

STADTGEMEINDE HAINBURG AN DER DONAU

Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms

Erläuterungsbericht Änderung Flächenwidmungsplan

September 2012

VERFASSER:

dieLandschaftsplaner.at, Ziviltechnikergesellschaft m.b.H.

Dipl. Ing. Armin Haderer, Dipl. Ing. Ralf Wunderer
Ingenieurkonsulenten für Landschaftsplanung und -pflege



A-2460 Bruck an der Leitha, Harzhausergasse 16, Telefon & Fax +43/2162/63006

A-2410 Hainburg an der Donau, Römergasse 38, Telefon & Fax +43/2252/63122

e-mail: office@dielandschaftsplanerat

<http://www.dielandschaftsplaner.at>

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	4
2	ÄNDERUNGSANLASS	4
2.1	Änderungspunkt 1: Widmung von BB anstatt B-EZ	4
2.1.1	Betroffene Grundstücke	4
2.1.2	Bestandsanalyse	4
2.1.3	Analyse und Begründung des Änderungsanlasses	5
2.2	Änderungspunkt 2: Widmung von Geb...	5
2.2.1	Betroffene Grundstücke	5
2.2.2	Bestandsanalyse	5
2.2.3	Analyse und Begründung des Änderungsanlasses	5
2.3	Änderungspunkt 3: Widmung von Vö anstatt BK	6
2.3.1	Betroffene Grundstücke	6
2.3.2	Bestandsanalyse	6
2.3.3	Analyse und Begründung des Änderungsanlasses	6
2.4	Änderungspunkt 4: Widmung von Vö anstatt BW	7
2.4.1	Betroffene Grundstücke	7
2.4.2	Bestandsanalyse	7
2.4.3	Analyse und Begründung des Änderungsanlasses	7
2.5	Änderungspunkt 5: Widmung von BW anstatt Vö	8
2.5.1	Betroffene Grundstücke	8
2.5.2	Bestandsanalyse	8
2.5.3	Analyse und Begründung des Änderungsanlasses	8
2.6	Änderungspunkt 6: Widmung von BW anstatt Vö	9
2.6.1	Betroffene Grundstücke	9
2.6.2	Bestandsanalyse	9
2.6.3	Analyse und Begründung des Änderungsanlasses	9
2.7	Änderungspunkt 7: Widmung von Vö anstatt BW bzw. Gspo sowie Widmung von BW anstatt Gspo	9
2.7.1	Betroffene Grundstücke	9
2.7.2	Bestandsanalyse	10
2.7.3	Analyse und Begründung des Änderungsanlasses	10
2.8	Änderungspunkt 8: Widmung von Vö anstatt Gif	10
2.8.1	Betroffene Grundstücke	10
2.8.2	Bestandsanalyse	10
2.8.3	Analyse und Begründung des Änderungsanlasses	11
2.9	Änderungspunkt 9: Widmung von Vö anstatt Gif	11
2.9.1	Betroffene Grundstücke	H
2.9.2	Bestandsanalyse	11

2.9.3	Analyse und Begründung des Änderungsanlasses.....	11
2.10	Änderungspunkt 10: Widmung von Gif anstatt Geb.....	12
2.10.1	Betroffene Grundstücke.....	12
2.10.2	Bestandsanalyse.....	12
2.10.3	Analyse und Begründung des Änderungsanlasses.....	12
3	KENTUCHMACHUNGEN.....	13
4	ANHANG.....	15

1 EINLEITUNG

Die Stadtgemeinde Hainburg a. d. Donau hat beschlossen, das örtliche Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan) abzuändern.

Die nachfolgenden Änderungspunkte beziehen sich auf die Plandarstellung:

- IR-0602/09/E, Blatt 1 bis 3

2 ÄNDERUNGSANLASS

2.1 Änderungspunkt 1: Widmung von BB anstatt B-EZ

Der Änderungspunkt 1 umfasst die Widmung von Bauland Betriebsgebiet (BB) anstatt Bauland Gebiete für Einkaufszentren (B-EZ).

