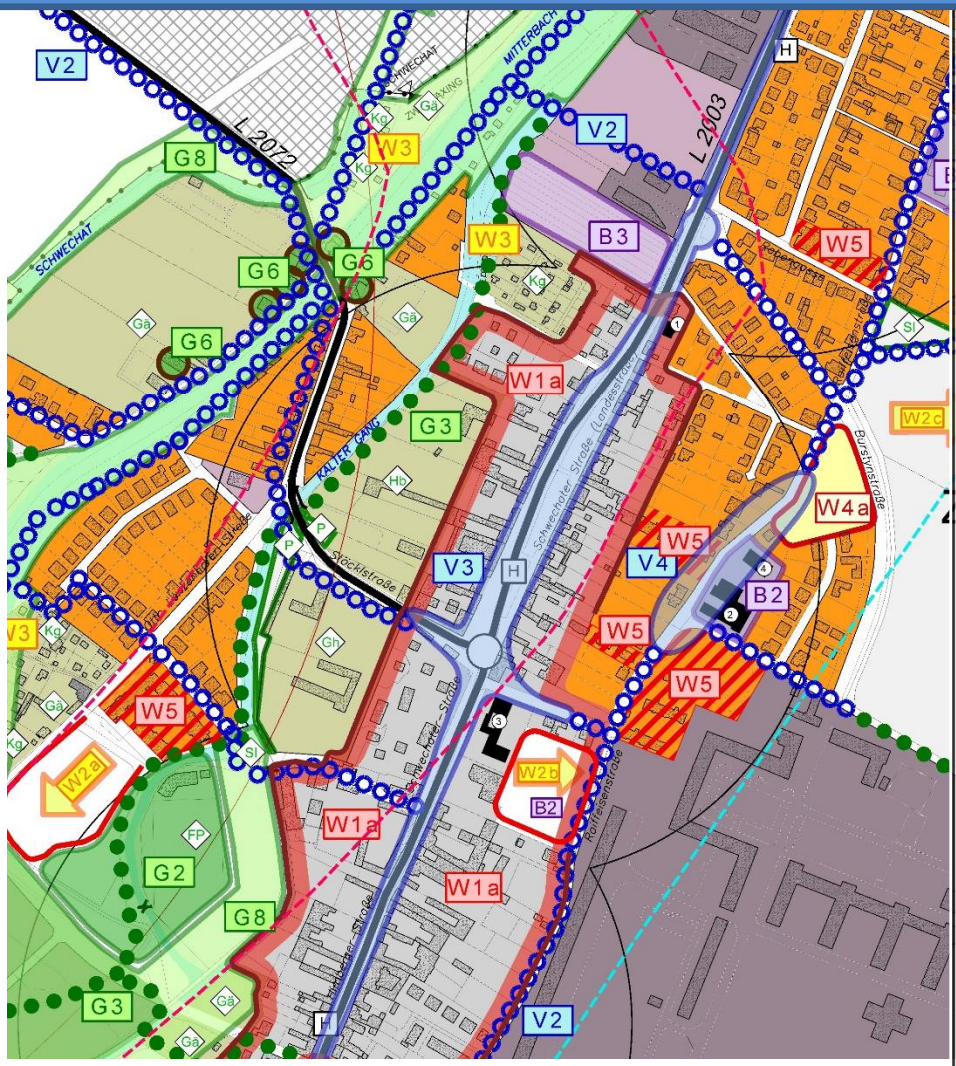
GEMEINDE ZWÖLFAXING

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

ERLÄUTERUNGS- UND UMWELTBERICHT



DIPL.ING. KARL SIEGL

INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG

STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER

1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2

Tel: 01 - 489 35 52 | Email: raumplanung@siegl.co.at

PLANZAHL:
ZWAX – FUE 1 – 11922 – E
WIEN, IM MÄRZ 2023

INHALTSVERZEICHNIS

Inhalte, die den Umweltbericht betreffen, sind grün markiert.

A. EINLEITUNG 5
A.1. AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG 5
A.2. BEGRIFFSDEFINITIONEN 6
A.3. VERFAHREN 9
B. STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG 11
B.1. ABLAUF DER STRATEGISCHEN UMWELTPRÜFUNG IM GEGENSTÄNDLICHEN VERFAHREN .. 13
B.1.1. ERSTABSCHÄTZUNG DER AUSWIRKUNGEN („SCREENING“) 14
B.1.2. STELLUNGNAHME DER UMWELTBEHÖRDE 15
B.1.3. ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSRAHMENS („SCOPING“) – GEMÄSS SUP-UNTERLAGEN VOM JÄNNER 2023 16
B.2. GERINGFÜGIGE ÄNDERUNGEN GEGENÜBER DEN SUP-UNTERLAGEN 18
C. BEVÖLKERUNGS- UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG 19
C.1. SIEDLUNGSSTRUKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN 19
C.1.1. ERGEBNISSE DER GRUNDLAGENERHEBUNG ZUR BEVÖLKERUNGS- UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG SOWIE AUSWIRKUNGEN DER BEDARFSPROGNOSE AUF DIE ZUKÜNFTIGE SIEDLUNGSENTWICKLUNG ... 19
C.1.2. ERFASSUNG DER ENTWICKLUNG IN DEN VERGANGENEN JAHREN 20
C.1.3. DOKUMENTATION RECHTSKRÄFTIGER BAUSPERREN 21
C.2. ZIELSETZUNGEN DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES 24
C.3. MASSNAHMEN DES „ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTES“ FÜR DEN THEMENBEREICH „BEVÖLKERUNGS- UND SIEDLUNGSSTRUKTUR“ 24
C.3.1. W1 – STEUERUNG DER VERDICHTUNGSMÖGLICHKEITEN INNERHALB DER BESTEHENDEN WOHNBAULANDFLÄCHEN 25
C.3.1.1 W1a – ÜBERPRÜFUNG UND ANPASSUNG DER WOHNBAULAND-WIDMUNGSARTEN IM ZENTRALEN ORTSGEBIET 25
C.3.1.2 W1b – ABSICHERUNG VON UNBEBAUTEN WOHNBAULANDFLÄCHEN FÜR MÄSSIG VERDICHTETE BEBAUUNGSFORMEN 30
C.3.1.3 W1c – BESCHRÄNKUNG DES VERDICHTUNGSPOTENTIALS ZUR SICHERUNG DES SIEDLUNGSCHARAKTERS IN BEREICHEN MIT LOCKERER BEBAUUNG IM GEMEINDEGEBIET 32
C.3.2. W2 – EIGNUNGSFLÄCHEN - SIEDLUNGSERWEITERUNG 37
C.3.2.1. BEWERTUNG VON MÖGLICHEN STANDORTEN FÜR EINE MITTEL- BIS LANGFRISTIGE UMSETZUNG VON SIEDLUNGSERWEITERUNGEN FÜR WOHNBAULAND UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER GEMÄSS „SCOPING“ ZU UNTERSUCHENDEN EV. AUSWIRKUNGEN ODER UNVERTRÄGLICHKEITEN 38
C.3.2.2. VARIANTENANALYSE UND BEWERTUNG 38
C.3.2.3. ZUSAMMENFASSUNG – UNTERSUCHUNG DER EMPFOHLENEN VARIANTEN („W2a“ UND „W2b“) SOWIE DER BEDINGT EMPFOHLENEN VARIANTE „W2c“ HINSICHTLICH BODENVERBRAUCH 49

