

MAGISTRAT DER STADT WIENER NEUSTADT

**Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes
(Flächenwidmungsplan)
Neudarstellung 2024/3**

ERLÄUTERUNGSBERICHT

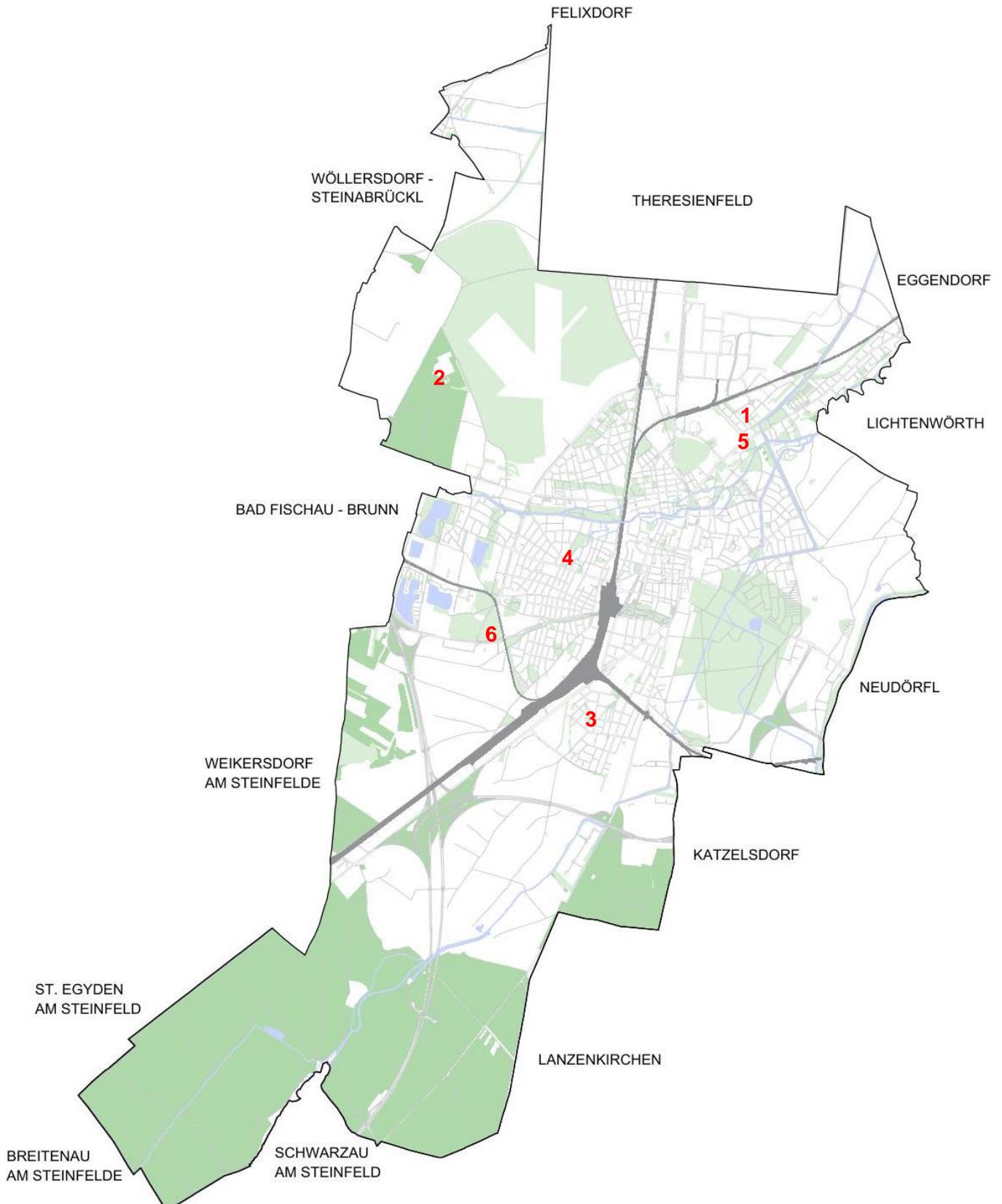
Magistrat der Stadt Wiener Neustadt
Magistratsdirektion - Stabsstelle Stadtentwicklung, Verkehr, Umwelt und Energie -
Fachverantwortung Stadtentwicklung

DI Martin Lovranich
Christina Fingerlos, BSC

Kooperation mit Büro Dr. Paula ZT-GmbH
Kooperation mit ZT-Büro Raum und Plan

Wiener Neustadt, 17.06.2024

**Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (Flächenwidmungsplan)
Neudarstellung 2024/3 – Änderungspunkte:**



MAGISTRAT DER STADT WIENER NEUSTADT

Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms (Flächenwidmungsplan) Neudarstellung 2024/3

Die Stadt Wiener Neustadt beabsichtigt, das Örtliche Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan) im Bereich der Planblätter B, C und D wie folgt abzuändern:

Änderungspunkt 1 - Ackergasse / Dir. Heinrich Weghofer-Gasse

Zwischen der Ackergasse und der Dir. Heinrich Weghofer-Gasse soll ein Teil des Grundstücks Nr. 1815/13 sowie ein Teil des Grundstücks 1814/2 von Bauland Wohngebiet (BW) in öffentliche Verkehrsfläche (Vö) umgewidmet werden.

Änderungspunkt 2 - Straße der Gendarmerie, Einsatzkommando Cobra - Hauptquartier (in Kooperation mit Büro Dr. Paula ZT-GmbH)

In der Straße der Gendarmerie soll auf dem Grundstück Nr. 2240/7, KG Wiener Neustadt, ein Teilbereich von Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) in Bauland Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Militärische Einrichtungen, Sicherheit (BS-MIL) umgewidmet werden.

Änderungspunkt 3 - Breitenauer Siedlung

In der Breitenauer Siedlung soll im Bereich des Drⁱⁿ Marilies Flemming-Parks ein Teilbereich des Grundstücks Nr. 3917/5 von Grünland Sportanlagen (Gspo) in Grünland Parkanlagen (Gp) umgewidmet werden.

Änderungspunkt 4 - Schützengasse / Am Reitweg

An der Ecke Schützengasse / Am Reitweg sollen Teilbereiche der Grundstücke Nr. 5063/1, 5063/2 und 2550/50 von öffentliche Verkehrsfläche (Vö) in Grünland Parkanlagen (Gp) umgewidmet werden.

Änderungspunkt 5 - Pottendorfer Straße / Volksbadgasse

Im Bereich der Pottendorfer Straße / Volksbadgasse soll das Grundstück Nr. 1616/12 sowie ein Teilbereich des Grundstücks Nr. 1636 von Bauland Kerngebiet in Bauland Kerngebiet nachhaltige Bebauung mit einer max. GFZ von 1,5 (BKN-1,5) umgewidmet werden.

Änderungspunkt 6 - Baseballhalle Zehnergürtel (in Kooperation mit ZT-Büro Raum und Plan, Dipl.-Ing. Josef Hameter)

Auf dem Gelände des Baseballplatzes am Zehnergürtel soll nördlich der Puchberger Straße ein Teilbereich des Grundstücks Nr. 2847/27 von Grünland Sportanlagen (Gspo) in Bauland Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport- und Freizeiteinrichtungen - Aufschließungszone (BS-SPO-A2) bzw. in private Verkehrsfläche (Vp) umgewidmet werden. Darüber hinaus soll ein Teilbereich des Grundstücks Nr. 2847/54 von Grünland Grüngürtel mit der Funktionsbezeichnung Ortsbildgestaltender Grüngürtel (Ggü-4) in private Verkehrsfläche (Vp) 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.“*

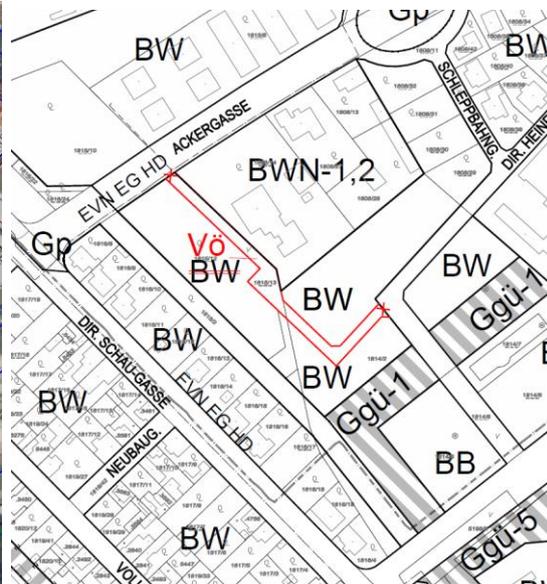
Die Umgestaltung und Umwidmung dieses Bereichs sollen die Erschließung des Gebiets optimieren und die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erleichtern. Zudem wird diese Verbindungsstraße dazu beitragen, den Verkehrsfluss in der Umgebung im Rahmen der Entwicklungsmaßnahmen zu verbessern und die Erreichbarkeit der umliegenden Wohngebiete zu erhöhen. Durch die Schaffung dieser neuen Verkehrsinfrastruktur wird somit eine nachhaltige und zukunftsorientierte Stadtentwicklung vorangetrieben.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Luftbild



Quelle: GIS WN, 2024

Abbildung 3: projektierte Änderung des Flächenwidmungsplans



Quelle: Fachverantwortung Stadtentwicklung, 2024

Diese Umwidmung betrifft einen ca. 1.198 m² großen Teil des Bauland Wohngebiet (BW) gewidmeten Bereichs und dient dazu, den Verkehr in diesem Bereich effizient zu lenken und eine bessere Anbindung an das Straßennetz zu gewährleisten. Insgesamt ist die Umwidmung von Bauland Wohngebiet in öffentliche Verkehrsfläche eine sinnvolle Maßnahme zur Schaffung einer optimalen Erschließung für die betroffenen Liegenschaften.

