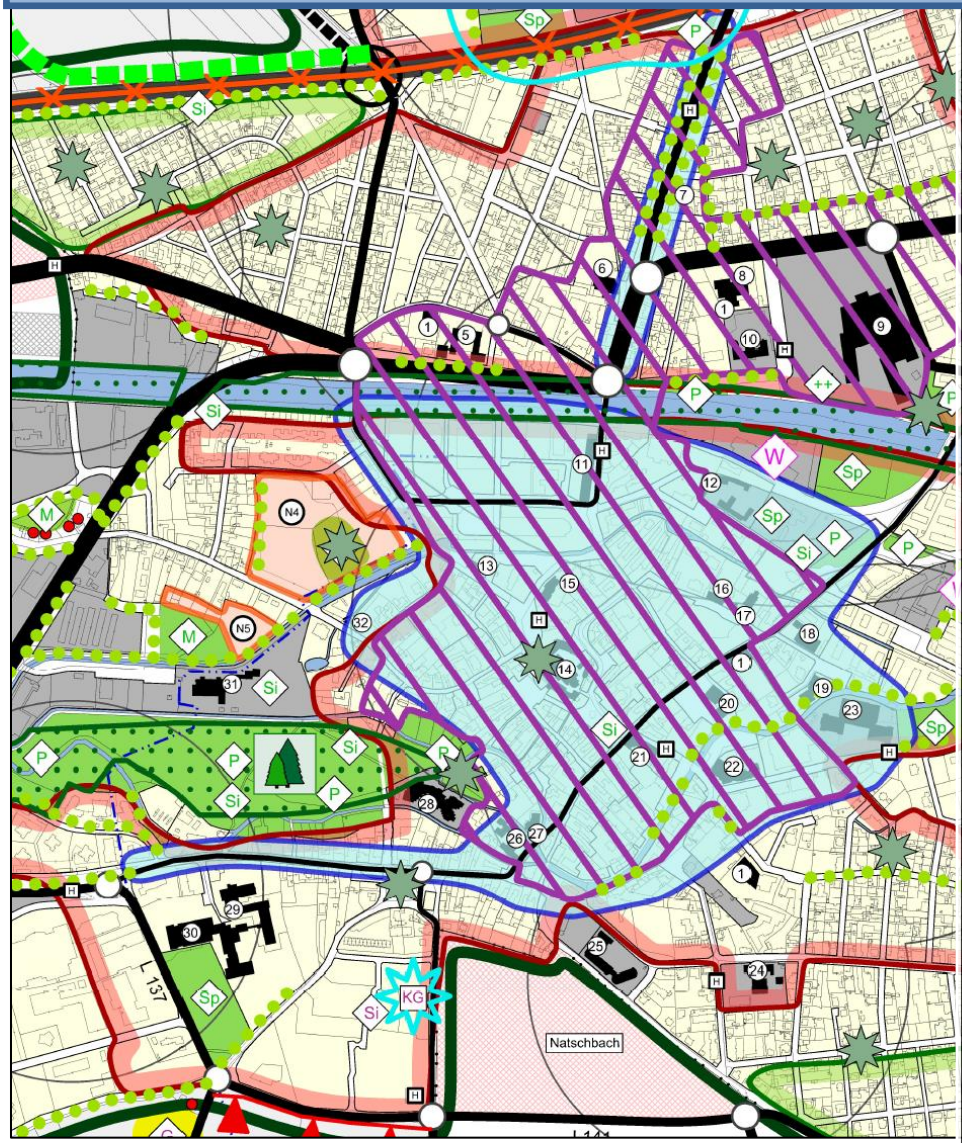
# STADTGEMEINDE NEUNKIRCHEN

## ÜBERARBEITUNG DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES / VERORDNUNG EINES „ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTES“

und

## ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

# BESCHLUSSUNTERLAGEN





**DI SUSANNE HASELBERGER**

**INGENIEURBÜRO für RAUMPLANUNG und RAUMORDNUNG**

Vorm. RAUMPLANUNGSBÜRO DI KARL SIEGL

1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26-28/2

Tel: 01 - 489 35 52 Email: raumplanung@haselberger.eu


**PLANZAHL:**

**NEUN – OEK 1 – 12177 – BU**

**NEUN – BÄ 7 – 12502 - BU**

**WIEN, IM MAI 2024**

# INHALTSVERZEICHNIS

***A. VORBEMERKUNG ... 3***
***B. EMPFEHLUNG ZUR BEHANDLUNG DER EINGELANGTEN STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DES GEMEINDERATSBESCHLUSSES ... 4***
***C. ÄNDERUNGEN/ERGÄNZUNGEN DES AUFLAGEENTWURFES (ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT BZW. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN) AUFGRUND DES GUTACHTENS DER ABTEILUNG RU7 ... 7***
**C.1. GRUNDLAGENPLÄNE ... 7**
**C.2. ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT ... 9**
C.2.1. INHALTLICHE VOLLSTÄNDIGKEIT ... 9
C.2.2. FESTLEGUNGEN IM ÖEK ... 10
**C.3. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN ... 20**
***D. ÄNDERUNGEN/ERGÄNZUNGEN DES AUFLAGEENTWURFES (ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT BZW. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN) AUFGRUND DES GUTACHTENS DER ABTEILUNG NATURSCHUTZ ... 24***
***E. SONSTIGE ÄNDERUNGEN IM ZUGE DES GEMEINDERATSBESCHLUSSES ... 26***
***F. BESCHLUSSUNTERLAGEN ZU BEBAUUNGSPLAN ... 27***
***G. VERORDNUNGSTEXTENTWÜRFE ... 27***
**G.1. VERORDNUNGSTEXTENTWURF ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM ... 28**
**G.2. VERORDNUNGSTEXTENTWURF BEBAUUNGSPLAN ... 35**
***H. BESCHLUSSPLÄNE ... 36***
**H.1. BESCHLUSSPLAN – ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT ... 36**
**H.2. BESCHLUSSPLAN – ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES ... 37**
**H.3. BESCHLUSSPLAN – ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES ... 38**
***I. ANHANG ... 39***
**I.1. UNTERSUCHUNGSRAUM ALTABLAGERUNG ... 39**
**I.2. BESCHEINIGUNG ABTEILUNG WASSERWIRTSCHAFT WA-2 ... 40**

# A. VORBEMERKUNG

Die öffentliche Auflage des Entwurfes zur Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes inklusive Erstellung eines „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ mit der Planzahl „NEUN-ÖEK1-12177-E“ sowie der Abänderung des Bebauungsplanes mit der Planzahl „NEUN-BÄ7-12502-E“ der Stadtgemeinde Neunkirchen erfolgte vom 25.01.2024 bis 07.03.2024.

Während der Auflagefrist wurden dazu insgesamt 2 Stellungnahmen abgegeben. Die Behandlung der Stellungnahmen erfolgt im Kapitel B der gegenständlichen „Beschlussunterlagen“.

Am 27.03.2024 fand zwischen Vertretern der Gemeinde, des Büros Haselberger sowie der Amtssachverständigen der Abteilung RU7 des Amtes der NÖ Landesregierung eine gemeinsame Besprechung statt.

Das Gutachten der Amtssachverständigen für Raumordnung und Raumplanung zum Änderungsentwurf zum Örtlichen Raumordnungsprogramm wurde am 27.03.2024 mit der Zl: RU7-O-416/090-2023 verfasst.

Das Gutachten des Amtssachverständigen für Naturschutz (Gruppe Baudirektion, Abteilung Allgemeiner Baudienst) zum Änderungsentwurf zum Örtlichen Raumordnungsprogramm wurde am 03.04.2024 mit der Zl: BD1-N-8416/015-2023 bzw. BD1-N-8416/016-2024 verfasst.

Beide Gutachten wurden von der Abteilung RU1 (Bau- und Raumordnungsrecht) mit Schreiben vom 04.04.2024 (Zl: RU1-R-416/060-2023) der Gemeinde übermittelt.

Aufgrund der **Gutachten der Amtssachverständigen (RU7 und Naturschutz)** sowie aufgrund der **Ergebnisse der Besprechung** ergeben sich sowohl planliche als auch textliche Änderungen bzw. Ergänzungen gegenüber dem zur Auflage gebrachten Entwurf zum Örtlichen Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan sowie gegenüber dem Entwurf zum Bebauungsplan. Im Kapitel C wird das Gutachten bzw. das Besprechungsergebnis mit der Amtssachverständigen der Abteilung RU 7 behandelt. Im Kapitel D wird das Gutachten bzw. das Besprechungsergebnis mit dem Amtssachverständigen der Abteilung Allgemeiner Baudienst/Naturschutz behandelt.

Im Kapitel E werden die sonstigen Änderungen im Zuge des Gemeinderatsbeschlusses angeführt.

Im Kapitel F werden die Beschlusspläne und die geplanten Abänderungen gegenüber dem Auflageentwurf zum Bebauungsplan erläutert.

Die Verordnungstexte zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“ sowie zum Bebauungsplan finden sich unter Kapitel G.

Die Beschlusspläne zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“, Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan sind im Kapitel H beigelegt.

# B. EMPFEHLUNG ZUR BEHANDLUNG DER EINGELANGTEN STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DES GEMEINDERATSBESCHLUSSES

Im Zuge der öffentlichen Auflage vom 25.01.2024 bis 07.03.2024 wurden 2 Stellungnahmen abgegeben. Diese werden den Beschlussunterlagen beigelegt.

| Fortl. Nr. | NAME UND ADRESSE | STELLUNGNAHME/ EINSPRUCH/ANSUCHEN | BETRIFFT MASSNAHME/ ÄNDERUNGSPUNKT |
|---|---|---|---|
| **SN 1** | Michaela Stix<br><br>Stellung-nahme vom 16.02.2024 | Widmungsansuchen für ein derzeit als „Grünland – Land- und Forstwirtschaft (Glf)“ gewidmetes und teilweise als „Forst“ kenntlichgemachtes Grund-stück (Parz. Nr. 84/1) nördlich der „B17“. | |

In der Stellungnahme werden keine Einwände gegen die im Zuge der Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes vorgesehenen Abänderungen bzw. Maßnahmen vorgebracht. Es handelt sich um ein Widmungsansuchen, welches im Zuge gegenständlicher Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes keine Berücksichtigung findet.

Die betreffende Parzelle liegt grundsätzlich innerhalb des im „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ vorgesehenen Erweiterungsbereiches, eine zukünftige längerfristige Umsetzung im Flächenwidmungsplan ist demnach nicht ausgeschlossen. Da jedoch ca. die Hälfte der betreffenden Parzelle als Forst kenntlichgemacht ist, ist ohnedies eine diesbezügliche Vorgehensweise vorab zu klären.

Der Stellungnahme wird nicht entsprochen, da sie nicht Teil der Auflage und der geplanten Änderungen war.

| Fortl. Nr. | NAME UND ADRESSE | STELLUNGNAHME/ EINSPRUCH/ANSUCHEN | BETRIFFT MASSNAHME/ ÄNDERUNGSPUNKT |
|---|---|---|---|
| **SN 2** | Dr. Irene Maderbacher<br><br>Stellungnahme vom 28.02.2024 | Die Verfasserin spricht sich als Anrainerin gegen die Erweiterungsmöglichkeit „M3“ aufgrund folgender Gründe aus:<br><br>Zufahrt: derzeit nur über die schmale „Mitteräckergasse“ möglich → Bedenken hinsichtlich Verkehrsaufkommen und damit erhöhter Lärmbelastung<br><br>Bodenbeschaffenheit: Es kommt zu Wasseransammlungen im Bereich „M3“.<br><br>Kanalbereitstellung: aufwändige Kanalarbeiten seitens der Gemeinde müssten durchgeführt werden<br><br>Natura2000: Lage innerhalb des Schutzgebietes, der Bereich ist ein bedeutendes Brutgebiet für Wachtel und Rebhuhn. | Maßnahme A2<br><br>Erweiterungsmöglichkeit „M3“ |

Bezüglich der Bedenken der Antragstellerin wird Folgendes festgehalten:

Es handelt sich bei der betreffenden Erweiterungsmöglichkeit „M3“ um die Festlegung eines Eignungsbereiches für eine mögliche zukünftige Siedlungsentwicklung im Zuge der Maßnahmen „A2“ des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“. Die Abgrenzung des Eignungsbereiches stellt noch keine Widmungsabgrenzung dar. Eine Umsetzung im Zuge einer Änderung des Flächenwidmungsplanes ist an die Erfüllung von mehreren „Realisierungsbedingungen“ (siehe „Örtliches Entwicklungskonzept“) gebunden und eine Parzellierung und Erschließung wird erst im Zuge einer etwaigen Umwidmung in Wohnbauland festgelegt.

