

Stadtgemeinde Schwechat
21. Änderung des digitalen Bebauungsplanes 2012

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 10
2. Verordnungstext	Seiten 11 bis 13
3. Plandarstellung	Seiten 14 bis 29

STADTGEMEINDE SCHWECHAT
21. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 2012

ERLÄUTERUNG ZU DER GEPLANTEN ÄNDERUNG:

Die Stadtgemeinde Schwechat beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes in den **Katastralgemeinden Schwechat, Kledering, Mannswörth und Rannersdorf**.

Darüber hinaus ist eine **Änderung des Verordnungstextes** vorgesehen.

Der derzeit rechtsgültige, digitale Bebauungsplan 2012 wurde am 26. März 2012 vom Gemeinderat beschlossen und ist am 04.07.2012 in Rechtskraft erwachsen. Seitdem wurde er 19-mal abgeändert. [Die 20. Änderung wurde (noch) nicht beschlossen.]

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) – und damit auch im Bebauungsplan 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 Bebauungsplan 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.

Korrektur:

Im Zuge der Ordnungsprüfung der 19. Änderung des Bebauungsplanes wurde von Seiten der Abt. RU1 angemerkt, dass sich in jenem Kreis, welcher auf das Grundstück Nr. .33/5, KG. Schwechat, weist, ein Tippfehler befindet. Entsprechend dem Entwurfsplan und dem dazu erfolgten Gemeinderatsbeschluss sollte sich in der Mitte des Kreises der Buchstabe „g“ für die geschlossene Bebauung finden, es scheint jedoch irrtümlich die Zahl 5 auf. Der Tippfehler wird nun im Zuge des gegenständlichen Verfahrens bereinigt.

KG. Schwechat:

1.) Kenntlichmachung der geänderten Flächenwidmung (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

Im Zuge der parallel aufliegenden 22. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes wird die rechtskräftige Widmung der gegenständlichen, an der Himberger Straße gelegenen, Parzellen von derzeit Bauland-Kerngebiet in „Bauland-Betriebsgebiet-Emissionsverhalten wie Bauland-Kerngebiet“ umgewidmet. Im Bebauungsplan wird diese geänderte Flächenwidmung entsprechend kenntlich gemacht.

Inhaltlich ergeben sich im Bebauungsplan keine Änderungen der rechtskräftigen Bebauungsbestimmungen.

2.) Kenntlichmachung der geänderten Flächenwidmung; Verschiebung von Straßenfluchtlinien (inkl. Anbauverpflichtungen) (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 das öffentliche Interesse, das öffentliche Gut zu Lasten des angrenzenden Baulandes zu vergrößern und damit die hier rechtskräftige Ausweisung der öffentlichen Verkehrsfläche zu vergrößern. Diese Änderung der Flächenwidmung wird auch im Bebauungsplan kenntlich gemacht.

Im Bereich der Grundstücke Nr. .74, .76, .121/1, .122 kommt es parallel-zu einer Verschiebung der rechtskräftigen Straßenfluchtlinien (teilweise inklusive der verordneten Anbauverpflichtungen). Zwischen den Grundstücken .76 und .122 beispielsweise vergrößert sich damit der Abstand zwischen den Straßenfluchtlinien um ca. 10 m von 24 m auf 34 m.

Es resultiert hieraus das Erfordernis einer Abtretung in das öffentliche Gut im Falle eines Bauvorhabens auf den angeführten Liegenschaften.

Hintergrund dieser sowohl den Flächen- als auch den Bebauungsplan betreffenden Planungsmaßnahme 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.

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.¹

Abbildung 1: Geplante Routenführung der Straßenbahnlinie 72 nach Schwechat²



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.

¹ <https://www.profil.at/wirtschaft/oeffi-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

² <https://www.profil.at/wirtschaft/oeffi-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

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 auch 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.