Hintergrund der angestrebten Widmungsänderung ist die Schaffung einer direkten Verbindung zwischen der Ackergasse und der Dir. Heinrich-Weghofer Gasse zum Zweck der Erleichterung der Erreichbarkeit der umliegenden Gebiete und zur notwendigen Stärkung der Infrastruktur in diesem Bereich.

Änderungspunkt 2 - Straße der Gendarmerie, Einsatzkommando Cobra - Hauptquartier (in Kooperation mit Büro Dr. Paula ZT-GmbH)



Im Nordwesten der Stadt Wiener Neustadt befindet sich an der Straße der Gendarmerie und direkt angrenzend an den Militärflugplatz das Hauptquartier des Einsatzkommandos Cobra. Der Nordwesten der Stadt Wiener Neustadt ist neben diesem und dem Militärflugplatz durch das Natura 2000-FFH Gebiet Steinfeld und einzelne punktuelle betriebliche Nutzungen geprägt.

Im Stadtentwicklungsplan STEP WN 2030+ sind für den betroffenen Bereich keine relevanten Festlegungen getroffen worden.

Im aktuell rechtskräftigen Flächenwidmungsplan ist der zur Umwidmung vorgesehene Teil des Grundstücks Nr. 2240/7, KG Wiener Neustadt, als Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) gewidmet und als Forst (FO) kenntlich gemacht. Direkt angrenzend an den Änderungsbereich befindet sich im Flächenwidmungsplan die Widmung Bauland Sondergebiet-Militärische Einrichtungen, Sicherheit (BS-MIL).

Hintergrund der angestrebten Widmungsänderung ist die Bereitstellung von ausreichend Baulandflächen zur Erweiterung eines Hauptgebäudes bzw. zur Weiterentwicklung des Standorts an die neuen Rahmenbedingungen sowie die Anpassung der Widmungsabgrenzungen an den tatsächlichen Naturstand.

Abbildung 4: Einsatzkommando Cobra – Frontansicht Hauptquartier (Blickrichtung Westen)



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH: Eigene Aufnahme, Juli 2023.

Abbildung 5: Umwidmungsbereich Cobra (Blickrichtung Nordwesten)



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH: Eigene Aufnahme, Juli 2023.

Das Hauptquartier des Einsatzkommandos Cobra – damals noch Gendarmerieeinsatzkommando (GEK) – wurde Anfang/Mitte der 1990er Jahre auf dem Grundstück Nr. 2240/7, KG Wiener Neustadt, als Ausbildungs- und Einsatzzentrale errichtet. Seitdem wurde der Standort in den letzten 30 Jahren immer weiterentwickelt und erweitert (diverse Änderungen bei Unterkünften, Büros und Schulungsräumlichkeiten im Zuge der Neuorganisation des GEK als Einsatzkommando Cobra im Jahr 2002; Errichtung eines Air-Marshal-Ausbildungszentrums mit zwei Flugzeugrumpfen im Jahr 2007 und eines neuen Dienststellengebäudes für das „Operative Zentrum für Ausgleichsmaßnahmen“ (OZ-AGM) im Jahr 2011; Start des Baus für die Flugeinsatzstelle Wiener Neustadt im Jahr 2021).¹

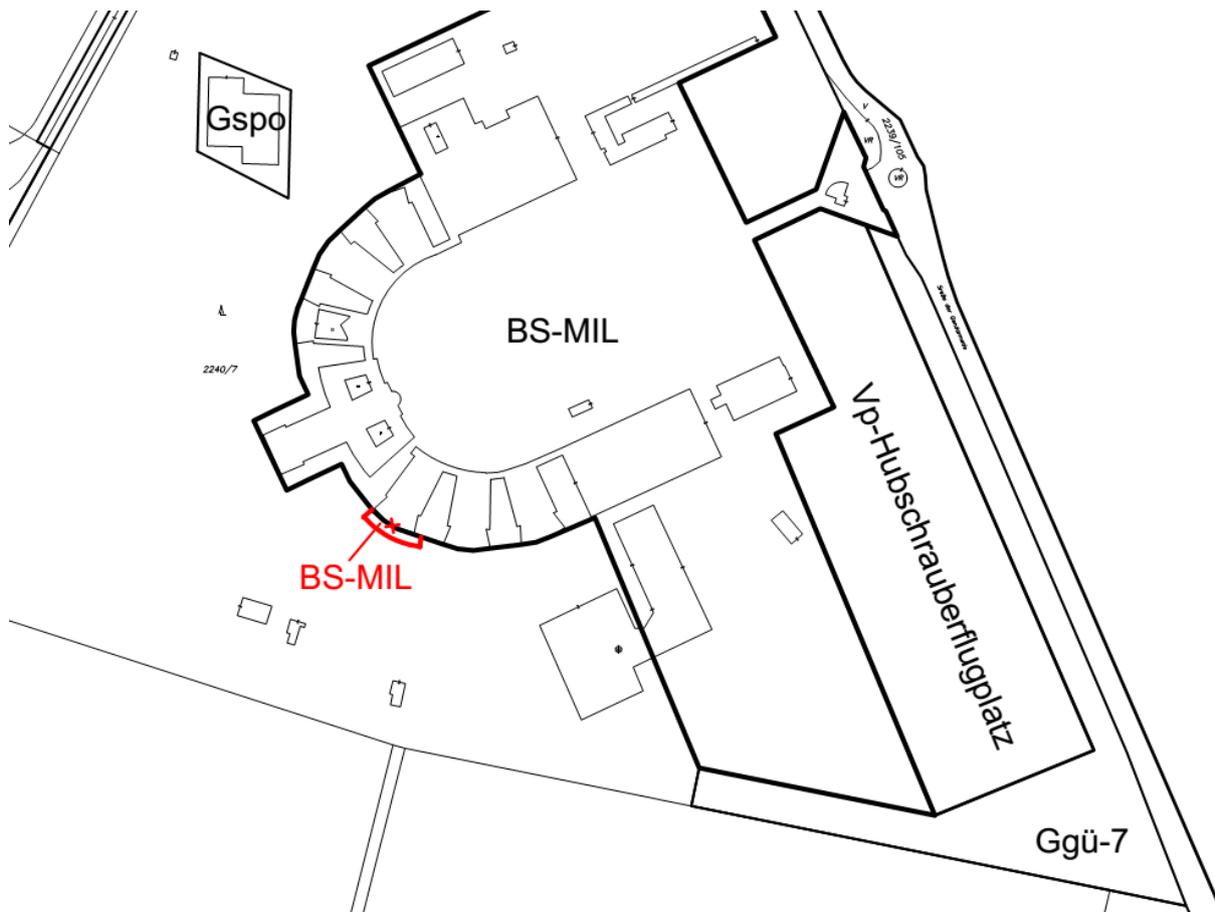
Aufgrund dieser ständigen Weiterentwicklung und Erweiterung des Standortes erhöht sich auch die Anzahl der Beschäftigten kontinuierlich, weswegen nun die Vergrößerung des Speisesaals notwendig ist.

Der Bereich der gegenständlichen Änderung zur Erweiterung des Speisesaals umfasst daher eine Terrasse, die sich direkt angrenzend an den Speisesaal und die Küche des Hauptquartiers des Einsatzkommandos Cobra befindet. Dieser Gebäudeteil sowie auch die Terrasse wurden im Zuge der Entwicklung des Standorts vor rund 30 Jahren errichtet und auch in diesem Umfang bewilligt.

Zur Erweiterung des Speisesaals und zur Sicherung der bestehenden Nutzung soll eine Anpassung der Widmungsabgrenzungen an den tatsächlichen Naturstand in Form einer geringfügigen Arrondierung des bestehenden Baulandes durchgeführt und Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) in Bauland Sondergebiet-Militärische Einrichtungen, Sicherheit (BS-MIL) umgewidmet werden. Die Erweiterung des Speisesaals soll sich auf den bereits versiegelten Bereich der bestehenden Terrasse beschränken (siehe Abbildung 5).

¹ Bundesministerium für Inneres: Magazin des BMI – Einsatzkommando Cobra, aufgerufen im Juni 2024: https://www.bmi.gv.at/magazin/2022_11_12/24_Einsatzkommando_Cobra.aspx

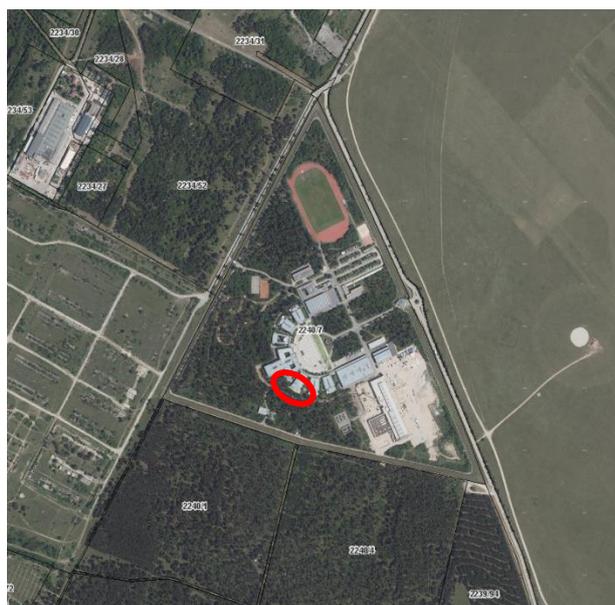
Abbildung 6: Änderung des Flächenwidmungsplans (Ausschnitt)



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH: Schwarz-Rot Darstellung, Dezember 2023.

