

**Gemeinde**

**St. Gilgen**

**ÄNDERUNG**

**RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT 1999**

*Anpassung an das Sachprogramm*  
*„Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum“*  
*Änderung Festlegungen Kloster Gut Aich in Winkl*

Entwurf Bevölkerungsinformation  
Stand: Februar.2012

**Projekte Raum Ordnung**  
**DIPL.-ING. URSULA BRANDL**  
Technisches Büro für  
Raumplanung und Raumordnung  
5081 Anif

## INHALTSVERZEICHNIS:

<b>Abänderung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes 1999 .....</b>	<b>3</b>
<b>Anpassung an die Einstufung im „Sachprogramm Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum“, .....</b>	<b>4</b>
Zielsetzungen neu .....	8
1.1. Stellung in der Region .....	8
1.2. Bevölkerung .....	9
<b>3. Siedlungs- und Ortsbildkonzept.....</b>	<b>12</b>
3.2. Siedlungsleitbild der Gemeinde .....	12
3.3. Baulandbedarfsberechnung für die Wohnnutzung .....	13
Änderung des Standortes Neubau Kloster Gut Aich in Winkl.....	15
Prüfung des Standortes .....	15
<b>1. Kurze Beurteilung der Auswirkungen des neuen Standortes auf die Umwelt im Sinne einer Umwelterheblichkeitsprüfung: .....</b>	<b>16</b>
Geänderte Zielsetzungen im REK .....	21
Kapitel Wirtschaft.....	21
Freiraumkonzept.....	22
2.5.4. Friedhof .....	22
<b>3. Siedlungs- und Ortsbildkonzept.....</b>	<b>23</b>
4.2. Regionales und lokales Verkehrsnetz.....	24
4.2.2. Zielsetzungen.....	24
4.2.3. Maßnahmen .....	24
4.2.4. Fuß- und Radwegenetz .....	24
4.2.5. Ruhender Verkehr.....	25

---

## Abänderung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes 1999

---

gemäß §§ 26 und 82 (2) ROG 2009

Die Gemeindevertretung von St. Gilgen hat im Juni 1999 auf Grundlage der Bestimmungen des ROG 1998 das Räumliche Entwicklungskonzept beschlossen und ändert es jetzt in Übereinstimmung mit den Bestimmungen von §§ 2 und 13 ROG 1998 bzw. §§26 und 82 (2) ROG 2009.

Die Abänderung betrifft

1. Anpassung an die Einstufung der Gemeinde St.Gilgen im „Sachprogramm Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum“, verordnet am 26. Jänner 2009, als „Regionales Nebenzentrum“ mit entsprechendem Bevölkerungsentwicklungspotential
2. Änderung des Standortes Neubau Kloster Gut Aich in Winkl

---

## Anpassung an die Einstufung im „Sachprogramm Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum“,

---

**Die Gemeinde St. Gilgen war im bisherigen Sachprogramm „Siedlungsentwicklung und Betriebsstandorte im Salzburger Zentralraum“ als „Sonstige Gemeinde“ eingestuft.**

Als sonstige Gemeinden gelten jene Gemeinden des Zentralraumes, die aufgrund ihrer Siedlungsstruktur für verstärkte Wohnbautätigkeit weniger geeignet sind. In diesen Gemeinden soll die Siedlungsentwicklung hauptsächlich auf den gemeindeeigenen Bedarf beschränkt werden.

In den **„Sonstigen Gemeinden“** soll vorrangig der jeweilige gemeindeeigene Bedarf an Wohnungen gedeckt werden. Der gemeindeeigene Bedarf an Wohnung ist der Bedarf an neuen Wohnungen, der aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der Verringerung der durchschnittlichen Zahl der Bewohner pro Wohneinheit in den nächsten 10 Jahren zu erwarten ist. Zur Sicherstellung eines gemeindeeigenen Entwicklungsspielraumes ist der Ermittlung des Baulandbedarfs nach § 17 Abs. 12 ROG 1992 ein **Wohnungszuwachs von max. 15 %** zugrunde zu legen.

**Am 26. Jänner 2009 wurde das Sachprogramm unter dem Namen „Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum“ neu verordnet, die Gemeinde St. Gilgen wurde dort anders als bisher als „Regionales Nebenzentrum“ eingestuft:**

### **Festlegungen im Sachprogramm 2009:**

#### *3. Ziele und Maßnahmen zur Umsetzung der Leitbilder*

##### *3.1 Leitbild "Polyzentrisches Strukturmodell zur Stärkung ausgewählter Entwicklungsstandorte und -achsen"*

###### *3.1.1. Strukturelle Gliederung*

(1) Die Gemeinden des Salzburger Zentralraumes werden in die fünf folgenden Kategorien untergliedert:

#### **- Regionale Nebenzentren:**

Bürmoos, Thalgau, Hof, **St. Gilgen**, Mattsee, Kuchl, Golling;

Regionale Nebenzentren sind Gemeinden der Stufe C oder D gemäß Landesentwicklungsprogramm, die durch hohe Versorgungs- und Standortqualität und hinreichende Bauland-

oder Baulanderweiterungspotentiale gekennzeichnet sind. In diesen Gemeinden soll die Eigendynamik der Siedlungs- und Arbeitsplatzentwicklung weiterhin zugelassen werden.

Ausstattung Regionaler Nebenzentren lt Sachprogramm:

Grundversorgung gewährleistet, mit dem ÖV in max 30 min erreichbar

vorhanden: qualifizierte Arbeitsplätze, Verhältnis 2:1 EW/Beschäftigte, Haupt- und Volksschule, Kindergarten, -krippe mit Ganztagsbetreuung, Arzt, Apotheke, Altenheim, Erwachsenenbildung, Spiel- und Sportstätten, Jugendtreff  
Haltestelle ÖV – Mindeststandard Busse im Stundentakt

### 3.1.2. Ziele

(2) In den Regionalen Nebenzentren sowie den Ergänzungsgemeinden soll über den jeweiligen gemeindeeigenen Bedarf an Wohnungen hinaus auch zuwandernde Wohnbevölkerung aufgenommen werden können.