2.1.1 Betroffene Grundstücke

Nachfolgende Grundstücke sind zur Gänze oder in Teilbereichen von der geplanten Umwidmung betroffen:

- 1157/3, 1158/2, 1159/1, 1160/1

2.1.2 Bestandsanalyse

Die betroffenen Grundstücke bilden den westlichen Abschluss des Ortsgebietes im Bereich der Landstraße. Auf den gegenständlichen Flächen finden sich neben verschiedenen Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieben auch ein Wettcafe sowie ein Textilhandel.



Abbildung 1: Widmungsfläche BB, Änderungspunkt 1; Quelle NÖ: Atlas, online

2.1.3 Analyse und Begründung des Änderungsanlasses

Im Zuge der 17. Novellierung des NÖ Raumordnungsgesetzes wurde die Gültigkeit der Widmung Bauland Gebiete für Einkaufszentren (B-EZ) aufgehoben. Mit der beabsichtigten Widmung als Bauland Betriebsgebiet (BB) soll eine Anpassung an den Rechtsstand vorgenommen werden.

2.2 Änderungspunkt 2: Widmung von Geb

Der Änderungspunkt 2 umfasst die Widmung von erhaltenswertem Gebäude im Grünland (Geb) mit der Nummer 12.

2.2.1 Betroffene Grundstücke

Nachfolgendes Grundstück ist in einem Teilbereich von der geplanten Umwidmung betroffen:

- 582/5

2.2.2 Bestandsanalyse

Das gegenständliche Gebäude kommt südlich der Bremsiedlung auf einem großteils als Grünland Land- und Forstwirtschaft (Gif) gewidmeten Grundstück zu liegen. Das Einfamilienhaus wurde entsprechend der vorliegenden Baugenehmigung aus dem Jahr 1960 im Hintaus- bzw. Gartenbereich der nördlich vorgelagerten Siedlungsbebauung errichtet. Die Erschließung erfolgt über eine Zufahrt auf dem Grundstück 935, das Gebäude ist entsprechend einer Auskunft der Gemeinde an die Trinkwasserversorgung und das Kanalnetz der Stadtgemeinde angeschlossen.



Abbildung 2: Widmungsfläche Geb, Änderungspunkt 2; Quelle NÖ: Atlas, online

2.2.3 Analyse und Begründung des Änderungsanlasses

Im Zuge der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms soll das gegenständliche Gebäude als „erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ (Geb) gewidmet werden. Das in Privatbesitz stehende Gebäude wird zu Wohnzwecken genutzt und verfügt über alle notwendigen infrastrukturellen Anschlüsse.

Mit der Widmung als Geb sollen der Baubestand nachhaltig gesichert und allfällige Baumaßnahmen entsprechend § 19 Abs. 5 NÖ ROG 1976 ermöglicht werden. Das Geb erhält die Nummer 12, dem Erläuterungsbericht liegt ein entsprechendes Datenblatt bei.

2.3 Änderungspunkt 3: Widmung von Vö anstatt BK

Der Änderungspunkt 3 umfasst die Widmung von öffentliche Verkehrsfläche (Vö) anstatt Bauland Kerngebiet (BK).

2.3.1 Betroffene Grundstücke

Nachfolgende Grundstücke sind zur Gänze oder in Teilbereichen von der geplanten Umwidmung betroffen:

- .174/1, .174/4, .174/5

2.3.2 Bestandsanalyse

Die Kulturfabrik kommt im nördlichen Ortsbereich der Stadt Hainburg zu liegen und stellt eine der wichtigsten kulturellen und touristischen Einrichtungen der Gemeinde dar. Der vorgelagerte Parkplatz sowie eine im Vorfeld der niederösterreichischen Landesaustellung 2011 errichtete Abfahrt zur nördlich verlaufenden Donaulände sind im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan als Bauland Kerngebiet (BK) eingetragen.

2.3.3 Analyse und Begründung des Änderungsanlasses

Die Stadtgemeinde Hainburg an der Donau beabsichtigt im Rahmen der gegenständlichen Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes die bereits bestehenden Parkplatzflächen auf dem Grundstück Nr. .174/1 inkl. der Zufahrt auf einer Teilfläche der Parzelle Nr. .174/1 sowie die Abfahrt zur Donaulände auf dem Grundstück Nr. .174/5 entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) zu widmen.



