sich um größere freie Flächen in einem ansonsten durch betriebliche Nutzung und Wohnnutzung stark überprägten Bereich handelt, der räumlich durch die umliegenden Wohngebiets- und Gewerbeflächen bzw. Verkehrsflächen klar abgegrenzt wird.

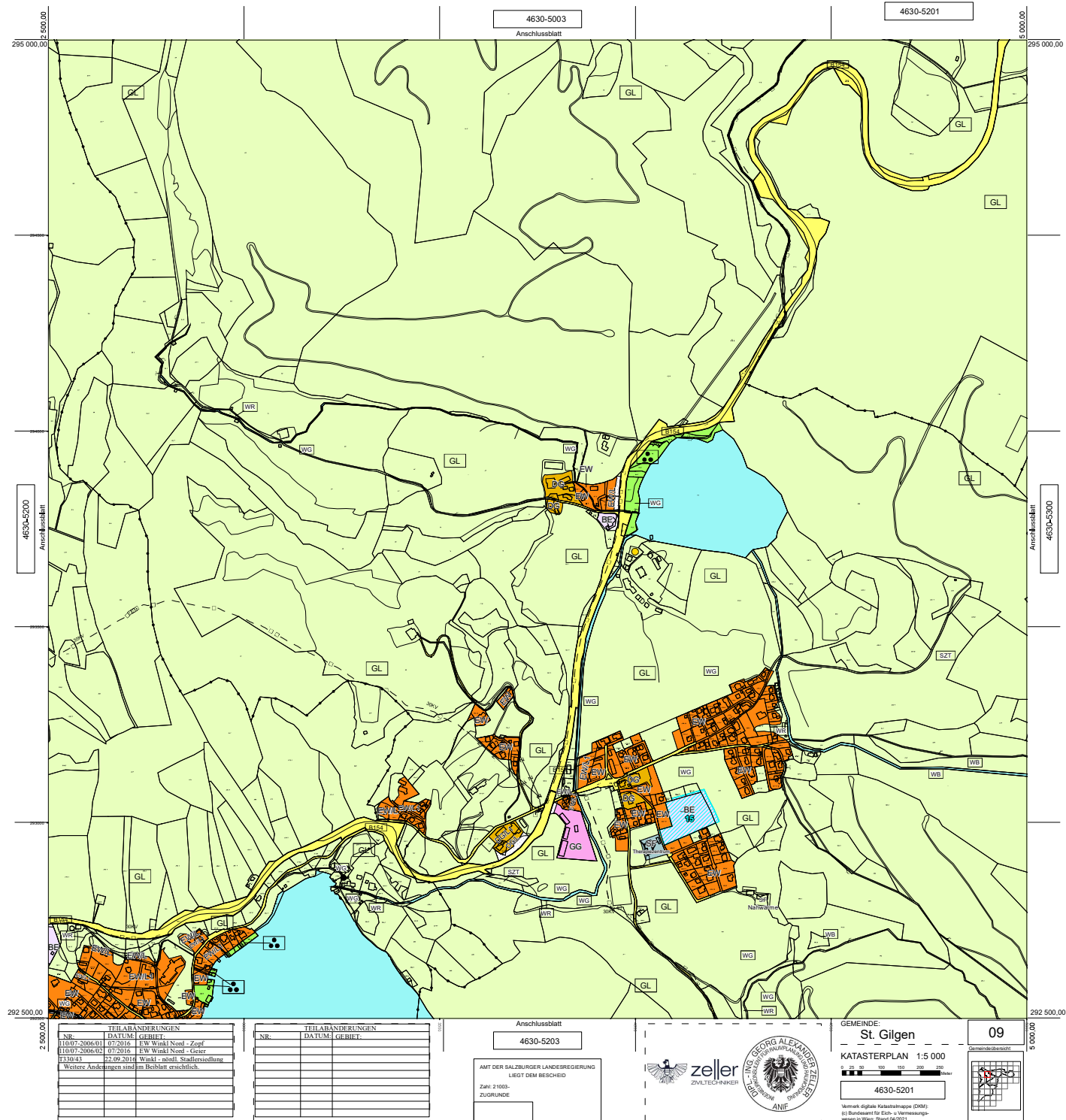
Mit den geplanten Minderungsmaßnahmen und aufgrund der beabsichtigten Nutzung kann die Versiegelung auf ein Mindestmaß reduziert werden. Durch eine gezielte Positionierung der Sickeranlagen, kann weiters eine Beeinträchtigung des Brunnens der WG Winkl ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der Alternativen wird darauf hingewiesen, dass nur zwei für das Vorhaben geeignete und zweckmäßige Alternativstandorte gefunden werden konnte und die Prüfung ergab, dass auch jene Standorte betreffend Boden als problematisch zu beurteilen sind.

