

Beilage zum Punkt 13 der 03. öff. Sitzung des Gemeinderates am

MAGISTRAT DER STADT WIENER NEUSTADT

GB V/Gruppe 3 - Stadtentwicklung

Bericht über die Behandlung der Eingaben zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (Flächenwidmungsplan) - Neudarstellung 2020/1

ZUSAMMENFASSUNG:

Über die während des Auflagezeitraumes vom 08.01.2020 bis einschließlich 19.02.2020 zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (Flächenwidmungsplan) - Neudarstellung 2020/1 eingelangte Stellungnahme wird wie folgt entschieden:

Die Stellungnahme von

1. Michael Diller-Hnelozub, Bräunlichgasse 26/5, 2700 Wiener Neustadt, vom 19.02.2020

wird zur Kenntnis genommen, wobei keine inhaltliche Änderung erforderlich ist.

Die Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (Flächenwidmungsplan) mit der Bezeichnung „Neudarstellung V/3-S/FLW-2020/1“ wird beantragt.

BERICHT:

Eine ausführliche Darstellung der Eingabe sowie deren Behandlung kann wie folgt dargestellt werden:

Der Entwurf zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (Flächenwidmungsplan) - Neudarstellung 2020/1, lag in der Zeit vom 08.01.2020 bis einschließlich 19.02.2020 zur allgemeinen Einsichtnahme öffentlich auf.

Während des Auflagezeitraumes ist bei der Stadt Wiener Neustadt 1 Stellungnahme eingelangt:

1. Herr Michael Diller-Hnelozub, Bräunlichgasse 26/5, 2700 Wiener Neustadt, vom 19.02.2020

Die Harmonisierung der Flächenwidmung im gegenständlichen Baublock wird positiv gesehen, da so eine optimale Nutzung erreicht werden kann. Es wird eine BürgerInnen-Beteiligung aller betroffenen Akteure sowie weiterführende Planungen in partizipativer Form vorgeschlagen

Seitens der Gruppe V/3 – Stadtentwicklung wird zur Stellungnahme Folgendes festgehalten:
Da der betreffende Bereich sich nicht im Eigentum der Stadtgemeinde Wiener Neustadt sondern eines Bauträgers befindet, wird die Forderung nach einer BürgerInnenbeteiligung nur unter Mitwirkung des Eigentümers möglich sein. Da keine die Flächenwidmung betreffende inhaltliche Änderung angeregt wurde, wird seitens der Gruppe V/3 - Stadtentwicklung empfohlen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen. Eine inhaltliche Änderung ist nicht erforderlich.

Der Geschäftsbereichsleiter:

