



Marktgemeinde Wallsee-Sindelburg

3313 Wallsee Marktplatz 2 ☎ 07433/2216-0 Fax: DW 20

E-Mail: gemeinde@wallsee-sindelburg.gv.at Internet: www.Wallsee-Sindelburg.gv.at

GZ 16 019E

Örtliches Raumordnungsprogramm 2013

2. Änderung

Entwurf

Text- und Plandokumente

Erläuterungsbericht samt Verordnungsentwurf

Plan: Flächenwidmungsplan (Blatt 1)

Plan: Darstellung der Änderungen (Blatt 1)

Wallsee-Sindelburg im Juli 2018

Impressum

Ersteller des Entwurfs

GEMEINDERAT der
Marktgemeinde Wallsee-Sindelburg
Marktplatz 2
A-3313 Wallsee
T +43 7433/2216-0
F +43 7433/2216-20
E gemeinde@wallsee-sindelburg.gv.at

mit fachlicher Unterstützung

Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz
Mag. Stefan Aufhauser
Elisabeth Polly, Bsc
Feldgasse 1, 3130 Herzogenburg, T. +43 2782 85101
Fil. Oehling: Mostviertelplatz 1, 3362 Oehling
Fil. St. Pölten: Europaplatz 7, 3100 St. Pölten
E office@kommunaldialog.at



Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	2
2	VERORDNUNG	3
3	GRUNDLAGENFORSCHUNG IM SINNE § 25 ABS. 4 NÖ ROG 2014	4
3.1	Bevölkerungsentwicklung	4
3.2	Baulandbilanz	5
3.3	Naturräumliche Gefahren und Festlegungen	13
4	BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN	19
4.1	Änderungspunkt 1: KG Igelschwang – Abrundung von Bauland-Agrargebiet	19
4.2	Änderungspunkt 2: KG Wallsee – Widmungsanpassungen beim Sportplatz	25
4.3	Änderungspunkt 3: KG Ried, Hummelberg – Neuwidmung von Wohnbauland	30
4.4	Änderungspunkt 4: KG Ried – Rückwidmung von Bauland in Grünland	38
5	FLÄCHENBILANZ GEMÄß § 13 ABS 5 NÖ ROG 2014	42
6	KOSTEN DER ÄNDERUNG	44
7	ANLAGE	45

Genderhinweis:

Wir legen großen Wert auf geschlechtliche Gleichberechtigung. Aufgrund der Lesbarkeit der Texte wird im Erläuterungsbericht die männliche Form von Personen bezogenen Hauptwörtern gewählt. Die Bezeichnungen beziehen sich auf Frauen und Männer in gleicher Weise.



1 EINLEITUNG

Das Örtliche Raumordnungsprogramm der Gemeinde mit verordnetem Entwicklungskonzept stammt aus dem Jahr 2013.

Das gegenständliche Verfahren ist die 2. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes. Es beinhaltet Änderungen im Flächenwidmungsplan, die den Festlegungen des rechtswirksamen Entwicklungskonzeptes entsprechen, es behandelt folgende Themen und Bereiche:

Änderungspunkt 1	KG Igelschwang	Abrundung von Bauland-Agrargebiet
Änderungspunkt 2	KG Wallsee	Widmungsanpassungen beim Sportplatz
Änderungspunkt 3	KG Ried	Neuwidmung von Wohnbauland
Änderungspunkt 4	KG Ried	Rückwidmung von Bauland in Grünland

Strategische Umweltprüfung

In der Gemeinde gilt das Örtliche Raumordnungsprogramm 2013 mit einem verordneten Entwicklungskonzept, das bereits einer strategischen Umweltprüfung unterzogen wurde. Für die Änderungen im gegenständlichen Verfahren ist die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 25 Abs. 4 Z 2 NÖ ROG 2014 nicht erforderlich.



2 VERORDNUNG

geplanter Verordnungstext

Örtliches Raumordnungsprogramm 2013 der Marktgemeinde Wallsee-Sindelburg 2. Änderung

§ 1

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Wallsee-Sindelburg ändert gemäß § 24 iVm § 25 NÖ ROG 2014 das Örtliche Raumordnungsprogramm in den Katastralgemeinden Igelschwang, Ried und Wallsee ab.

§ 2

Die Widmung und Nutzung der einzelnen Grundflächen im Flächenwidmungsplan wird so abgeändert bzw. festgelegt, wie dies in dem von der Kommunaldialog Raumplanung GmbH, Feldgasse 1, 3130 Herzogenburg, GZ 16 019E, verfassten Plan auf dem Planblatt 1 neu dargestellt ist. Diese Plandarstellung ist Bestandteil der Verordnung.

Für die neu gewidmete Aufschließungszone BA-A1 wird folgende Freigabebedingung festgelegt:

- Fertigstellung der öffentlichen Wasserversorgungsanlage

§ 3

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



3 GRUNDLAGENFORSCHUNG IM SINNE § 25 ABS. 4 NÖ ROG 2014

Wallsee-Sindelburg hat ein verordnetes Entwicklungskonzept, in dem die gesetzlich geforderten Inhalte behandelt wurden. Zum besseren Textverständnis werden dennoch wesentliche Planungsgrundlagen mit aktualisierten Daten in Übersichtsform dargestellt.

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Im Februar 2018 steht die Bevölkerung der Marktgemeinde Wallsee-Sindelburg bei 2.175 Einwohnern. Zu diesen Hauptwohnsitzern kommen noch 172 Nebenwohnsitzer hinzu. (vgl. GWR-Daten)

Über 90% der gesamten Bevölkerung wohnen im Hauptort Wallsee.

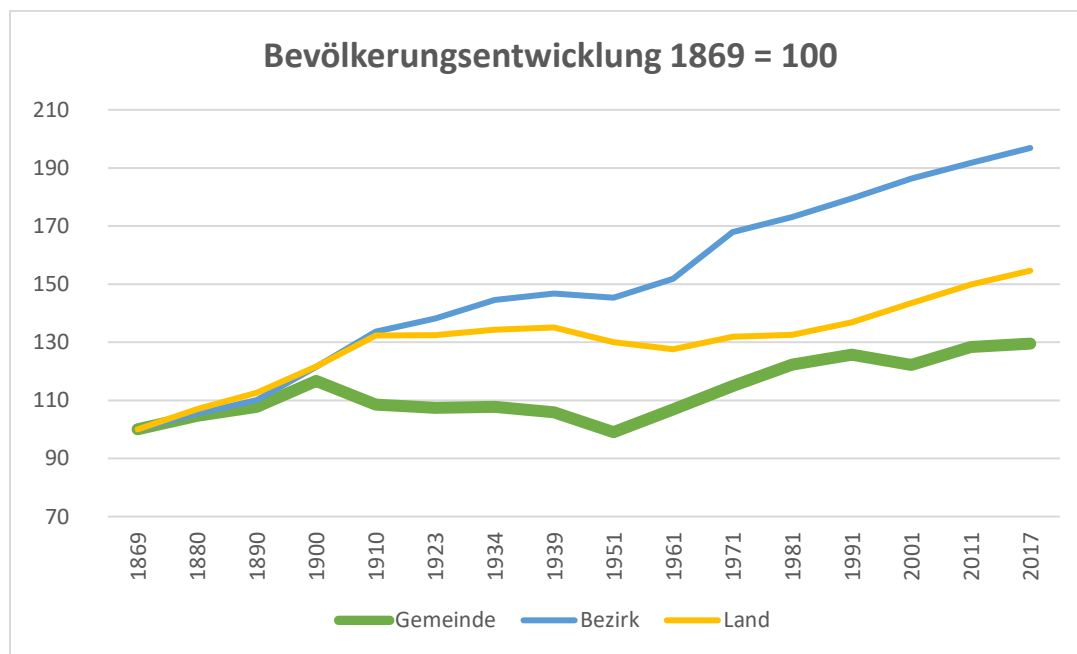


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung seit 1869. Gemeinde, Bezirk, Land.

Bei Betrachtung des obigen Diagramms lässt sich grundsätzlich eine eindeutig positive Bevölkerungsentwicklung auf allen drei Ebenen (Gemeinde, Bezirk, Land) erkennen. Die günstige Lage im Nahbereich von Amstetten und die Verbindung mit der Westautobahn verhilft der Gemeinde zu einem Zuwachs der Bevölkerung. Ebenso der gesamte Bezirk Amstetten verzeichnet einen rasanten Bevölkerungsanstieg.

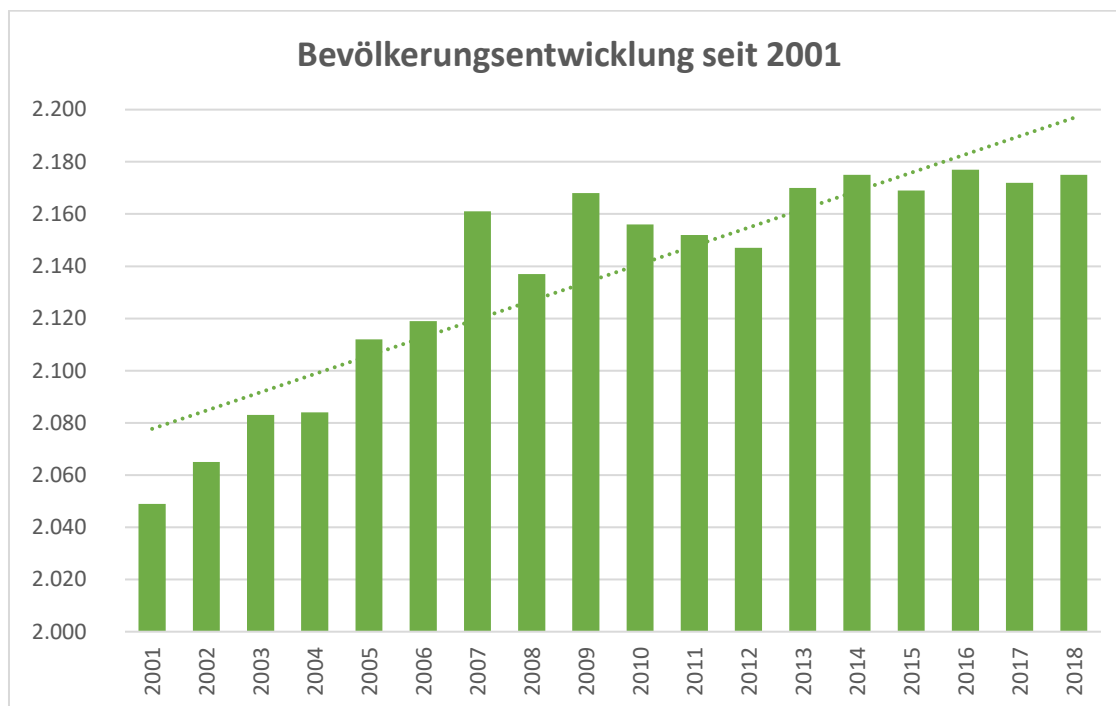


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung seit 2001.

Die eingehendere Analyse der letzten 16 Jahre unterstreicht den oben festgestellten Trend. Auch wenn einige Schwankungen zwischen Bevölkerungsanstieg und -rückgang zu erkennen sind, signalisiert die Trendlinie eindeutig eine Bevölkerungszunahme, welche auch in den nächsten Jahren zu erwarten ist.

Das Auf und Ab ist auch durch die Komponenten der Wanderungs- und Geburtenbilanz erklärbar.

Komponenten	1981-1991	1991-2001	2001-2011	2016
Geburtenbilanz	61	-14	-168	-26
Wanderungsbilanz	-3	-46	271	21
insgesamt	58	-60	103	-5

Gab es in den 90er Jahren noch starke Rückgänge in beiden Bereichen, explodierte Anfang des neuen Jahrhunderts die (Zu-)Wanderungsbilanz und somit auch insgesamt der Anstieg der Bevölkerung.

3.2 Baulandbilanz

In der Gemeinde Wallsee-Sindelburg sind ca. 90ha Bauland gewidmet. Seit der generellen Überarbeitung 2003 kamen 3ha Bauland hinzu, aber insgesamt wurden auch 5,8 ha bereits bebaut. Somit liegen die Baulandreserven bei 17,1ha bzw. 19%.

Bauland-Wohngebiet ist in der Gemeinde die dominanteste Widmung. Bauland-Agrargebiet



lässt sich ausschließlich außerhalb des Hauptortes Wallsee erkennen; dies deutet auf den agrarisch geprägten Ursprung der Gemeinde hin.

Gemeinde Wallsee

	gesamt in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland- Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Bauland-Wohngebiet	35,74	30,70	5,04	0,00	0,00	0,00	14,1
Bauland-Kerngebiet	20,29	16,08	4,21	0,00	0,00	0,00	20,7
Bauland-Agrargebiet	17,60	14,71	2,90	0,00	0,00	0,30	16,4
Bauland-erhaltensw. Ortsstr.	2,22	1,56	0,66	0,00	0,00	0,00	29,8
Zwischensumme:	75,86	63,05	12,81	0,00	0,00	0,30	16,9
Bauland-Betriebsgebiet	9,91	5,59	4,33	0,00	0,00	0,08	43,7
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	4,05	4,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
SUMME:	89,82	72,68	17,14	0,00	0,00	0,39	19,1

Stichtag: 14.03.2018
 Art der Ermittlung: digital
 Hersteller: Kommunaldialog Raumplanung GmbH
 Feldgasse 1
 3130 Herzogenburg

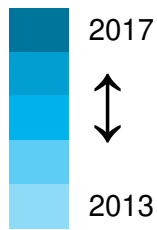
- (A): Aufschließungszone gem. § 16 Abs. 4
- (B): befristetes Bauland gem. § 17 Abs. 1
- (C): Vertragsbauland gem. § 17 Abs. 2
- (D): (unbebaut/gesamt)*100

Bewertete Baulandreserven

Eine qualitative Analyse des nicht-bebauten, gewidmeten Baulands gibt nähere Einblicke in die räumliche Aufteilung und Ursachen, aus welchen Gründen einzelne Grundstücke noch nicht bebaut sind.

Legende

- n.v. Nicht verfügbar
- G Gemeindeeigentum
- ub Nicht bebaubar
- Bausperre Zusatzinformation
- V Vertrag



... Skala beschreibt in den letzten Jahren bebautes Bauland, durch Punkte dargestellt

vollflächig grün:	Flächenreserven im Bauland-Agrargebiet
vollflächig orange:	Flächenreserven im Bauland-Wohngebiet
vollflächig rot:	Flächenreserven im Bauland-Kerngebiet
vollflächig ocker:	Flächenreserven im Bauland-erhaltenswerte Ortsstrukturen
vollflächig braun:	Flächenreserven im Bauland-Betriebsgebiet
vollflächig weiß:	Bebautes Bauland oder Grünlandflächen

Für nicht verfügbare Flächen (n.v.) gilt im Allgemeinen, dass es sich hier um eine private Altreserve handelt.

Nicht bebaubare Flächen (ub) sind entweder aufgrund ihrer naturräumlichen Gegebenheiten nicht oder schwer bebaubar (z.B.: Wald), oder das Grundstück ist aufgrund seiner Beschaffenheit (z.B.: Form) nicht bzw. ungünstig zu bebauen.

Eine Bebauung des Baulands wird mit einem Vertrag (V) sichergestellt.

Jene mit „G“ gekennzeichneten Flächen, sind im Gemeindeeigentum.

Teilflächen, die zu einem bebauten Grundstück gehören, aber de facto nicht bebaut sind, werden als „Garten“ gekennzeichnet.

Die Zusatzinformation präzisiert und begründet gegebenenfalls die Bewertungen.

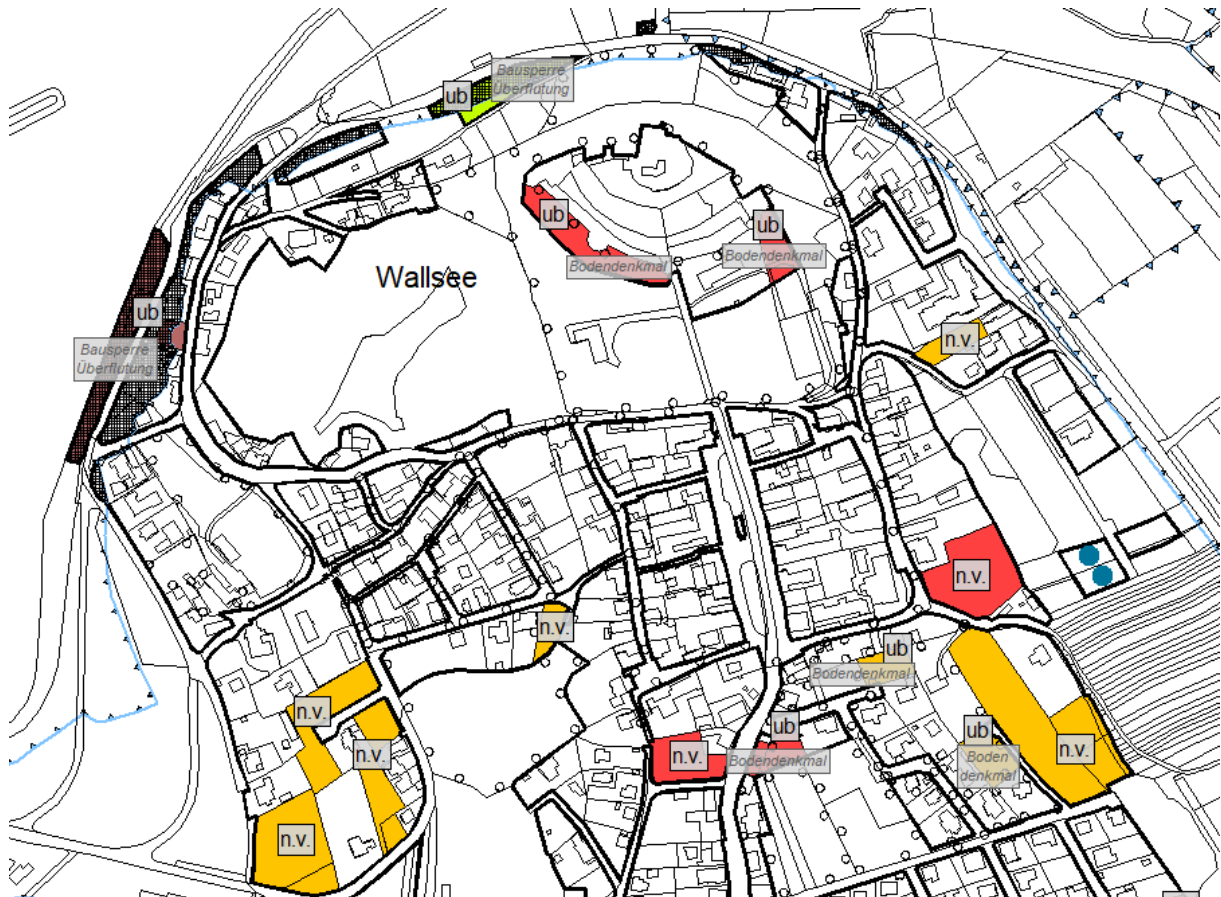


Abbildung 3: Baulandreserven. KG Wallsee, Wallsee-Nord.

