

## Örtliches Raumordnungsprogramm 2012

Stadtgemeinde  
**Hainburg an der Donau**



### Baulandbilanz Erläuterungsbericht



**dieLandschaftsplaner.at Ziviltechniker-GmbH**

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 +43/2165/62804  
e-mail office@dielandschaftsplaner.at, http://www.dielandschaftsplaner.at

## INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES.....	3
2. WÖHNBAULAND.....	3
3. EINWOHNERDICHTE.....	4
4. BAULAND-BETRIEBSGEBIETE, BAULAND-EINKAUFSZENTREN.....	4
5. SÖNDERGEBIETE UND INDUSTRIEGEBIETE.....	6
6. ERHALTENSWERTE GEBÄUDE IM GRÜNLAND (GEB).....	7
7. BAULANDAUSNUTZUNG.....	8
8. FLÄCHENBILANZ - TABELLE.....	9
9. VERZEICHNISSE.....	10

# BAULANDBILANZZ

## 1. Allgemeines

**Die Plandarstellungen** Die Plandarstellungen samt Erläuterungsbericht und tabellarischer Flächenbilanz sind Teil der rundlagenforschung im Rahmen der Digitalisierung und Neuerstellung des örtlichen Raumordnungsprogramms der Stadtgemeinde Hainburg/Donau. Die Ausführungen der rundlagenpläne „Bauliche Bestandsaufnahme“ und „Baulandausnutzung“ (siehe Planverzeichnis) erfolgen gemäß §188 Bauliche Bestandsaufnahme bzw. §20e Baulandausnutzung der NÖ Planzeichenverordnung LGBI. 8000-2. 2.

**Mit der Erstellung** Mit der Erstellung eines örtlichen Entwicklungskonzepts für die Stadtgemeinde Hainburg/Donau wird gleichzeitig eine Aktualisierung der Baulandbilanzdaten durchgeführt.