Für den Siedlungserweiterungsbereich ist im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ eine „lockere“ Bebauungsstruktur festgeschrieben, das zu erwartende Verkehrsaufkommen wird sich damit nur geringfügig erhöhen. Weiters ist die „Mitteräckergasse“ im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan mit einer Breite von zumindest 8,5m festgelegt und entspricht somit gemäß NÖ-Raumordnungsgesetz einer „Aufschließungsstraße“, *die für den Verkehr dient, dessen Quellen und Ziele innerhalb dieser Straße liegen* (§32 (5) Z.3 NÖ-ROG)

Zusätzlich ist anzumerken, dass es im Zuge einer Entwicklung des Areals jedenfalls zu einer neuen Verkehrserschließungssituation kommen würde, die auch Vorteile gegenüber der jetzigen Situation bringt. Die derzeit direkt an der östlichen Baulandgrenze verlaufende Verkehrsfläche könnte in Richtung Osten verschoben werden und gleichzeitig könnten Erweiterungsflächen für den bestehenden Kindergarten östlich „Am Kreutzanger“ für eine zukünftigen Ausbau abgesichert werden.

Bezüglich der Wasseransammlungen wären Details ebenfalls im Zuge eines Umwidmungsverfahrens zu klären.

Dass der Bereich nicht über das Kanalnetz der Gemeinde aufgeschlossen ist, ist bekannt. Die Erweiterung bringt jedoch auch, wie oben bereits erwähnt, positive Aspekte mit sich, z.B. im Hinblick auf einen möglichen Erweiterungsbereich des Kindergartenstandorts innerhalb der Eignungsfläche.

Zur in der Stellungnahme angeführten Lage des Siedlungserweiterungsbereiches in einem „Natura2000“-Schutzgebiet sei angeführt, das sich das Natura2000 VS Gebiet 10 „Steinfeld“ östlich der Landesstraße „L137“ in einer Entfernung von rund 650m befindet. Weiters wird für die Erweiterungsmöglichkeit „M3“ im Zuge der Beschlussfassung die folgende zusätzliche Realisierungsbedingung:

* Durchführung einer artenschutzfachlichen Prüfung im Zuge des Widmungsverfahrens

festgelegt.

Der Stellungnahme wird nicht entsprochen, da es sich bei der Erweiterungsmöglichkeit „M3“ um eine wichtige Maßnahme zur Weiterentwicklung für Mollram handelt.

# C. ÄNDERUNGEN/ERGÄNZUNGEN DES AUFLAGEENTWURFES (ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT BZW. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN) AUFGRUND DES GUTACHTENS DER ABTEILUNG RU7

Wie bereits in der „Vorbemerkung“ erwähnt, fand am 27.03.2024 zwischen Vertretern der Gemeinde, des Büros Haselberger sowie der Amtssachverständigen der Abteilung RU7 des Amtes der NÖ Landesregierung eine gemeinsame Besprechung statt.

In weiterer Folge wurde zur gegenständlichen Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes einschließlich der Erlassung eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes seitens der Amtssachverständigen der Abteilung RU7 (Raumordnung und Raumplanung) des Amtes der NÖ Landesregierung am 27.03.2024 ein Gutachten erstellt (Zl: RU7-O-416/090-2023), das von der Abteilung RU1 (Bau- und Raumordnungsrecht) mit Schreiben vom 04.04.2024 (Zl: RU1-R-416/060-2023) der Gemeinde übermittelt wurde.

Nachfolgend wird punktweise auf die gemäß der Begutachtung der ASV der Abteilung RU7 erforderlichen Abänderungen bzw. Ergänzungen gegenüber der öffentlichen Auflage eingegangen. Ergänzungen werden in rot festgehalten, bzw. rot unterstrichen (in Legendeneinträgen) oder rot markiert (in Planausschnitten).

Die Reihenfolge orientiert sich dabei an jener des Gutachtens, die Anmerkungen der Amtssachverständigen der Abteilung RU7 werden zum jeweiligen Punkt in *„kursiv“* wiedergegeben.

## C.1. GRUNDLAGENPLÄNE

### Siedlungskonzept

- Auszug Gutachten RU7:

*„Der Plan „Baulandmonitoring“ ist sehr detailreich und beinhaltet alle wesentlichen Aussagen als Grundlage für das Siedlungskonzept. Unklar und nicht dokumentiert ist, auf welcher Grundlage die Flächen, welche sich für eine Nachverdichtung eignen, ermittelt wurden. Dieses Thema wird im ÖEK nochmals aufgegriffen.“*

- Änderung/Ergänzung:

Aufbauend auf die, im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanes erarbeiteten Strukturanalysen der Baulandflächen (Verdichtete Straßenrandbebauung, mäßig bis stark verdichtete Bebauungsstrukturen,… bis zur lockeren Ein- und Zweifamilienhausbebauung) und die gem. Bestandserhebungen zum Bebauungsplan bereits bestehenden dichteren Strukturen wurden jene Baulandbereiche, die entsprechend den Festlegungen des Bebauungsplanes eine Nachverdichtung ermöglichen (höhere Bebauungsdichte bzw. höhere Bauungshöhe) berücksichtigt. Ebenso wurde Bereiche mit hohen Nutzungsdiversitäten in die „Nachverdichtungsbereiche“ eingefasst.

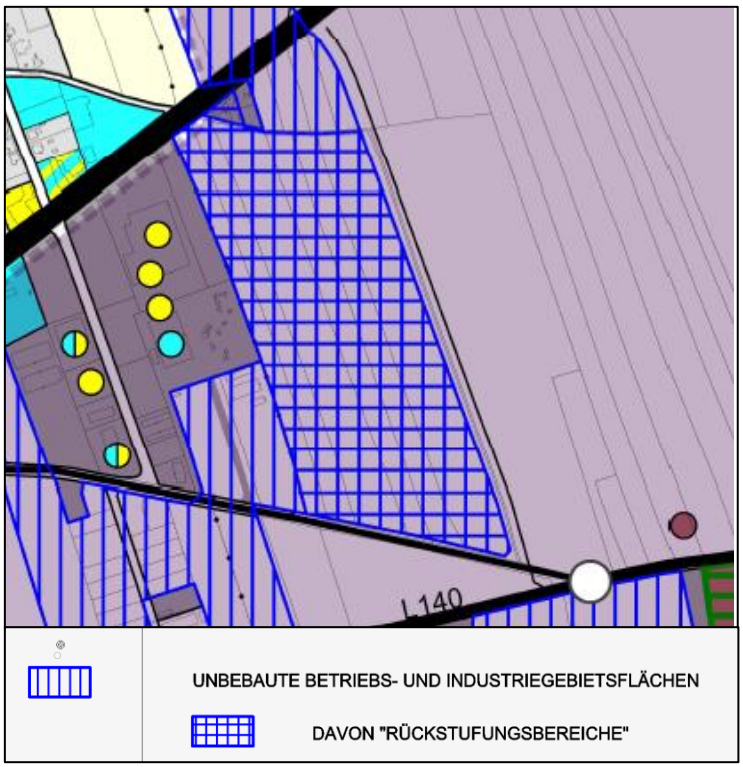
## Betriebsstättenkonzept

- Auszug Gutachten RU7:

*„Mit dem Umstrukturierungsgebiet ist im Plan ein Bereich gemeint, der letztendlich mangels Verfügbarkeit zurückgewidmet wird. Nachdem der Bereich im ÖEK weiterhin als mögliches Betriebsgebiet verbleibt, handelt es sich hierbei eher um eine Art Rückstufung.“*

- Änderung/Ergänzung:

Der betreffende Bereich wird im „Betriebsstättenkonzept“ als „Rückstufungsbereich“ umbenannt (siehe Ausschnitt aus dem „Betriebsstättenkonzept“).




- Auszug Gutachten RU7:

*Tatsächlich gibt es aber im Betriebsstättenkonzept Betriebsgebiete innerhalb des Wohnbaulandes, welche für eine Umstrukturierung vorgesehen sind. Sie sind mit „W“ gekennzeichnet. Ins ÖEK wurden sie aus Gründen der besseren Lesbarkeit nicht aufgenommen. Aus raumordnungsfachlicher Sicht sind sie strategisch wichtig und sollten ins ÖEK aufgenommen werden.“*

- Änderung/Ergänzung:

siehe Punkt C.2. „Örtliches Entwicklungskonzept“

## C.2.ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

→ siehe Beschlussplan zum Örtlichen Entwicklungskonzept in Kapitel H.1.

### C.2.1.*INHALTLICHE VOLLSTÄNDIGKEIT*

➢ Auszug Gutachten RU7:

*„Das ÖEK beinhaltet nahezu alle für die Stadtgemeinde wesentlichen Themenbereiche. Bloß die „Sicherung landwirtschaftlicher Produktionsflächen“ ist mit der Maßnahme B5 „Eignungszonen für landwirtschaftliche Betriebsgebäude“ nicht ausreichend berücksichtigt, weil die hochwertigen landwirtschaftlichen Produktionsflächen damit nicht abgesichert werden. Ziele und Maßnahmen dazu fehlen übrigens auch in der Stammverordnung.“*

➢ Änderung/Ergänzung:

Die „Sicherung der landwirtschaftlichen Produktionsflächen“ wird im Zuge der Maßnahme „C5“ ergänzend aufgegriffen. Die Begrenzung der Siedlungsentwicklung steht ohnedies im Zusammenhang mit einer funktionsfähigen Landwirtschaft, da dadurch eine klare Trennung zwischen unterschiedlichen Nutzungen erreicht wird und die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Böden für die Siedlungsentwicklung eingeschränkt wird. Um diese Absicht auch in der Plandarstellung zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“ sowie im Landschaftskonzept dezidiert hervorzuheben, wird die Maßnahme „C5“ folgendermaßen ergänzt.

Ausschnitt aus der Legende des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes:

| | |
|---|---|
| C5 | WICHTIGE ÖRTLICHE SIEDLUNGSGRENZEN AUS NATURRÄUMLICHER UND LANDSCHAFTLICHER SICHT<br>* Sicherung einer kompakten Siedlungsstruktur bzw. Verhinderung von negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild oder sonstigen, landschaftlich sensiblen Bereichen<br>* Zukünftige Baulanderweiterungen im Bereich dieser Siedlungsgrenzen nur in Form von Korrekturen der Baulandabgrenzung sowie kleinflächiger Erweiterungen für den familieneigenen Bedarf<br>* Flächensicherung im Hinblick auf eine leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft |

Ausschnitt aus der Legende des Landschaftskonzeptes:

| | |
|---|---|
| | WICHTIGE "ÖRTLICHE SIEDLUNGSGRENZE" AUS NATURRÄUMLICHER UND LANDSCHAFTLICHER SICHT SOWIE IM HINBLICK AUF EINE LEISTUNGSFÄHIGE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT |

In der Verordnung wird unter §2 „besondere Ziele“ folgendes Ziel im Themenbereich „A) Siedlungs- und betriebliche Standortentwicklung“ ergänzt:

- „Absicherung von kompakten Siedlungsstrukturen unter Berücksichtigung von landschaftlich sensiblen oder naturräumlich wertvollen Bereichen sowie hochwertigen land- und forstwirtschaftlichen Produktionsflächen“

Der Themenbereich „C) Sicherung des Grünlandes und landwirtschaftlicher Produktionsflächen“ beinhaltet bereits folgende Zielsetzung:

- „Sicherung und Verbesserung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft“

In der Verordnung wird unter §3 „Maßnahmen der Örtlichen Raumordnung“ folgende Maßnahme im Themenbereich „C) Sicherung des Grünlandes und landwirtschaftlicher Produktionsflächen“ ergänzt:

- „Absicherung von hochwertigen land- und forstwirtschaftlichen Produktionsflächen“

## C.2.2.***FESTLEGUNGEN IM ÖEK***

### Siedlungsentwicklung

➢ Auszug Gutachten RU7:

*A1a, A1b, A1d und A1e: „Der Zweck der Festlegungen ist klar. Die parzellenscharfe Abgrenzung der Bereiche bezieht sich auf die im Siedlungskonzept dargestellten Potenzialflächen, deckt sich mit diesen aber nicht ganz. Zudem ist unklar, auf Basis welcher Kriterien diese Potenzialflächen im Siedlungskonzept ermittelt wurden. Darauf wurde auch schon beim Siedlungskonzept hingewiesen. Dies wäre zu erklären.“*