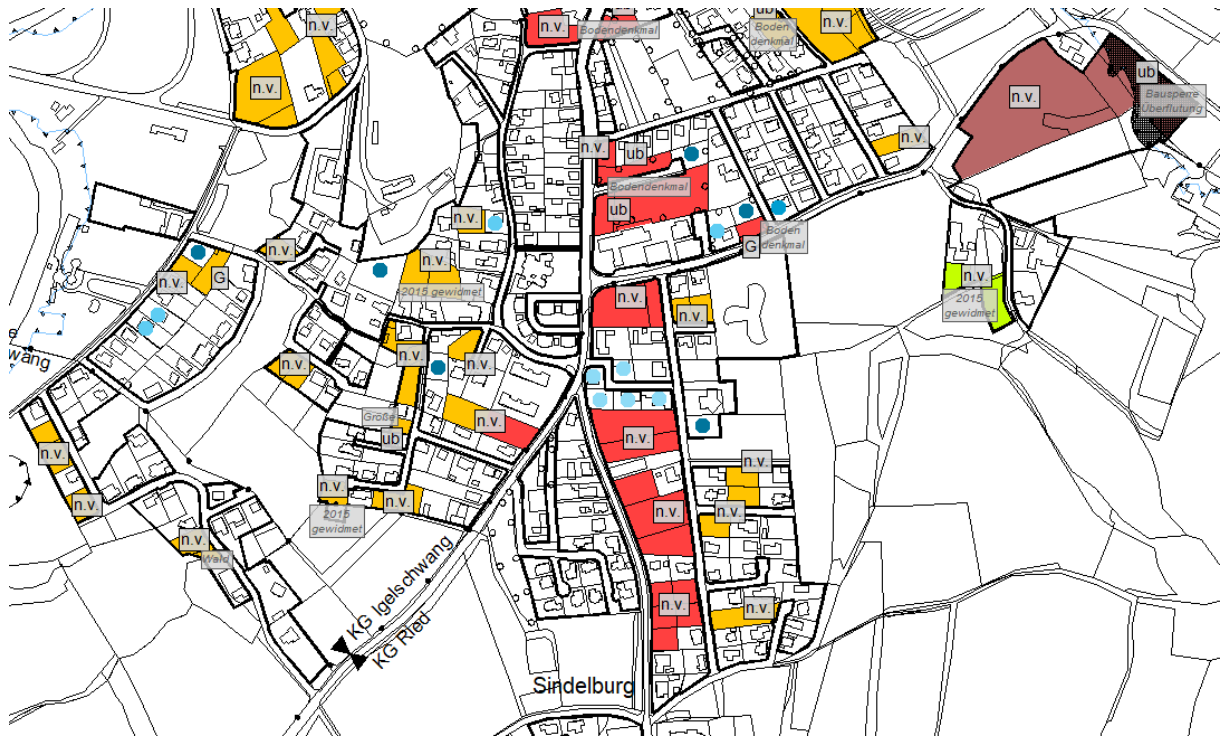


Abbildung 4: Baulandreserven. KG Wallsee, KG Igelschwang, KG Ried. Wallsee-Süd.



Da der Hauptort Wallsee-Sindelburg deutlich über die Hälfte des gesamt gewidmeten Baulands verfügt, liegt hier auch der größte Anteil an Baulandreserven. Ein erheblicher Teil dieser liegt im Privateigentum. Aufgrund naturräumlicher Besonderheiten (Überflutungsbereich, Bodendenkmal) kommen einige der Flächen kaum bzw. nicht für eine Bebauung in Frage. Die Siedlungsentwicklung der letzten Jahre betrachtend, lassen sich fast 20 neu errichtete Gebäude erkennen. Die Reserven liegen in infrastrukturell erschlossenen Bereichen.

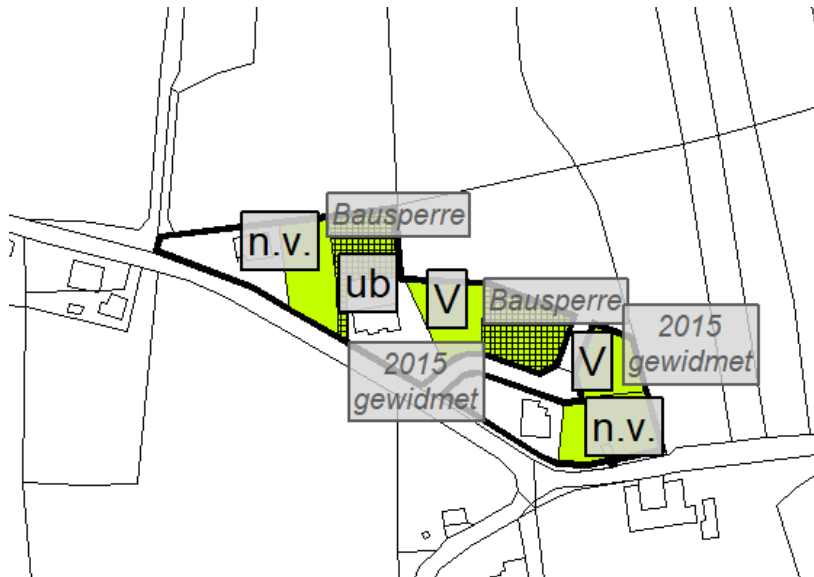


Abbildung 5: Baulandreserven. KG Ried. Hofing

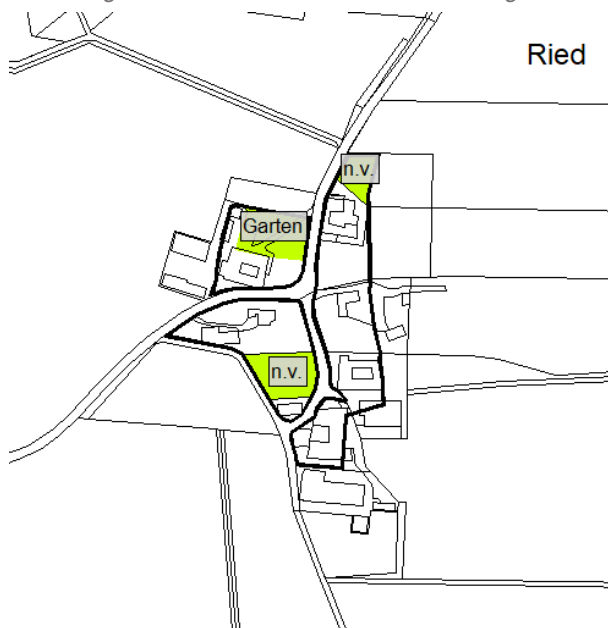


Abbildung 6: Baulandreserven. KG Ried. Ried.

Die KG Ried ist ebenso von nicht verfügbarem Bauland durchzogen. Gleichermaßen ist vereinzelt Bauland aber auch mit Verträgen abgesichert bzw. mit Bausperren aufgrund von Naturgefahren belegt.

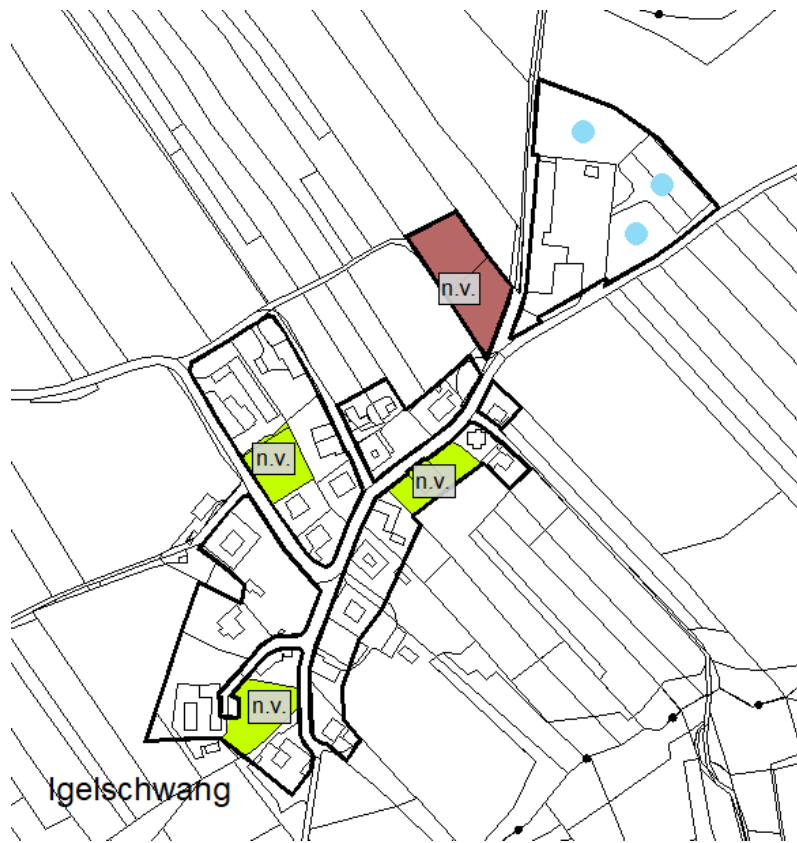


Abbildung 7: Baulandreserven. KG Igelschwang. Igelschwang.

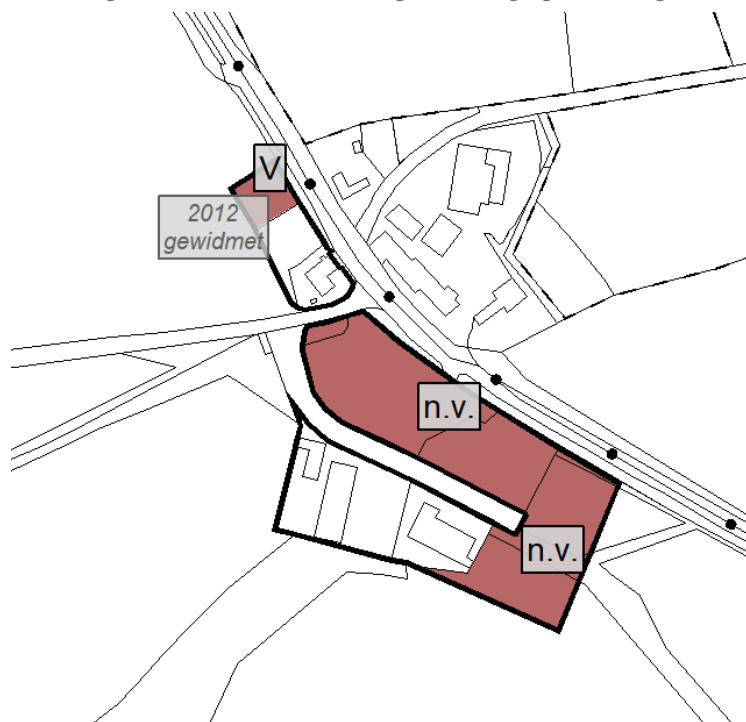


Abbildung 8: Baulandreserven. KG Igelschwang.

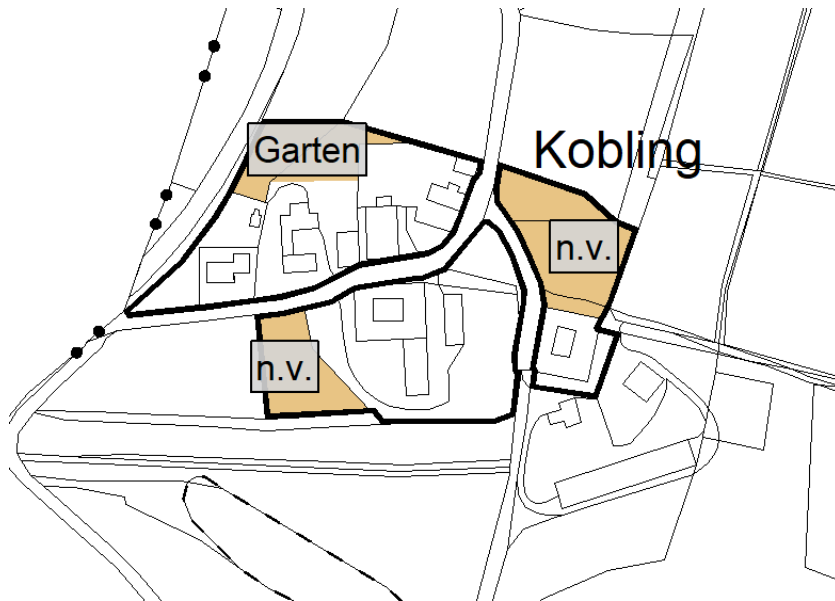


Abbildung 9: Baulandreserven. KG Igelschwang. Kobling.

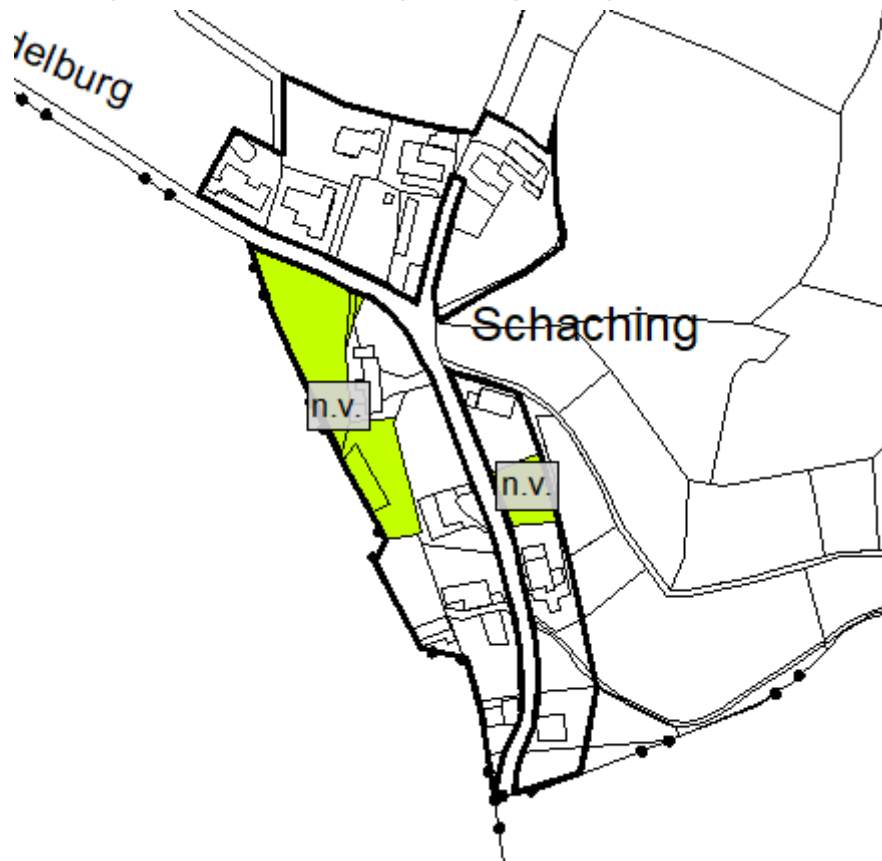


Abbildung 10: Baulandreserven. KG Igelschwang. Schaching.

Bauland-Betriebsgebiet in Igelschwang wurde zuletzt bebaut. Bei den Reserven handelt es sich um nicht verfügbare Flächen.

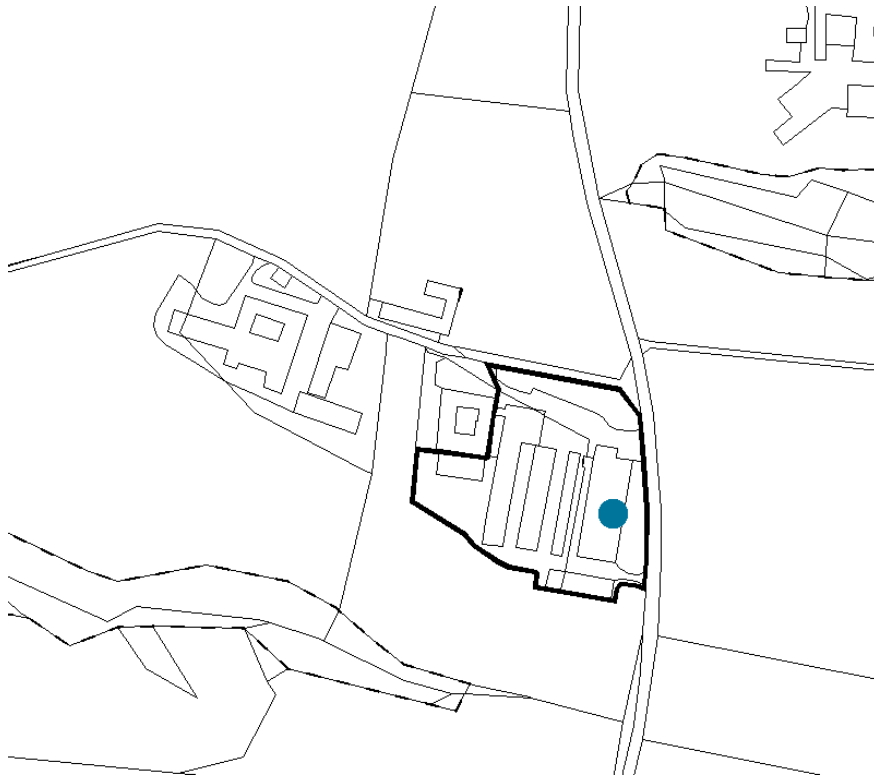


Abbildung 11: Baulandreserven. KG Schweinberg.



