



STADTGEMEINDE HERZOGENBURG

ABÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

PLANUNGSBERICHT

643/2022
21.07.2022
fwaanlass_2502

A. ALLGEMEINES

A1. Stand der örtlichen Raumordnung in der Stadtgemeinde Herzogenburg

Für die Stadtgemeinde Herzogenburg liegt ein im Jahr 2009 beschlossenes Örtliches Raumordnungsprogramm vor. Dieses besteht aus einem Flächenwidmungsplan, einem Örtlichen Entwicklungskonzept und einem Verordnungstext.

Der Flächenwidmungsplan wurde zuletzt am 31.01.2022 am Planblatt 1 abgeändert.

Das Örtliche Entwicklungskonzept (EK) besteht aus zwei Planblättern, wobei Planblatt 1 inzwischen aktualisiert wurde und mit Stand 29.06.2020 vorliegt. Planblatt 2 ist auf dem Stand vom 14.06.2010.

Herzogenburg befindet sich im Wirkungsbereich des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RegROP) NÖ-Mitte. Das Gemeindegebiet ist auf Planblatt 38 „Krems an der Donau“ dargestellt und beinhaltet relevante Aussagen, die zu berücksichtigen sind. Auf diese wird bei den Erläuterungen zu den jeweiligen Änderungspunkten, wenn relevant, eingegangen.

Die Gemeinde ist kein Mitglied eines kleinregionalen Zusammenschlusses und verfügt somit über kein Kleinregionales Rahmenkonzept (KRRK), aus dem relevante Aussagen generiert werden können.

Die gegenständliche Änderung umfasst 13 Änderungspunkte, wobei drei von vornherein als geringfügig einzustufen sind. Bei acht Punkten konnte nach einem SUP-Screening festgestellt werden, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten und somit keine weiterführenden Untersuchungen in Form einer Strategischen Umweltprüfung (Umweltbericht) erforderlich sind.

Für die Änderungspunkte 1 und 2 wurde festgestellt, dass erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt möglich sind, weshalb weitere Untersuchungen in Form von zwei separaten Umweltberichten durchgeführt wurden. Die Berichte „umweltbericht_gpv_oberwinden“ und „umweltbericht_gpv_gutenbrunn“ sind Teil dieses Verfahrens und liegen den Unterlagen bei.

Die Änderungspunkte 4, 12 und 13 werden zurückgestellt und gelangen vorerst im Rahmen dieses Änderungsverfahrens nicht zur Auflage.

A2. Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren, Baulandbilanz

Gemäß § 25 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes sind für das Verfahren zur Änderung örtlicher Raumordnungsprogramme die Themen Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz aufzuarbeiten, sofern dies nicht in einem verordneten Entwicklungskonzept erfolgt ist.

Da in diesem Verfahren neues Bauland ausgewiesen wird, wird in diesem Planungsbericht ein **Baulandmonitoring** durchgeführt, um den Bedarf für die geplanten Neuausweisungen ermitteln zu können. In diesem Kapitel werden auch Ausführungen zum Thema Bevölkerungsentwicklung und Baulandbilanz ausgearbeitet. Als Conclusio soll abgeschätzt werden, welcher Bedarf an neuem Wohnraum, unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und der bereits bestehenden Entwicklungspotenziale (verfügbare Baulandreserven, Nachverdichtung, Leerstände), in einem Zeithorizont bis 2030 in der Gemeinde besteht.

Zum Thema Naturgefahren sind im Flächenwidmungsplan die roten und gelben Gefahrenzonen sowie 100-jährliche Überflutungsflächen kenntlich gemacht. Alle relevanten naturräumlichen

Gefährdungen (Hangwasser, Geogene Gefahrenhinweiskarten, etc.) werden im Rahmen der gegenständlichen Änderungen im Zuge des SUP-Screenings berücksichtigt und gegebenenfalls Konsultationen an die zuständigen Dienststellen der Fachplanungen (Land NÖ, WLV, etc.) geschickt.

A3. Vorliegendes Änderungsverfahren

Das vorliegende Änderungsverfahren betrifft den Flächenwidmungsplan in 13 Punkten (ÄP 1 bis ÄP 13). Diese werden auf neun Planblattentwürfen (2502 / F.A.1. – F.A.9.) dargestellt.

Im gegenständlichen Verfahren wurden folgende Konsultationen aufgrund der im SUP Screening aufgetauchten Gefahrenpotenziale durchgeführt:

- Geologischer Dienst des Landes NÖ: ÄP 1, 8
- Land NÖ – Abteilung Wasserbau: ÄP 4
- Land NÖ – Abteilung Wasserwirtschaft (Altlasten): ÄP 1, 11, 12
- Land NÖ – Straßenbauabteilung BA 5: ÄP 3, 11
- Land NÖ – Abteilung Landesstraßenplanung: ÄP 3, 11
- Bundesdenkmalamt (BDA): ÄP 5, 10

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Planungsberichtes liegen bereits folgende Stellungnahmen vor:

- Land NÖ – Abteilung Wasserwirtschaft (Altlasten): ÄP 1, 11, 12 – Stellungnahme WA2-A-122/049-2022 (Datum 17.06.2022)
- Bundesdenkmalamt (BDA): ÄP 5, 10 – Stellungnahme per Email (Datum 07.06.2022)

Die noch ausständigen Stellungnahmen werden im Zug des Verfahrens noch nachgereicht.

A4. Flächenbilanz vor und nach Abänderung des Flächenwidmungsplanes

Gemäß §13 Abs. 5 NÖ ROG hat die Gemeinde als Grundlage für die Aufstellung oder Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes den Zustand des Gemeindegebiets durch Untersuchung der naturräumlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten zu erforschen und deren Veränderungen ständig zu beobachten. Das Ausmaß der als Bauland gewidmeten bebauten sowie unbebauten Flächen ist in einer Flächenbilanz zu erfassen.

Das vorliegende Verfahren zur Flächenwidmungsplanänderung betrifft die Flächenbilanz in folgendem Maße:

	Gesamt in ha			davon Bauland-Reserve in %		
	Vor	Nach	Änderung	Vor	Nach	Änderung
Bauland-Wohngebiet	169,99	170,52	+0,53 ha	21,14 %	21,18 %	+0,04 %
Bauland-Wohngebiet f. nachhaltige Bebauung	0,00	0,00		0,00 %	0,00 %	
Bauland-Kerngebiet	41,97	41,99	+0,02 ha	11,94 %	11,93 %	-0,01 %
Bauland-Kerngebiet f. nachhaltige Bebauung	0,17	0,17		0,00 %	0,00 %	
Bauland-Kerngebiet-Handel	9,63	9,63		0,00 %	0,00 %	
Bauland-Agrargebiet	81,96	82,46	+0,50 ha	15,54 %	15,37 %	-0,17 %
Bauland-erhaltenswerte Ortsstrukturen	0,00	0,00		0,00 %	0,00 %	
ZWISCHENSUMME	303,72	304,77	+1,05 ha	17,67 %	17,65 %	-0,02 %
Bauland-Betriebsgebiet	59,25	60,54	+1,29 ha	40,15 %	41,43 %	+1,28 %
Bauland-verkehrsberuhigtes Betriebsgebiet	0,00	0,00		0,00 %	0,00 %	
Bauland-Industriegebiet	48,65	48,65		41,83 %	41,83 %	
Bauland-verkehrsberuhigtes Industriegebiet	0,00	0,00		0,00 %	0,00 %	
Bauland-Sondergebiet	8,52	8,52		0,00 %	0,00 %	
ZWISCHENSUMME	116,42	117,71	+1,29 ha	37,91 %	38,59 %	+0,68 %
SUMME	420,14	422,48	+2,34 ha	23,28 %	23,49 %	+0,21 %

Tabelle 1: Entwicklung der Flächenbilanz vor und nach Äbänderung des Flächenwiddmungsplanes der Stadtgemeinde Herzogenburg.

In der gegenständlichen Änderung steigt die Gesamtfläche des Wohnbaulandes von 303,72 ha auf 304,77 ha an (+1,05 ha). Die größte Steigerung passiert dabei beim Bauland-Wohngebiet (+0,53 ha) und beim Bauland-Agrargebiet (+0,50 ha). Bei Bauland-Kerngebiet (+0,02 ha) kommt es zu geringfügigen Neuausweisungen in Form von kleineren Anpassungen und Korrekturen der Widmungsgrenzen.

Beim Betriebsbauland kommt es aufgrund der Neuausweisung im Betriebsgebiet Oberndorf zur einer Steigerung der Gesamtfläche von 116,42 ha auf 117,71 ha (+1,29 ha). Der Anteil der Betriebsbaulandreserve nimmt hier nach der Änderungsmaßnahme leicht auf 38,59 % zu (+0,68 %).

Relevanz für die 2 ha – Regelung zur Absicherung der Erlassung/Änderung überörtlicher Raumordnungsprogramme

§3 Abs. 4 NÖ ROG 2014 gibt vor, dass die erstmalige Widmung von Wohn- und Betriebsbauland inklusive der zur Aufschließung unbedingt erforderlichen Verkehrsflächen im Ausmaß von mehr als 2 ha, die erstmalige Widmung von Grünland-Lagerplätze und Grünland-Abfallbehandlungsanlagen im Ausmaß von insgesamt mehr als 1 ha sowie großflächige Erweiterungen von Verkehrsflächen nur dann möglich sind, wenn diese Widmungen für öffentliche oder solche Einrichtungen und Betriebe, die zur Versorgung der kulturellen, wirtschaftlichen oder sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erforderlich sind, erfolgen.

Das Höchstmaß von 2 ha bei Bauland darf dabei jeweils zweimalig ein weiteres Mal ausgeschöpft werden, wenn nachgewiesen ist, dass bereits für mindestens 70 % der dort befindlichen Bauplätze Baubewilligungen rechtskräftig erteilt wurden.

Diese Beschränkung gilt nicht für die bereits am 2. Juli 2020 zur allgemeinen Einsicht aufgelegten Änderungsverfahren und endet für die jeweilige Gemeinde mit der Erlassung bzw. Änderung aller für sie rechtswirksamen überörtlichen Raumordnungsprogramme, spätestens jedoch am 31. Dezember 2023.

Beim gegenständlichen Verfahren sind der 2 ha – Regelung folgende Flächenausmaße zurechenbar:

Erstmalige Widmung von WOHNBAULAND inkl. der zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen	
Wohnbauland BW, BK, BWN, BKN, BA (ohne Hintausbereich) [m ²]	10.465
minus Hausgärten und bebaute Nebenflächen (bestehende Ortsstruktur) [m ²]	1.702
minus Rückwidmung von Wohnbauland auf Grünland [m ²]	0
minus Umwidmung von BB auf Wohnbauland [m ²]	0
minus Anteil für öffentliche Einrichtungen [m ²]	0
SUMME anrechenbare Neuwidmung in m²	8.763
in % von 2ha	44 %
Erstmalige Widmung von BETRIEBSBAULAND inkl. der zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen	
Betriebsbauland BB, BI, BVB, BVI	12.907
minus Rückwidmung von Betriebsbauland auf Grünland [m ²]	0
minus Anteil für öffentliche Einrichtungen	0
SUMME anrechenbare Neuwidmung in m²	0
in % von 2ha	65 %
Erstmalige Widmung von BETRIEBLICH GENÜTZTEM GRÜNLAND	
Grünland-Lagerplätze Glp	0
Grünland-Abfallbeseitigungsanlagen Ga	0
minus Anteil für öffentliche Einrichtungen	0
SUMME anrechenbare Neuwidmung in m²	0
in % von 1ha	0 %

Tabelle 2: Anrechenbare Neuwidmungen von Wohn- und Betriebsbauland bzw. betrieblich genütztem Grünland gemäß 2ha Regelung.

Bei gegenständlicher Änderung kommt es zur erstmaligen Widmung von Wohnbauland (inkl. der zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen) im Ausmaß von 10.465 m². Von dieser Fläche sind 1.702 m² abzuziehen, da es sich hier um Hausgärten oder bebaute Nebenflächen handelt. Somit beträgt die **Summe der anrechenbaren Wohnbauland-Neuwidmungen 8.763 m²**, was das maximal ausschöpfbare Kontingent von 2 ha zu **44 %** ausfüllt.

Neue Flächen für Betriebsbauland kommen 12.907 m² neu hinzu. Da es keine Rückwidmungen von Betriebsbauland auf Grünland gibt und es sich um keine öffentlichen Einrichtungen handelt, ist das komplette Flächenausmaß auf das Kontingent von 2 ha anzurechnen. Dieses wird bei gegenständlicher Änderung zu **65 %** ausgefüllt.

B. BAULANDMONITORING – DOKUMENTIERTER BEDARF DES BAULANDES

Zur Erfüllung der neuen Planungsrichtlinien gemäß 6. Novelle des NÖ ROG 2014 §14 Abs. 2 Z 2 und Z 3 ist bei der Neuausweisung von Bauland eine intensivere Auseinandersetzung mit den bestehenden Widmungsreserven und der beobachteten abschätzbaren Entwicklung im Bestand erforderlich. Ein umfassendes Baulandmonitoring stellt dabei den Anspruch auf die detaillierte Ausarbeitung folgender Themen:

- **Bestandsanalyse:** Entwicklung des Baulandes in einer Zeitreihe, Aufzeigen von Flächen, die für eine bauliche Nachverdichtung in Frage kommen könnten; Erfassung leerstehender Wohngebäude oder Wohnungen; Ermittlung der tatsächlichen Verfügbarkeit von Baulandreserven
- **Beobachtete Entwicklung im Baubestand:** Darunter ist die Erfassung der Entwicklung im Baubestand in den vergangenen Jahren (5-10-15 Jahre) zu verstehen.
- **Feststellung von Entwicklungspotenzialen:** Dieses setzt sich aus dem Wohnbaupotential, aus den verfügbaren Baulandreserven und aus dem Potential, das sich aus den Möglichkeiten der Nachverdichtung und dem Leerstand ergibt, zusammen.
- **Bevölkerungsentwicklung und Bedarfsermittlung:** Das festgestellte aktuelle Entwicklungspotential zeigt in Zusammenhang mit der Bevölkerungsprognose der kommenden Jahre den Deckungsgrad bzw. den Zeitraum auf, für den der Wohnbedarf gedeckt werden kann.

Zusätzlich ist laut NÖ ROG §14 Abs. 2 Z9 und Z20 künftig bei allen Widmungsmaßnahmen im Zusammenhang mit Bauland auf die **Sozialverträglichkeit** und die **Grüne Infrastruktur** (Ausmaß an Freiflächen, Gebäudebegrünungen, etc. zum Zweck der Klimawandelanpassung) zu achten.

B1. Bestandsanalyse

Entwicklung des Baulandes

Die folgende diagrammatische Zusammenschau zeigt die Zeitreihe der Baulandentwicklung zwischen 2009 und 2022. Ein Hauptaugenmerk liegt dabei sowohl auf dem Wohnbau land als auch auf Betriebsbau land, da in diesem Verfahren in beiden Baulandkategorien neues Bauland ausgewiesen werden soll.

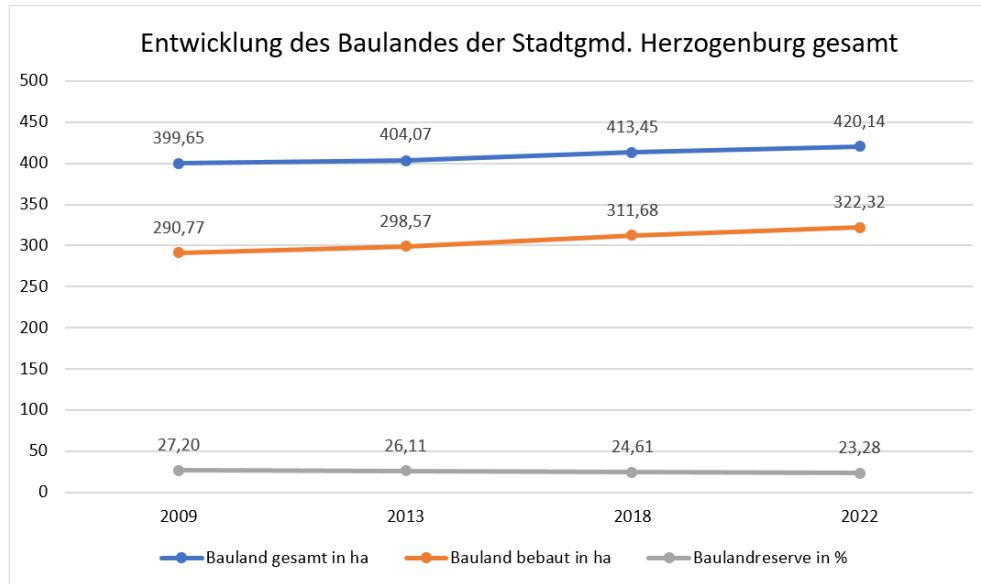


Abbildung 1: Gesamtentwicklung des Baulandes (Summe aus Wohnbau und Betriebsbau).

Von 2009 bis 2022 veränderte sich das gesamte Bauland von 399,65 ha auf 420,14 ha, was einer Steigerung von 20,49 ha (+5,13 %) in 13 Jahren entspricht.

Im Einklang dazu konnte die Zahl des bebauten Baulandes ebenfalls von 290,77 ha in 2009 auf 322,32 ha in 2022 gesteigert werden. Hier ist somit mit einem Plus von 31,55 ha in 13 Jahren ein kontinuierliches Wachstum zu beobachten. Die Steigerung entspricht einer Bebauung von im Schnitt 2,42 ha (24.200 m²) Bauland im Jahr. Diese Entwicklung schlägt sich auch in der Veränderung der Baulandreserven nieder, die im Vergleichszeitraum von 27,20% auf 23,28 % stark gesenkt werden konnten.

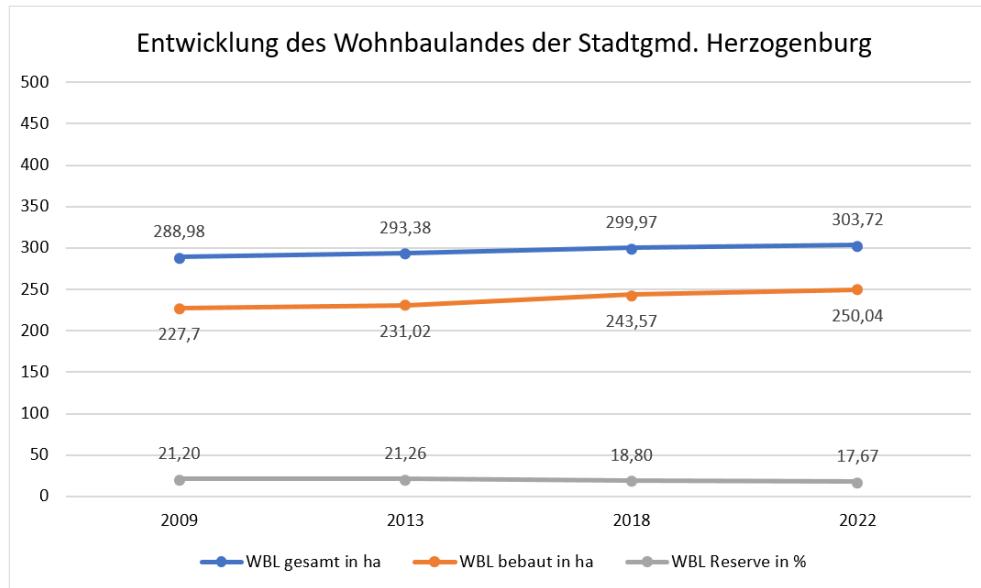
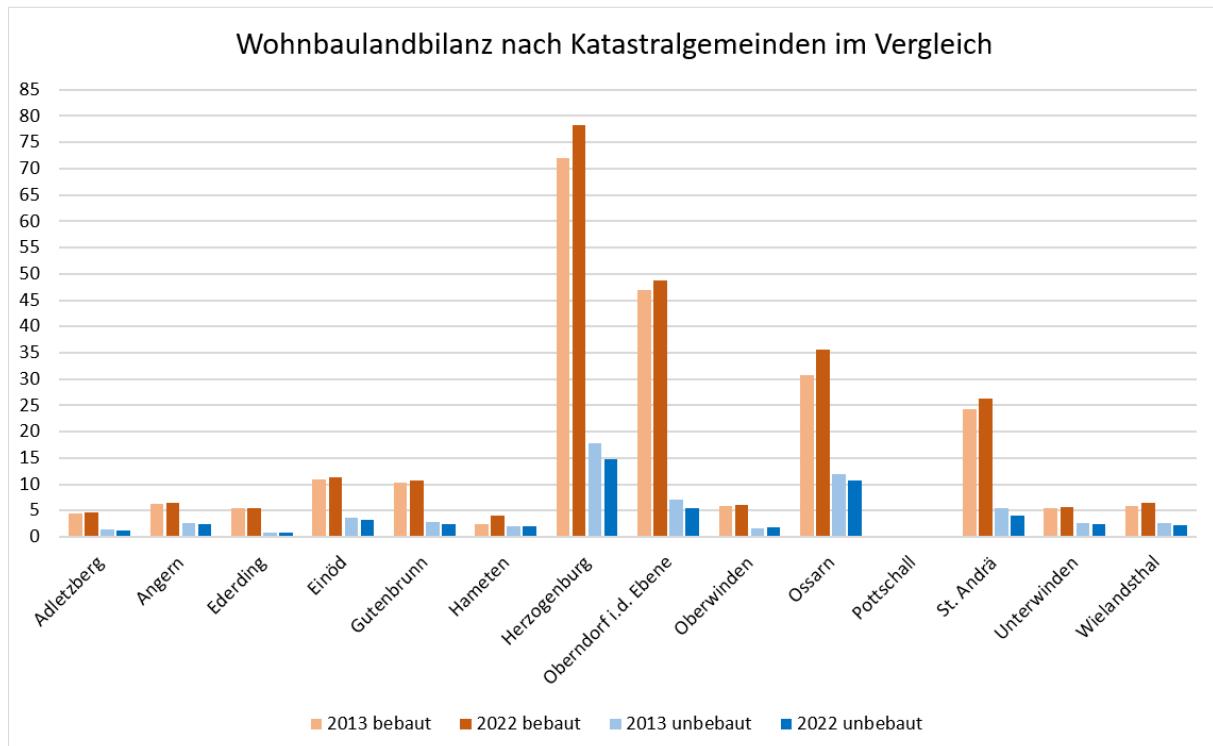


Abbildung 2: Entwicklung des Wohnbaulandes.

Eine hohe Nachfrage an Wohnbau in der Gemeinde zeigt sich aus der obenstehenden Abbildung, die besagt, dass seit 2009 bei steigenden Wohnbauflächen gesamt (+14,74 ha / + 5,10 %) die Baulandreserven von 21,20 % auf 17,67 % gesenkt werden konnten (-3,53 %). Die bebauten Flächen stiegen von 227,7 ha auf 250,04 ha um 22,34 ha (+ 9,81 %) somit wesentlich stärker an als das Wohnbau gesamt. Die Zahlen zeigen, dass die Gemeinde aktiv versucht auf vorhandene Reserven zuzugreifen, was aufgrund der moderaten Neuausweisungen von Wohnbau auch sehr gut gelungen ist.

Bedenkt man die Tatsache, dass von den aktuell 17,67 % (250,04 ha) Wohnbau landreserven ein weit überwiegender Teil als nicht verfügbar gilt, so stehen der Gemeinde nur sehr geringe Flächen an verfügbaren Wohnbau landreserven zur Verfügung, mit denen die kurzfristige Nachfrage nach Wohnraum bei der ansiedlungswilligen Bevölkerung gestillt werden kann.

Folgend wird die Baulandbilanz des Wohnbaulandes nochmals nach Katastralgemeinden aufgesplittet:



KG / WBL (in ha)	2013 bebaut	2022 bebaut	2013 unbaut	2022 unbaut	Reserven 2022 %
Adletzberg	4,47	4,63	1,36	1,20	20,58
Angern	6,26	6,47	2,55	2,39	26,98
Ederding	5,47	5,54	0,87	0,87	13,57
Einöd	10,99	11,33	3,64	3,31	22,61
Gutenbrunn	10,30	10,63	2,74	2,42	18,54
Hameten	2,46	4,03	1,98	1,98	32,95
Herzogenburg	71,95	78,34	17,83	14,73	15,83
Oberndorf i.d. Ebene	46,83	48,83	7,02	5,47	10,07
Oberwinden	5,77	6,02	1,64	1,86	23,60
Ossarn	30,76	35,66	11,85	10,78	23,21
Pottschall	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
St. Andrä	24,34	26,32	5,49	4,09	13,45
Unterwinden	5,43	5,73	2,72	2,36	29,17
Wielandsthal	5,96	6,50	2,66	2,22	25,46

Abbildung 3: Entwicklung des Wohnbaulandes nach Katastralgemeinden.

Die höchsten Wohnbau landreserven weisen im Jahr 2022 die Katastralgemeinden Hameten (32,95 %), Unterwinden (29,17 %) und Angern (26,98 %) auf. Jene KG's mit den geringsten Reserven sind aktuell Oberndorf in der Ebene (10,07 %), St. Andrä an der Traisen (13,45 %) und Ederding (13,57 %).

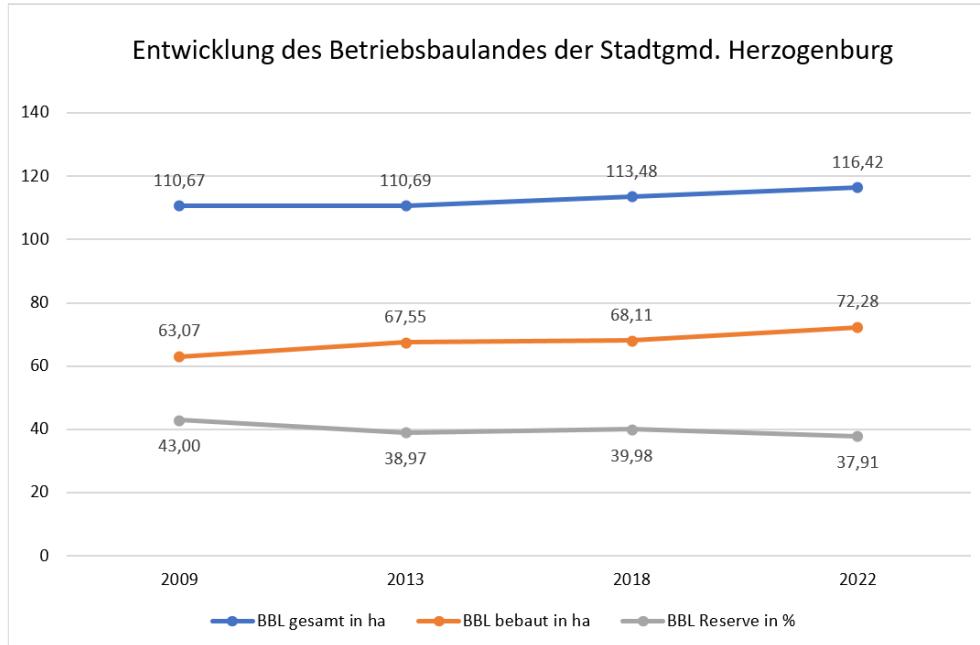


Abbildung 4: Entwicklung des Betriebsbaulandes.

Bei der Entwicklung des Betriebsbaulandes ist ein stärkerer Sprung der Gesamtfläche zwischen 2013 und 2022 zu erkennen, da hier neues Betriebsbauland in der Gemeinde ausgewiesen wurde. Es konnte hier eine moderate Steigerung von 110,67 ha auf 116,42 ha (+5,75 ha) erzielt werden. Derzeit sind vom Betriebsbauland gesamt 72,28 ha bebaut, somit liegen die Betriebsbaulandreserven hier auf einem hohen Niveau von 37,91 %.

Veränderung der Privathaushalte und Wohnungen

Die rege Bautätigkeit in der Gemeinde spiegelt sich auch in der Veränderung der Privathaushalte sowie der Wohnungen wieder.

Laut Statistik Austria bilden „alle in einer Wohnung oder ähnlichen Unterkunft mit Hauptwohnsitz lebenden Personen einen Privathaushalt. Die Haushaltsgröße entspricht somit der Zahl der Personen mit Hauptwohnsitz in der Wohnung.“

Die nachfolgende Darstellung zeigt, dass die Anzahl der Privathaushalte zwischen 2001 und 2021 deutlich gestiegen ist. Im diesem Vergleichszeitraum ist die Zahl von 3.049 auf 3.478 um 429 weitere Privathaushalte angewachsen. Eine Gegenüberstellung mit der Wohnungsveränderung veranschaulicht, dass es weitaus mehr Wohnungen als Privathaushalte in der Gemeinde gibt.

Dieser Überhang ist darauf zurückzuführen, dass sowohl Wohnungen mit Hauptwohnsitzangabe als auch mit Nebenwohnsitzangabe erfasst wurden. Reine Nebenwohnsitze werden nicht als Privathaushalt erfasst. Zudem ist davon auszugehen, dass einige Wohnungen im Bestand leer stehen und daher zu einem gewissen Betrachtungszeitpunkt weder als Haupt- noch als Nebenwohnsitz genutzt werden.

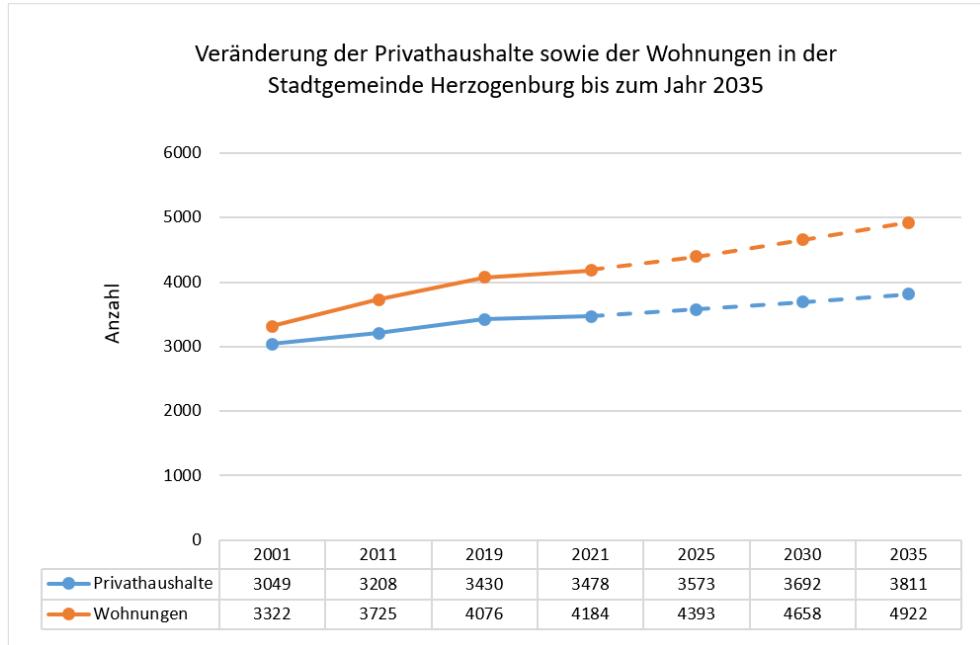


Abbildung 5: Veränderung der Haushalte und Wohnungen bis 2035.

Der Zeitraum zwischen 2001 und 2021 zeigt zudem, dass wie bei den Privathaushalten bei den Wohnungen ebenso ein starker Anstieg erfolgte. Es wurden in 20 Jahren 862 neue Wohnungen errichtet, was einem Schnitt von 43 Wohnungen jährlich entspricht. Anhand der Prognoseberechnung bis zum Jahr 2030 kann ausgehend vom Jahr 2021 angenommen werden, dass weitere 474 Wohnungen realisiert werden, wenn ausreichend Wohnbauland zur Verfügung steht. Es ist daher ersichtlich, dass der Bedarf an Wohnungen stetig steigt und somit Bauland benötigt wird. Der Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße befeuert hier den Bedarf zusätzlich.

