

Inhalt

Änderungsanlass / Erläuterungsbericht	3
1 Grundlagen	3
1.1 Natur und Standortgefahren	3
1.1.1 Rutsch- und Sturzprozesse.....	4
1.1.2 Hangwasser.....	4
1.1.3 Hochwasser.....	4
1.1.4 Gefahrenzonenplan (Wildbach- und Lawinenverbauung)	4
1.1.5 Altstandorte und Altablagerung	4
1.1.6 Sicherheitszone von Seveso Betrieben.....	5
1.1.7 Grundwasser.....	5
1.2 Flächenbilanz	5
1.3 Bevölkerungsentwicklung	6
2 Änderungspunkt im Detail.....	7
2.1 Änderungspunkt 1:.....	7
2.1.1 Ausgangssituation	8
2.1.2 Änderungsanlass	10
2.1.3 Vorgesehene Änderung	10
2.1.4 Auswirkung auf die Baulandflächenbilanz	10
2.2 Änderungspunkt 2:.....	11
2.2.1 Änderungsanlass	16
2.2.2 Vorgesehene Änderung	16
2.2.3 Auswirkung auf die Baulandflächenbilanz	17
3 Anhang	18

Impressum

Verfasser:

RaumRegionMensch ZT GmbH

Firmensitz und Postanschrift:

Hofgartenstraße 11/12A

2120 Wolkersdorf im Weinviertel

Tel: 02245-28310-10

E-Mail: office@raumregionmensch.at

www.raumregionmensch.at

Geschäftsführer: DI Michael Fleischmann

Bearbeitung: Klaudia Sisko



Änderungsanlass / Erläuterungsbericht

Die im Entwurf der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms der Stadtgemeinde Berndorf (GZ 42.210-24/01) schwarz-rot dargestellten Eintragungen der 40. Änderung des Flächenwidmungsplanes werden unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, der gesetzlichen Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 i.d.g.F. sowie aufgrund der nachfolgend zusammengestellten Voraussetzungen abgeändert.

Die Voruntersuchung im Rahmen einer strategischen Umweltprüfung (SUP) hat ergeben, dass zu den Änderungspunkten keine tiefere Untersuchung der Auswirkungen auf die Schutzgüter der SUP notwendig erscheint. Dazu wurde vonseiten der NÖ Landesregierung bislang kein Antwortschreiben übermittelt.

Im Rahmen der Voruntersuchung wurden die Abteilungen Wasserbau sowie Wasserwirtschaft (Grundwasserschutz) konsultiert. Die Rückmeldungen der Abteilung Wasserwirtschaft (Grundwasserschutz) ist bereits eingetroffen und wird im vorliegenden Erläuterungsbericht angeführt. Die Beantwortung der Planungskonsultation wird im Textabschnitt zum betreffenden Änderungspunktes zitiert.

Die Stadtgemeinde Berndorf verfügt über einen die Baulandflächen der Siedlungsgebiete umfassenden Bebauungsplan. Die Änderungen des Flächenwidmungsplans werden im parallel geführten 46. Änderungsverfahren auch im Bebauungsplan (GZ: 42.220-24/01) durchgeführt.

1 Grundlagen

1.1 Natur und Standortgefahren

Im Gemeindegebiet liegen teilweise auch in Siedlungsnähe Gefährdungen durch Hochwasser, Wildbach und geogene Rutschprozesse vor. Darüber hinaus sind Hangwasserabflusslinien mit größerem Einzugsbereich kartiert. Auf die Naturgefahren wird für die konkreten Bereiche der Änderungspunkte, sollten sie relevant sein, eingegangen.

1.1.1 Rutsch- und Sturzprozesse

Im Gemeindegebiet der Stadtgemeinde Berndorf sind Bereiche mit Rutschprozessen der orangenen und gelben Klasse kartiert sowie Sturzprozesse der violetten und blauen Klasse. Die von den geplanten Änderungen betroffene Bereiche sind von geogenen Gefährdungen nicht betroffen.

1.1.2 Hangwasser

Hinweise auf mögliche Hangwassergefährdung sind gemäß der Hinweiskarte für Hangwasser auch innerhalb der Ortsbereiche gegeben. Das Siedlungsgebiet wird auch von großen Fließwegen (Einzugsgebiet > 100 ha) berührt. Fließwege mit einem Einzugsgebiet von 10 – 100 ha und kleinere Fließwege durchziehen auch die Ortsgebiete, auf der öffentlichen Verkehrsfläche nördlich des Änderungspunktes 2 findet sich ein größerer Fließweg. Die Ableitung des Oberflächenwassers (Ableitung durch Verrohrung oder Wasserabzugsgräben) wird durch die geplante Änderung nicht beeinflusst werden.

1.1.3 Hochwasser

Die Stadtgemeinde Berndorf ist durch die Abflussstudien der Triesting und des Veitsauer Baches innerhalb des Ortsgebiets betroffen. Im Bereich der beiden Änderungspunkte 1 und 2 sind Hochwassergefährdungen ausgehend vom Veitsauer Bach kartiert. Die Inhalte beider Änderungspunkte betreffen die Verbesserung der Berücksichtigung der Hochwassergefährdung.

Im Zuge der Voruntersuchung wurde die Abteilung WA3 um Planungskonsultation ersucht, ein Antwortschreiben liegt noch nicht vor.