MAGISTRAT DER STADT WIENER NEUSTADT

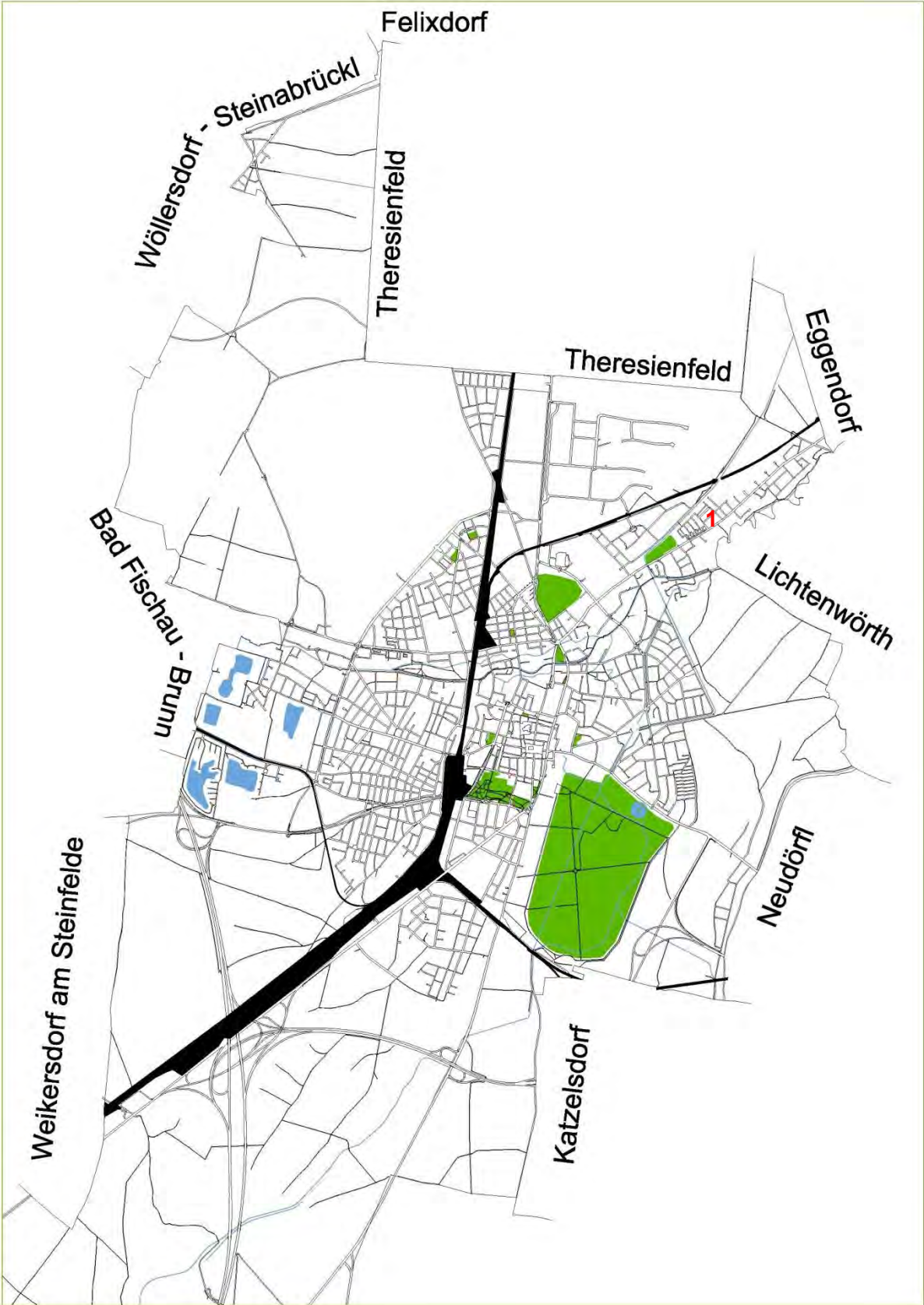
**Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes
(Flächenwidmungsplan)
Neudarstellung 2020/1**

Erläuterungsbericht

Magistrat der Stadt Wiener Neustadt
Geschäftsbereich V – Infrastruktur und Technik
Gruppe 3 – Stadtentwicklung
DI Lovranich
DI Schweighofer

Wiener Neustadt, 02.12.2019

**Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (Flächenwidmungsplan)
Neudarstellung 2020/1 – Änderungspunkt 1**



MAGISTRAT DER STADT WIENER NEUSTADT

Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms (Flächenwidmungsplan) Neudarstellung 2020/1

Die Stadt Wiener Neustadt beabsichtigt, das Örtliche Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan) im Bereich des Planblattes C wie folgt abzuändern:

Änderungspunkt 1 – Bereich Pottendorfer Straße / Schleiferergasse

Im Bereich der Pottendorfer Straße / Schleiferergasse soll das Grundstück Nr. 5408/2 von Bauland Sondergebiet mit dem besonderen Zweck Nahversorgung (BS-NV) in Bauland Wohngebiet (BW) umgewidmet werden.