Die Konzentration der Wohnbautätigkeit auf Regionalzentren (in geringerem Maße auf Regionale Nebenzentren und Ergänzungsgemeinden) stellt ein vorrangiges Anliegen für die Siedlungsentwicklung im Zentralraum dar.

Das zentrale Steuerungsinstrument der überörtlichen Raumplanung stellt dabei die Vorgabe von Zielen und Maßnahmen für die Ermittlung des 10-Jahres-Baulandbedarfes dar.

### 3.1.3. Maßnahmen

(2) In den Regionalen Nebenzentren und Ergänzungsgemeinden kann der Ermittlung des 10 - Jahres - Baulandbedarfes ein Wohnungszuwachs von bis zu 35% zugrunde gelegt werden.

### 3.1.4. Empfehlungen

(1) Nutzung des Instrumentes der Regionalen Entwicklungskonzepte zur interkommunalen Zusammenarbeit.

(2) Berücksichtigung des Strukturmodells bei raumbezogenen Maßnahmen und Investitionen, insbesondere bei der Erstellung der Wohnbauprogramme, beim Sonderwohnbauförderungsgesetz und bei der Vergabe der Wohnbauförderungsmittel



---

## Analyse

---

Die in der Gemeinde vorhandenen Baulandreserven konnten nicht ausreichend verfügbar gemacht werden, um das Ziel der Bevölkerungszunahme zu erreichen.

Eine Erhebung der vorhandenen Wohnbaulandreserven im Dezember 2011 hat ergeben, daß von insgesamt 24 ha Wohnbaulandreserve schon 10 ha in Baulücken gebunden sind und von den anderen 14 ha der überwiegende Teil aus Bauparzellen mit unterschiedlichen Grundeigentümern besteht.

Lediglich dreizehn (in Zahlen: 13) als Bauland gewidmete Grundparzellen im gesamten Gemeindegebiet weisen eine Größe von 2500 – 6000m<sup>2</sup> auf, zusammen sind das nicht mehr als 4 ha.

Die Konsequenz daraus ist, daß die Gemeinde geeignete Mittel zur Mobilisierung des Baulandes erarbeiten und Unterstützung dazu bekommen sollte, die derzeit vorhandenen Möglichkeiten sind zu beschränkt.

Um den Baulandbedarf in der Gemeinde decken zu können hat die Gemeinde über die LandInvest die Flächen um die ehemalige Panzlstube in Gschwand erworben, diese Bau- gründe werden der örtlichen Bevölkerung angeboten.

---

## REK - Zielsetzungen neu

---



---

### 1.1. Stellung in der Region

---



---

#### 1.1.2. Ziele ergänzen

---

- Die Gemeinde St.Gilgen will ihre zentralörtliche Stellung sowie ihre Versorgungsfunktion im östlichen Teil des "Regionalverbandes Osterhorngruppe " bzw. in der Region Wolfgangsee beibehalten und in Zukunft weiter ausbauen.
- Neben den zentralörtlichen Funktionen wie der Versorgung mit öffentlichen und privaten Dienstleistungseinrichtungen und entsprechendem Arbeitsplatzangebot soll in Zukunft auch die Funktion als Wohnstandort für Hauptwohnsitze ausgebaut werden.
- Diese Zielsetzung deckt sich auch mit der Einstufung der Gemeinde St.Gilgen im Sachprogramm „Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum“ als ein „Regionales Nebenzentrum“, in welchem „über den gemeindeeigenen Bedarf an Wohnungen hinaus auch zuwandernde Wohnbevölkerung aufgenommen werden soll“.

Zielsetzung REK 1999 gestrichen

- ~~Die Gemeinde wünscht daher in den Planungen des Landes eine Einstufung als zentraler Ort der Stufe C, um die Bedeutung St.Gilgens auch dort entsprechend dokumentiert zu sehen und so die nötigen Voraussetzungen für die künftig erforderlichen Entwicklungen in den Bereichen „Stellung der Gemeinde in der Region“ „Bevölkerung“ „Wirtschaft“ zu schaffen.~~
- Der für die künftige Siedlungsentwicklung erforderliche Wohnungsbedarf soll, wie im Sachprogramm vorgegeben, vorrangig in den Siedlungsschwerpunkten erfolgen, neben der Errichtung neuer Wohngebäude in zunehmendem Maße durch Nutzung bestehenden Wohnungspotentials für Hauptwohnzwecke gedeckt werden. Die Siedlungsschwerpunkte sind im Kapitel „Siedlungsentwicklung“ angeführt.

---

## 1.2. Bevölkerung

---

### Wohnbevölkerung:

#### 1.2.1.2. Ziel alt - neu:

Zielsetzung REK 1999 gestrichen

- ~~Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde St.Gilgen soll in Zukunft verstärkt das Ergebnis des gemeindeeigenen Bevölkerungswachstums sein.~~
- Die Bevölkerungsentwicklung soll in Zukunft entsprechend der Einstufung als „Regionales Nebenzentrum sowohl durch gemeindeeigene Bevölkerungsentwicklung als auch regionalen Zuzug erfolgen

Zielsetzung REK 1999 gestrichen

- ~~Ziel ist ein Bevölkerungszuwachs um rund +600 Personen in den nächsten 10 Jahren, womit die Einwohnerzahl dann (ausgehend von 3.730 EW Ende 98) bei 4.330 Personen zu liegen käme. Prozentuell würde dies einem Bevölkerungszuwachs um rund 16% (gegenüber +10,7% zwischen 1981-91) entsprechen.~~
- Aus der Zielsetzung eines Wohnungszuwachses um maximal + 25% der bestehenden Wohneinheiten (HWS) errechnet sich ein Bevölkerungszuwachs im Rahmen von zusätzlich 400 WEH, bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,4 Pers/HH wie in den letzten 12 Jahren wären das 960 EW mehr.

Ziel bleibt

- Ein weiterer Anstieg der Zweitwohnsitze ist aufgrund des hohen Bestandes für St.Gilgen nicht verträglich und wird auch von der Gemeinde grundsätzlich abgelehnt.
- Das Verhältnis von Hauptwohnsitzen zu Zweitwohnsitzen soll sich in Zukunft zugunsten der Hauptwohnsitze ändern, dabei besteht weiterhin die Zielsetzung, zumindest 10% des Wohnungsbedarfes der nächsten 10 Jahre durch die Umwandlung von Zweitwohnungen in Hauptwohnsitze zu decken .