Abbildung 3: Widmungsfläche Vö, Änderungspunkt 3; Quelle NÖ: Atlas, online¹

2.4 Änderungspunkt 4: Widmung von Vö anstatt BW

Der Änderungspunkt 4 umfasst die Widmung von öffentlicher Verkehrsfläche (Vö) anstatt Bauland Wohngebiet (BW).

2.4.1 Betroffene Grundstücke

Nachfolgende Grundstücke sind in Teilbereichen von der geplanten Umwidmung betroffen:

- 1230/15, 1230/16, 1230/17

2.4.2 Bestandsanalyse

Die von der Widmungsabsicht betroffenen Flächen kommen in einer Hanglage südwestlich des Stadtzentrums von Hainburg zu liegen. Das Grundstück 1230/16 ist Teil eines ehemaligen Hausgartenbereichs und ebenso wie die nördlich, westlich und südlich anschließenden, unbebauten Parzellen als Bauland Wohngebiet (BW) gewidmet. Auf einer Teilfläche des gegenständlichen Grundstücks wurde vor kurzem eine Erschließungsstraße mit einem abschließenden Wendehammer errichtet.

2.4.3 Analyse und Begründung des Änderungsanlasses

Um eine nachhaltige Mobilisierung der umliegenden Parzellen sicherstellen zu können, wird die gegenständliche Erschließungsstraße von der Stadtgemeinde Hainburg in das öffentliche Gut übernommen und soll nun als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) gewidmet werden. Im Bereich des Anschlusses an den bereits als Verkehrsfläche gewidmeten Marbodweg wird eine geringfügige Anpassung der Widmungsgrenzen an die DKM vorgenommen.



Abbildung 4: Widmungsfläche Vö, Änderungspunkt 4; Quelle NÖ: Atlas, online

2.5 Änderungspunkt 5: Widmung von BW anstatt Vö

Der Änderungspunkt 5 umfasst die Widmung von Bauland Wohngebiet (BW) anstatt öffentliche Verkehrsfläche (Vö).

2.5.1 Betroffene Grundstücke

Nachfolgendes Grundstück ist in einem Teilbereich von der geplanten Umwidmung betroffen:

- 1216/14

2.5.2 Bestandsanalyse

Das gegenständliche Grundstück befindet sich im Kreuzungsbereich von Paffenbergweg und Wiesengasse im östlichen Siedlungsbereich der Stadtgemeinde Hainburg. Die Parzelle ist großteils als Bauland Wohngebiet (BW) gewidmet, lediglich eine kürzlich mit dem Grundstück vereinigte Randfläche zur Wiesengasse ist im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) eingetragen.

2.5.3 Analyse und Begründung des Änderungsanlasses

Entsprechend dem vorliegenden Teilungsplan der „geopoint ZT-GmbH“, GZ 205/11 soll die dem Grundstück 1216/14 neu zugeschlagene Fläche von 106m² als Bauland Wohngebiet (BW) gewidmet werden. Es verbleibt eine Straßenbreite von 8,5 m, eine funktionsgerechte Erschließung der Baulandflächen in der Wiesengasse ist also auch weiterhin möglich.