Nachverdichtung im Baubestand

Laut Aussagen der Gemeinde kann die Intensität der Nachverdichtungen in den letzten Jahren aufgrund der Größe der Gemeinde nur schwer eingeschätzt werden, weshalb hier keine Daten vorliegen.

Da im geschlossenen Siedlungskörper ein großer Teil der Baulandreserven privat genutzt wird (z.B. Hausegärten) und somit nicht verfügbar ist, beschränkt sich das Nachverdichtungspotenzial in der Gemeinde bzw. im Hauptort lediglich auf Flächen, die bereits versiegelt, aber noch nicht bebaut sind. Will man der Prämisse einer möglichst geringen neuen Flächenversiegelung folgen, kommen hier in den meisten Fällen nur Hof- oder Rangierflächen in Frage. Die gezielte Erweiterung von Einfamilienhäusern bzw. der Umbau zu Mehrparteienhäusern ist in der Realität wohl schwer seitens der Gemeinde zu steuern. Zusätzlich muss auch bedacht werden, dass im Rahmen der Klimawandelanpassung hohe Dichten in gewissen Bereichen aufgrund des abfließenden Oberflächenwassers nicht uneingeschränkt positiv zu bewerten sind. Die Freihaltung von Grünflächen ist hier zur Versickerung des Wassers sinnvoll. Diese tragen zudem in dichteren Bereichen auch zu einer Verbesserung des Mikroklimas (z.B. Vermeidung von Hitzeinseln im Sommer) bei.

Verfügbarkeit von Baulandreserven

Im Zuge einer aktuellen Neubewertung werden die Baulandreserven für die Stadtgemeinde Herzogenburg dargestellt.

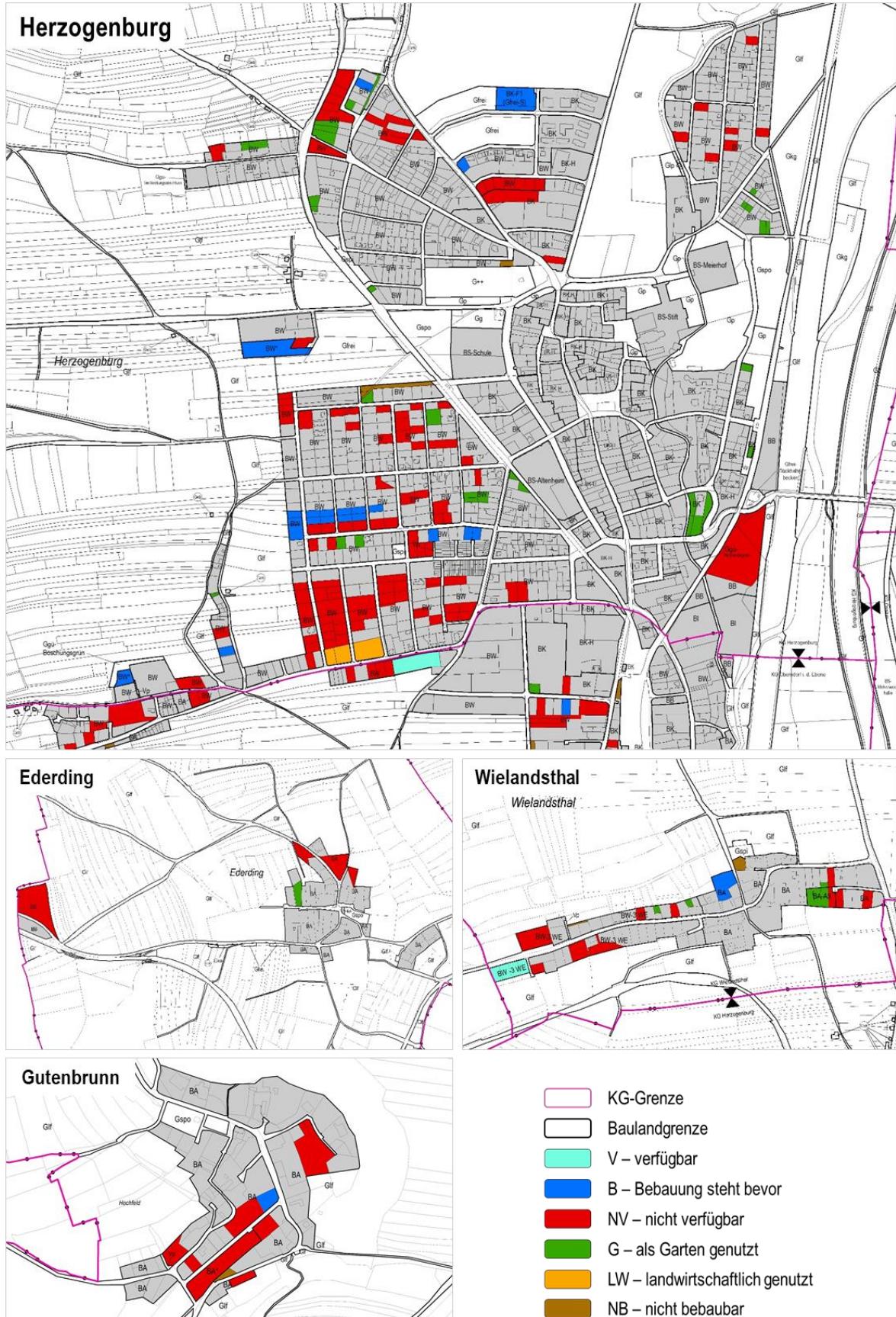


Abbildung 6: Darstellung der Wohnbaulandreserven nach Kategorien.

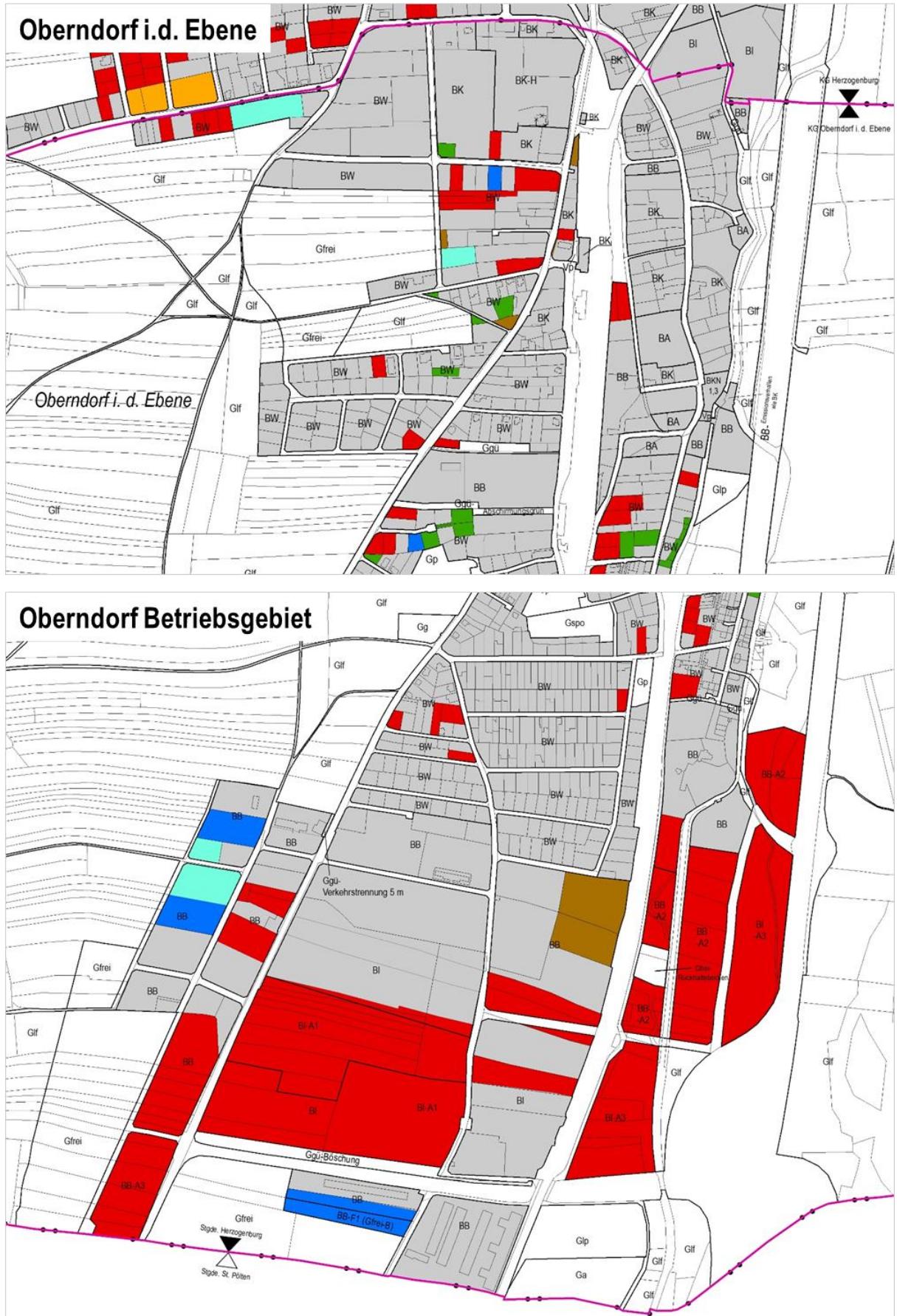


Abbildung 7: Darstellung der Wohnbau landreserven nach Kategorien.

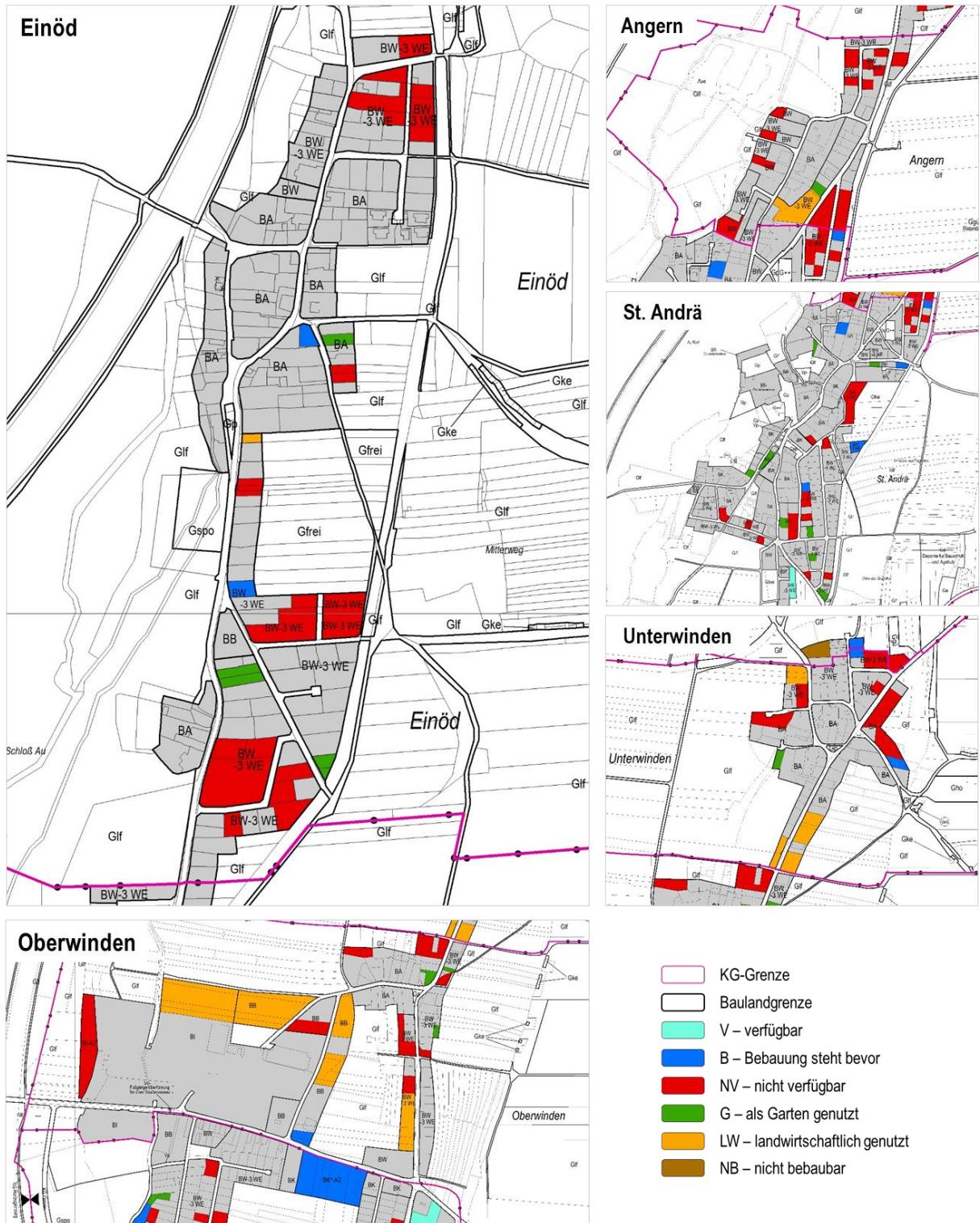


Abbildung 8: Darstellung der Wohnbaulandreserven nach Kategorien.

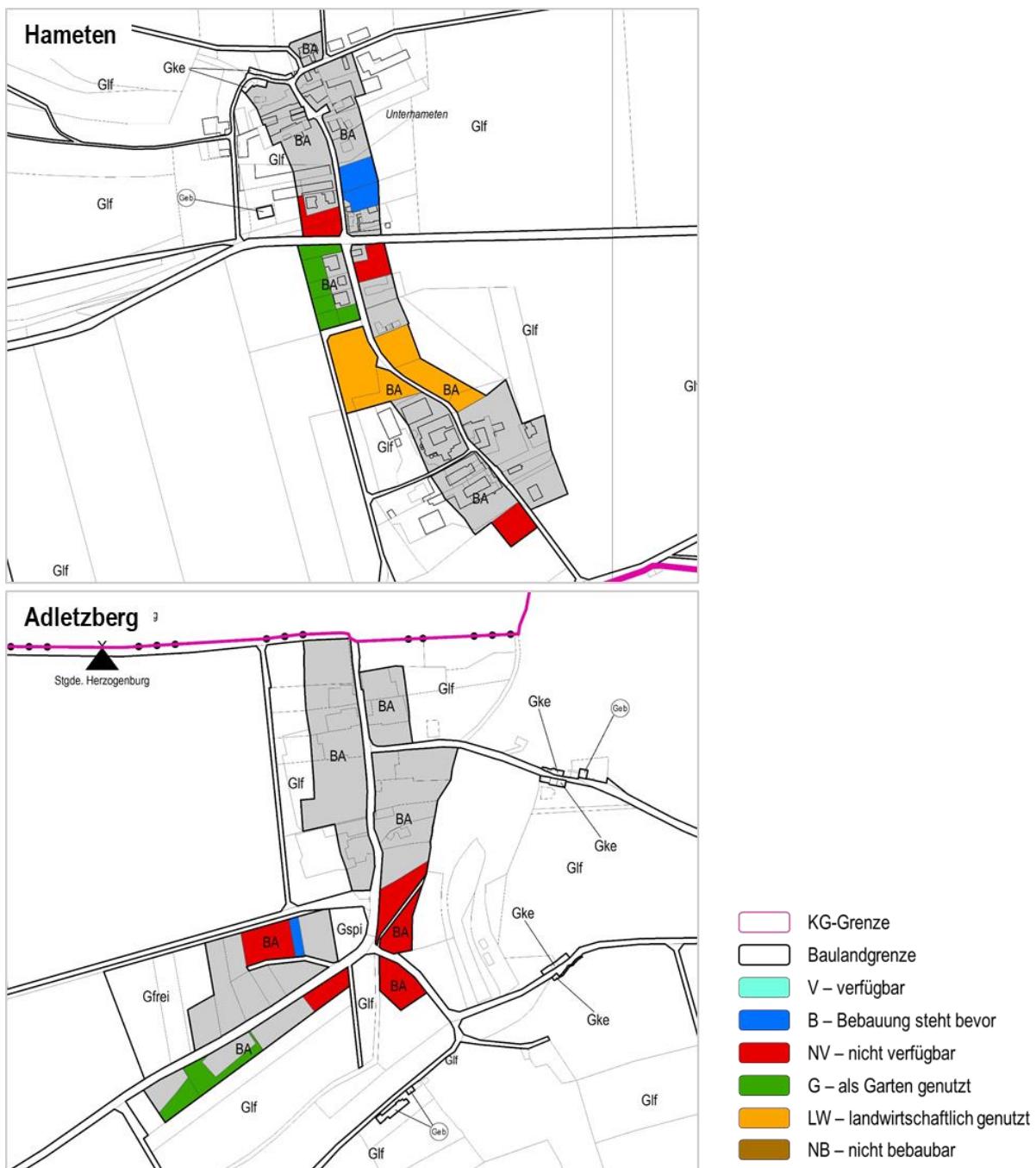


Abbildung 9: Darstellung der Wohnbaulandreserven nach Kategorien.

Eine Differenzierung der Wohnbaulandreserven erfolgte mittels folgender Unterkategorien

- **V – verfügbar:** Gemeindeeigentum, Baulandvertrag wurde abgeschlossen, Verkaufsbereitschaft bekannt
- **B – Bebauung steht bevor:** Baubewilligung bereits erteilt, Reserven im Eigentum von Bauträgern inkl. Genossenschaften
- **NV – nicht verfügbar:** Flächen mit privatrechtlichen Hindernissen, Eigenbedarf/Kapitalanlage, überhöhte Preisvorstellungen seitens Grundeigentümer
- **G – als Garten genutzt:** Hausgärten zur privaten Nutzung
- **LW – landwirtschaftlich genutzt:** Reserven, die von aktiven Landwirtschaften wirtschaftlich genutzt werden
- **NB – nicht bebaubar:** Aufgrund eines unvorteilhaften Grundstückszuschnitt nicht oder nur schwer bebaubar, fehlende oder schwierige Erschließung

Folgend wird eine Aufschlüsselung der Baulandreservekategorien für die Gemeinde gesamt dargestellt:

Wohnbau landreserven				
Ortschaft	Kategorie	Fläche in m²	in ha	% v. Reserve ges.
Gutenbrunn <i>Reserve gesamt = 2,42 ha</i>	verfügbar (V)	-	-	-
	Bebauung steht bevor (B)	2.911	0,29	12,01 %
	nicht verfügbar (NV)	20.796	2,08	85,80 %
	als Garten genutzt (G)	-	-	-
	landwirtschaftl. genutzt (LW)	-	-	-
	nicht bebaubar (NB)	531	0,05	2,19 %
	sonstige	-	-	-
Hameten <i>Reserve gesamt = 1,98 ha</i>	verfügbar (V)	-	-	-
	Bebauung steht bevor (B)	2.305	0,23	11,65 %
	nicht verfügbar (NV)	4.292	0,43	21,68 %
	als Garten genutzt (G)	3.267	0,33	16,50 %
	landwirtschaftl. genutzt (LW)	9.931	0,99	50,17 %
	nicht bebaubar (NB)	-	-	-
	sonstige	-	-	-
Ossarn <i>Reserve gesamt = 10,78 ha</i>	verfügbar (V)	4.540	0,45	4,21 %
	Bebauung steht bevor (B)	29.797	2,98	27,64 %
	nicht verfügbar (NV)	49.788	4,98	46,19 %
	als Garten genutzt (G)	8.583	0,86	7,96 %
	landwirtschaftl. genutzt (LW)	11.913	1,19	11,05 %
	nicht bebaubar (NB)	802	0,08	0,74 %
	sonstige	2.400	0,24	2,21 %
St. Andrä an der Traisen <i>Reserve gesamt = 4,09 ha</i>	verfügbar (V)	2.404	0,24	5,88 %
	Bebauung steht bevor (B)	5.644	0,56	13,80 %
	nicht verfügbar (NV)	21.899	2,19	53,54 %
	als Garten genutzt (G)	6.556	0,66	16,03 %
	landwirtschaftl. genutzt (LW)	-	-	-
	nicht bebaubar (NB)	2.038	0,20	4,98 %
	sonstige	2.400	0,24	5,77 %
Gemeinde gesamt <i>Reserve gesamt = 53,68 ha</i>	verfügbar (V)	15.685	1,57	2,92 %
	Bebauung steht bevor (B)	72.889	7,29	13,58 %
	nicht verfügbar (NV)	328.854	32,89	61,26 %
	als Garten genutzt (G)	56.631	5,66	10,55 %
	landwirtschaftl. genutzt (LW)	46.927	4,69	8,74 %
	nicht bebaubar (NB)	8.415	0,84	1,57 %
	sonstige	7.400	0,74	1,38 %

Tabelle 3: Flächenausmaße der Wohnbau landreserven nach Kategorien in der Gemeinde Herzogenburg.

Von **53,68 ha Wohnbau landreserveflächen** in der **Stadtgemeinde Herzogenburg** sind gegenwärtig **nur 1,57 ha verfügbar**. Dies entspricht einem Anteil von **2,92 %**.

Flächen mit Baulandvertrag (*) als Mobilisierungsmaßnahme, die grundsätzlich als verfügbar gelten und bei denen deshalb eine Bebauung kurzfristig absehbar ist, gibt es in der Gemeinde aktuell rund 3,3 ha.

Bei den nicht vertraglich geregelten Wohnbau landflächen steht laut Bewertung aktuell bei ca. 4,6 ha eine Bebauung bevor. Hier gibt es entweder bereits eine konkrete Projektierung oder es wurde die Bereitschaft zu baldigen Bautätigkeiten kundgetan.

Die restlichen Flächen, das sind **44,82 ha oder 83,5 %, sind derzeit aus unterschiedlichen Gründen nicht verfügbar.**

Eine Differenzierung aller bewerteten Reserveflächen sieht nochmals zusammengefasst wie folgt aus:

- 61,26 % (32,89 ha) gelten ohne Angabe spezieller Gründe als nicht verfügbar,
- bei 13,58 % (7,29 ha) steht eine Bebauung unmittelbar bevor,
- 10,55 % (5,66 ha) der Reserven werden als private Hausgärten genutzt, weshalb keine Bereitschaft zur Bebauung besteht,
- 8,74 % (4,69 ha) stellen derzeit eine landwirtschaftliche Nutzfläche dar,
- 2,92 % (1,57 ha) sind verfügbar,
- 1,57 % (0,84 ha) sind nicht bebaubar (aufgrund von mangelnder Erschließbarkeit, unförmiger Grundstückszuschnitt, geringe Attraktivität, schattige Lage, Lage in Gefahrenzonen oder Ähnliches),
- 1,38 % (0,74 ha) stellen sonstige Restflächen dar, die sich aufgrund einer Unschärfe der digitalen Daten ergeben.

B2. Beobachtete Entwicklung im Baubestand

Aufgrund der Veränderung bei den bebauten Flächen kann eine Abschätzung gegeben werden, welche und wieviel Parzellen in einem gewissen Zeitraum bebaut wurden und wie groß der Bedarf in einem kurz- und mittelfristigen Horizont sein wird.

Unterschieden kann hier werden zwischen einem „natürlichen Abgang“, also die Bebauung jener Reserven, die ohne Anwendung bodenmobilisierender Maßnahmen (Baulandvertrag, Befristung o.Ä.) in einem Betrachtungszeitraum bebaut wurden und der Bebauung jener Flächen, die aufgrund der Anwendung von Bodenmobilisierungsmaßnahmen einer Nutzung zugeführt werden konnten.

Veränderung im Baubestand seit 2010

In den folgenden Abbildungen der aktuellen Baulandreservekarte sind jene Bauplätze rot signiert, die im Jahr 2010 noch als Reserve gegolten haben und mittlerweile bebaut wurden:

Herzogenburg Nord – Bereich Krenntal

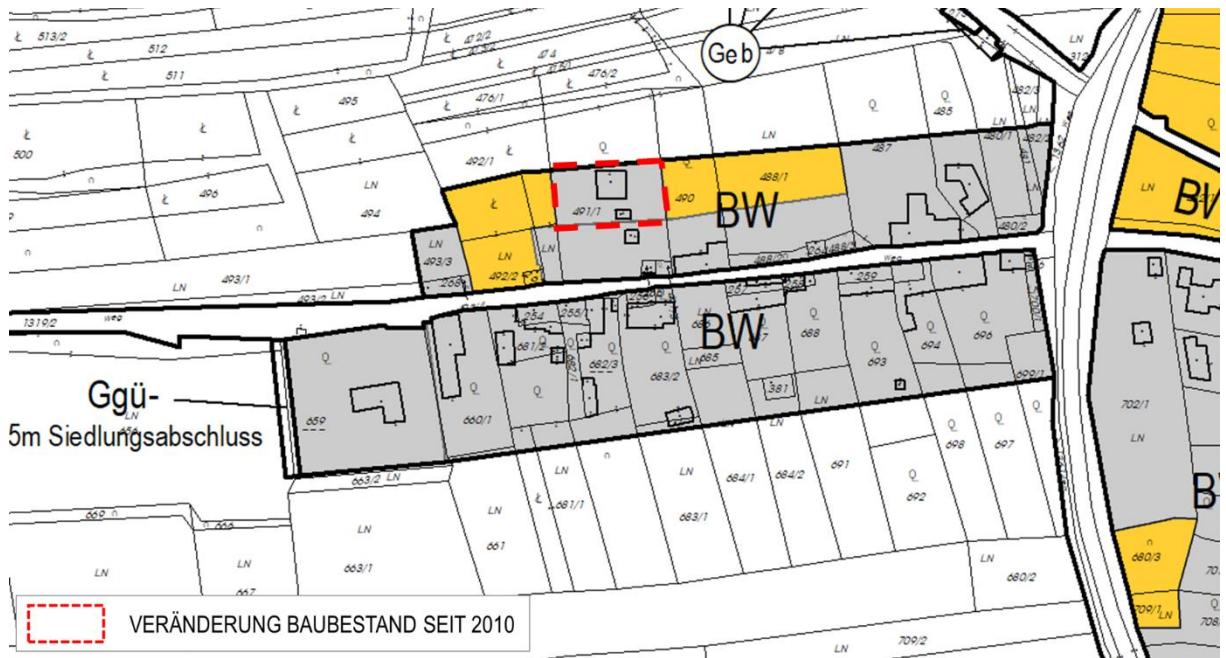


Abbildung 10: Bautätigkeiten seit 2010 in Herzogenburg Nord – Bereich Krenntal.

Herzogenburg Nord – Bereich Dr. Nemec-Gasse

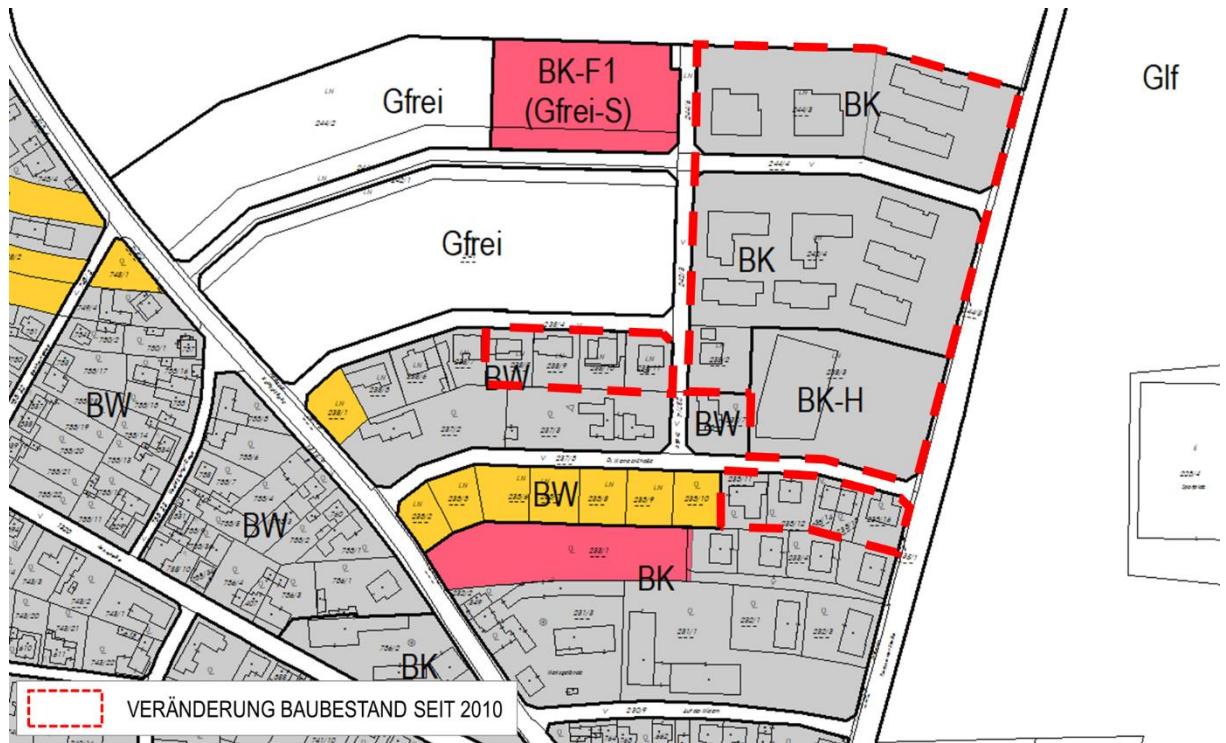


Abbildung 11: Bautätigkeiten seit 2010 in Herzogenburg Nord – Bereich Dr. Nemec-Gasse.