## Arbeitsbevölkerung:

### 1.2.2.2. Zielsetzungen

- Um der Wohnbevölkerung ausreichend Möglichkeiten für einen Arbeitsplatz in ihrer Wohngemeinde bieten zu können, sollen neue Arbeitsplätze geschaffen werden - sowohl im Gewerbe- als auch im Dienstleistungssektor.
- Um auch eine entsprechende Annahme dieser Arbeitsplätze durch die wohnhaft Berufstätigen zu erreichen und so auch die intensiven Pendlerströme - hoher Auspendleranteil und erheblicher Einpendleranteil - reduzieren zu können, ist auf ein möglichst breitgestreutes Spektrum an verschiedensten Arbeitsplätzen zu achten.

Zielsetzung REK 1999 gestrichen

- ~~Um das derzeit bestehende Verhältnis Berufstätige : Arbeitsbevölkerung auch bei der künftig höheren Einwohnerzahl halten zu können, sind zumindest 160 neue (195) Arbeitsplätze erforderlich. (Berechnet mit +13% bzw. +16% wie gesamtes Bevölkerungswachstum, allerdings ausgehend von den 1991 bestehenden Arbeitsplätzen).~~
- Lt Sachprogramm „Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum“ sollen in Regionalen Nebenzentren qualifizierte Arbeitsplätze im Verhältnis 2:1 EW/Beschäftigte angeboten werden, d.h. es müssten **mehrere 100** Arbeitsplätze in der Gemeinde geschaffen werden

### 1.2.2.3. Maßnahmen

Siehe Kapitel Wirtschaft

Überblick: Entwicklung unselbständig Beschäftigter

Geschlecht, Wirtschaftsbereiche	Gemeinde		
	Jänner	Juli	Jahresd.
Insgesamt	924	1.314	1.119
Geschlecht			
männlich	432	595	514
weiblich	492	719	606
Wirtschaftsbereiche			
Land-, Forstwirtschaft, Fischerei	.	17	.
Bergbau, Energie-, Wasserversorg.	.	.	.
Herstellung von Waren	63	114	89
Bauwesen	138	165	152
Handel	116	142	129
Verkehr und Lagerei	41	.	.
Beherbergung und Gastronomie	122	383	253
Unternehmensnahe Dienste	91	104	98
Öffentliche, soziale, sonstige Dienste	337	358	348

Jahr	Gemeinde	
	absolut	2005=100
2005	972	100,0
2006	1.008	103,8
2007	986	101,5
2008	1.008	103,8
2008*	1.010	103,8
2009*	1.079	110,9
2010*	1.119	115,0

Die Anzahl der unselbständig Beschäftigten in der Gemeinde ist in den letzten Jahren kontinuierlich angestiegen.

---

### 1.3.4. Baulandbedarfsberechnung betriebliche Nutzung

---

- Unter der Annahme der Zielvorgaben Sachprogramm wären in den nächsten 10 Jahren allein für den Einwohnerzuwachs von + 960 Personen 480 zusätzliche Arbeitsplätze erforderlich, bei einem durchschnittlichen Baulandbedarf von 120m<sup>2</sup> je Arbeitnehmer würde sich daraus ein Baulandbedarf für betriebliche Nutzung von 5,76ha errechnen.

Mangels geeigneter und vergleichbarer Daten ist hier keine korrekte Ist-Zustandsberechnung möglich und daher der künftige Baulandbedarf nur grob abzuschätzen.

- Dazu kommt noch, daß St. Gilgen doch einen Auspendlerüberschuß aufweist, um diesen auszugleichen wären weitere Arbeitsplätze erforderlich und der Baulandbedarf für betriebliche Nutzung erhöht sich weiter. Ein Defizit von 200 Arbeitsplätzen war schon 2001 gegeben, um das auszugleichen würde sich ein weiterer Betriebsbaulandbedarf von 2,4 ha errechnen, sodaß insgesamt **gut 8 ha Betriebsbauland als 10-Jahrsbedarf** erforderlich wären.

Da St. Gilgen vorrangig eine Fremdenverkehrsgemeinde ist und nur in der Mühlbachsau geeignete Erweiterungsflächen vorhanden sind ist der Bedarf, wenn überhaupt, nur in den Widmungskategorien KG, EW, BG zu decken, was hier den baulandbedarf wieder erhöhen würde.

---

## 3. SIEDLUNGS- UND ORTSBILDKONZEPT

---



---

### 3.2. Siedlungsleitbild der Gemeinde

---

- Die Gemeinde St.Gilgen will in Zukunft die Hauptwohnnutzung verstärken, die Siedlungsentwicklung soll - entsprechend den Zielsetzungen der übergeordneten Planungen – neben dem gemeindeeigenen Wohnungsbedarf auch regionalen Bedarf decken.
- Als maximaler Wohnungszuwachs für Hauptwohnsitze werden +25 % angegeben.
- Dies entspricht einem Wohnungsbedarf von 400 Wohneinheiten in den nächsten 10 Jahren (bis 2022).
- Die in den nächsten 10 Jahren neu zu errichtenden Wohnungen sind weiterhin zu **30%** auf verdichteten Flachbau - Haus in der Gruppe - und zu **70%** auf Ein/Zweifamilienhäuser aufzuteilen. -
- Der ~~zukünftige Geschosflächenzahl~~ künftigen Bebauung unbebauter Flächen in Siedlungsschwerpunkten ~~hat im Durchschnitt mindestens~~ ist ein Richtwert von GFZ 0,5 zugrunde zu legen. ~~zu entsprechen.~~

Als Siedlungsschwerpunkte werden festgelegt:

1. St. Gilgen Ort – von Pöllach über Laim bis Lueg: in diesem Siedlungsgebiet ist sowohl Potential zur Innenverdichtung wie zur Erweiterung vorhanden, es gibt im Ort verschiedenste Einrichtungen zur Daseinsvorsorge, die öffentlichen Buslinien bedienen die Strecke auf der B 158.
2. Gschwand – Siedlungsgebiet Reith: in diesem Siedlungsgebiet ist sowohl Potential zur Innenverdichtung wie zur Erweiterung vorhanden, die öffentlichen Buslinien bedienen die Strecke auf der B 158, dort sind auch Einrichtungen zur Daseinsvorsorge. Verdichtung und Erweiterung der Bebauung / Bevölkerung soll die Ansiedlung neuer Einrichtungen in Reith unterstützen.
3. Gschwand – Schmiedsiedlung: in diesem Siedlungsgebiet ist Potential zur Erweiterung Richtung Norden vorhanden, die öffentlichen Buslinien bedienen die Strecke auf der B 158, dort sind auch Einrichtungen zur Daseinsvorsorge, die Volksschule ist in der Siedlung. All das befindet sich in fußläufigem Einzugsbereich.