Abbildung 12: Baulandreserven. KG Schweinberg. Schweinberg.

Die Abbildungen der KG Schweinberg zeigen, dass hier lediglich eine unbebaute Fläche liegt. Bauland-Sondergebiet (Eierproduktion) wurde 2017 bebaut.



Die einzelnen Kategorien nehmen folgende Flächenausmaße ein:

n.v. (nicht verfügbar)	13,3 ha
ub (nicht bebaubar)	3,0 ha
G (Gemeindeeigentum)	0,2 ha
V (Vertrag)	0,3 ha
Garten	0,4 ha
GESAMT	17,2 ha

Die Bewertung der Baulandreserven zeigt, dass über 3/4 des unbebauten Baulands aufgrund von Privateigentum nicht verfügbar ist. Der Nachweis des Römischen Kastellvicus erschwert eine Bebauung aufgrund von Denkmalschutz. Das Instrument der Vertragsraumordnung wurde bisher in untergeordnetem Ausmaß angewendet. Aufschließungszonen sind in der Gemeinde gar nicht vorzufinden. Unmittelbar für den freien Markt verfügbar sind also nur jene Flächen im Eigentum der Gemeinde, welche mit 0,2ha sehr gering ausfallen.

3.3 Naturräumliche Gefahren und Festlegungen

Gefährdungspotenziale

Im Gemeindegebiet sind folgende Gefährdungspotenziale aus naturräumlicher Sicht bekannt:

- Gefahrenhinweiskarte Sturzprozesse
- Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse
- Gefahrenhinweiskarte Hangwasser
- Gefahrenzonenplan
- HQ100-Zone

Im Herbst 2013 publizierte das Land NÖ Kartenmaterial mit **geogenen Gefahrenhinweisen**. Aus dem Kartenmaterial lässt sich ablesen, dass Gefährdungen aus Sturz- und Rutschprozessen im Gemeindegebiet vorhanden sind.

Gefährdungen durch Sturzprozesse sind vereinzelt in der Gemeinde zu finden. Rutschprozesse sind über das gesamte Gebiet verteilt. Bei einer Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms wird jeder Änderungspunkt betreffend der geogenen Gefahren analysiert.

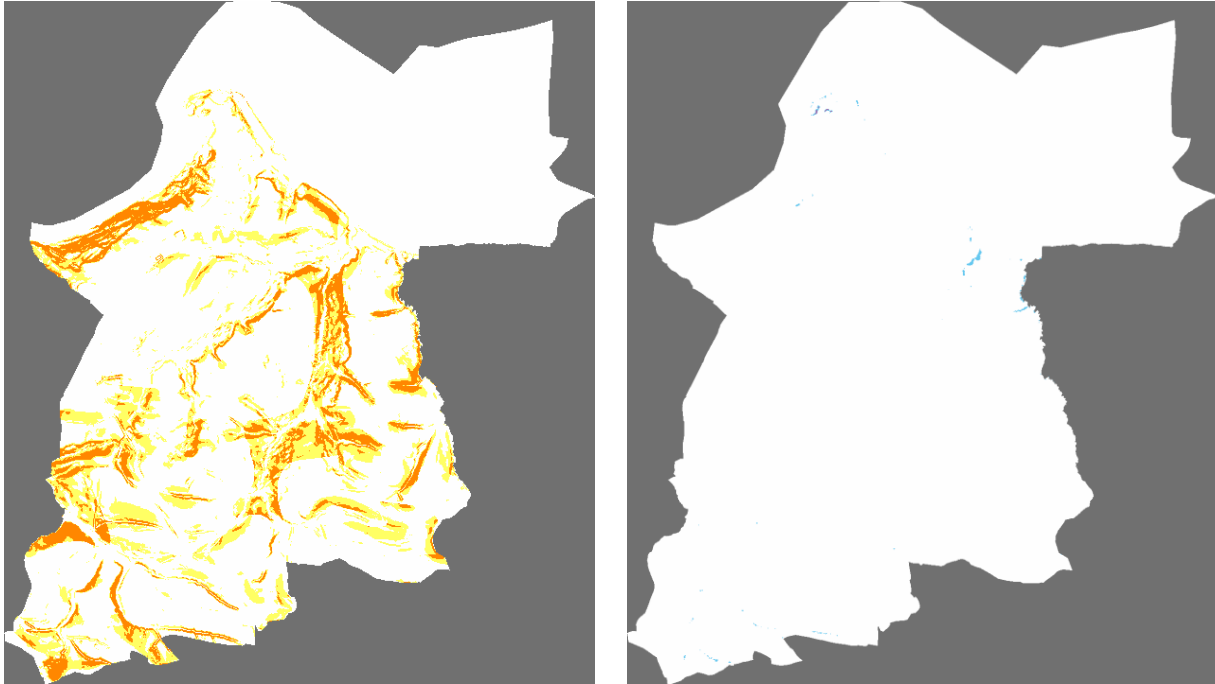


Abbildung 13: Geogene Gefahren. Rutsch- und Sturzprozesse.

Im August 2016 publizierte das Amt der NÖ Landesregierung die „**Gefahrenhinweiskarte Hangwasser**“. Die vorhandenen Daten zeigen, dass Fließwege durch besiedeltes Gebiet verlaufen, bisher geht keine erhebliche Gefahr von diesen aus.

Die Gefahr durch Hangwasser wird bei den einzelnen Änderungspunkten (sofern eine Gefährdung besteht) näher beleuchtet.

Gefahr durch **Überflutung und Hochwasser** geht von der Donau im Norden der Gemeinde aus (HQ100).

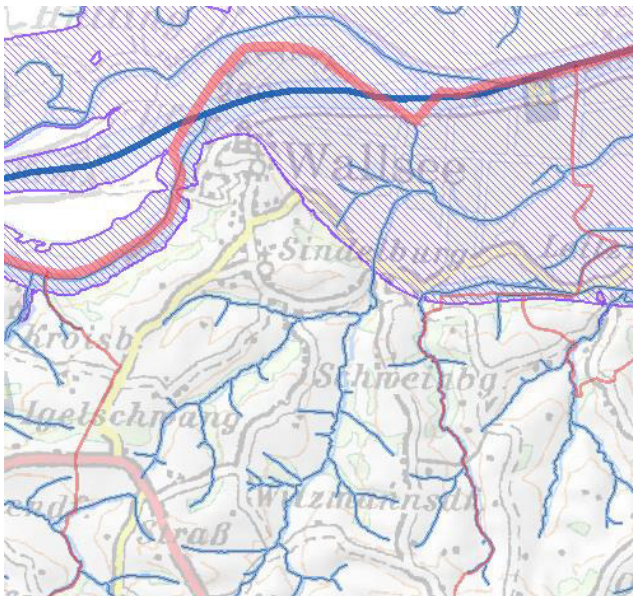


Abbildung 14: HQ100-Zone



Im Gemeindegebiet sind **Gefahrenzonenpläne** in den KGs Ried und Schweinberg bezüglich Wildbach erlassen.



Abbildung 15: Gefahrenzonen. KG Ried. Hofing.

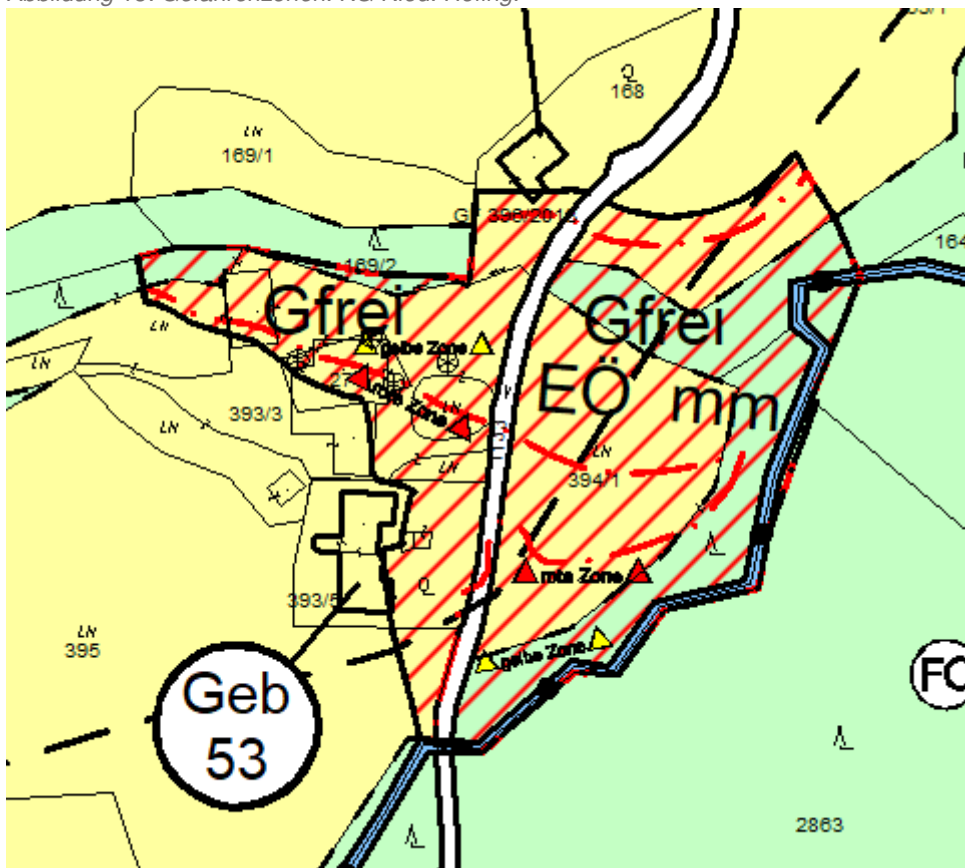


Abbildung 16: Gefahrenzonen. KG Ried. Hofing.

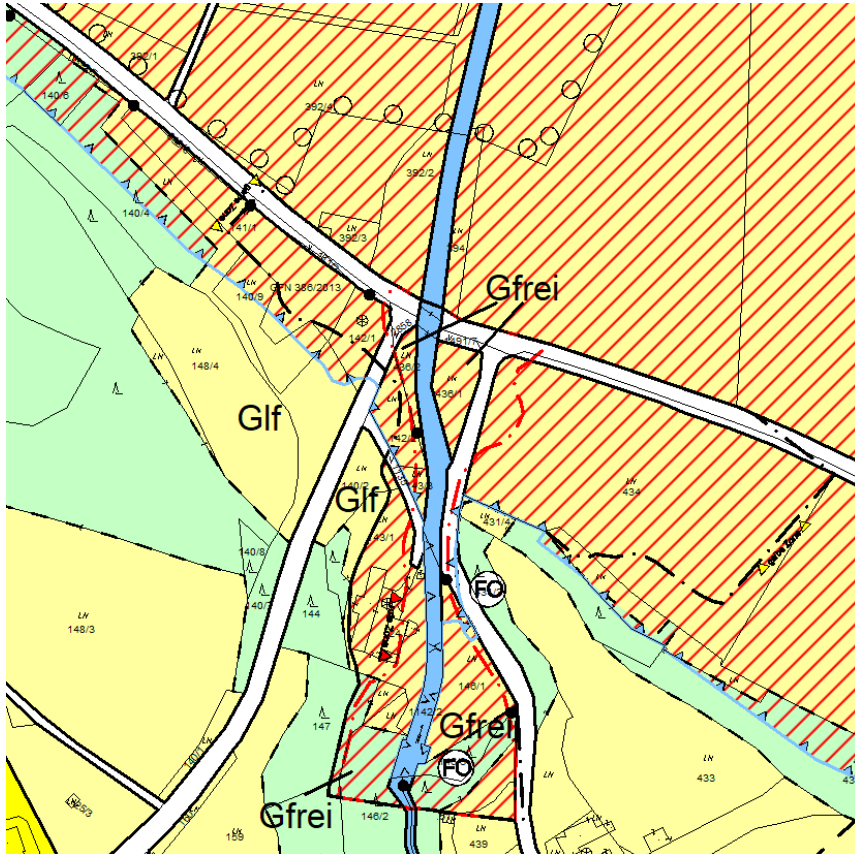


Abbildung 17: Gefahrenzone. KG Schweinberg,

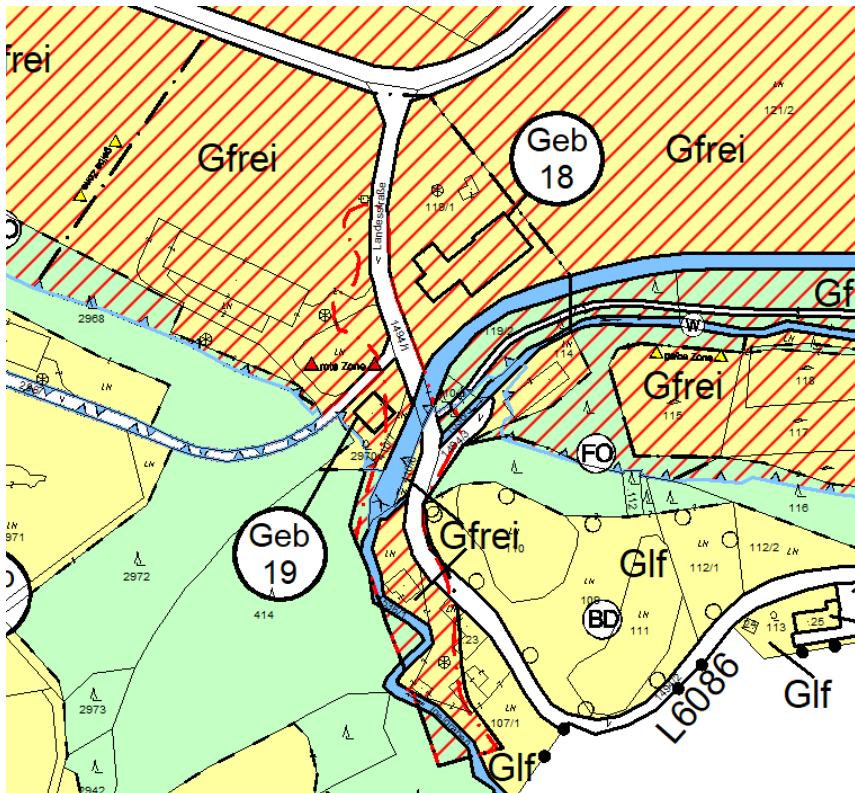


Abbildung 18: Gefahrenzone. KG Schweinberg.



Altstandorte

Die Gemeinde wurde im Herbst 2015 von der Abteilung Wasserwirtschaft des Landes NÖ darüber informiert, dass Altstandorte erfasst wurden (Ergebnisse des Projektes SEAST). Die entsprechende Kartengrundlage vom Land NÖ weist für die Gemeinde Standorte als Altstandorte bzw. Altablagerung aus.

Die Verdachtsflächendatenbank des Landes listet folgende Flächen als mögliche Verdachtsflächen bzw. Altstandorte auf:

KG	Branche	Gst.	Art	Status
Wallsee	Baumaterial- und Baugerätelager	466/4	Altstandort	erfasst
Wallsee	Gewinnung von Steinen und Erden, Hafenanlage, Spedition	453/2	Altstandort	erfasst
Wallsee	KFZ-Werkstatt, Autolackiererei	341/1	Altstandort	erfasst
Wallsee	KFZ-Werkstatt, Spedition	441, .244, .222	Altstandort	erfasst
Wallsee	Tischlerei/Möbelfabrik	.48	Altstandort	erfasst
Wallsee	Tankstelle	377/11	Altstandort	erfasst
Wallsee	KFZ-Werkstatt, Tankstelle, Flüssiggasanlage	39	Altstandort	erfasst
Wallsee	KFZ-Werkstatt	28	Altstandort	erfasst
Wallsee	Baumaterial- und Baugerätelager	427/1, 427/2	Altstandort	erfasst
Wallsee	Tankstelle, Spedition	403/3, .249	Altstandort	erfasst
Wallsee	-	568	Altablagerung	gestrichen
Ried	Tankstelle	912	Altstandort	erfasst
Ried	KFZ-Werkstatt	837/3, 837/2, 1115/2, 850/2, .110	Altstandort	gemeldet
Igelschwang	Sägewerk	703, 705, 899/3	Altstandort	erfasst
Igelschwang	KFZ-Betrieb	381/2, 384	Altstandort	erfasst
Igelschwang	Erzeugung sonstiger organischer Grundstoffe	1141	Altstandort	gemeldet
Igelschwang	Tischlerei/Möbelfabrik	287/2	Altstandort	erfasst



Der Abgleich der Daten mit dem Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes (digital am 10.01.2018) brachte folgendes Ergebnis:

Verdachtsflächenkataster

Informationen zu...

Bundesland: Niederösterreich
Bezirk: Amstetten
Gemeinde: Wallsee-Sindelburg (30538)
Katastralgemeinde: Wallsee (3044)
Grundstücksnummer: 466/4
Information: Dieses Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

Verdachtsflächenkataster

Informationen zu...

Bundesland: Niederösterreich
Bezirk: Amstetten
Gemeinde: Wallsee-Sindelburg (30538)
Katastralgemeinde: Ried (3032)
Grundstücksnummer: 837/2
Information: Dieses Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

Die in der Tabelle angeführten Altstandorte sind nicht im Verdachtsflächenkataster verzeichnet. Die oben angeführten Stichproben stehen repräsentativ für alle erfassten Standorte.

Naturräumliche Festlegungen

Die Natura 2000 FFH- bzw. Vogelschutzgebiete Machland Süd erstrecken sich über den Nordosten der Gemeinde.