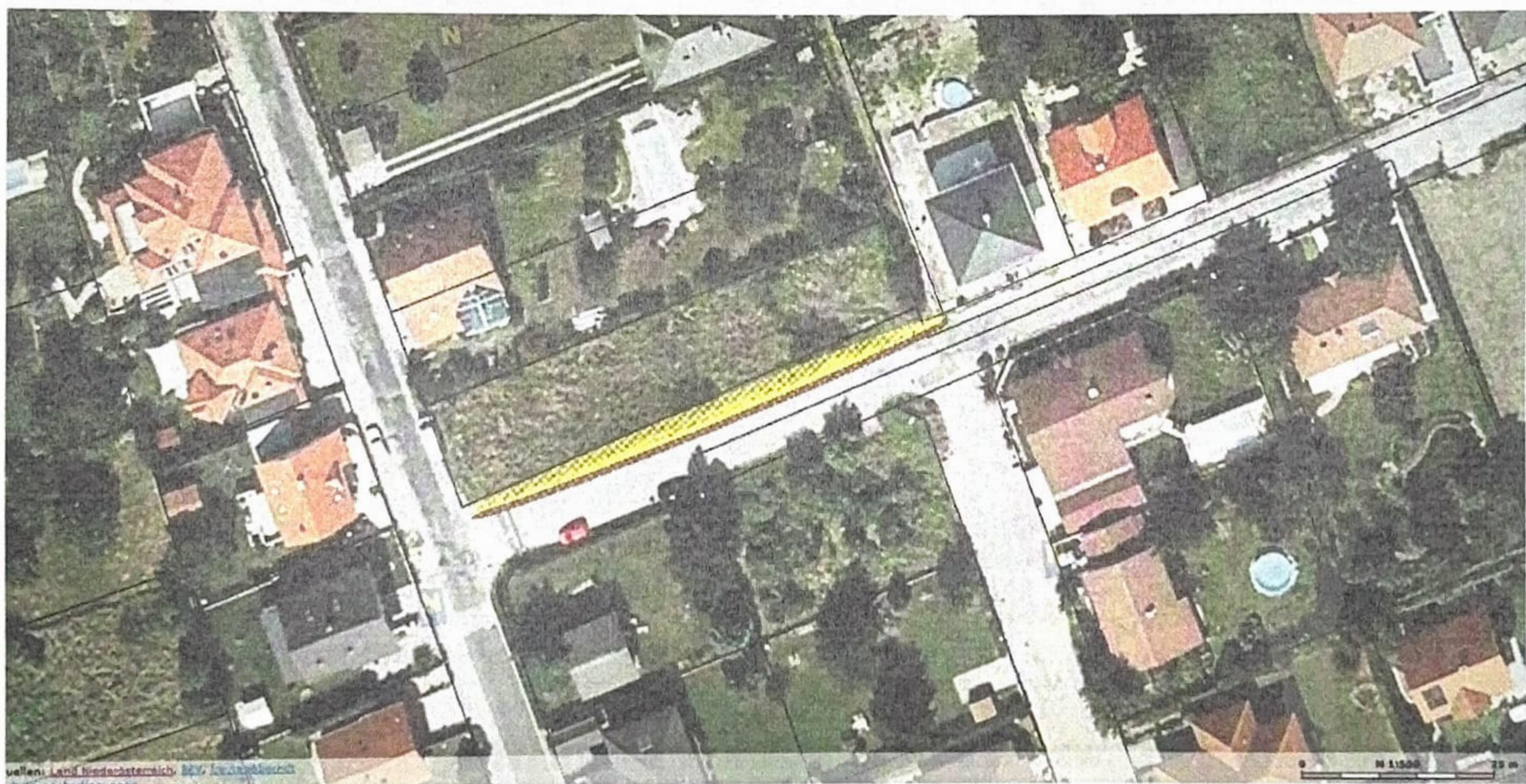


Abbildung 5: Widmungsfläche BW, Änderungspunkt 5; Quelle NÖ: Atlas, online

Der Änderungspunkt 5 betrifft die Widmung von öffentlicher Verkehrsfläche (Vö) zur Bauland Wohngebiet (BW) bzw. Bauland Gewerbegebiet (Gz).
Betroffene Grundstücke sind in Teilbereichen von der geplanten Umwidmung betroffen:

1216/14, 1216/15, 1216/16, 1216/17, 1216/18, 1216/19

2.6 Änderungspunkt 6: Widmung von BW anstatt Vö

Der Änderungspunkt 6 umfasst die Widmung von Bauland Wohngebiet (BW) anstatt öffentliche Verkehrsfläche (Vö).

2.6.1 Betroffene Grundstücke

Nachfolgende Grundstücke sind in Teilbereichen von der geplanten Umwidmung betroffen:

- 1229/25, 1229/29

2.6.2 Bestandsanalyse

Die von der Widmungsabsicht betroffenen Grundstücke kommen im Kreuzungsbereich von Carnuntumstraße und Severusgasse zu liegen.

2.6.3 Analyse und Begründung des Änderungsanlasses

Die Stadtgemeinde Hainburg an der Donau beabsichtigt im Rahmen der gegenständlichen Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes im Kreuzungsbereich von Carnuntumstraße und Severusgasse eine geringfügige Anpassung der Widmungsgrenzen an die aktuelle DKM vorzunehmen.