Herzogenburg West – Bereich Blauensteinerstraße

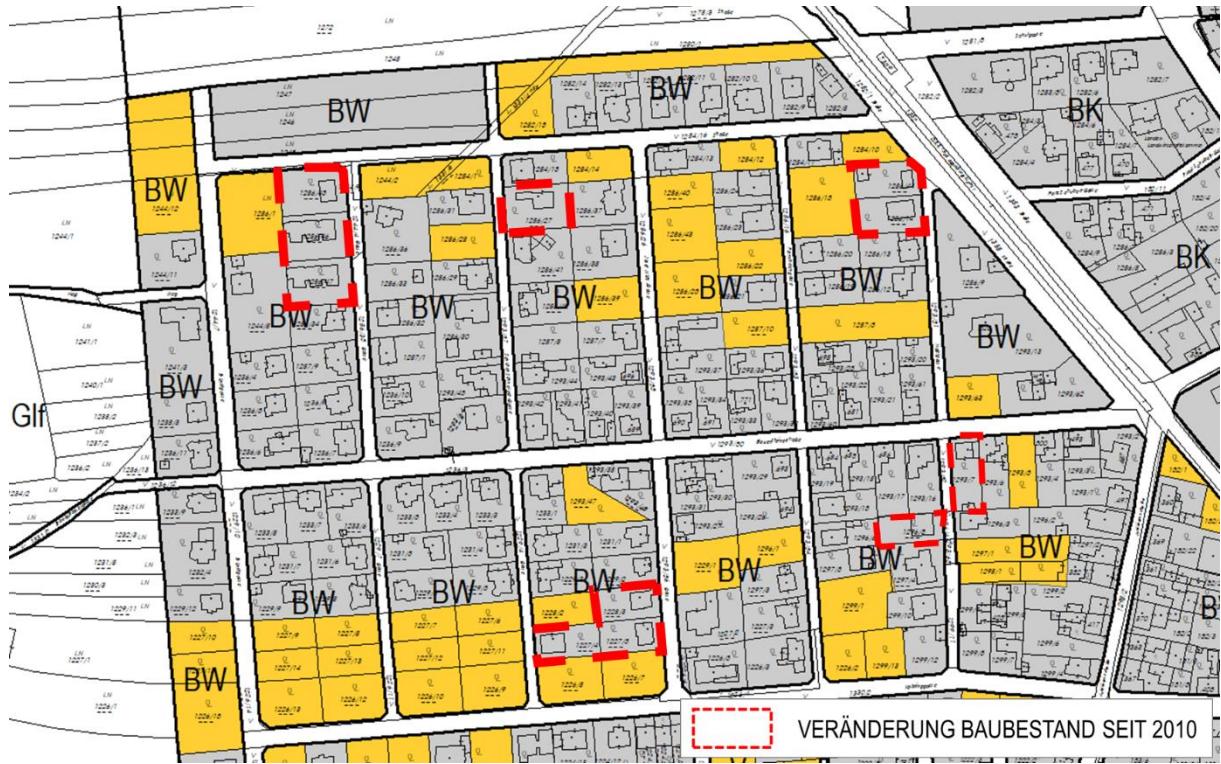


Abbildung 12: Bautätigkeiten seit 2010 in Herzogenburg West – Bereich Blauensteinerstraße

Herzogenburg Südwest – Bereich Feldgasse

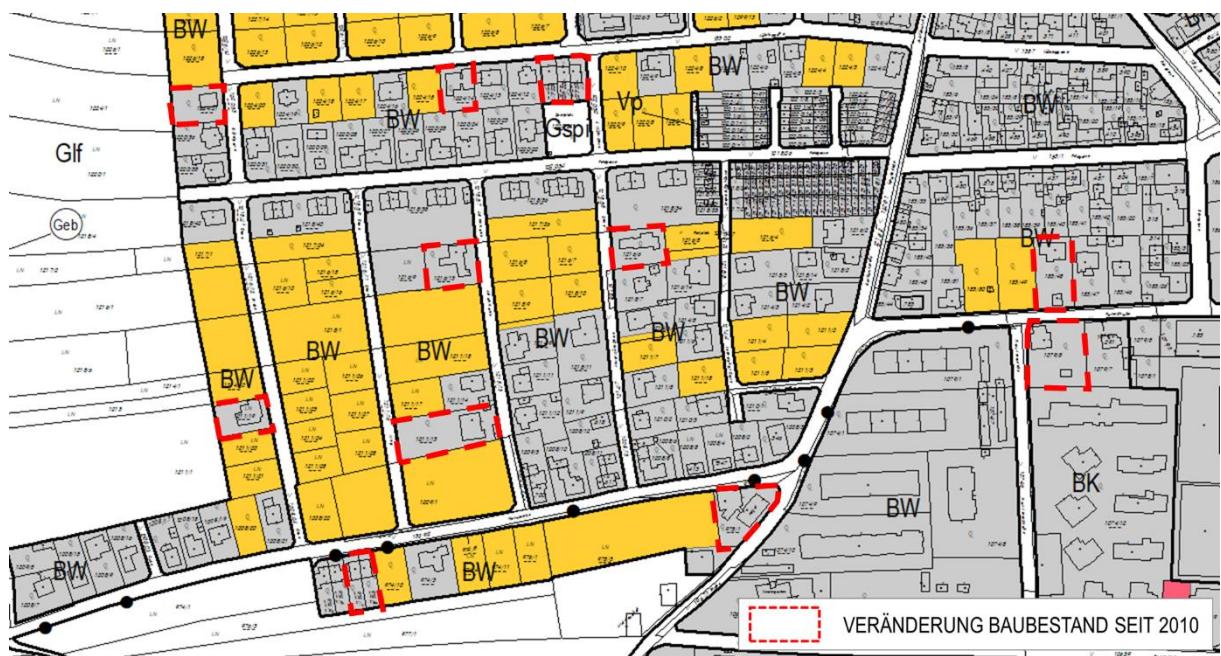


Abbildung 13: Bautätigkeiten seit 2010 in Herzogenburg Südwest – Bereich Feldgasse.

Herzogenburg Südwest – Bereich Am Hainer Berg

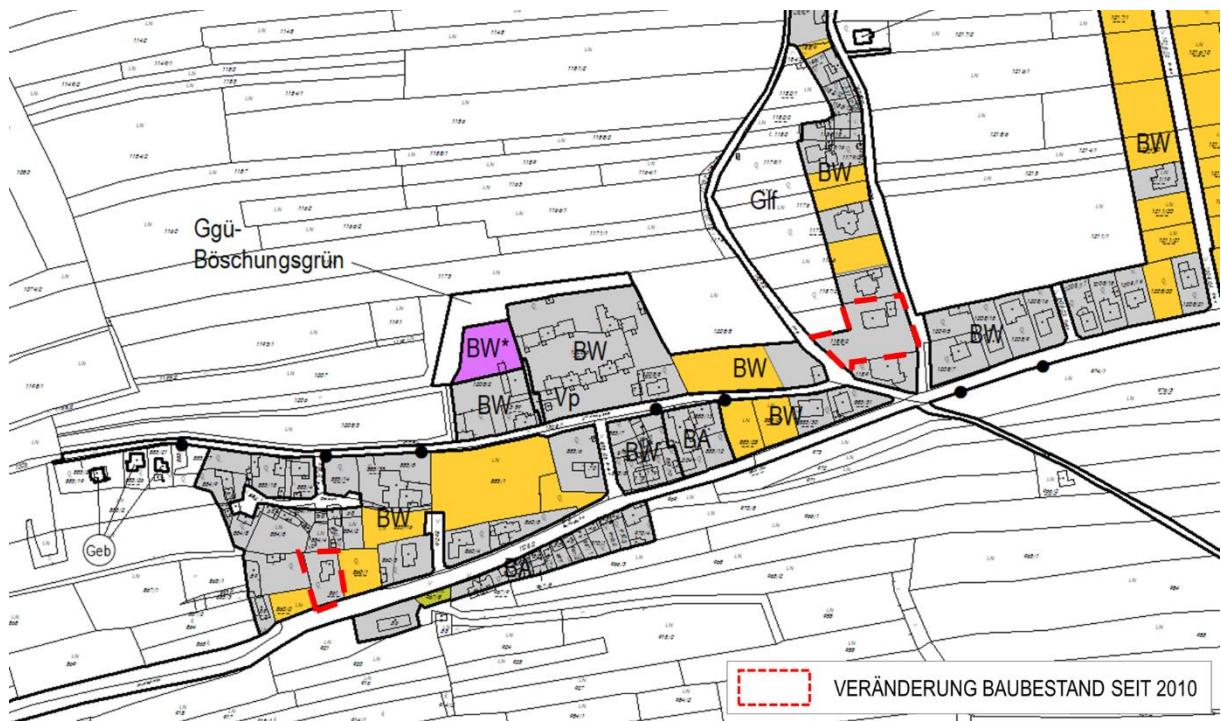


Abbildung 14: Bautätigkeiten seit 2010 in Herzogenburg Südwest – Bereich Am Hainer Berg

Oberndorf i.d. Ebene – Bereich Dr. Theodor Körner-Siedlung

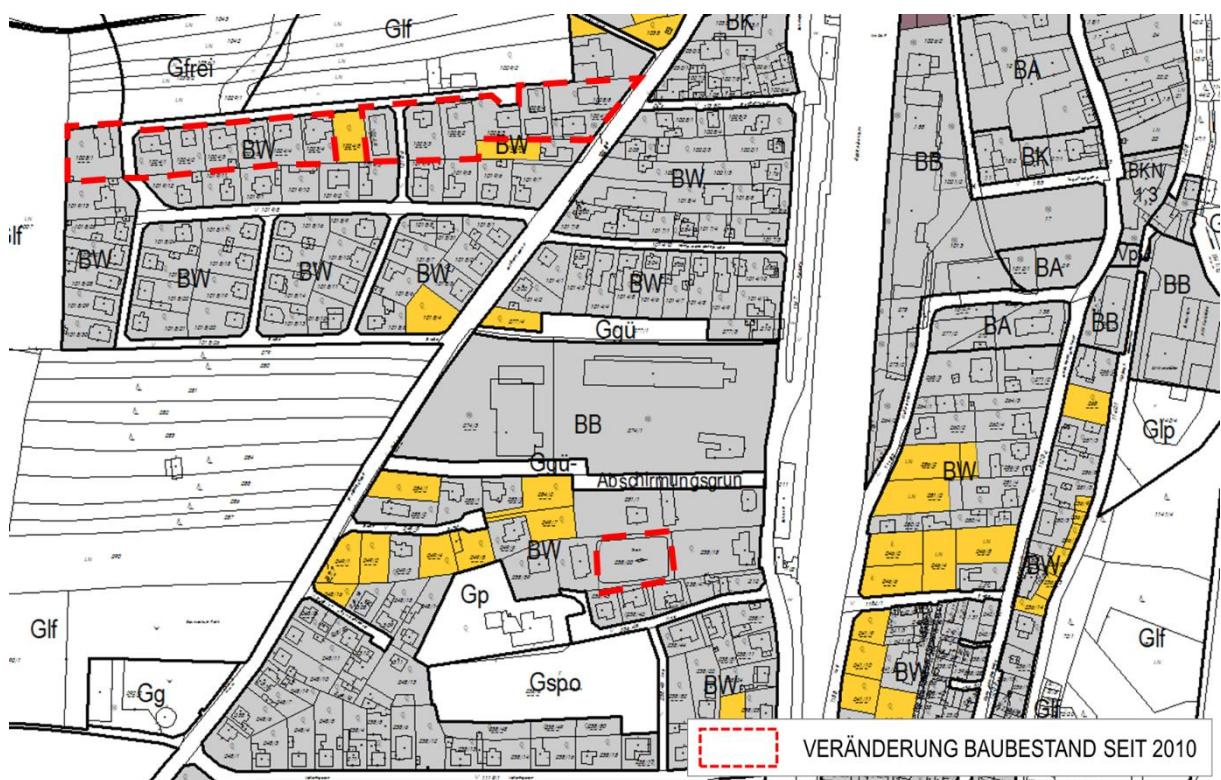


Abbildung 15: Bautätigkeiten seit 2010 in Oberndorf i.d. Ebene – Bereich Dr. Theodor Körner-Siedlung.

Bereich Wielandsthal

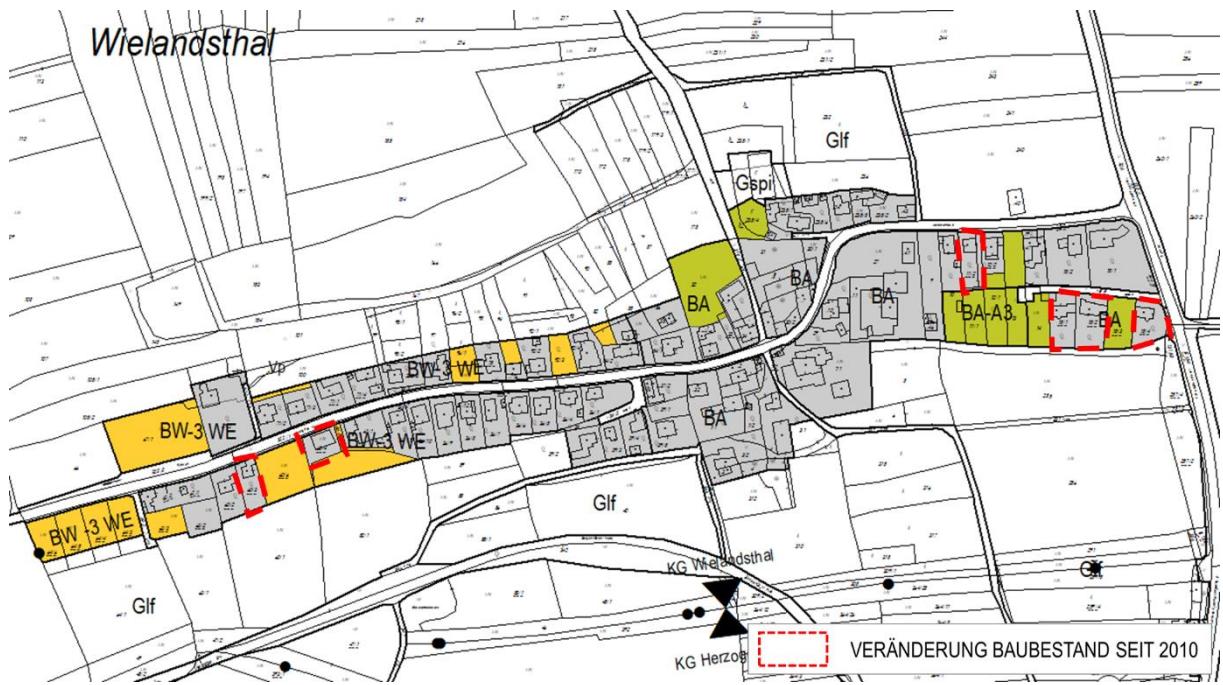


Abbildung 16: Bautätigkeiten seit 2010 im Bereich Wielandsthal.

Bereich Einöd Nord

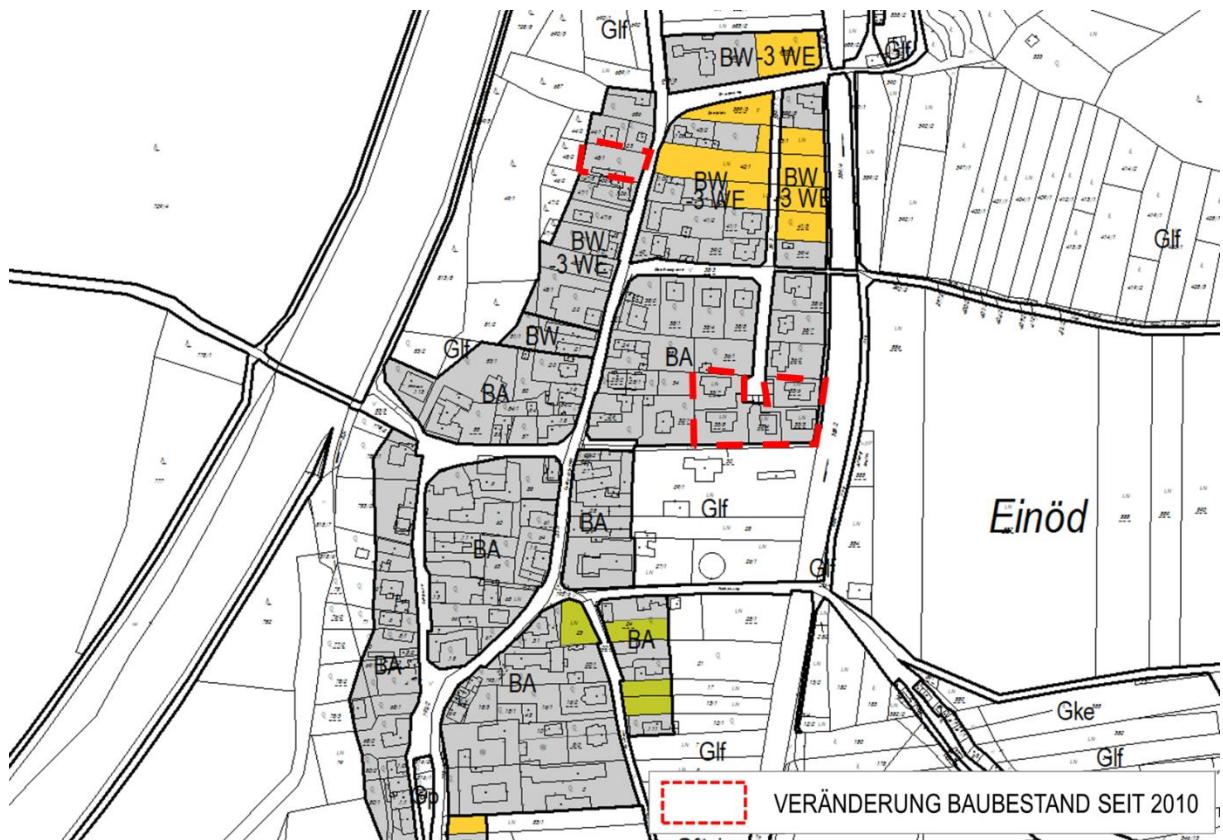


Abbildung 17: Bautätigkeiten seit 2010 im Bereich Einöd Nord.

Bereich Einöd Süd

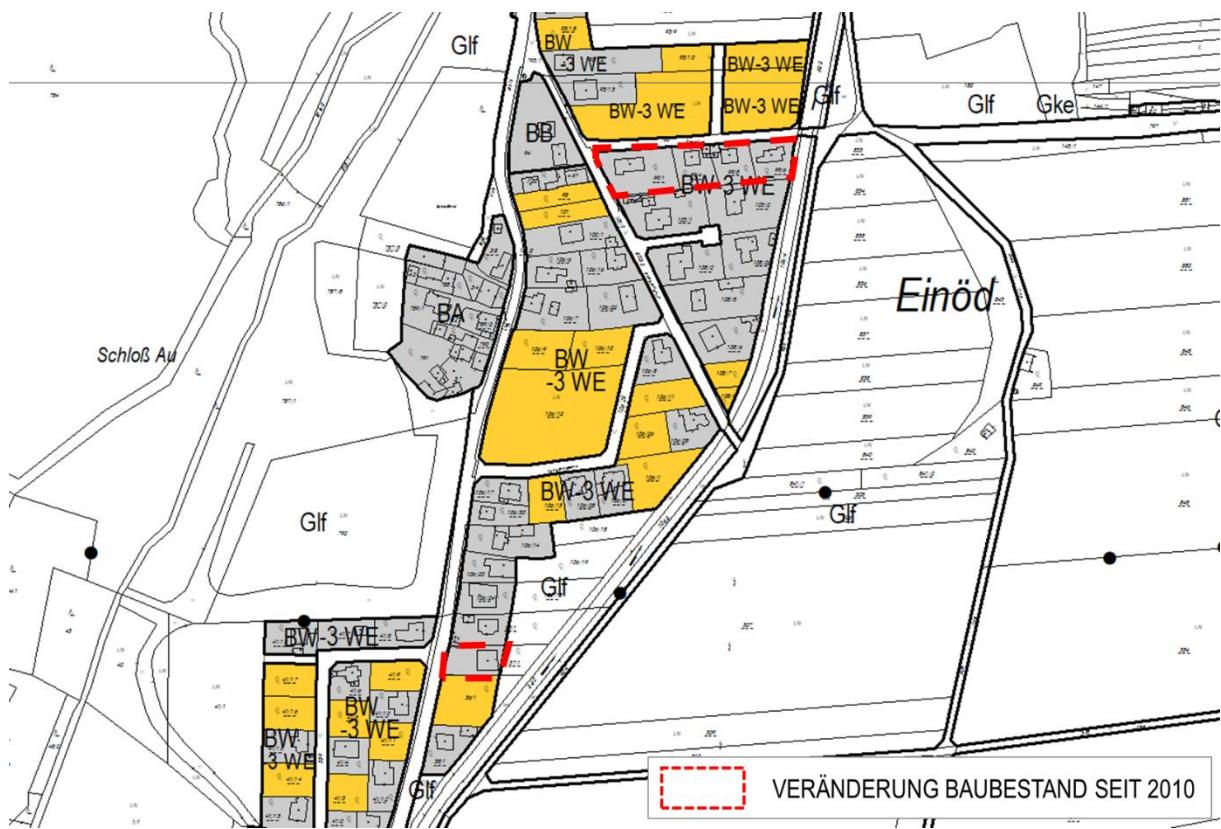


Abbildung 18: Bautätigkeiten seit 2010 im Bereich Einöd Süd.

Bereich Angern

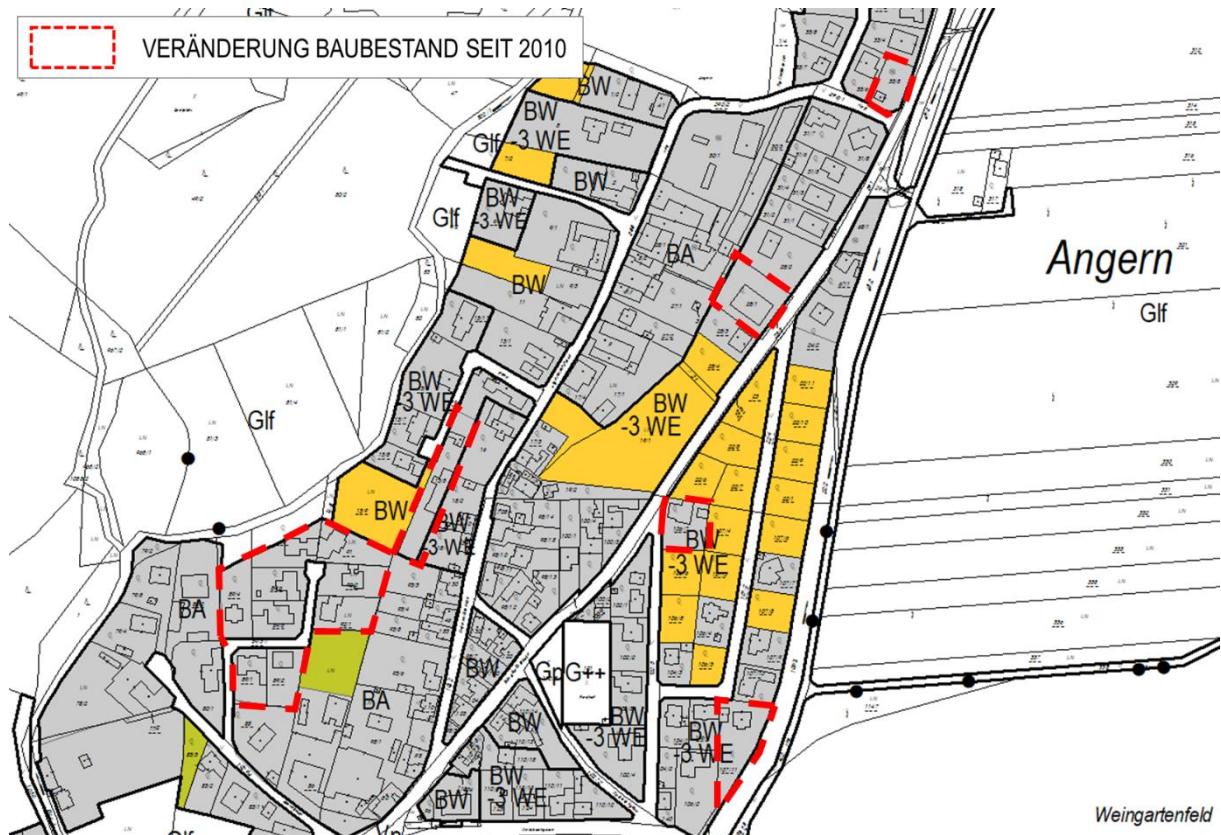


Abbildung 19: Bautätigkeiten seit 2010 im Bereich Angern.

Bereich St. Andrä Nord

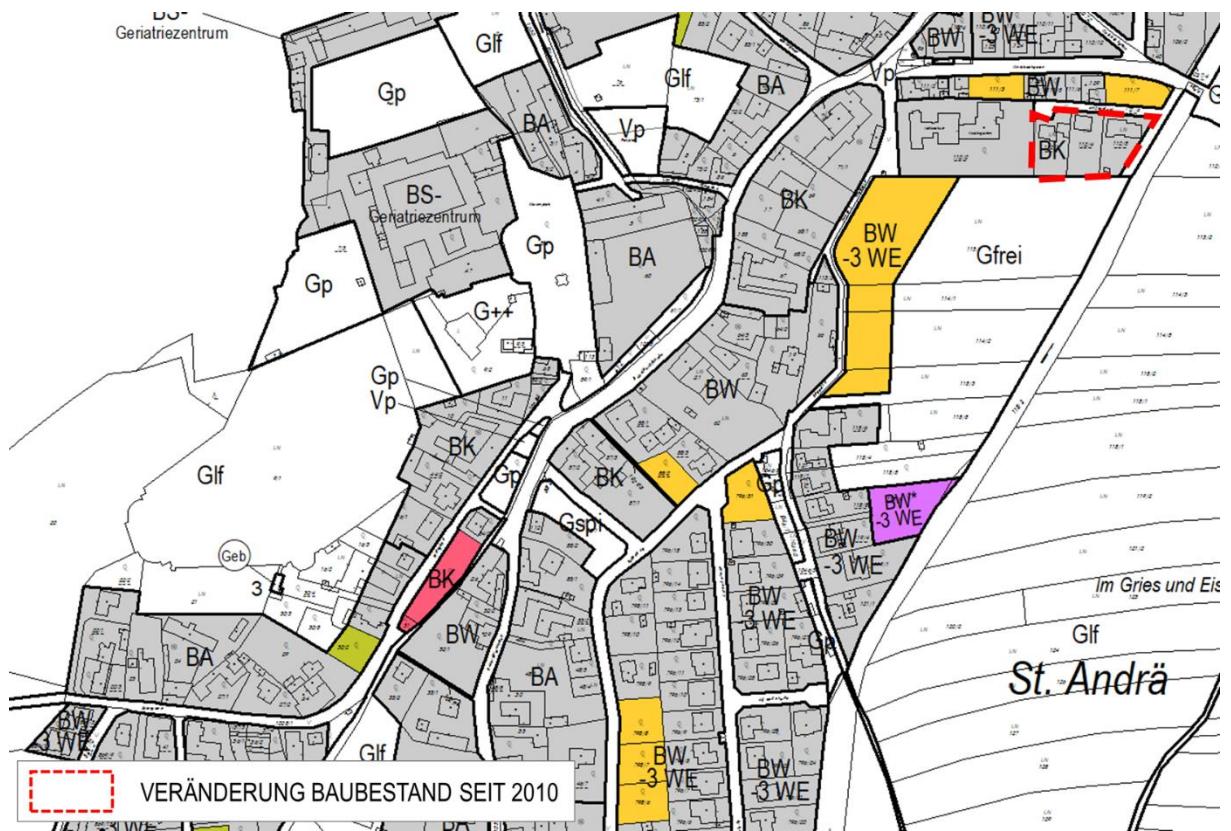


Abbildung 20: Bautätigkeiten seit 2010 im Bereich St. Andrä Nord.

Bereich St. Andrä Süd

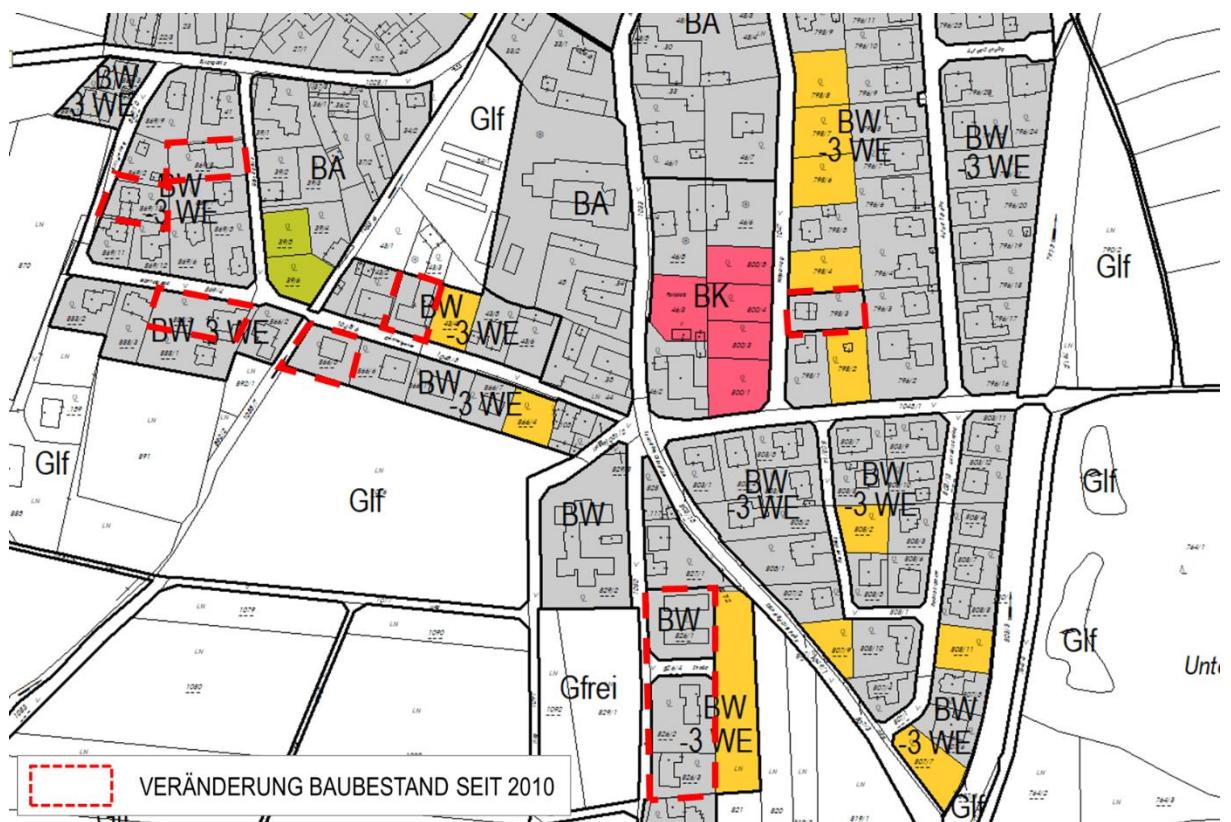


Abbildung 21: Bautätigkeiten seit 2010 im Bereich St. Andrä Süd

Bereich Unterwinden

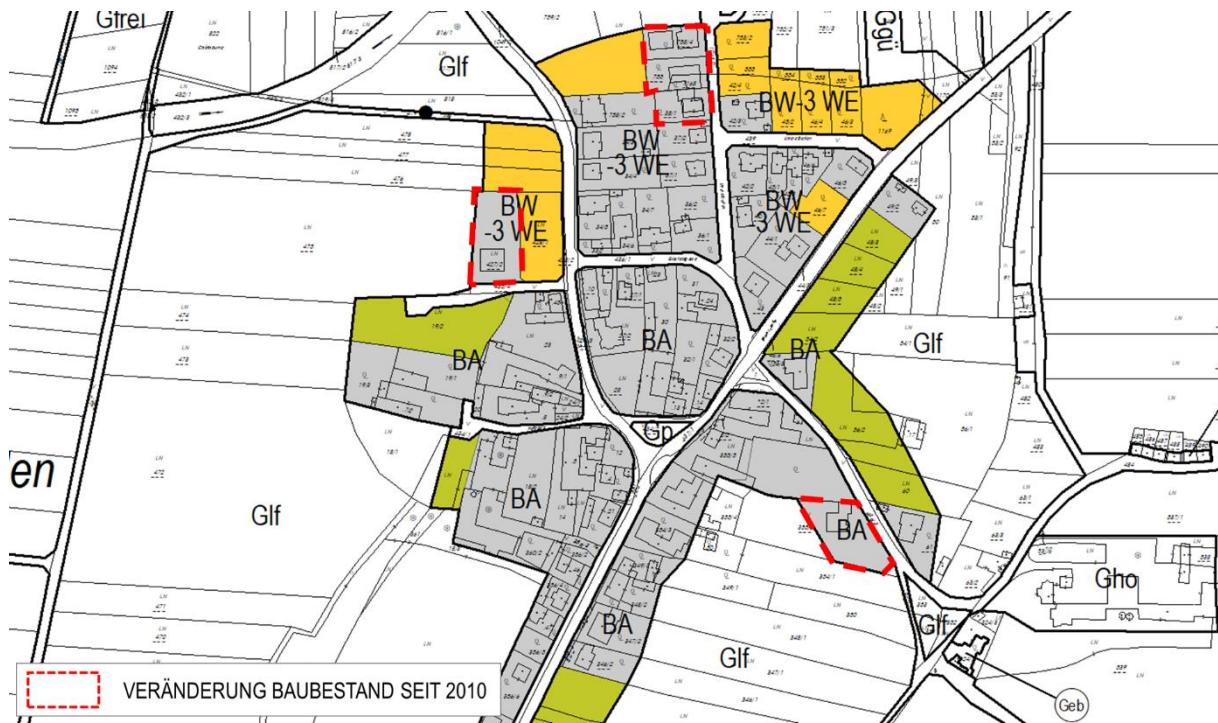


Abbildung 22: Bautätigkeiten seit 2010 im Bereich Unterwinden.