Da das betroffene Grundstück bereits bebaut (gepflastert) ist, ist von einer baulandmobilisierenden Maßnahme gemäß § 17 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 abzusehen. Durch die geringfügige Verschiebung der Widmungsgrenzen von ca. 190 m² ergibt sich darüber hinaus nur eine äußerst geringe Veränderung in der Flächenbilanz.

Abbildung 7: Ausschnitt Luftbild



Quelle: NÖ Atlas, atlas.noe.gv.at, November 2023.

Abbildung 8: Ausschnitt Flächenwidmungsplan



Quelle: GIS WN, geo.wiener-neustadt.at, November 2023.

In Bezug auf die Verkehrserschließung und die Verkehrsabwicklung ergeben sich durch die gegenständliche Widmung keine Änderungen. Das Areal wird weiterhin über die Straße der Gendarmerie erschlossen.

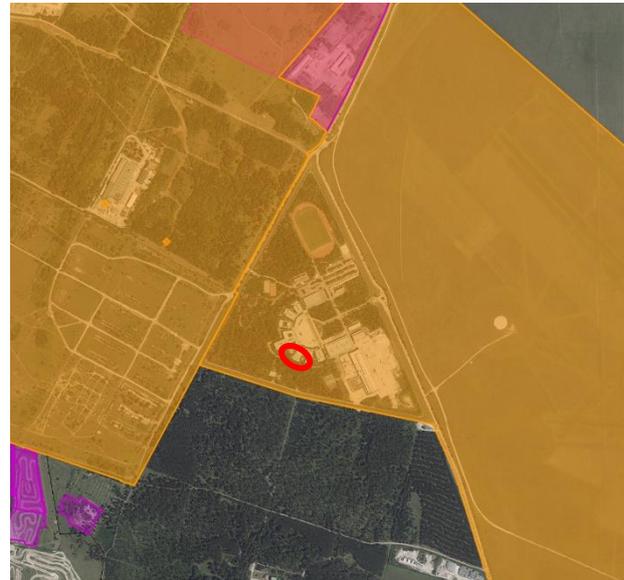
Der Änderungsbereich kommt in keinem Natur- und Landschaftsschutzgebiet zu liegen. Gemäß Waldentwicklungsplan ist auf dem Grundstück Nr. 2240/7, KG Wiener Neustadt, großflächig über verschiedenste Nutzungen hinweg – auch über bebaute und versiegelte Bereiche – ein Schutzwald festgelegt (siehe Abbildung 9). Auch die von der ggst. Änderung betroffene Fläche liegt teilweise innerhalb der Festlegung des Schutzwaldes, ist allerdings bereits versiegelt, bebaut und seit 30 Jahren als Teil des Gebäudes des Hauptquartiers des Einsatzkommandos Cobra (Terrasse) genutzt. Da es sich lediglich um die Anpassung bzw. geringfügige Erweiterung der Baulandwidmung handelt, um die tatsächliche Nutzung und somit den Gebäudebestand abzusichern, sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Auch eine Begehung vor Ort im Zuge eines Behördenverfahrens mit Mag. Kohlhauser (Magistrat Wr. Neustadt, Leiter der Gruppe III/2 – Gewerbe- und Anlagenrecht) am 18. Oktober 2023 hat ebenfalls ergeben, dass keine Bäume oder sonstigen Pflanzen im betroffenen Änderungsbereich vorhanden sind und somit keine Rodung notwendig ist. Im Hinblick auf den Artenschutz sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da es sich bei der betroffenen Fläche um eine bereits versiegelte Terrassenfläche handelt und keine sensiblen Strukturelemente vorhanden sind. Durch den gegenständlichen Änderungspunkt können, wie auch bereits in den Screeningunterlagen festgehalten, negative Auswirkungen aufgrund der vorgesehenen Umwidmung ausgeschlossen werden.

Abbildung 9: Ausschnitt Waldentwicklungsplan



Quelle: NÖ Altas, atlas.noel.gv.at, Juni 2024.

Abbildung 10: Altablagerungen u. -standort



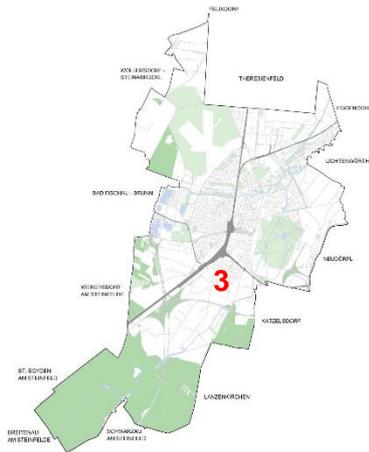
Quelle: Cadenza Web, cadenza.noel.gv.at, Juni 2024.

HQ100 Hochwasserabflussgebiete und geogene Gefahren sind im gegenständlichen Bereich nicht vorhanden. Auf dem Grundstück des gegenständlichen Änderungspunktes sowie auf den angrenzenden Grundstücken befindet sich laut Cadenza Web, der Altstandort Luftpark Wiener Neustadt (siehe Abbildung 7). Da es sich bei der ggst. Änderung allerdings nur um eine geringfügige Anpassung an die bereits bestehende Bebauung handelt, die geplante Erweiterung des Gebäudes auf der bestehenden Terrasse umgesetzt werden soll und keine Informationen zu Beeinträchtigungen vorliegen, sind keine negativen Auswirkungen durch den Altstandort zu erwarten. Die Gefahrenhinweiskarte-Hangwasser weist im ggst. Umwidmungsbereich keinen Fließweg aus. Gemäß geogener Gefahrenhinweiskarte sind im betroffenen Bereich weder Sturz- noch Rutschprozesse vorhanden.

Eine mangelnde Baulandeignung gemäß § 15 Abs. 3,5 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 liegt nicht vor.

Durch geänderte Grundlagen im Sinne der notwendigen Erweiterung und Weiterentwicklung des Standorts der Cobra sowie der Anpassung der Widmung an den Bestand ist ein Änderungsanlass gegeben.

Änderungspunkt 3 - Breitenauer Siedlung



Südlich der Eichbüchler Gasse und nördlich der Hubertusgasse, im Nahbereich der Barwitzius Volksschule und dem Michael Bendek-Kindergarten liegt der neu benannte Drⁱⁿ Marilies Flemming-Park, der aktuell als Grünland Sportstätten (Gspo) ausgewiesen ist, jedoch mittels Einfriedung vom Kindergarten- und Schulgelände abgetrennt ist. Dieser Park ist kein Teil des Schulgeländes, weist aktuell einen Bestand an Bäumen und Sträuchern auf und ist öffentlich zugänglich. Zukünftig ist geplant, auf dieser Fläche einen Generationenpark zu errichten.

Abbildung 11: Einfriedung im Drⁱⁿ Marilies Flemming-Park (Blickrichtung Südwesten)



Quelle: Fachverantwortung Stadtentwicklung, Juni 2024

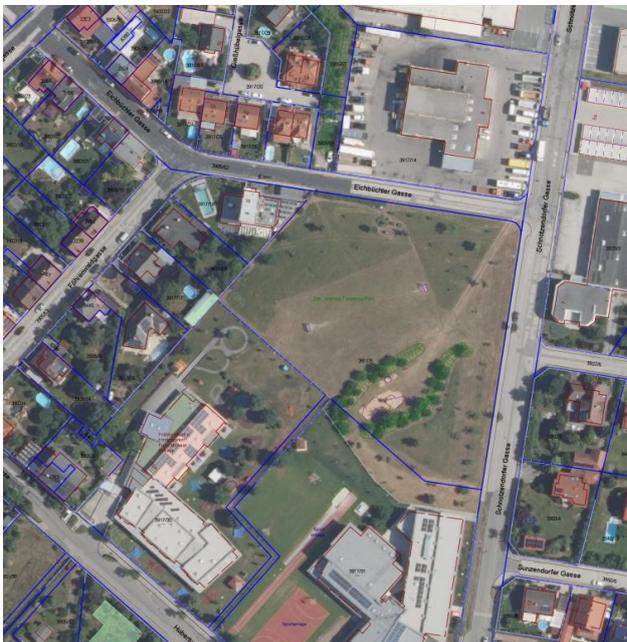
Ein Generationenpark ist eine besondere Form eines Parks, der speziell darauf ausgerichtet ist, Menschen unterschiedlichen Alters und mit verschiedenen Bedürfnissen anzusprechen. Er bietet eine Vielzahl von Aktivitäten und Einrichtungen, die sowohl für Kinder als auch für Erwachsene und Senioren geeignet sind. Durch die Errichtung wird eine vielfältige und generationsübergreifende Nutzung des Areals ermöglicht. Der Park wird somit zu einem Ort der Begegnung und des gemeinsamen Erlebens für alle Altersgruppen. Die geplante Umgestaltung des Parks trägt nicht nur zur Förderung der Gesundheit und des Wohlbefindens der Anwohner bei, sondern stärkt auch das soziale Miteinander und die Gemeinschaft im Stadtviertel.