4. Aich - Winklsiedlung - Stadlersiedlung: in diesem Siedlungsgebiet ist sowohl Potential zur Innenverdichtung vorhanden, das Kloster Gut Aich bietet auch eine gewisse Versorgung. Mit dem geplanten Neubau des Klosters mitten zwischen den Siedlungen wird Winkl ein neues Zentrum erhalten und sich zum Siedlungsschwerpunkt entwickeln können. ÖV-Verbindung besteht durch die Buslinie auf der Mondseestraße

---

### 3.3. Baulandbedarfsberechnung für die Wohnnutzung

---

Der für die nächsten 10 Jahre errechnete Baulandbedarf für angenommene 400 soll entsprechend den Zielsetzungen wie folgt auf die vorgesehenen Bauformen aufgeteilt werden:

Errechneter Bedarf: 400 WEH, davon 10% durch Umnutzung von Zweitwohnsitz in Hauptwohnsitz

Ergibt: Baulandbedarf in den nächsten 10 Jahren für 360 WEH

70% Einfamilienhäuser	252 WEH je 1000 m <sup>2</sup> Bauland		
25,2 ha			
30% verdichtete Bauformen	108 WEH	500 m <sup>2</sup>	5,4 ha
<b>Bruttobauland</b>	<b>400 WEH</b>		<b>30,6 ha</b>

Durch die geänderte Einstufung der Gemeinde im Sachprogramm, nämlich als „Regionales Nebenzentrum“ anstelle einer „Sonstigen Gemeinde“ erhöht sich der **errechnete 10-Wohnbaulandbedarf** von 19 ha **auf 30,6 ha.**

## REK - Änderung des Standortes Neubau Kloster Gut Aich in Winkl

### REK - Änderung in den Aussagen zur Siedlungsentwicklung im Bereich Kienberg in Oberburgau

#### Übersichtskarte Lage

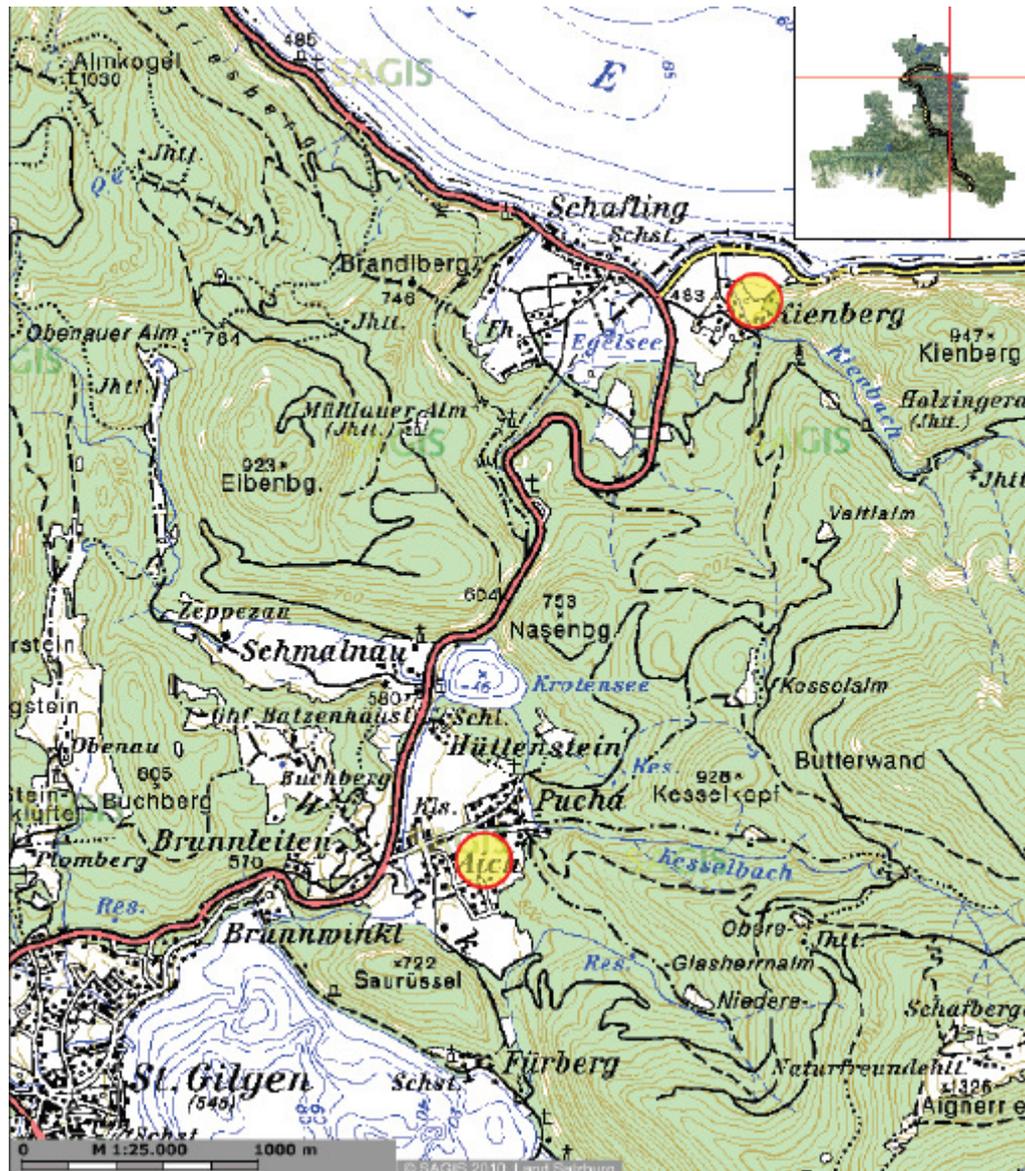


Abb. 2 Übersichtskarte (Quelle: SAGIS, [www.salzburg.gv.at/landkarten](http://www.salzburg.gv.at/landkarten))