Abbildung 2: 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)



Dieses Ziel bezieht sich auch auf den Bereich nördlich der B10 (siehe Abbildung 2) bei den Parzellen .74 (Kirche) und Nr. .76 (künftige Drogeriefiliale). Der südliche Teil des Grundstückes Nr. .76 ist aktuell nicht bebaut und wird von Fußgängern stark frequentiert. Das südwestliche Teilstück der Kirchenparzelle, auf dem sich ein Baum und zwei Zugänge befinden, wird von der Gemeinde gepflegt.

Dieser kleine Platz soll erhalten bleiben, weshalb hier eine Einbeziehung ins öffentliche Gut und damit eine Verschiebung der Straßenfluchtlinie erfolgen sollen. Im Falle eines Bauvorhabens auf den Grundstücken Nr. .74 und .76 wäre dieser Teil dann in das öffentliche Gut abzutreten.

Südlich der Landestraße B 10 soll zur Schaffung eines breiteren Gehweges für Fußgänger das öffentliche Gut ebenfalls verbreitert und daher die Straßenfluchtlinie in Richtung Süden verschoben werden.

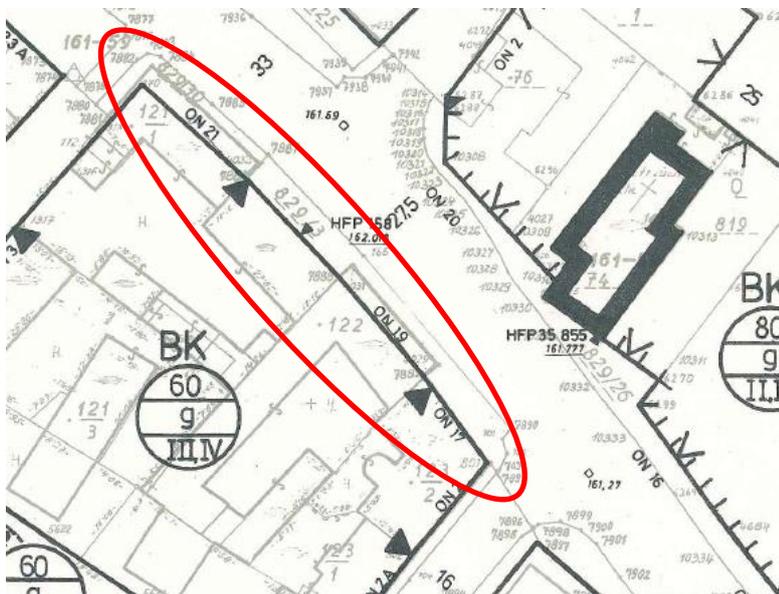
Hier stehen derzeit noch Gebäude, die im Falle eines künftigen Bauvorhabens abgerückt werden müssten. Nur so ist es mittel- bis langfristig möglich über die gesamte Länge, d.h. von Parzelle .121/1 im Westen bis zu Parzelle .123/2 im Osten, eine einheitliche Gehsteigbreite herzustellen, die ein sicheres Aneinandervorbeibewegen eines Fußgängers mit Kinderwagen samt begleitendem Kind und einem entgegenkommenden Fußgänger gewährleistet.

Abbildung 3: Blick von Westen auf den schmalen Gehsteig nördlich von Parzelle .121/1 (Quelle: Google Street View vom Juni 2023, abgerufen am 26.09.2023)



Gemäß Recherche wurde die Absicht einer Abtretung im Bereich der Grundstücke .121/1 und .122 in das öffentliche Gut bereits im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes 1992 dokumentiert – siehe Abbildung 4). Dies änderte sich erst im Zuge der 19. Änderung im Jahr 2003. Anlass war damals ausschließlich die Ermöglichung des Einbaus von Fremdenzimmern in ein bestehendes Gasthaus auf Parzelle .121/1, für dessen Realisierung eine durch das Haus verlaufende Straßenfluchtlinie hinderlich gewesen wäre. Die Zimmer wurden allerdings nie umgesetzt. Mittlerweile ist das einstige Traditionsgasthaus seit vielen Jahren nicht mehr in Betrieb und das Grundstück soll verkauft werden.