Eine Darstellung der geplanten Änderungen ist im Anhang I ersichtlich

A) Darstellung der beabsichtigten Änderungen, Änderungsanlass

Gemäß § 25 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes (NÖ ROG) darf ein Örtliches Raumordnungsprogramm nur abgeändert werden:

- „1. wegen eines rechtswirksamen Raumordnungsprogrammes des Landes oder anderer rechtswirksamer überörtlicher Planungen,*
- 2. wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen,*
- 3. wegen Löschung des Vorbehaltes,*
- 4. wenn sich aus Anlass der Erlassung oder Abänderung des Bebauungsplanes eine Unschärfe des örtlichen Raumordnungsprogrammes zeigt, die klargestellt werden muss,*
- 5. wenn dies zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient,*
- 6. wenn im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer Bauland in Grünland umgewidmet werden soll, wobei die geschlossene Siedlungsentwicklung nicht beeinträchtigt und die Ausnützung günstiger Lagevorteile nicht behindert wird,*
- 7. wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient.“*

Änderungspunkt 1 – Bereich Pottendorfer Straße / Schleiferergasse

Im Nordosten des Stadtgebietes, entlang der Pottendorfer Straße, befinden sich noch einige unbebaute, als Bauland Wohngebiet (BW) gewidmete Liegenschaften. Darunter fällt auch ein Baublock, der direkt entlang der Pottendorfer Straße situiert ist, sowie von der Schleiferergasse, der Weyprechtgasse und der Daimlergasse begrenzt wird. Dieser Baublock wird im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan überwiegend als Bauland Wohngebiet (BW) ausgewiesen, lediglich ein Grundstück entlang der Schleiferergasse befindet sich derzeit innerhalb der Widmung Bauland Sondergebiet mit dem besonderen Zweck Nahversorgung (BS-NV), da hier ursprünglich die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes vorgesehen war.

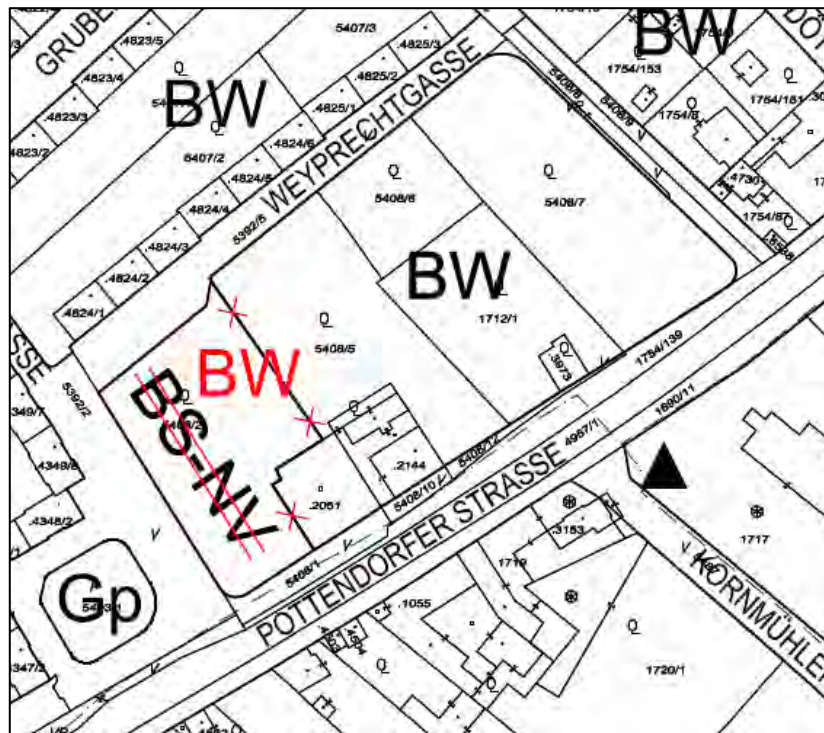
Abbildung 1: Luftbildaufnahme des betreffenden Bereichs



Quelle: GB V/3- Stadtentwicklung, WN GIS (2019)

Es wird nunmehr geplant, für sämtliche unbebaute Flächen ein gemeinsames neues Nutzungskonzept zu entwickeln, wo eine Mischnutzung von Wohnen, Büros und die Situierung eines Kindergartens ebenso vorgesehen sind, wie die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes. Da durch das neue Gesamtkonzept der ursprünglich geplante Standort des Lebensmittelmarktes nicht mehr optimal erscheint, soll dies nun auch in der Widmung Berücksichtigung finden.

