

**Marktgemeinde St. Andrä-Wördern
KG Greifenstein, KG St. Andrä, KG Wördern, KG Hadersfeld, KG Kirch-
bach
Örtliches Raumordnungsprogramm - 45. Änderung
Flächenwidmungsplan
Erläuterungsbericht**

1 Ausgangssituation

In der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern steht derzeit ein Flächenwidmungsplan i.d.F. der 44. Änderung in Rechtskraft (Gemeinderatsbeschluss vom 23. Juni 2017).

Änderungspunkte:

1. Bauland-Sondergebiet-Sportzentrum, KG Wördern
2. Öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz, KG St. Andrä
3. Erhaltenswertes Gebäude im Grünland, private Verkehrsfläche (Parkplatz), KG Greifenstein
4. Bauland-Wohngebiet, öffentliche Verkehrsfläche (geringfügige Anpassung), KG Hadersfeld
5. Bauland-Wohngebiet (geringfügige Anpassung), KG Kirchbach

Im Zuge des SUP-Screenings wurde festgestellt, dass durch die Änderung des Flächenwidmungsplans (Änderungspunkt 3) erhebliche Umweltauswirkungen nicht ausgeschlossen werden können und daher eine Strategische Umweltprüfung (SUP) durchgeführt wird. Bei allen weiteren Änderungspunkten (Änderungspunkte 1, 2, 4, 5) können erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt ausgeschlossen werden bzw. sind negative Umweltauswirkungen nicht zu erwarten und daher keine weiteren Untersuchungen erforderlich.

In ihrer Stellungnahme zur Erforderlichkeit einer Strategischen Umweltprüfung (SUP-Screening) sowie zum Untersuchungsrahmen des Umweltberichts (SUP-Scoping) vom 7. August 2018 (RU2-O-572/128/2018) erachtet die raumordnungsfachliche Amtssachverständige (ASV Dipl.-Ing. Pelz-Grundner) die Aussagen zur Durchführung einer SUP als zutreffend und würdigt darüber hinaus die Abgrenzung des Untersuchungsrahmens als schlüssig und vollständig.

Darüber hinaus liegt auch eine Stellungnahme des ASV für Naturschutz (Dr. Haas, BD1-N-8572/0302018) vor. Dieser stellt fest, dass der Verzicht auf die Untersuchung naturschutzfachlicher Aspekte im Rahmen des ggst. Änderungsvorhabens nachvollziehbar ist.

Zeitgleich mit der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplans wird eine Änderung des Bebauungsplans zur öffentlichen Auflage gebracht (50. Änderung).

Gemäß den Bestimmungen des §25 Abs. 4 des NÖ ROG 2014, in der derzeit geltenden Fassung, sind unbeschadet einer Verpflichtung zur Durchführung einer strategischen Umweltprüfung jedenfalls die Themen Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz aufzuarbeiten und darzustellen, soweit dies nicht bereits in einem verordneten Entwicklungskonzept enthalten ist.

In der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern liegt ein rechtskräftiges Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK) vor, welches zuletzt im Rahmen der 43. Änderung des Flächenwidmungsplanes geändert wurde (Gemeinderatsbeschluss vom 02. Dezember 2016). Im ÖEK wurden die Themen Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz bereits abgehandelt und werden hier nicht gesondert angeführt.

Anm.: Die im ggst. Erläuterungsbericht beschriebenen Grundstücke beziehen sich auf die derzeit aktuelle DKM. In der Änderungsdarstellung (Schwarz-Rot-Darstellung) ist die DKM 2005 als Plangrundlage dargestellt.

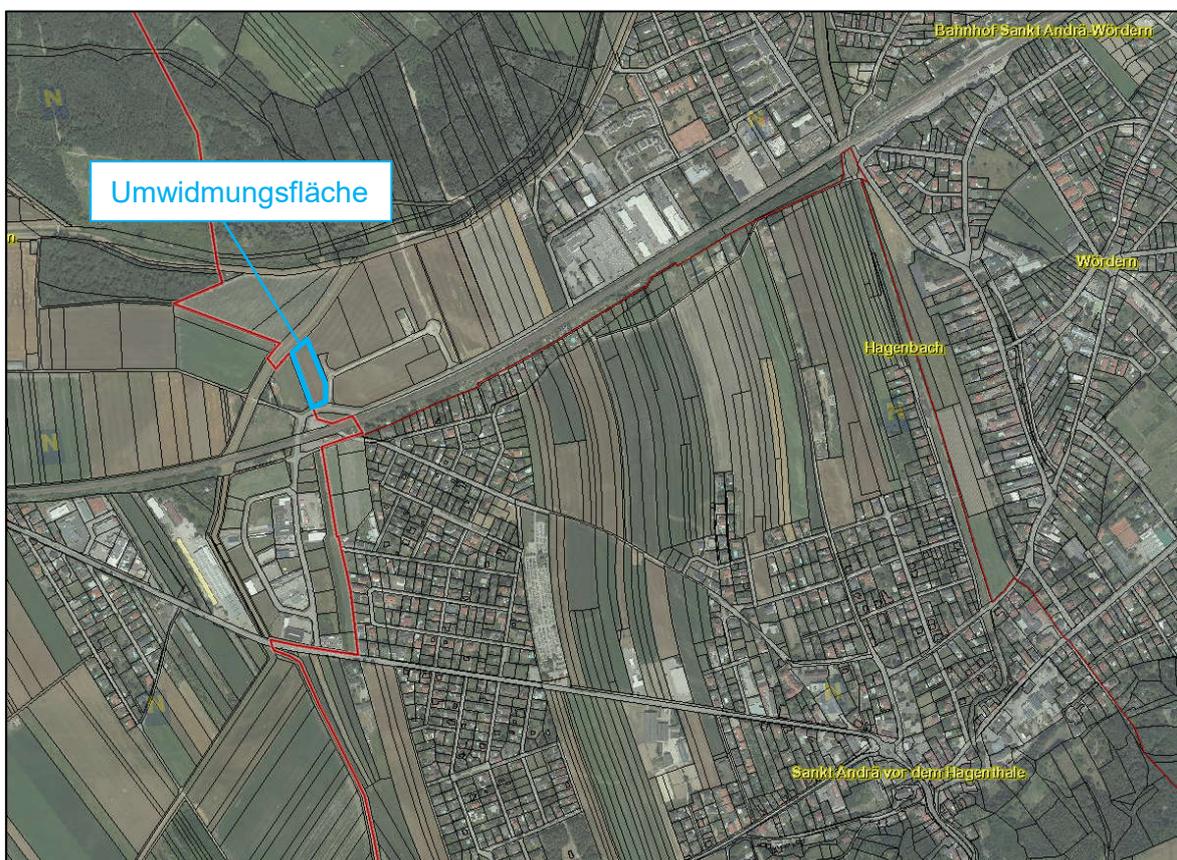
2 Änderungspunkte

2.1 Bauland-Sondergebiet-Sportzentrum, KG Wördern

2.1.1 Grundlagenforschung

Der gegenständliche Änderungspunkt befindet sich im westlichen Gemeindegebiet von St. Andrä-Wördern an der Eduard-Klinger Straße. Der ggst. Bereich wird extensiv landwirtschaftlich genutzt und ist lt. rechtskräftigem Flächenwidmungsplan als Grünland-Sportstätten (Gspo) sowie öffentliche Verkehrsfläche (Vö) gewidmet. Östlich der Gspo-Widmung befindet sich gewidmetes, jedoch mit einer Ausnahme noch unbebautes Bauland-Betriebsgebiet. Diese Flächen werden derzeit ebenfalls noch landwirtschaftlich genutzt (siehe Abbildung 1).