Abbildung 4: Auszug aus dem Bebauungsplan 1992



KG. Mannswörth und KG. Rannersdorf:

3.) Kenntlichmachung der geänderten Flächenwidmung

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)

Im Zuge der parallel stattfindenden 22. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes erfolgt auf den gegenständlichen Grundstücken in den Katastralgemeinden Mannswörth und Rannersdorf die Festlegung einer höheren Geschoßflächenzahl als 1 bei gleichzeitiger Umwidmung von Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen und Bauland-Kerngebiet in Bauland-Kerngebiet-nachhaltige Bebauung-Handelseinrichtungen und Bauland-Kerngebiet-nachhaltige Bebauung samt Festlegung einer Geschoßflächenzahl von 1,4 bzw. 1,6 in Übereinstimmung mit den Vorgaben des NÖ ROG 2014 (§ 53 Abs. 15). Dies wird auch im Bebauungsplan kenntlich gemacht.

Andere Inhalte des Bebauungsplanes werden hierdurch nicht berührt.

KG. Kledering, Mannswörth und Rannersdorf:

4.) Umfassende Abänderungen der Bebauungshöhen für das rechtskräftige Bauland-Kerngebiet mit Ausnahme des Zentrums Schwechat

Betroffene Parzellen Nr.:

KG. Kledering:

5/1, 10, 14/1, 14/2, 1076, 17/1, 21, 1040, 9, 25/2, 22, 26, 17/4, 13, 25/1, 6, 1063, 1037, 1025/1, 1009/1, 200/2, 200/1, 1153, 1014/1, 39, 1009/2, 43/2, 1014/2, 1025/3, 1008/2, 192, 34/1, 1011/1, 1013, 49/5, 48/2, 1003, 187/2, 1002, 45/2, 1001, 187/1, 1005

KG. Mannswörth: 176, , 174, 175, 173/3, 173/2, 173/1, 162, 160, 159/1, 161, 159/2, 193, 190, 191, 198/4, 179, 180, 192/1, 189/1, 205, 203, 206/3, 206/2, 206/1, 227/1, 226/1, 226/2, 295/160, 295/130, 770/6, 233/2, 231, 235, 233/1, 238/2, 238/1, 237/1, 232, 237/2, 240, 246, 248/2, 295/122, 244, 242/1, 243, 242/2, 157, 156, 138/2, 155/2, 158/2, 138/1, 139/1, 141, 125, 115/1, 115/2, 122, 126, 109, 123/2, 128, 112, 127, 113/2, 79/1, 78, 98, 75, 100, 101, 74/3, 74/1, 251/1, 253/2, 259, 256, 295/117, 252/1, 253/1, 267/1, 267/3, 268, 260, 265/1, 29, 11/1, 8/1, 6/2, 5, 1, 3, 12, 19, 14/1, 4, 8/2, 14/3, 9, 18/2, 770/4, 20/1, 7, 18/1, 23, 22, 24, 21/2, 27, 25, 28, 26, 44, 45/2, 45/1, 68/2, 68/1, 73/2, 72, 276/1, 273, 276/2, 294, 291, 288, 290, 292, 293, 289, 286, 285

KG. Rannersdorf: 27/4, 184, .61/2, 182/8, .115, 182/10, 182/5, 183/4, 182/7, 182/3, .6, 182/1, 181, .10, .191, .11, 179, 177, .12, .14, 176, 180, .43, 130/51, 136/75, 136/25, .160/3, 136/76, 136/74, .160/1, .159/1, 136/72, .158, 136/18, 136/78, .157/1, .157/2, 136/70, .156, 136/16, 136/15, .65, 134/10, 136/20, .159/2, .161/1, 136/21, .161/2, 136/79, 136/80, .161/4, 136/81, .161/5, 136/82, .161/6, 136/83, 136/84, 136/85, .162, 136/22, .38, 136/26, .37/2, .84, 136/10, .36, .99, 162/27, 162/33, 130/45, 159, 129/4, .27/2, 129/5, .27/1, 160, .30, .29, .82, 130/6, .28, 164/5

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 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 Himberger 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 durch das Büro Dr. Paula³ wurden mit den Vertretern der Stadtgemeinde Schwechat mehrere 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. Als Ergebnis kristallisierte sich das Regelungsinstrument der Geschoßflächenzahl heraus.