Abbildung 2: projektierte Änderung des Flächenwidmungsplans



(Quelle: Gruppe V/3 - Stadtentwicklung, 2019)

Konkret soll dabei das Grundstück Nr. 5408/2 von Bauland Sondergebiet mit dem besonderen Zweck Nahversorgung (BS-NV) in Bauland Wohngebiet (BW) umgewidmet werden.

Ein Änderungsanlass ist durch die Änderung der Grundlagen (Überarbeitung des Gesamtkonzeptes der Nutzungsverteilung im gegenständlichen Baublock) gegeben.

B) Berücksichtigung besonderer Leitziele der überörtlichen und örtlichen Raumordnung gemäß NÖ Raumordnungsgesetz, Raumverträglichkeit

Gemäß NÖ Raumordnungsgesetz (NÖ ROG) muss bei der Festlegung von Widmungsarten deren Raumverträglichkeit sichergestellt werden können, wobei auf die Gefahrenbereiche von Betrieben im Sinne des Art. 1 der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen (Seveso III-Richtlinie) Bedacht zu nehmen ist. Im Sinne dieses Gesetzes gilt:

Raumverträglichkeit: Verträglichkeit der abschätzbaren Auswirkungen einer Maßnahme mit Umwelt und Natur (z. B. Vorgaben von Europaschutzgebieten) sowie den örtlichen und überörtlichen Siedlungs- und sonstigen Raumstrukturen (hinsichtlich Verkehr, Wirtschaft, Ver- und Entsorgung, Tourismus, Erholung u. dgl.); bei der Abschätzung der Verträglichkeit sind die Ziele und Maßnahmen betroffener örtlicher und überörtlicher Raumordnungsprogramme sowie die Bestimmungen dieses Gesetzes zu berücksichtigen (NÖ ROG § 1 Abs. 1 Pkt. 13)

Im Einzelnen sind folgende Leitziele zu beachten:

1. Überörtliche Vorgaben

- **Europaschutzgebiete:** Übereinstimmung und Verträglichkeit mit deren Erhaltungszielen
- Vorrang der **überörtlichen Interessen** vor den örtlichen Interessen, Abstimmung der Ordnung benachbarter Räume (grenzüberschreitende Raumordnung).
- **Regionales Raumordnungsprogramm: Berücksichtigung der Ziele und Maßnahmen des regionalen Raumordnungsprogramms Wiener Neustadt-Neunkirchen (LGBl. 8000/75)**

2. Siedlungsstruktur

- Siedlungsstruktur: möglichst flächensparend und verdichtet, unter Bedachtnahme auf die Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel und den verstärkten Einsatz von Alternativenenergien.
- Siedlungsentwicklung: innerhalb von oder im unmittelbaren Anschluss an Ortsbereiche, klare Abgrenzung von Ortsbereichen gegenüber der freien Landschaft.
- Die Inanspruchnahme des **Bodens für bauliche Nutzungen** aller Art ist auf ein unbedingt erforderliches Ausmaß zu begrenzen.
- **Kein Bauland:** Flächen, die bei 100-jährlichen Hochwässern überflutet werden, die eine ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes aufweisen oder deren Grundwasserhöchststand über dem unveränderten Geländeniveau liegt, die rutsch-, bruch-, steinschlag-, wildbach- oder lawinengefährdet sind, eine extreme Schatten- oder Feuchtlage aufweisen, dürfen nicht als Bauland gewidmet werden.

3. Stadt- und Ortskerne:

- Sicherung und Entwicklung als **funktionale Mittelpunkte** der Siedlungseinheiten, insbesondere als Hauptstandort zentraler Einrichtungen (durch Vielfalt an Nutzungen, zentraler Handels- und Dienstleistungsstandort, Kultur- und Verwaltungseinrichtungen, Treffpunkt für Bewohner, touristischer Anziehungspunkt). Ausreichende Versorgung der Regionen mit technischen und sozialen Einrichtungen.
- Bestehende oder geplante Ortskerne können als **Zentrumszone** im Flächenwidmungsplan festgelegt werden.
- **Kulturelle Identität:** Erhaltung und Entwicklung der besonderen Eigenart und kulturellen Ausprägung der Dörfer und Städte. Bestmögliche Nutzung der bestehenden Siedlung (insbesondere die Stadt- und Ortskerne) durch geeignete Maßnahmen (Stadt- und Dorferneuerung).
- Erhaltung und Verbesserung des **Ortsbildes**, Bedachtnahme auf historisch, kulturell oder künstlerisch wertvollen Bereiche bei Widmungsfestlegungen.