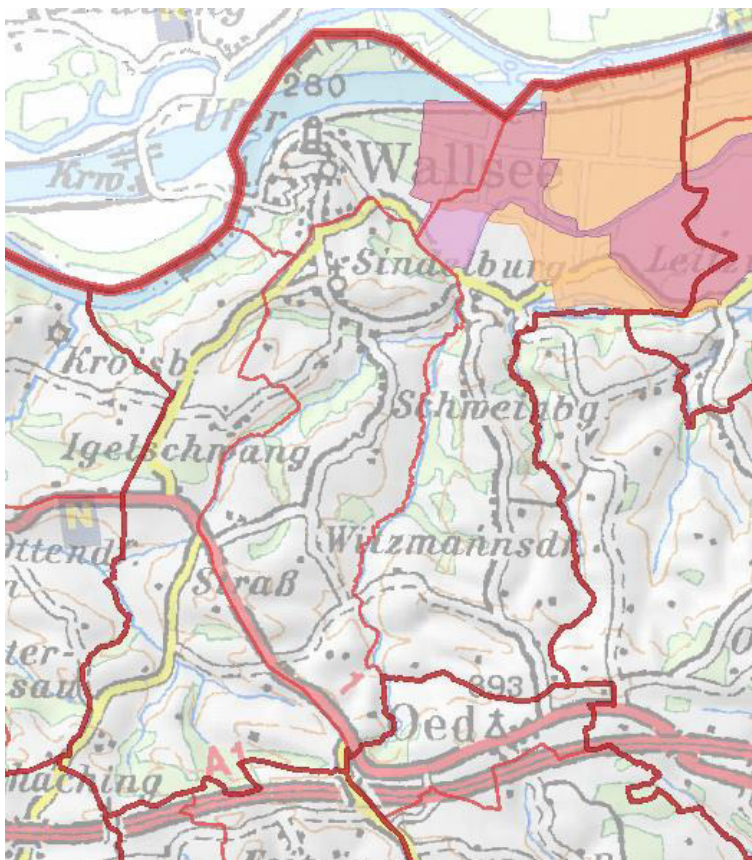


Abbildung 19: Natura 2000-Gebiete.

Es liegen keine sonstigen Schutzgebiete in der Gemeinde.



4 BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN

4.1 Änderungspunkt 1: KG Igelschwang – Abrundung von Bauland-Agrargebiet

Ausgangssituation

Die KG Igelschwang verfügt über 21,6% Baulandreserven, dies entspricht etwa 3,9ha. Ein Großteil davon liegt jedoch im Bauland-Betriebsgebiet, die Reserven im Wohnbauland liegen bei lediglich 17,6% (2,2ha). Die für die Ortschaft Igelschwang typische Widmung Bauland-Agrargebiet verfügt nur über 1,1ha gewidmetes, aber unbebautes Bauland.

Alle nicht bebauten Parzellen in der KG Igelschwang liegen im Privateigentum und sind für den freien Markt nicht verfügbar.

Igelschwang ist mit einer genossenschaftlichen Abwasserentsorgung für Schmutzwasser ausgestattet. Die Kapazität der Anlage bietet ausreichend Reserven für die Entsorgung zusätzlicher Baulandflächen. Für die Oberflächenentwässerung ist eine Versickerung auf Eigengrund vorgesehen.

Die Wasserversorgung erfolgt derzeit über Gemeinschafts- oder Hausbrunnen. Aufgrund von Problemen mit der Wasserqualität hat der Gemeinderat einen Grundsatzbeschluss gefasst, Igelschwang an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.

Beschreibung der geplanten Änderung (Bereich Gst. 380, KG Igelschwang):

- Umwidmung von Grünland – Land- und Forstwirtschaft in Bauland-Agrargebiet (mit Vertragsbindung, Aufschließungszone) im Ausmaß von ca. 6.400m²
- Umwidmung von Grünland – Land- und Forstwirtschaft in Verkehrsfläche-Gemeindestraße im Ausmaß von ca. 1.500m²
- Umwidmung von Bauland-Agrargebiet in Verkehrsfläche-Gemeindestraße im Ausmaß von ca. 280m²
- Umwidmung von Grünland – Land- und Forstwirtschaft in Grünland-Grüngürtel (Siedlungsabschluss) im Ausmaß von ca. 920m²

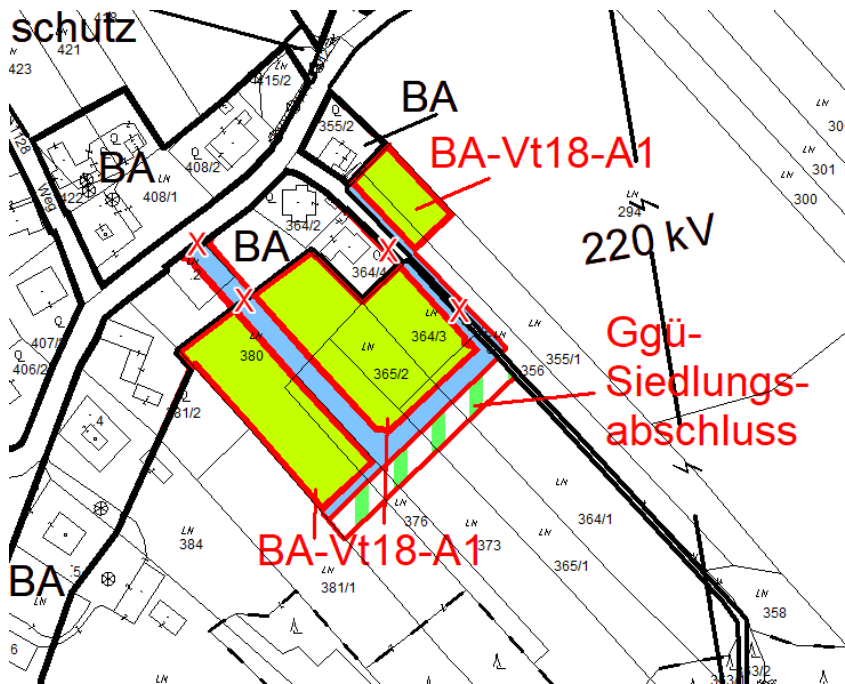


Abbildung 20: Darstellung der Änderungen. KG Igelschwang. Igelschwang – Osten.

Motivation und Interessensabwägung (Begründung):

Das Entwicklungskonzept sieht für diesen Bereich ein „Maßvolles Abrunden des Ortsraumes für den ortseigenen Bedarf“ vor. Dabei ist zu beachten, dass der Plan des Entwicklungskonzeptes in den kleineren Ortschaften keine konkreten räumlichen Abgrenzungen beinhaltet, sondern der Abrundungsbereich durch strukturelle Überlegungen zu entscheiden ist. In Igelschwang deutet auch die Platzierung des Textes auf die Richtung der Abrundung hin.

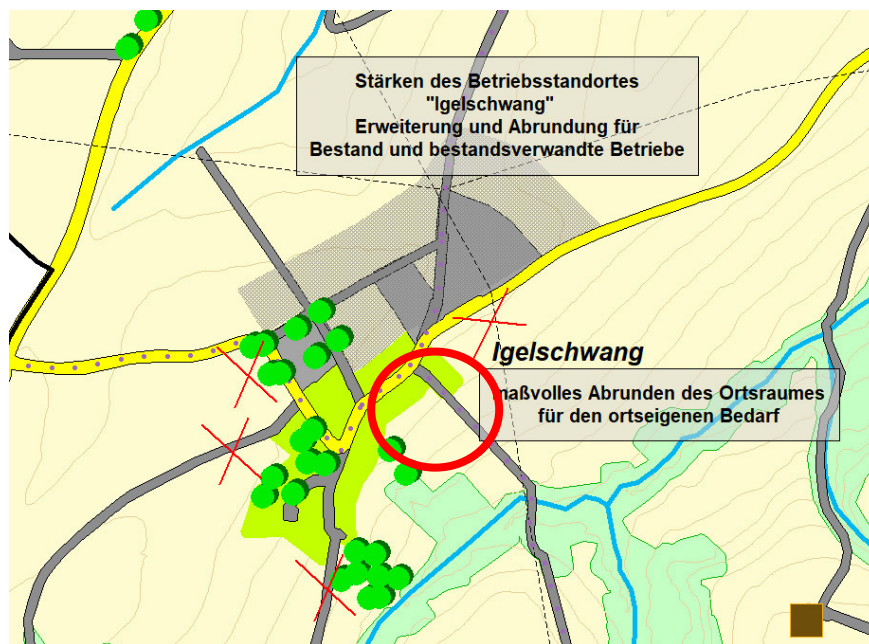


Abbildung 21: Ausschnitt aus Entwicklungskonzept. Igelschwang. Rot eingekreist der gegenständliche Änderungsbereich.



Die Verordnung beinhaltet ergänzend zum Plan als Ziel die „Erhaltung der dezentralen Ortsbereiche als Wohnstandorte für den ortseigenen Wohnbedarf, insbesondere in [...] Igelschwang“. Ebenso gilt der Ort in erster Linie als Wohnstandort, untergeordnet als Betriebsstätten- und Agrarbetriebsstandort.

Im Ausschnitt (Abbildung 21) wird auch deutlich, dass eine Abrundung des Siedlungsraumes weder in Richtung Westen, Süden und Nordosten (Siedlungsgrenzen), noch im Norden (Betriebsgebiet) möglich ist. Somit ist eine Siedlungsentwicklung nur in Richtung Osten sinnvoll. Eine maßvolle Abrundung, die dem Typ der Ortschaft entspricht, ist zu erzielen.

Das Bauland wird durch einen Grüngürtel, der als Siedlungsabschluss fungiert, begrenzt. Dies verhindert frühzeitig ein zu nahes Herankommen an das südlich gelegene Waldstück, sowie die Stromleitung. Die Abstände zu diesen Elementen betragen damit mindestens 35m (Wald) bzw. 70m (Stromleitung). Ein näheres Herankommen ergäbe ein Konfliktpotential, wobei gegenseitige Beeinträchtigungen der Nutzungen möglich sind.



Abbildung 22: Ausschnitt aus Flächenwidmungsplan 1988. Igelschwang.

Ein Blick in vergangene Flächenwidmungspläne zeigt, dass der nördliche Teil der Änderungsflächen (rot eingekreist) bereits 1988 als Bauland-Agrargebiet gewidmet wurde und somit schon über eine Baulandwidmung verfügte. Im Zuge der generellen Überarbeitung 2013 wurde dieser Bereich in Grünland rückgewidmet, weil der Gemeinderat im Jahr 2013 davon ausging, die Baulandwidmung 1988 sei auf einen Irrtum zurückzuführen gewesen. 1988 wurde gleichzeitig mit der Neuwidmung im markierten Bereich auf der gegenüberliegenden Straßenseite gewidmetes und bebautes Bauland rückgewidmet.

Die Baulandeignung für diese Fläche war 2013 nicht in Frage gestellt, sie ist weiterhin gegeben. Zugleich ist somit eine Begründung für die Abgrenzung des Baulands nördlich der bestehenden Verkehrsfläche gegeben.

Der Ort Igelschwang ist von Einfamilienhäusern bzw. agrarischen Strukturen dominiert. Nach einer sinnvollen und ortsüblichen Parzellierung der Gesamtfläche sind 6-8 Parzellen in Igelschwang möglich. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,7 (vgl. Statistik Austria) wird hier Wohnraum für 16-22 Personen geschaffen.

Das erschöpfte Bauland, sowie die nicht verfügbaren Flächen in Igelschwang veranlassen eine



geringfügige Ausweisung von Bauland. Da die Wasserversorgung bzw. die Wasserqualität nicht ausreichend ist, muss eine entsprechende Infrastruktur zuvor sichergestellt werden. Daher ist der Bereich als Aufschließungszone mit der Freigabebedingung „Fertigstellung der Wasserversorgungsanlage“ ausgewiesen. Um nach Freigabe eine baldige Bebauung sicherzustellen, wird das Instrument der Vertragsraumordnung eingesetzt. Auf eine Erschließung durch öffentliche Verkehrsflächen wird geachtet.

Durch die Widmung werden die Flächenreserven im Bauland erhöht. Die Verfügbarkeit der Flächen ist durch den Abschluss eines Baulandvertrages entsprechend dem Mustervertrag des Landes sichergestellt.

Die Flächen sind -abgeleitet aus dem Umgebungsbereich- bebaubar im Sinne der Bestimmungen des NÖ ROG 2014. Es zeigen sich keine naturräumlichen Hinweise für eine Einschränkung der Bebauung.

Die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung ist teilweise gegeben. Für die Gemeinde entstehen zusätzlichen Kosten für eine Wasserversorgungsanlage. Die Erschließung durch öffentliche Verkehrsflächen ist wirtschaftlich herstellbar.

Rechtlich schutzwürdige Interessen von Grundstückseigentümern werden durch die Umwidmung nicht beeinträchtigt.

Weitere Kriterien:

Raumordnungsfachliche Kriterien

Dient die Planungsmaßnahme verbindlichen Zielen (ROG, ÖEK)?	Ja – ROG: Planung der Siedlungsentwicklung innerhalb von oder im unmittelbaren Anschluss an Ortsbereiche, Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland (z.B.: Verträge); ÖEK: Maßvolles Abrunden des Ortsraumes für den ortseigenen Bedarf; Verordnung: Erhaltung der dezentralen Ortsbereiche als Wohnstandorte für den ortseigenen Wohnbedarf, insbesondere in ... Igelschwang; Funktionen: Wohn-, Betriebsstätten-, Agrarbetriebsstandort
Werden Widersprüche zu überörtlichen Planungsfestlegungen vermieden?	Ja – Keine überörtlichen Festlegungen in diesem Bereich
Bleibt die geordnete Entwicklung anderer Gemeinden im Wesentlichen unbeeinträchtigt?	Ja - Keine Widmung entlang einer Gemeindegrenze
Kann der Änderungsanlass raumordnungsfachlich begründet werden?	Ja – Deckung des ortseigenen Bedarfs an Bauland, keine verfügbaren gewidmeten Baulandflächen in der Ortschaft, infrastrukturell (teilweise) erschlossen, Weiterentwicklung im Anschluss an Ortsbereiche
Kann ein objektiver Bedarf unter Berücksichtigung der Widmungsreserven begründet werden?	Ja – 2,2ha Reserven im Wohnbauland - 1,1ha davon im Bauland-Agrargebiet > ist nicht verfügbar



Kann die Standortwahl fachlich begründet werden?	Ja – Siedlungsgrenzen im Norden/Westen/Süden, Betriebsfläche im Norden > einzig mögliche Abrundung in Richtung Osten im Ort Igelschwang
Werden günstige Standorteignungen gesichert (Land-/Forstwirtschaft, Siedlung, Industrie, Gewerbe)?	Ja – Bisheriges Grünland: lediglich mittelwertiges Ackerland, weiterhin genügend land- und forstwirtschaftliche Flächen verfügbar (auch mit höherwertigen Böden), Beste Eignung für Fläche ist Siedlungserweiterung
Wird eine geschlossene Siedlungsentwicklung erzielt?	Ja – Erweiterung anschließend an Siedlungsbereich
Wird eine ausreichende Vorsorge für Freizeit- und Erholungsflächen getroffen?	Ja – Großflächige Erholungsflächen entlang der Donau, nahegelegene Waldflächen dienen der Freizeit und Erholung
Werden räumliche Konzentrationen angestrebt? (BI, BB, WKA und dergleichen)	Ja – Anschließend an bestehendes Bauland
Ist die Widmungsfläche frei von Wohngebäuden? (Gho, BA-Hintaus)	Nicht relevant – Keine Gho- oder BA-Hintaus- Widmung
Werden die Voraussetzungen für die Widmung als Geb- erfüllt?	Nicht relevant – Keine Geb-Widmung

Technische Voraussetzungen

Kann eine ausreichende Sicherheit vor Hochwasser, Wildbach und Lawinen angenommen werden?	Ja – Keine ausgewiesene Gefahrenzone in diesem Bereich, kein Gewässer in Umgebung
Kann eine ausreichende Sicherheit vor Steinschlag und Rutschungen angenommen werden?	Keine Hinweise auf Rutsch- oder Sturzprozesse auf betroffener Fläche  <i>Darstellung der Rutschprozesse. Rot eingekreist die behandelte Fläche.</i>



Ist der Standort im Hinblick auf Grundwasser und die Tragfähigkeit zur Bebauung geeignet?	Ja – Umgebung bereits bebaut, daher auch für diese Flächen zu vermuten, keine Information zu Grundwasserstand vorhanden
Ist die Nutzungsgeschichte bekannt (Altlast, Stollen) und konfliktfrei?	Ja – Keine Altlasten auf betroffenen Flächen bekannt
Liegen die Standorte außerhalb einer extremen Schatten- oder Feuchtlage?	Ja - Keine Schatten- oder extremen Feuchtlagen, Boden als wechselfeucht eingestuft
Ist die infrastrukturelle Versorgung (Kanal, Wasser) jeweils ausreichend und funktionsgerecht bzw. wirtschaftlich herstellbar?	Ja – Kommunale Abwasserentsorgung gegeben, Versorgung erfolgt über Brunnen

Verkehrsaspekte

Ist die Verkehrserschließung jeweils ausreichend und funktionsgerecht (Steigung, Breite) bzw. wirtschaftlich herstellbar?	Ja – Erschließung durch Gemeindestraße im Zuge der Änderung sichergestellt
Werden übergeordnete Verkehrsfunktionen nicht beeinträchtigt?	Ja – Kaum Erhöhung der Verkehrsbelastung
Wird die Verkehrssicherheit (Sichtweite, Eisenbahnkreuzung, Unfallhäufung) gewahrt?	Ja – Keine Änderung der IST-Situation

Umweltaspekte

Liegt der geplante Standort außerhalb von Störungseinflüssen (Wohnbauland, BS mit besonderem Schutzbedürfnis, Widmungen für Erholungseinrichtungen)	Ja – Umgeben von Wohnbauland und Grünland, keine ortsunüblichen Störeinflüsse zu erwarten
Liegt der geplante Standort außerhalb von angemessenen Sicherheitsabständen von SEVESO-Betrieben?	Ja – Keine Seveso-Betriebe in Gemeinde oder Nachbargemeinden gekennzeichnet
Bleiben benachbarte Nutzungen ohne Beeinträchtigung? (Raumverträglichkeit)?	Ja – Keine Beeinträchtigungen anderer Flächen zu erwarten, keine Beeinträchtigung der gegebenen Flächen (durch nördliches Betriebsbauland) zu erwarten
Wird Boden sparsam verwendet?	Ja – Baulanderweiterung im Ausmaß von 0,6ha in Gebiet mit geringem Anteil an versiegelter Fläche und geringem Bodenverbrauch
Bleiben Abflussverhältnisse unproblematisch oder unverändert?	Ja – Keine relevanten Fließwege auf betroffener Fläche



	 <p><i>Darstellung der Hangwasser-Fließwege. Quelle: NÖ Atlas.</i></p>
<p>Werden Natur- und Landschaftsschutzinteressen nicht wesentlich beeinträchtigt (NSG, LSG - Zersiedlung, ND, N2000)?</p>	<p>Ja – Keine Schutzgebiete in diesem Bereich, keine Beeinträchtigungen</p>
<p>Wird auf das Landschaftsbild oder Ortsbild Bedacht genommen (insb. in historisch und künstlerisch wertvollen Bereichen)?</p>	<p>Ja – Keine Beeinträchtigung des Orts- oder Landschaftsbildes</p>
<p>Wird auf strukturelle oder kulturelle Gegebenheiten Bedacht genommen?</p>	<p>Ja – Keine Änderung der strukturellen und kulturellen Gegebenheiten</p>

Änderungsanlass

- Z. 5: Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzepts: Maßvolles Abrunden des Ortsraumes für den ortseigenen Bedarf, Erhaltung der dezentralen Ortsbereiche als Wohnstandorte für den ortseigenen Wohnbedarf, insbesondere in [...] Igelschwang;

4.2 Änderungspunkt 2: KG Wallsee – Widmungsanpassungen beim Sportplatz

Ausgangssituation

Das linke Bild stellt die Lage des Grüngürtels, des Sportplatzes und des Wohnbaulandes in der Natur dar. Die rechte Abbildung hingegen zeigt, dass die derzeitige Abgrenzung der angeführten Widmungen nicht der tatsächlichen Situation entspricht. Der Grüngürtel liegt tatsächlich am Sportplatzareal.



