

Beilage zum Punkt 14 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 2020/2

ZUSAMMENFASSUNG:

Über die während des Auflagezeitraumes vom 28.01.2020 bis einschließlich 10.03.2020 zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (Flächenwidmungsplan) - Neudarstellung 2020/2 eingelangten Stellungnahmen wird wie folgt entschieden:

Die Stellungnahmen von

1. ÖBB-Immobilienmanagement GmbH, Region NÖ Bgld / Standort Wiener Neustadt, Bahngasse 22/Lederergasse, 2700 Wiener Neustadt, vom 20.02.2020
2. Herrn Michael Diller-Hnelozub, Bräunlichgasse 26/5, 2700 Wiener Neustadt, vom 10.03.2020

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

Die Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (Flächenwidmungsplan) mit der Bezeichnung „Neudarstellung V/3-S/FLW-2020/2“ 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 2020/2, lag in der Zeit vom 28.01.2020 bis einschließlich 10.03.2020 zur allgemeinen Einsichtnahme öffentlich auf.

Während des Auflagezeitraumes sind bei der Stadt Wiener Neustadt 2 Stellungnahmen eingelangt:

1. ÖBB-Immobilienmanagement GmbH, Region NÖ Bgld / Standort Wr. Neustadt, Bahngasse 22/Lederergasse, 2700 Wiener Neustadt, vom 20.02.2020

Unter der Einhaltung diverser Vorgaben hat die Eingabestellerin keine Einwände gegen die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes. Die angesprochenen Vorgaben umfassen beispielsweise Hinweise auf möglichen Lärm und Erschütterungen durch den Bahnbetrieb, die von Bauwerbern ohne Anspruch auf Entschädigung zur Kenntnis genommen werden müssen. Weiters dürfen die Sichträume zu Eisenbahnkreuzungen keinesfalls verdeckt werden. Auf die Verbotsbereiche gem. § 42 bzw. § 43 Eisenbahngesetz 1957 wird hingewiesen. Bahngrundbenützung bzw. Arbeiten im Nahbereich der Eisenbahntrasse bedürfen einer Genehmigung bzw. das Einvernehmen mit den ÖBB.

Seitens der Gruppe V/3 – Stadtentwicklung wird zur Stellungnahme Folgendes festgehalten:

Da keine die Flächenwidmung betreffende inhaltliche Änderung angeregt wurde, wird seitens der Gruppe V/3 - Stadtentwicklung empfohlen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

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

Die Änderung der Widmung im Bereich des Baubestandes auf Bauland Wohngebiet (BW) wird positiv gesehen, da dies insbesondere im vorliegenden monofunktionalen Wohngebiet Potenzial für soziale Aktivitäten darstellt, obwohl generell dieser Aspekt im Erläuterungsbericht vermisst wird.

Darüber hinaus wird angeregt, die widmungskonforme Nutzung des als Grünland Parkanlagen (Gp) ausgewiesenen Teils des gegenständlichen Bereiches zu überprüfen, da aus Sicht des Eingabestellers diverse Nutzungen (Lagerungen, abgestellte

Fahrzeuge, etc.) nur bedingt mit der Widmung vereinbar wären. Dies würde insbesondere im Hinblick auf den STEP WN 2030 auch zu einer Verfälschung der Flächenbilanz führen.

Generell wird angeregt, dass im Zuge eines Änderungsverfahrens die Plandarstellungen sowie die Texte einfacher verfasst werden sollten, um auch Laien einen nachvollziehbaren Einblick geben zu können. Darüber hinaus wird vorgeschlagen, eine planliche Gegenüberstellung „vorher“ und „nachher“ zu implementieren.

Zuletzt wird angeregt, dass über die zukünftige Nutzung der ehemaligen Gaststätte ein transparenter Prozess mit BürgerInnen-Beteiligung stattfinden sollte – nicht zuletzt aufgrund möglicher verkehrstechnischer Auswirkungen im Wohngebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zu einem Spielplatz.