In Bezug auf die UEP sind die Auswirkungen der beiden Alternativstandorte als höher zur gegenständlichen Umwidmungsfläche einzustufen. Hierbei ist anzumerken, dass die untersuchten Alternativstandort sich im Landschaftsschutzgebiet „Schafberg – Salzkammergutseen“ befinden, sowie der erste Alternativstandort erhebliche Auswirkungen auf das Sachgebiet „Boden“ darstellt, sowie der zweite Alternativstandort aufgrund des Sachbereiches „Geologie“ keine Baugrundeignung möglich ist. Weiters liegt der zweite Alternativstandort innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone des Krottenseebachs.

Zusammenfassend ist damit der ggst. Standort im Bereich Europakloster Gut Aich – Moarhof besser geeignet als die untersuchten Alternativstandorte und es besteht aufgrund der Nutzung als Wirtschaftshof zusätzlich ein öffentliches Interesse.

Insgesamt betrachtet ist damit der Standort im Bereich Europakloster Gut Aich – Moarhof den beiden Alternativstandorten damit vorzuziehen.



[illegible]

GEMEINDE

ST. GILGEN

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE
KLOSTER GUT AICH – MOARHOF

ENTWURF ZUR AUFLAGE



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 330BPL01-2022

Datum

Anif, am 31.03.2022

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. Nutzung von Bauten bzw. Ausschluss bestimmter Nutzungen	5
1.3.4. Pflanzgebot - Schaffung von Grünbeständen	5
1.3.5. Besondere Festlegung im Text – BF 1: Boden	5
1.3.6. Besondere Festlegung im Text – BF 2: Wildbachgefahrenzone	6
1.3.7. Besondere Festlegung im Text – BF 3: Kloster Moarhof	6
2. ERLÄUTERUNGSBERICHT	7
2.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 Abs 1 ROG 2009	7
2.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	7
2.1.2. Masterplan Neubau Europakloster Gut Aich	10
2.1.3. Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept	11
2.1.4. Flächenwidmung	13
2.1.5. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	14
2.1.6. Verkehrserschließung	14
2.1.7. Technische Infrastruktur	15
2.1.8. Vorhandene Bausubstanz	15
2.1.9. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	15
2.1.10. Problemanalyse	15
2.1.11. Planungsziele	16
2.2. VERFAHRENSABLAUF	17

1. VERORDNUNGSTEXT

1.1. GELTUNGSBEREICH

Das ggst. Planungsgebiet befindet sich ca. 2 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 Bundesstraße, südöstlich des Europaklosters Gut Aich. Das umgebende Siedlungsgebiet ist eine Streusiedlung mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Die ggst. Flächen liegen dabei auf einer größeren, landwirtschaftlich genutzten Freifläche.

Im Bereich des Planungsgebiets soll der Moarhof (Wirtschaftshof) des Europaklosters Gut Aich gem. dem Plänen der HK Architekten ZT GmbH neu errichtet werden. Der Moarhof ist dabei in einen Masterplan zum Neubau des gesamten Europaklosters eingebettet.

Das Planungsgebiet umfasst die GP Nr. 223 (Tfl.), 226/2, 226/15 (Tfl.), 226/16 (Tfl.) und 272 (Tfl. Straße), alle KG Winkl, mit einer Gesamtfläche von ca. 12.212 m².

1.2. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1. Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinie verläuft entlang der neuen Erschließungsstraße gem. planlicher Darstellung.

1.2.2. Baufluchtlinien

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

1.2.3. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche wird 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): **6,50 m**

Firsthöhe (FH): **6,50 m**

1.2.5. Erfordernis einer Aufbaustufe

Es besteht kein Erfordernis einer Aufbaustufe gem. § 50 Abs.3 ROG 2009.