Abbildung 23: Orthophoto. Wallsee, Sportplatz.

Ausschnitt aus rechtskräftigem Flächenwidmungsplan verschnitten mit Orthophoto.

Beschreibung der geplanten Änderung (Bereich Gst. 429/1, KG Wallsee):

- Umwidmung von Grünland-Sportstätte in Grüngürtel-Immissionsschutz im Ausmaß von ca. 1.100m²
- Umwidmung von Grünland-Grüngürtel in Bauland-Wohngebiet im Ausmaß von ca. 440m²

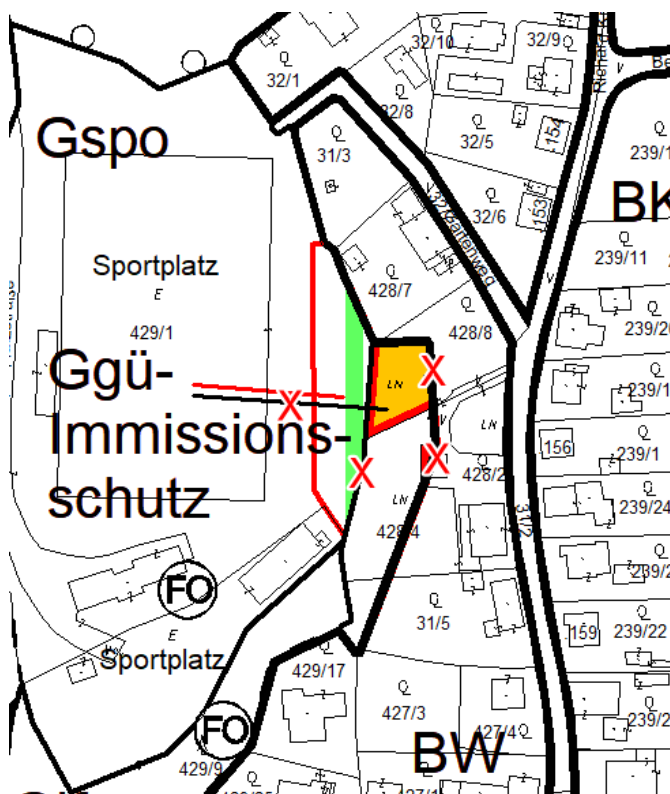


Abbildung 24: Darstellung der Änderungen. KG Wallsee. Wallsee – Zentrum, Sportplatz.



Motivation und Interessensabwägung (Begründung):

Die rechtskräftige Abgrenzung der Widmungen entspricht nicht den natürlichen Gegebenheiten. Die Änderung bewirkt eine Abbildung der realen Nutzungsverhältnisse. Die Bäume werden durch Grünland-Grüngürtel abgesichert.

Nach dem derzeitigen Rechtsstand würde die Last des Grüngürtels vom Eigentümer der Lärmquelle (Sportplatz) auf den Eigentümer der als Hausgarten verwendeten Parzelle verlagert. Dies ist eine sachlich nicht zu rechtfertigende Benachteiligung, die mit der Umwidmung beseitigt werden soll.

Der Grüngürtel bezweckt weiters eine Abschirmung der möglichen Freizeitmissionen (insbesondere Lärm), welche auf das angrenzende Bauland wirken. Ebenso wurde zwischen Sportplatz und den Baumreihen eine Mauer errichtet, welche auch dem Lärmschutz dient.

Bei der Umwidmung handelt es sich um eine geringfügige Abrundung. Das neue Bauland-Wohngebiet ist ein Teil der Parzelle 428/8, welche bereits als Bauland-Wohngebiet gewidmet ist. Das Orthophoto zeigt, dass die gesamte Parzelle ein gleichförmiges Bild aufweist und damit als Einheit betrachtet werden muss. Daher ist es sinnvoll die Fläche gänzlich mit der Widmung Bauland-Wohngebiet zu behaften. Die übliche Widmungsart für Hausgärten ist Bauland-Wohngebiet.



Abbildung 25: Orthophoto. Rot eingekreist: Parzelle 428/8, Bauland-Wohngebiet. Wallsee – Zentrum.

Durch die Widmung werden die Flächenreserven im Bauland nicht erhöht.

Die Flächen sind -abgeleitet aus dem Umgebungsbereich- bebaubar im Sinne der Bestimmungen des NÖ ROG 2014. Es zeigen sich keine naturräumlichen Hinweise für eine Einschränkung der Bebauung.

Die infrastrukturelle Erschließung ist gegeben. Für die Gemeinde entstehen hierfür keine zusätzlichen Kosten.



Rechtlich schutzwürdige Interessen von Grundstückseigentümern werden durch die Umwidmung nicht beeinträchtigt.

Weitere Kriterien:


Raumordnungsfachliche Kriterien

Dient die Planungsmaßnahme verbindlichen Zielen (ROG, ÖEK)?	Ja – ROG: Ordnung der einzelnen Nutzungen in der Art, dass gegenseitige Störungen vermieden werden > Ggü-Immissionsschutz
Werden Widersprüche zu überörtlichen Planungsfestlegungen vermieden?	Ja – Keine überörtlichen Festlegungen in diesem Bereich
Bleibt die geordnete Entwicklung anderer Gemeinden im Wesentlichen unbeeinträchtigt?	Ja - Keine Widmung entlang einer Gemeindegrenze
Kann der Änderungsanlass raumordnungsfachlich begründet werden?	Ja – Korrekte Darstellung der tatsächlichen Verhältnisse
Kann ein objektiver Bedarf unter Berücksichtigung der Widmungsreserven begründet werden?	Ja – Kaum Erhöhung der Baulandreserven, geringfügige Abrundung
Kann die Standortwahl fachlich begründet werden?	Ja – Ggü: Schutz des Wohnbaulandes vor (Lärm-)Immissionen durch Sportstätte
Werden günstige Standorteignungen gesichert (Land-/Forstwirtschaft, Siedlung, Industrie, Gewerbe)?	Ja – Keine Änderung der IST-Situation, Weiterbestehen des Sportplatzes im Nahbereich von Wohnbauland durch Grüngürtel gesichert
Wird eine geschlossene Siedlungsentwicklung erzielt?	Ja – Baulandwidmung anschließend an Ortsbereich, Widmung im Zentrumsbereich der Ortschaft
Wird eine ausreichende Vorsorge für Freizeit- und Erholungsflächen getroffen?	Ja – Direkt anschließend an Freizeiteinrichtung, großräumiger Erholungsraum entlang der Donau
Werden räumliche Konzentrationen angestrebt? (BI, BB, WKA und dergleichen)	Ja – Anschließend an bestehendes Wohnbauland
Ist die Widmungsfläche frei von Wohngebäuden? (Gho, BA-Hintaus)	Nicht relevant – Keine Gho- oder BA-Hintaus- Widmung
Werden die Voraussetzungen für die Widmung als Geb- erfüllt?	Nicht relevant – Keine Geb-Widmung

Technische Voraussetzungen

Kann eine ausreichende Sicherheit vor Hochwasser, Wildbach und Lawinen angenommen werden?	Ja – Keine ausgewiesene Gefahrenzone in diesem Bereich, kein Gewässer in Umgebung
Kann eine ausreichende Sicherheit vor Steinschlag und Rutschungen angenommen werden?	Ja – Mögliche Gefährdung durch Rutschprozesse zwar gegeben, aber betroffenes Wohnbauland bereits bebaut



	 <p><i>Darstellung der Rutschprozesse. Rot eingekreist die behandelte Fläche.</i></p>
<p>Ist der Standort im Hinblick auf Grundwasser und die Tragfähigkeit zur Bebauung geeignet?</p>	<p>Ja – Parzelle bereits bebaut, bzw. auf Grüngürtel keine Bebauung zu erwarten</p>
<p>Ist die Nutzungsgeschichte bekannt (Altlast, Stollen) und konfliktfrei?</p>	<p>Ja – Keine Altlasten auf betroffener Flächen bekannt</p>
<p>Liegen die Standorte außerhalb einer extremen Schatten- oder Feuchtlage?</p>	<p>Ja – Keine Schatten- oder extremen Feuchtlagen</p>
<p>Ist die infrastrukturelle Versorgung (Kanal, Wasser) jeweils ausreichend und funktionsgerecht bzw. wirtschaftlich herstellbar?</p>	<p>Ja – Infrastrukturell erschlossen</p>

Verkehraspekte

<p>Ist die Verkehrserschließung jeweils ausreichend und funktionsgerecht (Steigung, Breite) bzw. wirtschaftlich herstellbar?</p>	<p>Ja – Erschließung gegeben</p>
<p>Werden übergeordnete Verkehrsfunktionen nicht beeinträchtigt?</p>	<p>Ja – Keine Änderung der IST-Situation</p>
<p>Wird die Verkehrssicherheit (Sichtweite, Eisenbahnkreuzung, Unfallhäufung) gewahrt?</p>	<p>Ja – Keine Änderung der IST-Situation</p>

Umweltaspekte

<p>Liegt der geplante Standort außerhalb von Störungseinflüssen (Wohnbauland, BS mit besonderem Schutzbedürfnis, Widmungen für Erholungseinrichtungen)</p>	<p>Ja – Umgeben von Wohnbauland und Grünland-Sportstätte, Störungseinflüsse durch Grüngürtel minimiert</p>
<p>Liegt der geplante Standort außerhalb von angemessenen Sicherheitsabständen von SEVESO-Betrieben?</p>	<p>Ja – Keine Seveso-Betriebe in Gemeinde oder Nachbargemeinden gekennzeichnet</p>
<p>Bleiben benachbarte Nutzungen ohne Beeinträchtigung? (Raumverträglichkeit)?</p>	<p>Ja – Keine Beeinträchtigungen anderer Flächen zu erwarten</p>
<p>Wird Boden sparsam verwendet?</p>	<p>Ja – Erweiterungsfläche des Baulands bereits bebaut, sonst nur Grünlandwidmung</p>



<p>Bleiben Abflussverhältnisse unproblematisch oder unverändert?</p>	<p>Ja – Keine relevanten Fließwege auf betroffener Fläche</p>  <p><i>Darstellung der Hangwasser-Fließwege. Quelle: NÖ Atlas.</i></p>
<p>Werden Natur- und Landschaftsschutzinteressen nicht wesentlich beeinträchtigt (NSG, LSG - Zersiedlung, ND, N2000)?</p>	<p>Ja – Keine Schutzgebiete in diesem Bereich, keine Beeinträchtigungen</p>
<p>Wird auf das Landschaftsbild oder Ortsbild Bedacht genommen (insb. in historisch und künstlerisch wertvollen Bereichen)?</p>	<p>Ja – Keine Beeinträchtigung des Orts- oder Landschaftsbildes zu erwarten</p>
<p>Wird auf strukturelle oder kulturelle Gegebenheiten Bedacht genommen?</p>	<p>Ja – Keine Änderung der strukturellen und kulturellen Gegebenheiten</p>

Änderungsanlass

- Z. 2: Wesentliche Änderung der Grundlagen: Berichtigung der Widmungen und Anpassung an tatsächliche Gegebenheiten

4.3 Änderungspunkt 3: KG Ried, Hummelberg – Neuwidmung von Wohnbauland

Ausgangssituation

Wallsee-Sindelburg gilt als der Hauptsiedlungsraum in der Gemeinde, weswegen sich hier auch der Großteil des gewidmeten Baulands befindet. In der KG Wallsee befinden sich 6,6ha unbebautes Wohnbauland, dies entspricht einem Anteil von 14,8%. Dabei ist zu bedenken, dass ein erheblicher Anteil aufgrund des Kastellvicus nicht/schwer bebaubar bzw. nicht verfügbar ist. Von den 6,6ha liegen 4ha im Bauland-Wohngebiet, welches die primäre Widmungsart im Hauptort ist.

Insgesamt wurden in den letzten 5 Jahren durchschnittlich 4 Wohngebäude pro Jahr errichtet. Die Abbildung zeigt nochmal deutlich, dass alleine im Hauptort 18 Wohngebäude (blaue



Punkte) in den letzten 5 Jahren errichtet wurden.



Abbildung 26: Darstellung der neu errichteten Wohngebäude seit 2013. Wallsee.

Ein Großteil der Siedlung „Hummelberg“ wurde in den letzten 10 Jahren mit Einfamilienhäusern bebaut. Von 26 Parzellen sind nur mehr 4 unbebaut. Dies deutet auf eine verhältnismäßig hohe Nachfrage nach Bauland in der Gemeinde hin, besonders in der Siedlungsachse Wallsee-Sindelburg.

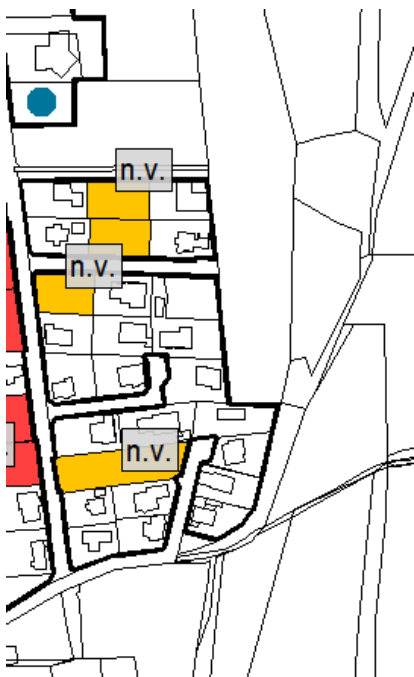


Abbildung 27: Bewertete Baulandreserven. Hummelberg.



Die infrastrukturelle Versorgung wird in Wallsee über das öffentliche Netz abgewickelt. Die Abwasserentsorgung wird über die gemeindeeigene Kläranlage bewerkstelligt. Somit ist das Siedlungsgebiet im Prinzip vollkommen erschlossen.

Aufgrund einer ungünstigen Dimensionierung bzw. Lage der bestehenden Kanalleitungen muss für die Entsorgung des neu gewidmeten Baulandbereiches bzw. des im Entwicklungskonzept vorgesehenen Erweiterungsbereiches eine neue Hauptleitung Richtung Norden verlegt werden.

Beschreibung der geplanten Änderung (Bereich Gst. 80/2, KG Ried):

- Umwidmung von Grünland – Land- und Forstwirtschaft in Bauland-Wohngebiet (mit Vertragsbindung) im Ausmaß von ca. 7.700m²
- Umwidmung von Verkehrsfläche-Gemeindestraße in Bauland-Wohngebiet im Ausmaß von ca. 20m²
- Umwidmung von Grünland – Land- und Forstwirtschaft in Verkehrsfläche-Gemeindestraße im Ausmaß von ca. 2.150m²
- Umwidmung von Grünland – Land- und Forstwirtschaft in Grünland-Grüngürtel (Böschungssicherung) im Ausmaß von ca. 680m²
- Umwidmung von Grünland – Land- und Forstwirtschaft in Grünland-Grüngürtel (Siedlungseingrünung) im Ausmaß von ca. 1.270m²

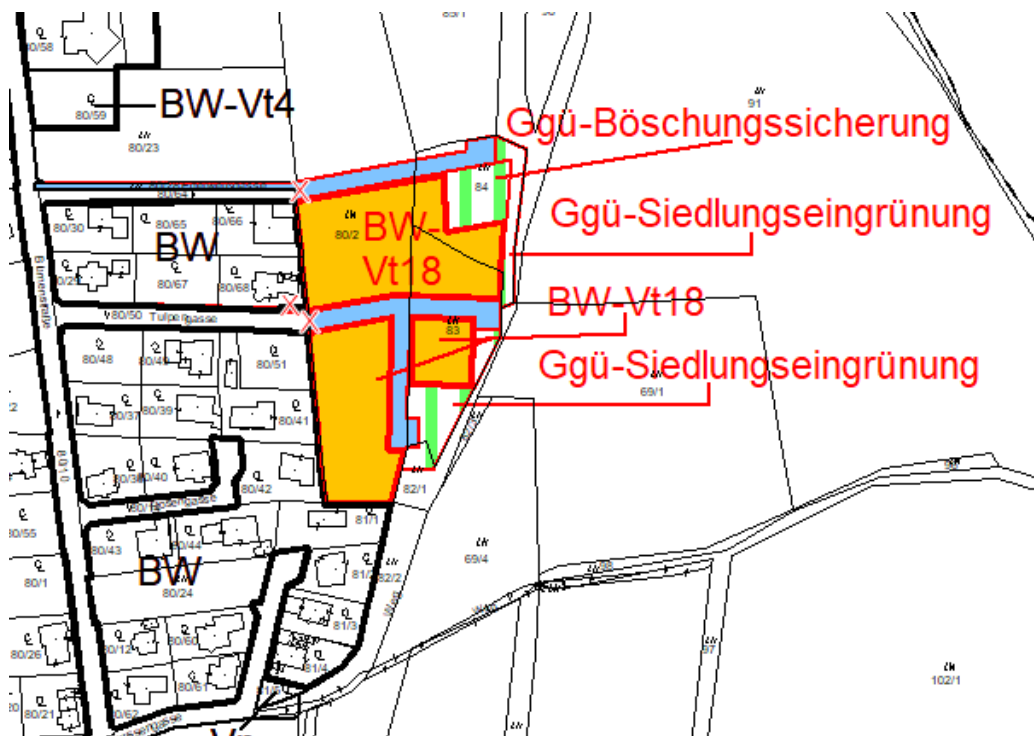


Abbildung 28: Darstellung der Änderungen. KG Ried. Hummelberg.