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, ist die Forderung nach einer BürgerInnenbeteiligung nur unter Mitwirkung des Eigentümers möglich. Eine Überprüfung der widmungsgemäßen Nutzung der als Grünland Parkanlagen (Gp) ausgewiesenen Fläche ist nicht Gegenstand des laufenden Verfahrens und kann daher nicht weiter behandelt werden.

Die Darstellung von Änderungen ist im NÖ Raumordnungsgesetz 2014 sowie der Planzeichenverordnung gesetzlich vorgeschrieben und geregelt. Die Änderungen werden entsprechend diesen gesetzlichen Vorgaben seitens des GB V/3-Stadtentwicklung ausgeführt und dargestellt.

Da keine die gegenständliche Flächenwidmung betreffende inhaltliche Änderung angeregt wurde, wird seitens der Gruppe V/3 - Stadtentwicklung empfohlen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Der Geschäftsbereichsleiter:

MAGISTRAT DER STADT WIENER NEUSTADT

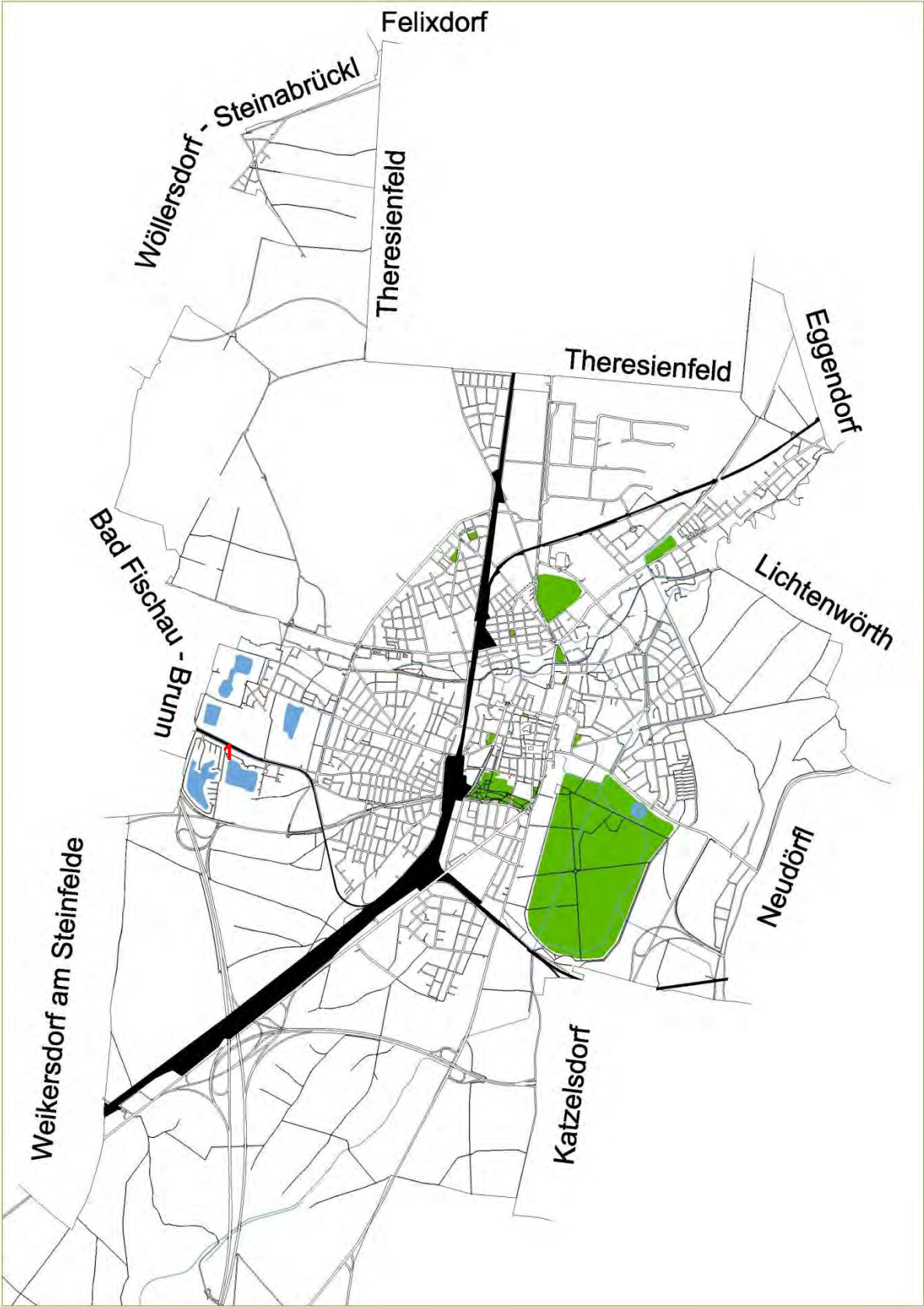
**Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes
(Flächenwidmungsplan)
Neudarstellung 2020/2**