Abbildung 12: Grundriss Generationenpark im Drⁱⁿ Marilies Flemming-Park (o.M.)



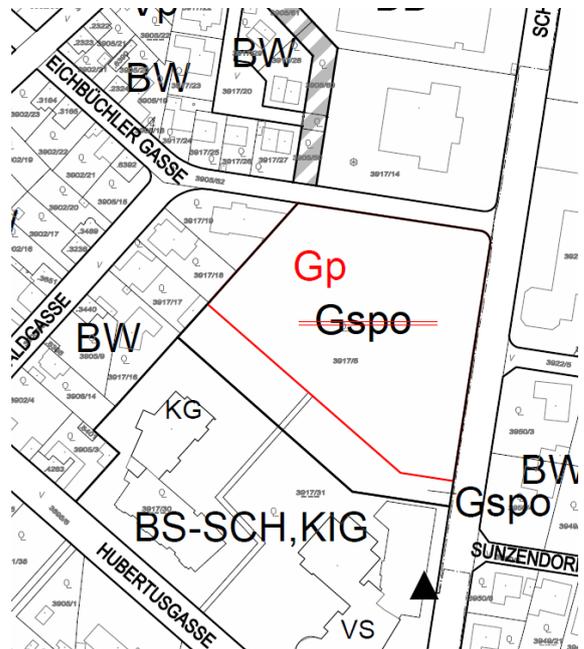
Quelle: KOMPAN Austria GmbH, September 2023.

Abbildung 13: Ausschnitt aus dem Luftbild



Quelle: GIS WN, 2024

Abbildung 14: projizierte Änderung des Flächenwidmungsplans



Quelle: Fachverantwortung Stadtentwicklung, 2024

Konkret soll in der Breitenauer Siedlung im Bereich des Drⁱⁿ Marilies Flemming-Parks ein Teilbereich des Grundstücks Nr. 3917/5 von Grünland Sportanlagen (Gspo) in Grünland Parkanlagen (Gp) umgewidmet werden. Die verbleibende Sportfläche (Gspo) wird weiterhin von der Schule und dem Kindergarten genutzt und soll durch diese Widmung erhalten bleiben.

Die Entscheidung, den Drⁱⁿ Marilies Flemming-Park als Grünland Parkanlagen (Gp) umzuwidmen, unterstreicht das Bestreben der Stadt, solche öffentlichen begrünten Flächen langfristig zu erhalten und zu schützen. Dieser Schritt ist Teil einer zukunftsorientierten und umweltfreundlichen Stadtentwicklung, die darauf abzielt, die Lebensqualität der BürgerInnen zu

verbessern und die natürlichen Ressourcen zu schützen. Der Gemeinderatsbeschluss vom 26.02.2024, in dem die offizielle Benennung des Parks in Drⁱⁿ Marilies Flemming-Park beschlossen wurde, markiert einen wichtigen Meilenstein in der Entwicklung des Areals. Durch die Umwidmung von Grünland Sportstätten (Gspo) in Grünland Parkanlagen (Gp) wird sichergestellt, dass die Grünfläche auch in Zukunft als Erholungsraum für die BewohnerInnen der Umgebung zur Verfügung steht. Die langfristige Erhaltung des Parks als Grünland Parkanlagen (Gp) ist ein Schritt, um die ökologische Vielfalt und die Lebensqualität in der Stadt zu bewahren und unterstreicht das Interesse der Stadt für eine nachhaltige Stadtentwicklung und den Schutz wertvoller Grünflächen im städtischen Umfeld. Durch die Umgestaltung wird somit nicht nur die Attraktivität des Areals gesteigert, sondern auch ein Beitrag zur Förderung einer lebenswerten und grünen Stadtlandschaft geleistet.

Abbildung 15: Aktuelle Aufnahme Generationenpark im Drⁱⁿ Marilies Flemming-Park



Quelle: Fachverantwortung Stadtentwicklung, Juni 2024

Im Stadtentwicklungsplan STEP WN 2030+ wurde für jenen Bereich eine Entwicklungszone zum Stadtumbau (EzU3) festgelegt. Langfristiges Ziel für diesen Bereich ist eine qualitätvolle Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur unter Wahrung des grünen Quartierscharakters. Aufgrund der geringen Nutzungsdurchmischung werden Vorhaben gefördert, die den Nutzungsmix in den Quartieren an geeigneten Standorten punktuell erhöhen. Im Handlungsfeld 4 (Verantwortung für Grün- und Freiräume) wurde die Versorgung mit dem erforderlichen Ausmaß an grüner Infrastruktur, insbesondere im Bereich von Entwicklungszonen beschlossen. Zudem ist in diesem Handlungsfeld die Verbesserung der Nutzungsqualitäten innerstädtischer Grün- und Freiräume, der Ausbau nichtkommerzieller Freiräume für Jugendliche und junge Erwachsene und der Schutz der Funktionsfähigkeit von Grün- und Freiräumen für die Stadt verordnet.

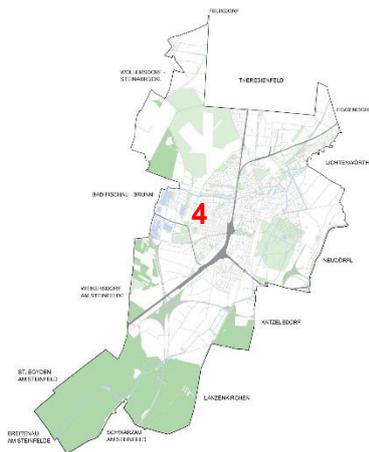
Die Umwandlung in Grünland Parkanlagen (Gp) und die entsprechende Ausgestaltung als Motorikpark tragen zur Aufwertung des Viertels bei und haben dadurch positive Auswirkungen auf potenzielle zukünftige Wohnbaulandwidmungen. Die Schaffung attraktiver Grün- und

Freiräume verbessert die Lebensqualität der Bewohner und fördert das Wohlbefinden in der Umgebung. Zudem wirken Grünanlagen positiv auf das Stadtklima, indem sie als natürliche Klimaanlage dienen und zur Biodiversität beitragen. Die Gestaltung von Parkanlagen kann die Attraktivität des Viertels als Wohnstandort steigern und die Nachfrage nach Wohnraum positiv beeinflussen. Insgesamt tragen die Maßnahmen zu einer nachhaltigen und lebenswerten Entwicklung des Viertels bei.

Aufgrund der Änderung ist von keinen negativen Auswirkungen hinsichtlich des Verkehrs auszugehen, da die aktuelle Nutzung der Fläche unverändert bleibt. Darüber hinaus führt die gegenständliche Änderung zum langfristigen Erhalt des Bestands und es kommt zu einer Erhöhung der als Grünland Parkanlagen (Gp) gewidmeten Flächen der Stadt.

Durch die Entwicklung im Sinne der Umsetzung der Ziele des Stadtentwicklungsplanes STEP WN 2030+ ist ein Änderungsanlass gegeben.

Änderungspunkt 4 - Schützengasse / Am Reitweg

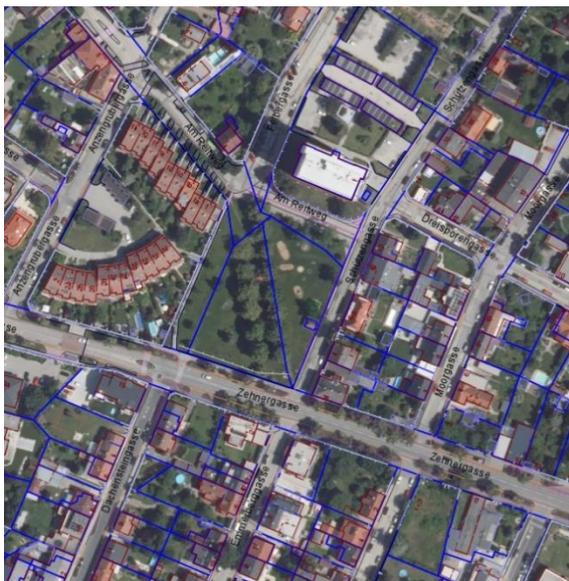


Im Jahr 2024 wurde die öffentliche Verkehrsfläche "Am Reitweg" zwischen der Schützengasse und der Felbergasse entsiegelt, um Platz für eine Neugestaltung zu schaffen. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist nun geplant, diesen Bereich dem angrenzenden Julius Payer-Park zuzuordnen, indem er umgewidmet wird. Dieser Park befindet sich im Zehner Viertel und bildet einen wichtigen Bestandteil des Stadtviertels.

Die Umwidmung von öffentlicher Verkehrsfläche (Vö) in Grünland Parkanlagen (Gp) dient dazu, den nördlichen Bereich des Julius Payer-Parks zu erweitern und somit das Grünflächenangebot für die BewohnerInnen und BesucherInnen des Viertels zu verbessern. Durch die Umgestaltung wurde nicht nur die Attraktivität des Parks gesteigert, sondern auch die Lebensqualität im Umfeld nachhaltig erhöht. Die geplante Umwidmung und Erweiterung des Parks ist ein wichtiger Schritt zur Förderung von Grünflächen im Zehner Viertel und zur Schaffung von Erholungsräumen für die Bevölkerung.