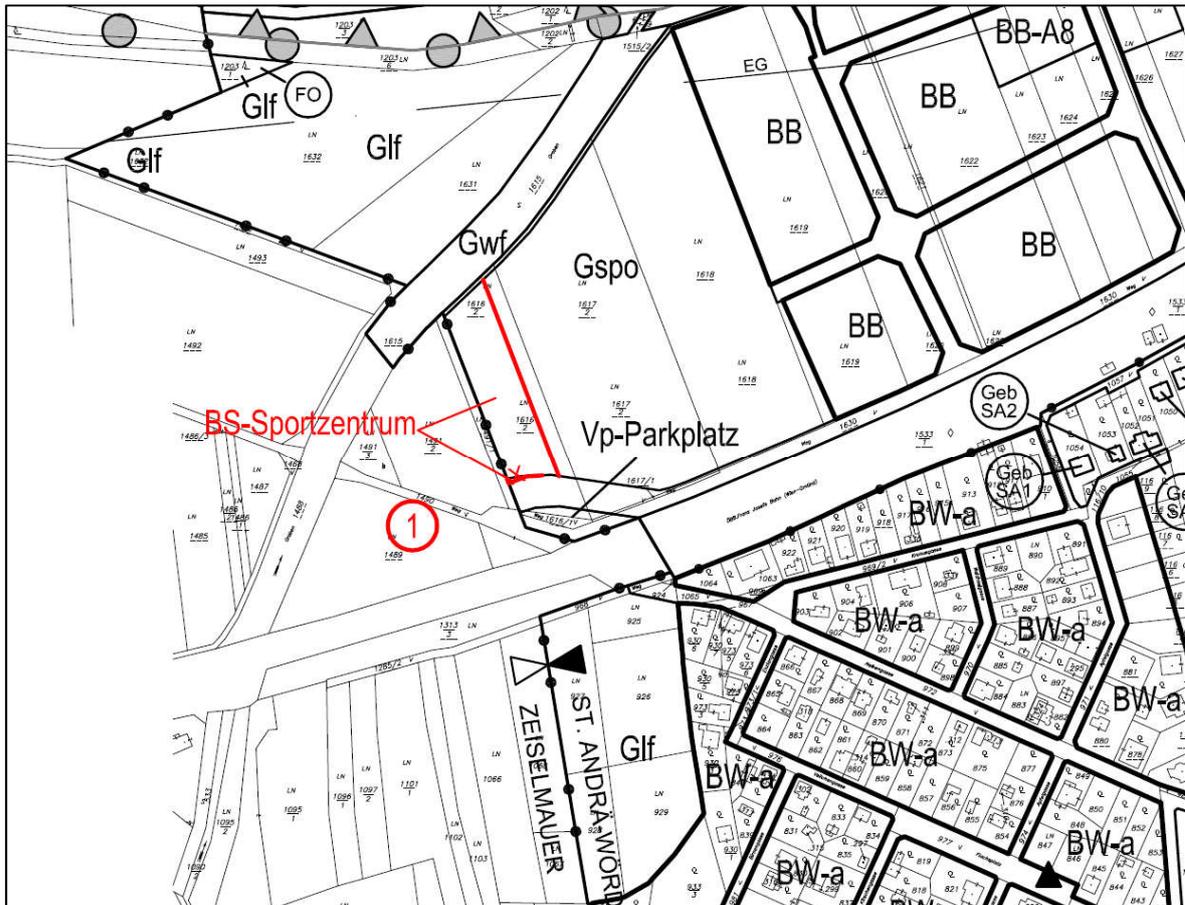
Abbildung 1 : Orthofoto mit DKM im Bereich Änderungspunkt 1



Quelle: Land Niederösterreich, www.atlas.noel.gv.at, 2018, eigene Darstellung.

Die Marktgemeinde St. Andrä-Wördern sieht nun vor, einen Teilbereich der als Gspo gewidmeten Fläche sowie einen kleinen Teilbereich der südlich des Gspo gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) in Bauland-Sondergebiet-Sportzentrum (BS-Sportzentrum) umzuwidmen, um die Errichtung eines Gebäudes für sportliche Indooraktivitäten (z.B. Inlinehockey) zu ermöglichen (siehe Abbildung 2). In der Widmungsart Gspo ist gemäß § 20 Abs. 2 Z. 8 NÖ ROG 2014, in der derzeit geltenden Fassung, lediglich die Sport- und Freizeitgestaltung im Freien zulässig.

Abbildung 2: Ausschnitt 45. Änderung Flächenwidmungsplan (Änderungspunkt 1 - Entwurf)



Quelle: BÜRO DR. PAULA ZT-GMBH: Eigene Darstellung, Wien 2018.

Die geplante Baulandwidmung ist unter Berücksichtigung der spezifischen Flächenansprüche des geplanten Sportplatzes am westlichen Rand der derzeit gewidmeten Sportstätte vorgesehen und betrifft einen Teilbereich des Grundstückes Nr. 1616/2, KG Wördern. Es handelt sich um eine Fläche im Ausmaß von rd. 0,35 ha. Die derzeit an der Eduard-Klinger Straße als Gspo gewidmete Fläche beträgt rd. 3,7 ha. Im Zuge der 43. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (ÖROP) wurden bei der Ausweisung des Gspo bereits Reserveflächen für zusätzliche Sportarten im untergeordneten Ausmaß flächenmäßig berücksichtigt.

Bei der geplanten Umwidmung des kleinen Teilbereichs im Südwesten von Vö in BS-Sportzentrum handelt es sich lediglich um eine geringfügige Anpassung der Widmungsgrenze an die aktuelle Grundstücksgrenze bzw. Digitale Katastralmappe (DKM).

Im rechtskräftigen Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern ist im gegenständlichen Bereich die Festlegung „Geplante Sportstätte – Anstreben einer Umwidmung“ getroffen. Dieser Zielvorgabe wurde im Zuge der 43. Änderung ÖROP durch die Umwidmung eines Teils des an der Eduard-Klinger Straße gewidmeten Betriebsgebiets in Grünland-Sportstätten (Gspo) entsprochen. Die nunmehr geplante Baulandwidmung (BS-Sportzentrum), welche die Errichtung einer Sporthalle ermöglichen soll, wird als

Teil der Entwicklung des geplanten Sportstättenstandorts an der Eduard-Klinger Straße angesehen und entspricht somit der Zielfestlegung im ÖEK. Durch die ggst. Widmungsänderung soll die Möglichkeit der Errichtung einer Sporthalle bzw. von sportlichen Indooraktivitäten an diesem neuen Sportstättenstandort geschaffen werden.

Durch die geplante Widmungsänderung von Grünland auf Bauland ist, aufgrund der geplanten Errichtung einer Sporthalle, mit einem gewissen Maß an Bodenverbrauch bzw. Bodenversiegelung zu rechnen, erfolgt jedoch im Vergleich zur verbleibenden Gspo-Widmung in einem untergeordneten Ausmaß. Daher können keine negativen Auswirkungen auf durch Bodenverbrauch oder Flächenversiegelung festgestellt werden.

Die Marktgemeinde St. Andrä-Wördern stellt ein belastetes Gebiet Luft (PM10) laut Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 dar. Durch die gegenständliche Änderung ergeben sich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen durch Luftschadstoffe.

Das Landschaftsschutzgebiet, der Biosphärenpark Wienerwald, Europaschutzgebiete (Natura2000) und sonstige naturschutzrechtlich relevante Gebiete sind von der geplanten Maßnahme nicht direkt betroffen. Waldflächen, Erholungsflächen sowie sonstige naturräumliche Besonderheiten werden ebenfalls nicht direkt berührt. Die Natura2000 Gebiete Tullnerfelder Donauauen (FFH und Vogelschutz) sowie ein erhaltenswerter Landschaftsteil gem. RegROP Wien Umland Nordwest befinden sich in einem Abstand von mehr als 130 m nördlich der Umwidmungsfläche. Zudem liegen zwei Dämme zwischen Umwidmungsareal und den Schutzgebieten. Daher kann hinsichtlich des Naturschutzes festgehalten werden, dass aufgrund der Entfernung zu den oben beschriebenen Schutzgebieten bzw. Festlegungen in den überörtlichen Programmen keine wesentlichen negativen Umweltauswirkungen durch die Umwidmung zu erwarten sind. Ergänzend wird hier angeführt, dass im letzten Jahrzehnt an diesem Standort bereits die Widmungsarten BB und Gspo aus naturschutzfachlicher Sicht beurteilt wurden und keine wesentlichen negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgebiete, ausgehend von den jeweils festgelegten Widmungsarten festgestellt wurden.

Der gegenständliche Änderungsbereich liegt außerhalb des Hochwasserabflussgebietes (HQ 100) lt. NÖ Atlas. Es sind keine negativen Auswirkungen auf menschliche Gesundheit und Sachwerte durch Hochwasser zu erwarten.

Standortgefahren wie Altlasten und Verdachtsflächen (lt. Umweltbundesamt) oder geogene Gefahren (lt. Land NÖ) liegen im gegenständlichen Umwidmungsbereich nicht vor.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die gegenständliche Maßnahme ebenfalls nicht beeinträchtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass zeitgleich zum Widmungsverfahren eine Bebauungsplanänderung durchgeführt wird. Im geplanten Bauland Sondergebiet sollen dieselben Bebauungsbestimmungen wie im nahegelegenen gewidmeten Betriebsgebiet festgelegt werden (o,k, Bauklasse I,II).

2.1.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass ist die wesentliche Änderung der Grundlagen, welche sich aus dem kurzfristigen konkreten Bedarf der Errichtung eines Gebäudes für sportliche Indooraktivitäten auf einer verfügbar und dafür geeigneten Fläche als Teil der Entwicklung der neu geplanten Sportstätte an der Eduard-Klinger Straße ergibt.

2.1.3 Ziel

Ziel der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern ist die Umsetzung der Ziele des ÖEKs und die Errichtung einer Sporthalle zu ermöglichen.

2.1.4 Maßnahme¹

Ein Teilbereich des Grundstückes Nr. 1616/2, KG Wördern, wird von derzeit Grünland-Sportstätten (Gspo) und öffentliche Verkehrsfläche (Vö) in Bauland-Sondergebiet-Sportzentrum (BS-Sportzentrum), mit einem Gesamtausmaß von rd. 3.500 m², umgewidmet.

¹ Die angegebenen Grundstücksnummern beziehen sich auf die derzeit aktuelle DKM (2017). In der Änderungsdarstellung (Schwarz-Rot-Darstellung) ist die DKM 2005 als Plangrundlage dargestellt.

2.2 Öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz, KG St. Andrä

2.2.1 Grundlagenforschung

Der gegenständliche Änderungsbereich befindet sich in der Katastralgemeinde St. Andrä, südöstlich des Friedhofs. Konkret handelt es sich um das Grundstück Nr. 130/1, KG St. Andrä, welches direkt östlich an den Friedhof St. Andrä und nördlich der Wiener Straße liegt. Die zur Umwidmung vorgesehene Fläche ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) gewidmet und wird landwirtschaftlich genutzt (siehe Abbildung 3).