1.3. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 53 ABS 2 ROG 2009

1.3.1. Verlauf der Erschließungsstraßen

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

1.3.2. Bauweise

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

1.3.3. Nutzung von Bauten: Anteil Klosterareal

Der **Mindestanteil der Nutzung als Klosterareal** wird mit **90 %** festgelegt.

1.3.4. Pflanzgebot - Schaffung von Grünbeständen

Die 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.

1.3.5. 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)

1.3.6. Besondere Festlegung im Text – BF 2: Wildbachgefahrenzone

Die ggst. Flächen befinden sich zum Teil in der Gelben Wildbachgefahrenzone. Bei der Errichtung von Gebäuden sind konkrete Objektschutzmaßnahmen erforderlich, die im Bauverfahren nach Vorlage von Detailplänen von der WLV festzulegen sind.

Abb.: Wildbachgefahrenzone



Quelle: SAGIS, 2022.

1.3.7. Besondere Festlegung im Text – BF 3: Kloster Moarhof

Im Planungsgebiet soll, gem. dem Masterplan der HK Architekten, Hermann Kaufmann + Partner ZT GmbH, der Neubau des ggst. Moarhof (Wirtschaftshof) im Rahmen des gesamten Neubaus des Europakloster Gut Aich errichtet werden.

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1.4. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

1.4.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Änderungsgebiet liegt etwa 2 km nordöstlich des zentrale Gemeindegebiets von St. Gilgen in der Ortschaft Winkl, auf GP 223 (Tfl.), 226/2, 226/15 (Tfl.), 226/16 (Tfl.) und 272 (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. Das umgebende Siedlungsgebiet ist eine Streusiedlung mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Die ggst. Flächen liegen dabei auf einer größeren, landwirtschaftlich genutzten Freifläche. Im Süden und Nordwesten grenzen Ein- und Zweifamilienhäuser an das Änderungsgebiet. Im Norden und Osten grenzen großzügige, landwirtschaftlich genutzte Freiflächen an. Die strukturellen Verhältnisse im Bereich der Änderungsflächen sind also durch Wohnen und landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Das Planungsgebiet fällt Richtung Westen um etwa 7 m ab und weist eine Gesamtfläche von 12.212 m² auf.

Abb.: Übersichtsplan, ÖK 50



Quelle: SAGIS, 2022.

Abb.: Foto des Planungsgebiets (Ansicht Richtung Nordosten)



Quelle: Google Earth, 2022.

Abb.: Foto des Planungsgebiets (Ansicht Richtung Südosten)



Quelle: Google Earth, 2022.

Abb.: Foto des Planungsgebiets (Ansicht Richtung Süden)



Quelle: Zeller ZT GmbH, 2021

Abb.: Foto des Planungsgebiets (Ansicht Richtung Norden)



Quelle: Zeller ZT GmbH, 2021

1.4.2. Masterplan Neubau Europakloster Gut Aich

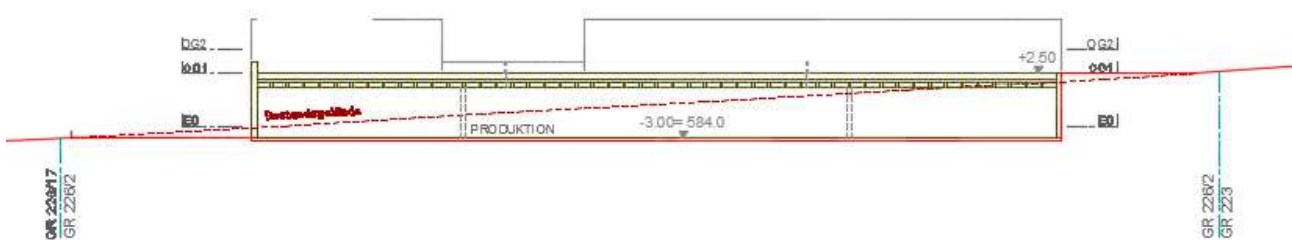
Das Europakloster Gut Aich soll gem. den Plänen der HK Architekten, Hermann Kaufmann + Partner ZT GmbH neu errichtet werden. Der Neubau des ggst. Moarhof (Wirtschaftshof) ist dabei in einen Masterplan eingebettet, welcher die Neuerrichtung des gesamten Klosterareals vorsieht.