Erläuterungsbericht

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

Wiener Neustadt, 15.01.2020

**Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (Flächenwidmungsplan)
Neudarstellung 2020/2 – Änderungspunkt 1**



MAGISTRAT DER STADT WIENER NEUSTADT

Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms (Flächenwidmungsplan) Neudarstellung 2020/2

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

Änderungspunkt 1 – Margeritengasse

Im Bereich der Margeritengasse sollen Teile des Grundstücks Nr. 2782/1 von Grünland Parkanlagen (Gp), von Grünland Erhaltenswerte Gebäude (Geb) sowie von private Verkehrsfläche (Vp) in Bauland Wohngebiet (BW) bzw. von private Verkehrsfläche (Vp) in Grünland Parkanlagen (Gp) umgewidmet werden. Darüber hinaus soll ein Teil des Grundstücks Nr. 2782/8 von private Verkehrsfläche (Vp) in Grünland Parkanlagen (Gp) 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 – Margeritengasse

Im Westen des Stadtgebietes entlang der Margeritengasse liegen die Grundstücke Nr. 2782/1 und 2782/8, welche im Eigentum eines Wohnbauträgers bzw. der Stadtgemeinde Wiener Neustadt stehen. Auf einem Teil des Eckgrundstücks 2782/1 befindet sich ein Gebäude, das ursprünglich als Verwaltungsgebäude einer Kiesgrube genutzt, danach Verwendung als ehemaliges Vereinshaus fand und sodann in weiterer Folge zu einem Gastronomiebetrieb umgebaut und erweitert wurde. Südlich davon befindet sich ein Teil des Grundstücks 2782/8, welcher derzeit Teil des Kinderspielplatzes einer bestehenden Wohnhausanlage ist.

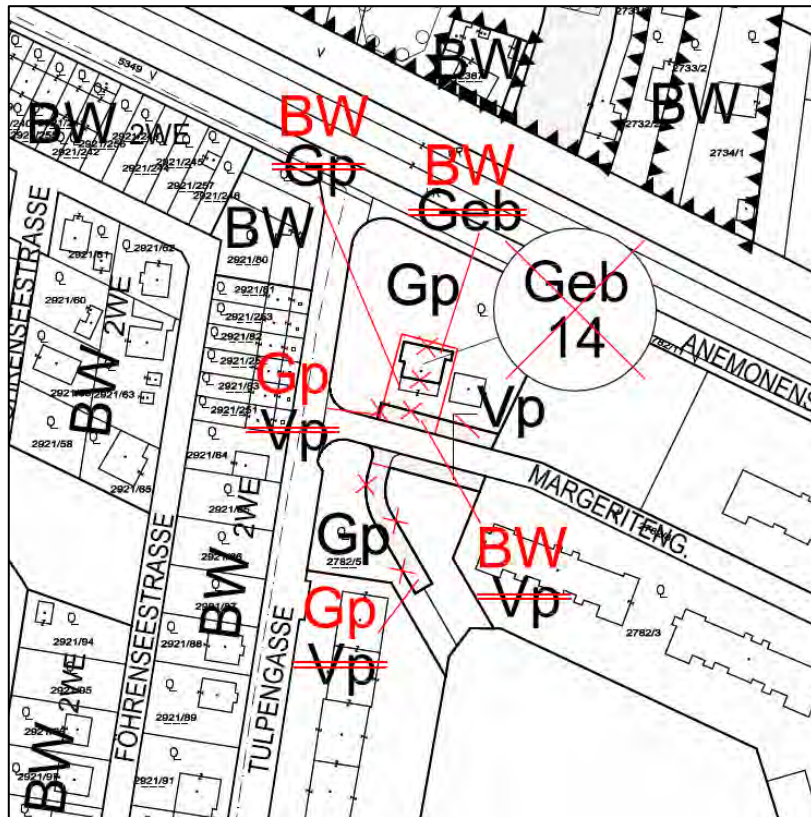
Abbildung 1: Luftbildaufnahme des betreffenden Bereichs