➢ Änderung/Ergänzung:

Die Abgrenzungen im Siedlungskonzept und Örtlichen Entwicklungskonzept wurden angepasst und decken sich nun.
Die Abgrenzung umfasst zum einen den Bestand und zum anderen Festlegungen des Bebauungs- und Flächenwidmungsplanes:

- **A1a**: Abgrenzung flächengleich mit der bestehenden Zentrumszone gem. Flächenwidmungsplan
- **A1b:** Aufbauend auf die, im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanes erarbeiteten Strukturanalysen der Baulandflächen (Verdichtete Straßenrandbebauung, mäßig bis stark verdichtete Bebauungsstrukturen,… bis zur lockeren Ein- und Zweifamilienhausbebauung) und die gem. Bestandserhebungen zum Bebauungsplan bereits bestehenden dichteren Strukturen wurden jene Baulandbereiche, die entsprechend den Festlegungen des Bebauungsplanes eine Nachverdichtung ermöglichen (höhere Bebauungsdichte bzw. höhere Bauungshöhe) berücksichtigt. Ebenso wurde Bereiche mit hohen Nutzungsdiversitäten in die „Nachverdichtungsbereiche“ eingefasst.
- **A1c:** Die Abgrenzung beschränkt sich auf die ursprünglichen und typischen Ortszentren, überwiegend in der Widmung „BA“ bzw. untergeordnet in „BK“
- **A1d:** betrifft all jene Siedlungsbereiche im Übergang zwischen dichter Bebauungsstrukturen zu locker bebauten Wohngebietsbereichen in der Widmung „BW“
- **A1e:** umfasst Ein- und Zweifamilienhausbebauung, die im Zuge der Erhebungen zum Bebauungsplan erfasst wurden

Die Siedlungserweiterungsgebiete wurden dabei nicht miteingefasst, in der Legende wird jedoch Bezug auf die jeweilige Dichtefestlegung gemäß „A1b“ bis „A1e“ genommen.

- Auszug Gutachten RU7:

*A1c: „In den Ortskernen von Mollram und Peisching gibt es noch aktive landwirtschaftliche Betriebe. Die Stadtgemeinde strebt in diesen Ortskernen eine maßvolle Verdichtung der Wohnstrukturen an. Aus raumordnungsfachlicher Sicht wird hierbei auf ein mögliches Störungspotenzial zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung und einer verdichteten Wohnnutzung hingewiesen. Eine Verdichtung in landwirtschaftlich geprägten Ortszentren steht der Erhaltung und dem Schutz der landwirtschaftlichen Betriebe thematisch entgegen. Ein möglicher Widerspruch zu raumordnungsrechtlichen Bestimmungen kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden."*

- Änderung/Ergänzung:

Bei der Maßnahme „A1c" handelt es sich vordergründig um die Absicherung der bestehenden Strukturen in den agrarisch strukturierten Dorfkernen von Mollram und Peisching, wobei bei einer etwaigen Nachverdichtung der dörfliche Charakter zu berücksichtigen ist. Es handelt sich überwiegend um Flächen, die gem. rechtskräftigem Flächenwidmungsplan als „Bauland-Agrargebiet (BA)" gewidmet sind. Eine Nachverdichtung erfolgt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und ist demnach in diesen Bereichen nur maßvoll auf maximal vier Wohneinheiten pro Grundstück (§16 NÖ-ROG) zulässig. In beiden Ortschaften beschränken sich die als „Bauland-Kerngebiet (BK)" gewidmeten Grundstücke auf kleinere Flächen im Ortszentrum, die sich aufgrund der Umgebung und der bestehenden Bebauung auch für dichtere Strukturen eignen.
Prinzipiell strebt die Stadtgemeinde Neunkirchen einerseits den Erhalt der typischen Ortskerne von Mollram und Peisching an. Andererseits sollen die Ortskerne durch sanfte Verdichtungsmöglichkeiten auch gestärkt werden. Die Abgrenzung beschränkt sich dabei auf die zentralsten Bereiche der Ortschaften.

- Auszug Gutachten RU7:

*A2: „Die Stadtgemeinde hat sich zwei Wachstumsgrenzen gesetzt. Zum einen soll die Bevölkerung im Jahr 2032 die Zahl 13.050 und im Jahr 2042 die Zahl 13.570 nicht überschreiten. Im Vergleich dazu lag die Zahl im Jahr 2022 bei 12.545 Personen. Zum anderen wird für die Ortschaften Mollram und Peisching die Inanspruchnahme der Entwicklungsflächen auf jeweils maximal 6 ha für die nächsten 10 bis 20 Jahre festgelegt. Dazwischen liegen 10 Jahre. Das ist uneindeutig und führt zu Unklarheiten bei der Umsetzung des ÖEK. Die Stadtgemeinde muss sich hierzu festlegen. Aufgefallen ist, dass den Entwicklungsflächen in der Stadt Neunkirchen im Ausmaß von insgesamt 8,4 ha Entwicklungsflächen in Mollram in der Höhe von 16,9 ha und Peisching, 12,4 ha gegenüberstehen. Diese Überlast in den Dörfern gegenüber der Stadt als Hauptsiedlungsgebiet ist unverhältnismäßig und auch nicht nachvollziehbar. Zumal die Ortschaften lt. ÖV-Güteklasse schlecht angebunden und zum Teil infrastrukturell auch schlecht versorgt sind."*

- Änderung/Ergänzung:

Mit der Festlegung von „mittel-bis langfristigen Erweiterungsmöglichkeiten für Wohnbauland" wird Vorsorge für eine Entwicklung der Stadtgemeinde Neunkirchen in einem längeren Zeithorizont, der auch mit angemessenen Baulanderweiterungen verbunden sein wird, getroffen.

Als Zeithorizont bzw. Entwicklungszeitraum werden die nächsten 20 Jahre festgelegt. Die Realisierungsbedingungen werden dahingehend folgendermaßen angepasst:

* M1 bis M4: Umwidmung von max. 6ha brutto Wohnbaulandflächen (inkl. Erschließungsstraßen, Grünstrukturen und notwendige Flächen für soziale Infrastrukturen) im Bereich aller im "Örtlichen Entwicklungskonzept" festgelegten mittel- bis langfristigen (20 Jahre) Erweiterungsmöglichkeiten für Wohnbauland in der KG. Mollram
* P1 bis P5: - Umwidmung von max. 6ha brutto Wohnbaulandflächen (inkl. Erschließungsstraßen, Grünstrukturen und notwendige Flächen für soziale Infrastrukturen) im Bereich aller im "Örtlichen Entwicklungskonzept" festgelegten mittel- bis langfristigen (20 Jahre) Erweiterungsmöglichkeiten für Wohnbauland in der KG. Peisching

Bezüglich der „*Überlast in den Dörfern*“ wird festgehalten, dass im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ über die Realisierungsbedingungen (s.o.) ein Höchstwert von maximal 6 ha Bruttowohnbaulandfläche für die Ortschaften Mollram und Peisching festgeschrieben wurde. Das Flächenausmaß der theoretischen „Eignungsflächen“ ist höher: 5 Einzelflächen in Peisching mit insgesamt rd. 12,4 ha theoretischem Entwicklungspotential und 4 Einzelflächen in Mollram mit theoretisch 13,5 ha theoretischem Entwicklungspotential. *Anm.: Von der ursprünglich vorgesehenen Entwicklungsfläche „M2“ wird aufgrund von Bedenken der ASV abgesehen*. Eine tatsächliche Entwicklung ist jedoch auf maximal 6 ha pro Ortschaft für die nächsten 20 Jahre beschränkt. Demgegenüber stehen rd. 8,4 ha an möglicher Entwicklungsfläche in Neunkirchen – ohne flächiger Beschränkung.
Zudem liegt der Fokus der Siedlungsentwicklung im Gemeindehauptort Neunkirchen generell auf dichterer Bauweise mit geringerer Flächeninanspruchnahme sowie auf Nachverdichtung (Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten im Bestand) sowie Innenverdichtung im Stadtkern und der Nachnutzung von vorhandenen Strukturen.
In den Ortschaften Mollram und Peisching hingegen, überwiegen lockere Bebauungsstrukturen und prägen den Siedlungskörper. Sie finden sich entweder in Form von typischen agrarisch strukturierter Bebauung oder in Form von Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Da diese Bebauungstypologien prinzipiell mehr Fläche in Anspruch nehmen, ist auch das Ausmaß der geplanten „Mittel- bis langfristigen Erweiterungsmöglichkeiten für Wohnbauland“ in Peisching und Mollram mit max. 6 ha pro Ortschaft anteilsmäßig höher angesetzt (siehe auch Dichtefestlegung für Siedlungserweiterungsgebiete).

DICHTEFESTLEGUNG FÜR DIE SIEDLUNGSERWEITERUNGSGEBIETE:
M1 bis M4: - Lockere Bebauungsstruktur (siehe A1e)
P1 bis P3: - Leicht verdichtete Bebauungsstruktur (siehe A1d)
P4, P5: - Lockere Bebauungsstruktur (siehe A1e)
N1, N2: - Leicht verdichtete Bebauungsstruktur (siehe A1d)
N3, N4: - Verdichtete Bebauungsstruktur (siehe A1b)
N5: - Leicht verdichtete Bebauungsstruktur (siehe A1d)

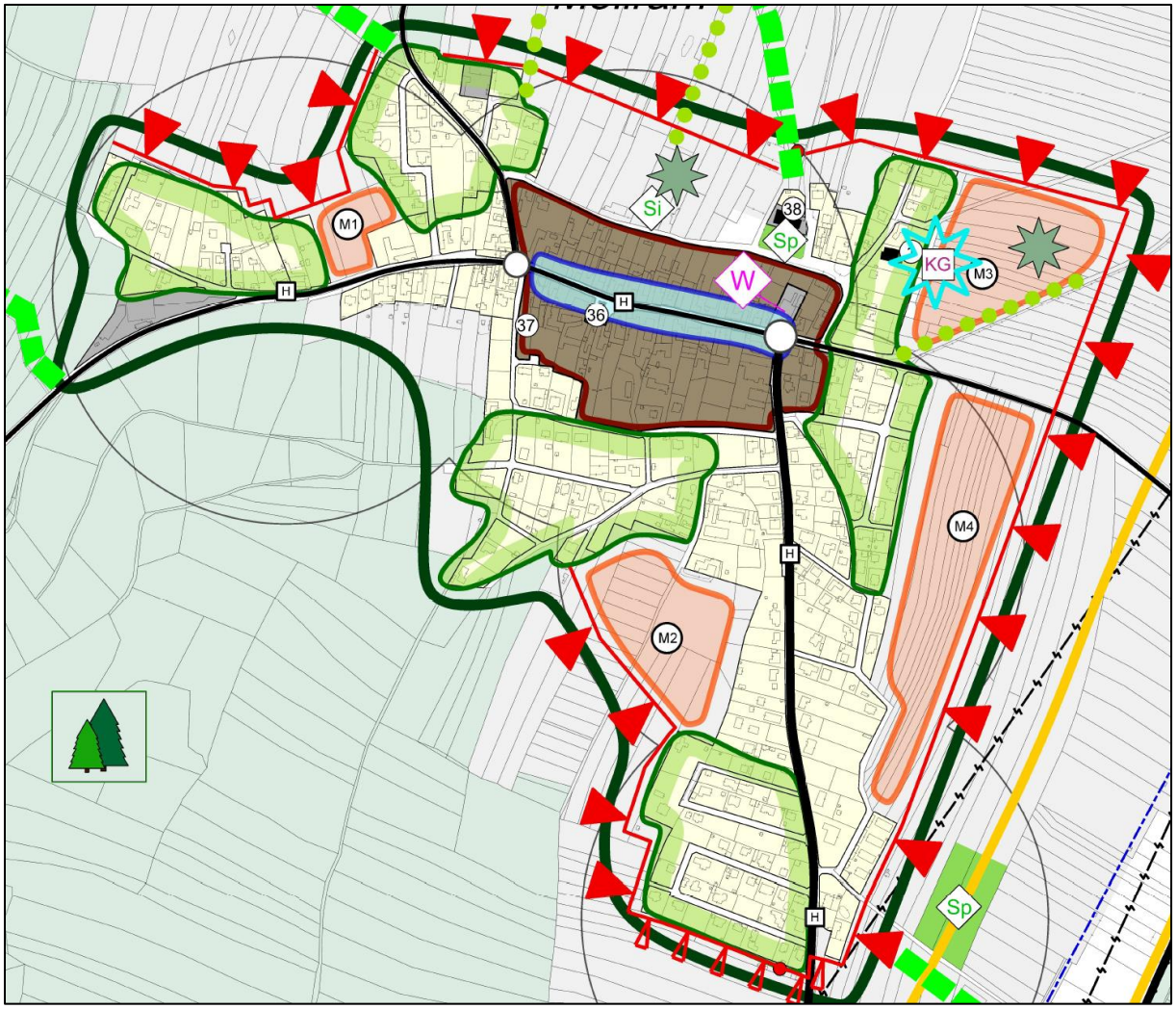
Weiters ist festzuhalten, dass eine etwaige Entwicklung dieser Flächen gem. Realisierungsbedingungen nur nach nachgewiesenem Bedarf erfolgen kann.