Bereich Ossarn-Ost

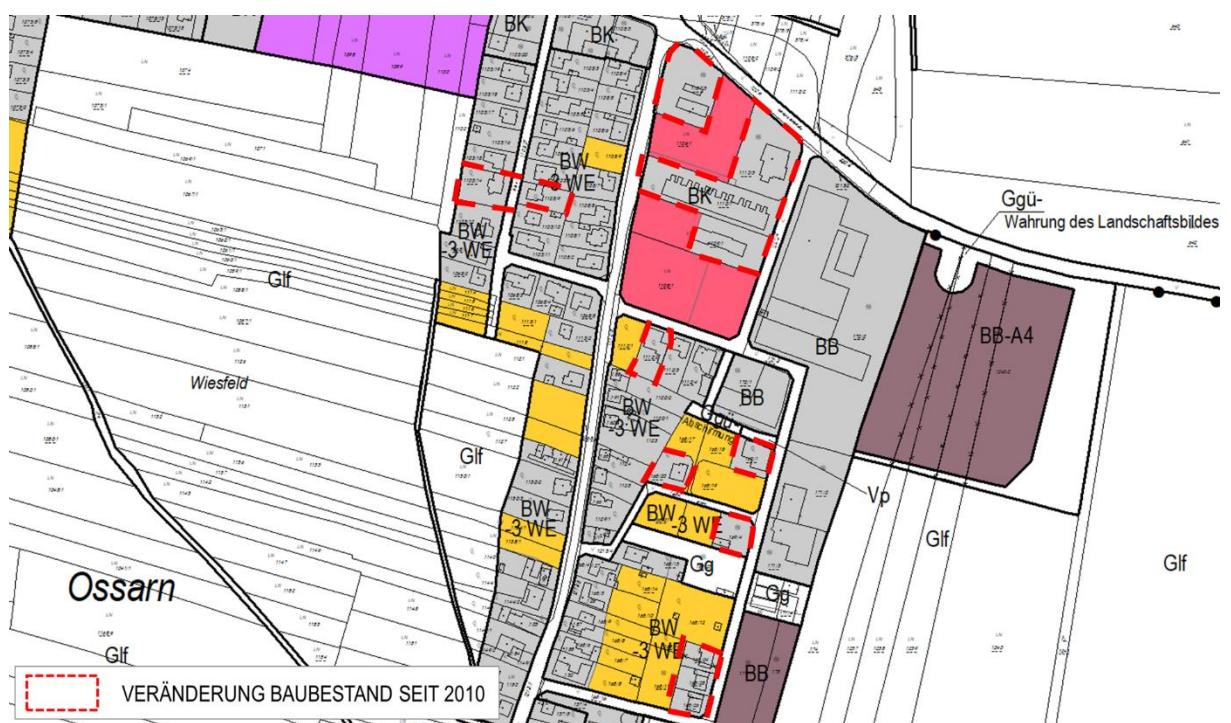


Abbildung 23: Bautätigkeiten seit 2010 im Bereich Ossarn-Ost.

Bereich Ossarn-Mitte

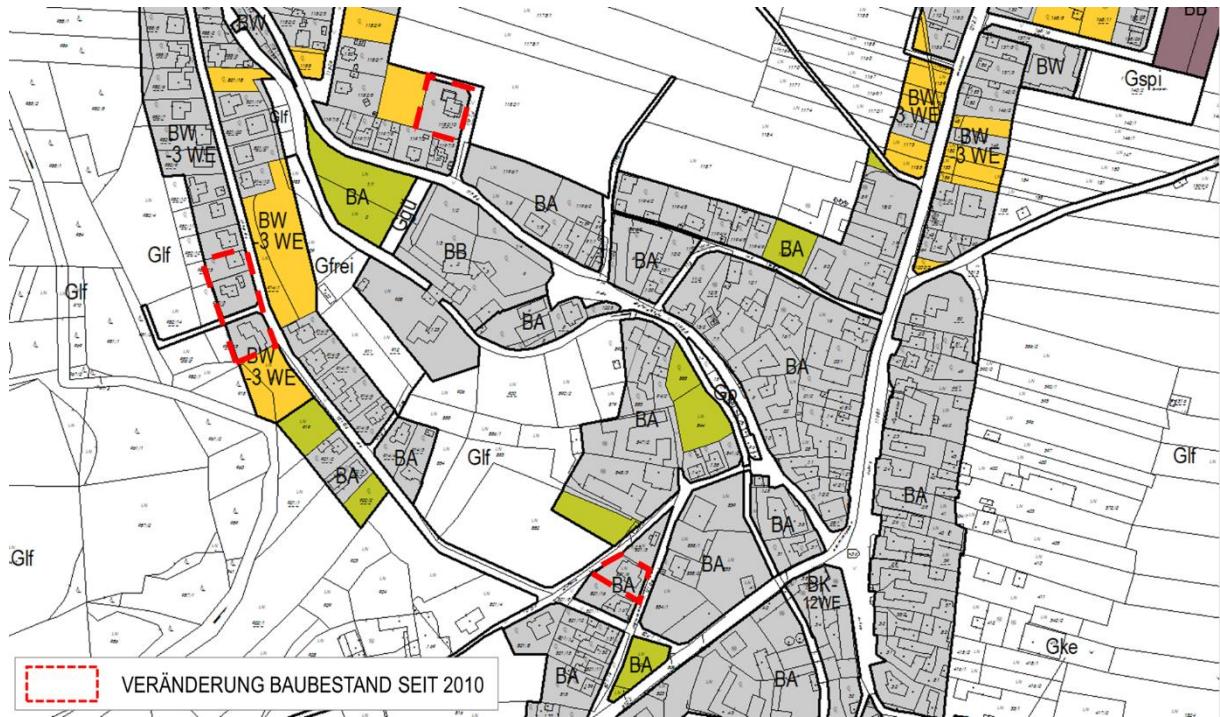


Abbildung 24: Bautätigkeiten seit 2010 im Bereich Ossarn-Mitte.

Bereich Ossarn-Süd

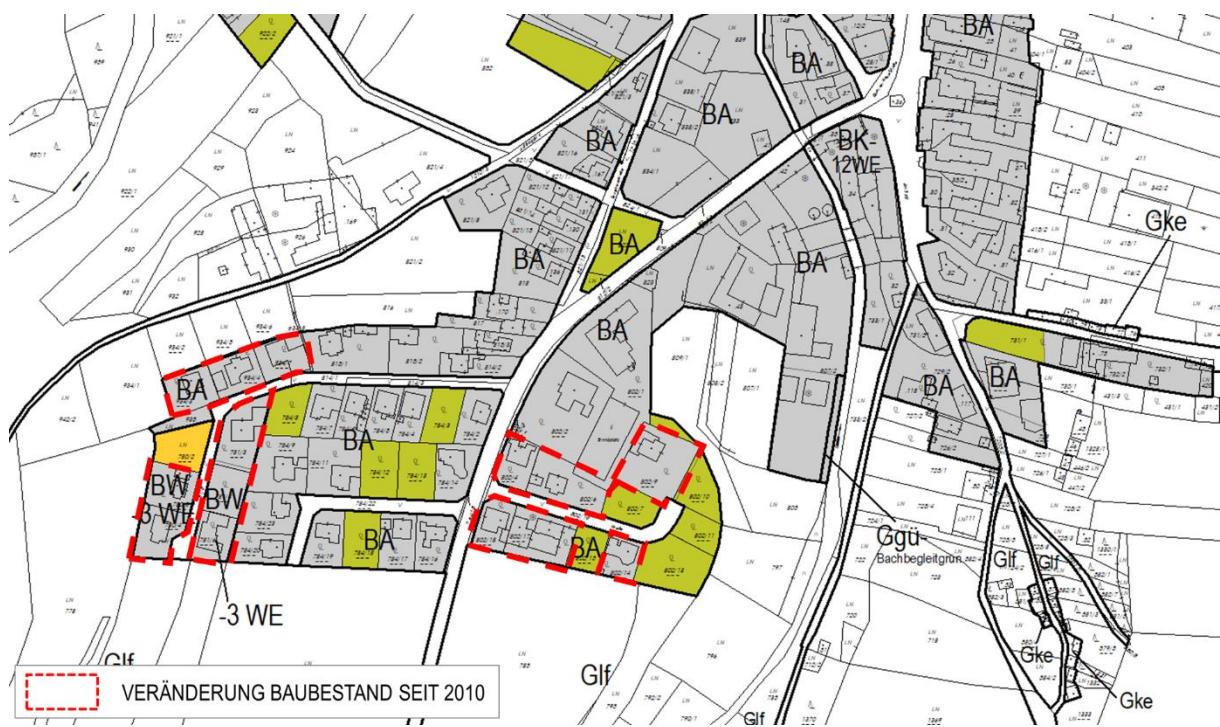


Abbildung 25: Bautätigkeiten seit 2010 im Bereich Ossarn-Süd.

Bereich Ossarn-West

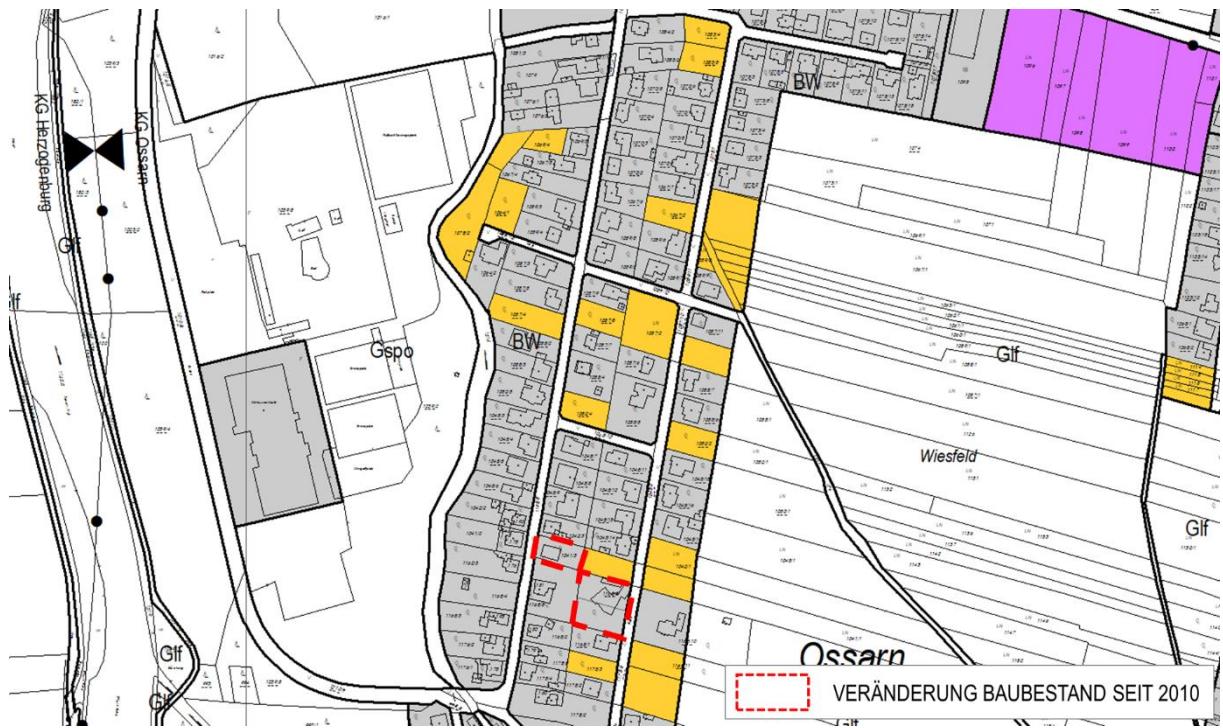


Abbildung 26: Bautätigkeiten seit 2010 im Bereich Ossarn-West.

Adletzberg

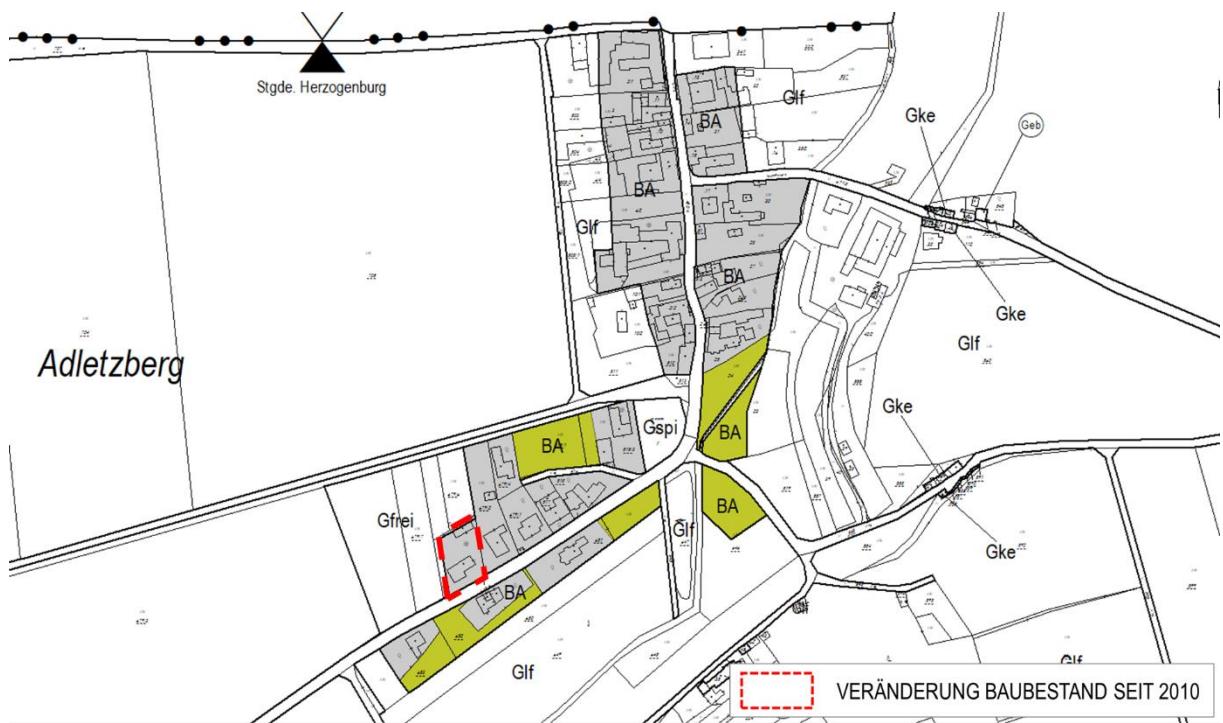


Abbildung 27: Bautätigkeiten seit 2010 im Bereich Adletzberg.

Gutenbrunn

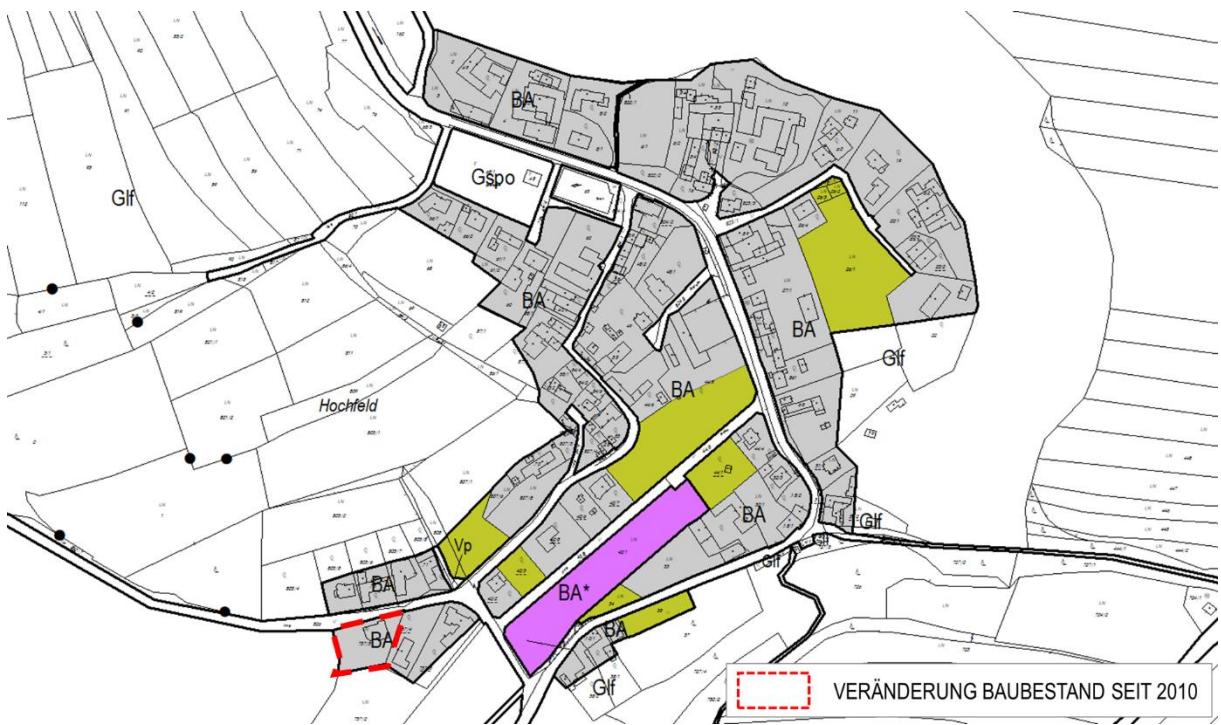


Abbildung 28: Bautätigkeiten seit 2010 im Bereich Gutenbrunn.

Die Analyse der Veränderung des Baubestandes zeigt, dass es seit 2010 mehrere „Hotspots“ in der Stadtgemeinde gibt, an denen eine intensive Entwicklung stattgefunden hat. Diese Brennpunkte liegen vor allem rund um den Zentralbereich Herzogenburg inklusive Oberndorf in der Ebene und dem Bereich östlich der Schnellstraße S33.

Die Bereiche, in denen am meisten gebaut wurde sind die **Dr. Theodor Körner-Siedlung in Oberndorf in der Ebene** (15 Parzellen, 13.700 m²), **Angern** (14 Parzellen, 13.800 m²), **Ossarn-Süd** (14 Parzellen, 11.700 m²) und das Gebiet rund um die **Feldgasse im Südwesten von Herzogenburg** (14 Parzellen, 11.600 m²).

Außerhalb vom Zentralraum Herzogenburg (Nahbereich der S33) verlief die Entwicklung in den Ortschaften an den Rändern des Gemeindegebiets eher moderat. Im Osten der Gemeinde hat sich bis auf die Bebauung je 1 Parzelle in Adletzberg und Gutenbrunn nichts getan. Im Westen der Gemeinde fand die stärkste Entwicklung in Wielandsthal mit 6 bebauten Parzellen (4.900 m²) statt.

Bebaute Fläche seit 2010	Fläche in m ²	Parzellen	Ø Größe d. Parz. in m ²
Herzogenburg Nord – Bereich Krenntal	800	1	800
Herzogenburg Nord – Bereich Dr. Nemec-Gasse	32.500	13	2.500
Herzogenburg West – Bereich Blauensteinerstraße	7.700	11	700
Herzogenburg Südwest – Bereich Feldgasse	11.600	14	830
Herzogenburg Südwest – Bereich Am Hainer Berg	2.700	2	1.350
Oberndorf i.d. Ebene – Bereich Dr. Theodor Körner-Siedlung	13.700	15	910
Wielandsthal	4.900	6	820
Bereich Einöd Nord	4.300	6	720
Bereich Einöd Süd	4.300	5	860
Bereich Angern	13.800	14	990
Bereich St. Andrä Nord	2.900	3	970
Bereich St. Andrä Süd	8.400	9	930
Bereich Unterwinden	5.400	5	1.080
Bereich Ossarn-Ost	15.900	13	1.220
Bereich Ossarn-Mitte	3.300	5	660
Bereich Ossarn-Süd	11.700	14	840
Bereich Ossarn-West	2.300	2	1.150
Adletzberg	1.600	1	1.600
Gutenbrunn	1.700	1	1.700
GESAMT	149.500	140	Ø 1.090
Ø pro Jahr (seit 2010)	~13.600 m²	~13 Parzellen	

Tabelle 4: Bautätigkeit im Wohnbauland in der Gemeinde seit 2010.

Summa summarum weist Herzogenburg seit dem Jahr 2010 eine **durchschnittliche jährliche Bebauung von rund 13 Parzellen oder 13.600 m² Wohnbauland** auf. Der Bedarf an Wohnbauland kann somit als sehr hoch eingeschätzt werden.

B3. Feststellung von Entwicklungspotentialen

Aus den verfügbaren Baulandreserven, dem Potenzial an Nachverdichtung und den Leerständen kann das aktuelle Entwicklungspotential für die Gemeinde abgeleitet werden:

Geschätztes aktuelles Wohnbaupotential gesamt	Fläche in m ²	Wohneinheiten ca. (bis 2030)
Baulandreserven verfügbar	15.685	20
Nachverdichtung	k.A.	-
Leerstand	k.A.	-
GESAMT	15.685	20

Tabelle 5: Geschätztes Wohnbaupotential in der Gemeinde gesamt.

Bei den verfügbaren Baulandreserven wird bei der Berechnung der Wohneinheiten bis 2030 eine Parzellengröße von 800 m² angenommen, da es sich überwiegend noch um unparzellierte Grundstücke handelt. Es wird davon ausgegangen, dass diese im Einfamilienhausstil bebaut werden, wobei angenommen wird, dass eine Parzelle einer Wohneinheit bzw. einem Haushalt entspricht.

B4. Bevölkerungsentwicklung und Bedarfsermittlung

Die Stadtgemeinde Herzogenburg hatte zwischen 1991 und 2021 einen stetigen Bevölkerungsaufschwung. Zwischen 1991 bis 2001 war dieser mit einem Plus von 277 EW in 10 Jahren (ca. 28 EW pro Jahr) am stärksten. Seit 2001 hat sich die Entwicklung zwar abgeflacht, allerdings ist hier immer noch ein moderater und konstanter Anstieg gegeben. Zwischen 2011 und 2021 kam man auf ein Bevölkerungsplus von 33 EW, was einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs von ca. 3 EW pro Jahr entspricht.

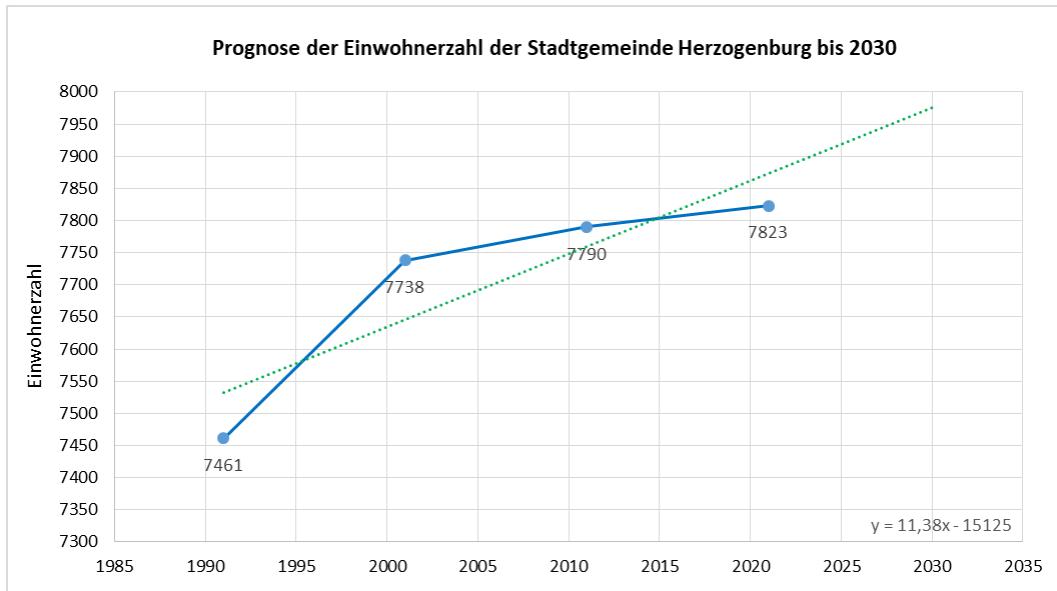


Abbildung 29: Prognose der Einwohnerzahl der SG Herzogenburg bis 2030, Betrachtungszeitraum ab 1991.

Betrachtet man den Trend seit 1991 in 10 Jahres-Schritten, so stellt sich eine stark positive Tendenz der Bevölkerungsentwicklung ein, die sich jedoch in den letzten Jahren abflacht. Bei einer Betrachtung in 10 Jahresschritten wird mittels Trendlinie vorausgesagt, dass Herzogenburg in 2030 ca. 7.976 EW haben wird.

Verändert man den zeitlichen Maßstab und analysiert die letzten 10 Jahre, so ist immer noch eine leichte Steigerung bis 2030 zu prognostizieren:

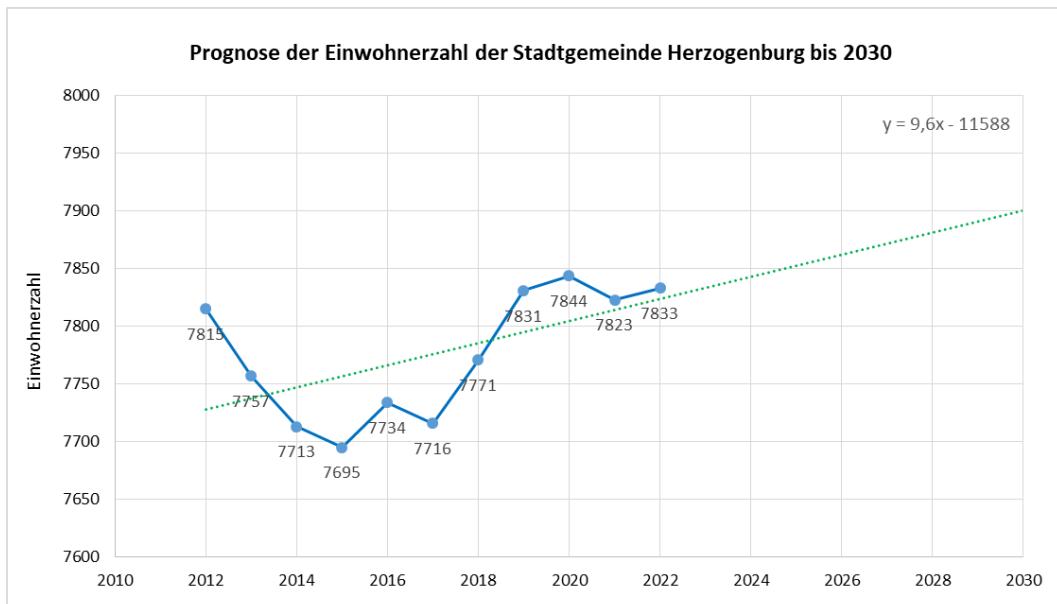


Abbildung 30: Prognose der Einwohnerzahl der SG Herzogenburg bis 2030, Betrachtungszeitraum ab 2012 in Jahresschritten.

Hier zeigt sich zwar, dass es zwischen 2012 und 2015 zwar eine Phase des Bevölkerungsrückgangs von 7.815 EW auf 7.695 EW gegeben hat, mittlerweile wurde jedoch in 2022 dieses Niveau bereits wieder erreicht und mit 7.833 EW sogar übertrumpft. Dem ging eine Phase des stärkeren Wachstums seit 2017 voraus. In 5 Jahren konnte hier die Zahl der Einwohner von 7.716 auf 7.833 gesteigert werden (+117 EW). Somit durfte die Stadtgemeinde in den letzten 5 Jahren jährlich im Schnitt 12 neue Einwohner in Herzogenburg begrüßen.

Setzt man die Entwicklung der letzten 10 Jahre anhand des oben dargestellten Diagramms der letzten 10 Jahre mittels einer linearen Trendlinie fort, so wird für das Jahr 2030 eine Einwohnerzahl von rund 7.900 EW prognostiziert. Die Gemeinde wird also weiter wachsen, was bedeutet, dass in den nächsten Jahren eine verstärkte Nachfrage an Wohnbauland zu erwarten ist. Die Steigerung der bebauten Wohnbaulandflächen und die Senkung der Baulandreserven sind ein gutes Indiz dafür, dass neuer Wohnraum in Herzogenburg gut und schnell angenommen wird.

Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung	Maßstab der Betrachtung	EW prognostiziert bis 2030
1991 bis 2021	10 Jahresschritte	7.976
2012 bis 2022	1 Jahresschritte	7.900
MITTELWERT		7.938 EW

Tabelle 6: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis 2030 (unterschiedliche Betrachtungszeiträume).

FAZIT: Im Mittel wird für die **Stadtgemeinde Herzogenburg im Jahr 2030 eine Bevölkerungszahl von 7.938 EW** vorhergesagt.

Eine punktgenaue Vorhersage kann hier nicht getroffen werden, da die Entwicklung in den kommenden Jahren von vielen weiteren, unvorhersehbaren Faktoren (gesellschaftliche Entwicklung, Krisen, etc.) beeinflusst werden kann. Dennoch kann aufgrund der vergangenen Entwicklungen ein Trend abgegeben werden, der sich auf zahlreichen Daten aus der Vergangenheit stützt.

Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße

Ein Effekt, der neben der Bevölkerungsentwicklung mit in die Prognosen des Wohnraumbedarfs eingerechnet werden muss, ist die kontinuierliche Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße in den letzten Jahrzehnten: Laut ÖROK Regionalprognosen 2014-2030 und Statistik Austria wird zukünftig die Zahl der Einpersonenhaushalte überproportional in allen Bundesländern ansteigen, Haushalte mit vier oder mehr Haushalten werden hingegen stark zurückgehen. Dies macht sich auch in der steigenden durchschnittlichen Wohnfläche pro Person bemerkbar. Vor allem im ländlichen Raum, wo generell niedrige Bebauungsdichten herrschen, nehmen immer weniger Personen immer mehr Wohnfläche in Anspruch.

Es ist zu erwarten, dass durch die sinkende durchschnittliche Haushaltsgröße und den steigenden durchschnittlichen Wohnflächenbedarf pro Person der Bedarf an neuen Wohneinheiten in der Gemeinde in überproportionalem Maß zur Bevölkerungsentwicklung steigen wird.

Ø HH-Größe	1990	2001	2011	2020	Prognose 2030
Herzogenburg	-	2,43	2,35	2,24 (2019)	2,04
Niederösterreich	2,73	2,60	2,36	2,26	2,10
Österreich	2,61	2,45	2,28	2,20	2,06

Tabelle 7: Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße zwischen 1990 und 2020 und Prognose bis 2030.