---

## Änderung des Standortes Neubau Kloster Gut Aich in Winkl

---

Die Gemeinde St. Gilgen hat im Jahr 2004 das gültige REK geändert, um im Bereich der Siedlungen in Winkl die Errichtung eines „Europafriedenszentrums“ mit neuem Kloster samt Kirche, Seminarhotel und Restaurant zu ermöglichen. Als Standort für diese Einrichtungen wurde der Bereich zwischen Fürbergstraße und Stadlersiedlung festgelegt.

Das Kloster Gut Aich hat die damalige Planungsabsicht nicht realisiert und jetzt von diesem Standort Abstand genommen, da vom Kloster mittlerweile u.a. auch die Flächen zwischen den Siedlungen erworben werden konnten.

---

### Prüfung des Standortes

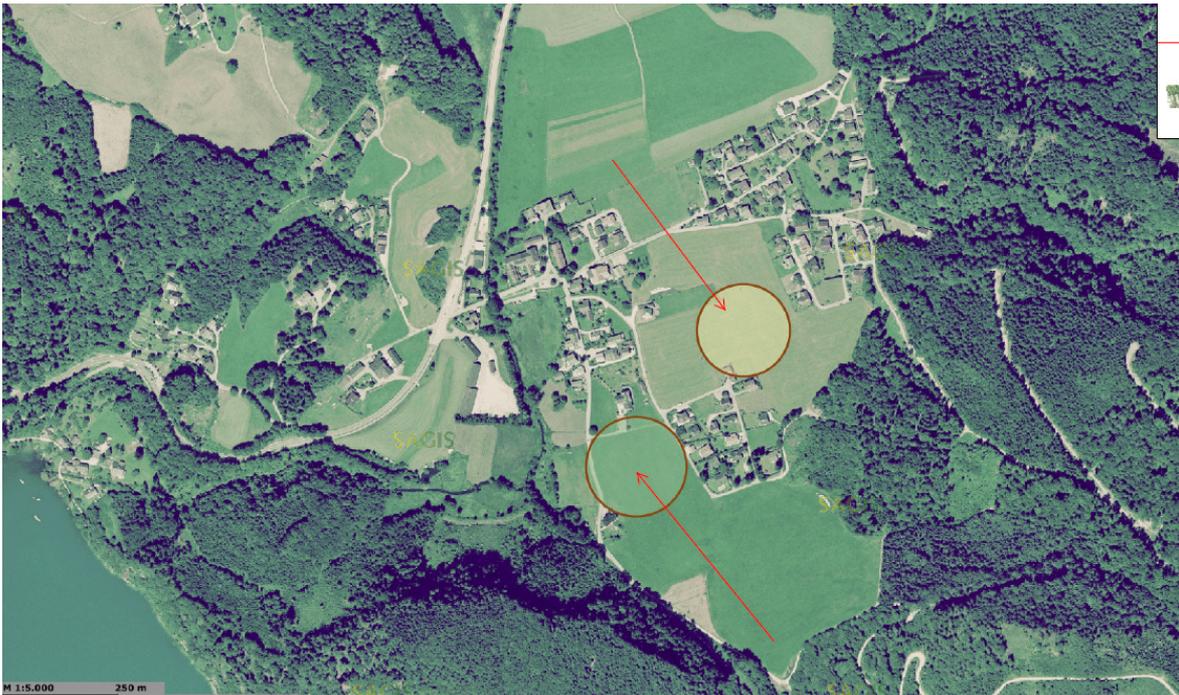
---

#### 1: Beschreibung der Lage:

Der neue Standort betrifft die Grundparzellen 205/19, 226/2 und 223 zwischen den Siedlungen Pucha (Winkl), Gut Aich und Stadlersiedlung, sodaß sich nunmehr die Möglichkeit zur Entwicklung eines verbindenden „Zentrums“ im Zentrum von Winkl bietet.

#### neue Flächen des Klosters





Der bisherige Standort befindet sich am südwestlichen Rand der drei Siedlungen von Winkl, ist somit dezentral gelegen.

## 1. Kurze Beurteilung der Auswirkungen des neuen Standortes auf die Umwelt im Sinne einer Umwelterheblichkeitsprüfung:

### Auswirkungen auf Landschaftsstruktur und -bild:

Der neue Standort liegt mitten zwischen den bestehenden Siedlungen und wird in Winkl einen geschlossenen Ort entstehen lassen. Die Verdichtung der Bebauung mit einem Zentrum aus Kirche – Kloster – Gasthaus – Seminarzentrum anstelle der Erweiterung bisher geplanten Erweiterung am Siedlungsrand wird eine Verbesserung im Landschaftsbild bewirken, eine Umwelterheblichkeit im Vergleich zum bisherigen Standort daher nicht gegeben sein. Beurteilt man das Vorhaben losgelöst von der bisherigen Festlegung im REK so ist aufgrund der Veränderung gegenüber dem Istzustand sowohl Landschaftsstruktur als auch Landschaftsbild betreffend doch von „gegebenen“ Auswirkungen auszugehen.