- Auszug Gutachten RU7:

*A2: „In Mollram ist im Detail aufgefallen, dass die Entwicklungsfläche M2 im Hintausbereich von aktiven Landwirtschaften liegt. Eine Entwicklung dieses Bereichs für Wohnnutzung würde die Entwicklung der aktiven Landwirtschaften unterbinden und zudem ein Konfliktpotenzial eröffnen. Ein Widerspruch zu raumordnungsrechtlichen Bestimmungen kann hier nicht ausgeschlossen werden.“*

- Änderung/Ergänzung:

Aufgrund der Bedenken der ASV wird von der Festlegung der Entwicklungsfläche „M2“ im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ abgesehen. Die im Zuge der Auflage festgelegte Nummerierung der Siedlungserweiterungsgebiete in Mollram wird abgeändert und stellt sich nunmehr wie folgt dar:



➢ Auszug Gutachten RU7:

*A2: „In Peisching gibt es bei den Entwicklungsflächen ebenfalls Berührungspunkte zwischen der dörflich-landwirtschaftlichen Struktur und reiner Wohnnutzung, die tunlichst vermieden werden sollten. Die Entwicklungsflächen sind dahingehend nochmals zu prüfen. In Peisching kommt dazu, dass die Entwicklungsflächen zwar allesamt außerhalb des HQ100 der Leitha liegen, für die Schwarza aber noch keine verlässlichen Abflussuntersuchungen vorliegen. Es gibt momentan HORA-Abflusswerte, wonach bis auf den nördlichen Teil von P4 alle Entwicklungsflächen von Peisching innerhalb des HQ30 (!) liegen. HORA kann als Hinweis verstanden werden, als Beleg gilt aus ha Sicht aber bloß die noch ausständige Abflussuntersuchung der Schwarza. Die Stadtgemeinde wurde darüber aufgeklärt, dass, sollten die Entwicklungsflächen von Peisching im ÖEK verordnet werden, es sein kann, dass nach Fertigstellung der ABU Schwarza 2024 manche Entwicklungsflächen aufgrund von Hochwassergefährdung nicht als Bauland gewidmet werden dürfen.*

➢ Änderung/Ergänzung:

Aufgrund der Empfehlung der ASV für Raumordnung wurden die Entwicklungsflächen in Peisching hinsichtlich Nutzungskonflikte erneut geprüft und für die geplanten Flächen „P1“, „P2“ und „P5“ folgende Realisierungsbedingung im Örtlichen Entwicklungskonzept festgelegt:

* Sicherstellung eines ausreichenden Abstandes zu bestehenden landwirtschaftlichen Strukturen bzw. zu betrieblichen Nutzungen im Nahbereich (Abstands-/Pufferflächen)

Zusätzlich wurden auch für die Entwicklungsbereiche „P2“ und „P4“ aufgrund von betrieblicher Nutzung im Nahbereich diese Realisierungsbedingung festgelegt.
Weiters wird auch die Maßnahme „C3 – wichtige lineare Grünstrukturen bzw. Abstandsflächen“ im Nahbereich zu möglichen Konfliktbereichen ergänzt (rot eingekreist)

Bezüglich Hochwasser wurde im Auflagebericht folgendes festgehalten (S.50): *„Eine Neuberechnung der Hochwasserdaten befindet sich derzeit in Überarbeitung, mit den Ergebnissen wird 2024 gerechnet. Im Falle einer Umsetzung sind ohnedies – wie es bereits auch bei vorangegangen Umwidmungen der Fall war – Detailuntersuchungen notwendig.“*

Im Zuge der Beschlussplanung wird zur Klarstellung bzw. als Hinweis auf die eventuell vorliegende Hochwassergefährdung im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ noch folgende Realisierungsbedingung für die Entwicklungsflächen „P1-P5“ und „N4“ ergänzt:

- Sicherstellung der Hochwassersicherheit durch entsprechende kulturtechnische Gutachten bzw. Vorliegen der zum Zeitpunkt der Erstellung des ÖEKs noch nicht abgeschlossenen Abflussuntersuchung der Schwarza

➢ <u>Auszug Gutachten RU7:</u>

*A2: „Aufgefallen ist, dass es nahezu bei allen Entwicklungsflächen noch Umstände zu prüfen oder berücksichtigen oder Bedingungen zu erfüllen gibt, beispielsweise Altlasten, Lärmbelastung, erforderliche Wege, Abstände zu anderen Nutzungen oder Uferbereichen, die weder im ÖEK noch in der Stammverordnung aufscheinen. Damit diese Inhalte nicht in Vergessenheit geraten, wird empfohlen, sie entweder in die Verordnung oder in das ÖEK aufzunehmen.“*

➢ <u>Änderung/Ergänzung:</u>

Aufgrund der Empfehlung der ASV für Raumordnung wurden folgende Realisierungsbedingungen im Örtlichen Entwicklungskonzept ergänzt:

- M3, P1: Durchführung einer artenschutzfachlichen Prüfung im Zuge des Widmungsverfahrens

  P1, P2, P4, P5: Sicherstellung eines ausreichenden Abstandes zu bestehenden landwirtschaftlichen Strukturen bzw. zu betrieblichen Nutzungen im Nahbereich (Abstands-/Pufferflächen)

- P5, N3: Gewährleistung eines ausreichenden Lärmschutzes durch entsprechende Widmungs- bzw. Bebauungsplanfestlegungen

- P1-P5, N4: Sicherstellung der Hochwassersicherheit durch entsprechende kulturtechnische Gutachten bzw. Vorliegen der zum Zeitpunkt der Erstellung des ÖEKs noch nicht abgeschlossenen Abflussuntersuchung der Schwarza

- P2, P3, P5, N4, N5: Sicherstellung eines ausreichenden Abstandes zu Uferbereichen

- N4: Nachweis der Sanierung bzw. Beseitigung der Verdachtsfläche im Sinne der Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes

Die „Sicherstellung einer fußläufigen Anbindung (Uhlandstraße-Wasserleitungsweg)“ für die Entwicklungsflächen „N1“, „N2“ und „N3“ wurde bereits im Auflageentwurf festgelegt.

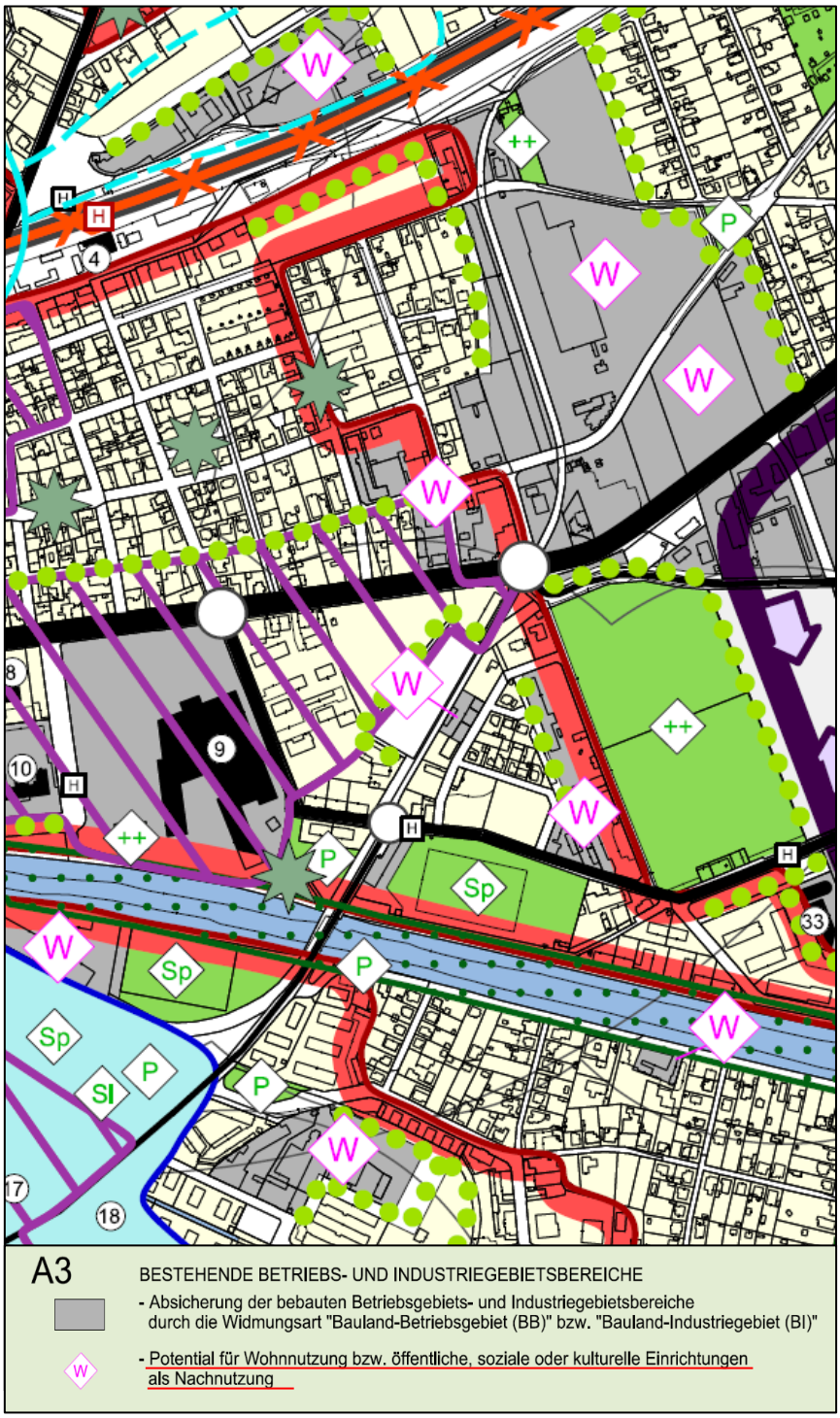
## Betriebsentwicklung

- Auszug Gutachten RU7:

*B3: „Die Übernahme von Baulandwidmungen (BB und BI) in die Plandarstellung des ÖEK ist unproblematisch. Die im Siedlungsgebiet innenliegenden Betriebsgebietsflächen werden im Siedlungskonzept mit „W“ als Konversionsflächen festgelegt. Diese sollten auch ins ÖEK übernommen werden.“*

- Änderung/Ergänzung:

Aufgrund der Empfehlung der ASV für Raumordnung wurde betreffende Festlegung aus dem Betriebsstättenkonzept ins „ÖEK“ unter Maßnahme „A3“ übernommen:



➢ Auszug Gutachten RU7:

*A5: „Die Regionale Leitplanung ist aktuell noch nicht verordnet und daher noch nicht wirksam. Die Maßnahme strebt einerseits einen Lückenschluss von bereits vorhandenen betrieblich gewidmeten Flächen sowie eine Entwicklung nach Osten an. Die Maßnahme ist schlüssig. Positiv aufgefallen ist, dass das Waldstück im Nordosten mit Schutzfunktion im ÖEK als kurz- bis mittelfristige Entwicklungsfläche noch ausgespart wurde. Dem ÖEK ist zu entnehmen, dass bei der Realisierung der Entwicklungsflächen in der Flächenwidmung die Umweltauswirkungen im Rahmen einer Strategischen Umweltprüfung noch zu untersuchen sind.“*

➢ Änderung/Ergänzung:

Aufgrund der Ergebnisse der Besprechung wurde die betreffende Festlegung um nachfolgend dargestellte Pfeilsignatur (rot eingekreist) ergänzt, da dieser Bereich ebenfalls eine Eignung für eine Betriebsgebietserweiterung aufweist und eine Abrundung nach Süden hin bis zur „B17“ darstellen würde, wonach eine einheitliche Baulandtiefe und geordnete Widmungssituation mit einem kompakten Abschluss durch die „B17“ entstehen würde.