Während nun im Rahmen der 22. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes in jenen Bereichen, wo der rechtskräftige Bebauungsplan die Bauklassen II und/oder III vorsieht, die Widmung „Bauland-Kerngebiet-nachhaltige Bebauung mit einer höchstzulässigen Geschoßflächenzahl von 1,4“ festgelegt werden soll und in jenen Bereichen, für die der Bebauungsplan die Bauklassen III und/oder IV ausweist (Rannersdorf), die Widmung „Bauland-Kerngebiet-nachhaltige Bebauung inkl. einer höchstzulässigen Geschoßflächenzahl von 1,6“ vorgesehen ist, soll für all jene Flächen, wo man eine relativ niedrige Bebauung vorfindet (Bauklassen I und/oder II), eine GFZ von 1,0 nicht überschritten werden.

Für das rechtskräftige Bauland-Kerngebiet (mit Ausnahme Zentrum Schwechat) soll daher – wie schon in der 17. Änderung des Bebauungsplanes für große Teile des Bauland-Wohngebiet („BW-2WE“ u.a.) erfolgt – anstatt der rechtskräftigen Bauklassen eine höchstzulässige Bebauungshöhe ausgewiesen werden. Im Falle der Bauklasse I bedeutet dies nunmehr eine maximale Gebäudehöhe von 5 m, im Falle der Bauklassen I und/oder II legt der Bebauungsplan nunmehr eine maximale Gebäudehöhe von 8 m fest.

Mit einer höchstzulässigen Gebäudehöhe von 8 m trifft die Stadtgemeinde eine bewusste Unterscheidung zwischen Bauland-Kerngebiet und Bauland-Wohngebiet. Die im Zuge der 17. Änderung des Bebauungsplanes verordneten 6,5 m für das „BW-2WE“ der homogenen Einfamilienhausgebiete werden für die zentraler gelegenen Bauland-Kerngebiet-Flächen nicht als sinnvoll erachtet. Hier soll es möglich sein, bei Ausnutzung der 8 m ein drittes Vollgeschoß unterzubringen.

Die Festlegung einer höchstzulässigen Gebäudehöhe von 5 m bzw. 8 m anstatt der bisher rechtskräftigen Bauklassen bewirkt (lt. aktueller Rechtsauslegung der Abt. RU1), dass „eine neue Festlegung im Bebauungsplan“ im Sinne des § 53 Abs. 15 zweiter Satz NÖ ROG 2014 vorliegt. Es darf daher mit der Änderung des Bebauungsplanes die Geschoßflächenzahl von 1 bei neuen Bewilligungen nicht mehr überschritten werden.

Hinsichtlich des in Mannswörth teilweise betroffenen Landschaftsschutzgebietes „Donau-March-Thaya-Auen“ ist darauf hinzuweisen, dass sich durch diese Maßnahme

³ 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.

keine negative Auswirkung ergibt. Es wird nicht mehr ermöglicht als bislang zulässig war.

5.) Änderung des Verordnungstextes zum digitalen Bebauungsplan 2012

Die Stadtgemeinde Schwechat beabsichtigt im Zuge der gegenständlichen Änderung des digitalen Bebauungsplanes 2012 auch den rechtsgültigen Verordnungstext bezüglich der Bebauungsvorschriften für Punkt 5: „KFZ-Abstellanlagen“ zu ergänzen. Unter 5.4. sollen Regelungen betreffend Ein- und Ausfahrten im Wohnbauland getroffen werden. Darüber hinaus soll die gemäß NÖ ROG 2014 § 30 bestehende Ermächtigung hinsichtlich der Regelungen zur Begrünung von Gebäudeflachdächern im Abschnitt 11 „Dachbegrünung im Wohnbauland“ entsprechend umgesetzt werden.