C.3.2.4. GEGEÜBERSTELLUNG DER IN DER UNTERSUCHUNG FÜR EINE LANGFRISTIGE UMSETZUNG EMPFOHLENEN VARIANTEN MIT DER „NULLVARIANTE“ 49
C.3.2.5. MONITORING UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN 50
C.3.2.6. ZUSAMMENFASSENDE EMPFEHLUNG DES UMWELTBERICHTES 51
C.3.3. W3 – ÜBERPRÜFUNG DER RECHTSKRÄFTIGEN WIDMUNGSFESTLEGUNGEN IN DEN EHEMALS BZW. WEITERHIN HOCHWASSERGEFÄHRDETEN BEREICHEN 51
C.3.4 W4 – BEREICHE FÜR EINE REDUKTION / ZURÜCKSTELLUNG VON WOHNBAULANDRESERVEN AM RANDE DES GESCHLOSSENEN SIEDLUNGSGEBIETES 52
C.3.4.1 W4a – RÜCKSTUFUNG VON WOHNBAULANDFLÄCHEN AUFGRUND UNGÜNSTIGER STANDORTVORAUSSETZUNGEN 52
C.3.4.2 W4b – SICHERUNG EINER ETAPPENWEISEN ENTWICKLUNG VON WOHNBAULANDFLÄCHEN IM SÜDEN DES GESCHLOSSENEN ORTSBEREICHES 55
C.3.4.3. W4c – BEIBEHALTUNG DER AUFSCHLIESSUNGSZONE AUFGRUND DER LAGE IM ODER UNMITTELBAR AM BEREICH DER EHEMALIGEN „OMV-DEPONIE“ 57
C.3.5 W5 – ABSICHERUNG BESTEHENDER WOHNGEBIETSBEREICHE ORDER EINZELGRUNDSTÜCKE MIT VERDICHTETER BEBAUUNG IN ZWÖLFAXING 59

D. ZENTRUMS- / WIRTSCHAFTS- UND INFRASTRUKTUR - ENERGIE 60

D.1. GRUNDLAGENERHEBUNG 60
D.2. ZIELSETZUNGEN DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES 60
D.3. SIEDLUNGSSTRUKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR EINE BETRIEBLICHE ENTWICKLUNG 60
D.4. MASSNAHMEN IM „ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPT“ 65
D.4.1. „B1 – EIGNUNGSBEREICH FÜR EINEN INTERKOMMUNALEN BETRIEBSSTANDORT „SCHWECHAT / ZWÖLFAXING“– UMWELTBERICHT 65
D.4.1.1. AUGANGSSITUATION UND ZIEL DER GEPLANTEN MASSNAHME 65
D.4.1.2. EINGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES FÜR DIE ENTWICKLUNG VON VARIANTEN IM „UMWELTBERICHT“ 66
D.4.1.3. VARIANTENANALYSE UND BEWERTUNG 67
D.4.1.4. ZUSAMMENFASSUNG DER UNTERSUCHUNGSVARIANTEN „A“, „B“ UND „C“ IM RAHMEN DES „UMWELTBERICHTES“ UND VERGLEICH MIT DER „NULLVARIANTE“ 70
C.4.1.5. ZUSAMMENFASSENDE EMPFEHLUNG DES UMWELTBERICHTES 71
D.4.2. „B2 – FLÄCHENSICHERUNG FÜR DEN BEDARF AN ZUSÄTZLICHEN BZW. FÜR DEN AUSBAU VON BESTEHENDEN ÖFFENTLICHEN, SOZIALEN SOWIE KOMMUNALEN EINRICHTUNGEN“ 72
D.4.3. „B3 – VERRINGERUNG DES KONFLIKTPOTENTIALS VON BESTEHENDEN UND ZUKÜNFTIGEN BETRIEBSGEBIETSBEREICHEN ZU ANGRENZENDEN WOHNBAULANDFLÄCHEN“ 73

E. GRÜN- UND NATURRAUM, ERHOLUNGS- UND FREIZEITEINRICHTUNGEN - KLIMAWANDELANPASSUNG 76

E.1. GRUNDLAGENERHEBUNG UND ZIELSETZUNGEN DES RAUMORDNUNGSPROGRAMMES 76
E.2. MASSNAHMEN IM „ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPT“ 76
E.2.1. „G1 – SCHAFFUNG VON RETENTIONSFLÄCHEN UND FREIHALTEN DIESER BEREICHE VON JEGLICHER BEBAUUNG“ 76
E.2.2. „G2 – ABSICHERUNG BZW. AUFWERTUNG BESTEHENDER FREIZEIT-, SPORT- UND ERHOLUNGSEINRICHTUNGEN“ 78

E.2.3. „G3 – SICHERUNG UND WEITERER AUSBAU DER “WEGE INS GRÜNLAND“ BZW. DER ERREICHBARKEIT UMLIEGENDER UND INNERÖRTLICHER NAHERHOLUNGSRÄUME“ ... 85
E.2.4. „G4 – ERRICHTUNG VON EMISSIONSSCHUTZ-MASSNAHMEN“ ... 87
E.2.5. „G5 – SCHAFFUNG VON „PUFFERZONEN“ MIT EMISSIONSSCHUTZ-FUNKTION ZWISCHEN SIEDLUNGSGEBIETEN UND INTENSIVER LANDWIRTSCHAFT“ ... 87
E.2.6. „G6 – SICHERUNG VON „ERHALTENSWERTEN GEBÄUDEN IM GRÜNLAND“ ... 91
E.2.7. „G7 – RÜCKWIDMUNG VON BAULANDFLÄCHEN IM „HQ-100““ ... 94
E.2.8. „G8 – SICHERUNG UND AUSBAU DER ZENTRALEN GRÜNACHSEN „MITTERBACH“ / „SCHWECHAT“ / „KALTER GANG““ ... 98

F. VERKEHR ... 99
F.1. GRUNDLAGENERHEBUNG UND RAHMENBEDINGUNGEN ... 99
F.2. ZIELSETZUNGEN DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES ... 99
F.3. MASSNAHMEN DES „ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPT“ ZUM THEMENBEREICH „VERKEHR“ ... 99
F.3.1. „V1 – RASCHE UMSETZUNG DER IN PLANUNG BEFINDLICHEN „ORTSUMFAHRUNG ZWÖLFAXING (B233)“ ... 99
F.3.2. „V2 – WEITERER AUSBAU DES FUSS- UND RADWEGENETZES“ ... 101
F.3.3. „V3 – SCHAFFUNG EINES VERKEHRSBERUHIGTEN, ATTRAKTIV GESTALTETEN BEREICHES IM ORTSZENTRUM, INSBESONDERE NACH REALISIERUNG DER „UMFAHRUNG ZWÖLFAXING (B233)“ ... 102
F.3.4. „V4 – MASSNAHME IM NIEDERRANGIGEN STRASSENNETZ“ ... 105
F.3.5. „V5 – SCHAFFUNG EINER ANSCHLUSSSTELLE DER „B233-UMFAHRUNG“ IM BEREICH ÖSTLICH DER „KASERNE ZWÖLFAXING““ ... 106

G. GEPLANTE ÄNDERUNGEN – AUSSCHLIESSLICH FLÄCHENWIDMUNGSPLAN ..108
G.1. „S2 – BESTANDSGEMÄSSE AUSWEISUNG IM BEREICH EINER KLEINGARTENANLAGE IM SÜDWESTEN DES ORTSGEBIETES“ ... 108
G.2. „S3 – ANPASSUNG EINER „ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE AN DEN NATURSTAND“ 109