Motivation und Interessensabwägung (Begründung):

Im NÖ ROG 2014 ist als Ziel die „Festlegung von Wohnbauland in der Art, dass Einrichtungen des täglichen Bedarfes, öffentliche Dienste, sowie Einrichtungen zur medizinischen und sozialen Versorgung günstig zu erreichen sind“ definiert. Die geplante Baulanderweiterung ist in der Nähe des Zentrums gelegen – wichtige Einrichtungen sind in ca. 600 Laufmetern zu erreichen. Auch das Entwicklungskonzept weist diesem Bereich eine Zentrumsfunktion zu und konkret als Entwicklungsbereich aus.

Die größte Nachfrage nach Bauland besteht im Hauptsiedlungsraum Wallsee-Sindelburg. Die bereits erwähnte Ausstattung an sozialer und technischer Infrastruktur, sowie die fußläufige Erreichbarkeit wichtiger Angebote spielt hierbei eine wesentliche Rolle.

Das Foto (Abbildung 29) zeigt den betroffenen Erweiterungsbereich. Die Hangneigung liegt zwischen 10 und 20% und entspricht der Neigung der bereits bebauten Fläche im Westen. Da diese problemlos bebaut werden konnten, ist dies auch für das neue Bauland anzunehmen. Es sind keine weiteren maßgeblichen Erhebungen zu erkennen, womit auf eine Bebaubarkeit bezüglich der Steigung geschlossen werden kann.



Abbildung 29: Hummelberg. Erweiterungsfläche von Bauland. Blick von Norden nach Süden.

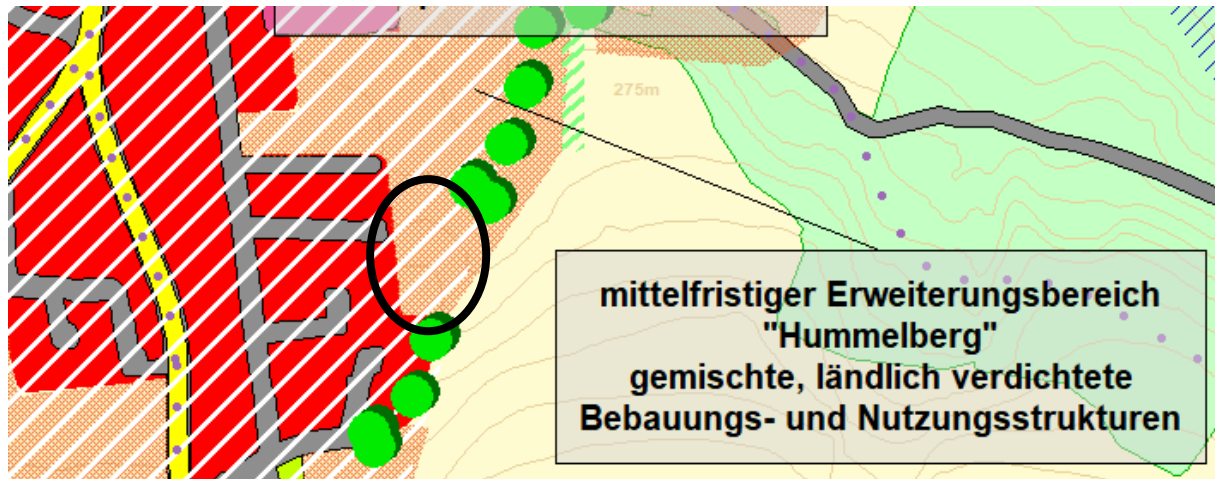


Abbildung 30: Ausschnitt aus Entwicklungskonzept. KG Ried. Hummelberg. Schwarz eingekreist der gegenständliche Änderungsbereich.

Das Entwicklungskonzept definiert diesen östlichen Bereich als „mittelfristiger Erweiterungsbereich ‚Hummelberg‘ – gemischte, ländlich verdichtete Bauungs- und Nutzungsstrukturen“. Auch in der Verordnung ist eines der Hauptziele die Erhöhung der Bevölkerungszahl durch qualitativ volles Wachstum im Erweiterungsbereich für Wohnbauland in der Hauptachse Wallsee <> Sindelburg. Die festgelegte Hauptfunktion „Wohnstandort“ unterstreicht die angeführten Ziele.

Für die Sicherung bestehender Gehölze wird an den entsprechenden Standorten ein Grüngürtel ausgewiesen, der die Siedlungseingrünungen schützt. Da die Neigungen Richtung Osten stärker werden, sind hier auch Rutschungen möglich. Eine entsprechende geologische Untersuchung wird während der Auflage vom geologischen Dienst des Landes NÖ durchgeführt werden. Der betroffene Bereich wird als Grüngürtel-Böschungssicherung gewidmet.

Bezüglich der durch das Gebiet führenden Hochspannungsleitung wurde von Gemeindevertretern vergeblich versucht, von den zuständigen Vertretern der Leitungsbetreiberin (Verbund) Aussagen über einzuhalten Sicherheitsabstände zu erhalten. In der Hoffnung, im Zuge des Behördenverfahrens definitive Auskünfte zu erhalten, wird entsprechend der Widmung der westlich angrenzenden Grundstücke zunächst die gesamte Fläche unter der Leitung als Bauland-Wohngebiet gewidmet. Hier werden bis zur Beschlussfassung möglicherweise noch Anpassungen erforderlich sein.

Die Lagegunst – z.B.: Nähe zum Zentrum – veranlasst die Gemeinde an mögliche künftige Siedlungsprojekte zu denken. Dazu wird die Edelweißgasse nach Osten hin verlängert.

Das erschöpfte Bauland, sowie die nicht verfügbaren bzw. unbebaubaren Flächen in Wallsee veranlassen eine Neuwidmung von Bauland. Um eine baldige Bebauung sicherzustellen, wird das Instrument der Vertragsraumordnung eingesetzt. Auf eine Erschließung durch öffentliche Verkehrsflächen wird geachtet.

Durch die Widmung werden die Flächenreserven im Bauland erhöht. Die Verfügbarkeit der Flächen ist durch den Abschluss eines Baulandvertrages entsprechend dem Mustervertrag des Landes sichergestellt.

Auf einem Teil der betroffenen Flächen sind Gefahren durch Rutschprozesse möglich. Nähere Untersuchungen sind hier erforderlich.



Die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung ist gegeben. Für die Gemeinde entstehen hierfür keine zusätzlichen Kosten. Die Erschließung durch öffentliche Verkehrsflächen ist wirtschaftlich herstellbar.

Rechtlich schutzwürdige Interessen von Grundstückseigentümern werden durch die Umwidmung nicht beeinträchtigt.

Die Widmung ist eine Umsetzungsmaßnahme der Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und der Verordnung.

Weitere Kriterien:

Raumordnungsfachliche Kriterien

Dient die Planungsmaßnahme verbindlichen Zielen (ROG, ÖEK)?	Ja – ROG: Planung der Siedlungsentwicklung innerhalb von oder im unmittelbaren Anschluss an Ortsbereiche, Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland (z.B.: Verträge); Festlegung von Wohnbauland in der Art, dass Einrichtungen des täglichen Bedarfes, öffentliche Dienste sowie Einrichtungen zur medizinischen und sozialen Versorgung günstig zu erreichen sind; ÖEK: Mittelfristiger Erweiterungsbereich „Hummelberg“ Verordnung: Erhöhung der Bevölkerungszahl durch Erweiterungsbereiche für Wohnbauland in der Hauptachse Wallsee <> Sindelburg Funktionen: Wohn-, Betriebsstätten-, Agrarbetriebs-, Tourismusstandort
Werden Widersprüche zu überörtlichen Planungsfestlegungen vermieden?	Ja – Keine überörtlichen Festlegungen in diesem Bereich
Bleibt die geordnete Entwicklung anderer Gemeinden im Wesentlichen unbeeinträchtigt?	Ja - Keine Widmung entlang einer Gemeindegrenze
Kann der Änderungsanlass raumordnungsfachlich begründet werden?	Ja – Bedarf an Bauland, Siedlungsentwicklung in ausgewiesenem Erweiterungsbereich, Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes
Kann ein objektiver Bedarf unter Berücksichtigung der Widmungsreserven begründet werden?	Ja – 14,8% Reserven im Wohnbauland - 4ha davon im Bauland-Wohngebiet > ist nicht verfügbar, dynamischer Ort (ca. 20 Gebäude in den letzten 5 Jahren)
Kann die Standortwahl fachlich begründet werden?	Ja – Entspricht dem im ÖEK ausgewiesenem Erweiterungsbereich, anschließend an bestehenden Ortsbereich, Nähe zu zentralen Einrichtungen
Werden günstige Standorteignungen gesichert	Ja – Weiterhin genügend land- und forstwirtschaftliche



(Land-/Forstwirtschaft, Siedlung, Industrie, Gewerbe)?	Flächen verfügbar, beste Eignung dieser Fläche ist Siedlungserweiterung
Wird eine geschlossene Siedlungsentwicklung erzielt?	Ja – Erweiterung anschließend an Siedlungsbereich
Wird eine ausreichende Vorsorge für Freizeit- und Erholungsflächen getroffen?	Ja – Großflächige Erholungsflächen entlang der Donau, ausgewiesener Spielplatz im Süden, Sportplatz anschließend an Zentrumsbereich
Werden räumliche Konzentrationen angestrebt? (BI, BB, WKA und dergleichen)	Ja – Anschließend an bestehendes Bauland
Ist die Widmungsfläche frei von Wohngebäuden? (Gho, BA-Hintaus)	Nicht relevant – Keine Gho- oder BA-Hintaus- Widmung
Werden die Voraussetzungen für die Widmung als Geb- erfüllt?	Nicht relevant – Keine Geb-Widmung

Technische Voraussetzungen

Kann eine ausreichende Sicherheit vor Hochwasser, Wildbach und Lawinen angenommen werden?	Ja – Keine ausgewiesene Gefahrenzone in diesem Bereich, kein Gewässer in Umgebung
Kann eine ausreichende Sicherheit vor Steinschlag und Rutschungen angenommen werden?	Mögliche Gefährdung durch Rutschprozesse > weitere Untersuchungen notwendig, sie werden von der Gemeinde im Zuge des Verfahrens veranlasst.  <i>Darstellung der Rutschprozesse. Rot eingekreist die behandelte Fläche.</i>
Ist der Standort im Hinblick auf Grundwasser und die Tragfähigkeit zur Bebauung geeignet?	Ja – Umgebung bereits bebaut, daher auch für diese Flächen zu vermuten, keine Information zu Grundwasserstand vorhanden
Ist die Nutzungsgeschichte bekannt (Altlast, Stollen) und konfliktfrei?	Ja – Keine Altlasten auf betroffener Flächen bekannt
Liegen die Standorte außerhalb einer extremen	Ja - Keine Schatten- oder extremen Feuchtlagen, Boden




Schatten- oder Feuchtlage?	als gut versorgt eingestuft
Ist die infrastrukturelle Versorgung (Kanal, Wasser) jeweils ausreichend und funktionsgerecht bzw. wirtschaftlich herstellbar?	grundsätzlich Ja – für den gesamten im EK vorgesehenen Bereich ist eine Kapazitätserhöhung der Kanalleitung erforderlich. Eine Projektstudie samt Kostenschätzung wurde dem Gemeinderat bereits vorgelegt.

Verkehrsaspekte

Ist die Verkehrserschließung jeweils ausreichend und funktionsgerecht (Steigung, Breite) bzw. wirtschaftlich herstellbar?	Ja – Erschließung durch Gemeindestraße im Zuge der Änderung sichergestellt und wirtschaftlich herstellbar
Werden übergeordnete Verkehrsfunktionen nicht beeinträchtigt?	Ja – Kaum Erhöhung der Verkehrsbelastung
Wird die Verkehrssicherheit (Sichtweite, Eisenbahnkreuzung, Unfallhäufung) gewahrt?	Ja – Keine Änderung der IST-Situation

Umweltaspekte

Liegt der geplante Standort außerhalb von Störungseinflüssen (Wohnbauland, BS mit besonderem Schutzbedürfnis, Widmungen für Erholungseinrichtungen)	Ja – Umgeben von Wohnbauland und Grünland, keine ortsunüblichen Störeinflüsse zu erwarten
Liegt der geplante Standort außerhalb von angemessenen Sicherheitsabständen von SEVESO-Betrieben?	Ja – Keine Seveso-Betriebe in Gemeinde oder Nachbargemeinden gekennzeichnet
Bleiben benachbarte Nutzungen ohne Beeinträchtigung? (Raumverträglichkeit)?	Ja – Keine Beeinträchtigungen anderer Flächen zu erwarten, keine Beeinträchtigung der gegebenen Flächen
Wird Boden sparsam verwendet?	Ja – Baulanderweiterung im Ausmaß von 0,4ha, anschließend an geschlossenen Siedlungsbereich
Bleiben Abflussverhältnisse unproblematisch oder unverändert?	Ja – Keine relevanten Fließwege auf betroffener Fläche 



	<i>Darstellung der Hangwasser-Fließwege. Quelle: NÖ Atlas.</i>
Werden Natur- und Landschaftsschutzinteressen nicht wesentlich beeinträchtigt (NSG, LSG - Zersiedlung, ND, N2000)?	Ja – Keine Schutzgebiete in diesem Bereich, keine Beeinträchtigungen
Wird auf das Landschaftsbild oder Ortsbild Bedacht genommen (insb. in historisch und künstlerisch wertvollen Bereichen)?	Ja – Keine Beeinträchtigung des Orts- oder Landschaftsbildes zu erwarten
Wird auf strukturelle oder kulturelle Gegebenheiten Bedacht genommen?	Ja – Keine Änderung der strukturellen und kulturellen Gegebenheiten

Änderungsanlass

- Z. 5: Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzepts: Mittelfristiger Erweiterungsbereich „Hummelberg“, Erhöhung der Bevölkerungszahl durch Erweiterungsbereiche für Wohnbauland in der Hauptachse Wallsee <> Sindelburg

4.4 Änderungspunkt 4: KG Ried – Rückwidmung von Bauland in Grünland

Ausgangssituation

Die Fläche auf der Roßwiese wurde im Zuge der 1. Änderung im Jahr 2015 als Bauland-Agrargebiet gewidmet. Um eine Bebauung sicherzustellen, wurde das Instrument der Vertragsraumordnung eingesetzt. Der Vertrag sieht eine Bebauung innerhalb von 5 Jahren vor. Bisher wurde die ca. 1.700m² große Fläche nicht bebaut.

Aufgrund von Rutschungen im östlich angrenzenden Bauland wurde auf den betreffenden Flächen ein Sperrbrunnen bzw. ein Pumpschacht errichtet. (Achtung: der Brunnen sichert nicht das westlich des Weges liegende – unbebaute – Bauland, sondern das östlich des Weges liegende – bebaute - Bauland)

Ursprünglich war geplant, die Flächen im Familienverband zu bebauen, die Lage des Brunnens bzw. Pumpschachtes war nicht relevant. Die Nutzung innerhalb des Familienverbandes kommt nicht zustande, der spielt nun die Lage der genannten Anlagen für die Eigentümer eine wesentliche Rolle. Aus diesem Grund beantragen die Grundstückseigentümer die – entschädigungslose – Rückwidmung der Flächen von Bauland und Grünland.

Beschreibung der geplanten Änderung (Bereich Gst. 87/2, KG Ried):

- Umwidmung von Bauland-Agrargebiet in Grünland – Land- und Forstwirtschaft im Ausmaß von ca. 1.700m²
- Umwidmung von Verkehrsfläche-Gemeindestraße in Grünland – Land- und Forstwirtschaft im Ausmaß von ca. 160m²

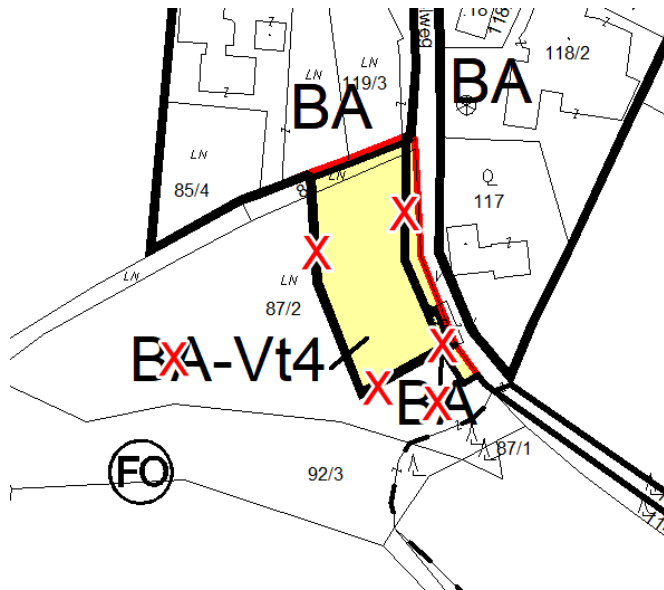


Abbildung 31: Darstellung der Änderung. KG Ried.

Motivation und Interessensabwägung (Begründung):

Eine Bebauung der Flächen ist weder aus Sicht der Erzielung einer geschlossenen Siedlungsentwicklung bzw. zur Ausnutzung günstiger Lagevorteile erforderlich, eher im Gegenteil die Rückwidmung reduziert den möglichen Bodenverbrauch bzw. den möglichen Versiegelungsgrad und verringert die Baulandreserven. Die Wertigkeit von Acker-/Grünland wird hier als hoch eingestuft, somit ist eine weitere Nutzung als landwirtschaftliche Fläche erstrebenswert.

Die Baulandreserven sinken durch die Umwidmung um ca. 1.700m².

Rechtlich schutzwürdige Interessen von Grundstückseigentümern werden durch die Umwidmung nicht beeinträchtigt. Die Rückwidmung passiert im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer.