1.1.4 Gefahrenzonenplan (Wildbach- und Lawinenverbauung)

Die Stadtgemeinde Berndorf ist durch rote und gelbe Gefährdungen von Wildbächen betroffen, diese berühren bzw. durchfließen teilweise auch das Ortsgebiet. Die von den geplanten Änderungen betroffene Bereiche sind von Gefährdungen von Wildbächen nicht betroffen.

1.1.5 Altstandorte und Altablagerung

Auf dem Gemeindegebiet von Berndorf sind im Ortsbereich Altstandorte kartiert, die bereits gewidmete Baulandflächen überlagern. Im Nahbereich des gegenständlichen ÄP 1 ist ein Altstandort kartiert, durch die beabsichtigte Änderung sind keine Auswirkungen zu erwarten, weshalb keine Konsultierung der Abteilung Wasserwirtschaft – Referat Altlasten erfolgte.

1.1.6 Sicherheitszone von Seveso Betrieben

Auf dem Gemeindegebiet der Stadtgemeinde Berndorf sind im Gebiet der Katastralgemeinde Berndorf II Sicherheitszonen von zwei Seveso Betrieben bekannt, die auch bereits gewidmete Baulandflächen überlagern. Die von den geplanten Änderungen betroffenen Bereiche sind davon nicht betroffen.

1.1.7 Grundwasser

Bezüglich Grundwasserstandes sind für das Gemeindegebiet der Stadtgemeinde Berndorf keine Angaben getroffen. Rückschlüsse, ob es sich um Feuchtlagen handelt, können auch aufgrund der Informationen der Bodenkarte (e-Bod) getroffen werden.

Im Bereich des Änderungspunktes 2 sind feuchte bis nasse Wasserverhältnisse kartiert, weshalb im Zuge der Voruntersuchung die Abteilung WA2 um Planungskonsultation ersucht wurde.

1.2 Baulandflächenbilanz

Für das Gemeindegebiet der Stadtgemeinde Berndorf wurde im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens eine Baulandflächenbilanz erstellt, die den Stand vor der Änderung abbildet. Diese liegt den Auflageunterlagen als Tabelle sowie als Plandarstellung im Anhang bei. In der Gemeinde besteht Wohnbauland der Kategorien Bauland-Agrargebiet (BA), Bauland-Kerngebiet (BK) und Bauland-Wohngebiet (BW). Weitere Baulandwidmungen umfassen die Kategorien Bauland-Industriegebiet (BI), Bauland-Betriebsgebiet (BB) und Bauland-Sondergebiet (BS). Die gesamte Baulandflächen der Stadtgemeinde Berndorf beinhalten mit Stand Juni 2024 Flächenwidmungsplan (GZ 4226-23/01 VO A) 306,4 ha, davon beträgt der bebaute Anteil 258,4 ha, die Fläche des unbebauten Baulandes entspricht 48,0 Hektar. Darin beinhaltet sind als Aufschließungszone gewidmete Baulandreserven, die 12,8 ha betragen. 30,4 ha der Baulandreserven sind von der Relevanz zumindest eines Prüfthemas betroffen. In der qualifizierten Baulandflächenbilanz werden die unbebauten Baulandflächen nach deren Festlegung als Aufschließungszone und hinsichtlich Zutreffens von Prüfthemen zur Erlangung der Bauplatzreife differenziert. Diese weisen entweder eine ungeeignete Grundstückskonfiguration, keinen Anschluss an das öffentliche Gut auf oder werden von Naturgefahren gem. verordneter Gefahrenzonenpläne oder Hinweiskarten überlagert. Baulandreserven, die als Aufschließungszonen festgelegt sind, werden separat gelistet, da sie zur Erlangung der Bebaubarkeit die verordneten Freigabebedingungen erfüllen müssen sowie zur Bebauung freigegeben werden müssen. Die Baulandreserve des Wohnbaulandes umfasst insgesamt 30,7 Hektar. Das entspricht einer Wohnbaulandreserve von 13 Prozent.

Durch die geplanten Änderungspunkte werden sich Änderungen der Baulandflächenbilanz ergeben. Diese werden im jeweiligen Änderungspunkt beschrieben und summarisch aufgelistet. Das gegenständliche Änderungsverfahren sieht keine Erweiterung der Baulandflächen vor.

1.3 Bevölkerungsentwicklung

Zur Abschätzung des zukünftigen Bedarfs an Baulandflächen in der Stadtgemeinde Berndorf wurde eine Baulandbedarfsberechnung erstellt (siehe Anhang). Der Baulandbedarf wird unter Annahme drei verschiedener Szenarien im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung berechnet. Dem wurde ein weiteres Szenario hinzugefügt, das die Fortschreibung der Bevölkerungsentwicklung ab dem Jahr 2018 berechnet, da seit 2018 eine sich fortsetzende Trendveränderung der Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen ist.

Szenario 1 basiert auf der Fortschreibung der Bevölkerungsentwicklung von 2001 bis 2023, in der der jahresdurchschnittliche Bevölkerungszuwachs in der Stadtgemeinde Berndorf 0,17 Prozent betrug. Bei Fortschreibung dieser Entwicklung wird die Bevölkerung der Stadtgemeinde bis zum Jahr 2030 auf 9.060 Einwohner:innen (mit Hauptwohnsitz) anwachsen.