H. PLANENTWÜRFE ZUR GEPLANTEN ÄNDERUNG DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES ... 110
H.1. ENTWURF ZUM ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPT ... 110
H.2. ENTWURF ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES – SCHWARZ-ROT-DARSTELLUNG ... 110
H.2.1. AKTUALISIERUNG VON ÜBERÖRTLICHEN PLANUNGEN BZW. SONSTIGEN KENNTLICHMACHUNGEN ... 110
H.2.2. AKTUALISIERUNG DER DEM RECHTSKRÄFTIGEN FLÄCHENWIDMUNGSPLAN ZUGRUNDE LIEGENDEN DKM ... 110
H.3. BAULANDFLÄCHENBILANZ NACHDER ÄNDERUNG DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGAMMES ... 111

I. VERORDNUNGSTEXTENTWURF ... 113

DIPL.ING. KARL SIEGL
INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2
T 01 - 489 35 52 | **E** raumplanung@siegl.co.at

A. EINLEITUNG

A.1. AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG

Das Örtliche Raumordnungsprogramm der Gemeinde Zwölfaxing stammt aus dem Jahre 1999. Der in seiner Substanz mittlerweile mehr als 20 Jahre alte Flächenwidmungsplan, wurde seither mehrmals (zuletzt im Jahre 2020) abgeändert. Im Zuge der Erstellung des „Örtlichen Raumordnungsprogrammes“ im Jahr 1999 wurde kein „Örtliches Entwicklungskonzept“ im Sinne der heutigen gesetzlichen Bestimmungen erstellt.
Aufgrund des somit bereits veralteten „Örtlichen Raumordnungsprogrammes“ und damit nicht mehr aktueller Planungs- und Entscheidungsgrundlagen, sowie auch wesentlich geänderter bzw. neuer rechtlicher Rahmenbedingungen (NÖ Raumordnungsgesetz 2014), hat die Gemeinde Zwölfaxing das Raumplanungsbüro DI Karl Siegl, Gschwandnergasse 26/2, 1170 Wien mit der Überarbeitung des „Örtlichen Raumordnungsprogrammes“ beauftragt.
Im Zuge der gegenständlichen Überarbeitung sollen die bisherigen Planungsfestlegungen den Zielsetzungen und Anforderungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. entsprechend angepasst werden. Gleichzeitig soll im Zuge der Überarbeitung des „Örtlichen Raumordnungsprogrammes“ **erstmals ein „Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK)“ erlassen** und rechtskräftig **verordnet** werden.

Wichtige Aufgabe eines **„Örtlichen Entwicklungskonzeptes“** ist es, als **Steuerungsinstrument** für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde „Leitlinien“ für zukünftige Änderungen des Flächenwidmungsplans - und eingeschränkt auch eines Bebauungsplanes - vorzugeben. Es ist nachvollziehbare **Entscheidungshilfe** für alle Raumordnungsfragen in der Gemeinde. Der diesbezügliche Planungszeitraum – soweit es unmittelbare Maßnahmen auf der Ebene des Flächenwidmungsplanes betrifft – beträgt dabei etwa 10 Jahre, wobei im vorliegenden „Örtlichen Entwicklungskonzept“ auch ein längerfristiger Entwicklungshorizont in die Überlegungen mit einbezogen wird.
Das Amt der NÖ-Landesregierung formuliert die Zielsetzung eines „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ folgendermaßen[1]:

> *„Das Örtliche Entwicklungskonzept soll der Gemeinde helfen, zum Schwergewicht ihrer Planungen vom bisherigen bloßen Reagieren auf Widmungswünsche einzelner Grundbesitzer zur widmungsmäßigen Umsetzung eines unter Einbindung der gesamten Bevölkerung entstandenen Konzeptes zu gelangen. Dabei soll zuerst die Gemeinde ihre Ziele festlegen und dann beurteilen, ob die Individualwünsche mit diesen Zielen vereinbar sind.*
> *Dieses Vorgehen hebt vor allem die Planungs- und Rechtssicherheit und bringt die notwendige Kontinuität in die Entscheidungen.“*

Aufbauend auf einer umfassenden Grundlagenforschung (siehe „Grundlagenbericht“ im Ordner I, Abschnitt A und „Grundlagenpläne“ im Ordner I und II) wurde in Zusammenarbeit zwischen dem Ortsplaner, der Gemeinde Zwölfaxing in den entsprechenden Abteilungen des Amtes der NÖ-Landesregierung ein Entwurf zum „Örtlichen Entwicklungskonzept (OEK)“ mit **planlichen und textlichen „Zielen“ und „Maßnahmen“** für die Bereiche *„Einwohner- und Siedlungsentwicklung“, „Zentrums-, Wirtschafts- und Infrastruktur – Energie“, „Grün- und Naturraum, Erholungs- und Freizeiteinrichtungen - Klimawandelanpassung“ sowie „Verkehr“* ausgearbeitet, wobei die „Ziele“ der

[1] Quelle: https://www.raumordnung-noe.at/index.php?id=25, Abfrage vom 30.1.2023

Örtlichen Raumordnung für ev. Abänderungen des Flächenwidmungsplanes als verbindlich anzusehen sind. Die daraus abgeleiteten „Maßnahmen“ wurden z.T. in den Entwurf zur Änderung des Flächenwidmungsplanes übernommen (z.B. Festlegung des Widmungszusatzes „maximal 2 Wohneinheiten pro Grundstück“, im Bereich gewidmeter Wohnbaulandflächen, „Grünland – Freihalteflächen (Gfrei)“, etc.). Zum Großteil sollen diese „Maßnahmen“ allerdings erst bei zukünftigen Abänderungen des Flächenwidmungsplanes umgesetzt werden (z.B. ev. Wohnbaulandneuwidmungen unter Berücksichtigung der im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ festgelegten „Siedlungserweiterungsgebiete“, etc).

A.2. BEGRIFFSDEFINITIONEN

Für die im Zuge der gegenständlichen Arbeiten angestellten Überlegungen wird eine Reihe von raumordnungsfachlichen Begriffen verwendet, die großteils aus dem "*NÖ-Raumordnungsgesetz 2014 idgF.“* stammen.
Um das Verständnis des Textes zu erleichtern, werden vorweg die wichtigsten Begriffe erläutert:

NÖ - Raumordnungsgesetz 2014 idgF.
Das NÖ-Raumordnungsgesetz bildet die Rechtsgrundlage für die Gemeinden in Niederösterreich bei der Erarbeitung und Beschlussfassung von "Örtlichen Raumordnungsprogrammen", "Örtlichen Entwicklungskonzepten", "Flächenwidmungsplänen" und deren Abänderung.

