

Stadtgemeinde Schwechat
22. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

Auflageexemplar

Abteilung 8 – Ing. Thomas Schlesinger
DI Melanie Hutter

DI Porsch ZT GmbH -
Gf. DI Karl Heinz Porsch
DI Natascha Hofstätter

Schwechat, April 2024

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----|----------------------------------|------------------|
| 1. | Beschreibung der Änderungspunkte | Seiten 03 bis 17 |
| 2. | Verordnungstext | Seite 18 |
| 3. | Plandarstellungen | Seiten 19 bis 34 |

ERLÄUTERUNG ZU DER GEPLANTEN ÄNDERUNG:

22. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (Örtliches Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan) 2006 – Auflage

Die Stadtgemeinde Schwechat beabsichtigt die Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes. Dies umfasst die Änderung des **Örtlichen Entwicklungskonzeptes** in der Katastralgemeinde **Schwechat** sowie die Änderung des **Flächenwidmungsplanes** in den Katastralgemeinden **Schwechat, Mannswörth und Rannersdorf**.

Der derzeit rechtsgültige Flächenwidmungsplan als Teil des digitalen Örtlichen Raumordnungsprogrammes wurde am 23. März 2006 vom Gemeinderat beschlossen und ist am 24. August 2006 in Rechtskraft erwachsen. Seither wurde der Flächenwidmungsplan insgesamt 21-mal abgeändert. Im Zuge der 15. Änderung erfolgte zum ersten Mal eine Änderung (der Plandarstellung) des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK).

Nunmehr ist im Süden der KG. Schwechat unter **Änderungspunkt A** eine neuerliche Änderung des ÖEK vorgesehen. Anstatt einer Kernzone soll in einem Teilbereich westlich der Himberger Straße künftig eine Betriebszone verordnet sein.

Analog hierzu erfolgt im Flächenwidmungsplan unter **Änderungspunkt 1** (KG. Schwechat) die Umwidmung von Bauland-Kerngebiet (BK) in Bauland-Betriebsgebiet-Emissionsverhalten wie BK (BB-Emissionsverhalten wie BK).

Änderungspunkt 2 (KG. Schwechat) des Flächenwidmungsplanes hat die Umwidmung von Bauland-Sondergebiet-Kirche (BS-Kirche), Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen (BK-He) und Bauland-Kerngebiet (BK) in öffentliche Verkehrsfläche (Vö) im Bereich Ecke Schmidgasse und B 10 sowie südlich davon zum Gegenstand.

Unter dem geplanten **Änderungspunkt 3** (KG. Mannswörth und KG. Rannersdorf) erfolgt in mehreren Bereichen die Umwidmung von Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen (BK-He) und Bauland-Kerngebiet (BK) in Bauland-Kerngebiet-nachhaltige Bebauung-Handelseinrichtungen (BKN-He) und Bauland-Kerngebiet-nachhaltige Bebauung (BKN) bei gleichzeitiger Festlegung von maximalen Geschoßflächenzahlen (1,4 bzw. 1,6).

Hinweis betreffend die Themen Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz:

Laut NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (§ 25 Abs. 4) sind unbeschadet einer allfälligen Verpflichtung zur Durchführung einer strategischen Umweltprüfung im Zuge der Änderung von Örtlichen Raumordnungsprogramm jedenfalls die Themen Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz aufzuarbeiten und darzustellen.

Da der zeitliche Abstand zum vorangegangenen Änderungsverfahren sehr gering ist (öffentliche Auflage 06.09.2023 bis einschließlich 18.10.2023) und die zu den genannten Themen angeführten Informationen des zugehörigen Erläuterungsberichtes somit noch gültig sind, wird auf eine aktualisierte Darstellung im Rahmen der gegenständlichen Erläuterung verzichtet.

Kenntlichmachung Seveso-Betriebe inkl. angemessener Sicherheitsabstände:

Mit Schreiben vom 21. März 2022 wurden der Stadtgemeinde Schwechat Daten betreffend den angemessenen Sicherheitsabstand von Seveso-Betrieben im Gemeindegebiet übermittelt. Diese werden nun im Flächenwidmungsplan – vorbehaltlich einer künftigen Abänderung (z.B. durch standardisierte Einzelfallbetrachtungen) – kenntlich gemacht.

In den Plänen zur Auflage werden sie in grüner Farbe dargestellt. In den künftigen Plandrucken werden die Kenntlichmachungen dann bereits in schwarzer Farbe eingearbeitet sein.

Abänderung von Katastralgemeindegrenzen:

Auf Grundlage der aktuellen Digitalen Katastralmappe (Stand Okt. 2023) wurden die im Flächenwidmungsplan dargestellten Katastralgemeindegrenzen auf ihre Aktualität hin geprüft. Dabei wurde offensichtlich, dass in vier Bereichen Anpassungen erforderlich sind. Dies betrifft:

- Die Katastralgemeindegrenze zwischen Kledering und Schwechat südöstlich des Ortsgebietes von Kledering
- Die Katastralgemeindegrenze zwischen Mannswörth und Schwechat südlich bzw. östlich des Straßenzuges „Auf der Ried“
- Die Katastralgemeindegrenze zwischen Mannswörth und Schwechat zwischen der Raffinerie und der Trasse der S1
- Die Katastralgemeindegrenze zwischen Schwechat und Rannersdorf südwestlich des Bezirksgerichtes

Diese Abänderungen werden in den Plänen zur Auflage in grüner Farbe dargestellt. In den künftigen Plandrucken werden sie dann bereits in schwarzer Farbe eingearbeitet sein.

Anmerkung zur Strategischen Umweltprüfung betreffend die Änderungspunkte A (ÖEK) und 1 (Flächenwidmungsplan):

Gemäß Stellungnahme der raumordnungsfachlichen Amtssachverständigen, Frau DI Karin Pelz-Grundner, Abt. RU7, RU7-O-541/194-2023, 20.12.2023, konnte die im Zuge des Screenings getroffene Aussage, dass keine Strategische Umweltprüfung bei der 22. Änderung des ÖROP erforderlich ist, nicht geteilt werden. „Bei der Abänderung des Örtlichen Entwicklungskonzepts (Änderungspunkte A und 1) handelt es sich um ein maßgebliches Abweichen von den bisherigen Planungsüberlegungen, weshalb diese Änderung jedenfalls einer strategischen Umweltprüfung (inklusive Variantenvergleich) zu unterziehen ist.“

Daraufhin erfolgte die Entscheidung über die Festlegung des Untersuchungsrahmens bei der Strategischen Umweltprüfung (= Scoping). Der abgegrenzte Untersuchungsrahmen wurde per Stellungnahme vom 06.03.2024 (DI Anna-Katharina Steyrer, Abt. RU7) als ausreichend bewertet, sodass ein Umweltbericht erstellt werden konnte. Dieser ist Teil der Auflageunterlagen.

Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes:

Hinweis:

Das rechtskräftige Örtliche Entwicklungskonzept wurde im Zuge dieses Änderungsverfahrens in ein neues System konvertiert (ResPublica Version 3.6 auf Basis MicroStation Version 8 in ResPublica Version 6 auf Basis GeoMedia Version 16). Inhaltliche Änderungen sind dabei nicht erfolgt. Es ändert sich lediglich das graphische Erscheinungsbild der Darstellung des ÖEK geringfügig.

KG. Schwechat:

A.) Festlegung einer Betriebszone anstatt einer Kern-/Wohnzone (Himberger Straße)

Betroffene Parz. Nr.: 656/16, 656/18, 656/2, 656/17, 656/29, 656/5, 656/20, 656/12, 656/13, 656/30, 656/11, 656/19, 656/25

Bis zur Erstellung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes 2006 war im Süden der Katastralgemeinde Schwechat zwischen der Himberger Straße im Osten und dem Bachbett des Kalten Ganges im Westen die Widmung Bauland-Betriebsgebiet (BB) verordnet (siehe Abbildung 1 – Ausschnitt aus der damaligen Grundlagenforschung mit Darstellung des Baubestandes und der Flächenwidmung).

Im Zuge der Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes wurde für diesen Bereich dann festgehalten, dass mittel- bis langfristig eine Entflechtung der Nutzungen angestrebt wird (siehe Abbildung 2 – aktuell rechtskräftiges ÖEK).

Seit Festlegung dieser Zielsetzung haben sich jedoch hinsichtlich der Nutzungen in diesem Bereich keine Änderungen ergeben. Auch weiterhin gibt es – neben einer einzigen bewilligten Wohneinheit – ausschließlich betriebliche Nutzungen (Lebensmittelhandel, Baustoffhandel, Raumausstattung, Autowerkstatt, Tankstelle; usw.). Die vor rund 17 Jahren getroffene Annahme, dass diese Betriebszone nach der Errichtung der Schnellstraße S1 an Attraktivität verlieren wird, ist somit nicht eingetreten.

Angesichts dessen hat die Stadtgemeinde intern mehrere Diskussionen über die zukünftige Perspektive dieses Siedlungsbereiches geführt. Eingeflossen ist dabei auch die Tatsache, dass die Gemeinde bereits seit Jahren unter einem starken Siedlungsdruck steht. Seit der letzten Volkszählung 2001 ist die Bevölkerungszahl von 15.286 auf 21.166 Einwohner gestiegen¹; das ist ein Plus von beachtlichen 38%. Diese Zunahme stellt die Gemeinde vor Herausforderungen sowohl die technische als auch die soziale Infrastruktur betreffend.

¹ <https://www.noe.gv.at/noe/Schwechat.html>, abgerufen am 12.10.2023

In einer im März 2023 stattgefundenen Sonderausschusssitzung haben alle Teilnehmenden schließlich empfohlen, dass entgegen der bisher im Örtlichen Entwicklungskonzept festgehaltenen Zielsetzung angesichts der langjährigen Nutzungen und der Vermeidung eines weiteren Zuzuges von Wohnbevölkerung in diesem Bereich auch weiterhin eine betriebliche Ausrichtung Sinn macht.

Abbildung 1: Auszug aus dem Plan zur Grundlagenforschung des ÖROP 2006 mit Markierung des ehemaligen Bauland-Betriebsgebiet

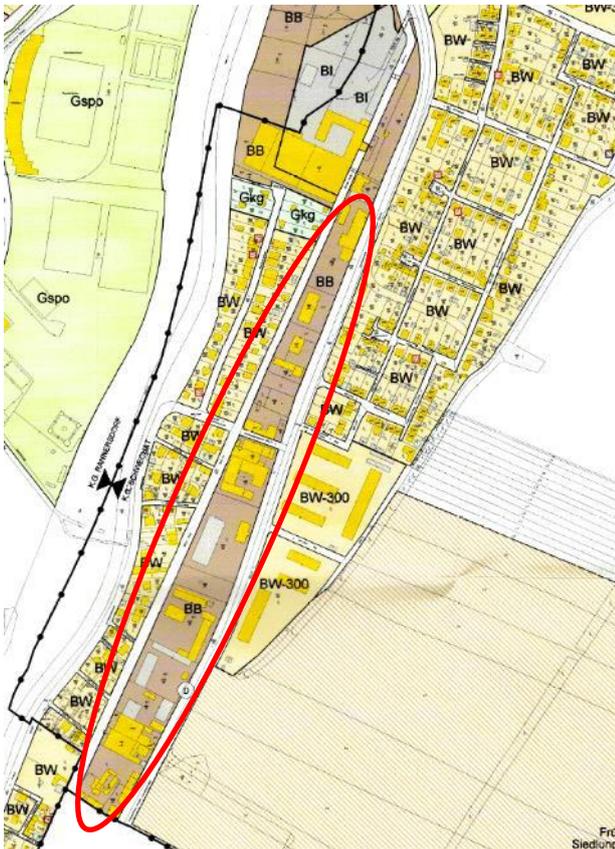
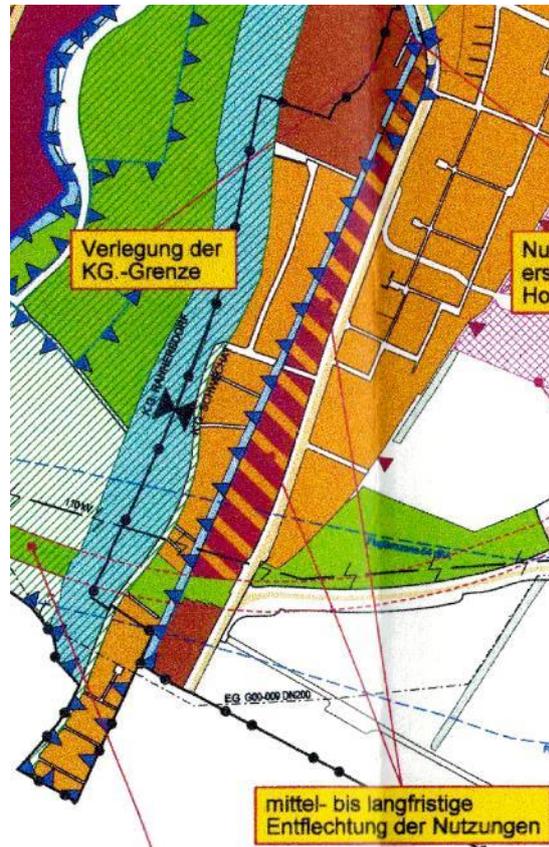