### Vegetation und Tierwelt:

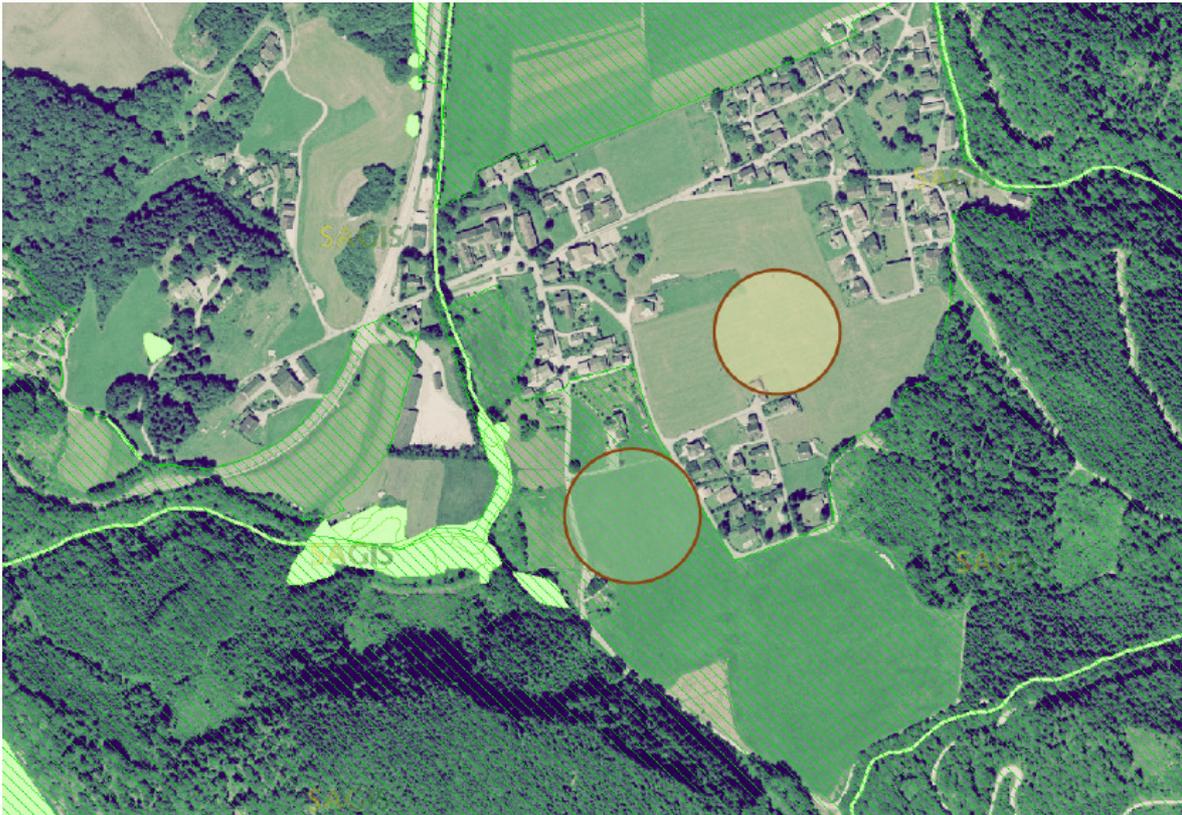
Der neue Standort zwischen den Siedlungen weist weder für Tierwelt noch für Vegetation besondere Bedeutung auf, auch hier ist eine deutliche Verbesserung im Vergleich zur bisherigen Randlage gegeben, eine Umwelterheblichkeit besteht nicht.

### **Erholungsnutzung und Grünflächen:**

Der neue Standort weist keine Funktion für Erholungsnutzung und Grünflächen auf, eine Umwelterheblichkeit der geplanten Bebauung besteht nicht.

### **Lebensräume und Biotope inkl. Vernetzung:**

Im betroffenen Bereich sind keine Biotope vorhanden, der neue Standort liegt im Gegensatz zum bisherigen auch nicht im Landschaftsschutzgebiet, eine Umwelterheblichkeit der geplanten Bebauung besteht nicht.



### **Kulturgüter und Ortsbild:**

Der geplante Standort liegt mitten zwischen drei Wohnsiedlungen mit Einfamilienhausbebauung, ein besonderes Ortsbild ist hier nicht gegeben. Schloß Hüttenstein liegt nördlich außerhalb dieser Bebauung. Eine Umwelterheblichkeit der geplanten Bebauung besteht daher nicht.

### **Geologie:**

Der geplante Standort liegt mitten zwischen den drei Wohnsiedlungen auf dem leicht von West nach Ost ansteigendem Gelände, geologische Hindernisse für eine Bebauung bestehen daher nicht. Eine Umwelterheblichkeit der geplanten Bebauung ist daher nicht gegeben.

## Boden:

Wasserschutz- oder schongebiete sind nicht betroffen, der Boden im gegenständlichen Bereich ist für landwirtschaftliche Nutzung allerdings sehr gut geeignet, d.h. er gehört zu den 10% der besten Böden im Salzkammergut.



Im Vergleich dazu weist der Boden am bisherigen Standort am südwestlichen Siedlungsrand eine zwar bedeutende oder hohe Bodenbonität auf, aber um zwei Stufen geringer als auf den gegenständlichen Flächen.



Massstab 1 : 5.000

Quellen Basisdaten: BMLFUW, Ämter der LR, BEV

Kartierungsbereich	Bodenform	Kurzbezeichnung	Rang	Anteil	Größe der Bodenform
--------------------	-----------	-----------------	------	--------	---------------------

108	5	kLB	1	1.00	401 ha = 18,5 % der kart. Fläche
Lage und Vorkommen	Bodentyp und Ausgangsmaterial	Wasserverhältnisse	Horizonte	Bodenart und Grobanteil	
Gebiet der Schwemmfächer; großflächig verbreitet in ebener Lage	kalkhaltige Lockersediment-Braunerde aus überwiegend grobem Schwemmaterial	gut versorgt, hohe Durchlässigkeit, geringe Speicherkraft	A(20-25); BC(40-50); C(100);	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		Kalkgehalt	Bodenreaktion	Erosionsgefahr	
A stark humos; Mull BC humusfleckig		A schwach kalkhaltig BC mäßig kalkhaltig C stark kalkhaltig (extrem hohe Karbonat-Werte)	A schwach sauer BC neutral C alkalisch	nicht gefährdet	
Bearbeitbarkeit	Natürlicher Bodenwert	Sonstige Angaben		Typ	
sehr gut befahrbar und beweidbar	hochwertiges Grünland	Infolge hoher Niederschläge günstiger Grünlandstandort. In Trockenklemmen leichte Ausbrenngefahr		Bodenform	

Die Umwelterheblichkeit der geplanten Bebauung auf dieser Fläche ist im Sachgebiet Boden als „erheblich gegeben“ einzustufen

### **Land- und Forstwirtschaft:**

Die gegenständlichen Flächen sowie die ursprünglichen landwirtschaftlichen Betriebe Löcklbauer und Stadlerbauer gehören alle zum Grundbesitz des Klosters Gut Aich, das auch Landwirtschaft betreibt. Andere Betriebe sind daher nicht betroffen, die nächsten, nicht zum Kloster gehörenden Landwirtschaften sind die Maierei von Schloß Hüttenstein nördlich von Winkl und das Mühlaugut westlich der B 154, beide ca 450m von der verfahrensgegenständlichen Flächen entfernt und ohne Verflechtung mit dieser.