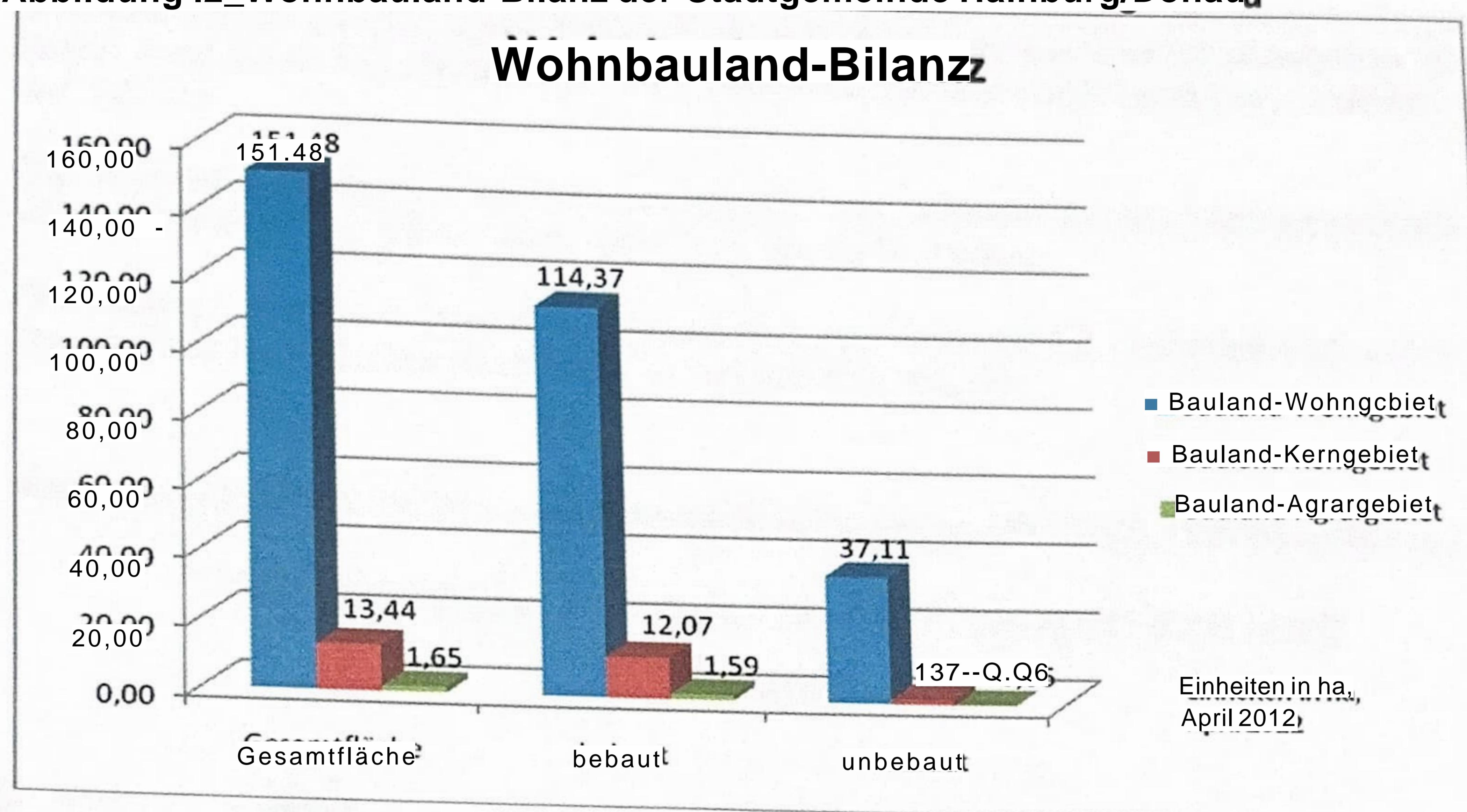
**Vom gesamten Gemeindegebiet** Vom gesamten Gemeindegebiet im Ausmaße von 2.503, 25 ha (Katasterfläche) sind gemäß digitalem Flächenwidmungsplan rund 200,31 ha Bauland gewidmet (Netto-Wert). Dieser Netto-Wert inkludiert keine Aufschließungsstrassen und keine allgemeinen, öffentlichen Straßenräume.

## 2. Wohnbauland

**Das Wohnbauland** Das Wohnbauland setzt sich aus den Widmungskategorien Wohngebiet (BW), Kerngebiet (BK), Agrargebiet (BA) und Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen (BO) zusammen. Die umfangreichste Widmungskategorie stellt das Bauland-Wohngebiet (BW) mit 151,48 ha dar, gefolgt vom Bauland-Kerngebiet (BK) mit rund 13,44 ha. Eine Fläche im Ausmaß von 0,54 ha des Bauland-Kerngebietes trägt die Zusatzbezeichnung „Handelseinrichtung“. 1,65 ha entfallen auf die Widmungskategorie Bauland-Agrargebiet (BA). In der Stadtgemeinde Hainburg/Donau gibt es keine Baulandflächen mit der Widmung Baulanderhaltenswerte Ortsstrukturen (BO).

**Das Gesamtausmaß** Das Gesamtausmaß des gewidmeten Wohnbaulandes in Hainburg/Donau umfasst demnach 166,57 ha, allerdings werden derzeit lediglich 128,03 ha gewidmete Wohnbaulandflächen entsprechend ihrer festgelegten Widmung genutzt. 38,54 ha des gewidmeten Wohnbaulandes sind derzeit noch unbebaut. Davon fallen 5,91 ha in die Kategorie Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone (BW-A). Insgesamt entspricht das einer Wohnbaulandreserve von 23,14 %.

**Erfahrungsgemäß** Erfahrungsgemäß muss allerdings davon ausgegangen werden, dass durchschnittlich 10% des Wohnbaulandes als Spielplatz, öffentliche Grünfläche, zur inneren Erschließung etc. genutzt werden (Netto-Wohnbaulandfläche). Von der verbleibenden Restfläche sind in der Regel 15% der baureifen Grundstücke nicht verfügbar und daher die vorgesehene Nutzung in absehbarer Zeit nicht realisierbar (rechnerische Baulandreserve).