„Örtliches Raumordnungsprogramm“
§13 (1) des NÖ - Raumordnungsgesetzes: *„Ausgehend von den Zielen dieses Gesetzes und den Ergebnissen aufbereiteter Entscheidungsgrundlagen hat jede Gemeinde ein örtliches Raumordnungsprogramm aufzustellen und zu verordnen. (...)"*

§13 (2) des NÖ - Raumordnungsgesetzes: *„(...) Die Verordnung des örtlichen Raumordnungsprogrammes muss jedenfalls einen Flächenwidmungsplan enthalten. Gegebenenfalls kann die Gemeinde ein Entwicklungskonzept als Bestandteil des Örtlichen Raumordnungsprogrammes verordnen, wobei sich dieses auf Gemeindeteile beschränken darf“.*

Das "Örtliche Raumordnungsprogramm" ist als “Oberbegriff" zu sehen, das im Wesentlichen folgende Elemente umfasst:

- Grundlagenerhebung: Bestandserhebung mit schriftlichem und planlichem Teil, die vor allem als Entscheidungsgrundlage für die Erstellung eines „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ dient; Für den schriftlichen Teil der Grundlagenforschung wurde ein **Grundlagenbericht** verfasst, der planliche Teil findet sich in den **Grundlagenplänen**.
- „Örtliches Entwicklungskonzept“: übergeordnete Planungsebene, die sich mit den mittel- bis langfristigen Entwicklungsabsichten der Gemeinde in allen planungsrelevanten Themenbereichen befasst.
- Flächenwidmungsplan: Festlegung der Widmungsarten für alle Flächen des Gemeindegebietes. Die jeweilige Widmungsart regelt, welche Nutzung auf einem Grundstück oder einem Grundstücksteil zulässig ist, bzw. welche Gebäude bzw. Baulichkeiten errichtet werden dürfen
- Verordnungstext: mit "*Entwicklungszielen und Maßnahmen*" des „Örtlichen Raumordnungsprogrammes“

Durch Gemeinderatsbeschluss des zuletzt genannten Verordnungstextes wird das "Örtliche Raumordnungsprogramm" in Rechtskraft gesetzt. Voraussetzung für die Rechtskraft ist eine Genehmigung durch die NÖ-Landesregierung.

„Örtliches Entwicklungskonzept (OEK)“

§13 Abs.3 des NÖ - Raumordnungsgesetzes*: "Im örtlichen Entwicklungskonzept sind grundsätzliche Aussagen zur Gemeindeentwicklung zu treffen, insbesondere zur angestrebten Bevölkerungsentwicklung, Siedlungs- und Standortentwicklung, infrastrukturellen Entwicklung und Daseinsvorsorge, Sicherung des Grünlandes und landwirtschaftliche Produktionsflächen sowie Energieversorgung und Klimawandelanpassung. Dabei sind die besonderen Leitziele dieses Gesetzes für die örtliche Raumordnung (gemäß §1 Abs. 2 Z 3) anzuwenden und sind diese – soweit dies thematisch möglich ist – räumlich zu konkretisieren.*

Das „Örtliche Entwicklungskonzept“ ist eine den Flächenwidmungsplan ergänzende, übergeordnete Planungsebene, die sich mit den mittel- bis langfristigen Entwicklungsabsichten der Gemeinde in allen planungsrelevanten Themenbereichen befasst.

Unter Berücksichtigung des § 13 Abs. 3 des NÖ-ROG 2014 idgF. werden für das Gemeindegebiet von Zwölfaxing insbesondere folgende Themenschwerpunkte behandelt:

- *Einwohner- und Siedlungsentwicklung*
- *Zentrums-, Wirtschafts- und Infrastruktur – Energie*
- *Grün- und Naturraum, Erholungs- und Freizeiteinrichtungen – Klimawandelanpassung*
- *Verkehr*

Die Maßnahmen dieses „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ werden nur teilweise unmittelbar in den Flächenwidmungsplan übernommen. Große Teile davon werden lediglich textlich fixiert (Verordnungstext mit "Entwicklungszielen und Maßnahmen" des „Örtlichen Raumordnungsprogrammes“).

Der planliche Teil des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ ist jener Teil, der sich mit den räumlich - also planlich - zuordenbaren, mittel- bis langfristigen Zielen und Maßnahmen befasst.

Für die GrundeigentümerInnen ergeben sich durch die Festlegungen des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ keine direkten Auswirkungen, da als Grundlage für baubehördliche Entscheidungen der Flächenwidmungs- bzw. - falls vorhanden - der Bebauungsplan herangezogen wird.

Flächenwidmungsplan (FWP)

§14 Abs.1 des NÖ - Raumordnungsgesetzes: *„Der Flächenwidmungsplan hat das Gemeindegebiet entsprechend den angestrebten Zielen zu gliedern und die Widmungsarten für alle Flächen festzulegen (...)."* Er gliedert damit das Gemeindegebiet nach Funktionen und legt fest, wie die einzelnen Flächen künftig genutzt werden können.

Bei Bauanzeigen, Baubewilligungen oder Änderung der Grundstücksgrenzen im Bauland ist zu prüfen, ob das Vorhaben dem Flächenwidmungsplan entspricht (→ siehe auch NÖ Bauordnung 2014).

Digitale Katastralmappe (DKM)

Die digitale Katastralmappe ist die planliche Darstellung sämtlicher Grundstücke in Österreich und liegt flächendeckend in digitaler Form vor. Sie dient als begleitendes Element zum Grundbuch. Sie ist die „*wesentliche Trägerebene der Flächenwidmung*[2]“.

Die Genauigkeit der DKM entspricht grundsätzlich jener der ursprünglich analogen Katastralmappe. Aus der maßstabsfreien Darbietungsmöglichkeit der DKM ist deren Qualität nicht abzuleiten. Vielmehr sind folgende Genauigkeitsstufen zu unterscheiden[3]:

> *cm-Bereich: Bei Grenzkatastergrundstücken liegt die Genauigkeit innerhalb der in der gültigen Vermessungsverordnung geforderten mittleren Punktlagegenauigkeit. Der Grenzverlauf dieser Grundstücke ist rechtlich verbindlich dokumentiert. In der DKM sind die Grundstücksnummern mit drei kurzen Strichen unterstrichen (…).*
>
> *dm- bis m-Bereich: In Gebieten mit Folgevermessungen weist die DKM die Qualität jener Pläne und Handrisse auf, die bei der DKM-Erstellung berücksichtigt wurden. Einen Hinweis auf Folgevermessungen liefert ein Grenzpunktsymbol oder eine Grenzpunktnummer in der DKM.*
>
> *m-Bereich: Ohne Folgevermessungen nach der Erstaufnahme entspricht die Qualität der DKM jener der ursprünglichen Aufnahme aus dem 19. Jahrhundert.*

Bei der gegenständlichen Überarbeitung des „Örtlichen Raumordnungsprogrammes“ („Örtliches Entwicklungskonzept“ und „Flächenwidmungsplan“) wird als Plangrundlage die Digitale Katastralmappe mit Stand 10/2022 verwendet.

Strategische Umweltprüfung (SUP)

Die „SUP“ beschäftigt sich mit *möglichen erheblichen Umweltauswirkungen*, welche durch das „Örtliche Raumordnungsprogramm“ – bzw. dessen Abänderungen – hervorgerufen werden.

Gemäß §24(1) des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. ist bei der „*Aufstellung*“ eines „örtlichen Raumordnungsprogrammes“ generell eine „*Strategische Umweltprüfung (SUP)*“ durchzuführen.

Im NÖ Raumordnungsrecht bildet die „SUP“ kein eigenständiges Verfahren, sondern ist vollständig in das Raumordnungsverfahren integriert.

Der **Umweltbericht**, als zentraler Bestandteil der „Strategischen Umweltprüfung“, wird daher auch nicht als eigenes Textdokument erstellt, sondern ist **im vorliegenden Bericht vollständig integriert**. Alle den „Umweltbericht“ betreffende Kapitel werden daher auch grün markiert. (→ Schema dazu siehe Kapitel B - „Strategische Umweltprüfung“).