Szenario 2 schreibt die Bevölkerungsentwicklung zwischen 2011 und 2023 fort. In diesem Zeitraum (ausgehend vom Bevölkerungsstand 2011) gab es einen Bevölkerungszuwachs von 0,14 Prozent pro Jahr. Demnach wird die Bevölkerung Stadtgemeinde Berndorf im Jahr 2030 prognostizierte 9.043 Einwohner:innen umfassen.

Eine von der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) durchgeführte Regionalprognose geht von einem Bevölkerungszuwachs von 2,05 Prozent bis zum Jahr 2030 für die NUTS Region Niederösterreich Süd aus (Basisjahr 2021). Daraus folgend wird die Stadtgemeinde Berndorf bis zum Jahr 2030 auf 9.097 Einwohner:innen anwachsen.

Im gegenständlichen Änderungsverfahren werden Maßnahmen gesetzt, um eine Nutzung der langjährig gewidmeten, innerörtlichen Wohnbaulandreserven zu ermöglichen. Dabei wird kein neues Wohnbauland ausgewiesen, bereits gewidmetes Bauland wird reduziert.

2 Änderungspunkt im Detail

2.1 Änderungspunkt 1:

Umwidmung von Bauland-Wohngebiet (BW) in Grünland-Freihaltefläche-Retention (Gfrei-Re) der vom Geltungsbereich der Bausperre gemäß § 26 Abs. 2 lit.b NÖ ROG 2014 überlagerten Grundstücksflächen

KATASTRALGEMEINDE BERNDORF IV

GRUNDSTÜCKE (DKM 2017)	506, 512/2, 514/1, 517/1, 519/1, 520/1
VORLIEGENDE WIDMUNG	Bauland- Wohngebiet (BW)
GEPLANTE WIDMUNG	Grünland-Freihaltefläche-Retention (Gfrei-Re)
KONSULTATIONEN	Abteilung Wasserbau (WA3) Abteilung Wasserwirtschaft – Grundwasserschutz (WA2)
FLÄCHENAUSMASS	Ca. 1.410 m ²
ÄNDERUNGSANLASS	gemäß NÖ ROG § 25 Abs.1 Z 2: wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen

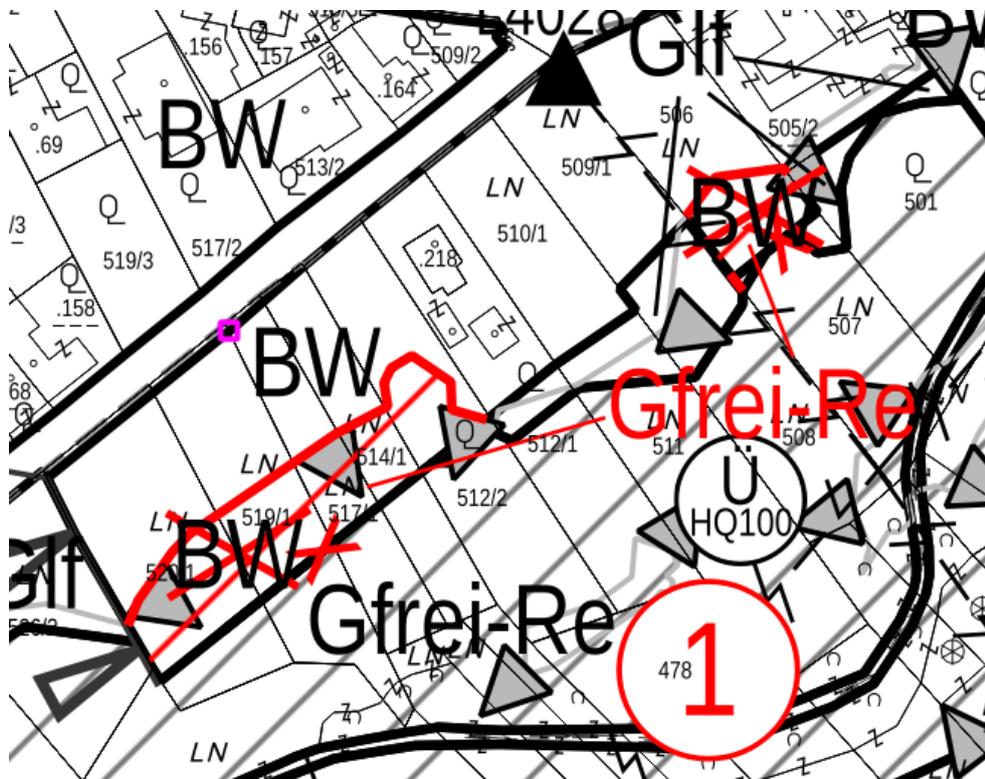


Abbildung 1: Auflageentwurf Änderung des Flächenwidmungsplanes, eigene maßstabslose Darstellung

2.1.1 Ausgangssituation

Ziel der Änderungsmaßnahme ist die Umwidmung der Bauland- Wohngebiet (BW) gewidmeten Teilflächen, die vom Geltungsbereich der Bausperre gemäß § 26 Abs. 2 lit.b NÖ ROG 2014 überlagert werden, in Grünland-Freihaltefläche-Retention (Gfrei-Re).