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtskräftigen ÖEK im Bereich der Humberger Straße



Dementsprechend soll das **Örtliche Entwicklungskonzept** nun so **abgeändert** werden, dass hier eine **Betriebszone festgelegt** wird. (Hinweis: Jener Teil nördlich der Parzelle 656/2, welcher im Eigentum der Schwechater Kabelwerke steht, ist von der gegenständlichen Planungsmaßnahme nicht betroffen.)

Für die östlich und westlich davon gelegene Wohnzone, welche durch das Bachbett des Kalten Ganges bzw. durch die Landesstraße getrennt sind, resultiert durch diese Neuausrichtung keine Verschlechterung der bisherigen (Lärm-)Situation. Dies soll auf Ebene der Flächenwidmung auch dadurch sichergestellt werden, in dem die Betriebszone auf Nutzungen eingeschränkt wird, die ein Emissionsverhalten aufweisen, wie es innerhalb eines Bauland-Kerngebiet zulässig ist (siehe Änderungspunkt 1).

Mit dieser Vorgehensweise nimmt die Stadtgemeinde Schwechat die Ergebnisse der im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung durchgeführten Variantenuntersuchung zur Kenntnis (wonach Variante 3 langfristig zu den geringsten Nutzungskonflikten führen würde), entscheidet sich aber dennoch bewusst für eine Beibehaltung der langjährigen Nutzungsstruktur durch die Festlegung einer Betriebszone im Örtlichen Entwicklungskonzept.

Änderung des Flächenwidmungsplanes:

KG. Schwechat:

1.) Umwidmung von Bauland-Kerngebiet (BK) in Bauland-Betriebsgebiet-Emissionsverhalten wie Bauland-Kerngebiet (BB-Emissionsverhalten wie BK) (Himberger Straße)

Betroffene Parz. Nr.: 656/16, 656/18, 656/2, 656/17, 656/29, 656/5, 656/20, 656/12, 656/13, 656/30, 656/11, 656/19, 656/25

Dieser Punkt stellt die Umsetzung der unter Punkt A.) beschriebenen Festlegung einer Betriebszone im Süden der Katastralgemeinde Schwechat zwischen der Himberger Straße im Osten und dem Bachbett des Kalten Ganges im Westen dar. Das hier rechtskräftige Bauland-Kerngebiet soll in **Bauland-Betriebsgebiet-Emissionsverhalten wie Bauland-Kerngebiet** umgewidmet werden.

Mit dem Widmungszusatz „-Emissionsverhalten wie BK“ kann sichergestellt werden, dass hier keine Emissionen durch Nutzungen resultieren, welche nicht auch im Bauland-Kerngebiet zulässig wären. Für das östlich und westlich davon gelegene Bauland-Wohngebiet, welches durch das Bachbett des Kalten Ganges bzw. durch die Landesstraße getrennt sind, kommt es damit zu keiner Verschlechterung der bisherigen Lärmsituation.

Das Gebiet weist durch die Landesstraße eine funktionsgerechte Erschließung auf und wird ordnungsgemäß ver- und entsorgt. Für die Gemeinde entstehen durch die planerische Neuausrichtung folglich keine infrastrukturellen Aufwendungen.

Von der konsultierten Abteilung ST3 (Rückmeldung vom 08.11.2023) wurden keine Bedenken zur geplanten Widmungsmaßnahme übermittelt.

Gemäß den zur Verfügung stehenden Informationen aus NÖ Atlas und Cadenza-Web-Abfrage findet die Änderung in keinem Bereich statt, für den Standortgefahren gemäß § 15 Abs. 3 und 5 NÖ ROG 2014 (verminderte Tragfähigkeit, extreme Feuchtlage, extreme Schattenlage, Steinschlag, Rutschung, Hangwasser) bekannt sind.

Die Cadenza-Abfrage (04.10.2023) zeigt auf Grund der langjährigen betrieblichen Nutzungen allerdings mehrere Altstandorte und eine Altablagerung. Gemäß konsultierter Abteilung Wasserwirtschaft (Rückmeldung vom 26.01.2024) ist nicht davon auszugehen, dass eine erhebliche Umweltgefährdung vorliegt. Auf Grund der Klassifizierung sind Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Betreffend das Thema Hochwasser ist auf eine geringfügige Überlagerung der HQ₁₀₀-Linie mit Parzelle 656/17 zu verweisen. Das Grundstück ist in diesem Bereich allerdings bereits langjährig bebaut. Die Darstellung des Verlaufes der Hochwasserlinie ist daher anzuzweifeln. Gemäß Konsultation der Abteilung Wasserbau (Rückmeldung vom 03.01.2024) bestehen aus wasserbaulicher Sicht keine Hinderungsgründe für die geplante Umwidmung. Durch die Errichtung des letzten noch offenen Hochwasserschutz-Teilabschnittes (in den Jahren 2025 bis 2026), wird die großteils jetzt schon geringe Betroffenheit durch das 100-jährliche Hochwasserereignis nicht mehr gegeben sein.

Überlagerungen mit Waldflächen, Natura 2000-Gebieten, Natur-, Landschaftsschutzgebieten oder Naturdenkmälern sind gemäß NÖ Atlas nicht gegeben. Eine artenschutzrechtliche Relevanz ist auf Grund der bestehenden Bebauung und der Störungseinflüsse durch die betrieblichen Nutzungen nicht anzunehmen.