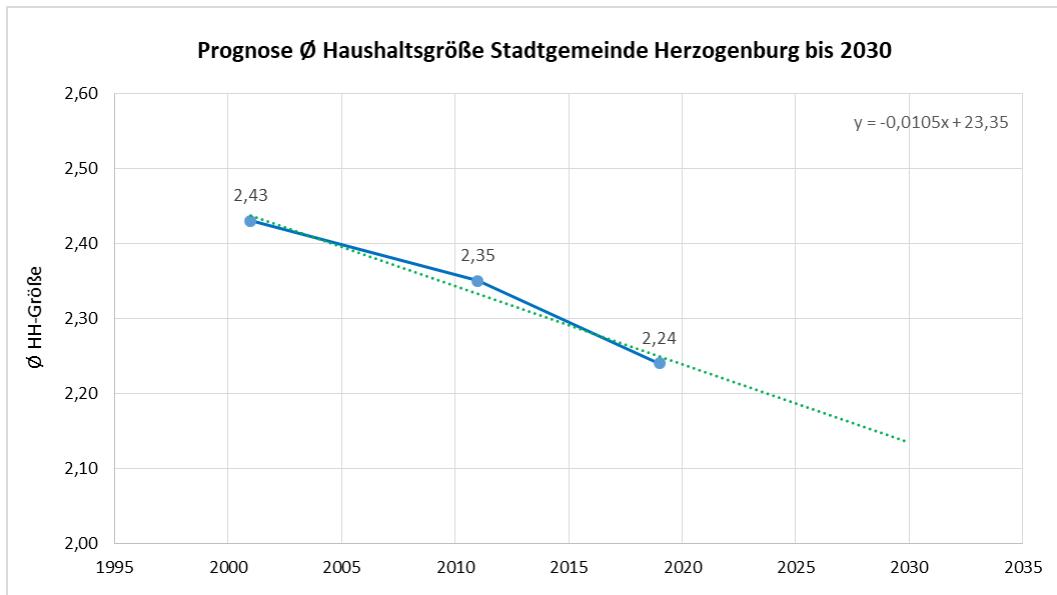


Abbildung 31: Prognose der durchschnittlichen Haushaltsgröße bis 2030.

Führt man den Trend der durchschnittlichen Entwicklung der Haushaltsgrößen (lt. Statistik Austria) weiter, so wird **in 2030 ein Haushalt in der Stadtgemeinde Herzogenburg im Schnitt ca. 2,04 Personen groß sein**. Somit folgt die Gemeinde dem generellen Trend der starken Abnahme der HH-Größen. Hier liegt man im Schnitt des Bundeslandes und gesamt Österreichs, wo in 2030 eine Annäherung in Richtung 2,0 erwartet wird. In Städten ist hier aufgrund der höheren Zahl an Singlehaushalten und einem dementsprechend ausgelegten Wohnangebot der Schnitt im Allgemeinen niedriger als in den ländlichen Regionen.

Rechnet man nun die sinkende Haushaltsgröße mit der prognostizierten steigenden Einwohnerzahl von Herzogenburg gegen, so ergibt sich für 2030 folgender Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten in der Gemeinde:

Berechnung Wohnbedarf bis 2030 aufgrund EW- und HH-Prognose		Haushaltsgröße	Haushalte
EW 2022	7.833	~2,20	3.560
EW 2030 (Prognose)	7.938	~2,04	3.891
		Differenz	+331 HH
		aus dz. verfügbare Parzellen	ca. 20 HH
		Potenzial aus Leerständen	0 HH (k.A.)
		Nachverdichtung bis 2030 prognostiziert	0 HH (k.A.)
		Bedarf bis 2030	311 HH od. WE

Tabelle 8: Prognostiziertes Wachstum an Haushalten bis 2030 in der Gemeinde gesamt.

Als Ergebnis der Analyse kann gesagt werden, dass das prognostizierte Wachstum an Haushalten hoch ist, was die Schaffung neuer Wohneinheiten erfordert. **Bis 2030 ergibt sich in der Stadtgemeinde im Rahmen des Szenarios ein zusätzlicher Bedarf an 311 Wohneinheiten.** Dieser berechnet sich aus der Differenz der prognostizierten zusätzlichen Haushalte bis 2030 (+331 HH), dem Potenzial aus den aktuell bereits verfügbaren Bauparzellen

(ca. 20 HH), dem bis 2030 prognostizierten Potenzial aus der Nachverdichtung (0 HH) und dem Potenzial aus Leerständen (0 Leerstände).

Bei den Leerständen und der Nachverdichtung konnten keine zuverlässigen Daten generiert werden, weshalb hier kein Potenzial angeführt wird. In Realität existiert aber auch hier ein gewisser Bestand, der zur Deckung des Wohnbedarfs herangezogen werden kann.

B5. Sozialverträglichkeit und Grüne Infrastruktur

Sozialverträglichkeit

Laut §14 Abs. 2 Z20 NÖ ROG sind „*bei allen Widmungsmaßnahmen im Zusammenhang mit Bauland die Auswirkungen auf die Menge der anwesenden Bevölkerung (einschließlich Arbeitsbevölkerung, Gäste, Nebenwohnsitze u. dgl.) abzuschätzen. Dabei sind auch mögliche Innenverdichtungen sowie Nachnutzungen zu berücksichtigen. Für Widmungsmaßnahmen, die dazu führen, dass der gesamte Bevölkerungszuwachs ein Ausmaß von 2,5 % pro Jahr übersteigt, ist die Sozialverträglichkeit explizit darzulegen.*“

Mit gegenständlichem Umwidmungsverfahren wird eine Fläche im Ausmaß von rund **10.500 m²** neu als Wohnbauland gewidmet. Flächen, bei denen es sich um geringfügige Baulanderweiterungen handelt (z.B. Anpassungen an den Naturstand, Bestandswidmungen, etc.) werden hier nicht eingerechnet. Relevante Ausweisungen, bei denen auch eine neue Entwicklung/Bebauung absehbar ist sind folgende Änderungen:

Neues Wohnbauland	Widmung	Fläche im m ²	Neue Parzellen ca.
Änderungspunkt 3	BW*	5.100	6
Änderungspunkt 11	BA*	3.600	5

Tabelle 9: Ausmaße der neu hinzukommenden Wohnbaulandflächen, differenziert nach Änderungspunkten.

Ein moderat verdichteter Wohnbau ist für die Umwidmungsbereiche aus derzeitiger Sicht nicht geplant, die Bebauung erfolgt mit hoher Wahrscheinlichkeit zum Großteil im Stile von Einfamilienhäusern.

Einwohnerzuwachs (Horizont 5 Jahre)	neue Parzellen	Ø HH- Größe	neue EW in 5 J.	EW-Stand 2021	Zuwachs pro Jahr %
Herzogenburg	ca. 11	3	+ 33 EW	7.823	+0,08 %

Tabelle 10: Abschätzung des jährlichen Bevölkerungszuwachses durch das neugewidmete Bauland.

Aufgrund der Struktur und Art der geplanten Bebauung der neuen Wohnbaulandflächen, welches überwiegend von Einfamilienhäusern geprägt sein wird, geht man von einer typischen Haushaltsgröße einer jungen Kleinfamilie aus (Eltern plus 1 Kind).

Angenommen die Bebauung der neuen Flächen findet im Zeithorizont von 5 Jahren statt, was der angestrebten Vertragsraumordnung entspricht, so übersteigt die jährliche zusätzliche Einwohnerzahl das Ausmaß von 2,5 % nicht. Mit einem Zuwachs von 0,08 % pro Jahr liegt man hier weit darunter. Somit ist die Sozialverträglichkeit in diesem Fall nicht zu prüfen. Es kann von Haus aus von einer Verträglichkeit ausgegangen werden.

Grüne Infrastruktur

Nach §14 Abs. 2 Z9 NÖ ROG ist „*bei der Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen das erforderliche Ausmaß an grüner Infrastruktur (Freiflächen, Gebäudebegrünungen u. dgl.) zum Zwecke der Klimawandelanpassung, zur Sicherung geeigneter und gefahrlos erreichbarer Naherholungseinrichtungen für die Bevölkerung sowie zum Management des an der Geländeoberfläche abfließenden Niederschlagswassers zu ermitteln und geeignete Maßnahmen für die Sicherstellung der Umsetzung strategisch zu verankern.*“

Durch die zu erwartende Bebauung der neu geplanten Wohnbaulandparzellen im Einfamilienhausstil (es sind keine hohen Dichten wie z.B. durch verdichteten Wohnbau geplant) ist zu erwarten, dass Gartenflächen entstehen, die ebenso zur Verbesserung des Mikroklimas fungieren und abfließendes Regenwasser aufnehmen. Von einer zu starken Versiegelung des Bodens und der Entstehung daraus resultierender negativer Effekte auf den Abfluss des Niederschlagswassers der neuen Siedlungsbereiche ist daher nicht auszugehen.

C. DIE ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

1. ÄNDERUNGSPUNKT 1

KG. Oberwinden
Grdst. 566/2

(auf Planblatt 1)

Umwidmung von Grünland – Deponie für Gießereisand auf Grünland – Photovoltaikanlage

1.1. Örtliche Situation

Folgende Abbildung zeigt die Situation im unmittelbaren Umfeld der Änderung des Flächenwidmungsplanes:



Abbildung 32: Darstellung des Änderungspunktes 1 auf Basis des Orthofotos.

Der Umwidmungsbereich befindet östlich des Ortes Oberwinden in der KG Oberwinden. Der Bereich, welcher für eine Photovoltaikanlage herangezogen werden soll, befindet sich auf einer Deponiefläche für Gießereisand. Umgeben wird die Deponie hauptsächlich von Ackerflächen (Grünland – Land- und Forstwirtschaft), im Westen und Nordwesten liegt in unmittelbarer Nähe eine Kellergasse (Gke). Im Süden wird die Deponie von einem schmalen Weg (5 m Breite) erschlossen.

1.2. Planung

Es ist geplant auf der derzeit als Deponie für Gießereisand genutzten Fläche der Firma Georg Fischer (GF), deren Betriebsstandort sich in der Nähe des Umwidmungsbereiches befindet, eine Photovoltaikanlage zu errichten. Dieses Vorhaben ist Teil der Nachhaltigkeitsstrategie der Firma, die sich zum Ziel gesetzt hat den laufenden Betrieb in Zukunft kontinuierlich auf erneuerbare Energie umzustellen.

Durch die Nutzung der „verbrauchten Fläche“ der Deponie ergibt sich ein Synergieeffekt, da mit der Nachnutzung kein neuer Boden und somit keine potenziell hochwertige Ackerfläche in Anspruch genommen wird.



Abbildung 33: Westlicher Teil der Umwidmungsfläche.



Abbildung 34: Ansicht auf die Deponie in Richtung Westen.

1.3. Übergeordnete Planungen

Die vorgesehene Maßnahme ist nicht Teil des örtlichen Entwicklungskonzeptes, trägt aber, im Kontext des NÖ Klima- und Energiefahrplanes, zur Erreichung der Zielsetzungen dieses bei.

1.4. Verkehrsaspekte

Die Verkehrsverhältnisse ändern sich durch die vorgesehene Umwidmung nicht. Eine mögliche anderweitige Beeinträchtigung, etwa durch Blendwirkung, wurde im beiliegenden Umweltbericht untersucht und ausgeschlossen. Höher frequentierte Straßen gibt es im Umfeld nicht bzw. besteht genügend Abstand zu diesen.

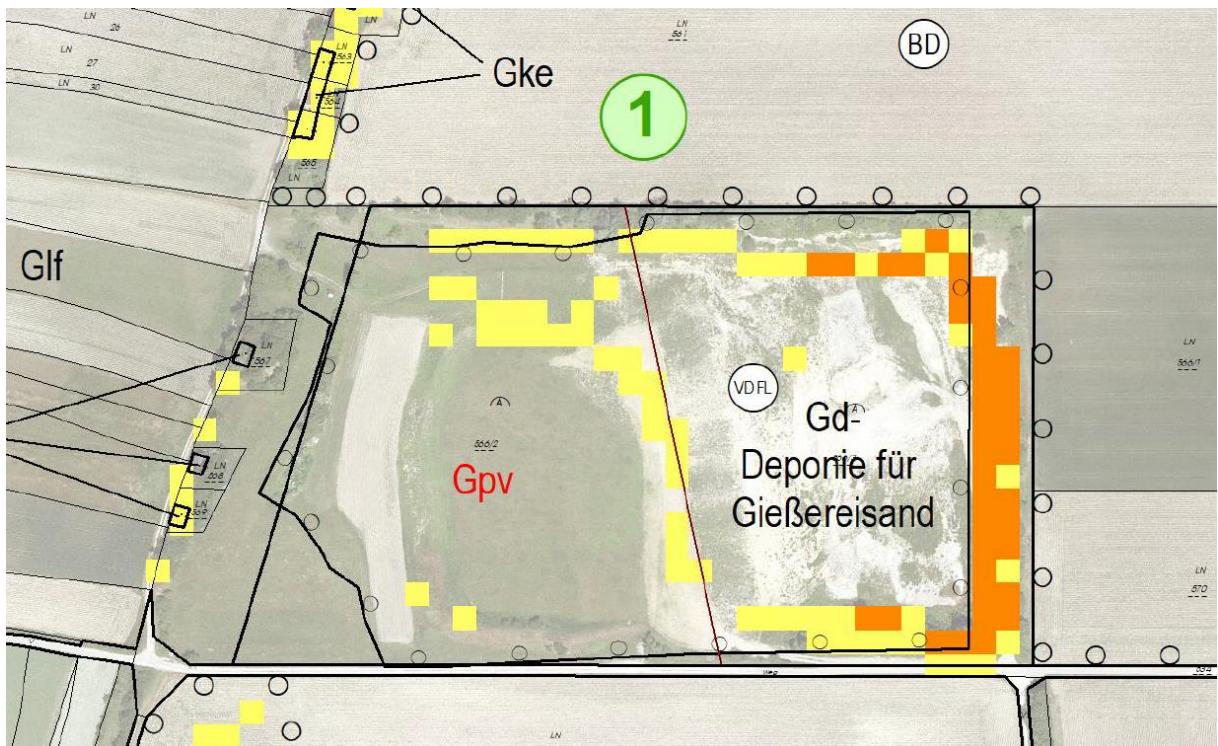
1.5. Technische Voraussetzungen

Die auszuweisende Fläche liegt nicht im Hochwasserabflussbereich oder einer Gefahrenzone der Wildbach- und Lawinenverbauung.

In weniger als 1000 m Entfernung zum Projektareal befindet sich ein Umspannwerk, wo die Einspeisung stattfinden kann. Zusätzlich sind einige Trafos im Umfeld vorhanden.

Geogene Gefahrenhinweiskarte

Gemäß geogener Gefahrenhinweiskarte besteht im Bereich der betroffenen Grundstücke eine Überschneidung mit Rutschprozessen der gelben Klasse. Da zur Errichtung von Photovoltaikanlagen keine größeren Erdbauarbeiten notwendig sind ist zwar nicht mit Konflikten zu rechnen, im Zuge des Verfahrens wurde zur Abklärung dennoch der geologische Dienst des Landes konsultiert. Eine Stellungnahme ist bisher nicht eingegangen. Etwaige Einwände oder Auflagen können jedoch im Rahmen der Beschlussfassung noch behandelt werden.



beiliegt. In diesem wurde festgestellt, dass durch die Änderung nicht mit relevanten Umweltbeeinträchtigungen zu rechnen ist.

1.7. Übereinstimmung mit den Leitzielen nach § 1 Abs. 2 NÖ ROG 2014:

Mit der Umsetzung dieser Maßnahme wird den generellen Leitzielen des NÖ Raumordnungsgesetzes entsprochen. Vor allem darf hier auf den § 1 Abs. 2 Z 1 lit b des NÖ ROG 2014 verwiesen werden, wo es heißt:

Ausrichtung der Maßnahmen der Raumordnung auf

- *schonende Verwendung natürlicher Ressourcen*
- *Sicherung mineralischer Rohstoffvorkommen*
- *nachhaltige Nutzbarkeit*
- *sparsame Verwendung von Energie, insbesondere von nicht erneuerbaren Energiequellen*
- ***Ausbau der Gewinnung von erneuerbarer Energie***
- ***Reduktion von Treibhausgasemissionen (Klimaschutz)***
- *wirtschaftlichen Einsatz von öffentlichen Mitteln.*

Mit der Errichtung einer PV Anlage wird eine wichtige Quelle erneuerbarer Energie geschaffen. Somit kann mittel- und langfristig auch die Menge an ausgestoßenen Treibhausgasen und die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern reduziert werden.

2. ÄNDERUNGSPUNKT 2

KG. Gutenbrunn (auf Planblatt 2)
Grdst. 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688/1

Umwidmung
von Grünland – Land- und Forstwirtschaft
auf Grünland – Photovoltaikanlage

2.1. Änderungsanlass

Die gegenständliche Maßnahme verfolgt das Ziel der Energieautarkie, die durch den Ausbau erneuerbarer Energien erreicht werden soll. Diesbezüglich wurde der Klima- und Energiefahrplan im NÖ Landtag beschlossen, womit Niederösterreich die Weichen für eine saubere, erneuerbare und nachhaltige Energiezukunft stellte. Der Anlass zur Abänderung basiert daher auf § 25 Abs 1 Z 1, wonach ein Örtliches Raumordnungsprogramm wegen rechtswirksamer überörtlicher Planungen abgeändert werden kann.

Weiters liegen mit der Verfassung der Photovoltaikstudie durch den Ortsplaner neue planungsrelevante Grundlagen vor, womit auch § 25 Abs 1 Z 2 erfüllt ist.

Genehmigungshistorie der Deponie

Die Deponie wurde mit Bescheid der BH St. Pölten vom 05.11.1986 (9-W-86170/3) für die Grundstücke 566 und 570 erteilt.

Weiters wurde mit Bescheid vom 12.12.1996 (RU4-K-112/0031) die Genehmigung für eine Erweiterung der bestehenden Deponie erteilt.

Mit Bescheid der BH St. Pölten vom 26.04.2011 (9-WD-0110/7) wurde festgestellt, dass die Deponie dem Deponietyp Baurestmassendeponie zuzuordnen ist.

Mit Bescheid vom 17.03.2009 (RU4-K-112/119) wurde festgestellt, dass die Abschlussmaßnahmen aus Anlass der Stilllegung des Abschnittes 1 im Wesentlichen entsprechend der Genehmigung ausgeführt wurden.

Mit Bescheid vom 05.07.2013 (RU4-K-112/129-2013) wurde die Anzeige der damaligen Georg Fischer Automobilguss GmbH (jetzt GF Casting Solutions Services GmbH) vom 27.11.2011 über die gänzliche Stilllegung der Baurestmassendeponie zur Kenntnis genommen und eine Frist für die Umsetzung der Abschließenden Maßnahmen gesetzt.

Mit Bescheid vom 11.05.2018 (RU4-K-112/140-2018) wurde die Überprüfung der letzten Maßnahmen des Abschnittes 2 behördlich vorgenommen und alle Auflagenpunkte als erfüllt angesehen.

Somit ist Abschnitt 1 seit 17.03.2009 und Abschnitt 2 seit 11.05.2018 in der sogenannten „Nachsorgefrist“ gemäß Deponieverordnung 2008 – DVO 2008 idgF.

Die Umwidmung entspricht somit dem §53 Abs. 16 des NÖ ROG 2014, demnach eine Grünland-Photovoltaikanlagen-Widmung auf einer Fläche von mehr als 2 ha bereits vor ihrer Ausweisung in einem überörtlichen Raumordnungsprogramm erfolgen, wenn es sich um eine genehmigte Deponie handelt, die dem Abfallwirtschaftsgesetz 2002, BGBl. I Nr. 102/2002 in der Fassung BGBl. I Nr. 24/2020, unterliegt, ausgenommen Anlagen der Deponiekasse gemäß § 4 Z 1 Deponieverordnung (DVO) 2008, BGBl. II Nr. 39/2008 in der Fassung BGBl. II Nr. 291/2016 (Bodenaushubdeponie), die für die landwirtschaftliche Produktion genutzt werden.

2.2. Örtliche Situation

Folgende Abbildung zeigt die Situation im unmittelbaren Umfeld der Änderung des Flächenwidmungsplanes:

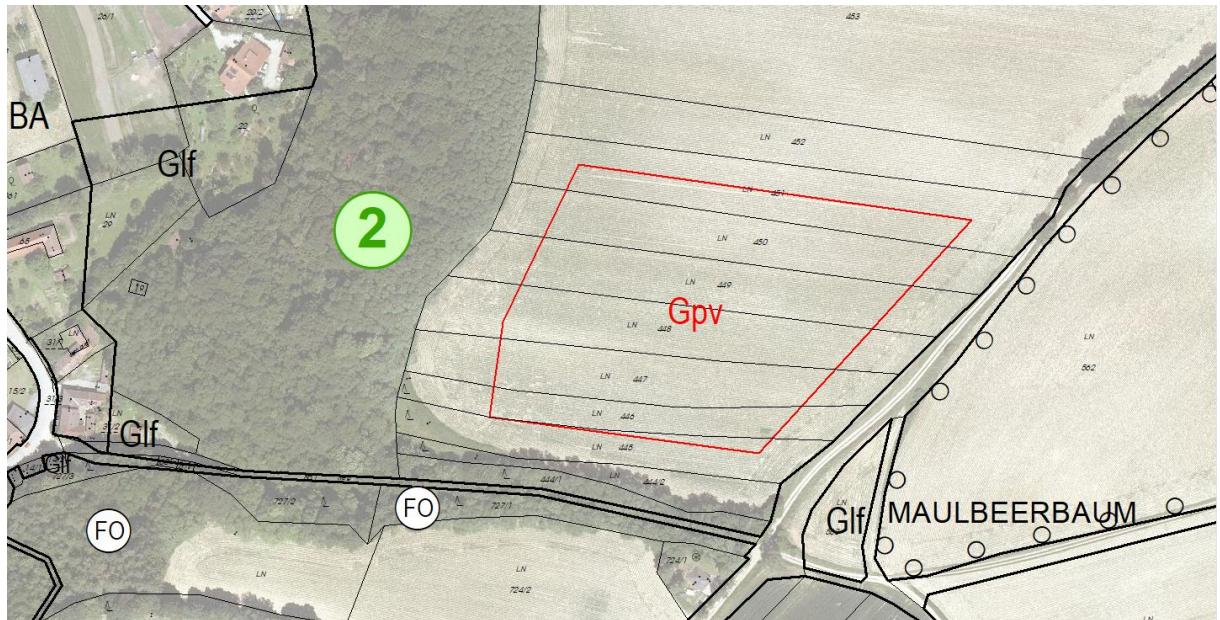


Abbildung 36: Darstellung des Änderungspunktes 2 auf Basis des Orthofotos (Nordfläche).

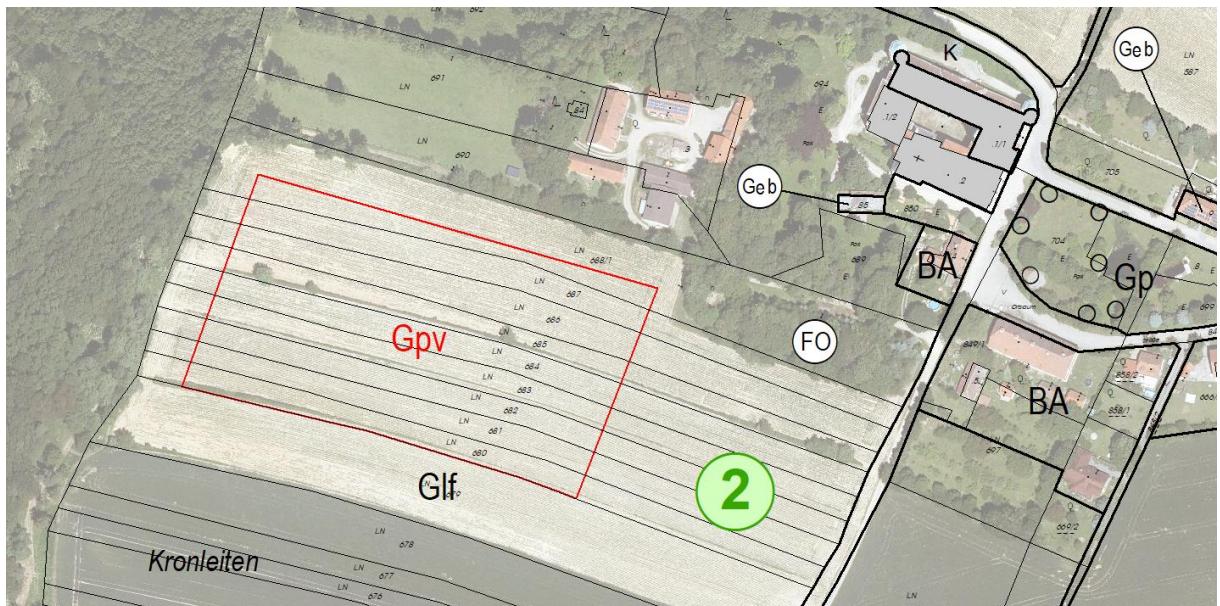


Abbildung 37: Darstellung des Änderungspunktes 2 auf Basis des Orthofotos (Südfläche).

Die beiden Umwidmungsflächen befinden sich in der KG Gutenbrunn beim Schloss Heiligenkreuz. Die Südfläche liegt in unmittelbarer Nähe zum Schlossareal auf einer Ackerfläche, welche im Westen von Wald begrenzt wird. Die Nordfläche liegt etwa in 600 m Entfernung nördlich des Schlossgebäudes in der Nähe eines Maulbeerbaumes, welcher als Naturdenkmal ausgewiesen ist. Auch dieser Bereich, wo die Umwidmung stattfinden soll, ist derzeit intensiv agrarisch genutzt. Beide Flächen sind derzeit gänzlich als Grünland – Land- und Forstwirtschaft gewidmet.

2.3. Planung

Es ist geplant, Teilflächen der oben angeführten Grundstücke als Grünland-Photovoltaikanlagen (Gpv) zu widmen. Es werden dabei zwei Standorte nördlich und südlich des Schlosses Heiligenkreuz ins Auge gefasst.

Die Fläche der Umwidmung beträgt in Summe rund 39.800 m², aufgeteilt auf die erwähnten zwei Teilflächen (jeweils ca. 19.900 m²).

Somit wird der maximalen Fläche pro Anlage von maximal 2 ha entsprochen.

Zwischen den beiden Anlagen liegt eine Entfernung von ca. 750 m, somit sind die Flächen nicht kumuliert auf die 2 ha zusammenzurechnen. Laut § 20 Abs. 3d NÖ ROG 2014 ist bei mehreren geplanten Anlagen u.a. das Folgende zu beachten: „[...] Beträgt der Abstand zwischen zwei oder mehreren einzelnen Photovoltaikanlagen weniger als 200 m, dann besteht ein funktionaler Zusammenhang und sind diese Anlagen bei der Berechnung der Gesamtgröße zusammenzurechnen.“

Planung einer Agri-PV-Anlage

Bei den gegenständlichen Flächen ist geplant die Anlagenart als „Agri-PV-Anlage“ auszuführen.

Agri-Photovoltaik (Agri-PV) bezeichnet ein Verfahren zur gleichzeitigen Nutzung von Flächen für die landwirtschaftliche Pflanzenproduktion (Photosynthese) und die PV-Stromproduktion (Photovoltaik). Agri-PV deckt ein breites Spektrum in der Intensität und Art landwirtschaftlicher Nutzung und im Mehraufwand für den PV-Anlagenbau ab. Dieses Spektrum reicht vom Anbau von Sonderkulturen und intensiven Ackerkulturen mit speziellen PV-Montagesystemen bis zu extensiver Beweidung mit marginalen Anpassungen auf der PV-Seite. Damit steigert Agri-PV die Flächeneffizienz und ermöglicht den Ausbau der PV-Leistung bei gleichzeitigem Erhalt fruchtbarer Ackerflächen für die Landwirtschaft oder in Verbindung mit der Schaffung artenreicher Biotope¹.

Somit bleibt eine weitere Nutzung der Fläche zur landwirtschaftlichen Bearbeitung möglich. Wertvoller Ackerboden wird somit nicht versiegelt und nachhaltig verbraucht.

¹ vgl. <https://www.ise.fraunhofer.de/de/leitthemen/integrierte-photovoltaik/agri-photovoltaik-agri-pv.html>



Abbildung 38: Beispiel für eine Agri-Photovoltaik-Anlage und Anwendungsmöglichkeiten (Quelle: www.ise.fraunhofer.de)

Die Anlage in der KG Gutenbrunn soll als interdisziplinäre Versuchs-Agri-Photovoltaikanlage ausgeführt werden. Beteiligt sind hier die Universität für Bodenkultur Wien (BOKU), die Technische Universität Wien (TU), die Landwirtschaftskammer und das Austrian Institute of Technology (AIT), die an verschiedenen Aspekten Forschungsarbeit betreiben:



Abbildung 39: Forschende Institutionen im Zuge der geplanten Agri-PV-Versuchsanlage Gutenbrunn.

2.4. Änderungsanlass

Die gegenständliche Maßnahme verfolgt das Ziel der Energieautarkie, die durch den Ausbau erneuerbarer Energien erreicht werden soll. Diesbezüglich wurde der Klima- und Energiefahrplan im NÖ Landtag beschlossen, womit Niederösterreich die Weichen für eine saubere, erneuerbare und nachhaltige Energiezukunft stellte. Der Anlass zur Abänderung

basiert daher auf § 25 Abs 1 Z 1, wonach ein Örtliches Raumordnungsprogramm wegen rechtswirksamer überörtlicher Planungen abgeändert werden kann.

Weiters liegen mit der Verfassung der Photovoltaikstudie durch den Ortsplaner neue planungsrelevante Grundlagen vor, womit auch § 25 Abs 1 Z 2 erfüllt ist.

Bedarf/Verfügbarkeit

Der Bedarf ergibt sich aus dem Klima- und Energiefahrplan des Landes NÖ, welcher den massiven Ausbau an alternativen Energieträgern in Niederösterreich in den nächsten Jahren vorsieht. Am Standort selbst haben die PV-Anlagen den Zweck der Strom-Selbstversorgung und der Strom-Direktvermarktung. Somit soll auch eine dringend benötigte zusätzliche Einnahmequelle zur Erhalt des Kulturgutes Schloss Heiligenkreuz (Renovierungsmaßnahmen etc.) geschaffen werden.

Für den Betrieb und die daraus folgende Einspeisung der geplanten Photovoltaikanlage stehen vom Netzbetreiber „Netz NÖ“ zwei Trafostation im näheren Umfeld der geplanten Umwidmungsflächen zur Verfügung. Diese sollen nun bestmöglich ausgenutzt werden.

Die Verfügbarkeit der Flächen ist gesichert. Es soll hier eine umfassende Flurbereinigung im Vorfeld des geplanten Agri-PV-Projektes geben. Dazu hat es bereits Gespräche zwischen der Agrarbezirksbehörde und den betroffenen Parteien der Flurbereinigung gegeben.

Abgrenzung

Die Abgrenzung der Umwidmung erfolgt anhand des vorliegenden Planentwurfes. Im Zuge der Planungen des Projektes wird in Abstimmung mit der Agrarbezirksbehörde eine Flurbereinigung durchgeführt. Zwischen den beiden Anlagen liegt eine Entfernung von ca. 750 m, somit sind die Flächen laut § 20 Abs. 3d NÖ ROG 2014 nicht kumuliert auf die 2 ha zusammenzurechnen.

Die grundsätzliche Eignung der Flächen zur Ausweisung als Grünland-Photovoltaikanlagen wurde durch den Ortsplaner im Rahmen einer Potenzialabschätzung für Grünland-Photovoltaikanlagen für das gesamte Gemeindegebiet (PV-Studie), die sich am Leitfaden der NÖ Landesregierung zur Widmungsart Gpv orientiert, festgestellt. Diese dient nun als Grundlage zur Behandlung derartiger Widmungsvorhaben.

Wechselwirkungen

Es besteht ein ausreichend großer Abstand zu den Gemeindegrenzen, deshalb sind keine Wechselwirkungen mit der Entwicklung anderer Gemeinden oder umliegender Nutzungen zu erwarten. Es besteht eine gute Abschirmung der Flächen gegenüber umliegenden Siedlungsgebieten. Auf Sichtbeziehungen und Sichtachsen wird im Umweltbericht „umweltbericht_gpv_gutenbrunn_2502“ eingegangen.