**Abbildung I2\_WohnbauLand-Bilanz der Stadtgemeinde Hainburg/Donau**

Quelle: GIS-Analyse (Flächenbilanz gem. § 2 Abs. 4 Nö ROG 1976, eigene Bearbeitung, Juni 2012)

### 3. Einwohnerdichte

Die Gesamtbevölkerung der Stadtgemeinde Hainburg betrug per 31.3.2011 7.123 Personen (5.940 Hauptwohnsitz- und 1.183 Nebenwohnsitzmeldungen). Die Einwohnerdichte, bemessen auf das bebaute WohnbauLand (128,03 ha), beträgt rund 56 (55,63) EW/ha. 38,54 ha unbebaute Brutto-WohnbauLandflächen stellen eine Netto-WohnbauLandfläche im Ausmaß von 34,68 ha dar. Es ergibt sich somit eine rechnerische Baulandreserve im Ausmaß von 29,48 ha. Bei einer ortsüblichen Einwohnerdichte von rund 56 (55,63) EW/ha Netto-WohnbauLand sind demnach WohnbauLandflächen für rund 1.640 neue Bewohner gewidmet.

### 4. Bauland-Betriebsgebiete, Bauland-Einkaufszentren

In diesem Kapitel werden Flächen mit der Widmungskategorie Bauland-Betriebsgebiet (BB) sowie Bauland-Einkaufszentrum (B-EZ) behandelt. Streng genommen sind ausgewiesene Betriebsgebiete in Hainburg/Donau ebenso in der Widmungskategorie Bauland-Kerngebiete (BK-Handelseinrichtung, bereits in Kap. 2 angesprochen) sowie Bauland-Sondergebiete (BS-Gartencenter, Cafeteria) zu finden. Die Bauland-Sondergebiete werden in Kap. 5 behandelt.

Grundsätzlich bestehen innerhalb des Siedlungsgebietes von Hainburg/Donau ausgewiesene Gewerbeplätze, deren betriebliche Nutzung erfahrungsgemäß keine Konfliktsituation mit den umliegenden Wohngebieten darstellt.