➢ Auszug Gutachten RU7:

*A5: „Laut Telefonat mit Herrn DI Nock (WA3) vom 26. März 2024 wird in den nächsten Monaten eine neue Abflussstudie der Schwarza erstellt. Die alte ABU ist nicht mehr gültig und wurde daher vom Landesnetz genommen. Herr DI Nock kann aktuell nicht ausschließen, dass die in Rede stehenden Flächen innerhalb des HQ100 der Schwarza liegt.“*

➢ Änderung/Ergänzung:

Generell ist bezüglich Hochwasserdaten anzumerken, dass die aktuelle Abflussstudie derzeit abgewartet wird und sobald sie vorliegt, auch im Flächenwidmungsplan kenntlich gemacht werden wird.

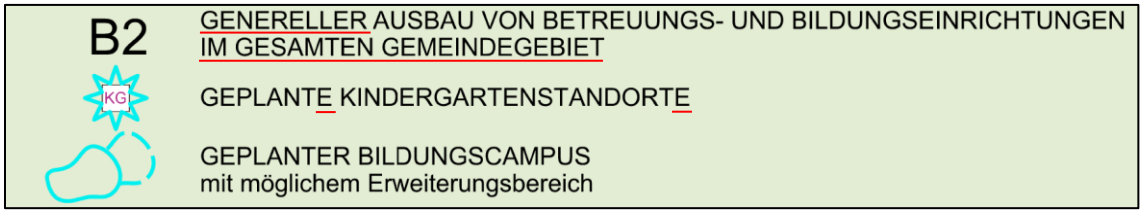
## Infrastrukturelle Entwicklung und Daseinsvorsorge

➢ Auszug Gutachten RU7:

*B2: „Bei B2 ist aufgefallen, dass die geplanten Kindergartenstandorte bereits verortet wurden. Das ist in Ordnung. Die Stadtgemeinde sollte sich aber eine diesbezügliche Planungsfreiheit erhalten. Es wäre sinnvoll, im ÖEK darauf hinzuweisen, dass weitere Standorte für Kinderbetreuungseinrichtungen auch möglich sind.“*

➢ Änderung/Ergänzung:

Aufgrund der Empfehlung der ASV für Raumordnung wurde die betreffende Maßnahme „B2“ folgendermaßen ergänzt:



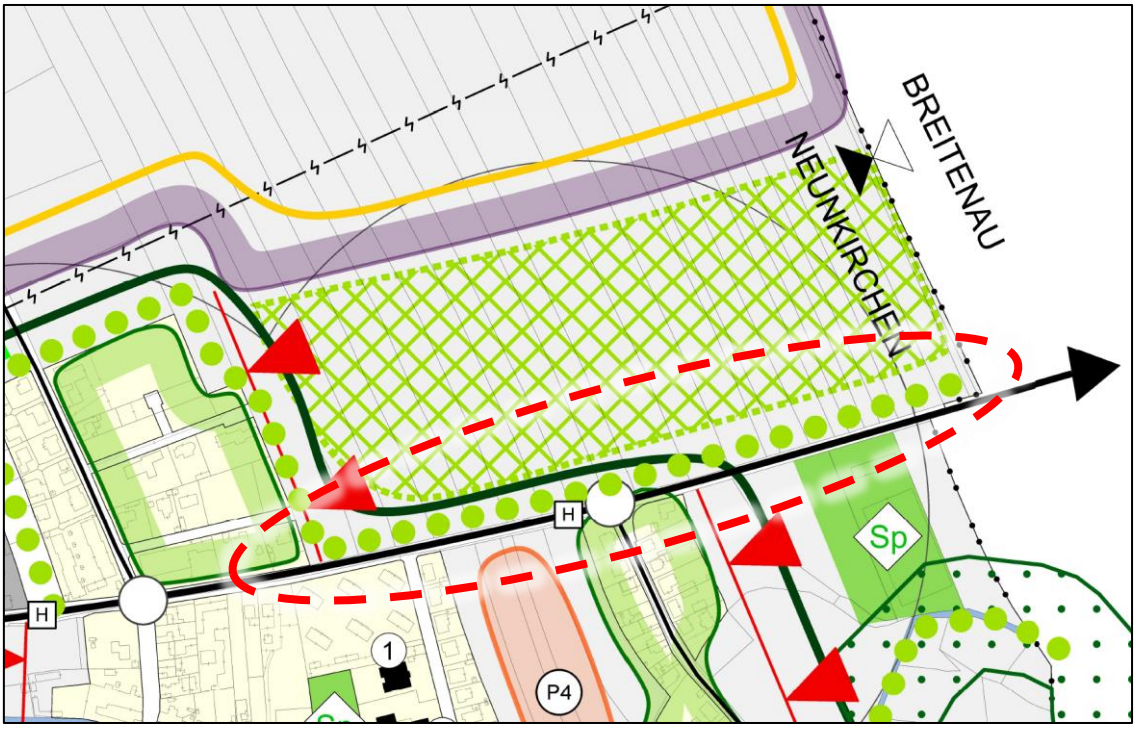

Es sind derzeit drei konkrete Kindergartenstandorte geplant. Dem Bedarf angepasst, sind natürlich auch weitere Standorte im Gemeindegebiet möglich.

➢ Auszug Gutachten RU7:

*B3: „B3 legt eine Eignungszone für landwirtschaftliche Betriebe fest. In dieser soll die Errichtung von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden ermöglicht werden. Die Eignungszone grenzt im Westen als auch im Süden an Wohngebietsflächen der Ortschaft Peisching an. Mögliche Konflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung wurden nicht thematisiert bzw. berücksichtigt.“*

➢ Änderung/Ergänzung:

Aufgrund der nahegelegenen Wohnnutzung wurde bei der Festlegung „Eignungszone für landwirtschaftliche Betriebsgebäude“ bereits ein Abstand nach Süden bzw. nach Westen hin freigehalten. Im Westen wurde weiters die Maßnahme „C3 – Wichtige lineare Grünstrukturen bzw. Abstandsflächen“ festgelegt. Aufgrund der Anmerkung der ASV für Raumordnung wurde diese Festlegung auch entlang der südlichen Abgrenzung (rot eingekreist) erweitert.


BREITENAU
NEUNKIRCHEN
H
H
Sp
1
P4

## C.3.FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

→ siehe Beschlussplan zum Flächenwidmungsplan in Kapitel H.2.

**Änderungspunkt 1A: Umwidmung von Bauland-Sondergebiet-Holzverarbeitung auf Bauland-Betriebsgebiet**

- Auszug Gutachten RU7:

*„Eine Stellungnahme der WA2-Referat Deponietechnik verweist auf eine Altablagerung / Verdachtsfläche einer ehemaligen Blaufabrik auf dem Grundstück 86/1, KG Peisching. Vor einer Bebauung ist der Untergrund entsprechend zu prüfen. Die Verordnung einer Aufschließungszone für das betroffene Grundstück ist notwendig.“*

- Änderung/Ergänzung:

Gemäß Empfehlung der ASV wird der von der Verdachtsfläche betroffene Bereich als Aufschließungszone „BB-A32“ mit folgender Freigabebedingung festgelegt:

*- Vorliegen eines Gutachtens zur ausgewiesenen Verdachtsfläche mit der Kennung "Verdachtsfläche VFNÖABL Blaufabrik Neunkirchen - Ritter Friedrich KG Peisching" im Bereich der Parzelle 86/1 mit dem Nachweis einer unbedenklichen Nutzung im Sinne der Widmung "Bauland-Betriebsgebiet (BB)"*

Seitens des Landes wurde ein Untersuchungsraum für den Bereich der vermuteten Verunreinigung festgelegt (siehe Abbildung unten bzw. Anhang), wobei die Abgrenzung der geplanten Aufschließungszone diesen geringfügig erweitern würde.

| Projekt 4199 | Anlage 7.2 |
|---|---|
| Projekt: Los 48 Neunkirchen Ost<br><br>Weiteres Untersuchungsprogramm<br>Altablagerung - Deponie Habich Peisching | |

Gemäß im Anhang beigelegter Bescheinigung (WA2-A-543/002-2019 vom 25.10.2022) wurde eine Untersuchung der Fläche bereits beauftragt, die Abgrenzung des Untersuchungsraumes ist ebenfalls im Anhang beigelegt.

Aus dem Schreiben der WA2 vom 04.04.2024 geht Folgendes hervor:

*„Das Los 48 befindet sich derzeit in der Untersuchungsphase. Das heißt aktuell starten im April 2024 die Begehungen und anschließenden Bodenuntersuchungen durch den*

*Auftragnehmer Chemie. Um welchen Bereich es sich genau handelt, kann aus dem Plan im Anhang entnommen werden. Liegen die Ergebnisse zu dieser Fläche vor, so kann meinerseits erneut eine Stellungnahme abgegeben werden.“*

Aus einem Schreiben der zur Untersuchung beauftragten Firma vom 03.04.2024 geht weiters Folgendes hervor:

*„Wir untersuchen im Auftrag der Landesregierung Niederösterreich gem. §13 ALSAG (Altlastensanierungsgesetz) alte Betriebsstandorte in der Stadtgemeinde Neunkirchen. Im Zuge der Aktenrecherche zu der ehemaligen chemischen Farbenfabrik und Deponie Habich in Peisching, welche sich ca. 300 m westlich des Grundstückes Nr. 86/1, KG Peisching, befand, sind wir auf eine Anzeige über blaue Verfärbungen auf einer Teilfläche des Grundstückes Nr. 86/1, KG Peisching, gestoßen. Der damalige Eigentümer Herr Friedrich Ritter hat die blauen Ablagerungen auf dem Grundstück nahe der B17 im Jahr 2012 gemeldet.*
*Da der Standort der damaligen chemischen Farbenfabrik demnächst untersucht wird, würden wir auch den Teilbereich des Grundstückes 86/1, auf dem blaue Verfärbungen gefunden wurden, untersuchen. Das heißt, es würden zwei Rammkernsondierungen mit einem Durchmesser von 80 mm bis in eine Tiefe von 5-7 m durchgeführt werden. Der Boden wird beprobt und im Labor analysiert. Damit kann ausgeschlossen werden, dass es sich bei den blauen Verfärbungen um eine ehemalige Ablagerung der chemischen Farbenfabrik handelt.“*