4. Wohnbauland

- Wohnbauland ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der Siedlungsstruktur an bestehendes Siedlungsgebiet so anzuschließen, dass geschlossene und wirtschaftlich erschließbare Ortsbereiche entstehen.
- Festlegung von Wohnbauland in der Art, dass Einrichtungen des täglichen Bedarfes, öffentliche Dienste sowie Einrichtungen zur medizinischen und sozialen Versorgung günstig zu erreichen sind. Sicherstellung geeigneter Standorte für diese Einrichtungen.
- Für Wohnbauland ist eine ausreichende Vorsorge für **Freizeit- und Erholungseinrichtungen** durch Widmung geeigneter Flächen zu treffen.
- Spiel- und Freiräume: Planung eines Netzes von verschiedenartigen Spiel- und Freiräumen für Kinder und Erwachsene. Zuordnung dieser Freiräume, sowie weiterer Freizeit- und Erholungseinrichtungen (Parkanlagen, Sportanlagen, Naherholungsgebiete u. dgl.) zu dem festgelegten oder geplanten Wohnbauland in der Art, dass sie ebenfalls eine den Bedürfnissen angepasste und möglichst gefahrlose Erreichbarkeit aufweisen.
- Vermeidung von Gefahren für die Gesundheit und Sicherheit der Bevölkerung. Sicherung bzw. Ausbau der Voraussetzungen für die Gesundheit der Bevölkerung.

5. Nutzungsverträglichkeit:

- zur Vermeidung gegenseitiger Störung und nach der besten Standorteignung, besondere Standorteignungen sollen für den jeweiligen Zweck gesichert werden und von wesentlichen Beeinträchtigungen freigehalten werden.
- Bei der Festlegung von Widmungsarten muss ihre Raumverträglichkeit sichergestellt werden können (Raumverträglichkeitsprüfung im Rahmen der Grundlagenerhebung bei vorhersehbaren Verträglichkeitsproblemen), wobei auf die angemessenen Sicherheitsabstände von Betrieben im Sinne des Art. 3 Z 1 der Richtlinie 2012/18/EU (§ 54) Bedacht zu nehmen ist.
- Bei der Festlegung von **Betriebs- und Wohngebieten** ist mindestens deren baublockweise Trennung durch Verkehrsflächen und/oder Grüngürtel sicherzustellen.
- Wohnbauland, Sondergebiete mit besonderem Schutzbedürfnis sowie Widmungen für Erholungseinrichtungen dürfen nur außerhalb von Störungseinflüssen (z. B. Landwirtschaftsbetriebe mit Tierhaltung im Grünland) angeordnet werden.
- Bei der erstmaligen Widmung von Bauland sind bei der Festlegung von lärmsensiblen Widmungsarten (Wohnbauland, Sondergebiete für Krankenhäuser, Kur- und Erholungseinrichtungen u. dgl.) folgende Grundsätze zu beachten: a) Flächen, die nur durch abschirmende Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwälle) für den beabsichtigten Widmungszweck für eine Umwidmung in Frage kommen, dürfen nur dann gewidmet werden, wenn keine besser geeigneten Flächen für den selben Widmungszweck verfügbar sind;
- Bei der Festlegung von anderen Widmungsarten ist sicherzustellen, dass Wohnbauland, Sondergebiete mit besonderem Schutzbedürfnis und Erholungsgebiete sowie die gemäß § 10 Abs. 4 festgelegten ruhigen Gebiete in einem Ballungsraum und auf dem Land gemäß Art. 3 der Richtlinie 2002/49/EG (§ 54) nicht durch Störungseinflüsse beeinträchtigt werden. In diesen ruhigen Gebieten sind Flächenwidmungen unzulässig, die zu einer erheblichen Verschlechterung der Umgebungslärsituation führen können.