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Berndorf beschloss am 14.12.2016 aus gegebenem Anlass u.a. für die gegenständlichen Grundstücksflächen eine Bausperre gemäß § 26 Abs. 2 lit.b NÖ ROG 2014. Demnach gilt die Bausperre bis zur Beseitigung der Gefährdung gemäß §15 Abs. 3 Zi. 1 NÖ ROG 2014. Gemäß aktuellem Gefahrenzonenplan (vgl. NÖ Atlas, abgerufen am 24.05.2024) ist für den gegenständlichen Bereich die HW-100 Gefährdung nach wie vor relevant und entspricht deren Kenntlichmachung im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan. Bezüglich der Hochwassergefährdung findet regelmäßig Informationsaustausch zwischen Stadtgemeinde, den ASV der Abteilung Wasserbau und auch dem befassten ZT für Kulturtechnik & Wasserwirtschaft statt. Demnach ist in absehbarer Zeit keine Veränderung der Hochwassergefährdung entlang des Veitsauer Baches zu erwarten. Im Zuge der Voruntersuchung wurde bei der Abteilung Wasserbau um Planungskonsultation angefragt. Das Antwortschreiben liegt aktuell noch nicht vor.

Gemäß e-Bodenkarte sind die Wasserverhältnisse mäßig feucht bis nass angegeben, da es sich bei der geplanten Änderung um eine Umwidmung in Grünland handelt, sind diesbezüglich keine besonderen Beachtungserfordernisse relevant. Aufgrund der angegebenen nassen Wasserverhältnisse wurde im Rahmen der Voruntersuchung die Abteilung Wasserwirtschaft – Grundwasserschutz konsultiert. Gem. Antwortschreiben vom 21.05.2024 *erfolgen nur Beurteilungen von Umwidmungen im Zusammenhang mit Grundwasserschutz- und -schongebieten.*

Vonseiten der Grundeigentümer wurde dem Bauamt die Absicht zur Erlangung einer Bauplatzerklärung bekannt gegeben, weshalb eine Anfrage bei der Aufsichtsbehörde zur Abklärung von offenen Fragen gestellt wurde. Im Antwortschreiben wurde u.a. mitgeteilt:

gemäß § 11 Abs. 2 NÖ Bauordnung 2014 ist auf Antrag des Eigentümers ein Grundstück im Bauland zum Bauplatz zu erklären, wenn es

1. *a) an eine bestehende oder im Flächenwidmungsplan vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche unmittelbar angrenzt oder*
- b) mit einer solchen durch eine Brücke verbunden ist oder verbunden werden kann oder*
- c) mit einem im Grundbuch sichergestellten Fahr- und Leitungsrecht, das dem Bebauungsplan nicht widerspricht, verbunden wird oder*

d) die Widmung Bauland-Sondergebiet aufweist und durch eine im Flächenwidmungsplan vorgesehene im Eigentum des Bauplatzeigentümers stehende private Verkehrsfläche mit einer öffentlichen Verkehrsfläche verbunden ist,

2. aufgrund seiner Gestalt, Beschaffenheit und Größe nach den Bestimmungen dieses Gesetzes und den Festlegungen im Bebauungsplan bebaut werden darf,

3. nicht in einer Aufschließungszone (§ 16 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung) liegt, und wenn

4. die Bauplatzerklärung dem Zweck einer Bausperre §§ 26 oder 35 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung) nicht widerspricht.

Beim Grundstück Nr. 512/2 wäre eine Teilung (Anm.: bei unveränderter Flächenwidmung) nicht zulässig. Hier besteht daher keine Möglichkeit, das Grundstück zum Bauplatz zu erklären.

Es könnte in diesem Fall, da das Grundstück an Glf grenzt, allenfalls der Baulandteil, der von der Bausperre betroffen ist, wieder als Grünland gewidmet werden. Dann wäre eine Bauplatzerklärung für den Teil des Grundstücks, der im Bauland liegt, möglich.

Aus der Anfragenbeantwortung geht hervor, dass die Umwidmung in Grünland der von der Bausperre betroffenen Teilflächen für den gegenständlichen Bereich eine Voraussetzung zur Bauplatzerklärung darstellt, um in der Folge die widmungsentsprechende Nutzung der Baulandreserve zu ermöglichen.

Die südlich angrenzenden Flächen werden gemäß aktueller ABU von HW-30 Gefährdung überlagert, weshalb deren Umwidmung in einem vorangegangenen Änderungsverfahren des Flächenwidmungsplanes in Grünland-Freihaltefläche-Retention (Gfrei-Re) durchzuführen war. Da die angrenzende Grünlandkategorie Grünland-Freihaltefläche-Retention (Gfrei-Re) ist, ist die Umwidmung der gegenständlichen Flächen in dieselbe Grünlandwidmung vorgesehen, auch wird dadurch die Kausalität der Grünlandwidmung wiedergegeben. Sollte zukünftig für diese Flächen die Überlagerung der Hochwassergefährdung entfallen, wäre eine Zurückführung zur Widmung Bauland-Wohngebiet (BW) zu prüfen und ggf. umzusetzen.

Die vom Änderungspunkt betroffene Fläche wird von der Ausweisung des Natura 2000 FFH-Gebiet Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand - Schneeberg – Rax überlagert. Bei der geplanten Änderung handelt es sich um Umwidmung von unbebautem Bauland in Grünland, wodurch keine Beeinträchtigungen der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Europaschutzgebietes ausgelöst werden.