1.) Punkt 5.4:

Im Zuge der gegenständlichen Änderung sollen für das Wohnbauland unter Punkt 5.4. Bebauungsvorschriften hinsichtlich der Ein- und Ausfahrten festgelegt werden. Die Festlegungen sollen zukünftig folgendermaßen lauten:

5.) KFZ-Abstellanlagen sowie Ein- und Ausfahrten

5.4. Ein- und Ausfahrten innerhalb des Wohnbaulandes

5.4.1. Bis 3 Wohneinheiten ist nur eine Ein- und Ausfahrt je Grundstück zulässig. Die Gesamtbreite der Ein- und Ausfahrt darf bei einem Grundstück, gemessen an der Straßenfluchtlinie, maximal 5,00m betragen.

5.4.2. Ab 4 Wohneinheiten darf die Gesamtbreite der Ein- und Ausfahrten bei einem Grundstück, gemessen an der Straßenfluchtlinie, in Summe maximal 7m betragen.

5.4.3. Bei ausschließlich oder zusätzlich zu den Wohneinheiten gewerblich genutzten Grundstücken im Bauland-Kerngebiet darf die Gesamtbreite der Ein- und Ausfahrten bei einem Grundstück, gemessen an der Straßenfluchtlinie, in Summe maximal 10m betragen.

5.4.4. Bestehende Straßenbäume sind zu erhalten und in die Planungen der Ein- und Ausfahrten zu integrieren. Wenn aus technischen Gründen eine Erhaltung von Bestandsbäumen nicht möglich ist, wird in Absprache mit der Stadtgemeinde Schwechat die weitere Vorgangsweise zu Lasten des Verursachers festgelegt.

In den letzten Jahren ist in den Ein- und Zweifamilienhausgebieten zu beobachten, dass immer häufiger die Vorgärten aufgelassen werden. Diese werden mit wasserundurchlässigen, nicht sickerfähigen Belägen verdichtet, um hier über die gesamte Grundstückslänge entlang der Straßenfluchtlinie Stellplätze für die privaten PKWs zu schaffen (siehe nachfolgende Fotos; Quelle: Google Street View Stand Juli 2021).



Dies hat zur Folge, dass keine Versickerung von Niederschlagswässern mehr möglich ist. Viele der im Boden normalerweise stattfindenden Prozesse werden verhindert. Hinzu kommt, dass durch die meist dunklen Flächen der Versiegelungen viel Energie aus der Sonneneinstrahlung absorbiert wird. Eine starke Erwärmung und Überhitzung dieser Flächen sind an heißen Tagen die Folge. Andererseits können entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen keine Baumscheiben angeordnet oder öffentliche Stellplätze angeboten werden.

Im März 2022 wurde nun für das gesamte Stadtgebiet der Stadtgemeinde Schwechat in der Parkraumbewirtschaftung flächendeckend die „Grüne Zone“ eingeführt⁴. Seither häufen sich die Anfragen nach der Möglichkeit einer Versiegelung der Vorgärten.

Um einer weiteren Bodenversiegelung der Vorgärten entgegenzuwirken und den öffentlichen Raum weiterhin individuell gestalten zu können, soll deshalb nunmehr die Gestaltung der Ein- und Ausfahrten zu den einzelnen Grundstücken im Wohnbaugebiet geregelt werden.

⁴ Mit der Einführung der „Grünen Zone“ im März 2022 wurde das Parken (neben der bereits bestehenden „Blauen Zone“ in der Innenstadt) in ganz Schwechat gebührenpflichtig. Sie erstreckt sich über das gesamte Schwechater Stadtgebiet.

Unter Punkt 5.4.3 soll darüber hinaus im Bauland-Kerngebiet die Ansiedlung von Mischformen (Wohnen und Gewerbe) gefördert werden. Deshalb soll hier die zukünftige Regelung für die Gesamtbreite der Ein- und Ausfahrten bei einem Grundstück mit 10m weniger restriktiv festgelegt werden.