Quelle: GB V/3- Stadtentwicklung, WN GIS (2020)

Die gegenständlichen Flächen werden im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan überwiegend als Grünland Parkanlagen (Gp) ausgewiesen, die innerhalb bestehende Bebauung wurde der Nutzung entsprechend als erhaltenswertes Gebäude im Grünland mit der Nummer 14 (Geb 14) gewidmet. Darüber hinaus werden einerseits bestehende Stellplätze des Gastronomiebetriebes sowie andererseits auch eine Zufahrt zum Anemonensee in der Flächenwidmung als private Verkehrsflächen (Vp) berücksichtigt.

Abbildung 2: projektierte Änderung des Flächenwidmungsplans



(Quelle: Gruppe V/3 - Stadtentwicklung, 2020)

Da der Gastronomiebetrieb bereits seit geraumer Zeit nicht mehr besteht und darüber hinaus eine Nutzungsänderung beabsichtigt wird, soll zur Erhöhung der Flexibilität für das Bestandsgebäude eine punktuelle Wohnbaulandwidmung im gegenständlichen Bereich erfolgen. Weiters wird im Bereich südlich der Margeritengasse eine gewidmete private Verkehrsfläche, welche vermutlich eine frühere Zufahrt zum Anemonensee sicherstellte, nicht mehr in dieser Form benötigt und soll daher künftig in die umgebende Widmung Grünland Parkanlagen einbezogen werden.

Grundsätzlich wird die Umwidmung von Erholungsgrünraum künftig immer einer eingehenden Untersuchung unterzogen werden, um einen etwaigen Verlust entsprechend durch Qualifizierung bestehender Flächen bzw. durch Neuausweisungen kompensieren zu können. Da im vorliegenden Fall das Flächenausmaß der örtlichen Widmung Grünland Parkanlagen (Gp) durch einen faktischen Ausgleich jedoch nicht abnimmt (siehe dazu Anhang IV), kann von einer diesbezüglichen Untersuchung Abstand genommen werden.

Abbildung 3: Parknutzung der privaten Verkehrsfläche auf GN 2782/8, Blickrichtung Südosten



(Quelle: Gruppe V/3 - Stadtentwicklung, 2020)

Konkret sollen im Zuge gegenständlicher Änderung im Bereich der Margeritengasse Teile des Grundstücks Nr. 2782/1 von Grünland Parkanlagen (Gp), von Grünland Erhaltenswerte Gebäude (Geb) sowie von private Verkehrsfläche (Vp) in Bauland Wohngebiet (BW) bzw. von private Verkehrsfläche (Vp) in Grünland Parkanlagen (Gp) umgewidmet werden. Darüber hinaus soll ein Teil des Grundstücks Nr. 2782/8 von private Verkehrsfläche (Vp) in Grünland Parkanlagen (Gp) umgewidmet werden.

Ein Änderungsanlass ist einerseits durch die Änderung der Grundlagen (Schließung des Gastronomiebetriebes und damit verbundene Nutzungsänderung sowie Anpassungen der Widmungssituation an die tatsächliche Nutzung) gegeben. Andererseits wird dadurch auch angestrebt, eine potenzielle Fehlentwicklung (langfristiger Leerstand und dadurch ev. negative Auswirkung auf das Ortsbild) zu vermeiden.

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 Alternativenergien.
- 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 Bedarfs, 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 der folgenden Begründung des Änderungspunktes 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 Margeritengasse im westlichen Teil des Stadtgebietes situiert und weist derzeit teilweise Baubestand in Form eines „Erhaltenswerten Gebäudes“ im Grünland auf. Das Regionale Raumordnungsprogramm Wiener Neustadt – Neunkirchen sieht keine besonderen Bestimmungen vor.