2.5. Übergeordnete Planungen

Die vorgesehene Maßnahme ist nicht Teil des örtlichen Entwicklungskonzeptes, trägt aber, im Kontext des NÖ Klima- und Energiefahrplanes, zur Erreichung der Zielsetzungen dieses bei.

2.6. Verkehrsaspekte

Die Verkehrsverhältnisse ändern sich durch die vorgesehene Umwidmung nicht. Eine mögliche anderweitige Beeinträchtigung, etwa durch Blendwirkung, wurde im beiliegenden Umweltbericht untersucht und ausgeschlossen. Höher frequentierte Straßen gibt es im Umfeld nicht bzw. besteht genügend Abstand zu diesen.

2.7. Technische Voraussetzungen

Die auszuweisende Fläche liegt nicht im Hochwasserabflussbereich oder einer Gefahrenzone der Wildbach- und Lawinenverbauung. Gemäß geogener Gefahrenhinweiskarte besteht im Bereich der betroffenen Grundstücke ebenso keine Gefährdungslage.

Der Netzzugang zur Rückspeisung wird in ausreichender Dimensionierung in Form zweier Trafos im Nahbereich der jeweiligen Umwidmungsflächen durch den Netzbetreiber zur Verfügung gestellt.

2.8. Umweltaspekte

Da im Rahmen des Screenings festgestellt wurde, dass der vorliegende Änderungspunkt potenziell negative Auswirkungen auf die Umwelt hat, wurde ein Scoping durchgeführt und ein Umweltbericht (umweltbericht_gpv_gutenbrunn_2502) verfasst, der den Unterlagen zur Auflage beiliegt. In diesem wurde festgestellt, dass durch die Änderung nicht mit relevanten Umweltbeeinträchtigungen zu rechnen ist.

2.9. Übereinstimmung mit den Leitzielen nach § 1 Abs. 2 NÖ ROG 2014:

Mit der Umsetzung dieser Maßnahme wird den generellen Leitzielen des NÖ Raumordnungsgesetzes entsprochen. Vor allem darf hier auf den § 1 Abs. 2 Z 1 lit b des NÖ ROG 2014 verwiesen werden, wo es heißt:

Ausrichtung der Maßnahmen der Raumordnung auf

- *schonende Verwendung natürlicher Ressourcen*
- *Sicherung mineralischer Rohstoffvorkommen*
- *nachhaltige Nutzbarkeit*
- *sparsame Verwendung von Energie, insbesondere von nicht erneuerbaren Energiequellen*
- ***Ausbau der Gewinnung von erneuerbarer Energie***
- ***Reduktion von Treibhausgasemissionen (Klimaschutz)***
- *wirtschaftlichen Einsatz von öffentlichen Mitteln.*

Mit der Errichtung einer PV Anlage wird eine wichtige Quelle erneuerbarer Energie geschaffen. Somit kann mittel- und langfristig auch die Menge an ausgestoßenen Treibhausgasen und die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern reduziert werden.

3. ÄNDERUNGSPUNKT 3

KG. St. Andrä an der Traisen
Grdst. 829/1, 1050, 1092

(auf Planblatt 1, 4)

Umwidmung
von Grünland-Freihaltefläche
auf Bauland-Wohngebiet mit vertraglicher Vereinbarung gem. §17 NÖ ROG 2014

von Grünland-Freihaltefläche
auf Verkehrsfläche öffentlich

von Bauland-Wohngebiet – maximal 3 Wohneinheiten pro Grundstück
auf Verkehrsfläche öffentlich

3.1. Örtliche Situation

Folgende Abbildung zeigt die Situation im unmittelbaren Umfeld der Änderung des Flächenwidmungsplanes:

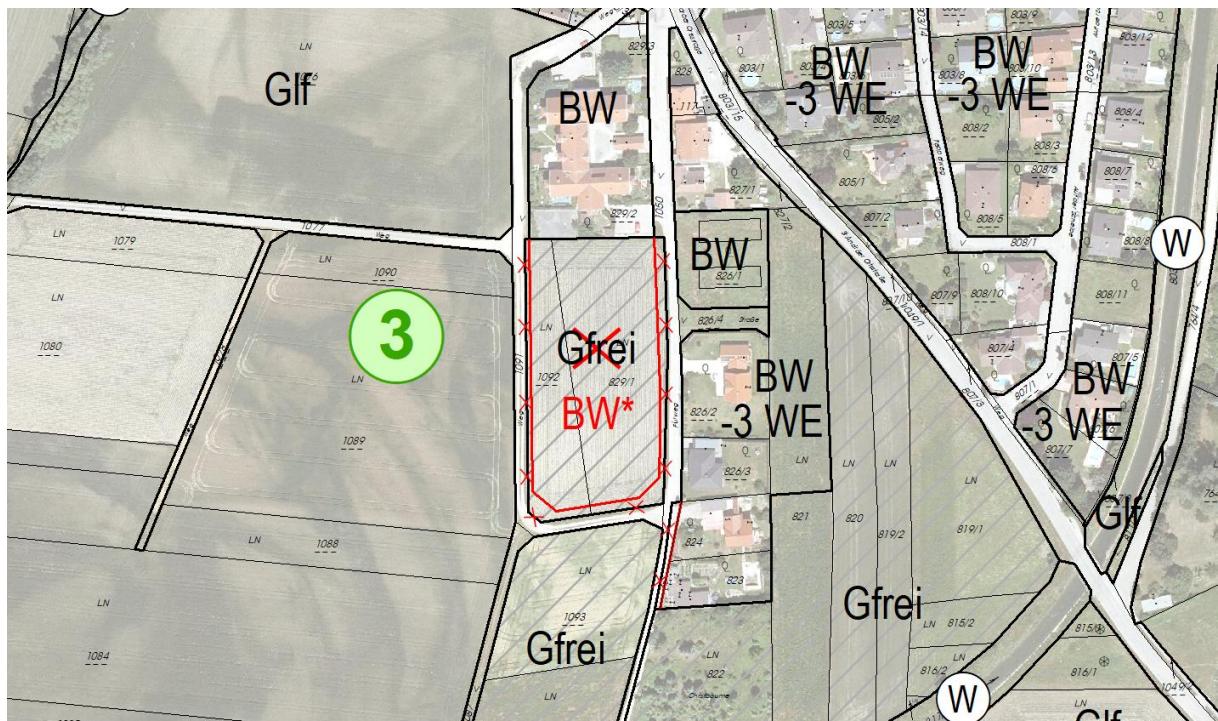


Abbildung 40: Darstellung des Änderungspunktes 3 auf Basis des Orthofotos.

Der Umwidmungsbereich befindet sich im südlichen Bereich des bebauten Ortszentrums von St. Andrä an der Traisen am Flurweg. Die Landesstraße L5010 liegt unweit des Bereiches im Norden entfernt. Der gesamte Bereich ist überwiegend von Bauland-Wohngebiet geprägt, welches östlich des Flurweges eher lockerer, in offener Bebauungsweise bebaut ist, im Norden an die Umwidmungsfläche grenzt ein moderat verdichteter Wohnbau an. Eine Bushaltestelle des ÖPNV liegt genau gegenüber des Wohnbaus an der Landesstraße.

Genutzt wird die betroffene Fläche derzeit aus landwirtschaftlichen Zwecken als Acker.



Abbildung 41: Ansicht auf den Umwidmungsbereich in Blickrichtung Norden.



Abbildung 42: Südlicher Teil der künftigen BW*-Fläche mit Straßenerschließung, Blickrichtung Osten.

3.2. Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant die dort befindliche Siedlung (BW) am Flurweg in Richtung Süden zu erweitern. Dazu sollen die Gst. 1092 und 829/1 von derzeit Grünland-Freihaltefläche (Gfrei) auf Bauland-Wohngebiet umgewidmet und später entsprechend parzelliert werden. Der östliche Teil des Flurweges ist hier bereits bis zum Gst. 823 südlich der Umwidmungsfläche bebaut. Nun soll mit der Umwidmung auch der westliche Teil für eine Bebauung vorbereitet werden. Die Baulandmobilisierung wird durch eine Vertragsraumordnung sichergestellt.

Die Widmungsänderung entspricht hier dem Örtlichen Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Herzogenburg (Stand 2020) in vollster Weise. Dort ist der Bereich als Siedlungsweiterungsgebiet gekennzeichnet.

Somit ergibt sich auch ein Änderungsanlass gemäß § 25 Abs. (1) Z 5:

„[...] wenn dies zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient.“

Zusätzlich besteht ein dokumentierter Bedarf an neuem Bauland in der Gemeinde (siehe Baulandmonitoring), welcher hier noch einmal zusammengefasst für die KG St. Andrä erläutert wird.

Bedarf und Verfügbarkeit

Die Verfügbarkeit der Fläche ist gegeben, eine Bebauung soll in Kürze erfolgen und mittels Baulandverträge in einem kurzfristigen Zeithorizont sichergestellt werden. Der Bedarf für die Schaffung neuen Wohnraumes ergibt sich aus dem im Baulandmonitoring errechneten erhöhten Wohnraumbedarf in den nächsten 10 Jahren in Herzogenburg.

- Die KG St. Andrä an der Traisen weist derzeit nur 13,45 % an Wohnbauflandreserven auf.
- Laut Bewertung der Baulandreserven stehen in St. Andrä derzeit für eine Wohnraumentwicklung nur 5,88 % der Reserven tatsächlich zur Verfügung. Es handelt sich dabei um eine noch unparzellierte Fläche im Ausmaß von ca. 2.400 m² im südlichen Siedlungserweiterungsgebiet der Ortschaft (in der Nähe zur gegenständlichen Umwidmungsfläche).
- Im Bereich St. Andrä-Süd konnten seit dem Jahr 2010 neun Parzellen auf einer Fläche von ca. 8.400 m² bebaut werden.

Abgrenzung

Die neuen Wohnbauflächen werden optimal an das bebaute umliegende Bauland im Norden und Osten angeschlossen und in bestehende Strukturen integriert, sodass ein harmonischer Abschluss der Widmungsgrenzen entsteht. Durch die geplante Abgrenzung kann zudem die Kompaktheit des Siedlungskörpers in dem Bereich erhöht werden, was zu einer effizienteren Nutzung der vorhandenen Infrastruktur führt.

Durch die Abgrenzung entstehen keine unbedachten Restflächen, die aufgrund der Planung in ihrer Nutzbarkeit eingeschränkt werden.

Die Verkehrserschließung wird im Zuge der Widmungsänderung funktionsgerecht auf 8,5 m Straßenbreite am Flurweg bzw. im Süden und auf 6,5 m im Westen des Bereiches vorbereitet.

3.3. Übergeordnete Planungen

Im Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK), welches 2020 aktualisiert wurde, ist der Bereich der Umwidmung als „Erweiterungsgebiet Unterwinden“ für eine Siedlungsentwicklung vorgesehen. Hier ist geplant, dass künftig der gesamte Bereich bis hin zum Mühlbach im Süden als Wohnbaufland entwickelt wird.

Somit entspricht die Umwidmung zur Gänze den Festlegungen im Entwicklungskonzept.

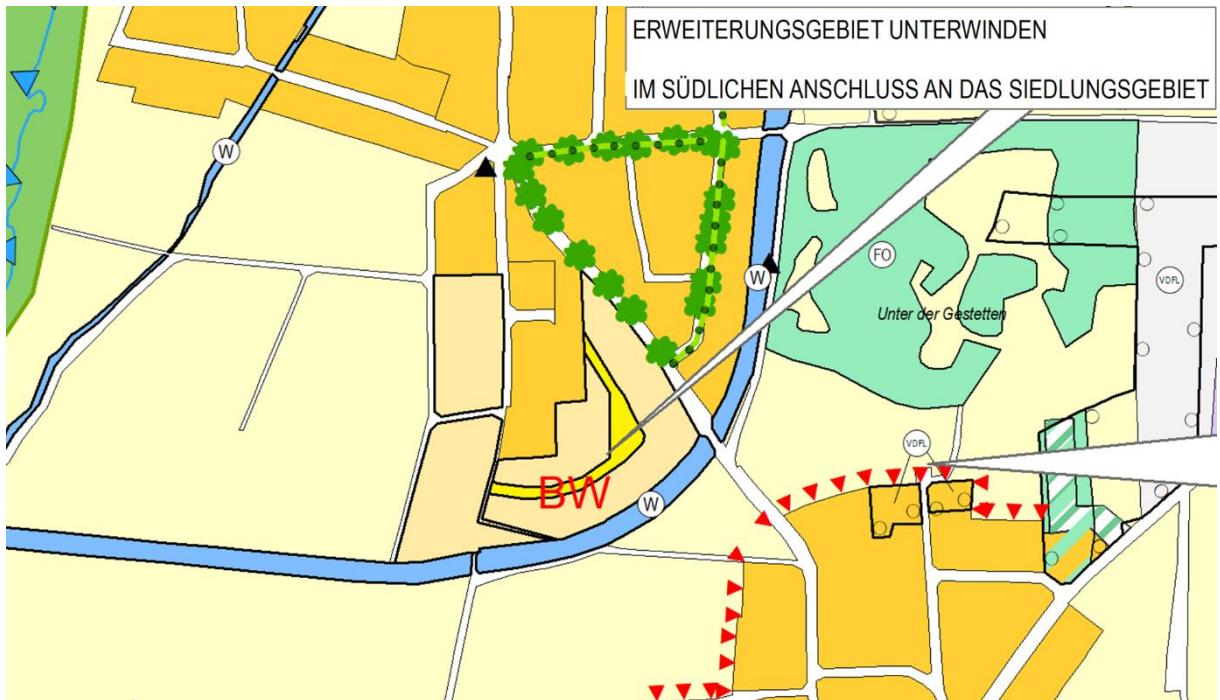


Abbildung 43: Auszug aus dem ÖEK der Gemeinde im Bereich der geplanten Siedlungserweiterung.

Zudem steht die Entwicklung des Bereiches im Einklang mit den Zielen und Maßnahmen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Gemeinde aus 2009. Im Konkreten mit folgenden Punkten:

§ 1 – Ziele der Örtlichen Raumordnung:

(1) Leitziele:

- *Z 1 – Erhöhung der Lebensqualität und Kontinuität der räumlichen Entwicklung.*
- *Z 2 – Vielfalt und Qualität des Lebensraumes, insbesondere des natürlichen Umfeldes*
- *Z 3 – Herzogenburg als attraktiver Wohnstandort mit guter technischer und sozialer Infrastruktur*

§ 3 – Weitere Maßnahmen zur Umsetzung der Raumordnungsziele:

(1) Verkehr: *Umsetzung des Leitbildes der Verkehrsvermeidung und der Verlagerung auf umweltschonende Verkehrsträger sowie die Förderung der fußläufigen Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen in den Ortschaften.*

zu §3 Abs. (1): In einer Entfernung von ca. 100 m steht im Norden an der Sankt Andräer Ortsstraße (L5010) eine Bushaltestelle des Regionalbus (St. Andrä/Traisen Gäßtnergasse) und somit eine Anbindung an den Öffentlichen Verkehr (ÖV) zur Verfügung. Somit können viele Wege ohne den Einsatz eines PKW absolviert werden. Zudem ist das Ortszentrum von St. Andrä mit seinen zentralen Einrichtungen in kürzester Zeit zu Fuß zu erreichen.

3.4. Technische Voraussetzungen

Der neue Wohnbaulandbereich liegt im Versorgungsgebiet der öffentlichen Trinkwasserversorgung. Ebenso ist ein öffentlicher Kanalanschluss zur Abwasserentsorgung vorhanden.

Es bestehen am Standort keine naturräumlichen Gefahrenhinweise durch Hochwasser (HW100), Steinschlag oder Rutschungen. Ebenso wenig liegt laut NÖ Atlas eine Gefährdung durch einen Wildbach vor. Die gesamte Gemeinde Herzogenburg liegt außerhalb eines Einzugsgebietes der Wildbach- und Lawinenverbauung (WLV).

Es liegen keine Hinweise auf eine erhöhte Feuchtlage des Untergrundes vor. Der Untergrund kann laut elektronischer Bodenkarte (eBOD) als mittelgründiger, trockener Boden mit einer hohen Durchlässigkeit bezeichnet werden.

Hangwasserfließwege

Im nördlichen Bereich der Umwidmungsfläche kreuzt ein Hangwasserfließweg mittlerer Dimension. Dieser Umstand ist bei der Planung zu berücksichtigen. Bei einer Bebauung in ortsüblicher geringer Dichte ist aber nicht damit zu rechnen, dass es hier zu signifikanten Gefährdungen kommt, da ein gewisser Anteil an Grünflächen erhalten bleibt, welche eine Versickerung des Wassers ermöglichen.

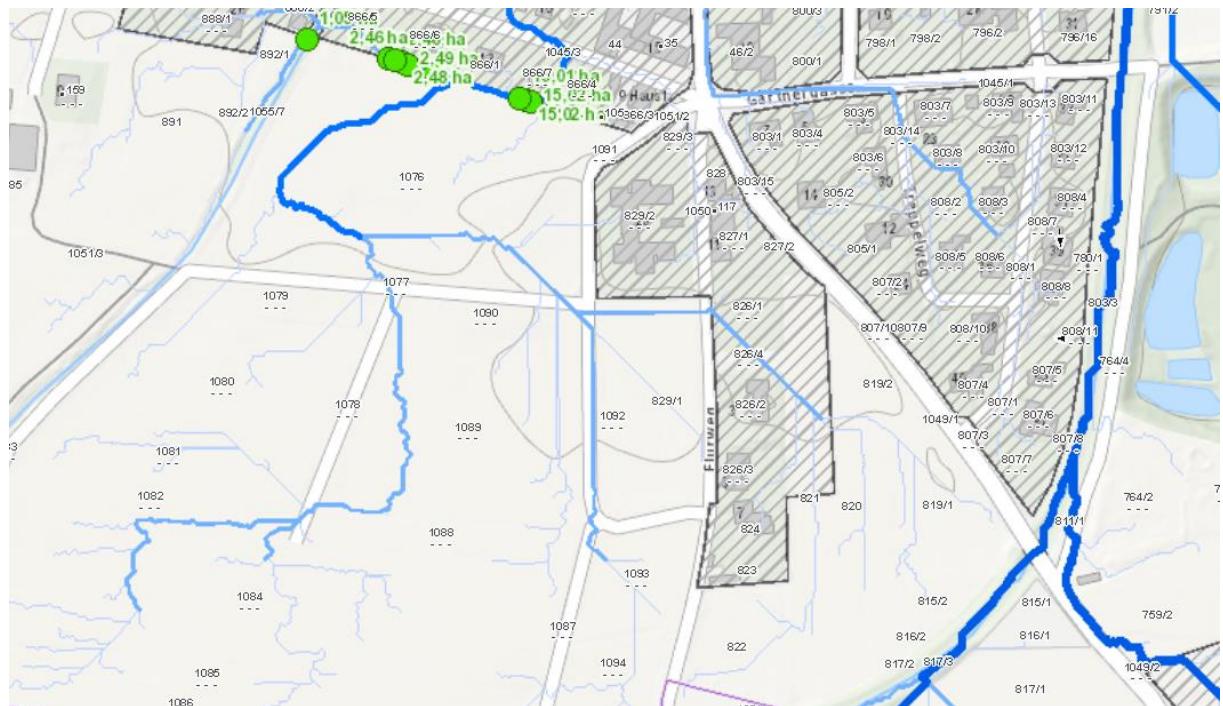


Abbildung 44: Darstellung der Hangwasserfließwege im Bereich der Umwidmung laut NÖ Atlas.

3.5. Verkehrsaspekte

Es erfolgt eine ausreichend breite, funktionsgerechte und wirtschaftlich sparsame Verkehrserschließung des neuen Siedlungsbereiches. Die Straßeninfrastruktur ist hier großteils bereits vorhanden, im Rahmen der Flächenwidmung erfolgt lediglich eine Aufweitung des öffentlichen Gutes im Osten (Flurweg) und Süden auf übliche 8,5 m Straßenbreite. Die westliche Straßenbreite wird auf 6,5 m ausgelegt. Sowohl beim Flurweg als auch bei der Gemeindestraße im westlichen Anschluss an den gegenständlichen Bereich wird somit die im Norden vorhandene Straßeninfrastruktur in Richtung Süden weitergeführt.

Zusätzlich zur Aufweitung der Straßen zu einer funktionsgerechten Erschließung wird im Zuge der Flächenwidmung gleich eine Anpassung an den Naturstand bei den Gst. 823 und 824, südlich der neuen BW* Fläche, durchgeführt. Das öffentliche Gut wird hier an die Grundstücksgrenzen angepasst.

Verkehrssituation im Einfahrtsbereich L5010

Untenstehende Abbildung zeigt die Einfahrtssituation im Kreuzungsbereich L5010/Flurweg. In beide Richtungen herrschen hier ausreichend Sichtweiten sodass keine zusätzlichen Verkehrskonflikte zu erwarten sind. Im Kreuzungsbereich steht zudem eine Bushaltestelle der Regionalbuslinie zur Verfügung.



Abbildung 45: Einfahrt von der L5010 in den Flurweg, Blickrichtung Südwesten.

Ziele der Verkehrsvermeidung und Verkehrsverlagerung

Im Kreuzungsbereich zur L5010 und somit im unmittelbaren Umfeld des neuen Wohnbaulandes steht eine Haltestelle des ÖPNV zur Verfügung. Hier fahren regelmäßig Busse der Regionalbuslinien 476 und 477 ab. Diese verkehren zwischen Traismauer Bahnhof und Herzogenburg Bahnhof (siehe Abbildung des Verkehrsverbundes Ost-Region (VOR) unten).

Durch das Busangebot im Umfeld stehen somit leistungsstarke Anbindungen an das überregionale Schienennetz zur Verfügung. Somit können viele tägliche Wege mit umweltfreundlichen Verkehrsmitteln absolviert werden und auf das Auto verzichtet werden.

Das Ortszentrum von St. Andrä an der Traisen mit den zentralen Einrichtungen ist in fußläufiger Entfernung in kürzester Zeit zu erreichen. Hier stehen Gehsteige zur gefahrenlosen Fortbewegung zur Verfügung.

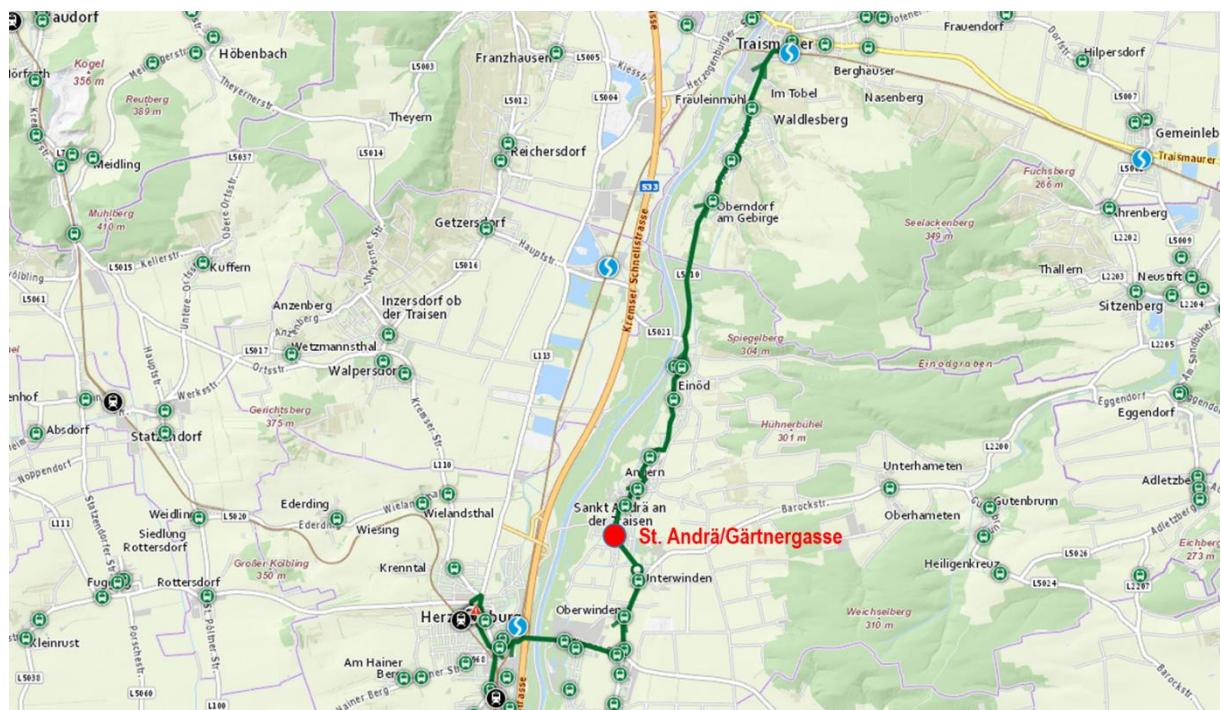


Abbildung 46: Linienführung der Regionalbuslinie 476 (Quelle: AnachB).

Abschätzung des neuen Verkehrsaufkommens

Laut NÖ ROG 2014 § 14 Abs. 2 Z 5 sind „bei allen Widmungsmaßnahmen deren Verkehrsauswirkungen abzuschätzen und es ist auf eine funktionsgerechte Anbindung an die bestehenden Verkehrsstrukturen zu achten. Die Verkehrsanbindung ist so vorzunehmen, dass unter Berücksichtigung der regionalen und lokalen Gegebenheiten ein möglichst hoher Anteil des zusätzlichen Verkehrsaufkommens im Umweltverbund (zu Fuß, Rad, Öffentlicher Verkehr) abgewickelt werden kann, die größtmögliche Vorsorge für die Verkehrssicherheit getroffen wird, die übergeordnete Verkehrsfunktion von Landesstraßen, insbesondere bei Ortsumfahrungen und Freilandbereichen, durch Anbau und Grundstückszufahrten nicht beeinträchtigt wird und keine unzumutbaren Störungen für andere Nutzungen bewirkt werden.“

Es wird bei der Anzahl der Bauplätze von einer lockeren Bebauung im Einfamilienhausstil und Parzellengrößen von ca. 800 m² ausgegangen. Die gesamte Umwidmungsfläche weist eine Größe von rund 5.100 m² Nettowohnbauland auf. Somit würde der Bereich Platz für ca. 6 Parzellen bieten.

Auf Basis folgender Formel soll eine Berechnung erfolgen, mit wie vielen neuen Fahrbewegungen im neuen Siedlungsbereich zu rechnen ist:

Anzahl der Bauplätze x 3 Einwohner im Durchschnitt x 3 Wege/Tag, davon 64 % Wege mit dem KFZ = Fahrbewegungen
(Quelle Mobilitätskonzept NÖ 2030+)

Für den Bereich der aktuellen Umwidmung bedeutet dies folgendes:

6 Bauplätze x 3 EW = 18 Einwohner x 3 Wege/Tag = 54 Wege/Tag; davon 64 % MIV:

54 x 0,64 = **35 Fahrbewegungen/Tag**

Mit 35 Fahrbewegungen am Tag ist auch in den Spitzenzeiten mit einer sehr geringen Verkehrsbelastung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) zu rechnen. Es ist zu erwarten, dass es zu keinen Kapazitätsengpässen im leistungsstarken umliegenden Straßennetz kommen wird. Im Falle der Bebauung bedarf es also keiner weiteren Maßnahmen betreffend den Verkehr. Aufgrund der Lage in der Nähe zum Ortskern und der optimalen Anbindung an den Busverkehr ist mit einem hohen Anteil an Wegen im Umweltverbund zu rechnen.

Laut Karte unten, welche die Netzauslastungen auf Basis des durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) im Jahr 2018 darstellt, weist die L5010 im Bereich St. Andrä / Unterwinden (rot eingeraumt) mit der Kategorie A eine sehr geringe Netzauslastung auf.

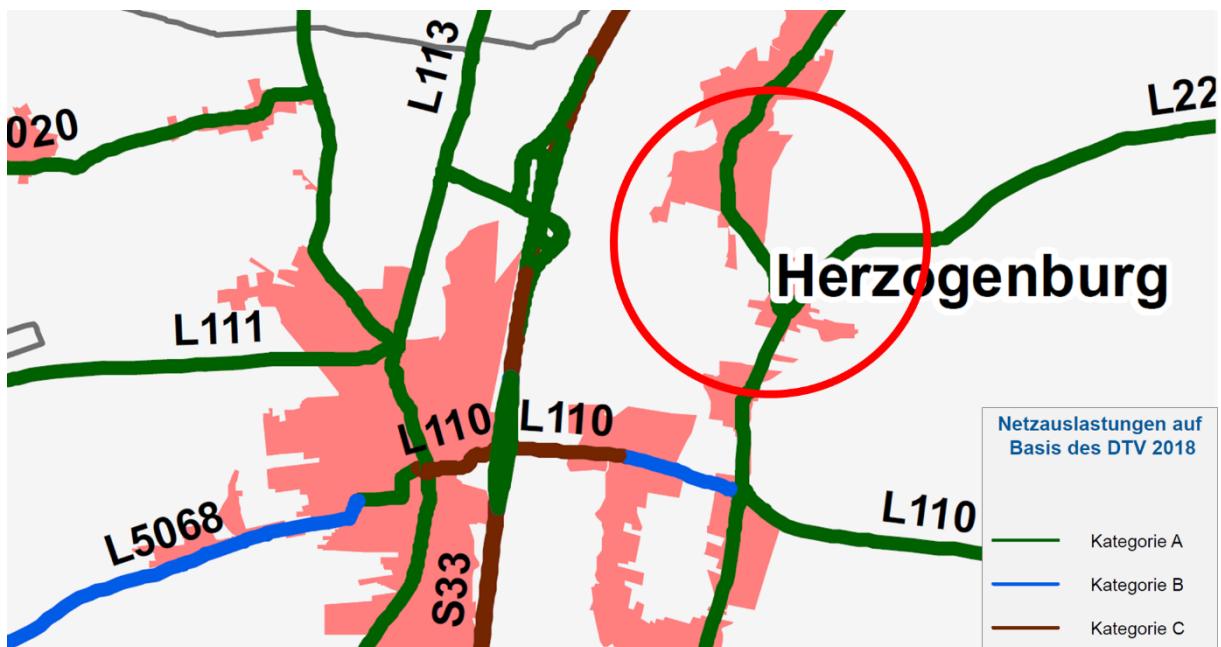


Abbildung 47: Netzauslastung der Landesstraßen im Bereich Herzogenburg / St. Andrä (rot eingerahmt) auf Basis des durchschnittlichen täglichen Verkehrs (DTV) 2018.

3.6. Umweltaspekte

Der Umwidmungsbereich liegt außerhalb von extremen Schatten- oder Feuchtlagen. Im Umfeld des Standortes befinden sich keine signifikanten Störungsquellen, die durch Lärm, Staub, Erschütterung und Licht die Erholungswirkung des Wohnbaulandes in erhöhtem Ausmaß stören könnten. Das nächstgelegene Betriebsgebiet oder Industriegebiet ist weit entfernt.

Bei der Ausweisung des neuen Wohnbaulandes wird darauf geachtet, dass durch eine effiziente und ortsübliche Parzellierung Boden sparsam verwendet wird. Die Widmungsreserven und deren Verfügbarkeit wurden eingangs im Kapitel Baulandmonitoring behandelt.

3.7. Übereinstimmung mit den Planungsrichtlinien nach § 14 Abs. 2 NÖ ROG 2014:

Mit der Umwidmung wird folgenden Planungsrichtlinien des NÖ Raumordnungsgesetzes entsprochen:

- Z 1: Bei der Entwicklung der Siedlungsstruktur ist der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung der Vorrang einzuräumen und es sind unter Berücksichtigung der örtlichen Ausgangslage Strategien für eine möglichst effiziente Nutzung der

Infrastruktur zu entwickeln und zu verankern. Die Bereitstellung ausreichender und gut versorgter Bereiche für nachhaltige und verdichtete Bebauung ist zu berücksichtigen.