Es ist geplant den Moarhof dabei mit begrüntem und begehbarem Flachdach zu errichten und es sollen die Dachflächen dabei auch zum Anbau von Kräutern etc. genutzt werden. Aufgrund der Geländesituation soll der Baukörper in den Hang integriert werden und damit nun an der hangabgewandten Seite Richtung Westen eingeschossig in Erscheinung treten (siehe Schnitt).

Abb.: Masterplan Klosterareal - Lageplan



Abb.: Schnitt Moarhof



Quelle: beiden HK Architekten, Hermann Kaufmann + Partner ZT GmbH, 2022

1.4.3. 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 Klosterghasthof 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.

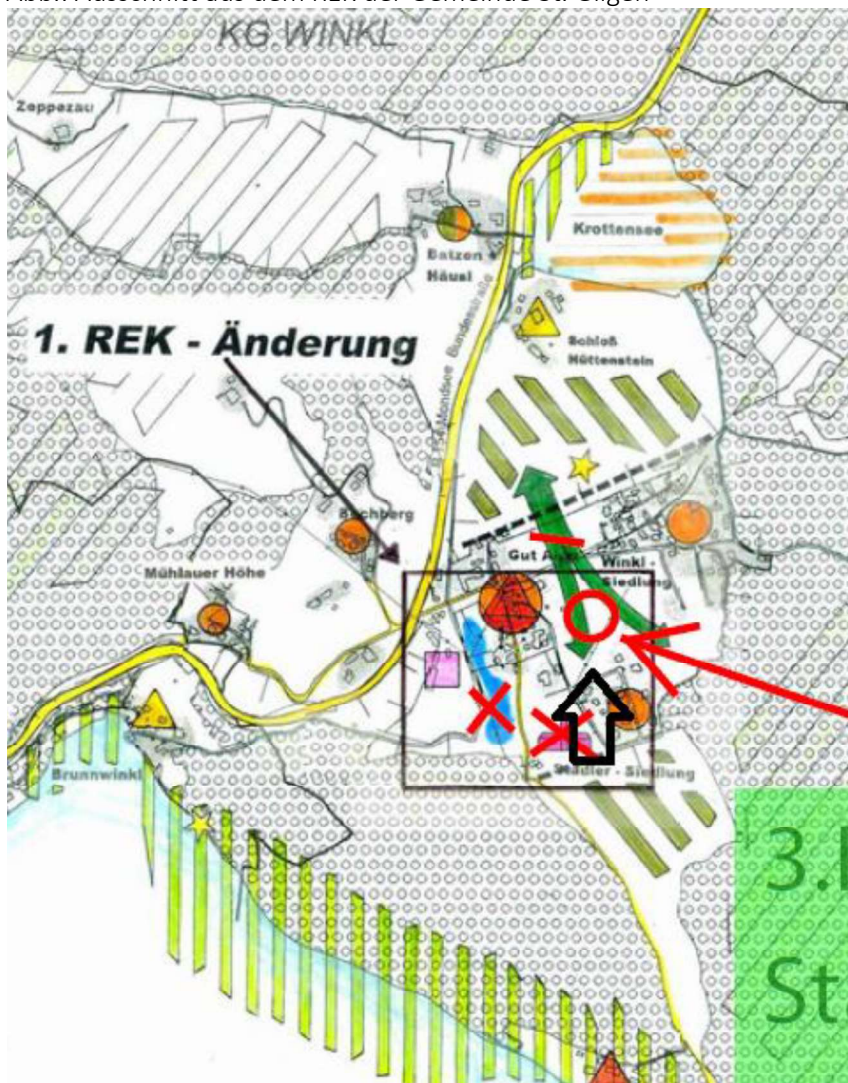
3.4.5.4. Winkl-Siedlung

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 befinden sich die ggst. Flächen auf dem Standort Kloster, anstelle der Grünkeilen zwischen den Siedlungen.