Gemäß §1(1)15 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. ist die „Strategische Umweltprüfung“ ein *Planungsprozess (...) mit folgendem Inhalt:*

[2] Quelle: Amt der NÖ-Landesregierung (2005): „*Infos zur Örtlichen Raumordnung*“, Eigenverlag

[3] Quelle: http://www.bev.gv.at/portal/page?_pageid=713,1937653&_dad=portal&_schema=PORTAL, vom 21.08.2012

- *Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von voraussichtlich erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt; dabei sind auch Alternativen zu prüfen und die Untersuchungen im Umweltbericht zu dokumentieren*
- *Durchführung von Konsultationen (Informations- bzw. Stellungnahmerecht)*
- *Abwägung der Ergebnisse im Rahmen der Entscheidung;*

Umweltbericht - Begriffsbestimmung gem. §1(1)17 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF.:

Dokumentation der Untersuchungsergebnisse zur strategischen Umweltprüfung. Diese muss insbesondere enthalten:

- *Methodik und Ablauf der umweltbezogenen Untersuchungen*
- *Beschreibung, Analyse und Prognose des Umweltzustandes sowie relevanter Umweltprobleme*
- *Bewertung der Umweltauswirkungen unter Angabe der Umweltziele und beabsichtigter Ausgleichs- und Kontrollmaßnahmen*
- *eine allgemein verständliche Zusammenfassung*

A.3. VERFAHREN

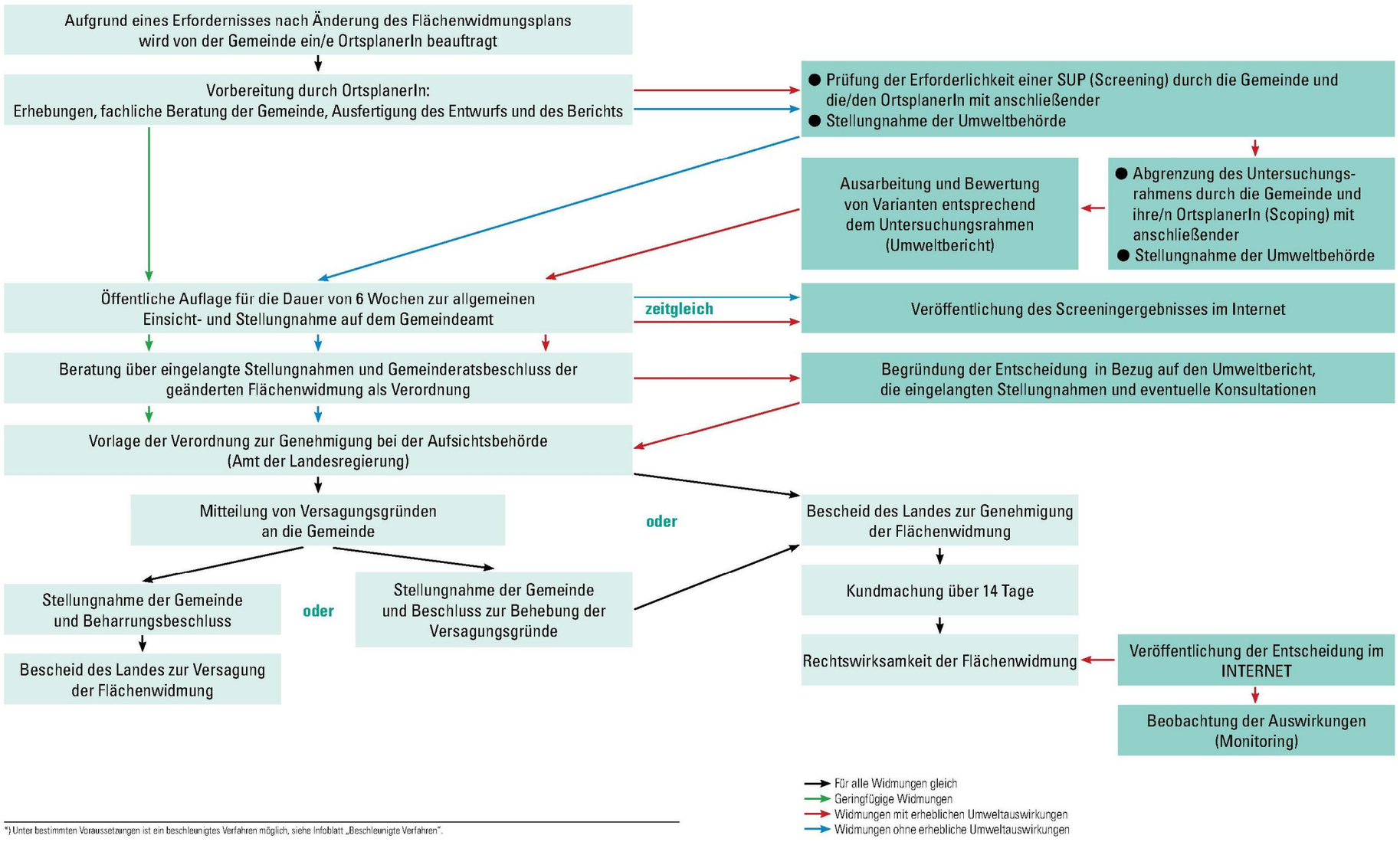
Umseitig ist ein schematischer Verfahrensablauf für den „Weg einer Widmung“ im Zuge eines entsprechenden Verfahrens nach NÖ-ROG 2014 dargestellt. Diesbezüglich wird angemerkt, dass diese schematische Darstellung auch für den Verfahrensablauf im Zuge der Erlassung eines „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ Gültigkeit besitzt.

Die Grafik (Stand Oktober 2021) wurde der Homepage „Raumordnung Niederösterreich“ des Amtes der NÖ Landesregierung unter *„Infos zur Örtlichen Raumordnung“* entnommen.

INFORMATIONEN
zur örtlichen Raumordnung *Oktober 2021*

Plandokumente | Verfahren | Einflussfaktoren | Rechtsfolgen | Planungstools

Der Weg einer Widmung*



*) Unter bestimmten Voraussetzungen ist ein beschleunigtes Verfahren möglich, siehe Infoblatt „Beschleunigte Verfahren".

DIPL.ING. KARL SIEGL
INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2
Tel: 01 - 489 35 52 Email: raumplanung@siegl.co.at

B. STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG

Mit der „Strategischen Umweltprüfung (SUP)“ wird die Richtlinie 2001/42/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die *„Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme“* im niederösterreichischen Landesrecht umgesetzt.
Wie bereits angeführt, stellt die SUP gemäß NÖ Raumordnungsgesetz kein eigenständiges Verfahren[4] dar, sondern ist vollständig in das Raumordnungsverfahren **integriert**[5].

> *„Ziel dieser Richtlinie ist es, im Hinblick auf die Förderung einer nachhaltigen Entwicklung ein hohes Umweltschutzniveau sicherzustellen und dazu beizutragen, dass Umwelterwägungen bei der Ausarbeitung und Annahme von Plänen und Programmen einbezogen werden, indem dafür gesorgt wird, dass bestimmte Pläne und Programme, die voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben, entsprechend dieser Richtlinie einer Umweltprüfung unterzogen werden. “* (Artikel 1 der Richtlinie)[6]

Für die „*Aufstellung*“ eines „Örtlichen Raumordnungsprogrammes“ und der erstmaligen Verordnung eines „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ ist eine „Strategische Umweltprüfung (SUP)“ verpflichtend durchzuführen[7]. Es ist demgemäß ein ***„Umweltbericht“*** auszuarbeiten.