- <u>Auszug Gutachten RU7:</u>

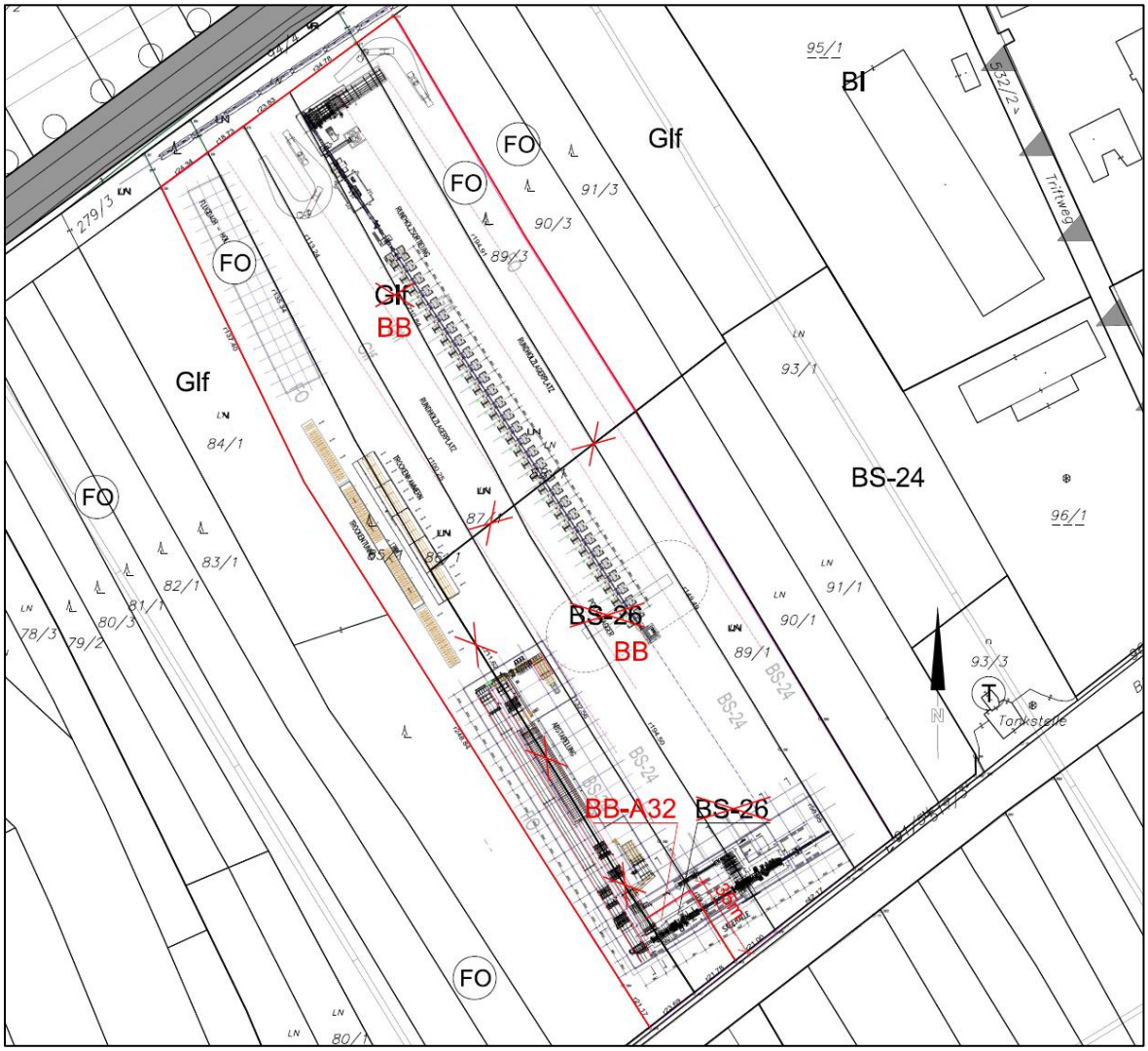
*„Die Widmungsfläche ist größer als 1ha. Das ÖEK sieht auch für die Betriebsgebiete entsprechende Maßnahmen zur Klimawandelanpassung, Oberflächenwasserabfluss und Grünraumausstattung vor. Laut Gespräch auf dem Gemeindeamt werden entsprechende Maßnahmen vertraglich vereinbart. Der Vertrag wäre den Beschlussunterlagen beizulegen.“*
*„Die Erstwidmung von Bauland ist laut NÖ ROG idgF nur entsprechend eines dokumentierten Bedarfs zulässig. Es werden zwar Rückwidmungen von nicht verfügbarem Betriebsbauland zeitgleich vorgenommen, der Bedarf für das neue BB wurde aber nicht dokumentiert.“*

- <u>Änderung/Ergänzung:</u>

Weiters liegt Änderungsbereich innerhalb der Festlegung „D1 – Umsetzung von Klimawandelanpassungsstrategien“ des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“. Demnach sind „Maßnahmen zur Verbesserung des Kleinklimas durch Fassadenbegrünung, begrünte Dächer und Kfz-Stellplätze sowie Sicherung von unversiegelten Flächen“ vorzusehen (siehe Ausschnitt als dem „Energie und Klimakonzept“, hellgrüne Linie).

Zur Absicherung werden entsprechende Maßnahmen betreffende Klimawandelanpassung, Oberflächenwasserabfluss und Grünraumausstattung im bereits vorliegenden Baulandmobilisierungsvertrag ergänzend. Der Vertrag wird den Beschlussunterlagen beigelegt.

Im betreffenden Bereich ist die Erweiterung eines holzverarbeitenden Betriebes vorgesehen, wobei für die geplante Errichtung eines Sägewerkes eine größere Baulandfläche als die bestehende Sondergebietsfläche benötigt wird.
In einem ersten Schritt wurde der besondere Zweck der bestehenden „BS“-Fläche nordwestlich der „B17“ im Zuge des Änderungsverfahrens zum Flächenwidmungsplan (NEUN-FÄ10 – 12240) in „Holzverarbeitung“ abgeändert. Diese „BS“-Fläche wurde im Zuge der Projektierung der neuen Anlage zu klein, folgende Lageskizze des geplanten Sägewerkes innerhalb der vorgesehenen Flächenwidmungsplanänderung (rot) veranschaulicht den Flächenbedarf des Betriebes:




Im Gemeindegebiet von Neunkirchen können keine, in der benötigten Größe und Qualität verfügbaren, Betriebsgebietsreserveflächen angeboten werden.

- Auszug Gutachten RU7:

*„Außerdem sind bei der Widmung von Bauland, darunter werden Neuwidmungen und Änderungen der Baulandwidmungsart verstanden, geeignete Maßnahmen zur Baulandmobilisierung anzuwenden und es ist dessen flächensparende Inanspruchnahme sicherzustellen. Laut Gemeindevertreter wird es einen Baulandmobilisierungsvertrag geben. Dieser wäre den Beschlussunterlagen beizulegen.“*

- Änderung/Ergänzung:

Ein entsprechender Vertrag mit den geforderten Inhalten wird den Beschlussunterlagen beigelegt.

- Auszug Gutachten RU7:

*„Laut Telefonat mit Herrn DI Nock (WA3) vom 26. März 2024 wird in den nächsten Monaten eine neue Abflussstudie der Schwarza erstellt. Die alte ABU ist nicht mehr gültig und wurde daher vom Landesnetz genommen. Herr DI Nock kann aktuell nicht ausschließen, dass die in Rede stehende Fläche innerhalb des HQ100 der Schwarza liegt. Für die in Rede stehende Fläche gibt es jedoch aktuell keinen Beleg einer Hochwassergefährdung durch die Schwarza.“*

- Änderung/Ergänzung:

Generell ist bezüglich Hochwasserdaten anzumerken, dass die aktuelle Abflussstudie derzeit abgewartet wird und sobald sie vorliegt auch im Flächenwidmungsplan kenntlichgemacht werden wird. Es liegen derzeit keine Hinweise für eine Hochwassergefährdung vor und es wird aufgrund der großen Entfernung zu Schwarza sowie der etwas erhöht liegenden, als Damm wirkenden „B17“ auch nicht davon ausgegangen.

# D. ÄNDERUNGEN/ERGÄNZUNGEN DES AUFLAGEENTWURFES (ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT BZW. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN) AUFGRUND DES GUTACHTENS DER ABTEILUNG NATURSCHUTZ

Zur gegenständlichen Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes einschließlich der Erlassung eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes wurde seitens des Amtssachverständigen für Naturschutz des Amtes der NÖ Landesregierung am 03.04.2024 ein Gutachten erstellt (Zl: BD1-N-8416/015-2023 bzw. BD1-N-8416/016-2024), das von der Abteilung RU1 (Bau- und Raumordnungsrecht) mit Schreiben vom 04.04.2024 (Zl: RU1-R-416/060-2023) der Gemeinde übermittelt wurde.

Nachfolgend wird punktweise auf die gemäß der Begutachtung des ASV für Naturschutz erforderlichen Abänderungen bzw. Ergänzungen gegenüber der öffentlichen Auflage eingegangen. Ergänzungen werden in rot festgehalten, bzw. rot unterstrichen (in Legendeneinträgen) oder rot markiert (in Planausschnitten).

Die Reihenfolge orientiert sich dabei an jener des Gutachtens, die Anmerkungen des Amtssachverständigen für Naturschutz werden zum jeweiligen Punkt in *„kursiv“* wiedergegeben.

- Auszug Gutachten Naturschutz:

*D4: „Großflächig ausgewiesene Eignungszonen für Photovoltaikanlagen mit einem Flächenausmaß von bis zu 2 ha grenzen an das Europaschutzgebiet „Steinfeld“ an. Eine Abschätzung von Auswirkungen auf das Landschaftsbild und erste Überlegungen zum Artenschutz wurden vorgenommen. Eine Prüfung der Naturverträglichkeit in Hinsicht auf Ausstrahlungswirkungen fehlt allerdings. Aus Sicht des Fachbereichs Naturschutz ist somit die Naturverträglichkeit der Ausweisung von Eignungszonen zu belegen. Alternativ kann auch das Erfordernis einer Prüfung der Naturverträglichkeit bei nachfolgenden Widmungen von Grünland Photovoltaikanlage im Plan und Text der Beschlussunterlagen festgehalten werden.“*

- Änderung/Ergänzung:

Aufgrund der Empfehlung des ASV für Naturschutz wird die Maßnahme „D4“ des Örtlichen Entwicklungskonzeptes folgendermaßen ergänzt:

| | |
|---|---|
| D4 | EIGNUNGSZONE FÜR PHOTOVOLTAIKANLAGEN MIT EINEM FLÄCHENAUSMASS VON BIS ZU 2ha AUF BASIS DES "KONZEPTES FÜR DIE FESTLEGUNG VON "EIGNUNGSZONEN" FÜR DIE ERRICHTUNG VON PV-ANLAGEN IM GRÜNLAND"<br>- Absicherung der Flächen der Eignungszone durch die Widmung "Grünland-Freihaltefläche (Gfrei)"<br>- Überprüfung der Anschlusskapazitäten/Einspeisungspunkte beim Netzbetreiber<br>- Gespräche mit Grundeigentümern zur Überprüfung der Verfügbarkeit der Flächen für die Nutzung durch Photovoltaik<br>- Bei Verfügbarkeit bzw. im Bedarfsfall Umwidmung in „Grünland-Photovoltaik (Gpv)“<br>- Bei mehr als einer "PV-Anlage" Einhaltung eines Mindestabstandes von 200m<br>- Außerhalb der Eignungszonen nur „PV-Anlagen“ mit max. 50KWp im Grünland möglich<br>- Prüfung der Naturverträglichkeit im Zuge der erforderlichen Widmungsänderung |

- Auszug Gutachten Naturschutz:

*A2: „Nach Durchsicht der „mittel- bis langfristigen Erweiterungsmöglichkeiten für Wohnbauland“ in der KG Mollram ist darauf hinzuweisen, dass die Flächen M3 und insbesondere M2 einen Gehölzbestand aufweisen, der aufgrund von Struktur und Alter bereits eine erhöhte Bedeutung für den Artenschutz aufweist. Wenn diese Bereiche aufrechtgehalten werden sollen, ist es aus naturschutzfachlicher Sicht erforderlich, in den Beschlussunterlagen im Plan und Text festzuhalten, dass hier im Fall einer Festlegung von Bauland-Widmungen im Vorfeld eine artenschutzfachliche Prüfung erforderlich ist.*
*Beim Änderungspunkt P1 in Peisching handelt es sich laut den Angaben im INSPIRE-Agraratlas um eine zweimähdige Wiese bzw. Weide, was ebenfalls einen Hinweis auf eine erhöhte artenschutzfachliche bzw. -rechtliche Bedeutung ist. Auch hier sind entsprechende Hinweise in Plan und Text erforderlich.“*

- Änderung/Ergänzung:

An der ursprünglich vorgesehenen Erweiterungsmöglichkeit „M2“ wird aufgrund von Bedenken der ASV für Raumordnung bezüglich der Lage im Nahbereich der „Hintausbereiche“ der noch bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe nicht weiter festgehalten.