Die von der geplanten Änderung der Widmungsgrenze randlich des bebauten Siedlungsgebietes betroffene Fläche wird als landwirtschaftliche Fläche (Acker) genutzt, durch die geplante Widmungsänderung sind keine Auswirkungen auf den Artenschutz zu erwarten.

2.1.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass des gegenständlichen Änderungspunktes ist die Änderung der Grundlagen, die durch das Erfordernis der Erlassung einer Bausperre gemäß § 26 Abs. 2 lit.b NÖ ROG 2014 und deren Umsetzung bewirkt wurde.

2.1.3 Vorgesehene Änderung

Die Umwidmung der von der Bausperre gemäß § 26 Abs. 2 lit.b NÖ ROG 2014 überlagerten Flächen in eine andere Widmungsart als Bauland stellt die Voraussetzung dar, um die gegenständliche Baulandreserve einer widmungskonformen Nutzung zuzuführen. Erst nach deren Widmungsänderung kann eine Bauplatzerklärung für die außerhalb der Überflutungsgefährdung situierten, nördlichen Teilflächen der langjährigen Baulandreserve erfolgen.

Da die Nutzung dieser Baulandreserve angestrebt wird, wurde von den betroffenen Grundeigentümern ein dementsprechender Umwidmungsantrag gestellt. Die Nutzung der bereits gewidmeten Baulandreserven zur Bedarfsdeckung für Wohnbauland ist im Interesse der Stadtgemeinde und entspricht den Zielen hinsichtlich Siedlungsentwicklung, da das Heranziehen von bereits gewidmetem Bauland zur Bedarfsdeckung vorzugsweise erfolgen soll. Diesem Ziel der örtlichen Raumordnung wird durch die geplante Änderung entsprochen.

Da die geplante Änderung eine wesentliche Voraussetzung zur widmungsentsprechenden Verwendung des gewidmeten Wohnbaulandes darstellt, wird die Umsetzung dieser Maßnahme von den Grundeigentümern und der Stadtgemeinde einvernehmlich befürwortet und soll daher zur Umsetzung gelangen.

2.1.4 Auswirkung auf die Baulandflächenbilanz

Auswirkung Baulandflächenbilanz: ja

Durch diesen Änderungspunkt wird die Fläche des unbebauten Bauland-Wohngebietes (BW), um rd. 1.410 m² reduziert.

2.2 Änderungspunkt 2:

Änderung und Ergänzung der Freigabebedingungen für die Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone 2 (BW-A2), weiters Umwidmung von Teilflächen der Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone 2 (BW-A2) in Bauland-Wohngebiet (BW), private Verkehrsfläche (Vp) und Grünland-Park (Gp) sowie Arrondierung der Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche zum angrenzenden Bauland- Wohngebiet (BW) und geplantem Bauland-Agrargebiet (BA)

KATASTRALGEMEINDE BERNDORF IV

GRUNDSTÜCKE (DKM 2017)	1104/11, 23, 27/1, 27/2, 500
VORLIEGENDE WIDMUNG	Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone 2 (BW-A2), öffentliche Verkehrsfläche und Bauland-Agrargebiet (BA)
GEPLANTE WIDMUNG	Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone 2 (BW-A2), private Verkehrsfläche (Vp), Grünland-Park (Gp), Bauland- Wohngebiet (BW) öffentliche Verkehrsfläche
KONSULTATIONEN	Abteilung Wasserbau (WA3) Abteilung Wasserwirtschaft – Grundwasserschutz (WA2)
FLÄCHENAUSMASS	ca.13.275 m ² BW-A2 ca. 25 m ² Vö, ca. 20 m ² BA
ÄNDERUNGSANLASS	gemäß NÖ ROG §25 Abs.1 Z 2: wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen

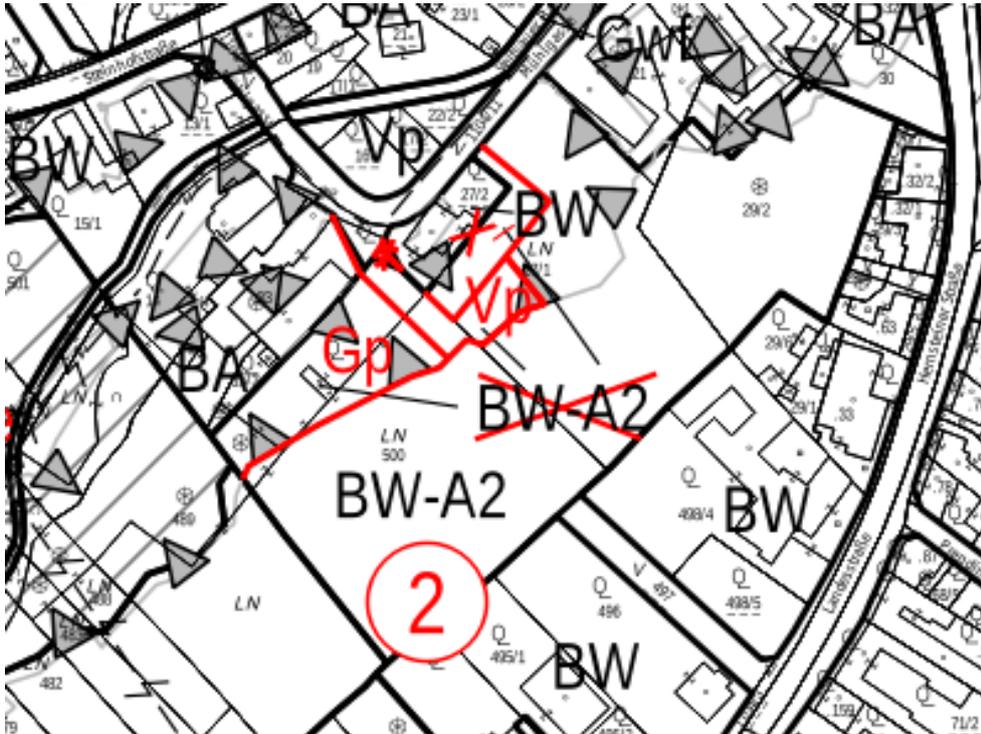


Abbildung 2: Auflageentwurf Änderung des Flächenwidmungsplanes, eigene maßstabslose Darstellung

Ausgangssituation

Ziel der Änderungsmaßnahme ist die Schaffung von geeigneten Voraussetzungen, um die als Aufschließungszone festgelegte Baulandreserve einer Nutzung zuführen zu können, wofür einerseits die Änderung und Ergänzung der Freigabebedingungen vorgesehen ist sowie die Umwidmung von Teilflächen der Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone 2 (BW-A2), die vom Geltungsbereich der Bausperre gemäß § 26 Abs. 2 lit.b NÖ ROG 2014 überlagert werden.

Die rechtskräftigen, langjährig unverändert verordneten Freigabebedingungen lauten:

- Vorliegen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes
- Vorhandensein oder bereits erfolgte Inangriffnahme der Aufschließungseinrichtungen (Verkehrsflächen, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung)

Die inhaltliche Prüfung der derzeitigen Freigabebedingungen ergibt, dass diese nicht alle beachtenswerten Voraussetzungen in ausreichender Form abdecken, darüber hinaus ergibt sich ein Beachtungserfordernis aufgrund der zwischenzeitlich für Teilflächen festgelegten Bausperre.

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Berndorf beschloss am 14.12.2016 aus gegebenem Anlass u.a. für die von der HW-100 Gefährdung betroffenen Flächen der Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone 2

(BW-A2) eine Bausperre gemäß § 26 Abs. 2 lit.b NÖ ROG 2014. Diese Bausperre gilt bis zur Beseitigung der Gefährdung gemäß §15 Abs. 3 Zi. 1 NÖ ROG 2014. Gemäß aktueller Abflussuntersuchung (vgl. NÖ Atlas, abgerufen am 24.05.2024) ist für den gegenständlichen Bereich die HW-100 Gefährdung nach wie vor relevant und entspricht deren Kenntlichmachung im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan. Bezüglich der Hochwassergefährdung findet regelmäßig Informationsaustausch zwischen der Stadtgemeinde, der Abteilung Wasserbau und auch dem befassten ZT für Kulturtechnik & Wasserwirtschaft statt. Demnach ist in absehbarer Zeit keine Veränderung der Hochwassergefährdung entlang des Veitsauer Baches zu erwarten. Im Zuge der Voruntersuchung wurde bei der Abteilung Wasserbau um Planungskonsultation angefragt. Das Antwortschreiben liegt aktuell noch nicht vor.

Der gegenständliche Bereich ist in der elektronischen Bodenkarte (e-Bod) erfasst, für annähernd die gesamte Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone 2 (BW-A2) ist Typischer Gley der kartierte Bodentyp, die Wasserverhältnisse feucht, die Durchlässigkeit gering bis mäßig angegeben.

Da es sich dabei neben der von der geplanten Änderung in Grünland-Park (Gp) und private Verkehrsfläche (Vp) betroffenen Fläche um als Aufschließungszone gewidmetes Bauland-Wohngebiet (BW-A2) handelt, wird die Beachtungserforderlichkeit der Bodenbeschaffenheit als relevant angesehen. Deshalb wurde im Rahmen der Voruntersuchung die Abteilung Wasserwirtschaft – Grundwasserschutz (WA2) konsultiert, in der Anfrage wurden die beabsichtigten Änderungen dargelegt sowie angefragt, ob zur Berücksichtigung des vermutet hohen Grundwasserstandes Festlegungen im Bebauungsplan empfohlen werden. Gem. Antwortschreiben vom 21.05.2024 erfolgte die Information, dass durch die angefragte Abteilung *nur Beurteilungen von Umwidmungen im Zusammenhang mit Grundwasserschutz- und -schongebieten erfolgen. Wir verfügen über keine lokalen Kenntnisse zu etwaigen hohen Grundwasserständen im betroffenen Bereich und können daher diesbezüglich keine Einschätzung vornehmen. Laut digitalem Wasserbuch finden sich im Bereich der Ortschaft Veitsau einige ältere (1939) Entwässerungsanlagen (WG Veitsau). Dies sind neben der von Ihnen erwähnten Ausweisungen der Bodenkarte Hinweise auf höhere Grundwasserstände.*

Vonseiten der Grundeigentümer wurde dem Bauamt die Absicht einer Grundstücksneuaufteilung von Teilflächen der Aufschließungszone bekannt gegeben, die einerseits Ergänzungsflächen zum historisch bebauten Grundstück Nr. 27/2 (rechtskräftige Widmung BW) vorsieht und andererseits eine Grundstücksneuaufteilung für den westlichen Teilbereich der Aufschließungszone. (vgl. Teilungsentwurf von Vermessung ZT Prof. Guggenberger GZ 8486/21 vom 18.3.2024 im Anhang) Dieser Teilungsentwurf entspräche den derzeit geltenden Freigabebedingungen, wobei die Schaffung zweier neu geteilten Grundstücke (7.042 m², 2.835 m²) vorgesehen ist.