Wie schon im Kapitel A erläutert, wird der **Umweltbericht**, als zentraler Bestandteil der „Strategischen Umweltprüfung“, im Sinne der **Integration** in das Raumordnungsverfahren auch nicht als eigenes Textdokument ausgearbeitet, sondern **in den vorliegenden Bericht vollständig integriert**. Zum besseren Verständnis werden die Überschriften der Kapitel, die den „Umweltbericht“ betreffen, grün markiert.

Der vorliegende *„Erläuterungs- und Umweltbericht“* umfasst somit im Sinne einer gesamtheitlichen und umfassenden Betrachtungsweise **alle entscheidungsrelevanten Aspekte** zu den Planungsabsichten des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK)“ bzw. deren Umsetzung im Flächenwidmungsplan, sowie die auf Basis des abgegrenzten Untersuchungsrahmens („Scoping“) durchgeführten umweltrelevanten Erhebungen, Analysen und Bewertungen.

---

[4] Verfahren (gem. § 24 NÖ ROG 2014 idgF.)
(1) Bei der Aufstellung eines örtlichen Raumordnungsprogrammes ist eine strategische Umweltprüfung durchzuführen.
(2) Für die strategische Umweltprüfung ist der Untersuchungsrahmen (Inhalt, Umfang, Detaillierungsgrad und Prüfmethoden) festzulegen. Dabei ist die Umweltbehörde zu ersuchen, innerhalb von vier Wochen eine Stellungnahme abzugeben.
(3) Im Rahmen der strategischen Umweltprüfung sind Planungsvarianten für die im örtlichen Raumordnungsprogramm beabsichtigten Maßnahmen (und gegebenenfalls deren Standortwahl) zu entwickeln und zu bewerten.
(4) Die durchgeführten Untersuchungen sind im Umweltbericht zu dokumentieren und zu erläutern und haben die Informationen gemäß § 4 Abs. 6 zu enthalten.

[5] Abt. Raumordnung und Regionalpolitik, Amt der NÖ Landesregierung (2005): *Leitfaden zur strategischen Umweltprüfung in der örtlichen Raumordnung Niederösterreichs gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 1976*

[6] Abt. Raumordnung und Regionalpolitik, Amt der NÖ Landesregierung (2005): *Leitfaden zur strategischen Umweltprüfung in der örtlichen Raumordnung Niederösterreichs gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 1976*

[7] s. §24 (1) Niederösterreichisches-Raumordnungsgesetz 2014, idgF.

GLIEDERUNG DES VORLIEGENDEN BERICHTES	DARIN ENTHALTENE INHALTE DES UMWELTBERICHTES – ALS ZENTRALES DOKUMENT – ZUR STRATEGISCHEN UMWELTPRÜFUNG (SUP)
A. EINLEITUNG	• AUSGANGSLAGE UND BEGRIFFSBESTIMMUNG ZUR SUP
B. STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG	• METHODIK UND VERFAHRENSABLAUF ZUR SUP • STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG („SCREENING“/“SCOPING“) • NATURVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG („NATURA 2000“) • ARTENSCHUTZ
C. EINWOHNER- UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG UMWELTBERICHT FÜR MASSNAHMEN „W2“	• RELEVANTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES SOWIE EINGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSRAHMENS („SCOPING“) • VARIANTENPRÜFUNG UND VARIANTENBEWERTUNG • BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN • MONITORING- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN • ZUSAMMENFASSENDE EMPFEHLUNG
D. ZENTRUMS-, WIRTSCHAFTS-, UND INFRASTRUKTUR – ENERGIE- UMWELTBERICHT FÜR MASSNAHMEN „B1“	• RELEVANTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES SOWIE EINGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSRAHMENS („SCOPING“) • VARIANTENPRÜFUNG UND VARIANTENBEWERTUNG • BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN • MONITORING- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN • ZUSAMMENFASSENDE EMPFEHLUNG
E. VERKEHR	• KEINE SUP-INHALTE
F. GRÜN- UND NATURRAUM, ERHOLUNGS- UND FREIZEITEINRICHTUNGEN - KLIMAWANDELANPASSUNG	• KEINE SUP-INHALTE
G. GEPLANTE ÄNDERUNGEN – AUSSCHLIESSLICH FLÄCHENWIDMUNGSPLAN	• KEINE SUP-INHALTE
H. PLANDARSTELLUNGEN	• KEINE SUP-INHALTE
I. VERORDNUNGSTEXTENTWURF	• KEINE SUP-INHALTE

Abbildung 1: Gliederung und wesentliche Inhalte des vorliegenden „Umweltberichtes“

B.1. ABLAUF DER STRATEGISCHEN UMWELTPRÜFUNG IM GEGENSTÄNDLICHEN VERFAHREN

1. Entscheidungsgrundlagen über die Festlegung des Untersuchungsrahmens im Rahmen der „Strategischen Umweltprüfung“ („Screening“ und „Scoping“) inklusive Naturverträglichkeitsprüfung („Natura 2000“) sowie Ergänzungsunterlagen zur „Strategischen Umweltprüfung. Die Umweltbehörde (Abteilung RU1) ist zu ersuchen, innerhalb einer Frist von 4 Wochen eine Stellungnahme abzugeben (siehe Kapitel B.1.1).

2. Stellungnahme der Umweltbehörde (siehe Kapitel B.1.2)

3. Abgrenzung des Untersuchungsrahmens („Scoping“) für den vorliegenden Umweltbericht (siehe Kapitel B.1.3) sowie „geringfügige Änderungen gegenüber den eingereichten SUP-Unterlagen (siehe Kapitel „B2“)

4. Dokumentation der Untersuchungen, Varianten und Ergebnisse im Umweltbericht (integriert in den vorliegenden Bericht (siehe Kapitel „C.3.2.“ und „D.4.1.“)

5. Öffentliche Auflage des Umweltberichtes, Verständigung der Abt. RU1 als Umweltbehörde und der Gemeindebürger

6. Behandlung[8] des Umweltberichtes bei der Beschlussfassung des „Örtlichen Raumordnungsprogrammes“ und Übermittlung des Ergebnisses an die Umweltbehörde

7. Veröffentlichung der Entscheidung des Gemeinderates einschließlich einer Begründung im Internet und Erteilung der Genehmigung des „Örtlichen Raumordnungsprogrammes“ durch das Amt der NÖ Landesregierung

[8] siehe http://www.raumordnung-noe.at/ „Wie läuft eine SUP ab?“ vom 06.12.2018:
„Bei der Beschlussfassung muss der Gemeinderat auch darlegen und erläutern, inwieweit der Umweltbericht bei der Entscheidung berücksichtigt wurde und welche Überwachungsmaßnahmen (Raumbeobachtung, Monitoring…) vorgesehen sind.“

B.1.1. ERSTABSCHÄTZUNG DER AUSWIRKUNGEN („SCREENING“)

Das Prüfungsergebnis und die zugrunde liegenden Unterlagen *„Entscheidungsgrundlagen über die Durchführung einer „Strategischen Umweltprüfung („Screening“) und Festlegung des Untersuchungsrahmens („Scoping“)“* wurden im Jänner 2023 ausgearbeitet und seitens der Gemeinde mit Schreiben vom 20.01.2023 der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht (RU1) des Amtes der NÖ-Landesregierung als Umweltbehörde gemäß NO-ROG 2014 idgF. zur Kenntnisnahme bzw. zur Abgabe einer Stellungnahme übermittelt (PZ: ZWAX-FUE 1-11922-SUP).