Abbildung 3: Orthofoto mit DKM im Bereich Änderungspunkt 2



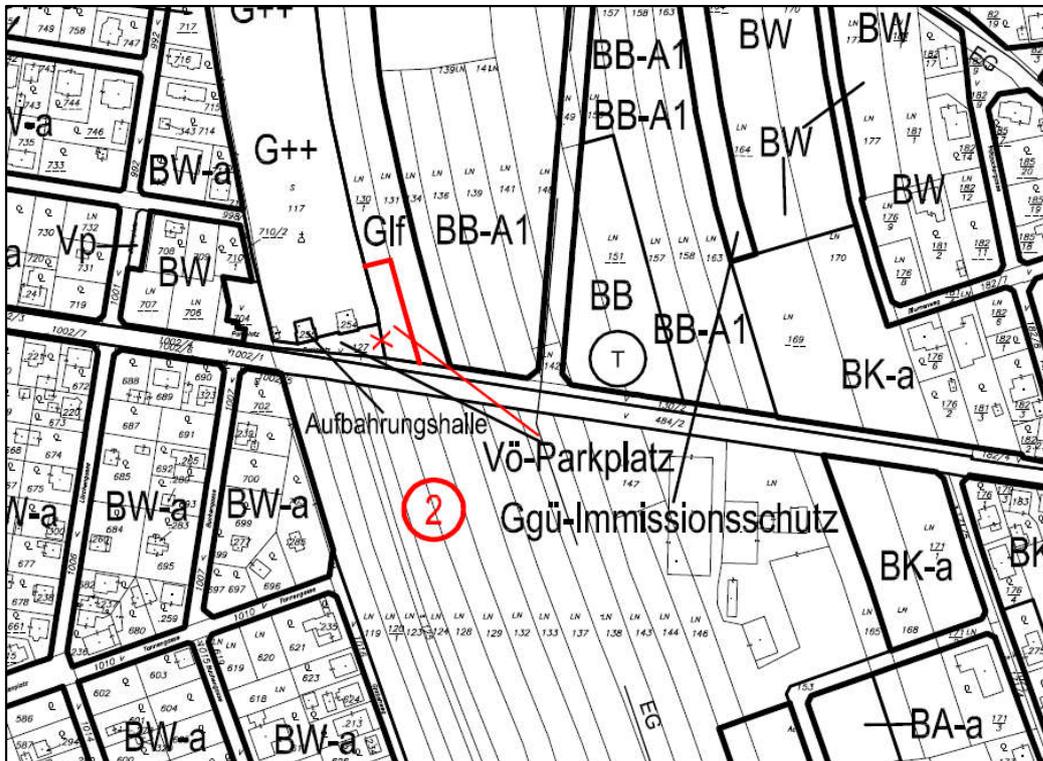
Quelle: Land Niederösterreich, www.atlas.noel.gv.at, 2018, eigene Darstellung.

Die Marktgemeinde St. Andrä-Wördern sieht nunmehr vor, den bestehenden öffentlichen Parkplatz (Vö-Parkplatz) beim Friedhof Richtung Osten zu erweitern. Die Notwendigkeit dieser Erweiterung ergibt sich aus dem gesteigerten Parkplatzbedarf im Bereich des Friedhofes, dem der derzeit bestehende Parkplatz nicht mehr gerecht wird. Zusätzlich soll durch die vorgesehene Umwidmung die Verkehrssituation im ggst. Bereich verbessert werden, da aufgrund der derzeitigen Grundstücks- bzw. Widmungsstruktur keine optimale Verkehrsabwicklung, vor allem hinsichtlich der direkt angrenzenden Wiener Straße (Durchzugsstraße) stattfinden kann.

Gleichzeitig soll die Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche in Richtung Norden einen zusätzlichen Eingang in den Friedhof an dessen östlicher Seite ermöglichen.

Daher soll ein Teilbereich des Grundstücks Nr. 130/1 von Glf in Vö-Parkplatz umgewidmet werden (siehe Abbildung 4).

Abbildung 4: Ausschnitt 45. Änderung Flächenwidmungsplan (Änderungspunkt 2 - Entwurf)



Quelle: BÜRO DR. PAULA ZT-GMBH: Eigene Darstellung, Wien 2018.

Im Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) wurden im ggst. Bereich keine Festlegungen getroffen. Daher kann festgehalten werden, dass die vorgesehene Umwidmung in keinem Widerspruch mit den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes steht.

Im Änderungsbereich können laut NÖ Atlas geringfügig Hangwasser (Randbereich der Widmungsfläche, untergeordnete Fließwege) auftreten, stellen jedoch keinen Widerspruch zur geplanten Widmung dar.

Die Marktgemeinde St. Andrä-Wördern stellt ein belastetes Gebiet Luft (PM10) laut Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 dar. Durch die gegenständliche Änderung ergeben sich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen durch Luftschadstoffe.

Naturschutzrechtlich relevante Gebiete sowie Wald-, Erholungsflächen und naturräumliche Besonderheiten sind von der ggst. Änderung nicht direkt betroffen. Das Natura2000 FFH-Gebiet sowie das VS-Gebiet „Wienerwald-Thermenregion“ befinden sich in einem Abstand von 350 bzw. 500 m zum ggst. Bereich, in nördlicher Richtung sind die Natur2000 FFH und VS-Gebiete „Tullnerfelder Donau-Auen“ rd. 900 m entfernt. Daher können aufgrund der Entfernung der oben genannten Schutzgebiete keine negativen Auswirkungen festgestellt werden.

Das Umwidmungsareal liegt zudem nicht im Hochwasserabflussgebiet (HQ 100) lt. NÖ Atlas. Es sind keine negativen Auswirkungen auf menschliche Gesundheit und Sachwerte durch Hochwasser zu erwarten.

Standortgefahren wie Altlasten und Verdachtsflächen (lt. Umweltbundesamt) oder geogene Gefahren (lt. Land NÖ) liegen im gegenständlichen Umwidmungsbereich nicht vor.

Denkmalgeschützte Gebäude sind von der Umwidmung nicht betroffen. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die gegenständliche Maßnahme ebenfalls nicht beeinträchtigt.

2.2.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass für die ggst. Widmungsänderung stellt eine wesentliche Änderung der Grundlagen, aufgrund des steigenden Parkplatzbedarfs. Gleichzeitig soll ein weiterer Zugang zum Friedhof geschaffen werden.

2.2.3 Ziel

Ziel der Gemeinde ist die Schaffung notwendiger Parkplatzflächen für die Besucher des Friedhofes St. Andrä sowie die Verbesserung der Verkehrssituation, die sich aufgrund einer ungünstigen Grundstücks- bzw. Widmungskonfiguration ergibt.

2.2.4 Maßnahme¹

Eine Teilfläche des Grundstückes Nr. 130/1, KG St. Andrä, wird von derzeit Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) in öffentliche Verkehrsfläche Parkplatz (Vö-Parkplatz) umgewidmet (Ausmaß rd. 715 m²).

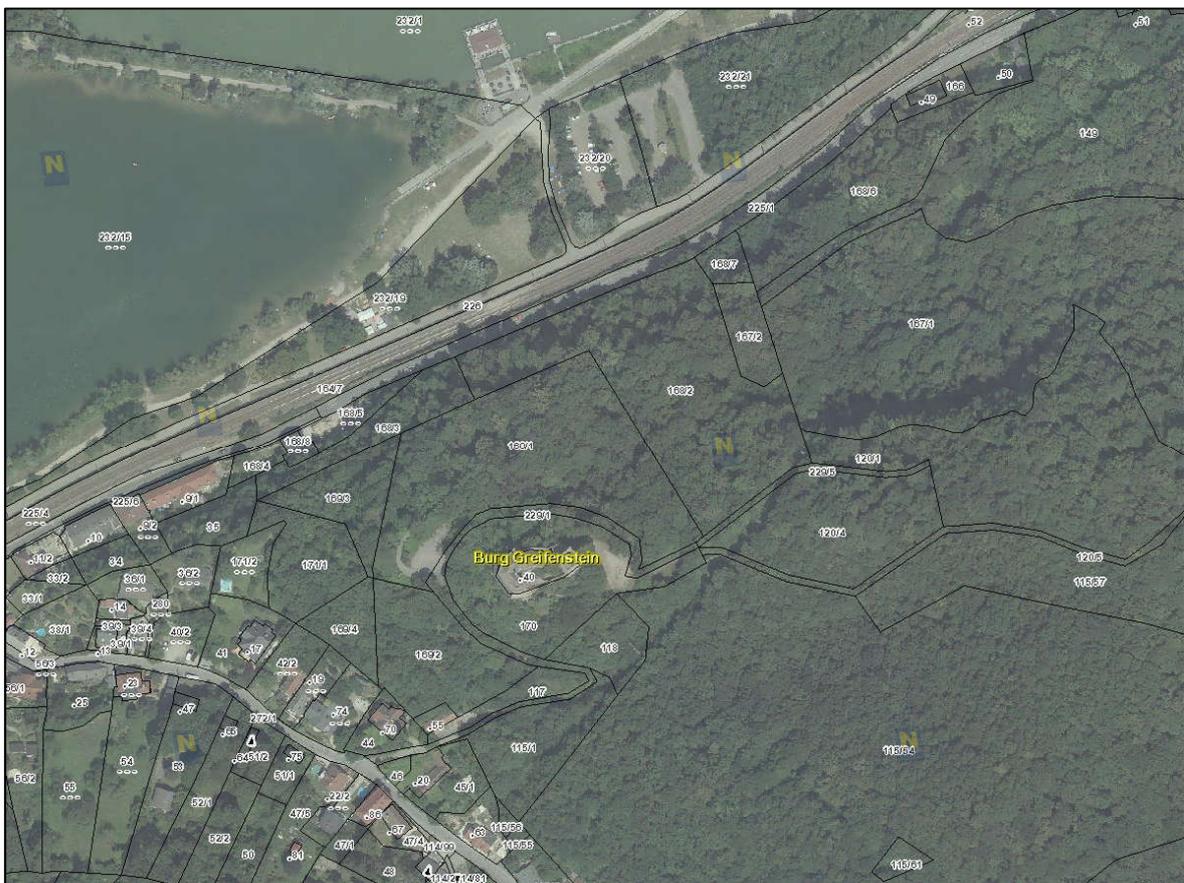
¹ Die angegebenen Grundstücksnummern beziehen sich auf die derzeit aktuelle DKM (2017). In der Änderungsdarstellung (Schwarz-Rot-Darstellung) ist die DKM 2005 als Plangrundlage dargestellt.