Wasserschutzrechtliche Schutz- oder Schongebiete sind laut NÖ Atlas nicht direkt betroffen. Nördlich liegt jedoch in einer Entfernung von rd. 20 m das „SCHUTZGEBIET Brunnen neu, Schwechater Kabelwerke GmbH BL-1870“. Gemäß Konsultation der Abteilung Wasserwirtschaft (Rückmeldung vom 19.10.2023) ist durch die geplante Umwidmung keine Beeinträchtigungen des bestehenden Brunnens bzw. des Brunnenschutzgebietes der Schwechater Kabelwerke GmbH zu erwarten. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen daher keine Bedenken gegen die geplante Umwidmung.

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland, LGBl. 67/2015, i.d.g.F., liegt der Bereich innerhalb eines wasserwirtschaftlichen Vorranggebietes (= Zone mit grundwasserführenden Schichten, die für die derzeitige und künftige Wasserversorgung von besonderer Bedeutung sind.). Da die gegenständliche Maßnahme keine Neuwidmung von Bauland zum Gegenstand hat, sondern nur eine Umwidmung, ist von keinen negativen Auswirkungen auf das Vorranggebiet auszugehen.

Historisch oder künstlerisch wertvolle Bereiche sind im Nahbereich des Planungsgebietes nicht vorhanden, folglich kommt es auch zu keiner Beeinträchtigung eines etwaig prägenden Charakters. Gleichfalls können negative Auswirkungen auf strukturelle und kulturelle Gegebenheiten ausgeschlossen werden.

Die Umwidmung erfolgt innerörtlich, dementsprechend resultieren daraus keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

KG. Schwechat:

2.) Umwidmung von Bauland-Sondergebiet-Kirche (BS-Kirche), Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen (BK-He) und Bauland-Kerngebiet (BK) in öffentliche Verkehrsfläche (Vö) (B10/Höhe Schmidgasse)

Betroffene Parz. Nr.: .74, .76, .121/1, .122

In einem Teilbereich der Landesstraße B 10 (ca. auf Höhe des Kreuzungsbereiches mit der Schmidgasse) besteht zu beiden Seiten das öffentliche Interesse, das öffentliche Gut zu Lasten des angrenzenden Baulandes zu vergrößern und damit die hier rechtskräftige Ausweisung der öffentlichen Verkehrsfläche zu vergrößern.

Hintergrund ist die Bedeutung dieses Straßenabschnittes sowohl für den öffentlichen Personennahverkehr als auch für Fußgänger. Im Falle der bereits lang geplanten Verlängerung der Straßenbahnlinie 72 als erste länderübergreifende Straßenbahn (von Wien Simmering bis nach Schwechat/NÖ) soll in diesem Bereich ein zentraler Umsteigeknoten mit entsprechendem Aufkommen entstehen.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan – Bereich B10/Schmidgasse

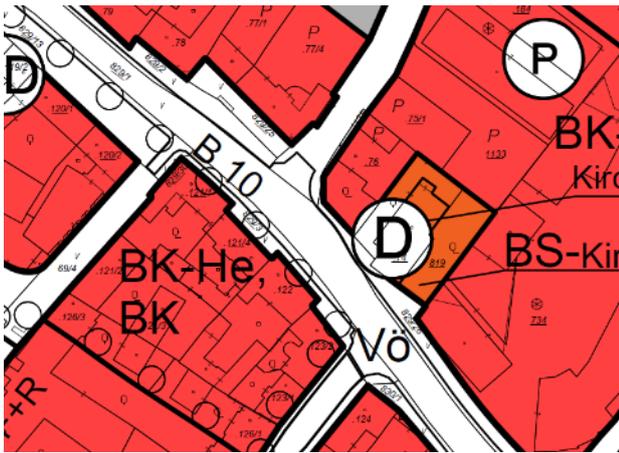
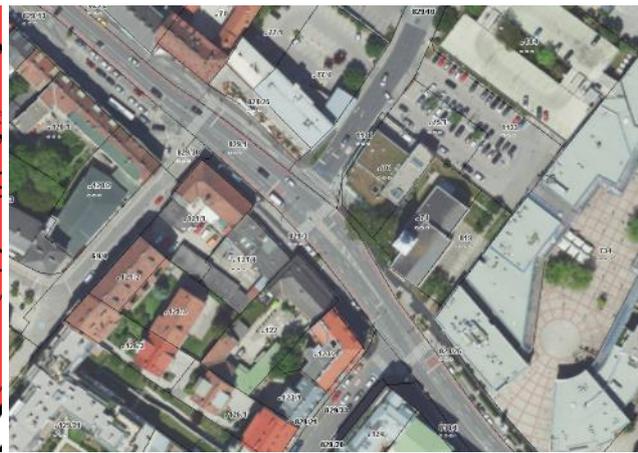


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem aktuellen Luftbild (Quelle NÖ Atlas, 26.09.2023)



Aktuell arbeitet die Stadt Wien daran, ihre bestehenden Linien nach Vorbild der Badner-Bahn ans Wiener Umland anzuschließen. Im Schwechater Einzugsgebiet leben rund 20.000 Menschen. Mit der Erweiterung der Linie 72 sollen werktags bis zu 4500 Fahrgäste mit der Bim nach Wien gelangen.²

Abbildung 5: Geplante Routenführung der Straßenbahnlinie 72 nach Schwechat³



² <https://www.profil.at/wirtschaft/oefwi-ausbau-wie-wien-auto-pendler-fuer-die-bahn-motivieren-will/402771199#:~:text=Drei%20von%20vier%20Pendlern%20%C3%BCberqueren,erkl%C3%A4ren%20Verkehrsspezialisten%20im%20profil%2DGespr%C3%A4ch>, abgerufen am 18.03.2024

³ <https://www.profil.at/wirtschaft/oefwi-ausbau-wie-wien-auto-pendler-fuer-die-bahn-motivieren-will/402771199#:~:text=Drei%20von%20vier%20Pendlern%20%C3%BCberqueren,erkl%C3%A4ren%20Verkehrsspezialisten%20im%20profil%2DGespr%C3%A4ch>, abgerufen am 18.03.2024

Falls dieses Vorhaben aber unerwarteterweise doch nicht umgesetzt wird, dann besteht die Überlegung, die bestehende Busspur an der Südseite der B 10 zu verlängern. Sie endet derzeit vor der Nebenfahrbahn, in der die Busse halten. Diese Nebenfahrbahn soll künftig einer neuen Platzgestaltung weichen. In diesem Fall würden die Busse bzw. die Haltestellen hinaus auf die Landesstraße verlegt werden, sodass die Busse weiter in einer Busspur Richtung Osten geführt werden könnten.