Am 16.2.2023 erfolgte die Nachreichung der „Zusammenfassung der Umweltauswirkungen“ (S.44).
Im Zuge der Erstabschätzung der Auswirkungen wurde seitens der Gemeinde bzw. des Planverfassers Folgendes festgestellt:

Für sämtliche Inhalte des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK)“ ist eine „SUP“ durchzuführen.

*Die geplanten **Maßnahmen / Änderungspunkte ÖEK: W1b, W1c, W3, W4 (W4a/W4b/W4c), W5, B2, B3, G1, G2, G3, G4, G5, G6, G7, G8, V1, V2, V3, V4, V5; FWP (abgeleitet aus ÖEK): W1b, W1c, W3, W4a, W4b, B3, G2, G5, G6, G7, V1; FWP: S1, S2 S3** des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (Flächenwidmungsplan und Örtliches Entwicklungskonzept) sind inhaltlich bzw. vom Umfang so geringfügig, dass erheblich negative Auswirkungen auf die Umwelt ausgeschlossen werden können.*

*Für die gegenständlich geplante **Maßnahme / Änderungspunkt ÖEK: W1a; FWP (abgeleitet aus ÖEK): W1a** des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (Flächenwidmungsplan und Örtliches Entwicklungskonzept)“ ergab das „Screening“ dass erheblich negative Auswirkungen auf die Umwelt ausgeschlossen werden können. Weiterführende Untersuchungen sind daher nicht erforderlich.*

Auf Basis der durchgeführten Voruntersuchungen/Erstabschätzung im „Screening“ wurde festgestellt, dass bei der geplanten **Maßnahmen W2 (W2a/W2b/W2c) und B1** des „Örtliches Entwicklungskonzeptes“ nicht gänzlich auszuschließen ist, dass erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des §25(4)Z.1 und 2 des NÖ-ROG 2014 i.d.g.F. verursacht werden und daher **weitere Untersuchungen im Rahmen der „Strategischen Umweltprüfung (SUP)“ (Umweltbericht) erforderlich sind.**

Aus diesem Grund wurde für die **betreffenden Maßnahmen W2 (W2a/W2b/W2c) und B1** bereits bei den „SUP“-Unterlagen vom Jänner 2023 ein „Scoping“ („Abgrenzung des Untersuchungsrahmens“) durchgeführt.

B.1.2. STELLUNGNAHME DER UMWELTBEHÖRDE

Von der „Umweltbehörde“ (Abteilung RU1 des Amtes der NÖ-Landesregierung) wurde mit Schreiben vom 09.03.2023 (Zl.: RU1-R-746/032-2023) die Stellungnahme der Amtssachverständigen für Raumplanung vom 28.2.2023 (Zl.: RU7-O-746/066-2023) zum SUP-Prüfungsergebnis übermittelt.

Daraus geht hervor, dass nach Auffassung des Amtes der NÖ Landesregierung die *„Aussagen dieser Abschätzung als schlüssig“* bezeichnet und das Ergebnis der „Entscheidungsgrundlagen über die Durchführung einer SUP“ als „*zutreffend“* erachtet werden. Auch die Abgrenzung des Untersuchungsrahmens (Scoping) wird darin als „*vollständig“* bezeichnet, allerdings sind „*die beabsichtigten Konsultationen mit anderen Planungsstellen zu ergänzen“*.

Darüber hinaus „*wird darauf hingewiesen, dass das vorliegende örtliche Entwicklungskonzept sowie der Flächenwidmungsplan mehrere Festlegungen enthalten, die sowohl überörtlichen Planungen als auch den Planungsrichtlinien des NÖ ROG 2014 widersprechen.*

Weiters wird darauf hingewiesen, dass ins örtliche Entwicklungskonzept auch „limitierende Faktoren“ wie beispielsweise verlärmte Zonen oder Konfliktbereiche aufzunehmen sind.“

Bis zu Beginn der Auflage erfolgte noch keine Stellungnahme des Amtssachverständigen für Naturschutz.

B.1.3. ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSRAHMENS („SCOPING“) – GEMÄSS SUP-UNTERLAGEN VOM JÄNNER 2023

THEMENBEREICH „EINWOHNER UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG“ - „ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT“ der Gemeinde ZWÖLFAXING

ÖEK. Eignungsflächen – Siedlungserweiterung für mögliche mittel- bis langfristige Neuwidmungen von Wohnbaulandflächen (W2) → : Umwidmung von „Grünland – Land- und Forstwirtschaft (Glf)“ bzw. „Grünland – Sportstätten (Gspo) „in „Grünland-Freihaltefläche (Gfrei)“

AUSWIRKUNGEN oder UNVERTRÄGLICHKEITEN		UNTERSUCHUNGEN die zur Abklärung erforderlich scheinen		ERLÄUTERUNGEN (Detaillierungsgrad und Umfang der Untersuchungen, sonstige Hinweise)	
...werden untersucht hinsichtlich...	***Rechtlich relevante Schutzvorgaben***	***Untersuchungsinhalt***	***Untersuchungsmethode***	**) Der Detaillierungsgrad und der Umfang der Untersuchungen wird der vorliegenden Aufgabenstellung sowie der jeweiligen Untersuchungsmethode angepasst.*	***betrifft SUP / RV[9]***
W2a, W2b und W2c Lage, Siedlungs-struktur, Boden-verbrauch	NÖ Raumordnungsgesetz 2014 - insbesondere § 14(2)Z.1 *(„Bei der Entwicklung der Siedlungsstruktur ist der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung der Vorrang einzuräumen (…)“)*	Mögliche siedlungsstrukturelle Auswirkungen der geplanten „Erweiterungsgebiete“ unter Berücksichtigung eines sparsamen Bodenverbrauchs bzw. der Lage im Siedlungsraum	**Entwicklung und Bewertung von Planungsvarianten durch:** Siedlungsstrukturelle Analyse im Hinblick auf die grundsätzliche Baulandeignung unter besonderer Berücksichtigung der Planungsrichtlinien anhand aller relevanten Baulandeignungsfaktoren (Naturgefahren, Siedlungsstruktur, Verkehrserschließung, Konfliktpotential / Störbereiche, technische Infrastruktur,…)	*Das Untersuchungsergebnis wird als „Umweltbericht“ im Rahmen des Erläuterungsberichte zur geplanten Änderung des "Örtlichen Raumordnungsprogramms “ dokumentiert*	*SUP*