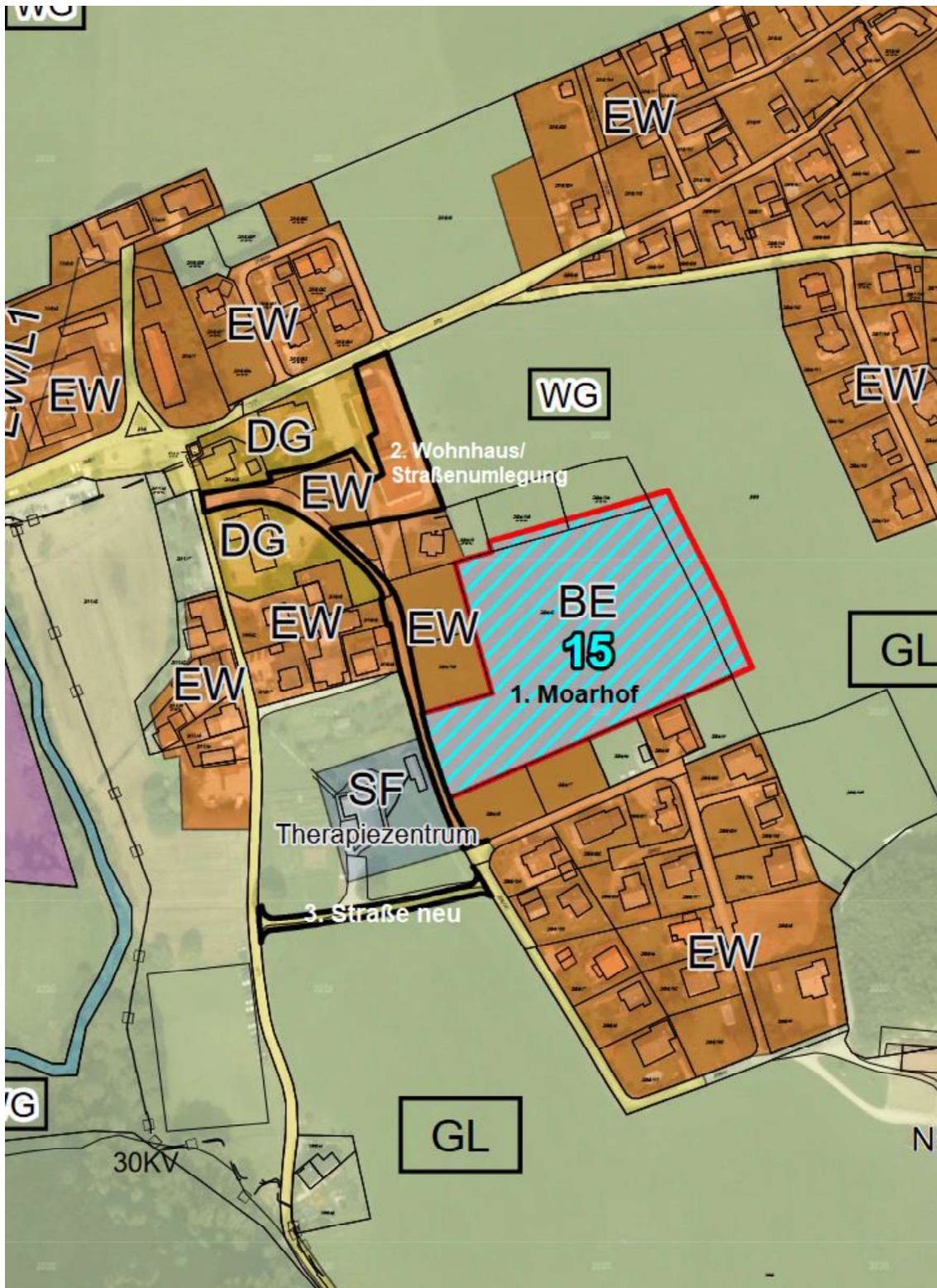
Abb.: Ausschnitt aus dem REK der Gemeinde St. Gilgen



Quelle: REK St. Gilgen, Planteil, 1999.

1.4.4. Flächenwidmung

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



Quelle: Zeller ZT GmbH erstellt mit GeoOffice Raumplanung, 2022.

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Gilgen ist das Planungsgebiet gegenwärtig noch als Grünland – ländliches Gebiet gewidmet. Das Verfahren zur Umwidmung der Änderungsflächen im Bauland - Betriebsgebiet verläuft zusammen mit dem ggst. Verfahren.

1.4.5. 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. Im Osten liegen 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 Boden.