Aufgrund der Empfehlung des ASV für Naturschutz wird für die Maßnahme „A2“ des Örtlichen Entwicklungskonzeptes im Bereich der Erweiterungsmöglichkeiten „M3“ und „P1“ folgende Realisierungsbedingung festgelegt:

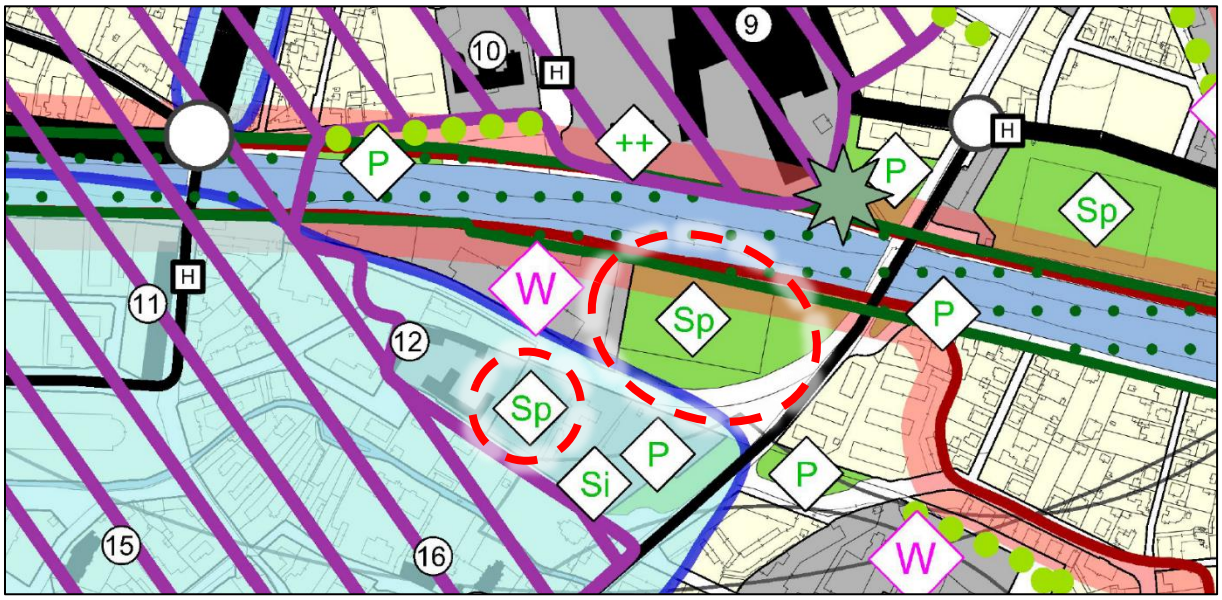
* Durchführung einer artenschutzfachlichen Prüfung im Zuge des Widmungsverfahren

# E. SONSTIGE ÄNDERUNGEN IM ZUGE DES GEMEINDERATSBESCHLUSSES

## A1b

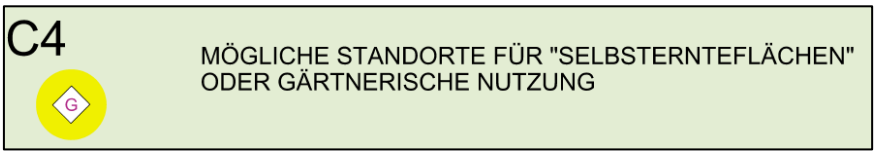
Der Bereich rund um den „Schafferhofergarten“ wurde geringfügig angepasst.

Der derzeitige Trainingsfußballplatz wurde mit in die Maßnahme „A1b – Eignungsflächen für Nachverdichtung bzw. nachhaltige Bebauung im Stadtzentrum und dessen Randbereichen“ (dunkelrote Liniensignatur) eingeschlossen und der südlich davon, in der Widmung „Bauland-Sondergebiet (BS)“ liegende Tennisplatz mit der „Sportplatz“-Signatur („Sp“) versehen.




## C4

Die Maßnahme „C4“ des Örtlichen Entwicklungskonzeptes wird im Zuge der Beschlussfassung präzisiert und lautet nunmehr:




Eine Nutzung als Kleingarten in den betreffenden Bereichen ist nicht erwünscht, wonach auch die Plansignatur von „KG“ auf „G“ (siehe gelber Kreis) abgeändert wurde.

Diesbezüglich wird auch auf die Abänderung des Verordnungstextes hingewiesen, wobei der Begriff „Kleingärten“ durch „Urban Gardening“ ersetzt wird:

- Sicherung von bedarfsgerechten Flächen für die nicht gewerbliche gärtnerische Nutzung durch die Bevölkerung insbesondere im Nahbereich von dicht bebauten Quartieren („Selbsternteflächen“, ~~Kleingärten~~, „Urban Gardening“ etc.)

# F. BESCHLUSSUNTERLAGEN ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

## F.1. Einleitung

Die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes „NEUN – BÄ7 – 12502“ haben insgesamt 5 Änderungspunkte des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Neunkirchen umfasst.

Im Zuge der Gemeinderatssitzung können die Änderungspunkte 1b, 2, 3 und 4 in der zur öffentlichen Auflage gebrachten Form beschlossen werden.

Die Änderungspunkte 1a) und 5 können in gegenüber dem Auflageentwurf in abgeänderter Form entsprechend den in Kapitel H3 beiliegenden Beschlussplänen „NEUN – BÄ7 – 12502 – BP“ beschlossen werden.

## F.2. Übernahme der Abänderungen der parallel laufenden Flächenwidmungsplanänderung „NEUN – ÖEK1 – 12177 – FWP – BP“

Aufgrund der innerhalb des Änderungsbereiches des Punktes 1A liegenden Verdachtsfläche mit der Kennung "Verdachtsfläche VFNÖABL Blaufabrik Neunkirchen - Ritter Friedrich KG Peisching" soll für den betroffenen Bereich in der parallel laufenden Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes die Aufschließungsstraße „BB-A32“ festgelegt werden.

Die geplanten Abänderungen gegenüber dem Auflageentwurf der Änderung des Flächenwidmungsplanes werden in den Beschlussplan des Bebauungsplanes übernommen.

→ siehe Beschlussplan zum Bebauungsplan in Kapitel H.3.

## F.3. Geringfügige Abänderung des Änderungspunktes 5 (KG. Mollram) gegenüber dem zur öffentlichen Auflage gebrachten Entwurf

Im Ortskern von Mollram soll im Bereich „Ortstraße 52“ die Bebauungsweise entsprechend dem in der Natur vorhandenen Baubestand gegliedert werden. Je nach Bestand werden die Baulandflächen der „offenen“ und der „geschlossenen“ Bebauungsweise zugeteilt.

Aufgrund des zwischenzeitlich vorliegenden Teilungsentwurf (AREA Vermessung ZT GmbH, GZ: 11567/23-T2) soll der Verlauf der Abgrenzung zwischen der „offenen“ und der „geschlossenen“ Bebauungsweise an die geplante neue Grundgrenze angepasst und geringfügig verschoben werden.

→ siehe Beschlussplan zum Bebauungsplan in Kapitel H.3.

# G. VERORDNUNGSTEXTENTWÜRFE

## G.1. VERORDNUNGSTEXTENTWURF ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Neunkirchen beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen und des „Umweltberichtes“ zur Strategischen Umweltprüfung folgende

# V E R O R D N U N G

über die Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (Erlassung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und Änderung des Flächenwidmungsplan) gemäß den §§ 13 – 25 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl.Nr. 3/2015 idgF.

### § 1 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Leitziele des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ der Stadtgemeinde Neunkirchen sind:

- Sicherung und weiterer Ausbau der Wohn- und Lebensqualität in der Stadtgemeinde Neunkirchen und Sicherung der Rahmenbedingungen für ein moderates Bevölkerungswachstum
- Erhalt und bedarfsgerechter Ausbau der infrastrukturellen Ausstattung und der wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Stadtgemeinde unter Berücksichtigung der Klimaziele und dem Aspekt der Nachhaltigkeit
- Sicherung und weitere Verbesserung der naturräumlichen Ausstattung im Gemeindegebiet sowie von Naherholungsräumen für die Bevölkerung unter Wahrung der Interessen der im Gemeindegebiet tätigen landwirtschaftlichen Betriebe

Integrierender Bestandteil dieses Entwicklungskonzeptes ist die Plandarstellung "Örtliches Entwicklungskonzept" mit der Planzahl "NEUN-ÖEK1-12177", verfasst von Ingenieurbüro DI Susanne HASELBERGER, Gschwandnergasse 26-28/2, 1170 Wien.

Die räumlich zuordenbaren Ziele und Maßnahmen sind dem „Erläuterungs- und Umweltbericht“ zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“ sowie den Plandarstellungen (Örtliches Entwicklungskonzept und Fachkonzepte) zu entnehmen.

### § 2 BESONDERE ZIELE:

In Übereinstimmung mit dem „Örtlichen Entwicklungskonzept“ gemäß § 1 werden folgende besondere Ziele der „Örtlichen Raumordnung“ festgelegt:

*) BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR

- Festlegen eines Zielwertes für die Einwohnerentwicklung von rd. 4% Bevölkerungswachstum pro Dekade (Hauptwohnsitze) im Sinne einer sanften, den infrastrukturellen Rahmenbedingungen angepassten Bevölkerungsentwicklung
- Siedlungs- und betriebliche Standortentwicklung sollen auf diesen Zielwert der Einwohnerentwicklung abgestimmt werden

A) SIEDLUNGS- UND BETRIEBLICHE STANDORTENTWICKLUNG

- Absicherung der Bausubstanz sowie des charakteristischen Erscheinungsbildes der bestehenden Siedlungsstrukturen und der jeweiligen Nutzungs- und Bebauungsstrukturen (Zentrale Ortsbereiche, agrarisch strukturierte Ortsbereiche, Bereiche mit lockeren Bebauungsstrukturen, Verdichtungsbereiche, Übergangsbereiche)
- „Absicherung von kompakten Siedlungsstrukturen unter Berücksichtigung von landschaftlich sensiblen oder naturräumlich wertvollen Bereichen sowie hochwertigen land- und forstwirtschaftlichen Produktionsflächen“
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden insbesondere durch Mobilisierung von bereits gewidmeten Wohnbaulandreserveflächen, sowie durch maßvolle, auf den im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ vorgegebenen Bedarf abgestimmte Wohnbaulanderweiterungen
- Sicherstellung und Verbesserung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft unter weitgehender Vermeidung von störenden Auswirkungen auf Wohngebiete und Naturraum unter Berücksichtigung überörtlicher Rahmenbedingungen

B) INFRASTRUKTURELLE ENTWICKLUNG UND DASEINSVORSORGE

- Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung der Stadtgemeinde Neunkirchen sowie ihres Einzugsgebietes mit Gütern und Dienstleistungen, öffentlichen und sozialen Einrichtungen sowie kulturellen, Erholungs- und Freizeiteinrichtungen, entsprechend der zentralörtlichen Bedeutung der Gemeinde
- Sicherung der Funktion von Neunkirchen als Bildungsstandort mit regionaler Bedeutung
- Weitere Attraktivierung des Stadtzentrums und der dörflichen Ortskerne
- Absicherung der guten Ausstattung der Gemeinde mit Anlagen der technischen Infrastruktur

- Erhöhung der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer und Verringerung der durch das Verkehrssystem verursachten Beeinträchtigungen des Menschen und der Umwelt
- Generelle Stärkung des nicht motorisierten Verkehrs durch Ausbau der Infrastruktur für den Rad- und Fußverkehr sowie durch eine verbesserte Anbindung mangelhaft versorgter Wohngebiete an das öffentliche Verkehrsnetz
- Verbesserung der Gestaltqualität des Straßenraumes insbesondere in den Altortsbereichen von Mollram und Peisching bzw. im Stadtzentrum von Neunkirchen sowie generelle Verkehrsberuhigung in allen Wohngebietsbereichen der Stadt Neunkirchen
- Verringerung der Beeinträchtigungen durch verkehrsbedingte Emissionen

C) SICHERUNG DES GRÜNLANDES UND LANDWIRTSCHAFTLICHER PRODUKTIONSFLÄCHEN

- Sicherung und Verbesserung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft
- Sicherung eines ausgewogenen Naturhaushaltes sowie Verbesserung der gesamtökologischen Situation im Natur-, Landschafts- und Siedlungsraum der Stadtgemeinde Neunkirchen
- Erhalt und weiterer Ausbau ausreichend dimensionierter, siedlungsbezogener öffentlicher Grünflächen und Ermöglichung bedarfsgerechter, privater gärtnerischer Nutzungen sowie Verbesserung der Erreichbarkeit von Naherholungsräumen
- Sicherung wichtiger Grünstrukturen auch unter Berücksichtigung überörtlicher Rahmenbedingungen und Anforderungen

D) ENERGIEVERSORGUNG UND KLIMAWANDELANPASSUNG

- Förderung von erneuerbaren Energieformen unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen und überörtlichen Rahmenbedingungen
- Schaffung bzw. Erhalt der bestehenden, wichtigen naturräumlichen Bestandselementen im Gemeindegebiet
- Verhinderung von weiteren Störungen der kleinklimatischen Situation im Gemeindegebiet und Schaffung von Rahmenbedingungen für nachhaltige Entwicklungen
- Stärkung von nachhaltiger Mobilität bzw. Förderung der E-Mobilität
- Erhalt von unversiegelten Flächen in Baulandbereichen im Sinne der Klimawandelanpassung

## § 3 MASSNAHMEN DER ÖRTLICHEN RAUMORDNUNG:

In Übereinstimmung mit dem „Örtlichen Entwicklungskonzept“ gemäß § 1 werden folgende Maßnahmen der „Örtlichen Raumordnung“ festgelegt:

A) SIEDLUNGS- UND BETRIEBLICHE STANDORTENTWICKLUNG

- Umsetzung von zukünftigen Baulanderweiterungen nur auf Basis des Zielwertes für die angestrebte Einwohnerentwicklung und nur innerhalb der im "Örtlichen Entwicklungskonzept" dafür vorgesehenen Bereiche
- Betreiben einer „aktiven“ Bodenpolitik der Gemeinde (Vertragsraumordnung) zur Flächenvorsorge in den zukünftigen „Siedlungserweiterungsgebieten“ und möglichen betrieblichen Erweiterungsflächen sowie in den Eignungsstandorten für die notwendige Ergänzung von Infrastruktureinrichtungen
- Erhalt der bestehenden Siedlungsstrukturen und -funktionen gemäß der Charakteristika des jeweiligen Siedlungsraumes durch zielgerichtete Anpassungen der Festlegungen im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Förderung von dem jeweiligen Siedlungscharakter angepassten Nachverdichtungen im bestehenden Bauland sowie von ökologischen und energieeffizienten Bebauungsformen
- Sicherung einer kompakten Siedlungsstruktur ohne negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild oder auf naturräumlich wertvolle Bestandselemente
- Verringerung der „Konfliktzonen“ zwischen bestehender Wohnnutzung und bestehender betrieblicher Nutzung insbesondere bei bestehenden „BB“-Inselwidmungen
- Schaffung eines überregionalen Betriebsstandortes unter Berücksichtigung überörtlicher Festlegungen (Regionales Raumordnungsprogramm)
- Absicherung bestehender Betriebs- und Industriegebietsbereiche und Schaffung von bedarfsgerechten betrieblichen Entwicklungsbereichen und Erweiterungsflächen unter Anwendung der Instrumente der Vertragsraumordnung
- Revision des „Örtlichen Raumordnungsprogrammes 2024“ insbesondere im Hinblick auf die Aspekte “ Bevölkerungs-, Siedlungs- sowie Betriebsgebietsentwicklung“ 10 bis 15 Jahre nach seiner Rechtskraft

B) INFRASTRUKTURELLE ENTWICKLUNG UND DASEINSVORSORGE

- Stärkung des Stadtzentrums sowie der Ortszentren durch Attraktivierung, Erhöhung der Nutzungsvielfalt und durch eine moderate „Nachverdichtung“ in dafür geeigneten Baulandbereichen
- Ausbau von Betreuungs- und Bildungseinrichtungen zur Sicherung der Rolle als wichtiger Bildungsstandort der Region Neunkirchen/Wr. Neustadt

- Beauftragung und Ausarbeitung eines generellen, auf detaillierten Grundlagenerhebungen und Analysen basierenden, umsetzungsorientierten „Verkehrskonzeptes“
- Weiterer Ausbau von verkehrsberuhigten, attraktiv gestalteten Bereichen im Stadtzentrum bzw. in den Dorfkernen (Attraktivierung und Erweiterung von ausschließlich bzw. überwiegend Fußgängern vorbehaltenen öffentlichen Räumen (Fußgänger- und Begegnungszonen))
- Verbesserung der Infrastruktur für den nicht motorisierten Verkehr durch Ausbau von Fuß- und Radwegen, Schaffung von Querungshilfen, Wohnstraßen etc.
- Sicherung von bestehenden, sowie Schaffung von neuen Radwegen durch Umsetzung des Maßnahmenkatalogs „Radbasisnetz (Zielnetz) und Ausbaubedarf“ („werner consult“, September 2023)
- Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen entlang regionaler/überregionaler Verkehrsachsen insbesondere entlang der Südbahn-Strecke
- Entlastung des Kreuzungsbereiches an der „Raglitzerstraße“ durch Umsetzung einer Bahnunterführung

C) SICHERUNG DES GRÜNLANDES UND LANDWIRTSCHAFTLICHER PRODUKTIONSFLÄCHEN

- Absicherung von hochwertigen land- und forstwirtschaftlichen Produktionsflächen
- Beauftragung und Ausarbeitung eines Detailkonzeptes zur Bewertung der bestehenden innerörtlichen / innerstädtischen Grün- und Freiräume und Feststellung von eventuellen Defiziten
- Absicherung und Ausbau der Durchgrünung des Siedlungsgebietes insbesondere in dicht bebauten Quartieren und Siedlungserweiterungsbereichen
- Sicherung und Weiterentwicklung wichtiger örtlicher und überörtlicher Grünachsen, sonstiger linearen Grünstrukturen sowie der Verbindungen zu den umliegenden Naherholungsräumen
- Sicherung von bedarfsgerechten Flächen für die nicht gewerbliche gärtnerische Nutzung durch die Bevölkerung insbesondere im Nahbereich von dicht bebauten Quartieren („Selbsternteflächen“, ~~Kleingärten~~, „Urban Gardening“ etc.)
- Absicherung der bestehenden Waldflächen sowohl im Hinblick auf das Flächenausmaß als auch die ökologische Qualität und dem jeweiligen Standort entsprechende Funktion
- Absicherung des bestehenden Gewässernetzes im Gemeindegebiet, Sicherung der Zugänglichkeit und Berücksichtigung der jeweiligen Funktion des Gewässers
- Erarbeitung eines Konzeptes zur Renaturierung weiterer Gewässerabschnitte unter Berücksichtigung der wasserrechtlichen und wasserbaulichen Rahmenbedingungen

D) ENERGIEVERSORGUNG UND KLIMAWANDELANPASSUNG

- Festlegung von Eignungsbereichen für die Nutzung durch Freiflächen-Photovoltaikanlagen im „Örtlichen Entwicklungskonzept“
- Maßnahmen zur Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse sowie Anreize zur vermehrten nachhaltigen Energieeffizienz durch Festlegungen in den textlichen Bebauungsvorschriften (Dachbegrünungen, Begrünung von Kfz-Abstellflächen, etc.)
- Entwicklung von kommunalen Projekten für eine nachhaltige Mobilität bzw. Bereitstellung von Infrastruktur der E-Mobilität
- Absicherung von unversiegelten Flächen durch Festlegungen im Bebauungsplan

## § 4 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

(1) Aufgrund des § 25. Abs. 1 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. wird der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Neunkirchen abgeändert (Änderungspunkt 1A in - gegenüber der öffentlichen Auflage - abgeänderter Form). Die Widmung der einzelnen Grundflächen des Gemeindegebietes, welche in der von Ingenieurbüro DI Susanne HASELBERGER unter der Planzahl "NEUN-ÖEK1-12177-FWP“ verfassten Plandarstellung vorgesehen ist, wird hiermit im Sinne der einleitend genannten Gesetzesbestimmung festgelegt bzw. dort, wo es sich um überörtliche Planung handelt, kenntlich gemacht.

Die Plandarstellung des Flächenwidmungsplanes, welche aus zwei Blättern besteht, gemäß §12(3) der NÖ-Planzeichenverordnung, LGBl. 8000/2-0, wie eine Neudarstellung auf Grundlage der DKM 04/2023 ausgeführt und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Rathaus während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

(2) Die im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Aufschließungszonen sind durchnummeriert. Als Voraussetzung für die Freigabe der Aufschließungszonen zur Grundabteilung und Bebauung werden folgende Bedingungen festgelegt:

FÜR DIE AUFSCHLIESSUNGSZONE "BW - A4" (KG. NEUNKIRCHEN):
- Herstellen der im Flächenwidmungsplan im Randbereich der Aufschließungszone vorgesehenen Grünflächenwidmung (Grünland - Grüngürtel) durch Anlegen eines Windschutzgürtels mit standortgerechten heimischen Gehölzen.

FÜR DIE AUFSCHLIESSUNGSZONE "BW - A14" (KG. NEUKIRCHEN):
- Vorliegen eines gemeinsamen Teilungs- und Parzellierungskonzeptes für den gesamten Bereich der Aufschließungszone mit einer schriftlichen Einverständniserklärung aller betroffenen Grundeigentümer zu diesem Entwurf.

FÜR DIE AUFSCHLIESSUNGSZONE "BW - A26" (KG. NEUNKIRCHEN):
- Ordnungsgemäße Entsorgung der oberflächlichen Kontaminationsschicht in einer Stärke von 10 cm im Bereich der im Flächenwidmungsplan eingetragenen Verdachtsfläche

FÜR DIE AUFSCHLIESSUNGSZONE "BW - A31" (KG. NEUNKIRCHEN):
- Herstellung eines massiven, durchgehenden Lärmhindernisses mit einer Höhe von 2,5m bis 5m gemäß „Immissionstechnischer Stellungnahme - Schall“ (verfasst von Büro Dr.Pfeiler, Projektnr.: 21.103-3491) in der Widmung "Grünland-Grüngürtel (Ggü-7)"
- Schriftliche Verpflichtung der Grundeigentümer (einschließlich der Übertragung dieser Verpflichtung an etwaige Rechtsnachfolger) zur dauerhaften Erhaltung dieses Lärmhindernisses

FÜR DIE AUFSCHLIESSUNGSZONE "BS-4 - A28" (KG. NEUNKIRCHEN):
- Herstellung einer den verkehrstechnischen Erfordernissen entsprechende Verkehrserschließung der Aufschließungszone aus Richtung Südwesten über die "Uhlandstraße"

FÜR DIE AUFSCHLIESSUNGSZONE "BB - A10" (KG. PEISCHING):
- Vorliegen eines gemeinsamen Teilungs- und Parzellierungskonzeptes für den gesamten Bereich der Aufschließungszone mit einer schriftlichen Einverständniserklärung aller betroffenen Grundeigentümer zu diesem Entwurf.

FÜR DIE AUFSCHLIESSUNGSZONE "BB - A29" (KG. NEUNKIRCHEN):
- Herstellung des Grüngürtels als massives, durchgehendes Lärmhindernis mit einer Mindesthöhe von 2,5m unmittelbar an der östlichen Widmungsgrenze des "Bauland-Betriebsgebietes (BB)"und Bepflanzung der verbleibenden Fläche des Streifens mit der Widmung "Grünland-Grüngürtel (Ggü-7)"
- Schriftliche Verpflichtung des Grundeigentümers zur Instandhaltung und Pflege des Grüngürtels

FÜR DIE AUFSCHLIESSUNGSZONE "BB - A30" (KG. NEUNKIRCHEN):
- Herstellung des am südlichen Rand der Aufschließungszone festgelegten Streifens mit der Widmung "Grünland-Grüngürtel (Ggü-2)" als dichter Gehölzstreifen entlang der Kleingartenanlage in der gesamten ausgewiesenen Breite
- Schriftliche Verpflichtung des Grundeigentümers zur Erhaltung und Pflege des Grüngürtels

FÜR DIE AUFSCHLIESSUNGSZONE "BB – A32" (KG. PEISCHING):
- Vorliegen eines Gutachtens zur ausgewiesenen Verdachtsfläche mit der Kennung "Verdachtsfläche VFNÖABL Blaufabrik Neunkirchen - Ritter Friedrich KG Peisching" im Bereich der Parzelle 86/1 mit dem Nachweis einer unbedenklichen Nutzung im Sinne der Widmung "Bauland-Betriebsgebiet (BB)"

## § 5 RECHTSWIRKSAMKEIT:

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

Mit dem gleichen Tag wird der bisher im Gemeindegebiet gültige Flächenwidmungsplan einschließlich aller später erfolgten Abänderungen außer Kraft gesetzt.

## G.2. VERORDNUNGSTEXTENTWURF BEBAUUNGSPLAN

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Neunkirchen beschließt (nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen) folgende

### V E R O R D N U N G

§ 1: Aufgrund der §§ 30 - 34 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF., wird der Bebauungsplan der Stadtgemeinde Neunkirchen abgeändert (Änderungspunkt 1A und 5 in - gegenüber der öffentlichen Auflage - abgeänderter Form).

§ 2: Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen ist der mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehenen Plandarstellung (PZ.: NEUN – BÄ 7 – 12502; verfasst von DI Susanne HASELBERGER, Gschwandnergasse 26-28/2, 1170 Wien), welche gemäß §5 Abs.3 der Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes (LGBl. 8200/1 idgF.) wie eine Neudarstellung ausgeführt ist, zu entnehmen.

§ 3: Die Plandarstellungen liegen im Rathaus 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.

# H. BESCHLUSSPLÄNE

## H.1. BESCHLUSSPLAN – ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

M 1:10.000, 1 Blatt

## H.2.BESCHLUSSPLAN – ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

M 1:5.000, 1 Blatt

## H.3.BESCHLUSSPLAN – ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

M 1:1.000, 2 Blatt

# I. ANHANG

## I.1. UNTERSUCHUNGSRAUM ALTABLAGERUNG

## I.2. BESCHEINIGUNG ABTEILUNG WASSERWIRTSCHAFT WA-2