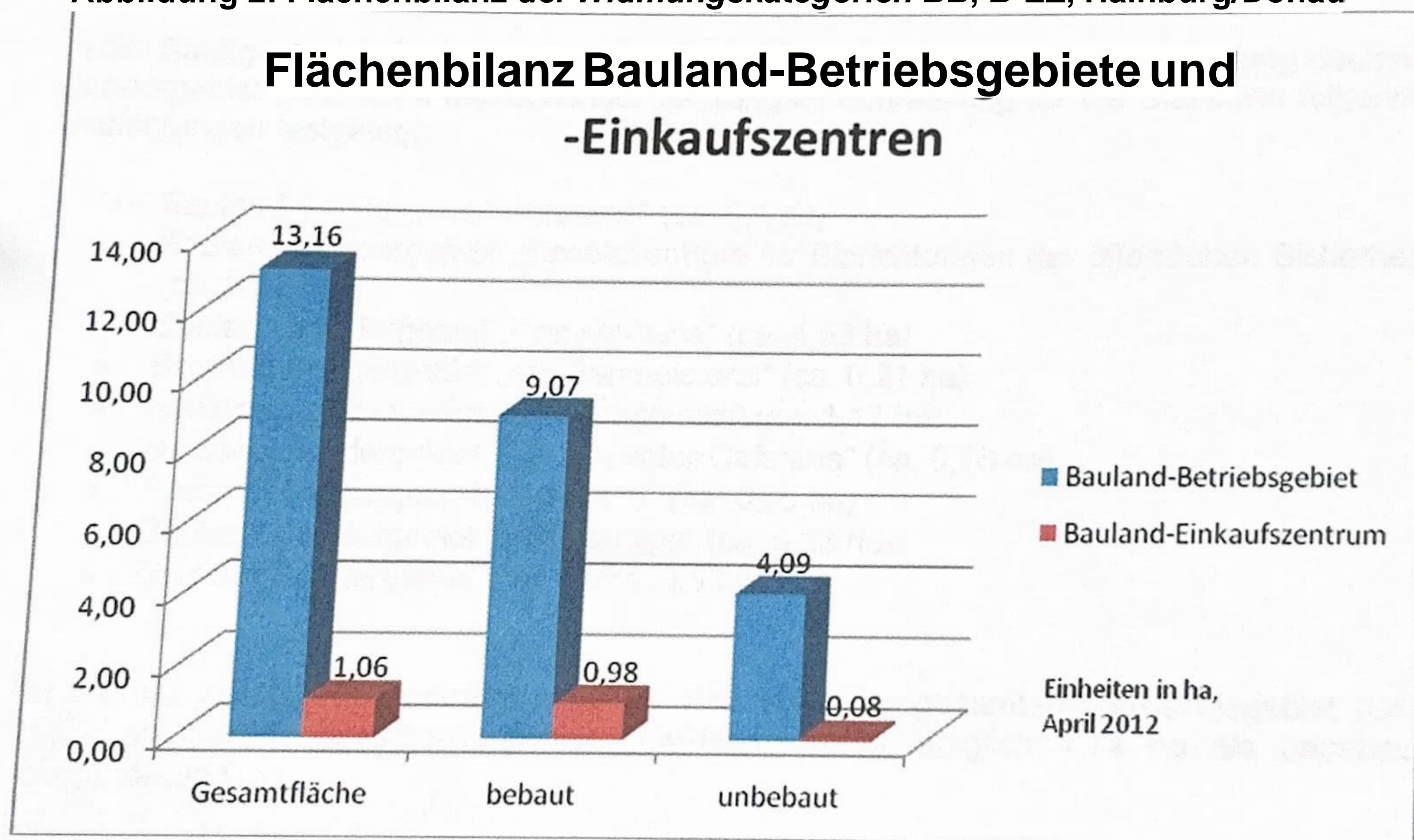
Die betreffenden Flächen mit der Widmungskategorie Bauland Betriebsgebiet (BB) teilen sich auf einige Standorte im gesamten Gemeindegebiet auf. Im westlichen Gemeindeteil sind im Nahebereich der Donau die zwei größten Areale der Stadtgemeinde (4,18 ha westlich der Donaubrücke sowie 5,15 ha an der Industriestraße) zu finden. Im östlichen Randbereich des Siedlungskörpers besteht das bisher drittgrößte Betriebsgebiet (BB) mit 1,96 ha Fläche.

Zwischen der Landesstraße B9 und der Bahn kommen räumlich konzentriert Gebiete für Einkaufszentren (B-EZ) sowie Flächen mit der Widmung Bauland-Betriebsgebiet (BB) zu liegen. Insgesamt summieren sich die Flächen beider Widmungskategorien in diesem Areal auf 1,83 ha.

Die Summen sämtlicher im Gemeindegebiet gewidmeten Bauland-Betriebsgebiete (BB) belaufen sich auf 13,16 ha, davon sind 9,07 (68,90 %) bebaut.

Die Flächen mit der Widmung Bauland-Einkaufszentrum (B-EZ) belaufen sich auf 1,06 ha gesamt und sind nahezu gänzlich (0,98 ha) bebaut (Abb. 2).

Abbildung 2: Flächenbilanz der Widmungskategorien BB, B-EZ, Hainburg/Donau



Quelle: GIS-Analyse (Flächenbilanz gern. § 2 Abs. 4 NO ROG 1976, eigene Bearbeitung, Juni 2012)

## 5. Sondergebiete und Industriegebiete

Gemäß §16 Abs.6 NÖ Raumordnungsgesetz 1976 (NÖ ROG) idgF. besteht die Möglichkeit, im Flächenwidmungsplan Sondergebiete zu widmen und deren besondere Nutzung durch einen entsprechenden Signaturzusatz eindeutig festzulegen. Die Widmungskategorie für Sondergebiete wird im §16 Absatz 6 des NÖ Raumordnungsgesetzes (NÖ ROG 1976) idgF. wie folgt definiert:

„Sondergebiete, die für bauliche Nutzungen bestimmt sind, deren besonderer Zweck im Flächenwidmungsplan durch einen Zusatz zur Signatur ausdrücklich festgelegt ist. Das sind Nutzungen, die einen besonderen Schutz (Krankenanstalten, Schulen u.dgl.) erfordern oder denen ein bestimmter Standort (Asphaltmischanlagen u.dgl.) zugeordnet werden soll oder die sich nicht in die Z. 1 bis 5 (Kasernen, Sportanlagen u.dgl.) einordnen lassen.“

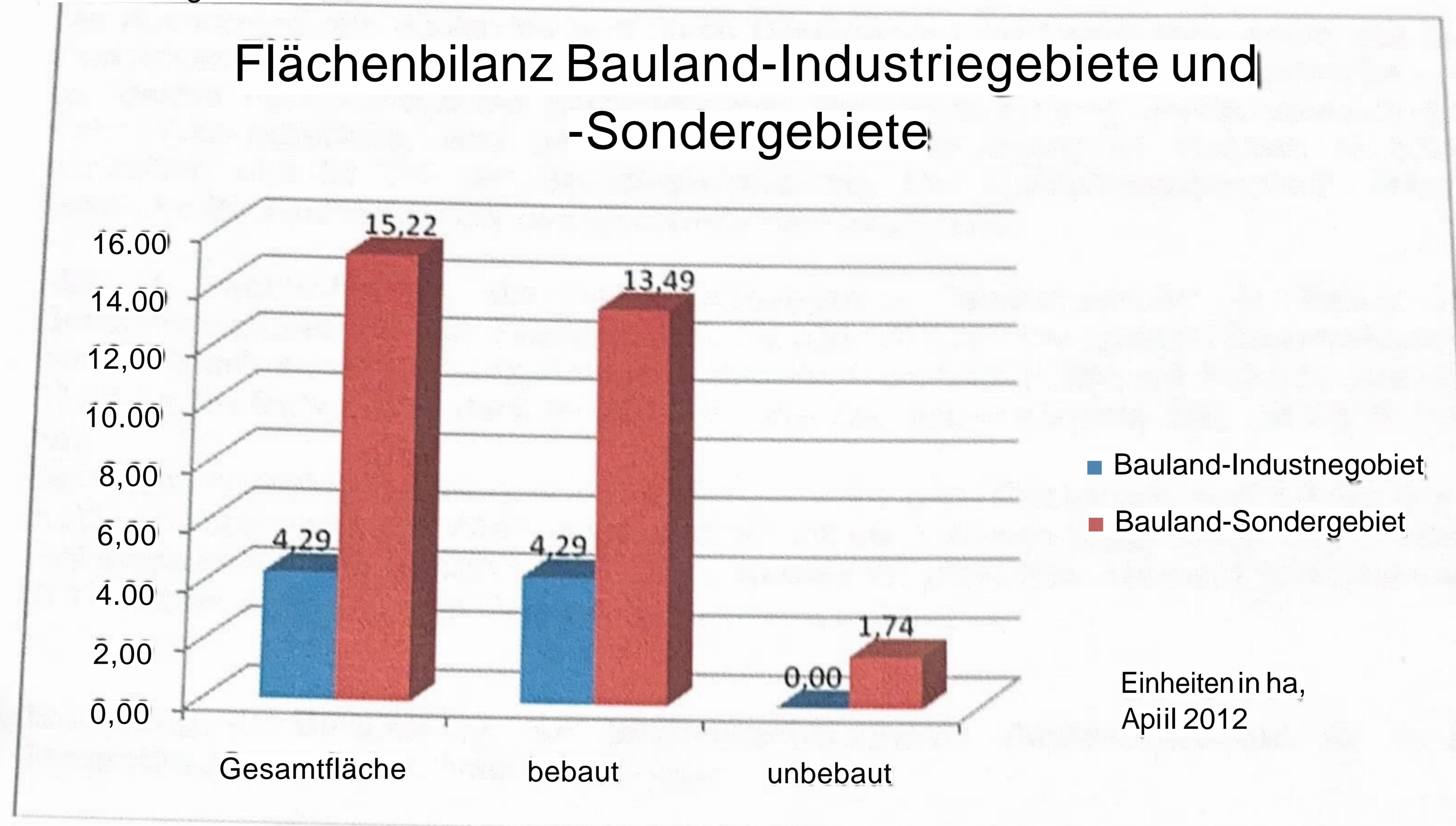
In der Stadtgemeinde Hainburg/Donau wird im Flächenwidmungsplan die Widmung Bauland-Sondergebiet (BS) mit entsprechender Nutzungseinschränkung für die Standorte folgender Einrichtungen festgelegt:

- Bauland Sondergebiet „Kaserne“ (ca. 6,1 ha)
- Bauland Sondergebiet „Einsatzzentrum für Einrichtungen der öffentlichen Sicherheit“ (ca. 0,12 ha)
- Bauland Sondergebiet „Krankenhaus“ (ca. 4,58 ha)
- Bauland Sondergebiet „Straßenmeisterei“ (ca. 0,21 ha)
- Bauland Sondergebiet „Einsatzzentrum“ (ca. 1,17 ha)
- Bauland Sondergebiet „Gartencenter-Cafeteria“ (ca. 0,76 ha)
- Bauland Sondergebiet „Altenheim“ (ca. 0,68 ha)
- Bauland Sondergebiet „Mischanlage“ (ca. 0,63 ha)
- Bauland Sondergebiet „Hotel“ (ca. 0,93 ha)

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan sind somit im gesamten Gemeindegebiet rund 15,22 ha als Bauland-Sondergebiet gewidmet, wobei lediglich 1,74 ha als unbebaut ausgewiesen sind.

Die Flächen mit der rechtskräftigen Widmung Bauland-Industriegebiet (BI, 4,29 ha) befinden sich im unmittelbaren Nahebereich des Stadtzentrums und beherbergen die Gebäude der bis vor kurzem bewirtschafteten Tabakfabrik Hainburg.

Abbildung 3: Flächenbilanz der Bauland-Industrie- und -Sondergebiete, Hainburg/Donau



Quelle: GIS-Analyse (Flächenbilanz gem. § 2 Abs. 4 Nö ROG 1976, eigene Bearbeitung, Juni 2012)

## 6. Erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb)

Derzeit gibt es im Gemeindegebiet 11 Gebäude, die laut Nö ROG 1976 rechtskräftig als „Erhaltenswerte Gebäude im Grünland“ gewidmet sind (Tab. 1).

**Tabelle 1: Erhaltenswerte Gebäude, Hainburg/Donau**

1 Geb - Ifde. Nr.	It FLWP	Grstk.Nr.	Standort
	1	.404/1, .404/2, .404/3, .404/4	Stromstraße 1, 3, 5, 7 (Reihenhaus)
1	2	174/8	Stromstraße 9
	3	.443	Stromstraße 11
1	4	1346	Carnuntumstraße 265
	6*	585/2	Bremsiedlung !)
	6*	585/4	Bremsiedlung 7
	7*	585/5	Bremsiedlung 9
	8*	1606/1	Weg, östliche Verlängerung zur Ilofrncisterstrnßü
	9*	1606/4	Schießstättenweg 13
	10*	1054	Thebnerstraße 875
	11*	1061	Stelnerweg 9

Quelle: rechtsgültiger Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Hainburg an der Donau

\* Geb-Nr. wird in der Neudarstellung des Flächenwidmungsplanes erstmals vergeben