6. Wirtschaft:

- Flächen mit einer besonderen Eignung als Standorte für industrielle oder gewerbliche Betriebsstätten sind, soweit nicht andere Ziele Vorrang haben, für diese Nutzung sicherzustellen
- **Betriebsstandorten:** Sicherstellung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft (Land- und Forstwirtschaft, Gewerbe, Industrie, Dienstleistungen). Sicherung von bestehenden Betriebsstandorten und Gebieten mit einer besonderen Standorteignung für die Ansiedlung von Betrieben sowie von Gebieten mit Vorkommen mineralischer Rohstoffe (einschließlich ihres Umfeldes) vor Widmungen, die diese Nutzung behindern. Räumliche Konzentrationen von gewerblichen und industriellen Betriebsstätten innerhalb des Gemeindegebietes.
- Bedachtnahme auf die Möglichkeit eines Bahnanschlusses bei Betriebs- und Industriezonen.

7. Erschließung

- Bei der **Neuwidmung von Bauland** ist dessen Erschließung durch funktionsgerechte öffentliche Verkehrsflächen vorzusehen. Bauland-Sondergebiet darf auch durch funktionsgerechte private Verkehrsflächen erschlossen werden.
- Minimierung der **Verkehrsauswirkungen:** hinsichtlich möglichst geringem Gesamtverkehrsaufkommen, Verlagerung des Verkehrs zunehmend auf jene Verkehrsträger, welche die vergleichsweise geringsten negativen Auswirkungen haben und umweltfreundliche und sichere Abwicklung von nicht verlagerbarem Verkehr.
- **Verkehrssicherheit:** Für die Verkehrssicherheit ist größtmögliche Vorsorge zu treffen. Die übergeordnete Verkehrsfunktion von Bundes- und Landesstraßen darf insbesondere bei Ortsumfahrungen und Freilandbereichen durch Anbau und Grundstückszufahrten nicht beeinträchtigt werden.
- Sicherung des **freien Zugang** zu Wäldern, Bergen, Gewässern und sonstigen landschaftlichen Schönheiten
- **Wasser- und Abwasser:** Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Wasserversorgung und einer ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung.

8. Umwelt

- **Land- und Forstwirtschaft:** Sicherstellung Verwendung von für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung besonders gut geeigneten Böden für andere Widmungen nur dann, wenn geeignete andere Flächen nicht vorhanden sind, dabei auch Bedachtnahme auf die Erzeugung von Biomasse und auf die Erhaltung der Kulturlandschaft. Grünland für land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist so auszuweisen, dass eine rationelle Bearbeitung gewährleistet und eine Behinderung, insbesondere durch nichtland- und nichtforstwirtschaftliche Betriebsstätten oder Baulandeinschlüsse, vermieden wird.
- **Klimaschutz:** Maßnahmenausrichtung auf nachhaltige Nutzbarkeit, sparsame Verwendung von Energie, insbesondere von nicht erneuerbaren Energiequellen, Ausbau der Gewinnung von erneuerbarer Energie, Reduktion von Treibhausgasemissionen
- **Biotop-Vernetzung:** Sicherung und Vernetzung **wertvoller Grünlandbereiche** und Biotope
- Erhaltung und Verbesserung des **Landschaftsbildes**
- Festlegung siedlungstrennender Grünzüge und Siedlungsgrenzen zur Sicherung regionaler Siedlungsstrukturen und typischer Landschaftselemente.

9. Baulandmobilisierung

- **Baulandsicherung:** Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland für den gewidmeten Zweck durch geeignete Maßnahmen wie z. B. auch privatrechtliche Verträge.

In den folgenden Begründungen der einzelnen Änderungspunkte wird auf die dafür relevanten Leitziele näher eingegangen.