2.3 Erhaltenswertes Gebäude im Grünland, private Verkehrsfläche (Parkplatz), KG Greifenstein

2.3.1 Grundlagenforschung

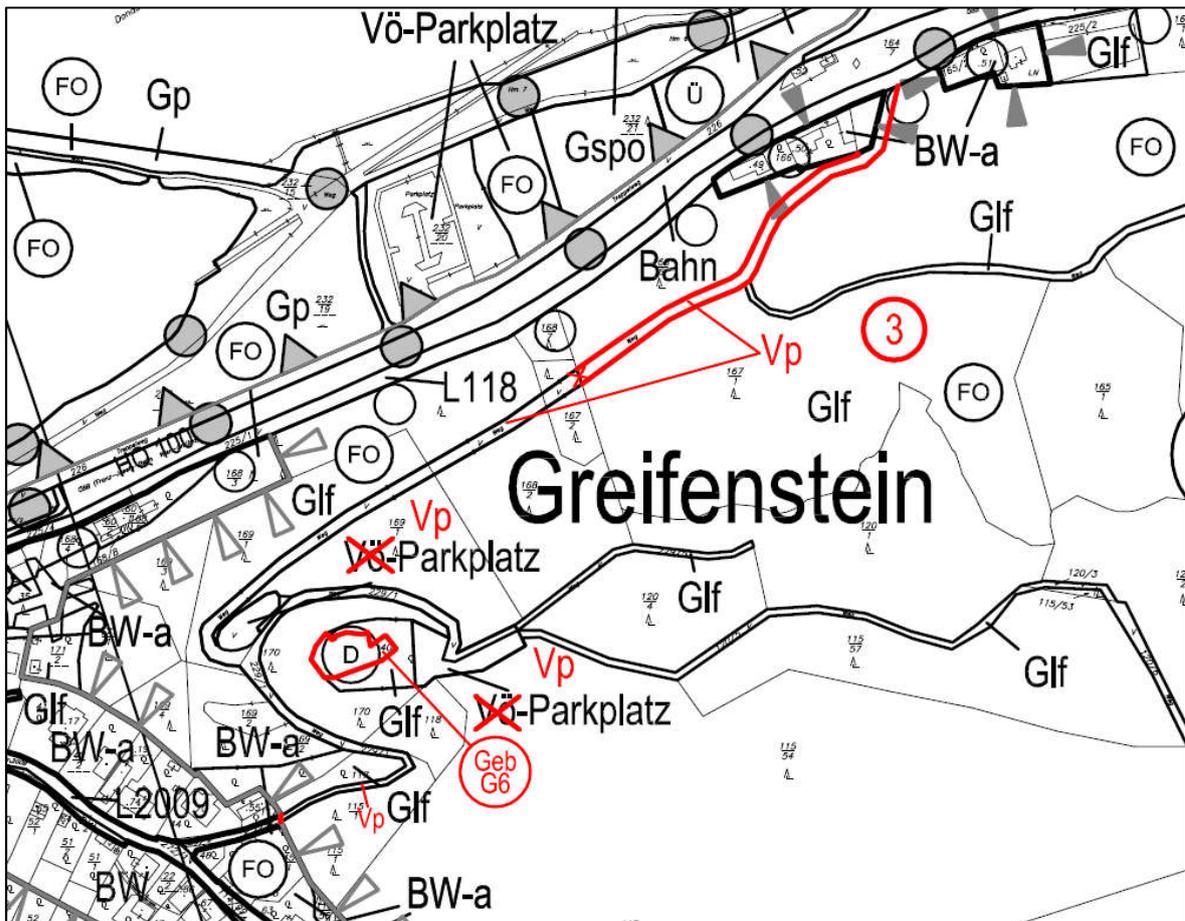
Im Osten des Gemeindegebiets von St. Andrä-Wördern befindet sich die Burg Greifenstein (KG Greifenstein) auf einer Anhöhe östlich des Siedlungsgebietes, inmitten eines Waldgebietes. Die Burg selbst steht unter Denkmalschutz und befindet sich lt. rechtskräftigem Flächenwidmungsplan auf der Widmung Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf). Im direkten Anschluss sind die umliegenden Grundstücke ebenfalls als Glf gewidmet und zusätzlich mit der Kenntlichmachung Forst (FO) versehen.

Abbildung 5: Orthofoto mit DKM (2017) im Bereich Änderungspunkt 3



Die Gemeinde sieht nun vor, um die für die Burg geplanten Sanierungsarbeiten und die Errichtung eines Nebengebäudes zu ermöglichen, das Bestandsgebäude als „erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ (Geb G6) zu widmen. Somit können, nach der Widmungsfestlegung Geb G6 die notwendigen Sanierungsarbeiten durchgeführt werden. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die geplanten Arbeiten strengen Auflagen unterliegen, da das Gebäude unter Denkmalschutz steht. Weiters ist zukünftig ein Nebengebäude für die Burg erforderlich, welches ebenfalls durch die Umwidmung in Geb (Errichtung von Nebengebäuden in einem Gesamtausmaß von 50 m²) ermöglicht werden soll. Es wurde ein Geb-Formblatt für das geplante Geb G6 erstellt, welches sich in der Anlage befindet.

Abbildung 6: Ausschnitt 45. Änderung Flächenwidmungsplan (Änderungspunkt 3 - Entwurf)



Quelle: BÜRO DR. PAULA ZT-GMBH: Eigene Darstellung, Wien 2018.

Zusätzlich soll einerseits die bestehende Verkehrsfläche (Fußweg), die derzeit als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet ist, sowie die Parkplätze in private Verkehrsflächen (Vp, Vp-Parkplatz) umgewidmet werden, da sich diese Verkehrsflächen in Privatbesitz befinden. Darüber hinaus ist auch die Widmung der nordöstlich verlaufenden Verkehrsfläche (Fortsetzung der bestehenden und gewidmeten Verkehrsfläche), die derzeit noch im Glf liegt, als private Verkehrsfläche vorgesehen. Diese Verkehrsfläche existiert bereits ebenfalls in der Natur und dient dem motorisierten Individualverkehr als Zufahrt zur Burg bzw. zu den Parkplätzen (siehe Abbildung 6). Somit soll künftig die gesamte Zufahrt zur Burg Greifenstein als Verkehrsfläche, im konkreten Fall als private Verkehrsfläche (Vp) gewidmet sein.

Im Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern ist im gegenständlichen Bereich keine Festlegung getroffen und es steht somit die vorgesehene Umwidmung in keinem Widerspruch zu den Festlegungen im ÖEK.

Ebenso sind im Regionalen Raumordnungsprogramm (RegROP) Wien Umland Nordwest keine Festlegungen für die Umwidmungsflächen getroffen und daher ist auch hier kein Widerspruch zum RegROP gegeben.

Im Zuge des Screenings wurde festgestellt, dass durch die ggst. Änderung erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt möglich und somit weitere Untersuchungen erforderlich sind. Die möglichen Auswirkungen beziehen sich auf die am Standort spezielle geologische Situation, da gem. § 20 Abs. 2 Zi 4, NÖ ROG 2014, in der derzeit geltenden Fassung, Gebäude nur dann als erhaltenswert gewidmet werden dürfen, wenn die Benutzbarkeit des Gebäudes nicht durch Rutschungen gefährdet ist.

Laut NÖ-Atlas befinden sich auf den zur Umwidmung vorgesehenen Flächen potentielle Rutschprozesse (gelbe und orange Zonen). Im Scoping wurde der Untersuchungsrahmen abgegrenzt und festgestellt, dass eine Erkundung durch den geologischen Dienst des Amtes der NÖ Landesregierung durchgeführt werden soll bzw. eine geologische Stellungnahme erforderlich ist. Die wesentlichen Inhalte dieser Untersuchung werden in Kapitel 5 im Umweltbericht dargestellt. In der Stellungnahme des geologischen Dienstes (Mag. Harald Steininger; NÖ Landesregierung, BD1-G-451/036-2018) wird festgehalten, dass aus fachlich-geologischer Sicht nichts gegen eine Widmung der Burganlage als erhaltenswertes Gebäude im Grünland spricht.