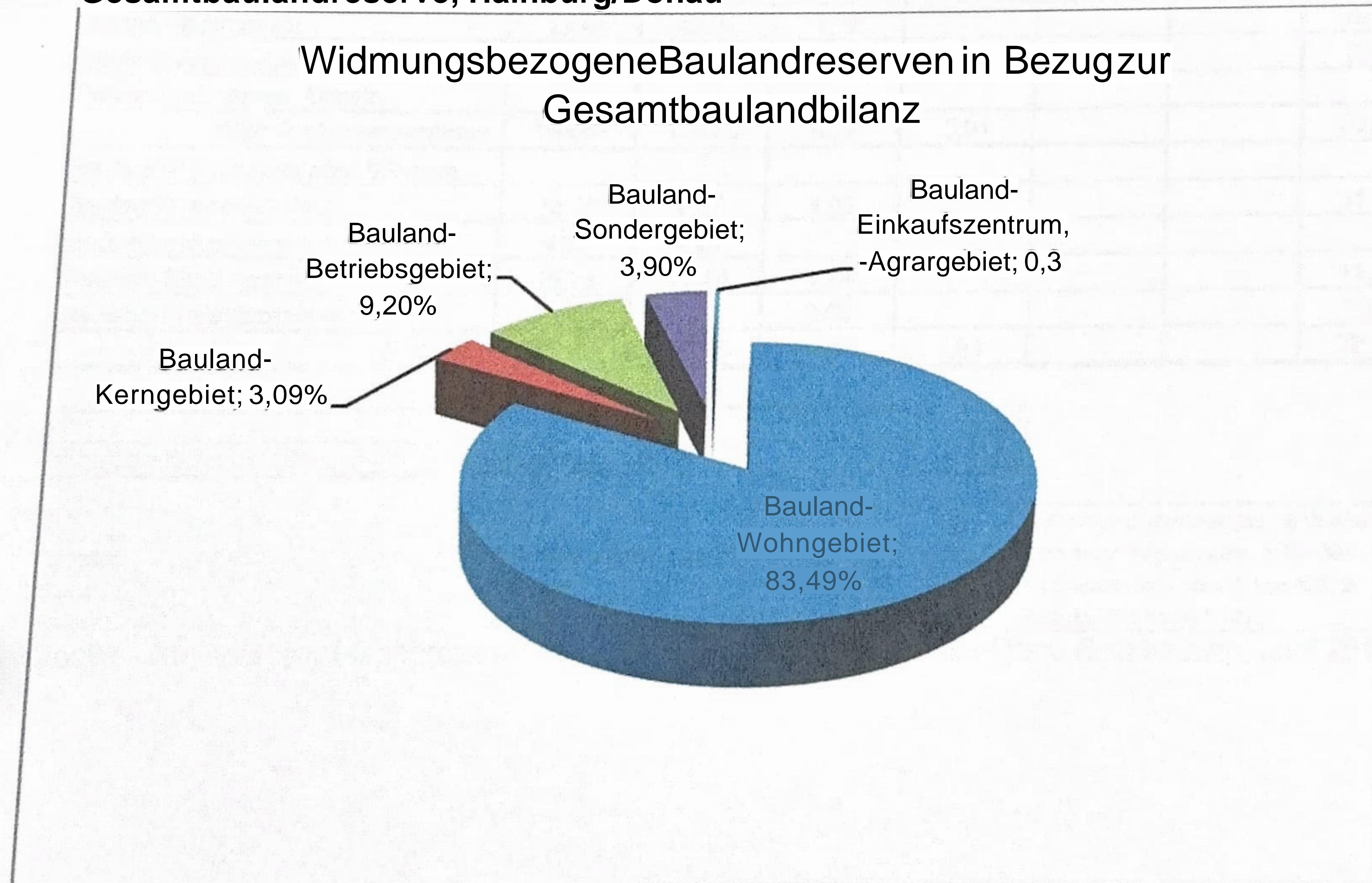
## 7. Baulandausnutzung

Die Ausnutzung des Baulandes wird durch Überlagerung der Bestandsaufnahme und der Flächenwidmung ermittelt und gibt einen Überblick der aktuell bebauten Grundstücke und der derzeit noch unbebauten Baulandflächen. Die Plandarstellung „Baulandausnutzung“, siehe Planverzeichnis, wird gern. Nö Planzeichenverordnung im Maßstab M1:5.000 ausgeführt und ist Teil der Grundlagenforschung. Der Darstellungsausschnitt umfasst sämtliche Baulandflächen der Stadtgemeinde Hainburg/Donau.