Weitere Kriterien:

Raumordnungsfachliche Kriterien

Dient die Planungsmaßnahme verbindlichen Zielen (ROG, ÖEK)?	Ja – ROG: Rückwidmung im Einvernehmen mit Grundeigentümer, bei Abschluss von Vertrag: Verpflichtung, Grundstücke innerhalb einer bestimmten Frist zu bebauen bzw. der Gemeinde zum ortsüblichen Preis anzubieten ÖEK – VO: Sparsame Nutzung der Bodenressourcen
Werden Widersprüche zu überörtlichen Planungs festlegungen vermieden?	Ja – Keine überörtlichen Festlegungen in diesem Bereich
Bleibt die geordnete Entwicklung anderer Gemeinden im Wesentlichen unbeeinträchtigt?	Ja - Keine Widmung entlang einer Gemeindegrenze
Kann der Änderungsanlass raumordnungsfachlich begründet werden?	Ja – Keine Bebauung der Parzelle trotz Vertragsabschluss absehbar



Kann ein objektiver Bedarf unter Berücksichtigung der Widmungsreserven begründet werden?	Ja – Reduktion der Baulandreserven, keine neue Baulandwidmung
Kann die Standortwahl fachlich begründet werden?	Ja – Standortgebundene Rückwidmung
Werden günstige Standorteignungen gesichert (Land-/Forstwirtschaft, Siedlung, Industrie, Gewerbe)?	Ja – Nutzung als land- und forstwirtschaftliche Fläche gesichert
Wird eine geschlossene Siedlungsentwicklung erzielt?	Ja – Nach wie vor geschlossene Baulandwidmung
Wird eine ausreichende Vorsorge für Freizeit- und Erholungsflächen getroffen?	Ja – Ausreichend Freizeit- und Erholungsflächen in Wallsee, großräumiger Erholungsraum entlang der Donau
Werden räumliche Konzentrationen angestrebt? (BI, BB, WKA und dergleichen)	Ja – Sowohl Bauland-, als auch Grünlandwidmungen sind konzentriert
Ist die Widmungsfläche frei von Wohngebäuden? (Gho, BA-Hintaus)	Nicht relevant – Keine Gho- oder BA-Hintaus- Widmung, keine Wohngebäude
Werden die Voraussetzungen für die Widmung als Geb- erfüllt?	Nicht relevant – Keine Geb-Widmung

Technische Voraussetzungen

Kann eine ausreichende Sicherheit vor Hochwasser, Wildbach und Lawinen angenommen werden?	Ja – Keine ausgewiesene Gefahrenzone in diesem Bereich, kein Gewässer in Umgebung
Kann eine ausreichende Sicherheit vor Steinschlag und Rutschungen angenommen werden?	Nicht relevant – Keine Baulandwidmung
Ist der Standort im Hinblick auf Grundwasser und die Tragfähigkeit zur Bebauung geeignet?	Nicht relevant – Keine Baulandwidmung
Ist die Nutzungsgeschichte bekannt (Altlast, Stolten) und konfliktfrei?	Ja – Keine Altlasten auf betroffener Flächen bekannt
Liegen die Standorte außerhalb einer extremen Schatten- oder Feuchtlage?	Ja – Keine Schatten- oder extremen Feuchtlagen
Ist die infrastrukturelle Versorgung (Kanal, Wasser) jeweils ausreichend und funktionsgerecht bzw. wirtschaftlich herstellbar?	Nicht relevant – Keine Baulandwidmung

Verkehrsaspekte

Ist die Verkehrserschließung jeweils ausreichend und funktionsgerecht (Steigung, Breite) bzw. wirtschaftlich herstellbar?	Ja – Erschließung gegeben
Werden übergeordnete Verkehrsfunktionen nicht beeinträchtigt?	Ja – Keine Änderung der IST-Situation



Wird die Verkehrssicherheit (Sichtweite, Eisenbahnkreuzung, Unfallhäufung) gewahrt?	Ja – Keine Änderung der IST-Situation
-------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------

Umweltaspekte

Liegt der geplante Standort außerhalb von Störungseinflüssen (Wohnbauland, BS mit besonderem Schutzbedürfnis, Widmungen für Erholungseinrichtungen)	Ja – Umgeben von Wohnbauland und Grünland, keine ortsunüblichen Störungseinflüsse zu erwarten
Liegt der geplante Standort außerhalb von angemessenen Sicherheitsabständen von SEVESO-Betrieben?	Ja – Keine Seveso-Betriebe in Gemeinde oder Nachbargemeinden gekennzeichnet
Bleiben benachbarte Nutzungen ohne Beeinträchtigung? (Raumverträglichkeit)?	Ja – Keine Beeinträchtigungen anderer Flächen zu erwarten
Wird Boden sparsam verwendet?	Ja – Durch Rückwidmung wieder mehr natürlicher Boden verfügbar
Bleiben Abflussverhältnisse unproblematisch oder unverändert?	Ja – Keine relevanten Fließwege auf betroffener Fläche
Werden Natur- und Landschaftsschutzinteressen nicht wesentlich beeinträchtigt (NSG, LSG - Zersiedlung, ND, N2000)?	Ja – Keine Schutzgebiete in diesem Bereich, keine Beeinträchtigungen
Wird auf das Landschaftsbild oder Ortsbild Bedacht genommen (insb. in historisch und künstlerisch wertvollen Bereichen)?	Ja – Keine Beeinträchtigung des Orts- oder Landschaftsbildes zu erwarten, keine Änderung der IST-Situation
Wird auf strukturelle oder kulturelle Gegebenheiten Bedacht genommen?	Ja – Keine Änderung der strukturellen und kulturellen Gegebenheiten

Änderungsanlass

- Z. 6: Umwidmung von Bauland in Grünland im Einvernehmen und über Antrag des Grundstückseigentümers



5 FLÄCHENBILANZ GEMÄß § 13 ABS 5 NÖ ROG 2014

Gemeinde Wallsee-Sindelburg

	gesamt in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland- Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Bauland-Wohngebiet	36,55	30,70	5,85	0,00	0,00	0,77	16,0
Bauland-Kerngebiet	20,29	16,08	4,21	0,00	0,00	0,00	20,7
Bauland-Agrargebiet	18,05	14,55	3,50	0,64	0,00	0,93	19,4
Bauland-erhaltensw. Ortsstr.	2,22	1,56	0,66	0,00	0,00	0,00	29,8
Zwischensumme:	77,11	62,89	14,23	0,64	0,00	1,70	18,4
Bauland-Betriebsgebiet	9,91	5,59	4,33	0,00	0,00	0,08	43,7
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	4,05	4,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
SUMME:	91,08	72,52	18,56	0,64	0,00	1,78	20,4

KG Igelschwang

	gesamt in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland- Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Bauland-Wohngebiet	2,79	2,39	0,40	0,00	0,00	0,00	14,2
Bauland-Kerngebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Agrargebiet	8,07	6,32	1,75	0,64	0,00	0,64	21,6
Bauland-erhaltensw. Ortsstr.	2,22	1,56	0,66	0,00	0,00	0,00	29,8
Zwischensumme:	13,08	10,28	2,81	0,64	0,00	0,64	21,4
Bauland-Betriebsgebiet	4,35	2,66	1,69	0,00	0,00	0,08	38,8
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	1,14	1,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
SUMME:	18,56	14,07	4,49	0,64	0,00	0,72	24,2

KG Ried

	gesamt in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland- Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Bauland-Wohngebiet	3,99	2,64	1,35	0,00	0,00	0,77	33,8
Bauland-Kerngebiet	5,14	3,25	1,89	0,00	0,00	0,00	36,7
Bauland-Agrargebiet	6,12	4,87	1,25	0,00	0,00	0,29	20,4
Bauland-erhaltensw. Ortsstr.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme:	15,24	10,76	4,48	0,00	0,00	1,06	29,4
Bauland-Betriebsgebiet	4,18	2,48	1,71	0,00	0,00	0,00	40,8
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	1,14	1,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
SUMME:	20,56	14,37	6,19	0,00	0,00	1,06	30,1



KG Schweinberg

	gesamt in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland- Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
				Bauland-Wohngebiet	0,77	0,77	
Bauland-Kerngebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Agrargebiet	3,01	2,76	0,25	0,00	0,00	0,00	8,3
Bauland-erhaltensw. Ortsstr.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme:	3,78	3,53	0,25	0,00	0,00	0,00	6,6
Bauland-Betriebsgebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	1,29	1,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
SUMME:	5,07	4,82	0,25	0,00	0,00	0,00	4,9

KG Wallsee

	gesamt in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland- Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
				Bauland-Wohngebiet	29,01	24,90	
Bauland-Kerngebiet	15,16	12,83	2,32	0,00	0,00	0,00	15,3
Bauland-Agrargebiet	0,85	0,59	0,26	0,00	0,00	0,00	30,3
Bauland-erhaltensw. Ortsstr.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme:	45,01	38,32	6,69	0,00	0,00	0,00	14,9
Bauland-Betriebsgebiet	1,39	0,45	0,93	0,00	0,00	0,00	67,4
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	0,49	0,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
SUMME:	46,89	39,26	7,62	0,00	0,00	0,00	16,3

Art der Ermittlung: digital
 Hersteller: Kommunaldialog Raumplanung GmbH
 Feldgasse 1
 3130 Herzogenburg

- (A): Aufschließungszone gem. § 16 Abs. 4
- (B): befristetes Bauland gem. § 17 Abs. 1
- (C): Vertragsbauland gem. § 17 Abs. 2
- (D): (unbebaut/gesamt)*100



6 KOSTEN DER ÄNDERUNG

Durch die geplanten Umwidmungen entstehen der Gemeinde Kosten für infrastrukturelle Maßnahmen. Diese werden jedoch durch Anschließungsabgaben und Anschlussgebühren gedeckt.

Wallsee, 16.07.2018

Der Gemeinderat
der Marktgemeinde Wallsee-Sindelburg

Bgm. Johann Bachinger
A-3313 Wallsee-Sindelburg, Marktplatz 2
(für den Ersteller)

Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Fn 416.995b, LG. St. Pölten
Mag. Stefan Aufhauser
A-3130 Herzogenburg, Feldgasse 1
T:+43 (0)278285101,
E: office@kommunaldialog.at,
H: www.kommunaldialog.at
(für die fachliche Ausarbeitung)



7 ANLAGE

Plan: Flächenwidmungsplan (Blatt 1)

Plan: Darstellung der Änderungen (Blatt 1)

**Örtliches Raumordnungsprogramm 2013
Marktgemeinde Wallsee-Sindelburg**

**Flächenwidmungsplan
2. Änderung - Entwurf**

Übersicht

Begründungen für die Festlegungen sind den jeweiligen Erläuterungsberichten zu entnehmen!

Blatt 1

1:000 m² 1 ha
Maßstab M 1 : 5.000

Planverfasser: Kommunaldialog Raump lanung GmbH
Ingenieurbüro für Raump lanung & Raumordnung
Fu 416-995d, LG St. Pölten
Feldgasse 1, 3130 Herzogenburg, T: +43(0)2782/85101
Fl. Oöling: Mochtertielplatz 1, 3382 Oehling
Fl. St. Pölten: Europaplatz 7, 3100 St. Pölten

Planzahl: 16 019E
Datum: 12.07.2018
DKM-Stand: 10/2017
StB-Schwerbach:

Kenntlichmachungen

Die Kenntlichmachung von Flächen, die durch rechtswirksame überörtliche Planungen (z.B. Eisenbahn) für eine besondere Nutzung genehmigt sind und die Kenntlichmachung von Flächen, für die auf Grund von Bundes- und Landesgesetzten Nutzungsbeschränkungen bestehen, dient der allgemeinen Information. Ihre Darstellung im Flächenwidmungsplan ist nicht rechtsverbindlich. Gemeinderat und Planverfasser übernehmen keine Haftung für ihre Richtigkeit und Vollständigkeit.

A1 S33 L47 1 Autobahn, Bundes Schnellstraße, Landesstraße

Bahn Vp-Bahn öffentliche Eisenbahn bzw. private Eisenbahn mit Eintragung der Schienenverkehrsärmzone (mit dBA-Angabe)

Wald (2 Varianten) Schutzwald, Erholungswald

Bannwald

Gewässer Schongewässer

Flugplatz öffentlicher Flugplatz bzw. privater Flugplatz mit Eintragung der Flugärmzone (mit dBA-Angabe)

EG 60mm Leitungen mit besonderer Bedeutung, Seilbahn, Schlepplift

Sprengmittelanlage mit Gefährdungsbereich

Gefahren-Betrieb mit Gefahrenbereich

Bergbauegebiet bzw. Halde (Steinbruch, Schottergrube, Lehmgrube)

Schießplatz

militärisches Sporngebiet militärischer Übungsplatz

FHW Fernheizwerk
BW Elektrizitätswerk
UW Umspannwerk
KA Kläranlage
PW Pumpwerk
HB Hochbehälter
WB Wasserbehälter
F Funk- oder Sendestation
P Parkplatz
BD Bodendenkmal

Nationalpark
Naturpark
Naturschutzgebiet
Landschaftsschutzgebiet

HQ 100 Überflutungsgebiet (Angabe der Häufigkeit)

rote Zone wildbach- bzw. lawinengefährdete Fläche rote und gelbe Gefahrenzone

gelbe Zone

Fläche mit zu hohem Grundwasserspiegel

Retentionsgebiet/-becken

Fläche in extremer Feuchtlage

Naturdenkmal (mit mitgeschütztem Bereich)

Europaschutzgebiet

Quellschutzgebiet

Brunnenschutzgebiet

Heilquellschutzgebiet

Grundwasserschongebiet

Meliorationsgebiet

Bodenschutzanlage

rutschgefährdete Fläche steinschlaggefährdete Fl.

Fläche mit ungenügender Tragfähigkeit

Fläche in extremer Schattelage

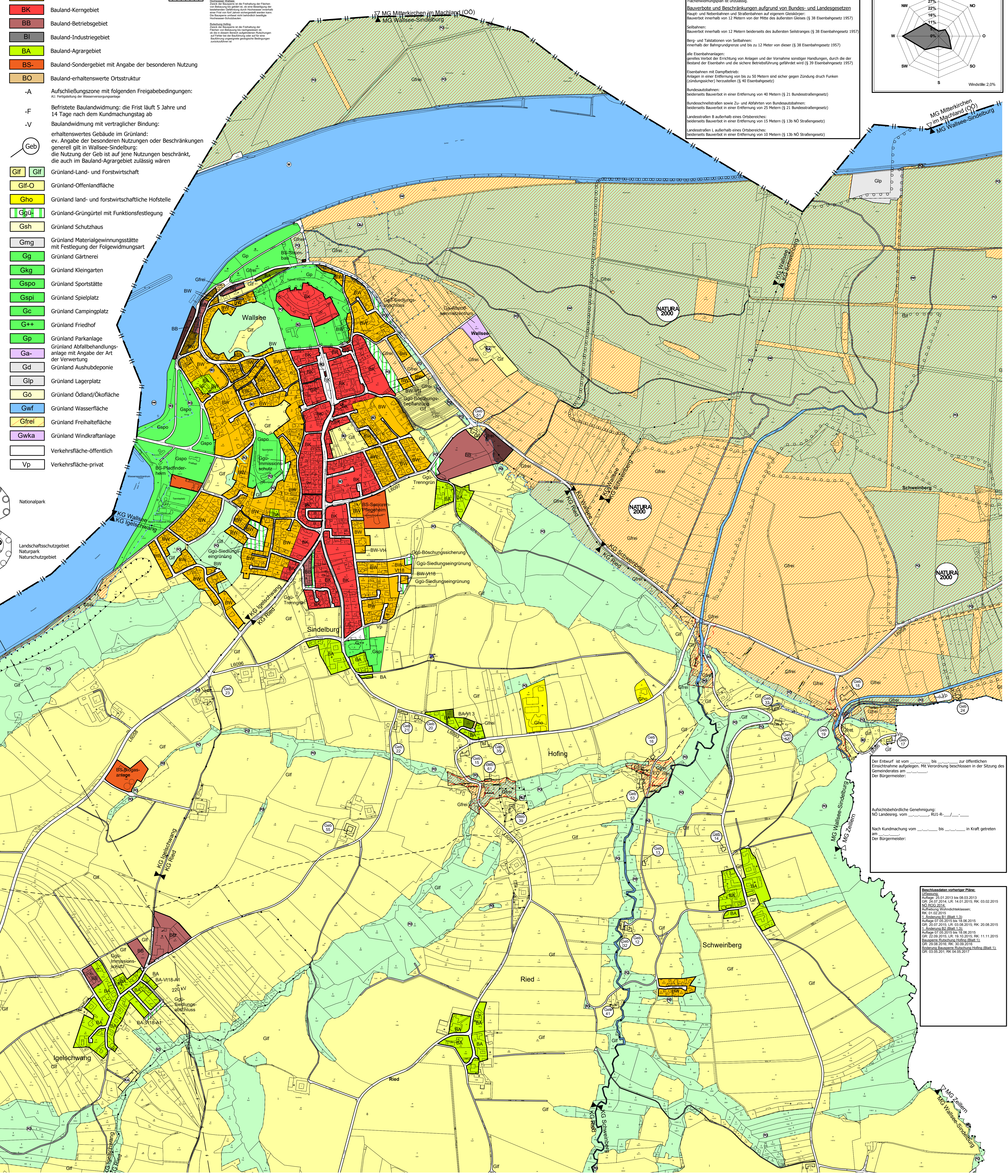
Europaschutzgebiet

Legende: Widmungsfestlegungen

- BW** Bauland-Wohngebiet
- BK** Bauland-Kerngebiet
- BB** Bauland-Betriebsgebiet
- BI** Bauland-Industriegebiet
- BA** Bauland-Agrargebiet
- BS-** Bauland-Sondergebiet mit Angabe der besonderen Nutzung
- BO** Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur
- A** Aufschließungszone mit folgenden Freigabebedingungen:
A1: Freigabe für die Wasserversorgungsanlage
- F** Befristete Baulandwidmung: die Frist läuft 5 Jahre und 14 Tage nach dem Kundmachungstag ab
- V** Baulandwidmung mit vertraglicher Bindung: erhaltenswertes Gebäude im Grünland: ev. Angabe der besonderen Nutzungen oder Beschränkungen
- Geb** generell gilt in Wallsee-Sindelburg: die Nutzung der Geb ist auf jene Nutzungen beschränkt, die auch im Bauland-Agrargebiet zulässig wären
- Glf** Grünland-Land- und Forstwirtschaft
- Glf-O** Grünland-Offenlandfläche
- Gho** Grünland land- und forstwirtschaftliche Hofstelle
- Ggü** Grünland-Grüngürtel mit Funktionsfestlegung
- Gsh** Grünland Schutzhäuser
- Gmg** Grünland Materialgewinnungsstätte mit Festlegung der Folgewidmungsart
- Gg** Grünland Gärtnerei
- Gkg** Grünland Kleingarten
- Gspo** Grünland Sportstätte
- Gspi** Grünland Spielplatz
- Gc** Grünland Campingplatz
- G++** Grünland Friedhof
- Gp** Grünland Parkanlage
- Ga-** Grünland Abfallbehandlungsanlage mit Angabe der Art der Verwertung
- Gd** Grünland Auszubdeponie
- Glp** Grünland Lagerplatz
- Gö** Grünland Ödland/Ökofläche
- Gwf** Grünland Wasserfläche
- Gfrei** Grünland Windkraftanlage
- Gwka** Grünland Windkraftanlage
- Verkehrsfläche-öffentlich**
- Vp** Verkehrsfläche-privat

Bausperre Naturgefahren

Die Bausperre ist die Festlegung der Flächenwidmung, die die Errichtung von Gebäuden in bestimmten Gebieten untersagt. Sie dient der Vermeidung von Naturgefahren und der Erhaltung der Landschaft.