Änderungspunkt 1

Der Änderungspunkt 1 wurde hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den oben angeführten Leitzielen des NÖ Raumordnungsgesetzes geprüft. Die Prüfung kommt dabei zu nachstehenden Schlussfolgerungen:

Zu 1.) Der gegenständliche Bereich befindet sich in keinem Europaschutz- bzw. NATURA-2000 Gebiet, ist entlang der Pottendorfer Straße im nordöstlichen Teil des Stadtgebietes situiert und weist derzeit keinen Baubestand auf. Das Regionale Raumordnungsprogramm Wiener Neustadt – Neunkirchen sieht keine besonderen Bestimmungen vor.

Zu 2., 3., 4., 5. und 6.) Aufgrund der geplanten Änderung ist keine Änderung der Siedlungsstruktur zu erwarten, da lediglich eine Änderung der Widmungsart innerhalb einer bestehenden Baulandwidmung erfolgen soll. Demzufolge hat diese Änderung auch keinen Einfluss auf den Stadt- und Ortskern, auch sind keine negativen Auswirkungen auf die Nutzungsverträglichkeit zu erwarten.

Zu 7.) Die Erschließung durch funktionsgerechte öffentliche Verkehrsflächen ist gegeben, die Anbindung an den ÖV durch Haltestellen in der Pottendorfer Straße ausreichend abgedeckt. Diese Situation wird durch die aktuelle Widmungsänderung nicht verändert. Eine ordnungsgemäße Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung ist am Standort gegeben.

Die Überprüfung der Vereinbarkeit mit den Leitzielen des NÖ ROG hat demnach ergeben, dass der Änderungspunkt 1 mit den zutreffenden Punkten übereinstimmt und von keiner Widersprüchlichkeit auszugehen ist.

C) Ersatz von Aufwendungen / Entschädigung

Gemäß § 27 NÖ ROG ist die Gemeinde verpflichtet, *dem Grundeigentümer eine angemessene Entschädigung für jene vermögensrechtlichen Nachteile zu leisten, die durch Änderungen von Baulandwidmungsarten in andere Widmungsarten entstanden sind.*

Ein Anspruch auf Ersatz für vermögensrechtliche Nachteile ist aus Sicht der Stadt im gegenständlichen Änderungspunkt nicht gegeben.

D) Strategische Umweltprüfung (SUP)

1. Gemäß § 22 NÖ ROG ist im Zuge des Verfahrens zur Änderung örtlicher Raumordnungsprogramme zu prüfen, inwieweit die Änderung
 - *einen Rahmen für künftige Projekte gemäß den Anhängen I und II der Richtlinie 85/337/EWG des Rates vom 27. Juni 1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten, Abl. Nr. L 175 vom 5. Juli 1985, S 40 in der Fassung der Richtlinie 97/11/EG des Rates vom 3. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten, Abl. Nr. L 73 vom 14. März 1997, S 5, setzt, oder*
 - *voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf ein Europaschutzgebiet erwarten lässt.*

Der Änderungspunkt befindet sich außerhalb eines Europaschutzgebiets, weshalb keine Auswirkungen darauf zu erwarten sind.

2. Weiters ist im Zuge sonstiger Änderungen zu prüfen, ob nicht aufgrund ihrer **Geringfügigkeit** (d. h. ohne nähere fachliche Untersuchungen) ihre Unbedenklichkeit außer Streit steht und von vornherein die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung entfallen kann (Erstabschätzung). Ansonsten ist mittels „Screening“ zu prüfen, ob aufgrund voraussichtlich erheblicher Umweltauswirkungen eine strategische Umweltprüfung erforderlich ist.

Die Erstabschätzung zeigt, dass eine strategische Umweltprüfung für den Änderungspunkt **1** aufgrund seiner Lage von vornherein entfallen kann. Einerseits befindet sich der betroffene Änderungspunkt im Bereich von bestehenden Baulandwidmungen bzw. im zentralen Siedlungsgebiet umgeben von Bauland und stellt andererseits eine Widmungsänderung innerhalb des Baulandes dar.

Für den Änderungspunkt 1 wurde keine Notwendigkeit zur Durchführung einer „Strategischen Umweltprüfung“ erkannt.