Durch die geplante Widmungsänderung sind keine Auswirkungen auf Boden und Untergrund zu erwarten, da es sich lediglich um die Widmung des Bestandsgebäudes als erhaltenswertes Gebäude bzw. um die Widmung von bestehenden Verkehrsflächen von öffentlich auf privat handelt. Die Sanierungsarbeiten und etwaige Nutzungsänderungen, die aufgrund der vorgesehenen Widmung als erhaltenswertes Gebäude möglich werden, sind aufgrund der strikten Vorgaben des Denkmalschutzes, denen die Burg Greifenstein unterliegt, stark eingeschränkt.

Aufgrund der oben genannten Einschränkungen durch den Denkmalschutz sind darüber hinaus auch keine negativen Auswirkungen durch die Änderung des Flächenwidmungsplans auf das Landschaftsbild zu erwarten. Darüber hinaus ist nach erfolgter Widmung die Errichtung von Nebengebäuden gestattet, jedoch ist gem. § 20 Abs. 5 NÖ ROG 2014, in der derzeit geltenden Fassung, die Summe der Grundrissflächen aller Nebengebäude auf 50 m² beschränkt und sind somit keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Die Marktgemeinde St. Andrä-Wördern stellt ein belastetes Gebiet Luft (PM10) laut Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 dar. Durch die gegenständliche Änderung ergeben sich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen durch Luftschadstoffe.

Die Umwidmungsflächen befinden sich in den Natura 2000 VS und FFH-Gebieten „Wienerwald – Thermenregion“, im Landschaftsschutzgebiet sowie im Biosphärenpark Wienerwald (außerhalb Kern- oder Pflegezone). Negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft können im ggst. Änderungspunkt jedoch ausgeschlossen werden, da es sich lediglich um

die Widmung des Gebäudebestandes als Geb handelt und das bestehende Gebäude hinsichtlich möglicher Um- oder Zubauten strengen Auflagen aufgrund des Denkmalschutzes unterliegt. Darüber hinaus handelt es sich lediglich um die Umwidmung bestehender Verkehrsflächen von öffentliche auf private Verkehrsflächen sowie von Glf auf Vp.

Der gegenständliche Änderungsbereich liegt außerhalb des Hochwasserabflussgebietes (HQ 100) lt. NÖ Atlas. Es sind keine negativen Auswirkungen auf menschliche Gesundheit und Sachwerte durch Hochwasser zu erwarten.

Standortgefahren wie Altlasten und Verdachtsflächen (lt. Umweltbundesamt), mit Ausnahme der bereits erwähnten geogenen Gefahren (lt. Land NÖ) liegen im gegenständlichen Umwidmungsbereich nicht vor.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die gegenständliche Maßnahme ebenfalls nicht beeinträchtigt (siehe Hinweis zu Landschaftsbild weiter oben).

2.3.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass ist die Änderung relevanter Planungsgrundlagen aufgrund der Notwendigkeit, Sanierungsarbeiten an der Burg durchzuführen. Mittels der Umwidmung des Bestandsgebäudes in Geb G6 schafft die Gemeinde die Möglichkeit dazu.

Darüber hinaus stellt die Umwidmung der Verkehrsflächen eine Anpassung des Straßenbestandes hinsichtlich der Besitzverhältnisse dar.

2.3.3 Ziel

Ziel der Gemeinde ist die Ermöglichung der Sanierungsarbeiten und Errichtung eines Nebengebäudes für die Burg Greifenstein sowie die Widmung der im Privatbesitz befindlichen Verkehrsflächen als private anstatt öffentlichen Verkehrsflächen.

2.3.4 Maßnahme¹

Umwidmung des Bestandsgebäudes der Burg Greifenstein von Grünland Land- und Forstwirtschaft in „erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ (Geb G6) auf Grundstück Nr. .40, KG Greifenstein (rd. 600 m²).

Umwidmung der öffentlichen Verkehrsflächen (Zufahrtsstraße, Fußweg und Parkplätze) von derzeit öffentliche Verkehrsfläche (Vö) bzw. Vö-Parkplatz in private Verkehrsfläche (Vp) bzw. Vp-Parkplatz (rd. 4.200 m²).

Umwidmung der bestehenden Zufahrtsstraße im Nordosten von derzeit Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) in private Verkehrsfläche (Vp) im Ausmaß von rd. 1.300 m².

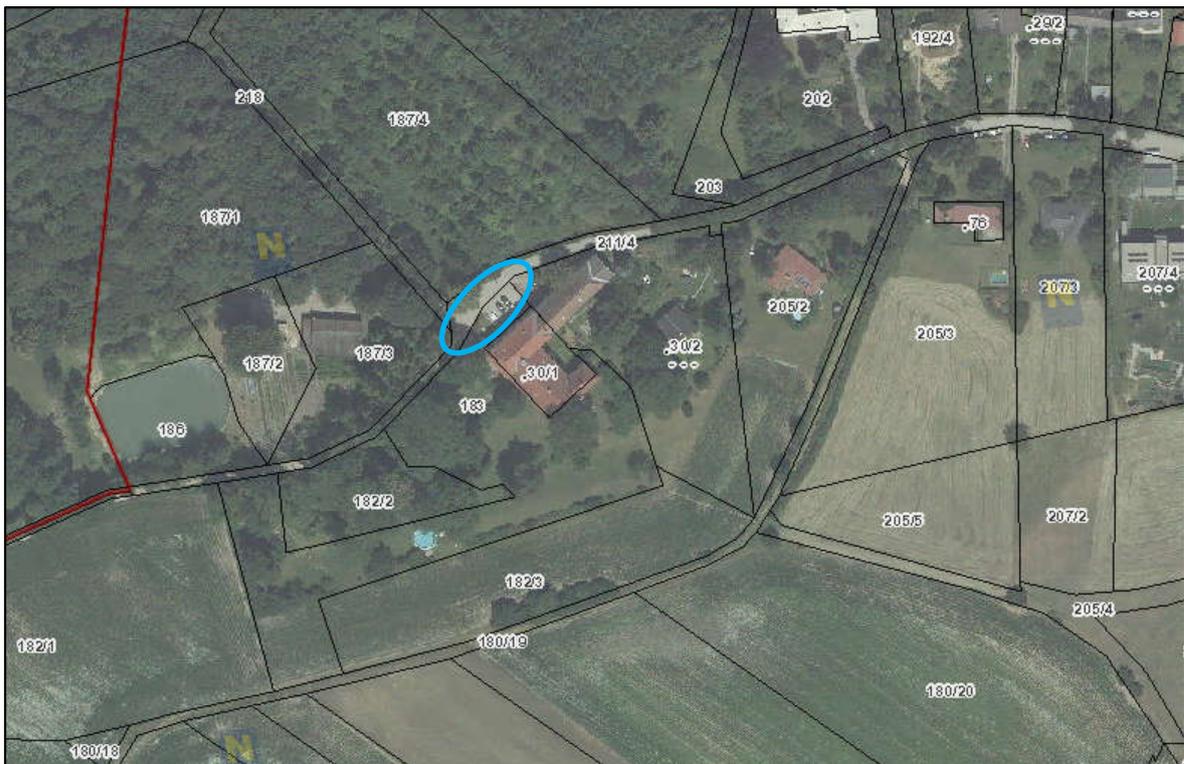
¹ Die angegebenen Grundstücksnummern beziehen sich auf die derzeit aktuelle DKM (2017). In der Änderungsdarstellung (Schwarz-Rot-Darstellung) ist die DKM 2005 als Plangrundlage dargestellt.

2.4 Bauland-Wohngebiet, öffentliche Verkehrsfläche (geringfügige Anpassung), KG Hadersfeld

2.4.1 Grundlagenforschung

Der ggst. Änderungsbereich befindet sich im westlichen Siedlungsgebiet von Hadersfeld an der Schloßgasse. Der zur Umwidmung vorgesehene Teilbereich des Grundstücks Nr. 183, KG Hadersfeld, ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als Bauland-Wohngebiet (BW) und öffentliche Verkehrsfläche (Vö) gewidmet. Laut rechtskräftigem Bebauungsplan ist hier eine Straßenabtretung vorgesehen.