Im Falle dieser Grundstücksteilung wäre die Erweiterung des öffentlichen Verkehrsflächennetzes nicht erforderlich.

Die geplanten Grundstücke könnten allerdings – unter Zugrundelegung der anlässlich zu ÄP 1 angefragten eingelangten Rechtsauskunft nicht als Bauplatz erklärt werden, weshalb auch in diesem Bereich eine Umwidmung der von der Bausperre betroffenen Teilflächen vorgesehen ist.

Die Umwidmung des Baulandes der von der Bausperre betroffenen Teilflächen in eine andere Widmungsart ist Voraussetzung zur zukünftigen Bauplatzerklärung der neu zu teilen beabsichtigten Grundstücke, um in der Folge die Nutzung der Baulandreserve zu ermöglichen. Deren Widmungsneufestlegung ist als Grünland-Park (Gp) sowie private Verkehrsfläche (Vp) für das westliche, zu teilen und einer Baulandnutzung zuzuführen beabsichtigte Grundstück Nr. 500 vorgesehen. Dadurch kann die zukünftige Grundstücksnutzung dermaßen erfolgen, dass die Bebauung im HW-100-gefährdungsfreien Grundstücksteil erfolgt und die Errichtung einer Zufahrt, der KFZ-Abstellflächen, Garten- und Spielflächen im von der Bausperre gemäß § 26 Abs. 2 lit.b NÖ ROG 2014 betroffenen Grundstücksteil. Dadurch kann sowohl eine Berücksichtigung der aufgrund der Überlagerung der Hochwassergefährdung relevanten Erfordernisse als auch ein bodensparender Umgang dieser innerörtlichen Baulandreserve bestmöglich vereinbart und berücksichtigt werden. Da es sich hierbei nicht um die Festlegung der inneren Verkehrserschließung gem. NÖ ROG 2014 § 16 Abs. 4 handelt, hat die Umwidmung dieser Flächen per Änderung des Flächenwidmungsplanes zu erfolgen.

Der übermittelte angestrebte Teilungsentwurf sieht Ergänzungsflächen zum historisch bebauten Grundstück Nr. 27/2 vor, für diese ist die Zuordnung zur Widmung Bauland-Wohngebiet (BW) vorgesehen, da hierfür der Verbleib in der Aufschließungszone zur Erfüllung von Freigabebedingungen nicht erforderlich ist. Zur ausreichenden Beachtung der Überlagerung der Hochwassergefährdung ist im parallel geführten Verfahren 46. Änderung des Bebauungsplanes die Festlegung von besonderen Bauvorschriften vorgesehen. („Bei der Errichtung von Gebäuden ist auf das hochwassersichere Errichten Bedacht zu nehmen“)

In Anbetracht der angeführten Gegebenheiten ist nach Prüfung der derzeit rechtskräftigen Freigabebedingungen hinsichtlich folgender Kriterien Ergänzungsbedarf anzuführen:

- Regelung der inneren Verkehrserschließung in Abstimmung mit der zukünftigen Parzellierung hinsichtlich deren Lage und deren Erfordernis,
- Dabei wird eine flächensparende Verkehrserschließung unter Beachtung der nutzungsgerechten Verkehrsabwicklung angestrebt

- Beachtung des Niveaus des Abwasserkanals in der Hernsteiner Straße: die Höhenlage lässt ein Einleiten in die Hernsteiner Straße im natürlichen Gefälle nicht zu, weshalb das Einleiten in die Mühlgasse vorzusehen ist
- Sicherstellung der ausreichenden Beachtung der Bodenverhältnisse (Kartierung nasse Bodenverhältnisse)

Zur Berücksichtigung dieser Kriterien ist die Adaptierung der Freigabebedingungen wie folgt vorgesehen:

1. Durchführung eines Teilungsplanentwurfs, der entweder
 - a. auf Basis eines mit der Gemeinde abgestimmten Bebauungskonzeptes unter Berücksichtigung der Schaffung einer nutzungsgerechten Verkehrsabwicklung (Zu- und Abfahrt zu Baugrundstücken auch für Winterdienst und Müllabfuhr) und Berücksichtigung der Umkehrmöglichkeit aller Verkehrsteilnehmer ohne weiterer Grundstücksaufteilung durchgeführt wird.

oder

- b. eine Parzellierung in Abstimmung mit der Gemeinde vorsieht, bei der eine Verbindung zwischen Mühlgasse und Hernsteiner Straße als öffentliche Verkehrsverbindung oder jedenfalls die dem § 32 NÖ ROG 2014 entsprechende Regelung der Verkehrserschließung sichergestellt wird.
2. Einholen einer geohydrologischen Untersuchung zur Berücksichtigung im Bauverfahren oder erforderlichenfalls Berücksichtigung etwaiger Maßnahmen im Hinblick auf einen hohen Grundwasserstand im Bebauungsplan
3. Sicherstellung der Ableitung des Abwassers nur über den Kanalanschluss in der Mühlgasse
4. Eine Teilfreigabe ist zulässig, sofern die in den Punkten 1 bis 3 genannten Bedingungen für das gesamte Aufschließungsgebiet vorliegen sowie der Gemeinde keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für die Grundausstattung erwachsen und die ordnungsgemäße Bebauungsmöglichkeit der verbleibenden Restfläche gesichert bleibt und der Gemeinde auch für deren Grundausstattung keine unwirtschaftlichen Aufwendungen erwachsen werden.