Abbildung 6: Widmungsfläche BW, Änderungspunkt 6; Quelle NÖ: Atlas, online

2.7 Änderungspunkt 7: Widmung von Vö anstatt BW bzw. Gspo sowie Widmung von BW anstatt Gspo

Der Änderungspunkt 7 umfasst die Widmung von öffentliche Verkehrsfläche (Vö) anstatt Bauland Wohngebiet (BW) bzw. Grünland Sportanlagen (Gspo) sowie die Widmung von Bauland Wohngebiet (BW) anstatt Grünland Sportanlagen (Gspo).

2.7.1 Betroffene Grundstücke

Nachfolgende Grundstücke sind in Teilbereichen von der geplanten Umwidmung betroffen:

- .312, .468/1, .469, .876, 190, 191/2, 192/1, 192/3, 1119/1

2.7.2 Bestandsanalyse

Die gegenständlichen Flächen liegen im nördlichen Randbereich des Ortsraumes der Stadtgemeinde Hainburg und sind großteils im aktuellen Flächenwidmungsplan als Bauland Wohngebiet (BW) ausgewiesen. Im Rahmen der Grundlagenforschung zum örtlichen Raumordnungsprogramm wurde nunmehr festgestellt, dass die im gegenständlichen Bereich eingetragenen Widmungsgrenzen im Zuge der Digitalisierung des Flächenwidmungsplanes im Jahr 2007 auf Grund der mittlerweile veränderten Grundstücksstruktur irrtümlich geringfügig abweichend zum Rechtsstand eingetragen wurden.

2.7.3 Analyse und Begründung des Änderungsanlasses

Im Rahmen der gegenständlichen Änderung und Neudarstellung des Flächenwidmungsplanes soll nunmehr der Rechtsstand, soweit aus dem vorliegenden analogen Plan nachvollziehbar ablesbar, wiedereingetragen werden.



Abbildung 7: Widmungsfläche Vö sowie BW, Änderungspunkt 7, Quelle NÖ: Atlas, online

2.8 Änderungspunkt 8: Widmung von Vö anstatt Gif

Der Änderungspunkt 8 umfasst die Widmung von öffentliche Verkehrsfläche (Vö) anstatt Grünland Land- und Forstwirtschaft (Gif)

2.8.1 Betroffene Grundstücke

Nachfolgendes Grundstück ist in Teilbereichen von der geplanten Umwidmung betroffen:

- 586/4

2.8.2 Bestandsanalyse

Die gegenständliche Fläche liegt im Siedlungserweiterungsgebiet „GÜPL“ und ist im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan als Grünland Land- und Forstwirtschaft (Gif) gewidmet und als Forst kenntlich gemacht.

2.8.3 Analyse und Begründung des Änderungsanlasses

Die Widmung der Verkehrs- und Baulandflächen wurde im Frühjahr 2012 auf Grundlage eines Teilungsentwurfes beschlossen. Mittlerweile liegt ein verbücherter Teilungsplan des Büros DI Taubenschuss (GZ 2912D) auf. Die Stadtgemeinde beabsichtigt, die Verkehrsfläche entsprechend dem aktuellen Teilungsplan im Kreuzungsbereich Franz-Kammlander-Gasse - Mathias Tatzmannplatz geringfügig aufzuweiten.



Abbildung 8: Widmungsfläche Vö, Änderungspunkt 8, Quelle NÖ: Atlas, online

2.9 Änderungspunkt 9: Widmung von Vö anstatt Gif

Der Änderungspunkt 9 umfasst die Widmung von öffentliche Verkehrsfläche (Vö) anstatt Grünland Land- und Forstwirtschaft (Gif)

2.9.1 Betroffene Grundstücke

Nachfolgendes Grundstück ist in Teilbereichen von der geplanten Umwidmung betroffen:

- 586/4

2.9.2 Bestandsanalyse

Die gegenständliche Fläche liegt im östlichen Randbereich des Siedlungserweiterungsgebietes „GÜPL“ und ist im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan als Grünland Land- und Forstwirtschaft (Gif) gewidmet und als Forst kenntlich gemacht.

2.9.3 Analyse und Begründung des Änderungsanlasses

Die Stadtgemeinde Hainburg beabsichtigt durch die geplante, geringfügige Anpassung der Widmungsgrenzen im Bereich der Kreuzung zum Keltenweg eine Verbesserung der allgemeinen Verkehrssituation herbeizuführen.