Zu 2., 3., 4. und 6.) Aufgrund der geplanten Änderung ist keine Änderung der Siedlungsstruktur zu erwarten, da lediglich die Fläche des bestehenden Gebäudes als Wohnbauland ausgewiesen werden soll, alle übrigen Widmungsänderungen beziehen sich auf die Abgrenzungen zwischen Grünland und Verkehrsflächen. Demzufolge hat diese Änderung auch keinen Einfluss auf den Stadt- und Ortskern, auch sind keine negativen Auswirkungen auf die Nutzungsverträglichkeit zu erwarten.

Zu 5.) Gemäß der Prognosekarten des Projektes „Lärmschutzwand im Bereich Föhrensee, Anemonensee und Reiterersee“ (siehe dazu Anhang III) wird der gegenständliche Bereich in den Nachtstunden mit 40–45 dB(A) belastet und entspricht somit den Festlegungen der Verordnung über die Bestimmung des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen für Bauland Wohngebiet (BW) mit 55/45 dB(A) (Tag/Nacht).

Zu 7.) Die Erschließung durch funktionsgerechte öffentliche Verkehrsflächen ist gegeben, die Anbindung an den ÖV durch Haltestellen in der Anemonenseestraße (Bus sowie Bahn) 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.
3. Es ist für den Änderungspunkt 1 im Zuge einer standardisierten Erstabschätzung - „Screening“ zu prüfen, ob nähere Untersuchungen zur Feststellung möglicher Umweltauswirkungen erforderlich sind (SUP).

Schutzgut Boden: Bodenverbrauch in Bezug auf Bodenqualität und Vorkommen im jeweiligen Gebiet, Versiegelungsgrad. Kann sinnvoller Weise nur kumulativ bewertet werden (Aufrechnung von Kompensationswidmungen).

Schutzgut Klima: Schadstoffemission direkt oder indirekt über Verkehrsaufkommen; Durchlüftung; Mikroklima. Hier kann nur bewertet werden, inwieweit die künftige Siedlungsentwicklung auf Verkehrsparren und Energiesparen ausgerichtet ist (Klimabündnis).

Schutzgut Wasser: Beeinflussung von Fließgewässern; Grundwasserverunreinigung durch Stoffeintrag, Beeinflussung von GW-Strömen (nur bei Großvorhaben mit hohem GW-Verbrauch) – Kumulation ist entscheidend!

Schutzgut Lebensräume, Vegetation, Tierwelt: Überlagerungswirkung (Zerstörung, Zerschneidung, Barriere), Ausstrahlungswirkung (Barriere, Beunruhigung, Beleuchtung).

Schutzgut Freiraum: Pufferfunktion – wichtige Abstandsbereiche (Wildkorridore); Erholungsfunktion – wichtige Erholungsräume; Rohstoffressourcen – bekannte Vorkommen; Energiepotentiale – Möglichkeit für erneuerbare Energien (Wind, Wasser, Biomasse).

Schutzgut Nutzungen: Beeinträchtigung durch Lärmemissionen direkt oder indirekt durch Anlagen und Verkehrsaufkommen - Lärmquellen und Nutzungen über oder nahe der Toleranzgrenzen; Erschütterungen - Verkehr – Störquellen und Störbereiche bzw. betroffene Nutzungen; Geruchsemissionen - Störquellen und Störbereiche bzw. betroffene Nutzungen; Beeinträchtigungen durch Oberflächenabfluss (kritische Hangzonen etc.);

Beeinträchtigungen durch Hochwasserabfluss (Überflutungsbereiche etc.).

Schutzgut Kultur, Ästhetik: Kulturelles Erbe - wichtigste Elemente z. B. Kellergassen oder Kulturlandschaften, Denkmalschutz – Denkmale; Ortsbild – Ensembles, charakteristische Eigenschaften, einsichtliche Dominanten und Sichtbeziehungen; Landschaftsbild – besonders reizvolle Bereiche, landschaftliche Dominanten und Sichtbeziehungen.

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