Abb. 4 veranschaulicht die widmungsbezogenen Baulandreserven in Bezug zur Gesamtbaulandreserve der Stadtgemeinde Hainburg/Donau. Die größten Baulandreserven sind demnach in der Widmungskategorie Bauland-Wohngebiet (BW) mit 83,49 %, das sind 37,11 ha, zu finden. Weit dahinter folgen die Bauland-Betriebsgebiete (BB) mit 9,2 % (4,09 ha).

Die Widmungskategorie Bauland-Industriegebiet weist keine Flächenreserven auf und wurde in Abb. 4 ausgespart. Die Widmungskategorien mit den kleinsten Baulandreserven, Bauland-Einkaufszentrum und Bauland-Agrargebiet, wurden aufgrund ihrer kleinen Flächenreserven (0,17 % bzw. 0,14 %) in der Darstellung zusammengefasst.

**Abbildung 4: Darstellung der widmungsbezogenen Baulandreserven in % der Gesamtbaulandreserve, Hainburg/Donau**



Quelle: GIS-Analyse (Flächenbilanz gern. § 2 Abs. 4 NÖ ROG 1976, eigene Bearbeitung, Juni 2012)

## 8. FLÄCHENBILANZ - TABELLE

Die Flächenbilanz gibt einen Überblick der Baulandausnutzung in Tabellenform (siehe Tab. 2). Die aktuelle Baulandreserve in der Stadtgemeinde Hainburg/Donau umfasst 22,19 % der gesamten gewidmeten Baulandflächen.

Bei den gewidmeten Wohnbauflächen (BW+BK+BA) sind derzeit 23,14 % (38,54 ha) unbebaut und bei den gewidmeten Betriebs-, Industrie- und Sondergebieten sind 17,49 %, (5,9 ha) der gewidmeten Flächen noch nicht bebaut.

**Tabelle 2: Baulandbilanz, Stadtgemeinde Hainburg/Donau**

	gesamt: in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	FLÄCHENBILANZ :			Bauland- Reserve in% (D)	
				davon:				
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)		
<b>Wohnbauland:</b>								
Bauland-Wohngebiet	151,48	114,37	37,11	5,91			24,50	
Bauland-Kerngebiet	13,44	12,07	1,37				10,22	
Bauland-Agrargebiet	1,65	1,59	0,06				3,66	
Bauland-erhaltensw. Ortsstr.								
<b>WBL-Zwischensumme:</b>	<b>166,57</b>	<b>128,03</b>	<b>38,54</b>	<b>5,91</b>			<b>23,14</b>	
Bauland-Agrargebiet ohne Wohnen								
Bauland-Betriebsgebiet	13,16	9,07	4,09				31,07	
Bauland-Industriegebiet	4,29	4,29						
Bauland-Sondergebiet	15,22	13,49	1,74				11,40	
Bauland-Einkaufszentrum	1,06	0,98	0,08				7,29	
<b>Summe:</b>	<b>200,31</b>	<b>155,86</b>	<b>44,44</b>	<b>5,91</b>			<b>22,19</b>	
				in ha:				
bebaute Fläche mit offensichtlich nicht genutztem Gebäude				3,92				
Erstellen	dieLandschaftsplaner.at, ZT-GmbH			(A):	Aufschließungszonen gern. § 16 Abs. 4			
Stand:	April 2012			(B):	befristetes Bauland gern. § 16a Abs. 1			
Art der Ermittlung:	digital			(C):	Vertragsbauland gern. § 16a Abs. 2			
				(D):	(unbebaut/gesamt) * 100			

Quelle: GIS-Analyse (Flächenbilanz gern. § 2 Abs. 4 NÖ ROG 1976, eigene Bearbeitung, Juni 2012