Im Zuge der Umsetzung dieser Planungsabsichten ist mit einem massiven Umbau und Umgestaltung zu beiden Seiten des betreffenden Straßenabschnittes der B10 zu rechnen. Um den öffentlichen Straßenraum individuell gestalten zu können und für alle Verkehrsteilnehmer ausreichend Platz zur Verfügung stellen zu können, soll deshalb nunmehr die Vergrößerung der öffentlichen Verkehrsflächen vorgenommen werden.

Die Nachfrage an einem öffentlichen Verkehrsangebot ist und wird angesichts des Ausbaues der Mittelschule in der Schmidgasse und der Mühle „GoodMills Österreich“ weiterhin groß sein. Damit einher geht ein hohes Aufkommen an Fußgängern. Dieses verlangt wiederum ausreichend dimensionierte Gehwege. Vor allem nördlich der Parzellen .121/1 und .122 sind die Breiten – im Vergleich zu den Nachbargrundstücken .121/4 und .123/2 – derzeit unzureichend.

Planungsabsicht der Stadtgemeinde Schwechat ist es daher, das öffentliche Gut in diesem Straßenabschnitt zu vergrößern und seine Wahrnehmung und Bedeutung als Platz zu stärken.

Dieses Ziel bezieht sich auch auf den Bereich nördlich der B10 bei den Parzellen .74 (Kirche) und Nr. .76 (Drogeriefiliale). Der südliche Teil des Grundstückes Nr. .76 ist aktuell nicht bebaut und wird von Fußgängern stark frequentiert.–Dies soll auch zukünftig weiterhin sichergestellt werden. Das südwestliche Teilstück der Kirchenparzelle, auf dem sich ein Baum und zwei Zugänge befinden, wird von der Gemeinde gepflegt.

Abbildung 6: Blick von der B 10 in Richtung Norden auf den unbebauten Bereich der Parzelle .76 und einen Teilbereich der Kirchparzelle .74 (Quelle: Google Street View vom Juni 2023, abgerufen am 26.09.2023)



Dieser kleine Platz soll erhalten bleiben, weshalb ein Teil der hier rechtskräftigen Ausweisung von Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen und Bauland-Sondergebiet-Kirche in eine **öffentliche Verkehrsfläche (Vö)** umgewidmet werden soll. Im Falle ei-

Von der konsultierten Abteilung ST3 (Rückmeldung vom 08.11.2023) wurden keine Bedenken gegen die geplante Widmungsmaßnahme übermittelt

Die Umwidmungen finden gemäß den zur Verfügung stehenden Informationen aus NÖ Atlas, Bodenkarte und Cadenza-Web-Abfrage in keinem Bereich statt, für den Standortgefahren gemäß § 15 Abs. 3 und 5 NÖ ROG 2014 (Hochwasser, verminderte Tragfähigkeit, extreme Feuchtlage, Rutsch- und Sturzgefahr, extreme Schattenlage, Hangwasser) bekannt sind.

Die Cadenza-Abfrage (04.10.2023) zeigt mehrere Altstandorte im Nahbereich der Umwidmungen. Gemäß konsultierter Abteilung Wasserwirtschaft (Rückmeldung vom 26.01.2024) ist nicht davon auszugehen, dass eine erhebliche Umweltgefährdung vorliegt. Auf Grund der Klassifizierung sind Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Die von der dargelegten Änderung betroffenen Flächen liegen gemäß den zur Verfügung stehenden Informationen des NÖ Atlas außerdem in keinem naturschutzrechtlich zu berücksichtigenden Bereich (Natura 2000, Natur-, Landschaftsschutzgebiet, Natura 2000, Naturpark). Artenschutzrechtlich sind sie auf Grund ihrer Nutzung und Bebauung/Versiegelung nicht relevant.

Wasserschutzrechtlich zu berücksichtigende Festlegungen (Schutz- oder Schongebiet) sind von der geplanten Änderungsmaßnahme gemäß NÖ Atlas (Wasserbuch) nicht betroffen.

In Hinblick auf die Themen Orts- und Landschaftsbild sowie Auswirkungen auf strukturelle und kulturelle Gegebenheiten (§ 14 Abs. 2 Zi. 14 NÖ ROG 2014) ist auf die innerstädtische Lage und die bestehende Bebauung/Versiegelung zu verweisen. Durch die Vergrößerung der Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen werden keine schützenswerten Bestände beeinträchtigt (Kirche auf Parz. .74 ist denkmalgeschützt).

Gemäß Konsultation des Bundesdenkmalamtes (Rückmeldung vom 20.11.2023) bestehen keine Vorbehalte gegen die geplante Änderung. [Es wird lediglich angeraten, Bodeneingriffe unter archäologischer Begleitung durchführen zu lassen, um Schwierigkeiten und Bauverzögerungen bei unvorbereitet auftretenden, zu meldenden und dann (befristet) den Bestimmungen (§§ 8 und 9) des Bundesgesetzes vom 25. September 1923, BGBl. Nr. 533/1923 in der Fassung BGBl. I Nr. 92/2013 (Denkmalschutzgesetz) unterliegenden archäologischen Funden zu vermeiden.]

KG. Mannswörth und Rannersdorf:

3.) Umwidmung von Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen (BK-He) und Bauland-Kerngebiet (BK) in Bauland-Kerngebiet-nachhaltige Bebauung-Handelseinrichtungen (BKN-He) und Bauland-Kerngebiet-nachhaltige Bebauung (BKN) sowie Festlegung maximaler Geschoßflächenzahlen (GFZ) von 1,4 bzw. 1,6

Betroffene Parz. Nr.: 248/2, 295/120, 73/2, 72, 284/4, 283, 284/5, 284/6 (KG. Mannswörth) sowie .268, .269, 130/51, .66/2, 134/3, 136/65, .18, .21/2, .22/2, .23, .34, .33, .32, .80, .83, 154, 201/32, .42, .41, 136/87, .39, .38, .37/2, .37/1, .40, .10, .11, .12, .14, 180, 162/27, 162/25, 162/33 (KG. Rannersdorf)

Die Stadtgemeinde Schwechat hat in den vergangenen Änderungsverfahren Maßnahmen getroffen, um den strukturellen Charakter des Siedlungsgebiets zu erhalten. Darunter fällt die Ergänzung von Teilen des rechtskräftigen **Bauland-Wohngebiet** mit dem Widmungszusatz „**maximal 2 Wohneinheiten**“ im Rahmen der 17. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes. Im Zuge der 17. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte für diese gegenständlichen Flächen eine umfassende Änderung der Bebauungshöhen, wodurch eine **Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1** ausgelöst wurde.