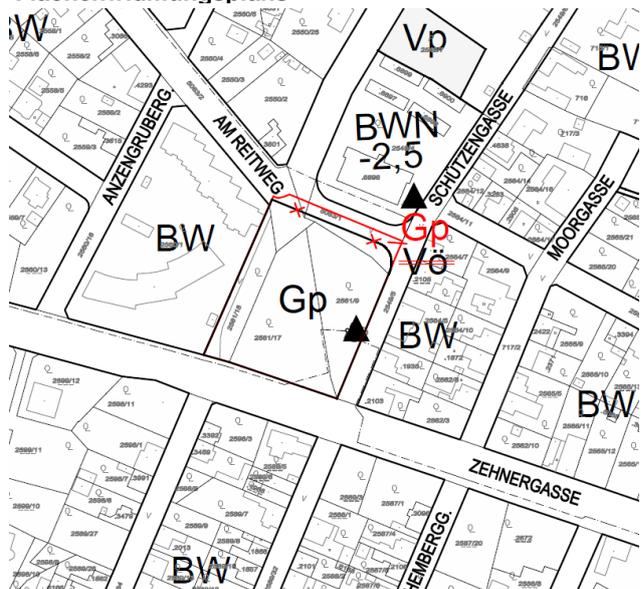
Die verbleibende öffentliche Verkehrsfläche (Vö) verbleibt zur Sicherstellung des Gehweges und des nun entsiegelten Radweges, ist mit zwei Grüninseln als Wegbegleitgrün ausgestattet und dient zur Sicherstellung der Schneeräumung im Winter.

Abbildung 16: Ausschnitt aus dem Luftbild



Quelle: GIS WN. 2024

Abbildung 17: projektierte Änderung des Flächenwidmungsplans



Quelle: Fachverantwortung Stadtentwicklung, 2024

Die Umgestaltung der ehemals zu 100% versiegelten, asphaltierten Fläche zu einer Grünfläche und wassergebundenen Decke, stellt einen wichtigen Schritt zur Förderung der Versickerungsfähigkeit und damit zur nachhaltigen Bewirtschaftung von Regenwasser dar. Durch die Umwandlung von 361 m² in eine Grünfläche und 190 m² in eine wassergebundene Decke wird die Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht und somit die Belastung des Kanalsystems reduziert. Die neu geschaffene Grünfläche trägt nicht nur zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Förderung der Biodiversität bei, sondern fungiert auch als Regenwasserspeicher und -filter.

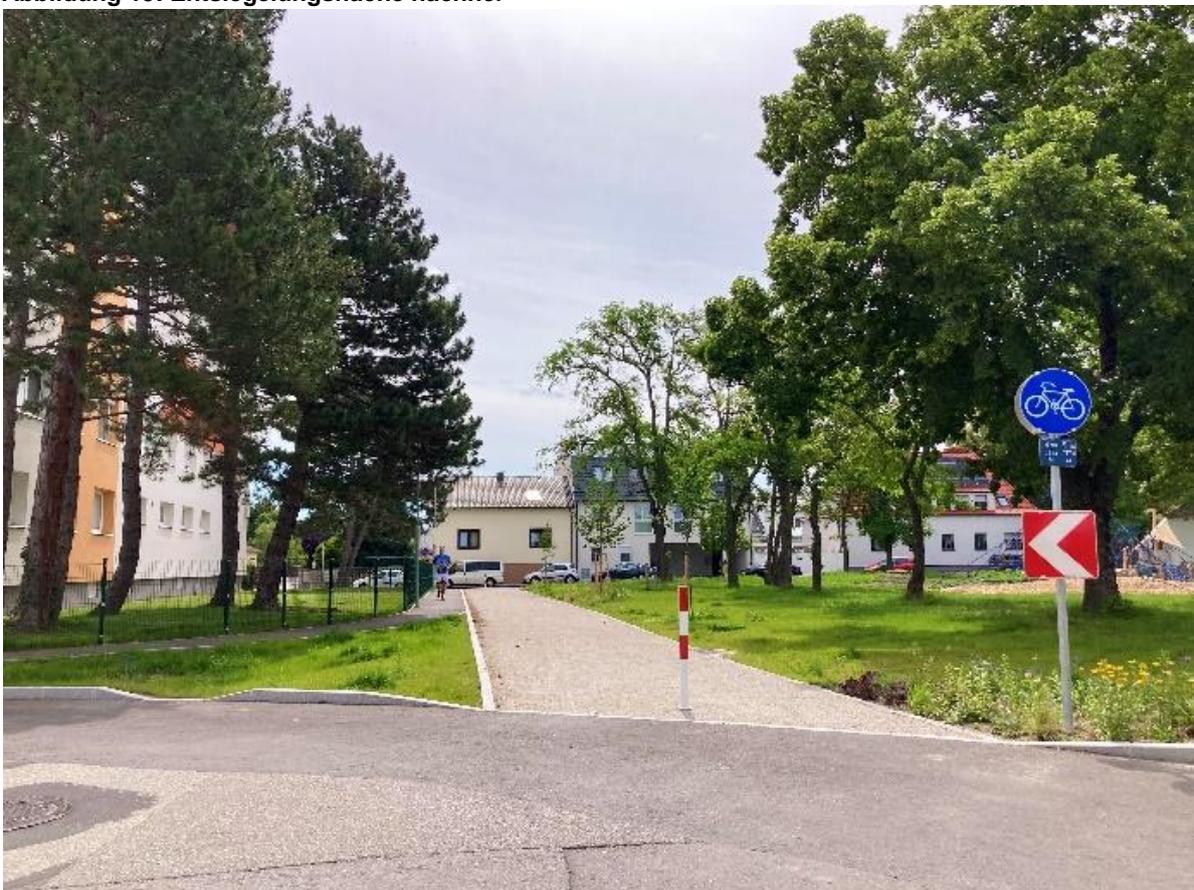
Zwar sind im gegenständlichen Bereich potenzielle Hangwasserfließwege mit ca. 194 ha (Norden) und 27 ha (Osten) im Nahbereich vorhanden, die wassergebundene Decke ermöglicht jedoch eine natürliche Versickerung des Regenwassers und trägt zur Reduzierung von Oberflächenabflüssen bei.

Abbildung 18: Entsiegelungsfläche vorher



Quelle: GB V/2, 2023

Abbildung 19: Entsiegelungsfläche nachher



Quelle: Fachverantwortung Stadtentw., Juni 2024

Die Querung für Fuß- und Radverkehr bleibt dabei weiterhin möglich. Ein „Urban Gardening“ Projekt ist seitens der Stadt geplant, um den BewohnerInnen des angrenzenden Wohngebäudes kostenlos die Möglichkeit bieten zu können, eigenes Gemüse und Obst anzubauen.

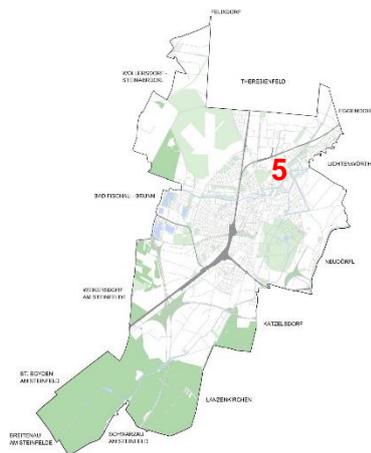
Im Rahmen des Projektes wurde der bestehende Brunnen reaktiviert und den NutzerInnen wieder zur Verfügung gestellt. Die Sickermulde im Nordwesten wurde gemäß den Richtlinien von Natur im Garten mit Stauden bepflanzt. Zwei Felsenbirnen wurden im westlichen und östlichen Bereich gepflanzt, während in der Mitte der Fläche eine Baumhasel und links und rechts davon Staudenbeete angelegt wurden. Auf den verbleibenden Grünflächen wurde Rasen angesät, um zur Verbesserung der Kleinklimasituation beizutragen.

Diese Entsiegelung führt zu einer Verringerung der Oberflächentemperatur und einem Kühlungseffekt an Spitzentagen, da die derzeit vollversiegelte Fläche im Nahbereich des Hochhauses zu einer starken Erhitzung führt.

Negative Auswirkungen werden durch die Umwidmung und den damit einhergehenden Erhalt der Grünfläche nicht erwartet. Die Verkehrssituation in der Umgebung wird aufgrund der nun explizit verordneten Nutzungsmöglichkeit als Fuß- und Radweg verbessert.

Durch die Entwicklung im Sinne der Umsetzung der Ziele des Stadtentwicklungsplanes STEP WN 2030+ ist ein Änderungsanlass gegeben.

Änderungspunkt 5 - Pottendorfer Straße / Volksbadgasse



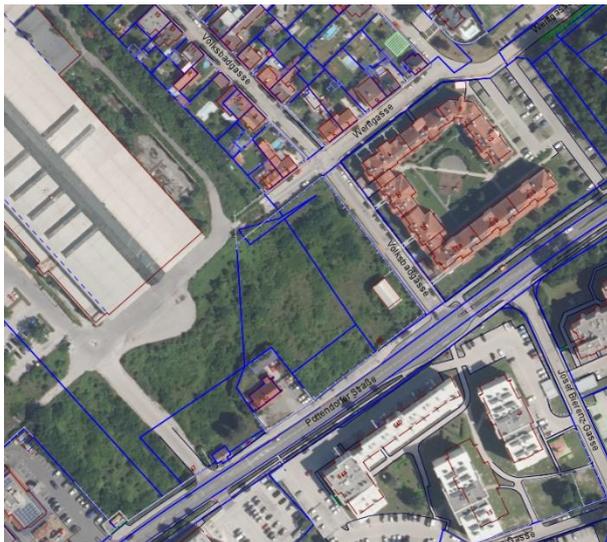
Im Bereich der Pottendorfer Straße und der Volksbadgasse (südlich der Werftgasse) soll eine Umnutzung der Liegenschaft mit der Grundstücksnummer 1616/12 und einem Teilbereich des Grundstücks Nr. 1636 erfolgen. Dies stellt eine bedeutende Chance dar, um das brachliegende Areal sinnvoll zu revitalisieren und einer neuen Nutzung zuzuführen.