Wildbachgefahrenzone

Im Bereich des Planungsgebiets sind Teilflächen in der gelben Wildbachgefahrenzone. Bei zukünftigen Bauführungen ist die WLV zum Bauverfahren zu laden und sind konkrete Maßnahmen im Zuge des nachfolgenden Bauverfahrens umzusetzen – siehe BF WLV.

Kloster Moarhof

Im Planungsgebiet soll, gem. dem Masterplan der HK Architekten, Hermann Kaufmann + Partner ZT GmbH, der Neubau des ggst. Moarhof (Wirtschaftshof) im Rahmen des gesamten Neubaus des Europakloster Gut Aich errichtet werden – siehe BF Kloster Moarhof.

1.4.6. Verkehrserschließung

Individualverkehr

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

Öffentlicher Verkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle „St. Gilgen Aich“ befindet sich in ca. 310 fußläufiger Entfernung und damit innerhalb der lt. LEP 2003 für den Bus vorgesehenen fußläufig erreichbaren Entfernung.

1.4.7. Technische Infrastruktur

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

1.4.8. Vorhandene Bausubstanz

keine

1.4.9. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

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

1.4.10. Problemanalyse

Das ggst. Planungsgebiet befindet sich ca. 2 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.

Im Rahmen eines Masterplans soll das Europaklosters Gut Aich gem. den Plänen der HK Architekten, Hermann Kaufmann + Partner ZT GmbH neu errichtet werden und ist u.a. auch die Errichtung eines Moarhofes (Wirtschaftshof) geplant.

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

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.

Im Bereich des Planungsgebiets sind Flächen in der gelben Wildbachgefahrenzone. Bei zukünftigen Bauführungen ist die WLV zum Bauverfahren zu laden und sind konkrete Maßnahmen im Zuge des nachfolgenden Bauverfahrens umzusetzen.

1.4.11. Planungsziele

Die allgemeinen Festlegungen des Bebauungsplans zielen auf die Erhaltung der Siedlungsstruktur und die harmonische Eingliederung der zukünftigen Bebauung im Ortsteil Winkl ab.

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

Das Europaklosters Gut Aich soll gem. den Plänen der HK Architekten neu errichtet werden. Der Neubau des ggst. Moarhof (Wirtschaftshof) ist dabei in einen Masterplan eingebettet, welcher die Neuerrichtung des gesamten Klosterareals vorsieht.

Die Festlegung der Ausnutzbarkeit mit GRZ 0,35 erfolgt unter Bedachtnahme auf die bestehende Bebauung und das Siedlungsbild, sowie auf die Widmung als Betriebsgebiet zur Errichtung des Moarhofes. Dieser ist als eingeschossiger Bau mit Atrium geplant, welcher in den Hang integriert werden soll.

Auch die Festlegung der Höhen erfolgt mit einer max. TH 6,50 m und max. FH 6,50, bezogen auf das gewachsene Gelände, gem. der Bestands- und Umgebungsbebauung, sowie unter Berücksichtigung deren sensibler Fortschreibung.

Es ist geplant den Moarhof dabei mit begrüntem und begehbarem Flachdach zu errichten und es sollen die Dachflächen dabei auch zum Anbau von Kräutern etc. genutzt werden. Aufgrund der Geländesituation soll der Baukörper in den Hang integriert werden und damit nun an der hangabgewandten Seite Richtung Westen eingeschossig in Erscheinung treten.

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

Um im Planungsgebiet vorrangig eine Nutzung des Klosterareals zu gewährleisten wird der Mindestanteil der Nutzung von Bauten mit 90 % Wohnnutzung festgelegt.

Zur Eingrünung des Siedlungsrandes im Hinblick auf einen sanften Übergang zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft sind die 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.

Aufgrund der Lage innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone ist die WLV in das nachfolgende Bauverfahren miteinzubeziehen und allfällige Schutzmaßnahmen sind umzusetzen. Dies ist als besondere Festlegung im Bebauungsplan verordnet – siehe BF 2- Wildbachgefahrenzone.

Im Planungsgebiet soll, gem. dem Masterplan der HK Architekten, Hermann Kaufmann + Partner ZT GmbH, der Neubau des ggst. Moarhof (Wirtschaftshof) im Rahmen des gesamten Neubaus des Europakloster Gut Aich errichtet werden – siehe BF 3- Kloster Moarhof.

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