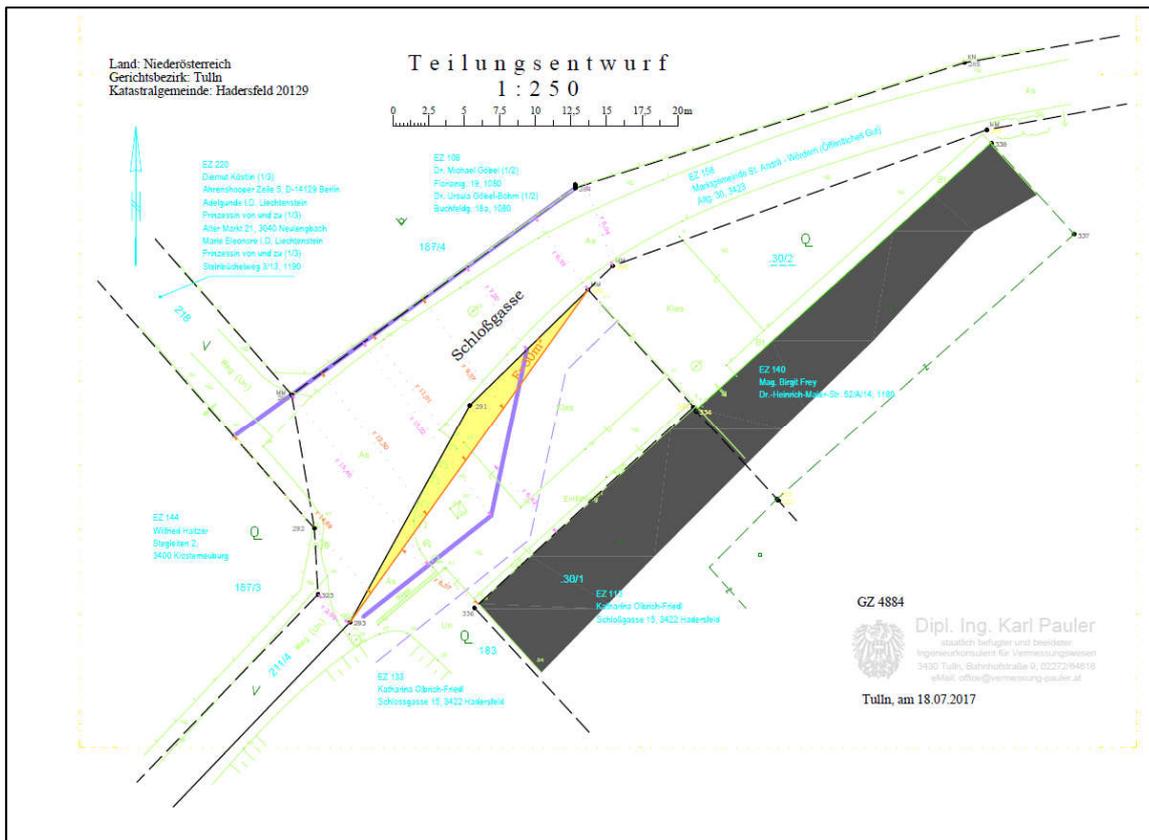
Abbildung 7: Orthofoto mit DKM im Bereich Änderungspunkt 4



Quelle: Land Niederösterreich, www.atlas.noel.gv.at, 2018, eigene Darstellung.

Der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern liegt ein Teilungsentwurf (Dipl. Ing. Karl Pauler, GZ 4884, Tulln, Juli 2017) für die Grundstücke Nr. 183 und Nr. 211/4 (öffentliches Gut), KG Hadersfeld, vor (Abbildung 8).

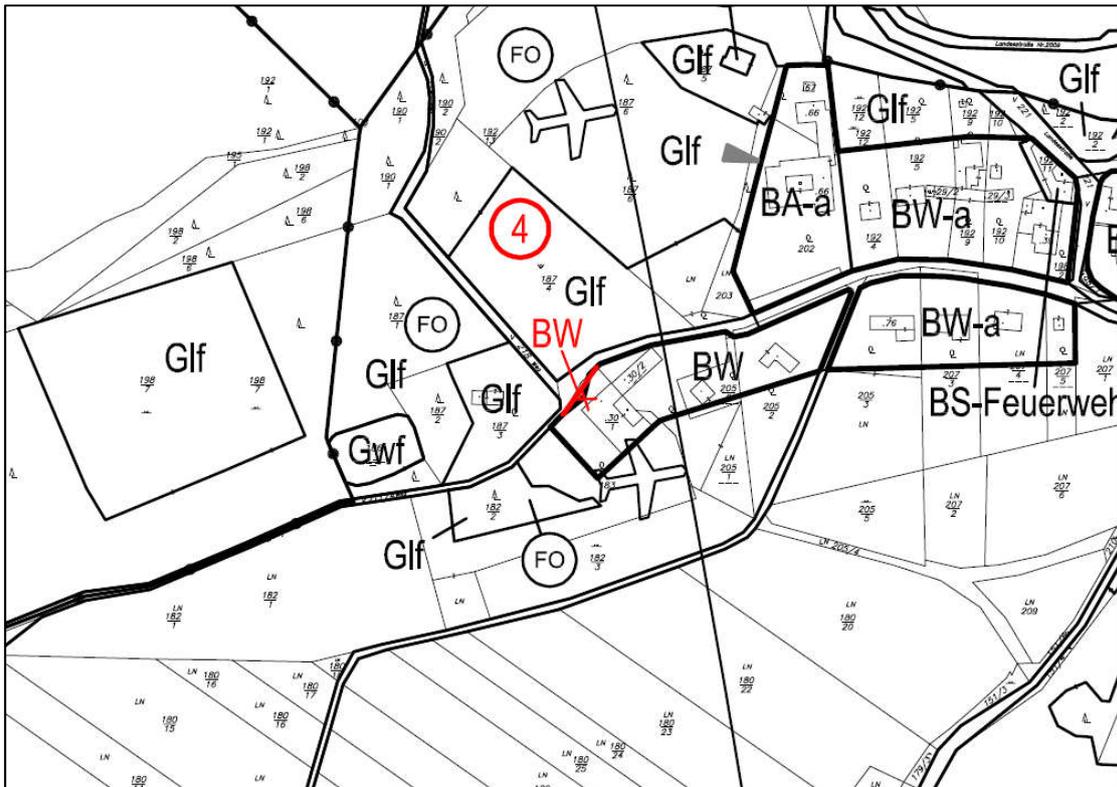
Abbildung 8: Teilungsentwurf Schloßgasse



Quelle: DIPL. ING. KARL PAULER: Teilungsentwurf, GZ 4884, Tulln, Juli 2017.

Auf Grundlage dieses Teilungsentwurfes soll nunmehr im Zuge des Änderungspunktes 4 die Widmungsgrenze an die neu geplante Grundgrenze angepasst werden. Der neue Verlauf der Widmungsgrenze wird aufgrund des ehemals geplanten, jedoch jetzt nicht mehr benötigten Umkehrplatzes geändert. Außerdem befindet sich auf der derzeit als Vö gewidmeten Fläche ein unterirdischer, zum Grundstück Nr. 183, KG Hadersfeld, gehöriger Öltank, der nicht in der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. im öffentlichen Gut zu liegen kommen sollte. Daher sieht die Gemeinde vor, einen Teilbereich des ggst. Grundstücks von BW in Vö und einen Teilbereich von Vö in BW umzuwidmen (siehe Abbildung 9). Eine Umkehrmöglichkeit im ggst. Bereich bleibt jedoch weiterhin, aufgrund der verbleibenden Breite der Verkehrsfläche von über 12,5 m, bestehen.

Abbildung 9: Ausschnitt 45. Änderung Flächenwidmungsplan (Änderungspunkt 4 - Entwurf)



Quelle: BÜRO DR. PAULA ZT-GMBH: Eigene Darstellung, Wien 2018.

Im Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) sind für den ggst. Bereich keine Festlegungen getroffen und daher steht die Änderung nicht im Widerspruch zu den Festlegungen des ÖEK.

Im Zuge des Screenings wurde bereits festgestellt, dass die geplanten Maßnahmen von Inhalt und Umfang so geringfügig sind, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt ausgeschlossen werden können.

Hinsichtlich des RegROP Wien Umland Nordwest ist festzuhalten, dass im ggst. Bereich bzw. für das Siedlungsgebiet von Hadersfeld eine flächige Siedlungsgrenze festgelegt ist, innerhalb derer die bereits gewidmete Baulandmenge (einschließlich allfälliger Verkehrsflächen) nicht vergrößert werden darf. Da es sich jedoch im Zuge des Änderungspunktes 5 um die geringfügige Anpassung einer Widmungsgrenze zwischen Bauland und Verkehrsfläche handelt, steht die Widmungsänderung in keinem Widerspruch zu den Festlegungen des RegROP.

2.4.2 Änderungsanlass

Anlass der Änderung ist eine wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen, die sich aus dem vorliegenden Teilungsplan bzw. der daraus resultierenden neuen Grundstücksgrenzen

ergibt. Diese Widmungsanpassung ist notwendig, da sich einerseits ein unterirdischer, privater Öltank in der Widmung „öffentliche Verkehrsfläche“ befindet und andererseits der einst vorgesehene Umkehrplatz nicht mehr benötigt wird.

2.4.3 Ziel

Ziel der gegenständlichen Änderung stellt die Anpassung der Widmungsgrenzen an die aktuellen Grundstücksgrenzen gem. Teilungsplan dar.

2.4.4 Maßnahme¹

Eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 183, KG Hadersfeld, wird von derzeit Bauland-Wohngebiet (BW) in öffentliche Verkehrsfläche (Vö) im Ausmaß von rd. 4 m² geändert.

Eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 183, KG Hadersfeld, wird von derzeit öffentliche Verkehrsfläche (Vö) in Bauland-Wohngebiet umgewidmet (Ausmaß rd. 39 m²).