Derzeit befindet sich auf dem Gelände von knapp 3.000 m² der ehemaligen Lokomotivfabrik und der Rax-Werke lediglich ein leerstehendes Gebäude. Durch die geplante Umnutzung wird es möglich sein, das Areal neu zu gestalten und in ein lebendiges Quartier zu verwandeln, das sowohl dem Bedarf an Wohnraum als auch an Infrastruktur und Freiraum gerecht wird. Durch die geplante Umnutzung wird das Potenzial des Areals optimal genutzt und eine sinnvolle Nachverdichtung im urbanen Raum ermöglicht. Somit wird das Projekt nicht nur zur Aufwertung des Stadtteils, sondern auch zur Schaffung eines lebenswerten und vielfältigen Wohnumfelds beitragen.

Ein zentrales Ziel des Stadtentwicklungsplanes STEP WN 2030+ stellt die Förderung der Innenentwicklung dar, welche im Idealfall durch Nachnutzungen von Brachflächen bzw. Konversionsflächen erfolgen soll. Die Schaffung von neuem Wohnraum in zentraler Lage trägt dazu bei, die urbanen Strukturen zu verdichten und die Nahversorgung sowie die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr zu verbessern. Aus diesem Grund bietet dieser Standort im Nahbereich des Cine Nova Centers beste Voraussetzungen, um auf dem Areal ein nachhaltiges Konzept für Wohnnutzung zu entwickeln, und somit auch den Zielen des Stadtentwicklungsplanes STEP WN 2030+ zu entsprechen.

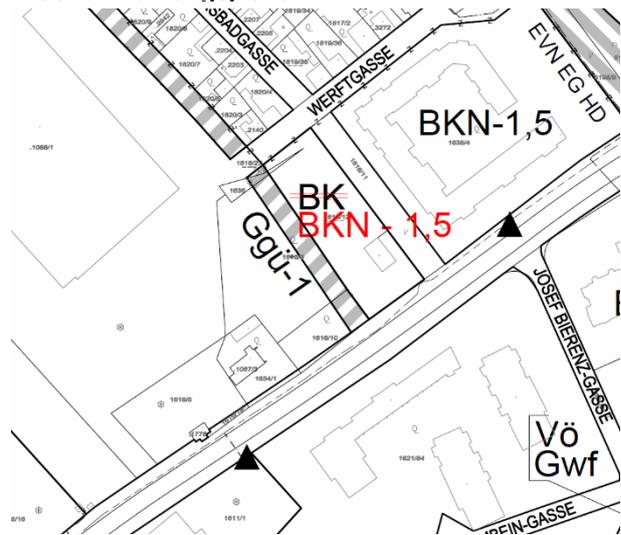
Um eine nachhaltige Bebauung auch langfristig zu sichern und zur Erhöhung der städtebaulichen Gestaltungsmöglichkeiten, soll die derzeit als Bauland Kerngebiet (BK) gewidmete Flächen künftig als Bauland Kerngebiet nachhaltige Bebauung mit einer Geschoßflächenzahl von 1,5 (BKN 1,5) ausgewiesen werden.

Abbildung 20: Ausschnitt aus dem Luftbild



Quelle: GIS WN, 2024

Abbildung 21: projizierte Änderung des Flächenwidmungsplans



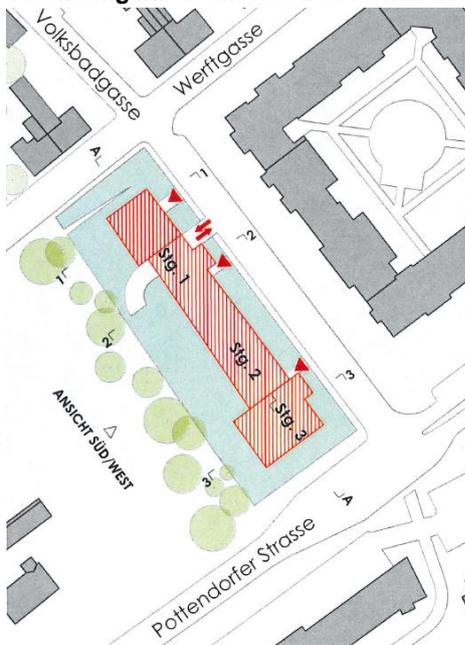
Quelle: Fachverantwortung Stadtentwicklung, 2024

Von dieser geringfügigen Abänderung des Baulandes sind die Grundstücke Nr. 1616/12 sowie ein Teilbereich des Grundstücks Nr. 1636 betroffen. Konkret soll die gesamte Liegenschaft mit der Grundstück Nr. 1616/12 sowie ein Teilbereich des Grundstücks Nr. 1636 von Bauland Kerngebiet (BK) in Bauland Kerngebiet nachhaltige Bebauung mit einer maximalen GFZ von 1,5 (BKN – 1,5) umgewidmet werden.

In einem Vertrag nach §17 NÖ ROG wurden die Maßnahmen zur Baulandmobilisierung für Grundstück Nummer 1616/12 festgelegt.

Im vorliegenden Entwurf für die Wohnbebauung wurde besonderes Augenmerk darauf gelegt,

Abbildung 22: Grundriss Bauvorhaben



Quelle: Schwarzweiss Immobilien GmbH, 2023

dass die Gebäudehöhen an die bereits bestehenden Gebäude im unmittelbaren Nahbereich an die Volksbadgasse (Osten) angepasst werden. Dies dient dazu, ein harmonisches Stadtbild zu gewährleisten und die Umgebung nicht zu dominieren.

Um dieses Ziel zu erreichen, ist eine Umwidmung erforderlich, die eine Festlegung der maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 beinhaltet. Durch die Umwidmung wird auch eine Änderung der Bebauungsbestimmungen innerhalb eines eigenen Änderungsverfahrens notwendig, um die geplante Wohnbebauung gemäß den neuen Vorgaben realisieren zu können.

Die Umwidmung und die anschließende Umsetzung des Projekts werden voraussichtlich nur eine minimale Auswirkung auf den Verkehr haben. Dies liegt daran, dass die bestehende Baulandwidmung der Grundstücke bereits bei den verkehrstechnischen Planungen berücksichtigt wurde. Dadurch ist gewährleistet, dass die geplante Wohnbebauung in Bezug auf den Verkehr gut integriert werden kann und keine größeren Verkehrsprobleme zu erwarten sind.

Durch die sorgfältige Planung und Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur wird sichergestellt, dass die neuen Gebäude gut an das bestehende Verkehrsnetz angebunden sind und keine übermäßige Belastung für die umliegenden Straßen entsteht. Somit wird eine harmonische Entwicklung des Quartiers ermöglicht, die sowohl die Bedürfnisse der BewohnerInnen als auch die Anforderungen an die Verkehrsinfrastruktur berücksichtigt.

Die widmungstechnische Neustrukturierung, die in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Wiener Neustadt entwickelt wurde, basiert auf einer Bebauungsstudie, die die Grundlage für das geplante Bauprojekt bildet. Durch die intensive Zusammenarbeit mit den städtischen Planungsbehörden konnte eine maßgeschneiderte Lösung erarbeitet werden, die sowohl den städtebaulichen Anforderungen als auch den Bedürfnissen der zukünftigen BewohnerInnen gerecht wird.

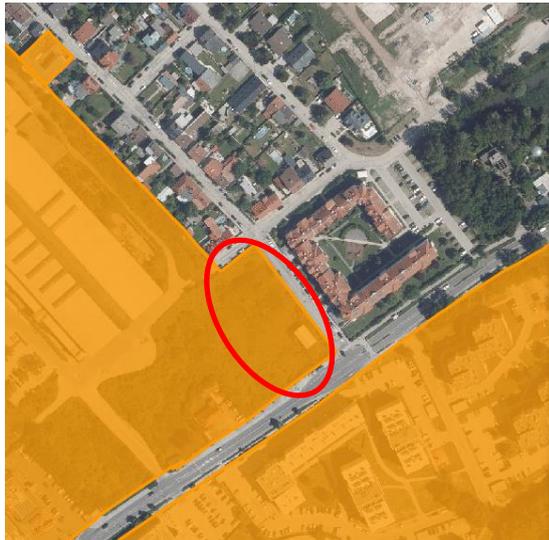
Abbildung 23: Ansicht Bauvorhaben



Quelle: Schwarzweiss Immobilien GmbH,

Aufgrund der Eigenschaft als „Altstandort“ (RAX-Werk, vormals Lokomotivfabrik Wiener Neustadt) gemäß Cadenza-Modul des Amtes der NÖ Landesregierung wurde eine Planungskonsultation mit der Abteilung Wasserwirtschaft beim Land NÖ im Widmungsverfahren angefragt.