Die vom Änderungspunkt betroffene Fläche wird von der Ausweisung des Natura 2000 FFH-Gebiet Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand - Schneeberg – Rax überlagert. Bei der geplanten Änderung handelt es sich um Umwidmung von Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone (BW-A2) in Grünland-

Park (Gp) und private Verkehrsfläche (Vp), sowie Adaptierung der Freigabebedingungen, wodurch keine Beeinträchtigungen der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Europaschutzgebietes ausgelöst werden.

Die von der geplanten Änderung betroffene Fläche wird aktuell als landwirtschaftliche Fläche (Rinderweide) genutzt, die geplanten Änderungen lösen keine Veränderungen auf den Artenschutz gegenüber den derzeit rechtskräftigen Widmungsfestlegung aus.

2.2.1 Änderungsanlass

Änderungsanlass des gegenständlichen Änderungspunktes ist die Änderung der Grundlagen, die durch das Erfordernis der Erlassung einer Bausperre gemäß § 26 Abs. 2 lit.b NÖ ROG 2014 und deren Umsetzung bewirkt wurde.

2.2.2 Vorgesehene Änderung

Die Umwidmung der von der Bausperre gemäß § 26 Abs. 2 lit.b NÖ ROG 2014 überlagerten Flächen in eine andere Widmungsart als Bauland stellt die Voraussetzung dar, um die gegenständliche Baulandreserve einer widmungskonformen Nutzung zuzuführen. Erst nach deren Umwidmung kann eine Bauplatzklärung für die hochwasserfreien, nördlichen Teilflächen der langjährigen Baulandreserve erfolgen.

Von den betroffenen Grundeigentümern wurde ein gemeinsam befürworteter Entwurf zur Grundstücksneuaufteilung ausgearbeitet, da die Nutzung von Teilflächen dieser Baulandreserve angestrebt wird. Konkrete Nutzungsabsicht für die gem. zugrunde liegendem Teilungsplanentwurf geplanten Grundstücke gibt es derzeit nur für den westlichen Teilbereich der Aufschließungszone. Dies betrifft die Grundstücksfläche des neu zu teilen beabsichtigten Grundstücks Nr. 500, sodass im gegenständlichen Änderungsverfahren nur für diesen Teilbereich die Umwidmung in private Verkehrsfläche (Vp) und Grünland-Park (Gp) vorgesehen ist.

Die Nutzung der bereits gewidmeten Baulandreserven zur Bedarfsdeckung für Wohnbauland ist im Interesse der Stadtgemeinde und entspricht deren Zielen hinsichtlich Siedlungsentwicklung, da das Heranziehen von bereits gewidmetem Bauland zur Bedarfsdeckung vorzugsweise erfolgen soll. Diesem Ziel der örtlichen Raumordnung kann durch die geplante Änderung entsprochen werden. Da die geplante Änderung der Flächenwidmung Voraussetzung zur widmungsentsprechenden Verwendung des gewidmeten Wohnbaulandes ist, wird die Umsetzung dieser Maßnahme von den Grundeigentümern und der Stadtgemeinde einvernehmlich befürwortet und soll daher zur Umsetzung gelangen.

Da die für diese Aufschließungszone (BW-A2) langjährig definierten Freigabebedingungen den berücksichtigungserforderlichen Kriterien nicht ausreichend entsprechen, ist die geplante Adaptierung der Freigabebedingungen vorgesehen.

Im Zuge des Eintrags der zu ändern beabsichtigten Freigabebedingungen wurde der bisherige Verbleib der in der Plandarstellung eingetragenen Freigabebedingungen der mittlerweile freigegebenen BW-A13 erkannt, dessen Streichung durchgeführt wird,

2.2.3 Auswirkung auf die Baulandflächenbilanz

Auswirkung Baulandflächenbilanz: ja

Durch diesen Änderungspunkt wird die Fläche des unbebauten Bauland-Wohngebietes (BW), um rd. 1.865 m² reduziert.

Wolkersdorf, im Juni 2024

DI Michael Fleischmann
Ingenieurkonsulent für Raumplanung
und Raumordnung

Bearbeitung:
Kludia Sisko
Felix Erhart, BSc.

3 Anhang

- Teilungsentwurf von Vermessung ZT Prof. Guggenberger GZ 8486/21 vom 18.3.2024
- Plandarstellung Änderung Flächenwidmungsplan: Auflageentwurf 40. Änderung Blatt 1 (A0)
- Baulandflächenbilanz Tabelle
- Baulandflächenbilanz Plandarstellung
- Baulandbedarf Tabelle