In einem weiteren Schritt wurde nun auch das gewidmete **Bauland-Kerngebiet** in den Katastralgemeinden Kledering, Mannswörth und Rannersdorf sowie in einem Teil von Schwechat (Bauland-Kerngebiet in der Humberger Straße 52 bis 72) untersucht. (Das Bauland-Kerngebiet im Zentrum der Stadt Schwechat war hierbei nicht Inhalt der Untersuchung, sondern soll in einem weiteren Schritt gesondert betrachtet werden.).

Auf Basis einer **umfassenden Grundlagenforschung**⁴ (mit Erhebung der raumordnungsrechtlichen und raumordnungsfachlichen Grundlagen, des aktuellen Bestandes/der Struktur, der Siedlungsstruktur nach Anzahl der Wohneinheiten pro Grundstück, den Bebauungsmöglichkeiten gemäß den Bestimmungen des Bebauungsplans, der Bebauungsstruktur nach Bauungsform und Geschoßflächenzahl im Bestand, der Grundstücksstrukturen und -größen sowie der Erschließung und Infrastrukturausstattung) wurden mit den Vertretern der Stadtgemeinde Schwechat umfassende **Diskussionen** geführt, im Rahmen derer erwogen wurde, wie der Erhalt des strukturellen Charakters des Siedlungsgebiets in den als Bauland-Kerngebiet gewidmeten Bereichen (ohne Zentrum Stadt Schwechat) langfristig am besten sichergestellt werden könnte.

Die ersten Überlegungen hatten die **Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Grundstück** zum Inhalt. Da hierbei aber offensichtlich wurde, dass dies zu erheblichen Einschränkungen für die Grundeigentümer:innen führen würde (siehe hierzu diverse Beispiele im Bericht „Grundlagen zur Neudefinition der Bebauungsmöglichkeiten im Bauland Kerngebiet“ des Büros Dr. Paula), kristallisierte sich heraus, das Instrument der **Neudefinition der höchstzulässigen Geschoßflächenzahl** aufzugreifen.

(Hinweis: Zur Sicherung der Änderung des Flächenwidmungsplans wurde in der Sitzung des Gemeinderats am 16. Dezember 2021 eine Bausperre gemäß § 26 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 für den gesamten Untersuchungsraum erlassen. Die Bausperre erfolgte zur Sicherung der Durchführung einer beabsichtigten Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes. Eine Verlängerung dieser Bausperre wurde am 09.11.2023 vom Gemeinderat beschlossen.)

Vom Büro Dr. Paula wurden für alle Untersuchungsgebiete die aktuelle Geschoßflächenzahl nach dem Baubestand erhoben (siehe Beispiel Mannswörth auf der nächsten Seite).

Hierbei zeigte sich für die einzelnen Untersuchungsbereiche („Grundlagen zur Neudefinition der Bebauungsmöglichkeiten im Bauland Kerngebiet“ vom 14.12.2022, S. 9):

Rannersdorf: *„Das Zentrum von Rannersdorf ist strukturell sehr inhomogen. Westlich der Brauhausstraße sind die Grundstücke sehr groß. Aus diesem Grund ist die Ge-*

⁴ Diese grundlegenden Arbeiten wurden vom Büro Dr. Paula (Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH, Wien) durchgeführt. Die Ergebnisse sind in dem Bericht „Grundlagen zur Neudefinition der Bebauungsmöglichkeiten im Bauland Kerngebiet“ vom 14.12.2022 (GZ. 21108; DI S. Laussegger) und den zugehörigen Plandarstellungen festgehalten.

schoßflächenzahl (GFZ) auch im Falle von dichten Bebauungsformen eher niedrig. Der Wert von 1,0 wird in den meisten Fällen nicht bzw. nur gering überschritten. Westlich der Brauhausstraße sind sehr unterschiedliche Grundstücksgrößen gegeben, weswegen die Struktur in Hinblick auf die GFZ stark durchmischt ist. Bei verdichteten Bebauungsformen auf sehr kleinen Parzellen liegt die GFZ teilweise über 2,0. Der Großteil der Bauplätze liegt jedoch auch hier unter einem Wert von 1,0.“

Kledering: „Im Bereich der Klederinger Straße und der Steinmetzgasse kommen sehr unterschiedliche Geschößflächenzahlen (GFZ) vor. Im westlichen Teil wird der Wert von 1,0 nicht oder kaum überschritten. Im östlichen Teil sind auf einigen Grundstücken verdichtete Wohnbauten vorhanden, teilweise ist somit eine deutlich höhere GFZ gegeben.“

Mannswörth: „Im Großteil des Gebiets wird eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 1,0 nicht überschritten, insbesondere im Falle des alten Baubestandes, der durch alte Hofstrukturen mit zumeist nur eingeschößiger Bebauung gebildet wird. Es gibt jedoch mehrere Bereiche mit verdichteten Bebauungsformen, in denen eine GFZ größer als 1,0 vorkommt. Diese wird in den meisten Fällen allerdings nicht weit übertroffen.“

Abbildung 9: Geschößflächenzahl nach Baubestand in Mannswörth (Bearbeiter Büro Dr. Paula, Stand 08.2022)



Schwechat Humberger Straße: „Die bestehenden Gebäude sind hauptsächlich betrieblich genutzt und daher meist nur eingeschößig. Die Geschößflächenzahl (GFZ) liegt daher großteils deutlich unter 1,0.“

In Abstimmung mit den Vertretern der Stadtgemeinde Schwechat wurde aufbauend auf die erfolgten Untersuchungen folgende Vorgehensweise für die Festlegung des Instrumentes „Geschößflächenzahl“ gewählt:

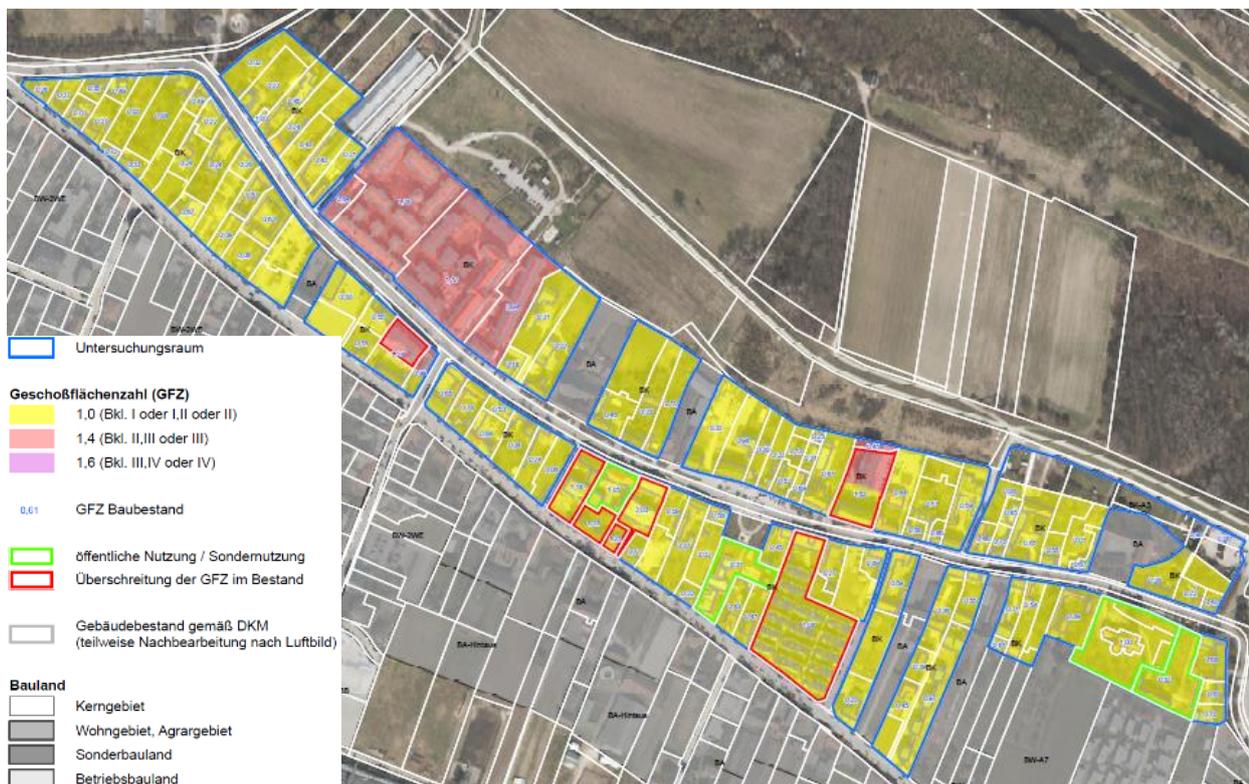
In jenen Bereichen, wo man eine relativ **niedrige Bebauung** vorfindet (Bauklassen I; I,II oder II gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan) soll eine **GFZ von 1,0 nicht überschritten** werden. Infolgedessen ist **keine Änderung der Widmung** (von Bauland-Kerngebiet in Bauland-Kerngebiet-nachhaltige Bebauung) und **keine Festlegung** einer höchstzulässigen **GFZ notwendig**.

(In diesen Fällen erfolgt im Zuge der 20. Änderung des Bebauungsplanes eine Abänderung der rechtskräftigen Bauklassen in eine höchstzulässige Gebäudehöhe, um so eine Geschoßflächenzahl von 1 auszulösen.)

Dort, wo der rechtskräftige Bebauungsplan die **Bauklassen II und/oder III** vorsieht, sind hingegen für eine Geschoßflächenzahl > 1 geeignet. In diesen Bereichen soll die Widmung Bauland-Kerngebiet-**nachhaltige Bebauung** mit einer höchstzulässigen **Geschoßflächenzahl von 1,4** verordnet werden.

In Bereichen, für die der Bebauungsplan die **Bauklassen III und/oder IV** ausweist (Rannersdorf), soll die Widmung Bauland-Kerngebiet-**nachhaltige Bebauung** inkl. einer höchstzulässigen **Geschoßflächenzahl von 1,6** festgelegt werden.

Abbildung 10: Vorschlag Geschoßflächenzahl in Mannswörth (Bearbeiter Büro Dr. Paula, Stand 08.2022)



„Diese Vorgehensweise orientiert sich somit stark an den rechtskräftigen Festlegungen des Bebauungsplans, an den die Bestimmungen im Flächenwidmungsplan angepasst werden sollen.

Auf einigen Flächen ist eine Bebauung vorhanden, die eine höhere GFZ aufweist, als der oben dargestellte Vorschlag zulassen würde. Für diesen Bestand ist ein Konsens gegeben, dieser kann daher auch weiterhin bestehen bleiben und auch saniert werden. Ein weiterer Ausbau der Gebäude wäre nach allfälliger Änderung des Flächenwid-

mungsplans allerdings nicht mehr zulässig.“ („Grundlagen zur Neudefinition der Bebauungsmöglichkeiten im Bauland Kerngebiet“ vom 14.12.2022, S. 11)

Da sich die gewählten Geschoßflächenzahlen stark an den geltenden Festlegungen des Bebauungsplans orientieren und damit **nicht mehr ermöglicht wird als bislang zulässig war**, sind durch die Planungsmaßnahme **keine relevanten Auswirkungen** auf sämtliche Schutzgüter (v.a. Verkehr⁵, Ortsbild und Landschaftsschutzgebiet „Donau-March-Thaya-Auen“) zu erwarten.

Mit der gegenständlichen Planungsmaßnahme **bewahrt** die Stadtgemeinde Schwechat **den gewachsenen Bestand** und **sichert** damit (im Rahmen der zur Verfügung stehenden rechtlichen Instrumente) **bestmöglich die vorhandene Struktur**.