Abbildung 24: Ausschnitt Altablagerungen u. -standort



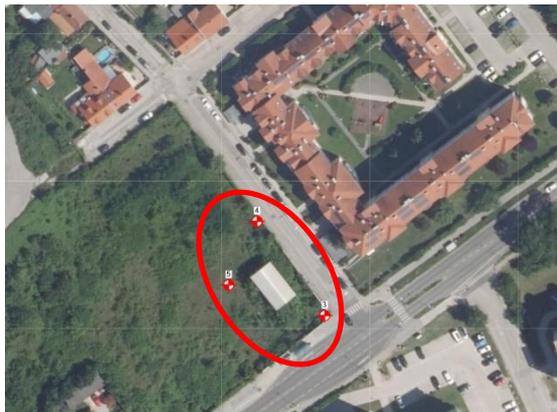
ALSAG - N13922658R3

Attribute	Adresse
WIS ID	N13922658R3
UBA ID	2713
Name	VFNÖURONT RAX-Werk, vormals Lokomotivfabrik Wiener Neustadt (nördl. Teil) KG Wiener Neustadt
Alias	SEAST Los Süd: 332074 - Zgonc GesmbH, SEAST Los Süd: 332074 - RVS Rogner-Verbund-Schalungen Gesellschaft m.b.H. / Avanti Tankstelle, SEAST Los Süd: 332074 - Kunft & Co., Lagerh.-Speditionsgesellschaft, SEAST Los Süd: 332074 - Lukas Kunz Fleisch-Wurst-Produktions GmbH, SEAST Los Süd: 332074 - Wiener Neustädter Schweisswerke Ges.m.b.H., SEAST Los Süd: 332074 - Schoeller Hallen Bau Gesellschaft m. b. H., SEAST Los Süd: 332074 - RAX-Werk, vormals AG der Lokomotivfabrik Wiener Neustadt G. Sigi (nördl. Teil, SEAST Los Süd: 332074 - Sabic Innovative Plastics
Typ	ALSAG
Subtyp	Altstandort
VF-Aktenzahl	
Status der VF	gemeldet
VF-Meldung	Ja
Bezirk	304 Wr. Neustadt-Stadt
Gemeinde	30401 Wiener Neustadt
Katastralgemeinde	23443 Wiener Neustadt
Grundstück	23443: 1067/3, 1068/1, 1068/12, 1068/13, 1068/14, 1068/15, 1068/16, 1068/17, 1068/2, 1068/3, 1068/4, 1068/6, 1068/7, 1778, 4540, 4541, 5477, 1616/10, 1616/12, 1616/13, 1616/16, 1616/19, 1616/5, 1616/9, 1634/1, 1636, 1861/8
Rechtswert	743986
Hochwert	298932

Quelle: Cadenza Web, cadenza.noel.gv.at, Juni 2024.

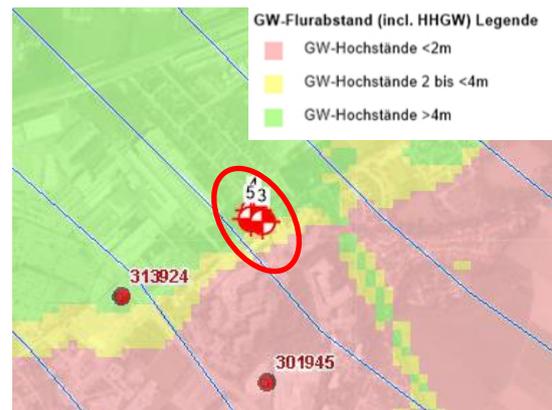
Im Zuge der Planungskonsultation mit der Abteilung Wasserwirtschaft beim Land NÖ wurde zudem angefragt, ob der Grundwasser Flurabstand, welcher im gegenständlichen Bereich größer als 4 Meter ist, im Widmungsverfahren von Relevanz sein könnte.

Abbildung 25: Verortung Orientierungspunkte



Quelle: Land NÖ, NÖ-Atlas, BEV, GIP.at

Abbildung 26: Ausschnitt GW-Flurabstand



Quelle: Land NÖ, NÖ-Atlas, BEV, GIP.at

Das Bestreben, die bereits gewidmeten, aber noch un bebauten Grundstücke sinnvoll zu nutzen, stellt einen wichtigen Aspekt dar, der zur Umsetzung des Projektes beiträgt. Durch die Neustrukturierung der Widmung wird es möglich, die Potenziale der vorhandenen Flächen optimal auszuschöpfen und eine nachhaltige Entwicklung des Quartiers zu ermöglichen.

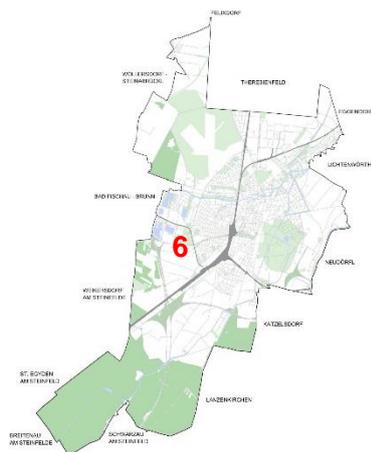
Abbildung 27: Projektgebiet Ecke Pottendorfer Straße/Volksbadgasse (Blickrichtung Nordwesten)



Quelle: Fachverantwortung Stadtentwicklung, Juni 2024

Der Änderungsanlass für die Umwidmung ergibt sich somit aus dem konkreten Bedarf, die vorhandenen Ressourcen effizient zu nutzen und das geplante Bauprojekt im Einklang mit den städtebaulichen Vorgaben umzusetzen. Durch die geplante Umstrukturierung wird eine zukunftsweisende Entwicklung des Quartiers angestoßen, die sowohl ökologische als auch soziale Aspekte berücksichtigt und zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung beiträgt.

Änderungspunkt 6 - Baseballhalle Zehnergürtel (in Kooperation mit ZT-Büro Raum und Plan, Dipl.-Ing. Josef Hameter)



Die Unterlagen zu Änderungspunkt 6 wurden von Büro Raum und Plan Dipl.-Ing. Josef Hameter erstellt und sind unter Anhang IV ersichtlich.

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

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 BewohnerInnen, 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.
- Es ist ein angemessener Sicherheitsabstand von Betrieben im Sinne des Art. 3 Z 1 der Richtlinie 2012/18/EU (§ 54) einerseits und Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, Erholungsgebieten und – soweit möglich – Hauptverkehrswegen andererseits anzustreben.
- Bei der Festlegung von Widmungsarten ist unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen und Widmungen sowie der absehbaren Nutzungsentwicklung die Vermeidung von wechselseitigen Störungen durch Auswirkungen wie Lärm, Licht, Staub, Erschütterungen, Geruch zu gewährleisten.
- Darüber hinaus ist zwischen Bauland-Industriegebiet, Bauland-Verkehrsbeschränktes Industriegebiet und Bauland-Sondergebiet mit vergleichbaren Zweckbestimmungen einerseits und Wohnbauland, Bauland-Sondergebiet mit besonderem Schutzbedürfnis und Erholungsgebieten bzw. Widmungen für Erholungseinrichtungen andererseits ein angemessener Abstand einzuhalten.
- 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 denselben 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.
- Bei allen Widmungsmaßnahmen sind deren Verkehrsauswirkungen abzuschätzen und es ist auf eine funktionsgerechte Anbindung an die bestehenden Verkehrsstrukturen zu achten.
- **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 Zugangs** zu Wäldern, Bergen, Gewässern und sonstigen landschaftlichen Schönheiten
- **Wasser- und Abwasser:** Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Wasserversorgung und einer ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung.

8. Umwelt

- **Land- und Forstwirtschaft:** 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.
- **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. Das Regionale Raumordnungsprogramm Wiener Neustadt – Neunkirchen sieht im gegenständlichen Bereich gewidmetes Bauland - Betriebs- und Industriegebiet vor.

Zu 2., 3., 4. und 5.) Aufgrund der geplanten Änderung ist keine Änderung der Siedlungsstruktur zu erwarten, da die Änderung der Abgrenzungen von Wohnbauland und Verkehrsfläche in absolut untergeordnetem Ausmaß erfolgt.

Zu 6.) Aufgrund der derzeit rechtskräftigen Flächenwidmung sowie der Entwürfe zum Regionalen Raumordnungsprogramm auf Basis der Regionalen Leitplanung werden unmittelbar keine Flächen, die besonders für Betriebsstandorte geeignet wären, in Anspruch genommen.

Zu 7.) Die Erschließungssituation wird durch die geänderte Abgrenzung positiv verändert.

Zu 8.) Durch die Erweiterung der Verkehrsfläche auf einem teilweise bereits geschotterten Weg sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Zu 9.) Aufgrund der Kleinteiligkeit der Änderung sind keine Maßnahmen erforderlich.

Die Überprüfung der Vereinbarkeit mit den Leitzielen und Planungsrichtlinien des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 hat ergeben, dass der Änderungspunkt 1 mit den zutreffenden Punkten übereinstimmt und von keiner Widersprüchlichkeit auszugehen ist.

Änderungspunkt 2 (in Kooperation mit Büro Dr. Paula ZT-GmbH)

Der Änderungspunkt 2 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. Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RegROP) Wiener Neustadt-Neunkirchen ist um die gegenständliche Baulandwidmung ein Erhaltenswerter Landschaftsteil vorhanden. Da es sich bei der Änderung um eine kleinflächige Erweiterung bzw. Anpassung handelt, besteht kein Widerspruch zum Regionalen Raumordnungsprogramm (RegROP) Wiener Neustadt-Neunkirchen.

Zu 2., 3., 4. und 5.) Aufgrund der geplanten Änderung ist keine Änderung der Siedlungsstruktur bzw. der Nutzungsverträglichkeit gegenüber sensibleren Widmungsarten zu erwarten, da es sich bei der gegenständlichen Änderung um eine geringfügige Anpassung an die bereits bestehende Bebauung außerhalb des Siedlungsgefüges an einem Sonderstandort handelt.