Eine Umwelterheblichkeit der geplanten Bebauung besteht im Sachgebiet Land- und Forstwirtschaft daher nicht.

### **Wasser und Wasserwirtschaft:**

Wasserschutz- oder -schongebiete sind nicht betroffen, die Oberflächenwässer können auf dem schottrigen Untergrund gut zur Versickerung gebracht werden, können auf Grundlage eines wasserrechtlich genehmigten Projektes auch in den Vorfluter Krottenseebach abgeleitet werden.

Eine Umwelterheblichkeit der geplanten Bebauung besteht in diesem Sachgebiet nicht.

### **Naturräumliche Gefährdungen:**

Naturräumliche Gefährdungen sind in Form der gelben Wildbachgefahrenzone gegeben, die nachstehend widergegebene Stellungnahme der WLW vom 26. Juni 2009 liegt vor:

„Der gegenständliche Bereich liegt in der gelben Gefahrenzone des Kösselbaches. Die Fläche stellt keine ausgeprägte Mulde und somit auch keine natürliche Retentionsfläche dar.

Die Gefährdung gründet sich vielmehr in einem möglichen linkssufrigen Bachaustritt und einem anschließendem Hochwasserabfluss entlang der leicht südwestlich geneigten Wiesenflächen. Einer Umwidmung kann daher grundsätzlich aus hochwasserschutztechnischer Sicht zugestimmt werden, es sind jedoch Maßnahmen zur Abwehr bzw. Vermeidung von HW-Schäden zu treffen, sowohl für den Bauwerber selbst als auch für benachbarte Dritte. Die Freihaltung von Flutgassen bzw. allfällige Objektschutzaufgaben (Höhenlage der Gebäude, Ausführungsdetails, Retention der Dachwässer etc.) sind opportune Mittel und sollten zu einem möglichst frühen Zeitpunkt unter Vorlage eines Bebauungskonzeptes gemeinsam mit der zuständigen Dienststelle der WLW abgestimmt werden bzw. ist diese in sämtliche weiterführende Bauverfahren einzubinden“.

Die Umwelterheblichkeit ist daher als „gering gegeben“ einzustufen.

### **Lärm und Luft:**

Die Entwicklung des geplanten „Europafriedenszentrums“ in Winkl wird erhebliche Verkehrszunahmen durch den Besucherverkehr verursachen, hier besteht kein Unterschied, ob das Vorhaben auf dem ursprünglichen oder dem gegenständlichen Standort verwirklicht wird. Im Zuge der nachfolgenden FWP-Änderung mit gleichzeitiger Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 68 ROG 2009 wird zu klären sein, wie die Verkehrssituation zu lösen ist.

Wenn davon auszugehen ist, daß die Zufahrt ins neue Zentrum nur begrenzt möglich sein und der überwiegende Verkehr im Nahbereich der B 154 aufgefangen wird erscheint die Umweltauswirkung in den Sachgebieten Lärm und Luft als „gegeben“, andernfalls als „erheblich gegeben“, woraus sich das Erfordernis der Umweltprüfung im FWP-Änderungsverfahren ableitet.

**Zusammengefaßt** ist festzustellen, daß erhebliche Umweltauswirkungen jedenfalls im Sachgebiet „Boden“ anzunehmen sind, dies in den Sachgebieten Luft und Lärm noch zu prüfen sein wird, die Umweltauswirkungen im Bereich Wildbach durch die schon aufgezeigten Maßnahmen als gering gegeben anzusehen sind, die Auswirkungen im Bereich „Landschaftsstruktur, - bild doch im Ausmaß „gegeben“ zu erwarten sind.

---

## Geänderte Zielsetzungen im REK

---



---

### Kapitel Wirtschaft

---



---

#### 1.3.2.3.1. Detaillierte Festlegungen zu Dienstleistungseinrichtungen

---

##### Winkl:

Der kleine Ortskern in Winkl-Aich im Bereich des Klosters Gut Aich hat in seiner Funktion als innergemeindliches Nebenzentrum durch die Schließung des Nahversorgungsbetriebes eine deutliche Abwertung erfahren.

- Der Bereich der Ortschaft rund um das Kloster Gut Aich soll wieder zu einem kleinen Nebenzentrum werden. Die Entwicklung des Klosters zum "Europa-Friedens-zentrum" mit Neubau des Klosters samt Zusatzeinrichtungen im Zentrum von Winkl zwischen den Siedlungen Gut Aich, Pucha - Stadlersiedlung ~~am südlichen Siedlungsrand~~ wird wesentlich dazu beitragen.
- Folgeeinrichtungen (wie z.B. Kunsthandwerk) und ergänzende Einrichtungen (wie z.B. zusätzlichen Therapieangebot) zum Kloster bzw. auch des Klosters selbst sollen unterstützt und im Bereich dieser Bebauung angesiedelt werden.

---

#### 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 ~~am südlichen Siedlungsrand~~ 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.

---

## Freiraumkonzept

---



---

### Landschaftselemente und Sichtverbindungen

---

Markante Landschaftselemente stellen die Berggipfel Schafberg, Zwölferhorn und Breitenberg wie auch die Seen - Wolfgangsee, Krottensee, Attersee und Mondsee - dar.