Hinsichtlich des denkmalgeschützten Schlosses, Gut Freyenthurn, Gst. Nr. 284/5 (KG. Mannswörth) erfolgte eine Konsultation des Bundesdenkmalamtes. Laut Rückmeldung vom 29.11.2023 *„ist dort keine bekannte archäologische Fundstelle betroffen und es bestehen seitens der Abteilung für Archäologie keine Vorbehalte gegen die Änderung 3. Seitens oberirdischem Baudenkmal ist die Fläche zwar bebauungsfrei, jedoch wird ein maximaler Abstand von potentiellen Neubauten sowie deren höhenmäßige Unterordnung an den Bestand empfohlen. Bei den Bauarbeiten ist eine Zustandsfeststellung eventueller vorhandener Schäden sowie auf die Verwendung erschütterungsarmer Baumaschinen zu empfehlen.*

Eine Gefährdung des Baudenkmal wird durch die skizzierten Maßnahmen als wenig wahrscheinlich erachtet, wenn die oben genannten Empfehlungen eingehalten werden. Wenn kein direkter baulicher Anschluss an das Baudenkmal erfolgt, ist keine weitere Einbeziehung des Bundesdenkmalamts erforderlich.“

Hierzu ist festzuhalten, dass sowohl der Umgebungsbereich östlich als auch westlich davon bereits vollständig bebaut ist. Höhenrelevante Baumaßnahmen sind daher in nächster Zeit nicht zu erwarten.

Gemäß den zur Verfügung stehenden Informationen aus NÖ Atlas und Cadenza-Web-Abfrage findet die Änderung in keinem Bereich statt, für den Standortgefahren gemäß § 15 Abs. 3 und 5 NÖ ROG 2014 (verminderte Tragfähigkeit, extreme Feuchtlage, extreme Schattenlage, Steinschlag, Rutschung, Hangwasser) bekannt sind.

Betreffend das Thema Hochwasser erfolgte eine Konsultation der Abteilung Wasserbau (Rückmeldung vom 03.01.2024). Demnach bestehen aus wasserbaulicher Sicht keine Hinderungsgründe für die geplante Umwidmung. Bis auf die Grundstücke .268 und .269, KG Rannersdorf, sind die Grundstücke nur in kleinen Teil-/Randbereichen vom HQ₁₀₀ betroffen. Durch die Errichtung des letzten noch offenen Hochwasserschutz-Teilabschnittes (in den Jahren 2025 bis 2026), wird die großteils jetzt schon geringe Betroffenheit durch das 100-jährliche Hochwasserereignis nicht mehr gegeben sein.

Die Cadenza-Abfrage (04.10.2023) zeigt mehrere Altstandorte, eine Altablagerung und eine Altlast. Gemäß konsultierter Abteilung Wasserwirtschaft (Rückmeldung vom 26.01.2024) ist in der überwiegenden Anzahl der Fälle nicht davon auszugehen, dass eine erhebliche Umweltgefährdung vorliegt. Auf Grund der Klassifizierung sind Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

⁵ Von der konsultierten Abteilung ST3 (Rückmeldung vom 08.11.2023) wurden keine Bedenken zur geplanten Widmungsmaßnahme übermittelt.

Im Falle der zwei Altstandorte auf den Parzellen .80 (Altstandort „Murexin Chemische Fabrik Forster & Haendel“) und .18 (Altstandort „Textilfabrik Lothar Isbary“) wird festgehalten: *„Die angeführten Grundstücke wurden als Altstandort im Zuge der systematischen Erfassung von Altstandorten erfasst und als Fläche mit erhöhtem Gefährdungspotenzial klassifiziert.*

Aufgrund der Nutzungsgeschichte des Standortes ist der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung gegeben. Gemäß ALSAG 1989 ist somit die Durchführung von ergänzenden Untersuchungen mit Bundesmitteln geplant, um das Gefährdungspotenzial abzuschätzen und eine Prioritätenklassifizierung vornehmen zu können.

... Erst wenn der Standort ausreichend untersucht wurde, kann entweder der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung ausgeräumt werden, oder es werden Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen gesetzt. ... Bevor die Ergebnisse aus der ergänzenden Untersuchung vorliegen, kann somit keine konkrete Aussage zu diesen Fragen getroffen werden. Es wird jedenfalls festgehalten, dass Beeinträchtigungen der Nutzung und Erschwernisse im Hinblick auf eine allfällige Sanierung oder Sicherung des Altstandortes möglich sind.“

Hierzu ist anzumerken, dass es sich in beiden Fällen um bereits bebaute Flächen handelt. Zudem entspricht die geplante GFZ-Festlegung von 1,4 dem ungefähren Ist-Stand und führt darüber hinaus zu keiner Nutzungsänderung, die eine Verschlechterung der Umweltsituation oder zusätzliche neue Gefahrenmomente bedingt.

Betreffend die Altlast „Heferlbach“ wird gemäß konsultierter Abteilung Wasserwirtschaft angemerkt: *„Während der Sanierung der Altlast ist sicherzustellen, dass der Erfolg der Sanierungsmaßnahmen durch Nutzungsänderungen nicht negativ beeinflusst wird.“*

Mit der Widmungsmaßnahme wird im Bereich der Parzelle 295/120 lediglich ein schmaler Randbereich der Altlast berührt. Durch die Festlegung einer GFZ von 1,4 ist daher keine Gefährdung hinsichtlich des Erfolges der Sanierungsarbeiten zu vermuten.

ANTRAG:

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Schwechat beschließt /*nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen / folgende

VERORDNUNG

§ 1

Auf Grund des § 25 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F., wird das Örtliche Raumordnungsprogramm dahingehend abgeändert, dass in den **Katastralgemeinden Schwechat, Mannswörth und Rannersdorf** der Flächenwidmungsplan abgeändert und neu dargestellt wird.

§ 2

Weiters wird das Örtliche Entwicklungskonzept für den in der Plandarstellung dargestellten Bereich der **Katastralgemeinde Schwechat** abgeändert. Diese Änderung wird als Farbdarstellung ausgeführt.

§ 3

Die Plandarstellungen, die gemäß § 2 Zi. 3a der Planzeichenverordnung, LGBl. 8000 i.d.g.F., als Farbdarstellung ausgeführt und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Stadtamt Schwechat während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 4

Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die NÖ Landesregierung und nach ihrer darauf folgenden Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.