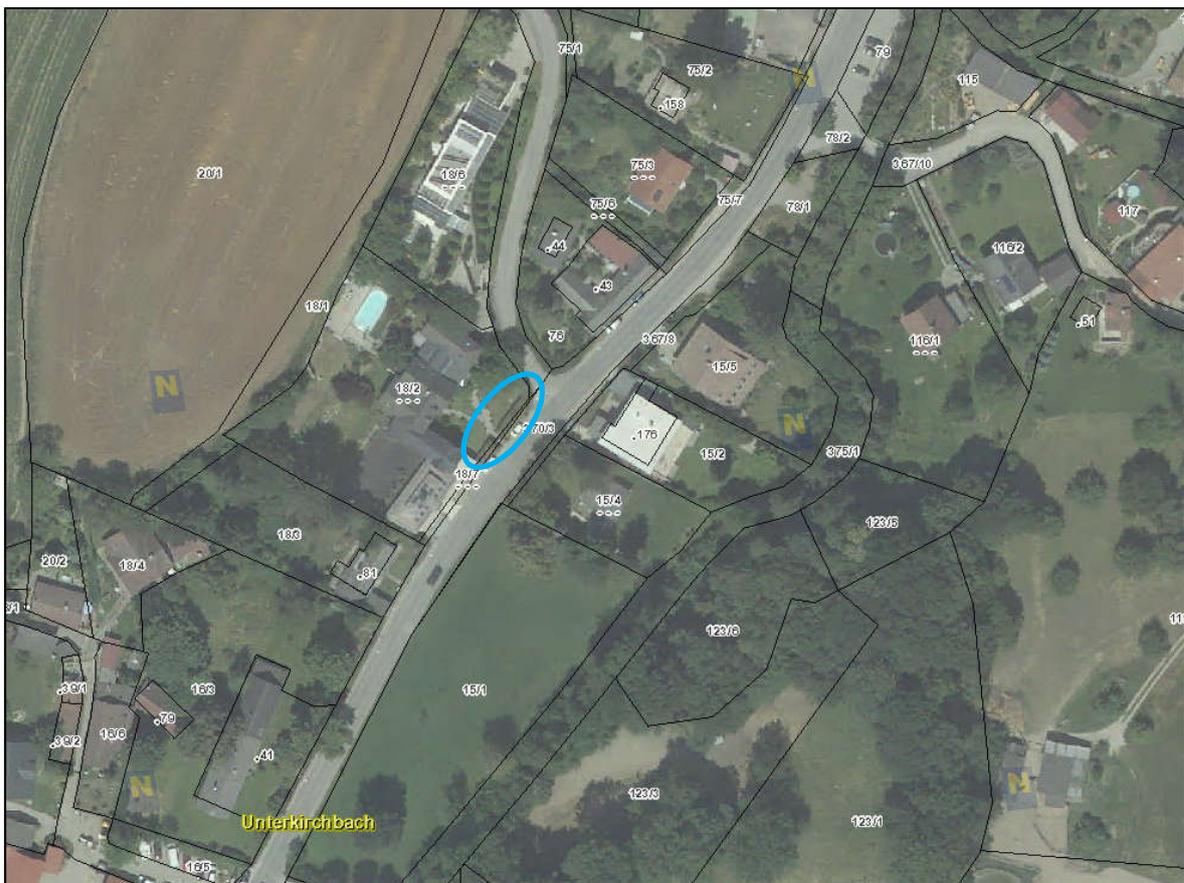
¹ Die angegebenen Grundstücksnummern beziehen sich auf die derzeit aktuelle DKM (2017). In der Änderungsdarstellung (Schwarz-Rot-Darstellung) ist die DKM 2005 als Plangrundlage dargestellt.

2.5 Bauland-Wohngebiet (geringfügige Anpassung), KG Kirchbach

2.5.1 Grundlagenforschung

Die ggst. Grundstücke befinden sich im Bereich Unterkirchbacherstraße/Hochfeldweg, KG Kirchbach. Es handelt sich um einen Bereich, der hauptsächlich durch Wohnnutzung (Ein- und Zweifamilienhäuser) und teilweise agrarische Strukturen geprägt ist. Die zur Umwidmung vorgesehene Fläche ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) gewidmet und grenzt direkt östlich an das Bauland-Wohngebiet (BW) an.

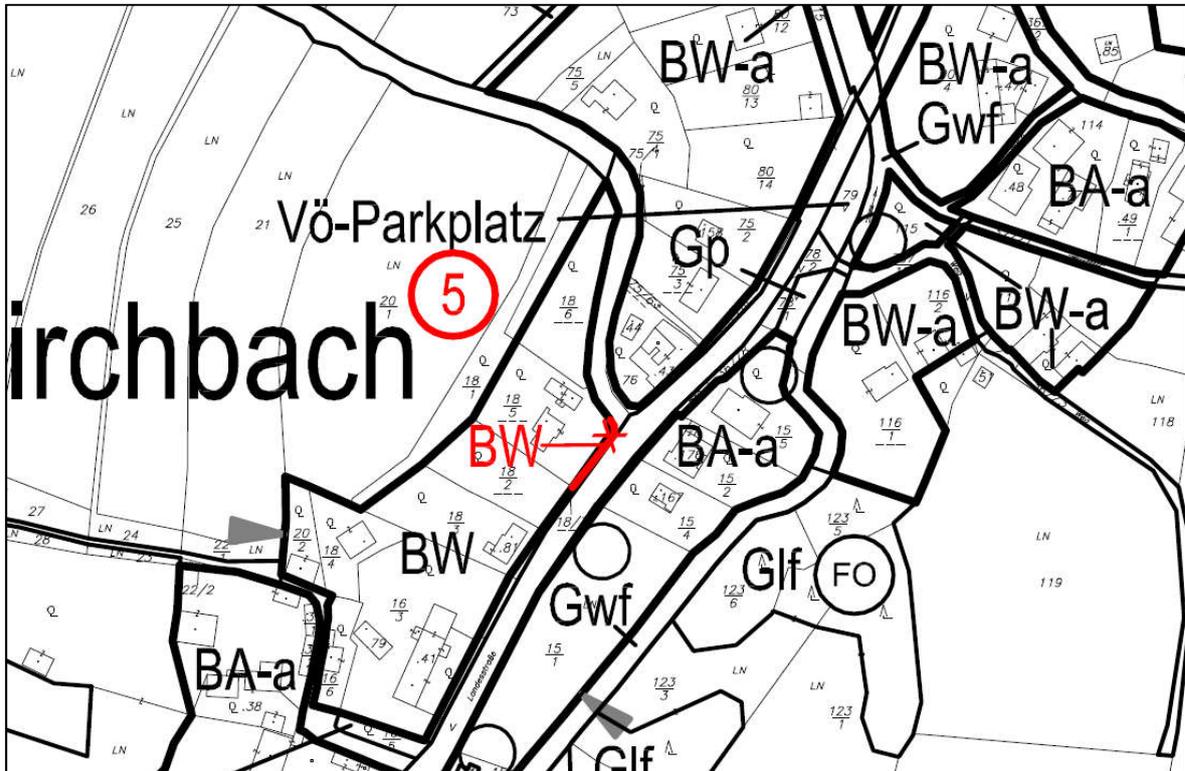
Abbildung 10: Orthofoto mit DKM im Bereich Änderungspunkt 5



Quelle: Land Niederösterreich, www.atlas.noel.gv.at, 2018, eigene Darstellung.

Aufgrund der in diesem Bereich bzw. bei Grundstück Nr. 18/2, KG Kirchbach, neu verlaufenden Grundgrenze in der aktuellen DKM sieht die Gemeinde nun vor, die Widmungsgrenzen zwischen Bauland-Wohngebiet (BW) und öffentlicher Verkehrsfläche (Vö) an den tatsächlichen Verlauf gemäß DKM anzupassen. Es ist daher vorgesehen, einen straßenseitig gelegenen Teilbereich des Grundstücks Nr. 18/2, KG Kirchbach, von derzeit Vö in BW umzuwidmen. Dabei wird die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche geringfügig reduziert, verbleibt jedoch mit einer - für den ggst. Bereich ausreichenden - Mindestbreite von 12 m.

Abbildung 11: Ausschnitt Änderung 45. Änderung Flächenwidmungsplan (Änderungspunkt 5 - Entwurf)



Quelle: BÜRO DR. PAULA ZT-GMBH: Eigene Darstellung, Wien 2018.

Im Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern ist im gegenständlichen Bereich des Siedlungsgebietes Unterkerchbach keine Festlegung getroffen und es kann darüber hinaus aufgrund der Geringfügigkeit der Widmungsanpassung kein Widerspruch zum ÖEK festgestellt werden.

Im Zuge des Screenings wurde bereits festgestellt, dass die geplanten Maßnahmen von Inhalt und Umfang so geringfügig sind, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt ausgeschlossen werden können.

Hinsichtlich des RegROP Wien Umland Nordwest ist festzuhalten, dass im ggst Bereich bzw. für das Siedlungsgebiet von Unterkerchbach eine flächige Siedlungsgrenze festgelegt ist, innerhalb derer die bereits gewidmete Baulandmenge (einschließlich allfälliger Verkehrsflächen) nicht vergrößert werden darf. Da es sich jedoch im Zuge des Änderungspunktes 5 um die Anpassung einer Widmungsgrenze zwischen Bauland und Verkehrsfläche innerhalb des Siedlungsgebietes handelt, steht die Widmungsänderung in keinem Widerspruch zu den Festlegungen des RegROP.