Zu 6.) Es werden keine Flächen, die besonders für Betriebsstandorte geeignet wären, in Anspruch genommen.

Zu 7.) Die Erschließungssituation wird durch die Anpassung der Widmungsabgrenzungen nicht verändert.

Zu 8.) Durch die geringfügige Anpassung der Widmungsabgrenzungen an den tatsächlichen Naturstand sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Zu 9.) Da das betroffene Grundstück bereits bebaut ist, ist von einer baulandmobilisierenden Maßnahme gemäß § 17 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 abzusehen.

Die Überprüfung der Vereinbarkeit mit den Leitzielen und Planungsrichtlinien des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 hat ergeben, dass der Änderungspunkt 2 mit den zutreffenden Punkten übereinstimmt und von keiner Widersprüchlichkeit auszugehen ist.

Änderungspunkt 3

Der Änderungspunkt 3 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. Das Regionale Raumordnungsprogramm Wiener Neustadt – Neunkirchen sieht im gegenständlichen Bereich keine besonderen Festlegungen vor.

Zu 2., 3., 4. und 5.) Aufgrund der geplanten Änderung ist keine Änderung der Siedlungsstruktur zu erwarten, da lediglich eine Widmungsänderung innerhalb des Grünlandes vorgenommen werden soll. Demzufolge hat diese auch durch die geänderten Nutzungsmöglichkeiten keinerlei Einfluss auf den Stadt- und Ortskern sowie auf die Verträglichkeit von verschiedenen Nutzungen.

Zu 6.) Es werden keine Flächen, die besonders für Betriebsstandorte geeignet wären, in Anspruch genommen.

Zu 7.) Die Erschließungssituation wird durch die geänderte Abgrenzung der Widmungen nicht verändert.

Zu 8.) Durch die Lage im Siedlungsgebiet sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Zu 9.) Aufgrund der Kleinteiligkeit der Änderung sind keine Maßnahmen erforderlich.

Die Überprüfung der Vereinbarkeit mit den Leitzielen und Planungsrichtlinien des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 hat ergeben, dass der Änderungspunkt 3 mit den zutreffenden Punkten übereinstimmt und von keiner Widersprüchlichkeit auszugehen ist.

Änderungspunkt 4

Der Änderungspunkt 4 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. Das Regionale Raumordnungsprogramm Wiener Neustadt – Neunkirchen sieht im gegenständlichen Bereich keine besonderen Festlegungen vor.

Zu 2., 3., 4. und 5.) Aufgrund der geplanten Änderung ist keine Änderung der Siedlungsstruktur zu erwarten, da eine Widmungsänderung von Verkehrsfläche zu Grünland vorgenommen werden soll. Demzufolge hat diese nicht zuletzt durch die gleichbleibenden Nutzungsmöglichkeiten keinerlei Einfluss auf den Stadt- und Ortskern sowie auf die

Verträglichkeit von verschiedenen Nutzungen. Vielmehr sind von der Rückwidmung von Verkehrsfläche und der Neuausweisung von Grünland Parkanlagen durch die langfristige Sicherung von bestehenden Grünräumen positive Auswirkungen zu erwarten.

Zu 6.) Es werden keine Flächen, die besonders für Betriebsstandorte geeignet wären, in Anspruch genommen.

Zu 7.) Die Erschließungssituation wird durch die geänderte Abgrenzung der Widmungen nicht verändert. Da der Fuß- und Radweg weiterhin vorhanden bleibt wird durch die Widmung lediglich der nicht motorisierte Individualverkehr gestärkt.

Zu 8.) Durch die Lage im Siedlungsgebiet sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Zu 9.) Durch die Umwidmung von Verkehrsfläche in Grünland sind keine Maßnahmen erforderlich.

Die Überprüfung der Vereinbarkeit mit den Leitziele und Planungsrichtlinien des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 hat ergeben, dass der Änderungspunkt 4 mit den zutreffenden Punkten übereinstimmt und von keiner Widersprüchlichkeit auszugehen ist.

Änderungspunkt 5

Der Änderungspunkt 5 wurde hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den oben angeführten Leitziele 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. Das Regionale Raumordnungsprogramm Wiener Neustadt – Neunkirchen sieht auf einem Teilbereich im Westen des Grundstückes sonstiges gewidmetes Bauland und im restlichen Bereich keine besonderen Festlegungen vor.

Zu 2., 3., 4. und 5.) Aufgrund der geplanten Änderung ist eine Änderung der Siedlungsstruktur zu erwarten, da durch die Ermöglichung von Geschoßflächenzahlen bis zu 1,5 die Umsetzung eines dem Standort sowie den Zielen des Stadtentwicklungsplanes STEP WN 2030+ entsprechenden Projektes ermöglicht wird. Im Sinne der Stärkung von Ortszentren sowie im Zuge der Forcierung der Innen- vor Außenentwicklung sind in jedem Fall positive Auswirkungen auf den Innenstadtbereich zu erwarten.

Zu 6.) Es werden keine Flächen, die besonders für Betriebsstandorte geeignet wären, in Anspruch genommen.

Zu 7.) Die Erschließungssituation wird durch die geänderte Abgrenzung der Widmungen nicht verändert.

Zu 8.) Durch die Lage im Siedlungsgebiet sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Zu 9.) In einem Vertrag nach §17 NÖ ROG werden Maßnahmen zur Baulandmobilisierung festgelegt. Lediglich für den Teilbereich von Grundstück 1636 wurde kein Vertrag nach §17 NÖ ROG festgelegt, da dieser Teil des Grundstückes mit ca. 18 m² keine Bauplatzeigenschaft aufweist.

Die Überprüfung der Vereinbarkeit mit den Leitziele und Planungsrichtlinien des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 hat ergeben, dass der Änderungspunkt 5 mit den zutreffenden Punkten übereinstimmt und von keiner Widersprüchlichkeit auszugehen ist.

Änderungspunkt 6

Der Änderungspunkt 6 wurde hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den oben angeführten Leitziele des NÖ Raumordnungsgesetzes von Büro Raum und Plan Dipl.-Ing. Josef Hameter geprüft. Die Ergebnisse der Prüfung sind unter Anhang IV ersichtlich.

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 fachlicher Sicht in keinem gegenständlichen Änderungspunkt gegeben.

D) Strategische Umweltprüfung (SUP)

1. Gemäß § 25 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.“*

Sämtliche Änderungspunkte befinden sich außerhalb eines Europaschutzgebiets, weshalb keine Auswirkungen darauf zu erwarten sind.

2. Weiterführend 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. Gemäß § 25a NÖ ROG *„dient eine Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes lediglich der Umsetzung eines in einem verordneten und einer strategischen Umweltprüfung unterzogenen Entwicklungskonzept bereits vorgesehenen und in seinen Auswirkungen vollständig untersuchten Planungszieles und sind die Ergebnisse dieser Untersuchungen noch zutreffend oder ist die vorgesehene Änderung so geringfügig, dass von vornherein die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung entfallen kann, und gilt in beiden Fällen, dass*

- *die Baugrundeignung und die Baulandreserven, der Bedarf und die kurzfristige Verfügbarkeit der neuen Baulandflächen aktuell dokumentiert sind,*
- *kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen und aktuellen raumordnungsrechtlichen Vorgaben besteht,*
- *die Widmungsfläche nicht das Ausmaß von zukünftig 1 ha Wohnbau land oder 2 ha Betriebsgebiet übersteigt,“*

„Sofern für eine Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes keine strategische Umweltprüfung erforderlich ist und sie einem für diesen Bereich der Gemeinde verordneten örtlichen Entwicklungskonzept nicht widerspricht, darf die Gemeinde mit der Übermittlung des Entwurfs des örtlichen Raumordnungsprogrammes zu Beginn der Auflage unter gleichzeitiger Vorlage der Bestätigung einer fachlich geeigneten Person im Sinne des § 13 Abs. 4 darüber, dass alle Genehmigungsvoraussetzungen erfüllt sind, anregen, dass eine Genehmigung nach § 24 Abs. 11 entfällt.“

Die Erstabschätzung zeigt, dass eine strategische Umweltprüfung für alle Änderungspunkte bis auf die **Änderungspunkte 2 und 6** aufgrund der Lage bzw. aufgrund der Geringfügigkeit der Änderungen von vornherein entfallen kann. Bei den Änderungspunkten 3 und 4 handelt es sich um Umwidmungen innerhalb des Grünlandes. Der Änderungspunkt 5 umfasst eine Widmungsänderung innerhalb des Baulandes im geschlossenen Siedlungskörper, Änderungspunkt 1 stellt Umwidmung von Bauland in öffentliche Verkehrsfläche dar und ist ebenso im geschlossenen Siedlungskörper situiert.

Der **Änderungspunkt 6** umfasst eine Umwidmung von Grünland Sportanlagen in Bauland Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sportanlagen. Beim **Änderungspunkt 2**, welcher im Nahbereich eines Europaschutzgebietes situiert ist, handelt es sich um eine Umwidmung von Grünland Land- und Forstwirtschaft in Bauland Sondergebiet in absolut untergeordnetem Ausmaß.

Nach erfolgtem Screening dieser beiden Änderungspunkte wurde keine Erforderlichkeit einer SUP festgestellt.

Für keinen Änderungspunkt wurde die Notwendigkeit zur Durchführung einer „Strategischen Umweltprüfung“ erkannt.