2.) Neuer Punkt 11:

Seit der vorletzten Novelle des NÖ Raumordnungsgesetz 2014 besteht für Gemeinden gemäß § 30 Abs. 2 Z 22 bis Z 25 die Möglichkeit, verschiedene Festlegungen und Regelungen hinsichtlich einer ökologischen Standortentwicklung zu erlassen. Diese Möglichkeiten möchte die Stadtgemeinde Schwechat nun speziell auch für das Wohnbauland aufgreifen und mit Festlegungen von neuen zukunftsorientierten Bebauungsvorschriften einen wertvollen Beitrag zum Klimaschutz in der Region leisten.

Es soll daher der neue Punkt 11 in die Bebauungsbestimmungen aufgenommen werden:

11.) Dachbegrünung im Wohnbauland

Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 7%) von Haupt- und Nebengebäuden sind im Wohnbauland ab einer Gesamtfläche von 300 m² zumindest extensiv zu bepflanzen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Anlagen wie z.B. Stieghäuser, Lifte und Photovoltaik- oder Solaranlagen.

Mit Hilfe einer Begrünung von Gebäudeflachdächern ab 300 m² (für kleinere Dachflächen wie etwa jenen von Einfamilienhäusern ist diese Bestimmung nicht vorgesehen) möchte die Stadtgemeinde Schwechat die neuen rechtlichen Möglichkeiten gemäß NÖ ROG 2014 § 30 Abs. 2 Z 22 nutzen, um auch im Wohnbauland eine Verbesserung des Lokalklimas zu schaffen und aktiv Klimaschutz zu betreiben.

Die etwa bei Wohnhausanlagen weit verbreiteten Flachdächer oder flach geneigten Dächer bieten ideale Voraussetzungen, um weitere grüne Akzente in Wohngebieten zu setzen und der Erwärmung in den Sommermonaten entgegenzuwirken. Begrünte Flachdächer tragen nicht nur zur Erhöhung der Attraktivität des Wohnumfeldes für Anwohner*innen bei, sondern schaffen zusätzliche Grünflächen, die Wasser speichern und Staub sowie andere Schadstoffe aus der Luft filtern.

Begrünte Dächer bieten hierbei nicht nur Pflanzen, sondern auch vielen Lebewesen wichtige Lebensräume mitten in der Stadt. Sie erhöhen die Artenvielfalt und steigern die Lebensqualität für alle Bewohner*innen der Stadt.

Um Staunässe von Regenwässern zu vermeiden, sollte die Dachneigung mindestens 2% betragen. Ab einer Neigung von 9% müssen Zusatzmaßnahmen gegen das Abrutschen der Dachabdichtung und des Durchwurzelungsschutzes getroffen werden. Mit der geplanten Festlegung von bis zu 7% Dachneigung kann ein Gründachaufbau mit einem guten und sicheren Halt der Bepflanzung gewährleistet werden. (Leitfaden Dachbegrünung MA 22 – Wiener Umweltschutzabteilung, S. 106, 2021)

Dass die Bestimmung einer Bepflanzung erst ab einer Gesamtfläche von 300 m² gelten soll, hat ihren Hintergrund in der NÖ Bauordnung 2014. Unter § 66a Abs. 1 hat der Gesetzgeber Regeln für die verpflichtende Errichtung von Photovoltaikanlagen erlassen. Es heißt darin, dass die Dächer aller Neu- und Zubauten im Bauland mit einer bebauten Fläche der Gebäude oder mit einer verbauten Fläche der baulichen Anlagen von jeweils mehr als 300 m² zumindest für die Errichtung von Photovoltaikanlagen vorbereitet werden. An diesem Maß möchte sich die Stadtgemeinde Schwechat hinsichtlich der Festlegung zur Dachbegrünung orientieren.