2.5.2 Änderungsanlass

Anlass der Änderung ist eine wesentliche Änderung der Grundlagen in Unterkirchbach, die sich durch die Bestrebungen der Gemeinde ergibt, die Widmungsgrenzen an den aktuellen Verlauf der Grundstücksgrenzen gemäß aktueller DKM anzupassen.

2.5.3 Ziel

Ziel der gegenständlichen Änderung stellt die Anpassung der Widmungsgrenzen an die aktuelle DKM dar.

2.5.4 Maßnahme¹

Ein Teilbereich des Grundstücks Nr. 18/2, KG Kirchbach, wird von derzeit öffentliche Verkehrsfläche (Vö) in Bauland-Wohngebiet (BW) geändert (Ausmaß 22 m²).

¹ Die angegebenen Grundstücksnummern beziehen sich auf die derzeit aktuelle DKM (2017). In der Änderungsdarstellung (Schwarz-Rot-Darstellung) ist die DKM 2005 als Plangrundlage dargestellt.

3 Rechtliche Vorgaben gemäß NÖ Raumordnungsgesetz

3.1 Änderungsanlass

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern wird gemäß den folgenden Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014) in der derzeit geltenden Fassung, abgeändert (Änderungsanlass):

§ 25 (1) NÖ ROG 2014

Ein örtliches Raumordnungsprogramm darf nur abgeändert werden:

- *wegen eines rechtswirksamen Raumordnungsprogrammes des Landes oder anderer rechtswirksamer überörtlicher Planungen,*
- ***wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen,***
- *wegen Löschung des Vorbehaltes,*
- *wenn sich aus Anlass der Erlassung oder Abänderung des Bebauungsplanes eine Unschärfe des örtlichen Raumordnungsprogrammes zeigt, die klargestellt werden muß,*
- ***wenn dies zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient,***
- *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,*
- *wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient.*

3.2 Planungsrichtlinien und Leitziele

Die geplante Änderung des Flächenwidmungsplans entspricht folgenden Planungsrichtlinien des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014) in der derzeit geltenden Fassung:

§ 14 (2) NÖ ROG 2014:

Bei der Erstellung von Flächenwidmungsplänen ist unter Berücksichtigung der überörtlichen Planungen auf folgende Planungsrichtlinien Bedacht zu nehmen:

- *Die Inanspruchnahme des Bodens für bauliche Nutzungen aller Art ist auf ein unbedingt erforderliches Ausmaß zu begrenzen.*
- *Bei der Festlegung von Widmungsarten ist auf strukturelle und kulturelle Gegebenheiten sowie das Orts- und Landschaftsbild, insbesondere in historisch oder künstlerisch wertvollen Bereichen, Bedacht zu nehmen.*

Bei der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplans wurden folgende Leitziele des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014) in der derzeit geltenden Fassung, berücksichtigt:

§1 (2) NÖ ROG 2014:

3. Besondere Leitziele für die örtliche Raumordnung:

- a) Planung der Siedlungsentwicklung innerhalb von oder im unmittelbaren Anschluss an Ortsbereiche.
- b) Anstreben einer möglichst flächensparenden verdichteten Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, sowie Bedachtnahme auf die Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel und den verstärkten Einsatz von Alternativenenergien.
- i) 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.
- k) 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).

4 Flächenbilanz

Aufgrund der geplanten geringfügigen Abänderungen werden keine Flächenbilanzen für das gesamte Bauland (FBD1 und 2) beigelegt.

Tabelle 1: Zusammenfassung Flächenbilanz - 45. Änderung (Stand: Entwurf)

BEREICH	BESTEHENDE WIDMUNG	GEÄNDERTE WIDMUNG	FLÄCHE IN HA
ÄP1	Gspo, Vö	BS-Sportzentrum	0,35
ÄP2	-	-	-
ÄP3	-	-	-
ÄP4	Vö	BW	(39 m ²)
	BW	Vö	(4 m ²)
ÄP5	Vö	BW	(22 m ²)

Quelle: Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern, eigene Erhebung.

5 Umweltbericht

Im Zuge der Strategischen Umweltprüfung (SUP) werden die abschätzbaren Auswirkungen der geplanten Umwidmung des Änderungspunktes 3 (erhaltenswertes Gebäude im Grünland, private Verkehrsflächen) beurteilt.

Im Screening zum ggst. Verfahren wurde festgehalten, dass erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt möglich und daher weitere Untersuchungen notwendig sind.

Dahingehend wurde das Scoping-Formular bei der Behörde eingereicht, in dem der Untersuchungsrahmen definiert wurde.

Die Untersuchungen in der SUP, deren Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt werden, beziehen sich auf die im NÖ-Atlas ausgewiesenen, potentiellen Rutschprozesse (geogene Gefahren) im Bereich der Burg Greifenstein. Dabei sollen die Auswirkungen auf die Schutzgüter menschliche Gesundheit und Sachwerte untersucht werden.

Die Abgrenzung des Untersuchungsrahmens (Scoping) wurde vom Amt der NÖ Landesregierung bestätigt und als vollständig erachtet.

Den nachstehenden Ergebnissen liegt folgende Stellungnahme zugrunde:

- Stellungnahme des geologischen Dienstes (Amt der NÖ Landesregierung, BD1-G-451/036-2018)

5.1 Detailprüfung Änderungspunkt 3:

Tabelle 2: Ergebnis SUP - Umweltbericht Änderungspunkt 3

UNTERSUCHUNGS- RAHMEN	METHODE	ERGEBNIS
<p>Menschliche Gesundheit und Sachwerte Geogene Gefahren – potentielle Rutschprozesse (orange und gelbe Zone)</p>	<p>Erkundung durch Geologischen Dienst, Amt der NÖ Landesregierung bzw. geologisches Gutachten/Stellungnahme</p>	<p>In der Stellungnahme des geologischen Dienstes wird festgehalten, dass in der Hinweis Karte für geogene Naturgefahren/Rutschprozesse der Umwidmungsbereich gelb und orange sowie für geogene Naturgefahren/Sturzprozesse violett ausgewiesen ist. Daher ist für den ggst. Bereich eine erhöhte Gefährdungsposition möglich.</p> <p>Bei der Untersuchung durch den Landesgeologen wurde festgestellt, dass die Burg auf einem Sandsteinfelsen errichtet wurde und im Burgfelsen etliche Klüfte und Lagerungsfugen vorhanden sind. Durch diese wird der recht massiv wirkende Block in Kluffkörper größerer und mittlerer Dimension zerlegt. Dennoch wird der Burgfelsen als Errichtungsort und Gründungsmedium für die Burganlage im Gesamten als augenscheinlich stabil bezeichnet. Zusätzlich wird auf einen bestehenden Felsüberhang im nördlichen Bereich unterhalb der Stiegenanlage hingewiesen, bei dem mittelfristig die Entwicklung zu beobachten und gegebenenfalls Sicherungsmaßnahmen zu treffen sind. Derzeit wird die Situation jedoch als unproblematisch eingestuft. Rutschungen des Untergrundes, die sich auf das Bestandsgebäude auswirken könnten, werden aufgrund des Fehlens rutschfähiger Schichten ausgeschlossen.</p> <p>Der Verfasser der Stellungnahme kommt daher zu dem Schluss, dass die Burganlage aus fachlich-geologischer Sicht als erhaltenswertes Gebäude im Grünland gewidmet werden kann und empfiehlt darüber hinaus, den Eigentümer über die Situation unterhalb der Stiegenanlage zu informieren.</p>

Quelle: eigene Darstellung.

Die relevanten Aspekte dieser Umwidmung wurden in der obigen Tabelle bzw. der dazugehörigen Untersuchung in der Anlage behandelt. Die Zusammenführung dieser Aspekte ergibt, dass das Umwidmungsvorhaben keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt bzw. den oben angeführten Themenbereich hat.

Die geplante Geb-Widmung dient zur Ermöglichung der Sanierung der Burg Greifenstein. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante Geb-Widmung kann aufgrund des bereits vorhandenen Baubestandes, der Bestimmungen des NÖ ROG und des Denkmalschutzgesetzes ausgeschlossen werden.

Die gegenständliche Maßnahme ist aufgrund des bestehenden Gebäudes an die Örtlichkeit gebunden. Die Diskussion von alternativen Standorten kann daher entfallen.

Zusammenfassung Umweltbericht

Es wird festgestellt, dass die Widmung des erhaltenswerten Gebäudes im Grünland ohne erhebliche negative Umweltauswirkungen erfolgen kann.

6 Zusammenfassung

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern, KG Greifenstein, KG St. Andrä, KG Wördern, KG Hadersfeld, KG Kirchbach, wird somit, unter Hinweis auf die Grundlagenforschung, wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen sowie zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes, geändert

Wien, 3. Oktober 2018, Seebacher/LU
GZ G18074/F45

Büro Dr. Paula ZT-GmbH

Anlagen

- Geb Formblatt „Geb G6“ – Burg Greifenstein
- Geologische Stellungnahme, St. Andrä-Wördern, Geologischer Dienst Amt der NÖ Landesregierung, 11. September 2018.