- Z 3: Bei der Widmung von Bauland sind gemäß § 17 geeignete Maßnahmen zur Baulandmobilisierung anzuwenden und es ist dessen möglichst flächensparende Inanspruchnahme sicherzustellen.
- Z 8: Wohnbauland ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der Siedlungsstruktur sowie der Ziele dieses Gesetzes an bestehendes Siedlungsgebiet so anzuschließen, dass geschlossene und wirtschaftlich erschließbare Ortsbereiche entstehen, bzw. bestehende Siedlungsstrukturen in ihrer Wirtschaftlichkeit verbessert werden.
- Z 19: Die Siedlungsentwicklung einer Gemeinde ist in ihrer Gesamtheit so auszurichten, dass sie zum überwiegenden Anteil in jenen Siedlungsteilen erfolgt, welche in der jeweiligen Gemeinde über die beste Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge verfügen.

4. ÄNDERUNGSPUNKT 4

Änderungspunkt 4 wird nicht zur Auflage gebracht.

5. ÄNDERUNGSPUNKT 5

KG. Oberndorf in der Ebene
Grdst. 155/2, 154

(auf Planblatt 3)

Umwidmung
von Grünland-Freihaltefläche
auf Bauland-Betriebsgebiet mit vertraglicher Vereinbarung gem. §17 NÖ ROG 2014

5.1. Örtliche Situation

Folgende Abbildung zeigt die Situation im unmittelbaren Umfeld der Änderung des Flächenwidmungsplanes:

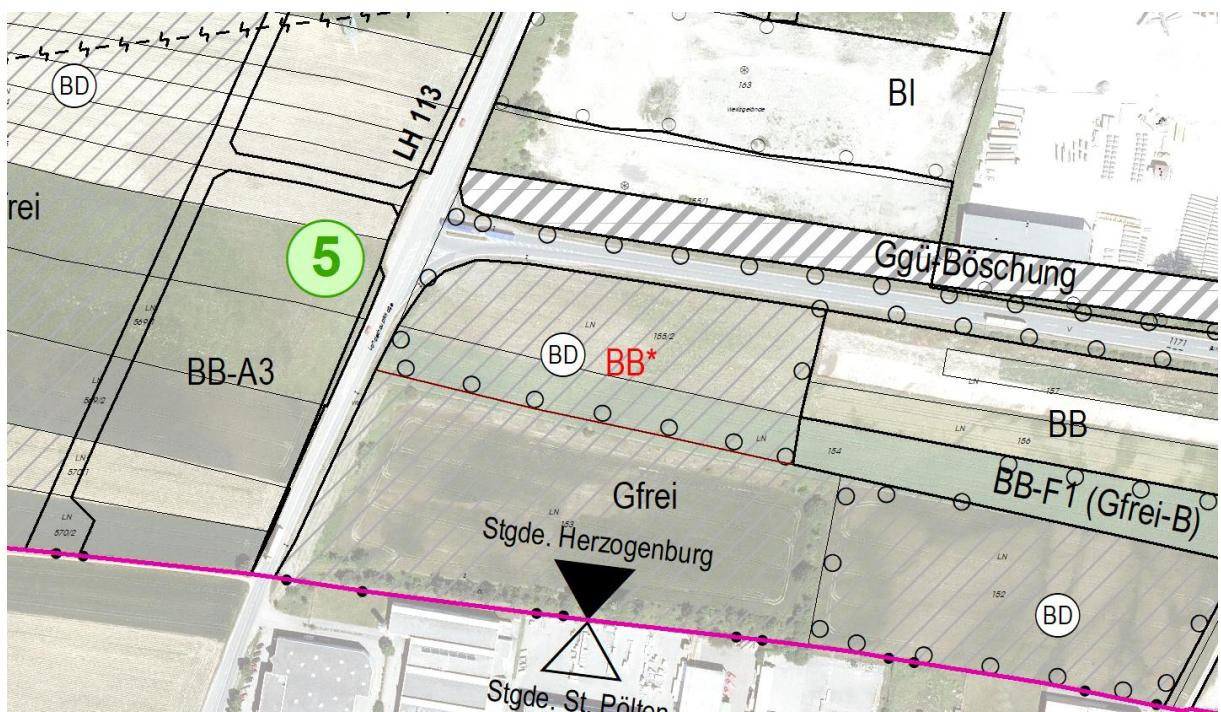


Abbildung 48: Darstellung des Änderungspunktes 5 auf Basis des Orthofotos.

Änderungspunkt 5 liegt im Betriebsgebiet Oberndorf in der Ebene, nahe an der Grenze zur Stadtgemeinde St. Pölten. Im Westen führt direkt im Anschluss an die Fläche die Landesstraße L113 vorbei. Die nördliche Straße fungiert als Anschlussstelle an die nahe gelegene Schnellstraße S33. Der Umwidmungsbereich befindet sich in einer größeren Baulücke im Betriebs- bzw. Industriegebiet Oberndorf. Rund um die Fläche besteht bereits eine Bebauung bzw. wird in Bälde gebaut werden. Im Westen gegenüber der L113 grenzt eine BB-Aufschließungszone an, die noch nicht freigegeben wurde. Im südlichen Anschluss ist eine größere unbebaute Fläche als Grünland-Freihaltefläche (Gfrei) gewidmet, die bei Bedarf zukünftig auch als Betriebsbauland fungieren soll.

5.2. Planung und Änderungsanlass

Die Planung sieht eine Erweiterung des Betriebsgebietes auf einer bisherigen Grünland-Freihaltefläche (Gfrei) mitten im Betriebsgebiet Oberndorf vor. Dies ist auch mit dem Entwicklungskonzept der Gemeinde im Einklang.

Die Firma San Venture Service möchte auf den betroffenen Grundstücken eine Erweiterung des im Bau befindlichen SAN Biotech Parks realisieren. Dieser wird gerade auf der angrenzenden BB-Fläche im Osten (Gst. 156, 157) umgesetzt. Baubeginn war hier das Jahr 2021.

Die am Standort ansässige Forschung und Entwicklung fokussiert sich vor allem auf Agro-Biotech. Kernthemen sind hier nachhaltiger Pflanzenschutz und veterinärmedizinische Produkte.

Mit der Erweiterung des Unternehmens sollen weitere Arbeitsplätze für die Region in den Bereichen Agro-Biotech, erneuerbare Energien und Immobilien geschaffen werden.



Abbildung 49: Visualisierung des Projekts „SAN Biotech Park“ im Anschluss an die Umwidmungsfläche im Osten.

Verfügbarkeit und Bedarf

Ein glaubhafter Eigenbedarf der expandierenden Firma ist durch die Bestrebungen der Erweiterung des Biotech Parks gegeben. Die Verfügbarkeit wird durch eine Vertragsraumordnung sichergestellt. Hier wurde die Bereitschaft zur Unterzeichnung eines Baulandvertrages und somit die baldige Bebauung bekundet.

Die Standortwahl begründet sich aus der Nähe zu dem angrenzenden Biotech-Parks im Osten, welcher auf den betroffenen Grundstücken erweitert werden soll. Es wird hier somit auch eine Konzentration der betrieblichen Tätigkeiten am Standort angestrebt.

Abgrenzung

Die Abgrenzung der Umwidmungsfläche erfolgt anhand der Grundstücksgrenzen in dem Bereich. Im Norden und Westen wird die Fläche von öffentlichem Gut begrenzt, im Süden erfolgt die Festlegung der Widmungsgrenze anhand des Grundstücks 154. Eine harmonische Grenzziehung ist somit gegeben, da Teile des Gst. 154 im Osten bereits als BB (BB-F1 (Gfrei-B)) gewidmet sind.

Geordnete Entwicklung anderer Gemeinden

Die Umwidmungsfläche liegt ca. 100 m von der Gemeindegrenze zur Stadtgemeinde St. Pölten entfernt. Im Grenzgebiet ist auf Seiten von St. Pölten ebenfalls ein größeres Betriebs-/Industriegebiet (Unterradlberg) ausgewiesen. Wohnbauland ist hier in unmittelbarer Nähe keines zu finden. Insofern sind keine Auswirkungen auf Anrainer, die durch potenzielle Emissionen einer BB-Widmung entstehen können, zu erwarten.

Die geordnete Entwicklung anderer Gemeinden ist hier somit durch die gegenständliche Umwidmung nicht beeinträchtigt.

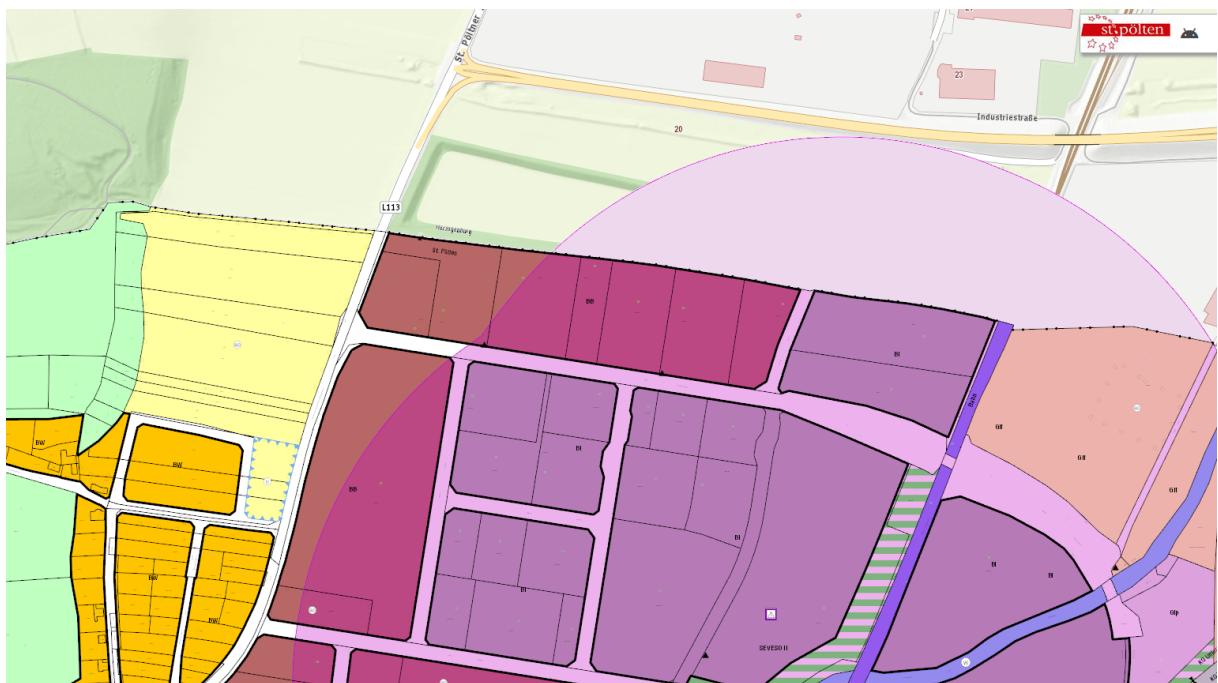


Abbildung 50: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde St-Pölten im Grenzbereich zu Herzogenburg
(Quelle: Digitaler Stadtplan St. Pölten)

5.3. Übergeordnete Planungen

Folgend wird ein Auszug aus den Festlegungen im Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde (Stand 29.06.2020) im Bereich der Änderung dargestellt:



Abbildung 51: Auszug aus dem ÖEK der Gemeinde im Bereich der geplanten Betriebsgebietserweiterung.

Im Örtlichen Entwicklungskonzept ist jene Fläche, die aktuell auf BB*umgewidmet werden soll, als Erweiterungsgebiet für Betriebe/Industrie vorgesehen. Insofern gibt es bei der Umwidmung keinen Widerspruch zu dem EK.

Allerdings wird auch im EK darauf hingewiesen, dass sich hier teilweise denkmalgeschützte Flächen befinden, wo vor einer Widmung etwaige Grabungen durchgeführt werden könnten. Dies liegt hier auch bei der gegenständlichen Fläche vor.

Im Vorfeld wurde daher aufgrund der Überschneidung mit einem Bodendenkmal (BD) das Bundesdenkmalamt (BDA) konsultiert und um eine Stellungnahme zur betroffenen Fläche gebeten.

Konsultation Bundesdenkmalamt (BDA) in Bezug auf Bodendenkmal

Die Stellungnahme des BDA langte am 07.06.2022 per E-Mail ein und besagt Folgendes:

*„Gegen die Umwidmung des Gst. Nr. 154 bestehen seitens des Bundesdenkmalamtes keine Vorbehalte, da das Grundstück bereits nach erfolgter flächiger Untersuchung aus dem Denkmalschutz entlassen wurde. Gst. Nr. 155/2 kann noch nicht aus dem Denkmalschutz entlassen werden, da hier die archäologischen Untersuchungen noch andauern. Laut Auskunft der zuständigen Archäologin Dr. Scholz werden die **Untersuchungen erst 2023 beendet** sein. Die Umwidmung ist erst mit der Entlassung aus dem Denkmalschutz sinnhaft.“*

5.4. Technische Voraussetzungen

Es bestehen am Standort keine naturräumlichen Gefahrenhinweise durch Hochwasser (HW100), Steinschlag oder Rutschungen. Ebenso wenig liegt laut NÖ Atlas eine Gefährdung durch einen Wildbach vor. Die gesamte Gemeinde Herzogenburg liegt außerhalb eines Einzugsgebietes der Wildbach- und Lawinenverbauung (WLV).

Es liegen keine Hinweise auf eine erhöhte Feuchtage des Untergrundes vor. Der Untergrund kann laut elektronischer Bodenkarte (eBOD) als mittelgründiger, trockener Boden mit einer hohen Durchlässigkeit bezeichnet werden.

Es bestehen keine Überschneidungen mit Altlasten oder Altablagerungen sowie Bergwerksstollen oder Feuchtgebieten.

Die infrastrukturelle Versorgung ist ausreichend und funktionsgerecht vorhanden, im direkten Umfeld bestehen bereits etliche Betriebe und Industrieanlagen, die eine Versorgung aufweisen.

5.5. Verkehrsaspekte

Eine gute und leistungsstarke Verkehrserschließung ist um Umfeld vorhanden, da hier schon bebautes Betriebsgebiet vorhanden ist. Im Westen führt direkt im Anschluss an die Fläche die Landesstraße L113 vorbei. Die nördliche Straße fungiert als Anschlussstelle an die nahe gelegene Schnellstraße S33, eine Ausfahrt über die Anschlussstelle ist hier nicht vorgesehen.

Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Umwidmung eine Beeinträchtigung der Kapazitäten stattfinden wird. Die Sichtweiten sind auf der St. Pöltnner Straße (L113) sehr gut.



Abbildung 52: Ansicht auf die Umwidmungsfläche vom Kreuzungsbereich L113 / Auffahrt S33 (Anschlussstelle Herzogenburg).

5.6. Umweltaspekte

Den Umwidmungsbereich durchqueren nur unwesentliche Fließwege kleiner Dimension. Von einer Beeinträchtigung der Abflussverhältnisse wird durch eine Bebauung des Bereiches nicht ausgegangen.

Es werden keine Natur- oder Landschaftsschutzinteressen berührt, da sich der Bereich in Mitten eines ausgewiesenen Betriebs-/Industriegebiet befindet. Somit sind auch keine Auswirkungen auf die Landschaftsstruktur und das Ortsbild zu erwarten.

6. ÄNDERUNGSPUNKT 6

KG. St. Andrä an der Traisen
Grdst. .42, 16/1, 16/2, 16/3, 30/4, 30/5, 44/2

(auf Planblatt 4)

Umwidmung
von Grünland – Land- und Forstwirtschaft
auf Bauland-Kerngebiet

von Grünland – Land- und Forstwirtschaft
auf Bauland-Agrargebiet

6.1. Örtliche Situation

Folgende Abbildung zeigt die Situation im unmittelbaren Umfeld der Änderung des Flächenwidmungsplanes:

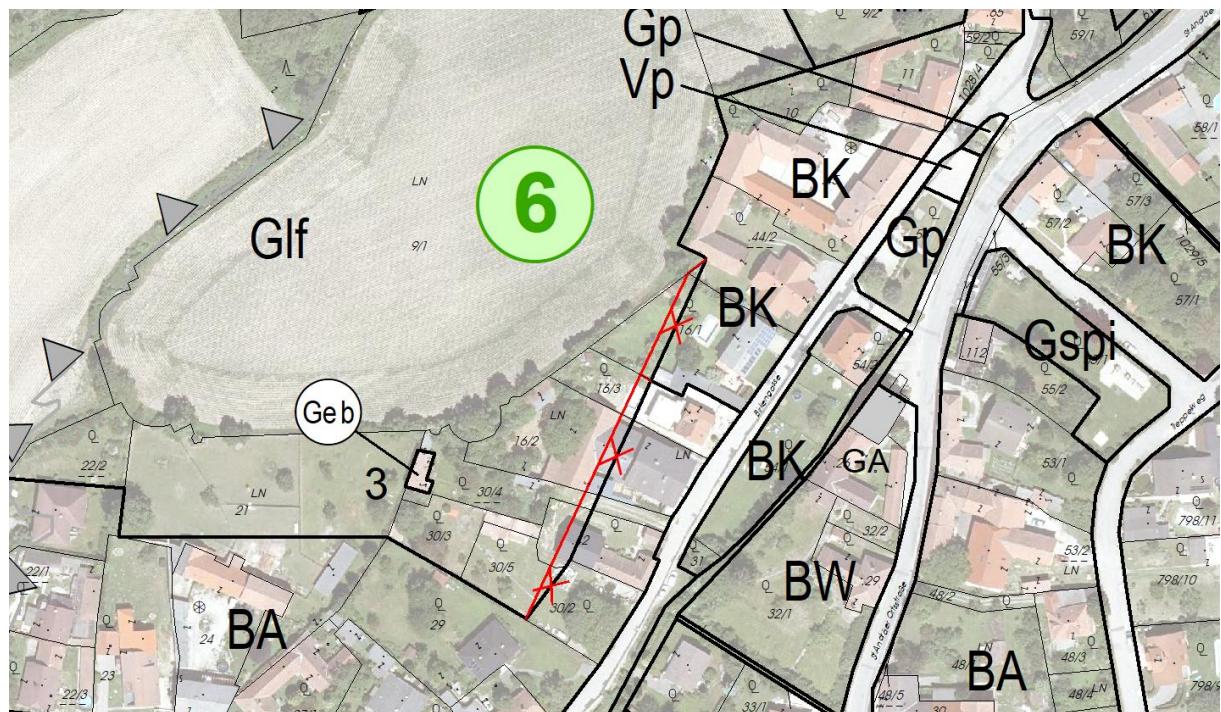


Abbildung 53: Darstellung des Änderungspunktes 6 auf Basis des Orthofotos.

Die gegenständliche Umwidmungsfläche des Änderungspunktes 6 liegt im nordwestlichen bebauten Siedlungsgebiet von St. Andrä an der Traisen. Es handelt sich dabei um eine geringfügige Korrektur der Widmungsgrenze, die nun auf den Baubestand in diesem Bereich angepasst werden soll. Betroffen ist dabei eine Bauland-Kerngebiet Fläche, welche Richtung Westen in Grünland – Land- und Forstwirtschaft (Gl) übergeht.

6.2. Planung und Änderungsanlass

Bei dieser Änderung handelt es sich um eine geringfügige Anpassung der Widmungsgrenzen an den Baubestand in diesem Bereich. Bislang ging hier die Widmungsgrenze des dort gelegenen Bauland-Kerngebietes (BK) mitten durch die wohnlich genutzten Objekte auf den betroffenen Grundstücken. Durch die Widmungsänderung wird dieser Umstand nun behoben.

Mit der Anpassung der Widmungsgrenze des Bauland-Kerngebietes wird diese Situation korrigiert und es entsteht eine der realen Nutzung angepasste klare Trennung zwischen Bauland und dem Grünland in den hinteren Bereichen der bebauten Grundstücke.

Durch die Änderung wird den Besitzern der Wohnobjekte wieder die Möglichkeit zur moderaten baulichen Entwicklung der bestehenden Bausubstanz bzw. zur Nachverdichtung im zentralen Ortsbereich gegeben.

7. ÄNDERUNGSPUNKT 7

KG. Ossarn

Grdst. 1306/2, 1307, 1309/2

(auf Planblatt 5)

Umwidmung
von Grünland – Land- und Forstwirtschaft
auf Grünland-Kellergasse

7.1. Örtliche Situation

Folgende Abbildung zeigt die Situation im unmittelbaren Umfeld der Änderung des Flächenwidmungsplanes:

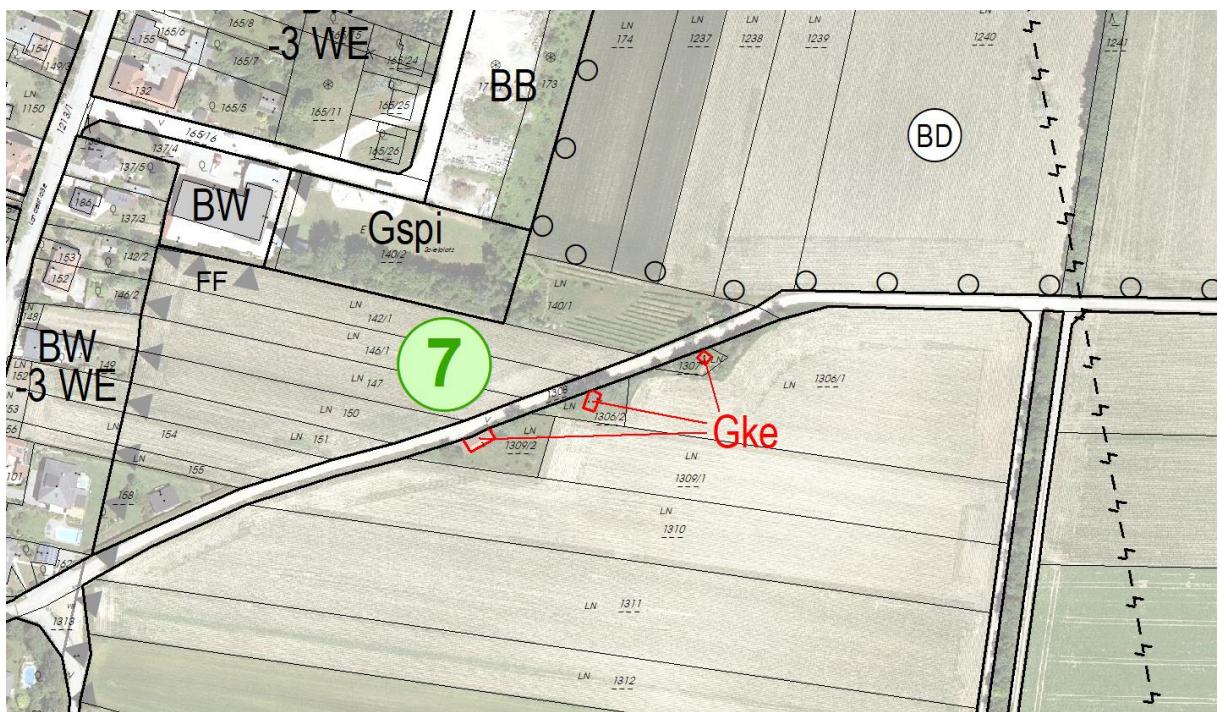


Abbildung 54: Darstellung des Änderungspunktes 7 auf Basis des Orthofotos.

Beim Änderungspunkt 7 handelt es sich um die Ausweisung von drei bestehenden Kellergebäuden als Grünland-Kellergasse (Gke). Das Kellerensemble liegt nordöstlich, etwas außerhalb der Ortschaft Ossarn an einer wenig befahrenen Ortsausfahrt im landwirtschaftlich geprägten Grünland. Im Süden werden die Kellerobjekte von einer größeren Ackerfläche umschlossen. Im nördlichen Nahbereich befindet sich der Siedlungsrand des wohnlich und betrieblich gemischt genutzten nördlichen Teils von Ossarn.

7.2. Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, die drei Kellergebäude im nordöstlichen Bereich von Ossarn als Grünland-Kellergasse (Gke) auszuweisen und somit das historische Ensemble und prägende landschaftliche Element für nachfolgende Generationen zu schützen und zu erhalten. Zudem wird mit der Umwidmung eine umfassendere Nutzung möglich, als dies innerhalb der Widmungsart Grünland – Land- und Forstwirtschaft möglich wäre. Die als Gke gewidmeten

Bauwerke dürfen auch zu touristischen oder gastronomischen Zwecken verwendet werden und generieren somit einen Mehrwert für die Gemeinde.

Laut § 20 Abs. (2) Z 20 sind Kellergassen im NÖ ROG 2014 wie folgt definiert:

„Flächen, welche erhaltenswerte Ensembles von landwirtschaftlichen Kellern und Presshäusern aufweisen. Presshäuser sind Gebäude im direkten funktionalen und baulichen Zusammenhang mit einem Keller, der zur Lagerung von landwirtschaftlichen Produkten dient. Diese Bauwerke dürfen sowohl für landwirtschaftliche Betriebszwecke als auch für ähnliche private, touristische und gastronomische Nutzungen verwendet, wiedererrichtet oder im untergeordneten Verhältnis umgebaut und vergrößert werden. Die Umgestaltung zu Wohnhäusern ist nicht zulässig. Die Wiedererrichtung von Presshäusern ist zulässig, wenn die Sanierung des bestehenden Presshauses mit einem unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwand verbunden wäre. Die Neuerrichtung von Presshäusern ist dann zulässig, wenn innerhalb der Kellergasse kleinräumige Lücken zwischen bestehenden Presshäusern geschlossen werden und die vorhandene Struktur berücksichtigt wird.“

Als Änderungsanlass kann hier eine Bestandssicherung und Sicherung der künftigen Nutzung des landschaftlich und historisch wertvollen Kellerensembles angeführt werden. Durch eine Umwidmung wird auch die touristische und gastronomische Verwendung möglich. Dies hat einen positiven Effekt auf ebendieses Angebot in der Gemeinde.

Im Gemeindegebiet von Herzogenburg finden sich zahlreiche Kellergassenbereiche mit einem historischen Wert. Die Kellergasse ist daher ein Kulturgut, das in der Gemeinde eine weitreichende Tradition hat und somit ein charakteristisches Merkmal der Stadtgemeinde Herzogenburg ist.



Abbildung 55: Ansicht auf die Kellergasse und das landschaftliche Ensemble in Blickrichtung Nordosten (Foto oben); Detailansicht der Objekte (Fotos unten).

8. ÄNDERUNGSPUNKT 8

KG. Wielandsthal
Grdst. 235/1

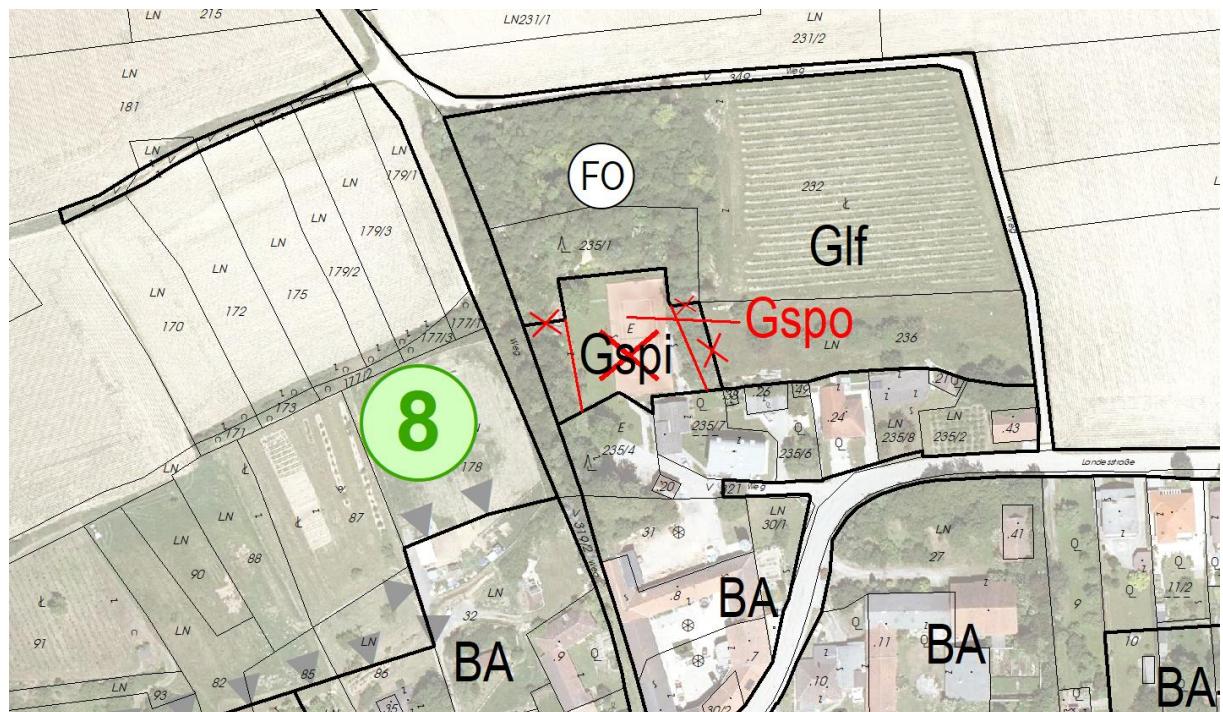
(auf Planblatt 6)

Umwidmung
von Grünland-Spielplatz
auf Grünland-Sportstätte

von Grünland-Spielplatz
auf Grünland – Land- und Forstwirtschaft

8.1. Örtliche Situation

Folgende Abbildung zeigt die Situation im unmittelbaren Umfeld der Änderung des Flächenwidmungsplanes:



befindliche Tennisplatz ein. Dieser schließt im Süden unmittelbar an das Bauland-Agrargebiet (BA) an. Über Süden erfolgt hier auch der Zugang zu der Tennisanlage.

Die Tennisanlage ist von Forstflächen umgeben, im Westen des Tennisplatzes ist ein kleinerer Streifen Wiese vorhanden. Bislang war in den Randbereichen im Osten und Westen ein Wald auf Widmung Gspi kenntlichgemacht. Aufgrund dessen, dass der bewaldete Bereich in absehbarer Zeit nicht als Sport- oder Spielplatz genutzt werden soll, sollen im Zuge der Änderung die Waldflächen wieder auf Grünland – Land- und Forstwirtschaft (GlF) rückgeführt werden. Somit werden diese wichtigen Grünflächen gesichert.



Abbildung 57: Vergleich der Luftbilder aus den Jahren 2000 und 2020.

Änderungsanlass dieser Änderung ist somit eine Korrektur der Widmungsart bzw. eine Anpassung der Widmung an die in der Realität herrschende Nutzungsstruktur des Bereiches. Bei der gegenständlichen Fläche handelt es sich um keinen Spielplatz sondern per Definition wegen des Tennisplatzes um eine Sportstätte (siehe § 20 Abs. 2 Z 8 NÖ ROG 2014).

Durch die Änderung kommt es zu keinen neuen Auswirkungen auf das angrenzende Wohnbauland, das lediglich der status quo gefestigt wird.

Durch die Ausweisung des bisher als Gspi gewidmeten Waldes als GlF werden wichtige Grünflächen gesichert.

Emissionen

Bei der Widmung Gspo handelt es sich um eine potenziell Lärm verursachende Widmung, weshalb auch auf die Emissionen eingegangen wird.