- Der Wolfgangsee soll von den umgebenden Straßen und Wanderwegen aus einsehbar sein, die bestehenden Ausblicke sind von Bebauung und hochwüchsiger Bepflanzung freizuhalten.
- Das betrifft die Sichtverbindungen zum Ort St.Gilgen, speziell die Ausblicke vom Parkplatz Gasthaus Mühlradl und Mühlauer Höhe/Brunnwinkl genauso wie die freien Ausblicke zum See entlang des Lueger Waldweges und entlang des Fußweges Mozartblick sowie entlang der B 158 von der Ortsausfahrt St.Gilgen-Süd bis Gschwand
- Auch die Sichtbeziehungen von Winkl und der Mondsee Bundesstraße auf Schloß Hüttenstein sind freizuhalten.

Zielsetzung REK 1999 gestrichen

- ~~Im Zuge der "Aussiedlung des Klosters Gut Aich" an den südlichen Siedlungsrand des Dorfes ist die Wiederherstellung des angeblich 1880 zugeschütteten "Bibersees", der sich zwischen Krottenseebach und dem neuen Klosterstandort befunden haben soll, vorgesehen. Der See soll sich zu einem ökologisch hochwertigen Lebensraum sowohl für Flora und Fauna als auch für Menschen entwickeln und als "neues altes" Element Naturraum und Landschaftsbild bereichern. Bei der Gestaltung sollen erhaltenswerte Biotope (gemäß Biotopkartierung) berücksichtigt und integriert werden.~~

---

### 2.5.4. Friedhof

---

Im Gemeindegebiet von St.Gilgen gibt es zwei Friedhöfe, einen im Ort St.Gilgen, den zweiten neben der Kirche in Abersee.

Der Bedarf an Friedhofsflächen in Abersee ist langfristig gedeckt, Erweiterungsflächen im Anschluß an der Friedhof sind gesichert. Der Friedhof im Ortszentrum besitzt derzeit keine gesicherten Erweiterungsflächen.

- Für den Friedhof im Ortszentrum St.Gilgen sollen die Flächen der Gärtnerei Trautner als Erweiterungsflächen gesichert werden.
- Im Zuge des Neubaus von Kloster Gut Aich ~~am südlichen Siedlungsrand von Winkl-Aich~~ soll auch ein Friedhof angelegt werden, der nicht nur von den Mönchen des Klosters sondern auch der Bevölkerung von Winkl genutzt werden kann.

---

### 3. SIEDLUNGS- UND ORTSBILDKONZEPT

---



---

#### 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 ~~Anschluß an das Hildegard-Therapiezentrum, noch innerhalb des südlichen Bebauungsrandes der Stadlersiedlung,~~ 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.

Zielsetzung REK 1999 gestrichen

- ~~Die Gebäude bleiben alle nördlich der Verbindungslinie zwischen südlicher Baulandgrenze der Stadlersiedlung und dem westlich gelegenen Wohnhaus und Trafo an der Gemeindestraße nach Fürberg. Diese Verbindungslinie stellt die südliche Siedlungsgrenze für das Siedlungsgebiet Winkl Aich und Stadlersiedlung dar.~~
- ~~Die Siedlungen Winkl Aich und Stadlersiedlung wachsen durch den Klosterneubau zusammen, zur Winkl Siedlung hin ist ein Grünkeil von weiterer Bebauung freizuhalten.~~
- 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. ~~Als Grundlage für die Änderung des Flächenwidmungsplanes und die Erstellung des Bebauungsplanes~~

~~wird daher ein städtebauliches Gestaltungskonzept ausgearbeitet, welches die Gesamtgestaltung des betroffenen Siedlungsgebietes regelt.~~

- 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.

## 4.2. Regionales und lokales Verkehrsnetz

### 4.2.2. Zielsetzungen

.....

.....

- Die Zufahrt zum geplanten neuen Kloster in Winkl erfolgt von der B 154 Mondsee Straße über die Abzweigung nach Winkl und die Straße nach Fürberg. Der Besucherverkehr soll weitgehend nicht bis zum neuen Kloster geleitet werden, Ziel ist, daß die Siedlungen ~~Winkl-Aich und die Stadlersiedlung~~ möglichst wenig zusätzlichen Verkehrsbelastungen ausgesetzt sind.
- Wenn Besucher vermehrt mit Bussen anreisen ist sicherzustellen, daß im Bereich des bestehenden Klosters eine Aus-/Einstiegsstelle eingerichtet wird und die Busse dann die Siedlung Winkl-Aich wieder verlassen.
- Alle erforderlichen Massnahmen zur Verkehrserschließung sind auch im städtebaulichen Gestaltungskonzept zu behandeln

### 4.2.3. Maßnahmen

- In Winkl sind verkehrsregelnde Maßnahmen zu treffen die sicherstellen, daß es im Siedlungsgebiet Winkl-Aich zu keinen wesentlich erhöhten Verkehrsbelastungen kommt. Ganz besonders ist hier die Situation in den Sommermonaten zu beachten, wo durch die Zufahrt zum Erholungs-/ Badegebiet im Bereich der Bucht von Fürberg bis zur Falkensteinwand das Siedlungsgebiet Winkl-Aich schon jetzt erheblichen Verkehrsbelastungen ausgesetzt ist.

### 4.2.4. Fuß- und Radwegenetz

- Der Standort neues „Europafriedenszentrum Kloster Gut Aich“ in Winkl ist in das Geh- und Radwegenetz einzubinden

---

#### 4.2.5. Ruhender Verkehr

---

- Im Bereich von Winkl-Aich sind für die Besucher des Europaklosters Gut Aich ausreichend Parkplätze anzulegen
- Die Zufahrt zum Europa-Friedenszentrum sollte für den überwiegenden Teil der Besucher nur bis zum Dorfplatz vor dem bestehenden Klostergebäude führen, der dort bestehende Parkplatz ist den Anforderungen entsprechend auszubauen
- Für Reisebusse ist im Bereich des Dorfplatzes ein Ausstiegsstelle anzulegen, im Nahbereich der B 154 Mondsee Straße ist dann ein eigener Busparkplatz zu errichten.
- Für Kirchenbesucher, Tagesgäste und Seminargäste soll an der Fürbergstraße ein Parkplatz angelegt werden.
- Die Zufahrt bis unmittelbar zum Europa-Friedenszentrum soll nur Mönchen, Hausgästen und Lieferanten ermöglicht werden, für diese soll ein Parkplatz im Bereich der Anlage errichtet werden