Das Errichten von Photovoltaikanlagen und eine gleichzeitige Dachbegrünung schließen sich keineswegs aus. Sie können miteinander kombiniert werden. Das kühle Klima der extensiven Dachbegrünung hilft dabei, die Solarmodule abzukühlen, sodass diese sich im Sommer weniger stark aufheizen und somit ihren Ertrag steigern. Zudem kann die Substratschicht das Beschweren der Solaranlage ersetzen, welche verhindert, dass die Photovoltaik-Module durch Wind verschoben werden oder bei Sturm abheben. Weiters entstehen durch die Beschattung neue ökologische Nischen, wodurch die Biodiversität profitiert.

Darüber hinaus zeigen die unten angeführten Beispiele von in den letzten Jahren bewilligten und bereits errichteten Wohnhausanlagen im Stadtgebiet der Gemeinde Schwechat, dass das Maß von 300 m² schon bei mittelgroßen Wohnhausanlagen überschritten worden ist und die geplante Regelung somit greifen würde.

Bebaute Flächen von Wohnhausanlagen:

- Dr. Theodor Körner Platz 5 (vormals Körnerhalle):
Stiege 1 und Stiege 2 in Summe ca. 1.290 m² - 56 Wohneinheiten
- Römerstraße 16:
Stiege 1 – ca. 420 m² - 8 Wohneinheiten
Stiege 2 – ca. 842 m² - 21 Wohneinheiten
- Alfred Horn Straße 5:
398 m² - 15 Wohneinheiten

A n t r a g

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

VERORDNUNG

§ 1

Gemäß §§ 33 und 34 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F., wird der digitale Bebauungsplan 2012 für die **Katastralgemeinden Schwechat, Kledering, Mannswörth und Rannersdorf** abgeändert und neu dargestellt.

§ 2

In den rechtsgültigen Bebauungsbestimmungen der Stadtgemeinde Schwechat kommt es darüber hinaus zu folgenden Abänderungen bzw. Ergänzungen:

Der rechtskräftige Titel des Punktes 5 wird um den Wortlaut „sowie Ein- und Ausfahrten“ erweitert und heißt damit:

5.) KFZ-Abstellanlagen sowie Ein- und Ausfahrten

Weiters wird der neue Punkt 5.4 mit folgenden Inhalten ergänzt:

5.4. Ein- und Ausfahrten innerhalb des Wohnbaulandes

5.4.1. Bis 3 Wohneinheiten ist nur eine Ein- und Ausfahrt je Grundstück zulässig. Die Gesamtbreite der Ein- und Ausfahrt darf bei einem Grundstück, gemessen an der Straßenfluchtlinie, maximal 5,00m betragen.

5.4.2. Ab 4 Wohneinheiten darf die Gesamtbreite der Ein- und Ausfahrten bei einem Grundstück, gemessen an der Straßenfluchtlinie, in Summe maximal 7m betragen.

5.4.3. Bei ausschließlich oder zusätzlich zu den Wohneinheiten gewerblich genutzten Grundstücken im Bauland-Kerngebiet darf die Gesamtbreite der Ein- und Ausfahrten bei einem Grundstück, gemessen an der Straßenfluchtlinie, in Summe maximal 10m betragen.

5.4.4. Bestehende Straßenbäume sind zu erhalten und in die Planungen der Ein- und Ausfahrten zu integrieren. Wenn aus technischen Gründen eine Erhaltung von Bestandsbäumen nicht möglich ist, wird in Absprache mit der Stadtgemeinde Schwechat die weitere Vorgangsweise zu Lasten des Verursachers festgelegt.

Darüber hinaus wird in die Bebauungsbestimmungen der neue Punkt 11 aufgenommen:

11.) Dachbegrünung im Wohnbauland

Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 7%) von Haupt- und Nebengebäuden sind im Wohnbauland ab einer Gesamtfläche von 300 m² zumindest extensiv zu bepflanzen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Anlagen wie z.B. Stiegehäuser, Lifte und Photovoltaik- oder Solaranlagen.

§ 3

Die Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Stadtamt Schwechat während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 4

Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.