Hinweise

Straßenfluchtlinien
Die Lage von Straßenfluchtlinien und somit das genaue Ausmaß von Abstandsverpflichtungen an das öffentliche Gut werden im Bebauungsplan festgelegt. Ihre unmittelbare Ableitung aus dem Flächenwidmungsplan ist unzulässig.

Bauverbote und Beschränkungen aufgrund von Bundes- und Landesgesetzten
Haupt- und Nebenbahnen und Straßenbahnen auf eigenem Gleisboden:
Bauverbot innerhalb von 12 Metern von der Mitte des äußeren Gleises (§ 38 Eisenbahngesetz 1957)

Straßenbahnen
Bauverbot innerhalb von 12 Metern beiderseits des äußeren Seilstranges (§ 38 Eisenbahngesetz 1957)
Berg- und Talstationen von Seilbahnen:
innerhalb der Bahnrangierzone und bis zu 12 Metern von dieser (§ 38 Eisenbahngesetz 1957)

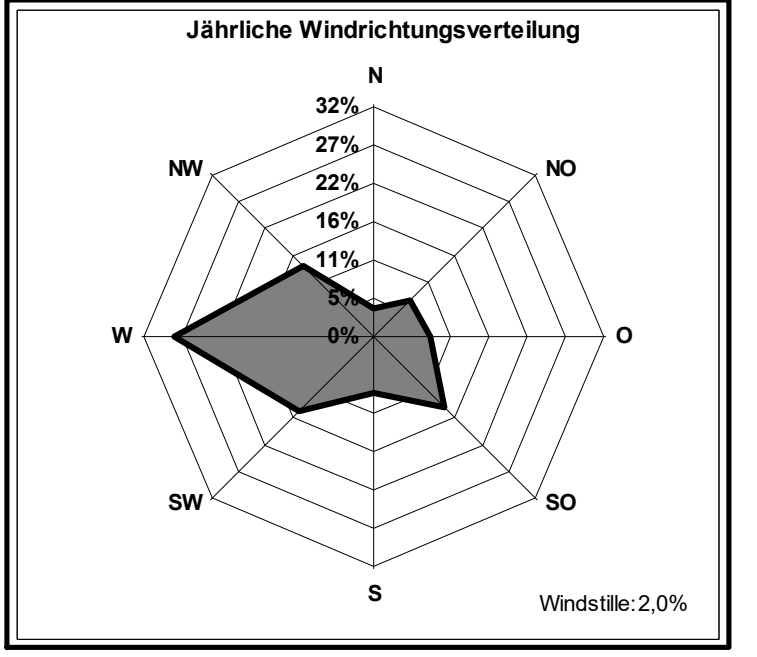
Eisenbahnanlagen
generelles Verbot der Errichtung von Anlagen und der Vornahme sonstiger Handlungen, durch die der Bestand der Eisenbahn und die sichere Betriebsführung gefährdet wird (§ 39 Eisenbahngesetz 1957)

Bundesautobahnen
beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 40 Metern (§ 21 Bundesstraßengesetz)

Bundes Schnellstraßen sowie Zu- und Abfahrten von Bundesautobahnen
beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 25 Metern (§ 21 Bundesstraßengesetz)

Landesstraßen B außerhalb eines Ortsbereiches:
beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 15 Metern (§ 13b NÖ Straßengesetz)

Landesstraßen L außerhalb eines Ortsbereiches:
beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 10 Metern (§ 13b NÖ Straßengesetz)



Der Entwurf ist vom _____ bis _____ zur öffentlichen
Einsichtnahme aufgelegt. Mit Verordnung beschlossen in der Sitzung des
Gemeinderates am _____, RU: R: _____
Der Bürgermeister:

Aufsichtsbehördliche Genehmigung:
NÖ Landesreg. vom _____, RU: R: _____

Nach Kundmachung vom _____ bis _____ in Kraft getreten
am _____
Der Bürgermeister:

Beschwerden vorheriger Pläne:

Auftrag: 25.01.2013 bis 08.03.2013
GK 20/2013, LR 14.01.2013, RK 03.02.2013
NÖ BGS 2013
Nutzungsänderung:
RK 01.02.2013
I. Änderung: 11.08.2013
Auftrag 07.05.2013 bis 15.06.2013
GK 20/2013, LR 19.10.2013, RK 11.11.2013
Beschluss: Ratsversammlung Sitzung 03.11.2013
GK 20/2013, RK 30.09.2013
Auftrag: 03.08.2013 bis 04.05.2013

Örtliches Raumordnungsprogramm 2013 Marktgemeinde Wallsee-Sindelburg

Flächenwidmungsplan - 2. Änderung Entwurf - Darstellung der Änderungen

Übersicht

Blatt 1

Blatt 2

Blatt 3

Begründungen für die Festlegungen sind den jeweiligen Erläuterungsberichten zu entnehmen!

Blatt 1

1 ha

1.000 m²

Maßstab M 1 : 5.000

Planverfasser: Kommunaldialog Raump lanung GmbH
Ingenieurbüro für Raump lanung & Raumordnung
Fh 416.995d, LG St. Pölten
Feldgasse 1, 3130 Herzogenburg, T.: +43(0)2782/85101
Fl. Ödöling: Moschertgasse 1, 3382 Ödöling
Fl. St. Pölten: Europaplatz 7, 3100 St. Pölten

Planzahl: 16 019AE
Datum: 12.07.2018
DKM-Stand: 10/2017
Gepl. Zeichner:

Legende: Widmungsfestlegungen

BW	Bauland-Wohngebiet		Verkehrsfläche-öffentlich
BK	Bauland-Kerngebiet		Verkehrsfläche-privat
BB	Bauland-Betriebsgebiet		Bausperre Naturgefahren
BI	Bauland-Industriegebiet		Bausperre Naturgefahren
BA	Bauland-Agrargebiet		Bausperre Naturgefahren
BS-	Bauland-Sondergebiet mit besonderen Nutzung		Bausperre Naturgefahren
BO	Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur		Bausperre Naturgefahren

-A Aufschließungszone mit folgenden Freibabedingungen:
BA-A1: Fortgestaltung der Wasserversorgungsanlage

-F Befristete Baulandwidmung; die Frist läuft 5 Jahre und 14 Tage nach dem Kundmachungstag ab

-V Baulandwidmung mit vertraglicher Bindung:

Geb erhaltenswertes Gebäude im Grünland:
ev. Angabe der besonderen Nutzungen oder Beschränkungen generell gilt in Wallsee-Sindelburg; die Nutzung der Geb ist auf jene Nutzungen beschränkt, die auch im Bauland-Agrargebiet zulässig wären

Glf	Grünland-Land- und Forstwirtschaft
Glf-O	Grünland-Offenlandfläche
Gho	Grünland land- und forstwirtschaftliche Hofstelle
Gglü-	Grünland-Grüngürtel mit Funktionsfestlegung
Gsh	Grünland Schutzhaus
Gmg	Grünland Materialgewinnungsstätte mit Festlegung der Folgewidmung
Gg	Grünland Gärtnerei
Gkg	Grünland Kleingarten
Gspo	Grünland Sportstätte
Gspi	Grünland Spielplatz
Gc	Grünland Campingplatz
G++	Grünland Friedhof
Gp	Grünland Parkanlage
Ga-	Grünland Abfallbehandlungsanlage mit Angabe der Art der Verwertung
Gd	Grünland Aushubdeponie
Glp	Grünland Lagerplatz
Gö	Grünland Ödland/Ökofläche
Gwf	Grünland Wasserfläche
Gfrei	Grünland Freihaltefläche
Gwka	Grünland Windkraftanlage

Kenntlichmachungen

Die Kenntlichmachung von Flächen, die durch rechtswirksame überörtliche Planungen (z.B. Eisenbahn) für eine besondere Nutzung gewidmet sind und die Kenntlichmachung von Flächen, für die auf Grund von Bundes- und Landesgesetzen Nutzungsbeschränkungen bestehen, dient der allgemeinen Information. Ihre Darstellung im Flächenwidmungsplan ist nicht verbindlich. Gemeindevater und Planverfasser übernehmen keine Haftung für ihre Richtigkeit und Vollständigkeit.

A1 S33 L471 Autobahn, Bundes Schnellstraße, Landesstraße

Bahn Vp-Bahn öffentliche Eisenbahn bzw. private Eisenbahn mit Eintragung der Schienenverkehrsartzone (mit dBA-Angabe)

	Wald (2 Varianten)		Schutzwald
	Bannwald		Erholungswald
	Gewässer		Schongewässer
	öffentlicher Flugplatz bzw. privater Flugplatz mit Eintragung der Flugartzone (mit dBA-Angabe)		

EG 600m Leitungen mit besonderer Bedeutung

	Fernheizwerk		Nationalpark
	Elektrizitätswerk		Naturpark
	Umspannwerk		Landschaftsschutzgebiet
	Kläranlage		Naturpark
	Pumpwerk		Naturpark
	Hochbehälter		Naturpark
	Wasserbehälter		Naturpark
	Funk- oder Sendestation		Naturpark
	Parkplatz		Naturpark
	Bodendenkmal		Naturpark

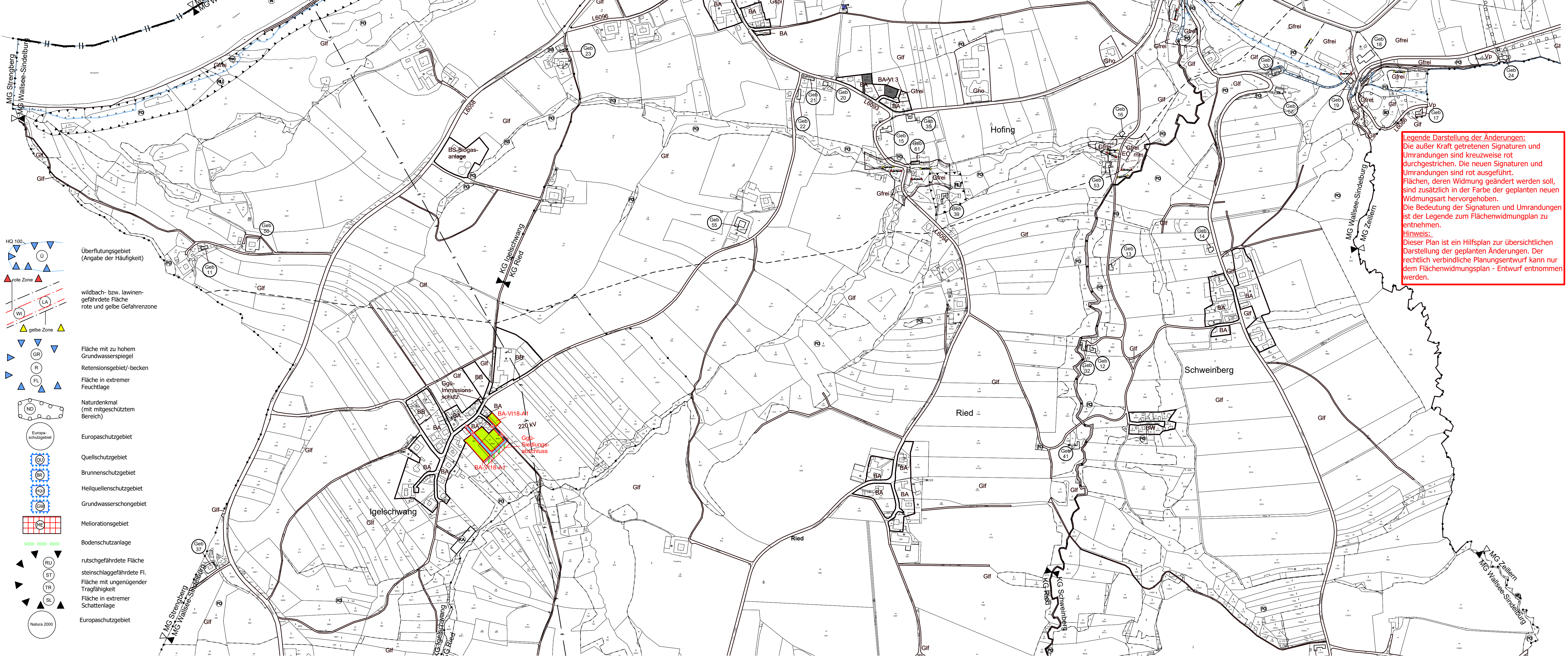
SP Sprengmittelanlage mit Gefährdungsbereich

GA Gefahren-Betrieb mit Gefährdungsbereich

SG Bergbaugelände bzw. Halde (Steinbruch, Schottergrube, Lehmgrube)

SB Schießplatz

MS militärisches Sperrgebiet
MO militärischer Übungsplatz



Hinweise

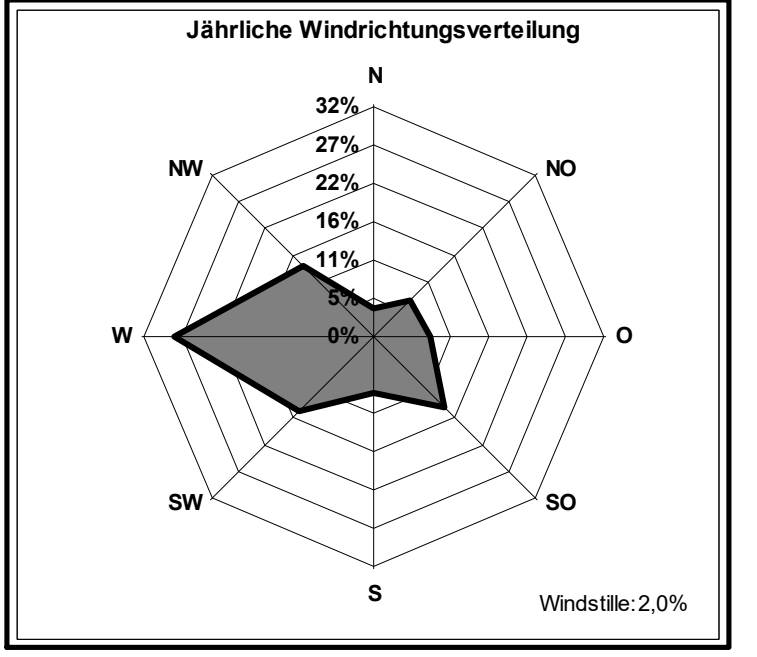
Straßenfluchtlinien
Die Lage von Straßenfluchtlinien und somit das genaue Ausmaß von Abstandsverpflichtungen an das öffentliche Gut werden im Bebauungsplan festgelegt. Ihre unmittelbare Ableitung aus dem Flächenwidmungsplan ist unzulässig.

Bauverbote und Beschränkungen aufgrund von Bundes- und Landesgesetzen
Haupt- und Nebenbahnen und Straßenbahnen auf eigenem Gleisboden:
Bauverbote innerhalb von 12 Metern von der Mitte des äußeren Gleises (§ 38 Eisenbahngesetz 1957)
Seitbahnen:
Bauverbote innerhalb von 12 Metern beiderseits des äußersten Seitenganges (§ 38 Eisenbahngesetz 1957)
Berg- und Talstationen von Seilbahnen:
innerhalb der Bahnrangierzone und bis zu 12 Metern von dieser (§ 39 Eisenbahngesetz 1957)

alle Eisenbahnanlagen:
generelles Verbot der Errichtung von Anlagen und der Vornahme sonstiger Handlungen, durch die der Bestand der Eisenbahn und die sichere Betriebsführung gefährdet wird (§ 39 Eisenbahngesetz 1957)

Eisenbahnen mit Dampftrieb:
Anlagen in einer Entfernung von bis zu 50 Metern sind sicher gegen Zündung durch Funken (zündungssicher) herzustellen (§ 40 Eisenbahngesetz)

Bundesautobahnen:
beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 40 Metern (§ 21 Bundesstraßengesetz)
Bundesstraßen:
beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 25 Metern (§ 21 Bundesstraßengesetz)
Landesstraßen B außerhalb eines Ortsbereiches:
beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 15 Metern (§ 13b NÖ Straßengesetz)
Landesstraßen L außerhalb eines Ortsbereiches:
beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 10 Metern (§ 13b NÖ Straßengesetz)



Legende Darstellung der Änderungen:
Die außer Kraft getretenen Signaturen und Umrandungen sind kreuzweise rot durchgestrichen. Die neuen Signaturen und Umrandungen sind rot ausgeführt. Flächen, deren Widmung geändert werden soll, sind zusätzlich in der Farbe der geplanten neuen Widmungsart hervorgehoben. Die Bedeutung der Signaturen und Umrandungen ist der Legende zum Flächenwidmungsplan zu entnehmen.

Hinweis:
Dieser Plan ist ein Hilfsplan zur übersichtlichen Darstellung der geplanten Änderungen. Der rechtlich verbindliche Planungsentwurf kann nur dem Flächenwidmungsplan - Entwurf entnommen werden.