Aufgrund der Lage des Tennisplatzes in einer Senke, sind hier auf das umliegende Wohnbauland keine signifikanten Auswirkungen oder Störungen zu erwarten, da die sporttypischen Geräusche im Osten und Westen sehr gut durch die Geländekante abgefangen werden kann. Zudem besteht im Osten zum Bauland hin eine Abschirmung durch eine Waldfläche, im Westen ist der Abstand zum nächsten Wohnbauland groß, zudem besteht auch hier durch den Wald eine natürliche Barriere. Im Süden werden die Lärmemissionen durch das angrenzende Haus, welches funktional mit dem Tennisplatz verbunden ist, abgehalten. Die Bausubstanz fungiert hier als Abschirmung.

Das Grundstück, auf dem sich der Tennisplatz befindet und die beiden südlich angrenzenden Grundstücke befinden sich im Besitz desselben Eigentümers, welcher den Tennisplatz nutzt. Somit ist zu den nächstgelegenen Nachbarn auch ein Puffer gegeben.

Profildarstellung



Abbildung 58: Höhenprofil des Bereiches der Umwidmung (Tennisplatz).

9. ÄNDERUNGSPUNKT 9

KG. Oberndorf in der Ebene
Grdst. 1120/9

(auf Planblatt 3)

Umwidmung
von Verkehrsfläche-öffentliche
auf Bauland-Wohngebiet

9.1. Örtliche Situation

Folgende Abbildung zeigt die Situation im unmittelbaren Umfeld der Änderung des Flächenwidmungsplanes:

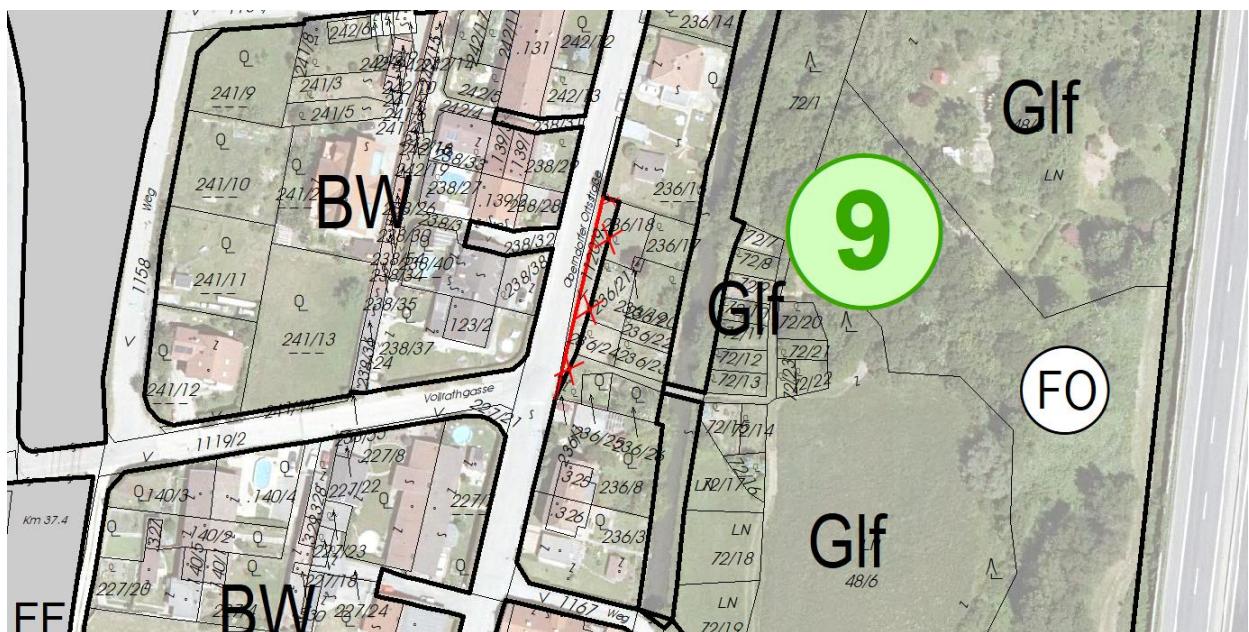


Abbildung 59: Darstellung des Änderungspunktes 9 auf Basis des Orthofotos.

Der schmale Streifen der Umwidmungsfläche befindet sich in der Ortschaft Oberndorf in der Ebene zwischen den Eisenbahngleisen und der S33-Trasse in der Oberndorfer Ortsstraße. Der Änderungspunkt befindet sich in Mitten eines wohnlich genutzten Bereiches (Bauland-Wohngebiet). Im Osten grenzt an die betroffenen Grundstücke der Bachlauf des Mühlbaches an. Dahinter liegt eine teils bewaldete Grünlandfläche, die bis zur Trasse der Schnellstraße im Osten reicht.

9.2. Planung und Änderungsanlass

Bei der Umwidmung handelt es sich um eine geringfügige Korrektur der Widmungsgrenze des öffentlichen Gutes (Vö), welches an die realen Straßenverhältnisse angepasst werden soll. Bislang ragt die Vö in das im Osten angrenzende Bauland-Wohngebiet hinein. Eine Fläche zum Parken oder Rangieren ist hier nicht vorgesehen bzw. aufgrund der funktionsgerechten Straßeninfrastruktur im Umfeld nicht nötig.

Der Straßenverlauf der Oberndorfer Ortsstraße wird somit auch im Bereich der Umwidmung widmungstechnisch auf die im Umfeld herrschende Straßenbreite von ca. 8,7 m harmonisiert.

10. ÄNDERUNGSPUNKT 10

KG. Hameten
Grdst. 411

(auf Planblatt 7)

Umwidmung
von Grünland – Land- und Forstwirtschaft
auf Bauland-Agrargebiet

10.1. Örtliche Situation

Folgende Abbildung zeigt die Situation im unmittelbaren Umfeld der Änderung des Flächenwidmungsplanes:

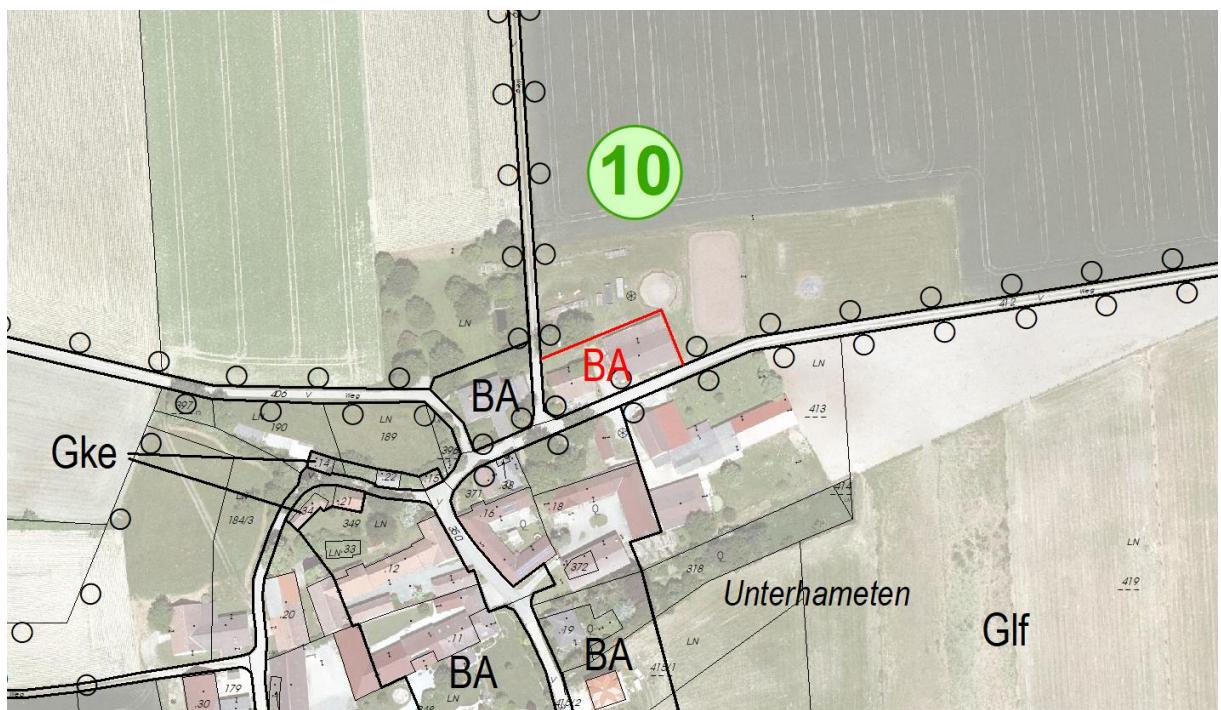


Abbildung 60: Darstellung des Änderungspunktes 10 auf Basis des Orthofotos.

Der Änderungspunkt 10 liegt am nördlichen Rand des Siedlungsgebietes von der Ortschaft Unterhameten in der KG Hameten. Die zusammengewachsenen Ortschaften Unterhameten und Oberhameten sind geprägt von landwirtschaftlicher Nutzung. Das Bauland ist hier zur Gänze als Agrargebiet gewidmet. Bei der Umwidmungsfläche handelt es sich um eine derzeit im Grünland liegende Fläche auf der jedoch eine Bebauung durch zwei landwirtschaftlich genutzte Objekte besteht. Rund um diese Objekte befindet sich eine als Garten und zur Lagerung genutzte Fläche. Im Süden und Westen besteht unmittelbar ein Anschluss an das öffentliche Gut (Vö).



Abbildung 61: Ansicht auf den Gebäudebestand auf der Umwidmungsfläche in Blickrichtung Westen.



Abbildung 62: Detailansicht auf den Gebäudebestand auf der Umwidmungsfläche rechts in Blickrichtung Westen.

10.2. Planung und Änderungsanlass

Geplant ist, einen Teil des bislang im Glf liegenden und für landwirtschaftliche Zwecke benötigten Baubestandes im Norden von Unterhameten ins Bauland-Agrargebiet (BA) reinzunehmen. Dabei handelt es sich im Konkreten um zwei Objekte, die landwirtschaftlich genutzt werden.

Um eine Wohnnutzung zu ermöglichen soll nun die Fläche auch ins Bauland-Agrargebiet reingenommen werden. Die BA-Erweiterung stellt eine Abrundung und Kompaktierung des Siedlungsgebietes in diesem Bereich dar.

Im Jahr 2014 war fast der komplette nördliche Teil von Unterhameten noch als Grünland – Land- und Forstwirtschaft (Glf) gewidmet. Seitdem wurden die Bereiche entlang der Straße Richtung Norden kontinuierlich ins Bauland-Agrargebiet umgewandelt. Es bestehen hierfür die infrastrukturellen Voraussetzungen (Öffentliche Wasserleitung, Abwasserentsorgung über Genossenschaften). Zudem ist mittels Festlegung von agrarischem Bauland die Baulandentwicklung des Ortes besser zu steuern bzw. zu überwachen. Der gesamte Bereich weist eine ausgeprägte dörflich agrarische Struktur auf.

Die Widmung auf Bauland-Agrargebiet stellt eine Bestandssicherung bzw. Abrundung der Widmungsgrenzen des BA Richtung Norden dar, die Abgrenzung der Widmungsfläche orientiert sich genau an diesem Bestand. Durch die Umwidmung wird es möglich eine moderate

Nachverdichtung auf dem zentrumsnahen Grundstück durchzuführen (max. 4 Wohneinheiten pro Grundstück). Diese ist bei einer Glf Widmung bislang nicht möglich.

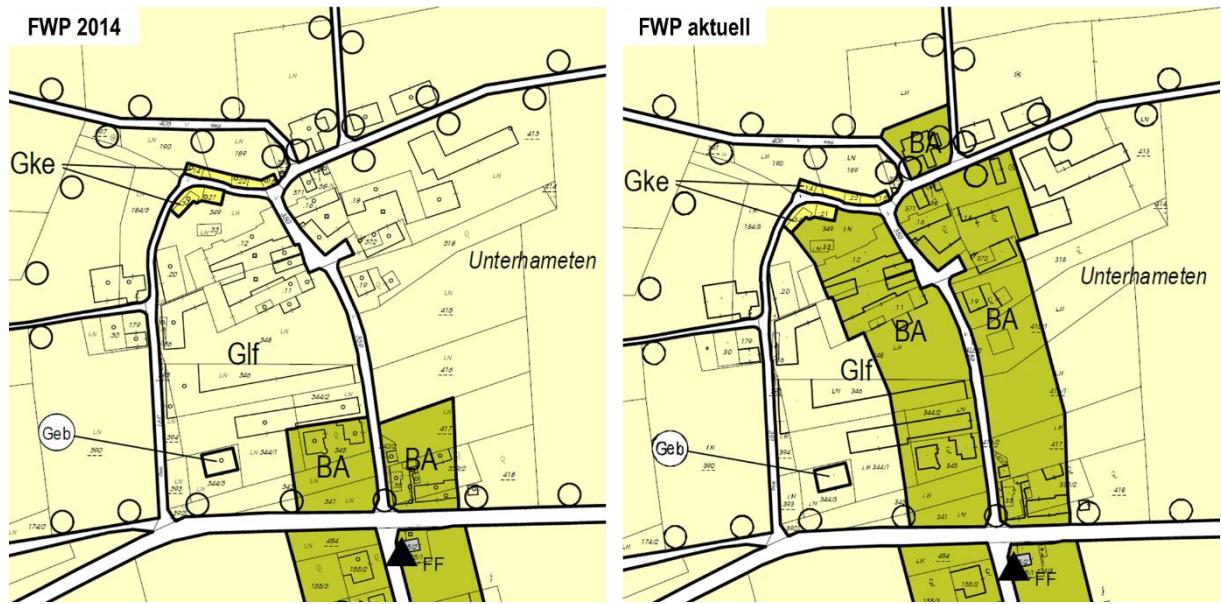


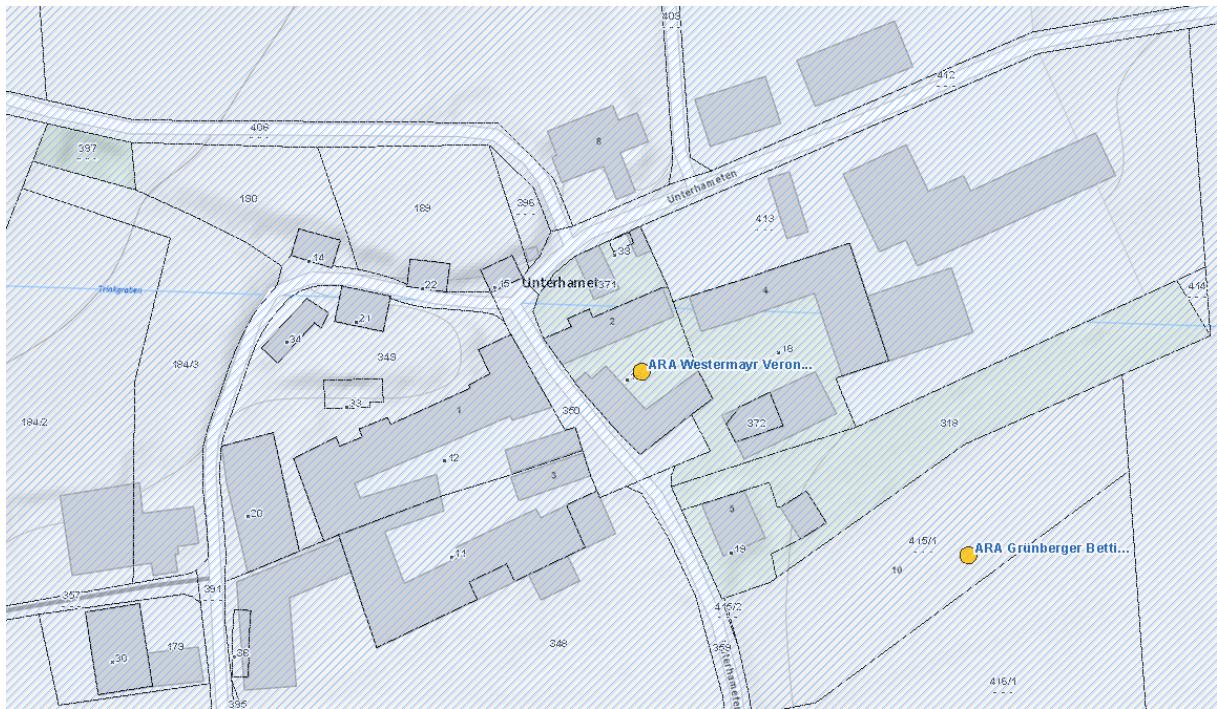
Abbildung 63: Vergleich der Flächenwidmungspläne aus den Jahren 2014 und aktuell (letztmalige Änderung 2021).

10.3. Übergeordnete Planungen

Im Örtlichen Entwicklungskonzept (EK) der Stadtgemeinde und anderen übergeordneten oder überörtlichen Planungen bestehen keine Aussagen, die der geplanten Umwidmung widerstreben.

10.4. Technische Voraussetzungen

Für den Bereich der Umwidmung besteht ein Anschluss an die örtliche Wasserleitung. Bei der Herstellung der Kanalinfrastruktur zur Abwasserentsorgung wird eine genossenschaftliche Lösung angestrebt. Im Umfeld bestehen zwei kommunale Abwasseranlagen (siehe Abb. unten).



11. ÄNDERUNGSPUNKT 11

KG. Ossarn
Grdst. 807/1, 808/2

(auf Planblatt 5)

Umwidmung von Grünland – Land- und Forstwirtschaft auf Bauland-Agrargebiet mit vertraglicher Vereinbarung gem. §17 NÖ ROG 2014

11.1. Örtliche Situation

Folgende Abbildung zeigt die Situation im unmittelbaren Umfeld der Änderung des Flächenwidmungsplanes:

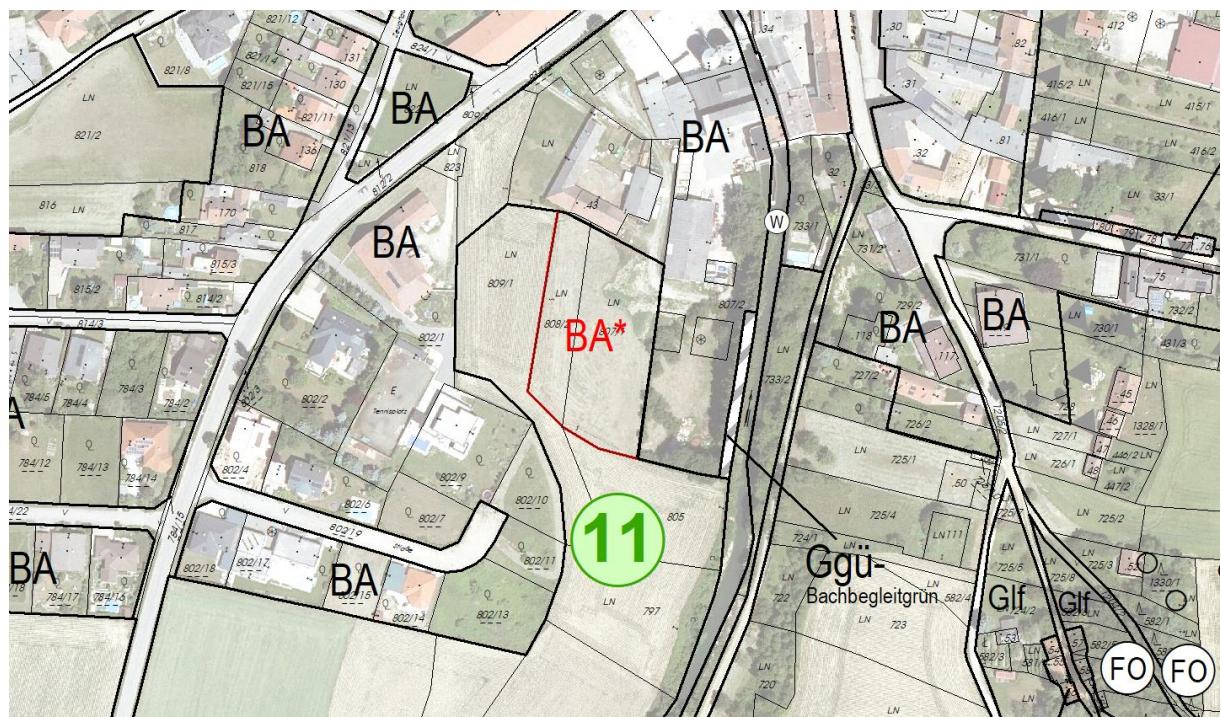


Abbildung 65: Darstellung des Änderungspunktes 11 auf Basis des Orthofotos.

Bei Änderungspunkt 11 handelt es sich um eine agrarisch genutzte Fläche im Süden der Ortschaft Ossarn. Dieser Bereich ist agrarisch geprägt, im Umfeld befinden sich zahlreiche landwirtschaftliche Höfe im Bauland-Agrargebiet. Das dichter bebauten Ortszentrum befindet sich im nördlichen Nahbereich des gegenständlichen Änderungspunktes. Direkt an die Umwidmungsfläche grenzt im Norden das Areal der Kittel-Mühle an. Neben der Erzeugung von Produkten für Bäckereien bzw. die Gastronomie (Mehl, Griess etc.) und dem Vertrieb von agrarischen Produkten (Dünger, Saatgut, etc.) produziert die Mühle auch Ökostrom.

11.2. Planung und Änderungsanlass

Es soll auf der Umwidmungsfläche ein Hallenpark für Lagerzwecke und Wohnwagen Einsteller entstehen. Eine Vereinigung der Parzellen .43, 808/2 und 807/1 zu 807/1 ist hier geplant, sodass ein Anschluss an das öffentliche Gut über Norden gegeben ist. Hierzu liegt bereits ein Teilungsentwurf vor. Der Antrag zur Teilung wurde bereits an das Bundesamt für Eich- und

Vermessungswesen gestellt (GZ 17281, Datum 21.07.2022). Eine baldige Bebauung soll mittels Baulandvertrag gesichert werden (BA*).

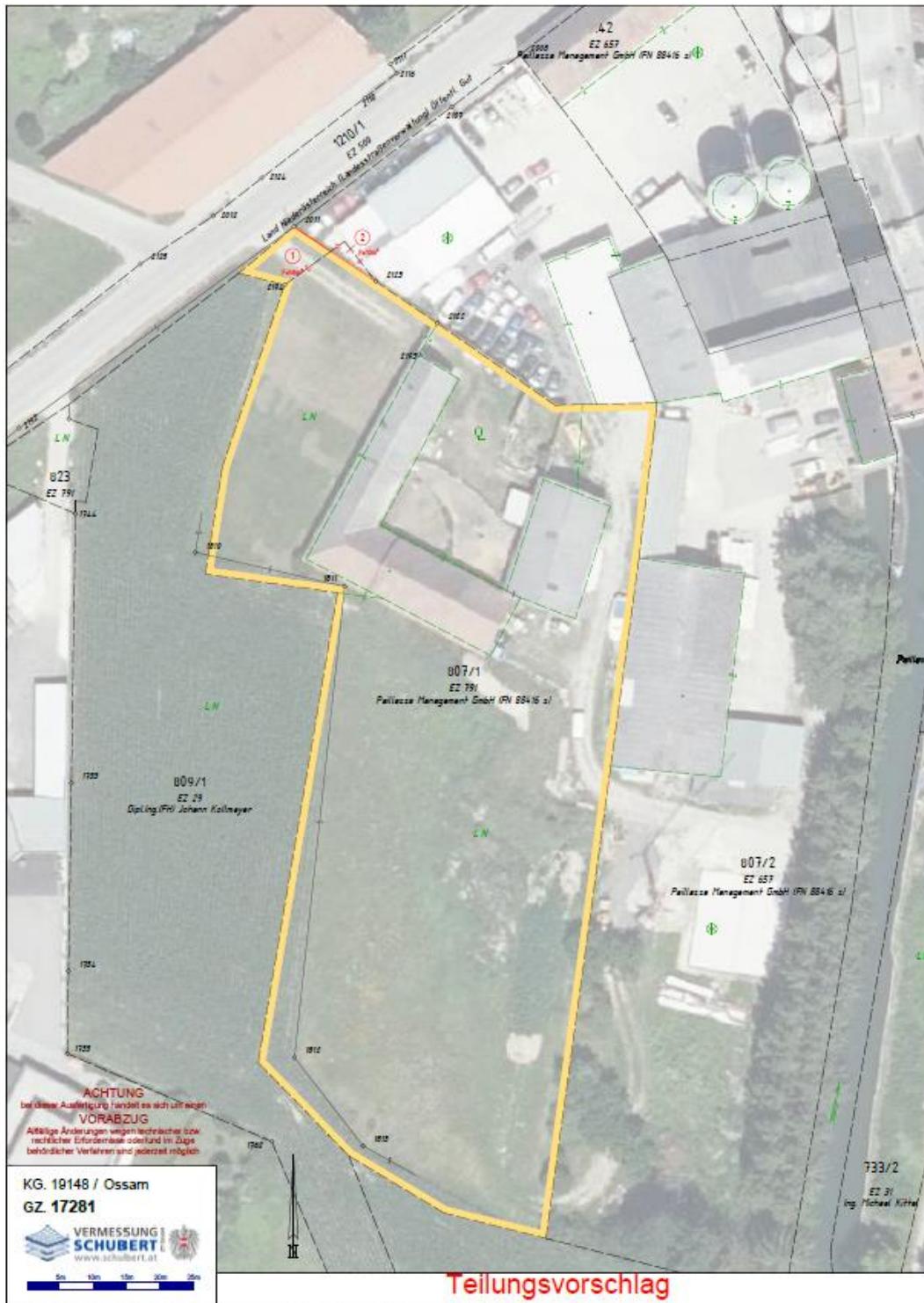


Abbildung 66: Teilungsvorschlag Vermessung Schubert ZT GmbH, GZ 17281, 21.07.2022.

Es werden beim Projekt ausreichend Grünflächen und Versickerungsflächen geplant. Dachwasser soll über Zisternen gespeichert werden. Auf den Dächern werden PV Anlagen installiert. Als Auflockerung wird ein Alpaka Gehege mit Bauobjekten angelegt. Ein zusätzlicher Grüngürtel entlang der Grenze zum westlich angrenzenden Acker ist ebenfalls angedacht.



Abbildung 67: Darstellung des Änderungspunktes 11 auf Basis des Orthofotos.

Als Änderungsanlass kann §25 Abs. 1 Z 7 angeführt werden, da die Maßnahme zur „*Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient.*“ Wäre die betriebliche Entwicklung, wie sie am Standort geplant ist, nicht möglich, würde der Betrieb aufgrund von Platzmangel Ossarn verlassen und es würde ein Leerstand im Ortszentrum vom Ossarn drohen. Zudem wäre die Umsiedlung mit einem hohen Flächenverbrauch verbunden, da andernorts potenziell wieder eine Fläche größerem Ausmaßes in Anspruch genommen werden müsste.

Verfügbarkeit und Bedarf

Ein glaubhafter Eigenbedarf des expandierenden Betriebes ist durch die Bestrebungen der Erweiterung des Areals der Kittelmühle nach Süden hin gegeben. Die Verfügbarkeit wird durch eine Vertragsraumordnung sichergestellt. Hier wurde die Bereitschaft zur Unterzeichnung eines Baulandvertrages und somit die baldige Umsetzung des Projektes bekundet.

Abgrenzung

Die Abgrenzung der Umwidmungsfläche erfolgt anhand der Grundstücksgrenzen in dem Bereich. Die landwirtschaftliche Bearbeitungsfläche im Westen und Süden bleibt durch die Umwidmung erhalten und wird in ihrer Zugänglichkeit nicht beschränkt. Mit der Umwidmung wird ein erster Schritt zum Lückenschluss mit dem südwestlich liegenden restlichen Bauland-Agrargebiet gesetzt. Somit kann eine Abrundung und Kompaktierung des Siedlungsgebietes in Richtung Süden vorangetrieben werden.

Generell ist der Bereich rund um die Kittelmühle in den letzten Jahren einem größeren Wandel unterworfen gewesen. Ursprünglich war der gesamte Bereich als Bauland-Betriebsgebiet gewidmet, im Jahr 2020 hat es dann für den nordöstlichen Teil des Betriebsareals eine Umwidmung auf Bauland-Kerngebiet gegeben (Nähe zum Ortskern Ossarn), weshalb die betriebliche Nutzung (Aufgabe des Mühlenbetriebes) in diesem Bereich zugunsten einer Mischnutzung mit Wohnen aufgegeben wurde. Der Bereich westlich davon wurde von BB auf BA (Bauland-Agrargebiet) umgewidmet, was dem agrarisch geprägten baulichen Umfeld entspricht.

Da jedoch immer noch ein Vertrieb von Lebensmittel (Großhandel und Auslieferung von Mehl u.a. für Bäckereien) am Standort stattfindet, der einen größeren Lagerbedarf aufweist, benötigt man hier neue Hallen zur Einlagerung, die somit mit der gegenständlichen Planung auf der südlichen Anschlussfläche geschaffen werden sollen.

Die neue Widmungsfläche im Süden stellt somit eine Kompensierung des Betriebes zum Wegfall bzw. der Umnutzung des BK Bereiches dar. Diese ist für eine Entwicklung des Standortes somit essentiell.

Geordnete Entwicklung anderer Gemeinden

Durch die Umwidmung wird die geordnete Entwicklung anderer Gemeinden nicht beeinträchtigt. Die Gemeindegrenzen liegen hier in weiter Entfernung.

11.3. Übergeordnete Planungen

Im Örtlichen Entwicklungskonzept (EK) sind keine Festlegungen für den Bereich der Umwidmung getroffen, die der Umwidmung widersprechen könnten.

11.4. Verkehrsaspekte

Eine Verkehrserschließung ist über das Grundstück 807/2 geplant. Hier soll es eine Zusammenlegung der Grundstücke 807/1 und 807/2 geben.

Ziele der Verkehrsvermeidung sind insofern gegeben als dass bestehende Verkehrsinfrastruktur im Norden genutzt wird. Somit erfolgt ein schonender Umgang mit den vorhandenen Ressourcen.

11.5. Technische Voraussetzungen

Die technische Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung steht im Umfeld zur Verfügung, der Bereich befindet sich in Mitten des bebauten Ortsgebietes. In unmittelbarer Nachbarschaft ist der Betrieb „Kittel-Mühle“ gelegen.

11.6. Umweltaspekte

Es sind keine problematischen Abflussverhältnisse durch die Widmung zu erwarten, Hangwasserfließwege größerer Dimension überschneiden den Bereich nicht. Zudem gibt es keine Überschneidungen mit Natur- oder Landschaftsschutzgebieten. Des Weiteren wirkt sich die Änderung in keinem neuen Ausmaß auf die Landschaftsstruktur bzw. das Ortsbild aus, insofern sich auch keine historisch oder kulturell wertvollen Bereiche in der näheren Umgebung befinden.

Nähe zu Altstandort

Aufgrund der Nähe zu einem Altstandort wurde das Referat Altlasten konsultiert. Die Stellungnahme WA2-A-122/049-2022 von dieser Stelle liegt mit Datum 17.06.2022 vor und ergab Folgendes:

„Die angeführten Grundstücke 807/1 und 808/2 in der KG Ossarn liegen zwar in räumlicher Nähe zu einem Altstandort, der im Zuge der systematischen Erfassung von Altstandorten erfasst wurde, eine Überlagerung mit einem Altstandort kann anhand der übermittelten Unterlagen nicht festgestellt werden.“

Von einer Beeinträchtigung der widmungsgemäßen Nutzung durch den erhobenen Standort infolge nachteiliger, altlastenspezifischer Auswirkungen kann nicht ausgegangen werden.“

12. ÄNDERUNGSPUNKT 12

Änderungspunkt 12 wird nicht zur Auflage gebracht.

13. ÄNDERUNGSPUNKT 13

Änderungspunkt 13 wird nicht zur Auflage gebracht.

Loosdorf, am 21.07.2022



DI Herfrid Schedlmayer