Abbildung 9: Widmungsfläche Vö, Änderungspunkt 9, Quelle NÖ: Atlas, online

2.10 Änderungspunkt 10: Widmung von Gif anstatt Geb

Der Änderungspunkt 10 umfasst die Widmung von Grünland Land- und Forstwirtschaft (Gif) anstatt erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb)

2.10.1 Betroffene Grundstücke

Nachfolgendes Grundstück ist in Teilbereichen von der geplanten Umwidmung betroffen:

- 585/1

2.10.2 Bestandsanalyse

Das von der Widmungsabsicht betroffene Grundstück liegt östlich der Bremsiedlung und ist als Grünland Land- und Forstwirtschaft gewidmet. Auf der benachbarten Parzelle Nr. 585/2 liegt entlang der Grundstücksgrenze zur gegenüberliegenden Parzelle ein als erhaltenswertes Gebäude im Grünland gewidmetes Gebäude (Geb, mit der fortlaufenden Nummer 5 versehen).

2.10.3 Analyse und Begründung des Änderungsanlasses

Im Zuge der Grundlagenforschung zur Neuerstellung des örtlichen Raumordnungsprogramms wurde festgestellt, dass das als Garage genutzte Gebäude auf dem Grundstück 585/1, das an das o. a. Geb angebaut ist, nicht dem erhaltenswerten Gebäude Nr. 5 auf dem Grundstück Nr. 585/2 zugeordnet werden kann. Aus diesem Grund beabsichtigt die Stadtgemeinde Hainburg, den entsprechenden Eintrag im Flächenwidmungsplan zu korrigieren und die Geb-Widmung, wie beabsichtigt, auf das Gebäude auf der angrenzenden Parzelle 582/2 zu beschränken.



Abbildung 10: Korrektur Widmungsgrenze Geb, Änderungspunkt 10, Quelle NÖ: Atlas, online

3 KENTLICHMACHUNGEN

Im Rahmen der gegenständlichen Abänderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Hainburg an der Donau wird der rechtsgültige Flächenwidmungsplan in das ArcGIS Softwaresystem „GeoOffice“ übergeführt, und die Plandarstellung an die gültige Planzeichenverordnung angepasst.

Folgende Kenntlichmachungen werden entsprechend der Grundlagenforschung zum örtlichen Entwicklungskonzept ergänzt bzw. aktualisiert:

- Waldflächen entsprechend dem aktuellen Stand der DKM
- Wasserflächen entsprechend dem aktuellen Stand der DKM
- Nationalpark „Donau-Auen“
- Naturschutzgebiet „Braunsberg - Hundsheimerberg“
- Landschaftsschutzgebiet „Donau-March-Thaya-Auen“
- Natura 2000 Schutzgebiet „Donau-Auen östlich von Wien“ und „Hundsheimer Berge“
- Hochwasser-Anschlagslinie entsprechend dem digitalen Datensatz des Landes NÖ
- Lineare technische Infrastruktur (höherrangige Leitungsinfrastruktur)
- Punktuelle technische Infrastruktur (Transformatoren, Hochbehälter, Gasstation)
- Baulichkeiten unter Denkmalschutz
- Bodendenkmäler (Archäologische Fundstellen)
- Wasserrechtliche Kenntlichmachungen
- Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinenverbauung
- öffentliche Gebäude
- Schießplatz Hainburg
- Brunnenschutzgebiet im Bereich des Golfplatzes

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die geplanten Umwidmungen den Zielen und Maßnahmen, die im in Ausarbeitung befindlichen Entwicklungskonzept vorgesehen sind und in weiterer Folge verordnet werden sollen, entsprechen. In Kenntnis der räumlichen Entwicklung der Stadtgemeinde Hainburg a. d. Donau kann daher eine Empfehlung zur geplanten Umwidmung abgeleitet werden.

Entsprechend den vorangegangenen Ausführungen ersuchen wir im Namen der Stadtgemeinde Hainburg an der Donau um die Genehmigung der vorliegenden Änderungen (Änderungspunkt 1 bis 10).



Die Ortsplaner:

dieLandschaftsplaner.at Ziviltechnikergesellschaft m.b.H.