[9] RV: *Raumverträglichkeit im Sinne des NÖ-ROG*

THEMENBEREICH „EINWOHNER UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG“ - „ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT“ der Gemeinde ZWÖLFAXING					
ÖEK. Eignungsbereich für einen interkommunalen Betriebsgebietsstandort „Schwechat / Zwölfaxing“					
AUSWIRKUNGEN oder UNVERTRÄGLICHKEITEN		UNTERSUCHUNGEN die zur Abklärung erforderlich scheinen		ERLÄUTERUNGEN (Detaillierungsgrad und Umfang der Untersuchungen, sonstige Hinweise)	
...werden untersucht hinsichtlich...	***Rechtlich relevante Schutzvorgaben***	***Untersuchungsinhalt***	***Untersuchungsmethode***	**) Der Detaillierungsgrad und der Umfang der Untersuchungen wird der vorliegenden Aufgabenstellung sowie der jeweiligen Untersuchungsmethode angepasst.*	***betrifft SUP / RV[10]***
B1 ***Lage und Siedlungsstruktur***	NÖ Raumordnungsgesetz 2014 - insbesondere § 14(2)Z.10 *(„Bei der Festlegung von Widmungsarten ist die Vermeidung von wechselseitigen Störungen (…) zu gewährleisten. (…)“)* *a) Vorrangig sind ausreichende Abstände zwischen konfliktträchtigen Nutzungen sicherzustellen. (…)*	Mögliche siedlungsstrukturelle Auswirkungen eines möglichen „Betriebsgebietsstandortes“ unter Berücksichtigung der Vermeidung wechselseitiger Störungen (insbesondere von Störungen für Wohnbauland)	**Entwicklung und Bewertung von Planungsvarianten durch:** Siedlungsstrukturelle Analyse im Hinblick auf die grundsätzliche Baulandeignung unter besonderer Berücksichtigung der Planungsrichtlinien anhand aller relevanten Baulandeignungsfaktoren (Naturgefahren, Siedlungsstruktur, Verkehrserschließung, Konfliktpotential / Störbereiche, technische Infrastruktur,…)	*Das Untersuchungsergebnis wird als „Umweltbericht“ im Rahmen des Erläuterungsberichte zur geplanten Änderung des "Örtlichen Raumordnungsprogramms “ dokumentiert*	*SUP*

[10] RV: *Raumverträglichkeit im Sinne des NÖ-ROG*

B.2. GERINGFÜGIGE ÄNDERUNGEN GEGENÜBER DEN SUP-UNTERLAGEN

Gegenüber den seitens der Gemeinde mit Schreiben vom Jänner 2023 bei der „Umweltbehörde“ (Abteilung RU1) eingereichten „Entscheidungsgrundlagen über die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUP)“ ergeben sich nunmehr folgende Abänderungen, die jedoch mit keinen umweltrelevanten Auswirkungen in Verbindung stehen:

Entwurf zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“

- „B1“ – Eignungsbereich für einen interkommunalen Betriebsstandort „Schwechat – Zwölfaxing“: Der betreffende Änderungspunkt wurde gemäß „Scoping“ innerhalb des Umweltberichtes in Varianten diskutiert (siehe Kap. D.4.1) und als Ergebnis der Untersuchungen wurde die „Nullvariante“ empfohlen. Die geplante Maßnahme „B1“ wird dementsprechend nicht mehr als Festlegung im Entwurf zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“ räumlich verortet.
- Anpassung des Bereiches „W1b“ im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ auf den tatsächlichen Bereich rechtskräftiger Wohnbaulandflächen
- Ergänzung von Realisierungsbedingungen für die Maßnahmen „W2a“, „W2b“ und „W2c“
- Ergänzung der „Lärmlinien“ gemäß Sondervereinbarung zum „Flughafenmediationsvertrag“ zwischen der Gemeinde Zwölfaxing und der Flughafen Wien AG vom 22. Juni 2005
- Präzisierungen von Formulierungen in der Legende zum Entwurf des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“
- Abänderung der Bereiches „W4c“ auf den gesamten Bereich der rechtskräftigen „Bauland – Wohngebiet – Aufschließungszone (BW-A1)“

Flächenwidmungsplan:

- Die Änderung „S1 – Aufweitung einer „öffentlichen Verkehrsfläche (Vö)“ in der „Raiffeisenstraße“ entlang der „Burstynkaserne“ wird nicht zur Auflage gebracht.
- Ergänzung der Kenntlichmachung der „Gelben“ und „Roten“ Gefahrenzonen gemäß Gefahrenzonenplan "Schwechat Unterlauf“ (GZ 2017049) mit dem Genehmigungsschreiben (Geschäftszahl 2021-0.662.694)
- Ergänzung von Funktionsfestlegungen von „Grünland – Freihalteflächen“:
  Gfrei-1 mit der Funktionsfestlegung „Retentionsfläche“
  Gfrei-2 mit der Funktionsbezeichnung „Verkehrsband-Trasse-Umfahrung „B233“
- Präzisierung der Widmungsänderungen „G2“ im Bereich des Sportplatzes
- Entfall der Änderung W4c“
- Abänderung der Abgrenzungen bei der Ausweisung als „erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ („Geb 03“, „Geb 05“ und „Geb 06“)

Neben den o.a. Abänderungen ergeben sich im Zuge der öffentlichen Auflage keine sonstigen, inhaltlich relevanten Abänderungen gegenüber den zur SUP eingereichten Unterlagen.

C. BEVÖLKERUNGS- UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Die wichtigsten Begriffe der Örtlichen Raumordnung wurden bereits im Kapitel A.2 ausführlich erklärt.

Die **Kernaussagen zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“** werden nachfolgend nochmals kurz zusammengefasst:

Das „Örtliche Entwicklungskonzept“ ist die übergeordnete Planungsebene eines „Örtlichen Raumordnungsprogrammes“, die sich mit den mittel- bis langfristigen Entwicklungsabsichten der Gemeinde in allen planungsrelevanten Themenbereichen befasst.

Eine wichtige Aufgabe eines „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ ist es, als Steuerungsinstrument für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde „Leitlinien“ für zukünftige Änderungen des Flächenwidmungsplans vorzugeben. Es ist nachvollziehbare Entscheidungshilfe für alle Raumordnungsfragen in der Gemeinde mit dem Ziel, „*unterschiedlichen Nutzungsansprüchen in einem verträglichen Nebeneinander gerecht zu werden*“.
Aufbauend auf einer umfassenden Grundlagenerhebung - inklusive „Siedlungskonzept“, „Betriebsstättenkonzept“, „Energie- und Klimakonzept“, „Landschaftskonzept“ sowie „Infrastruktur- und Verkehrskonzept“ - werden im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ die langfristigen Ziele und Maßnahmen für die Bereiche *„Einwohner und Siedlungsentwicklung“, „Zentrums-, Wirtschafts- und Infrastruktur – Energie“, „Grün- und Naturraum, Erholungs- und Freizeiteinrichtungen – Klimawandelanpassung“ sowie „Verkehr“,* ausgearbeitet, planlich und textlich dargestellt und dann seitens der Gemeinde per Verordnung beschlossen. Jede nachfolgende Planung in der Gemeinde (Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan) baut auf dem „Örtlichen Entwicklungskonzept“ auf und wird damit transparent und nachvollziehbar.

C.1. SIEDLUNGSSTRUKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN

C.1.1. ERGEBNISSE DER GRUNDLAGENERHEBUNG ZUR BEVÖLKERUNGS- UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG SOWIE AUSWIRKUNGEN DER BEDARFSPROGNOSE AUF DIE ZUKÜNFTIGE SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Eine detaillierte Grundlagenerhebung zur Siedlungsentwicklung und -struktur der Gemeinde ist dem „Siedlungskonzept“ im Grundlagenbericht (Ordner I, Abschnitt A, Kap. „B“) bzw. der gleichnamigen Plandarstellung (Ordner II, Abschnitt D) zu entnehmen.

Die Berechnungen zur Bevölkerungsentwicklung im Grundlagenbericht (Ordner I, Abschnitt A, Kap. B.1.) erwarten für die nächste Dekade einen Zuwachs der Hauptwohnsitzbevölkerung um die 10% und einen Zuwachs der Gesamtbevölkerung von rd. 15%.
Diese zu erwartende Bevölkerungszunahme in Zwölfaxing geht mit dem errechneten Bedarf an zusätzlichen 96 bis 118 Haushalten einher (siehe Ordner I, Abschnitt A, Kap. B.3.).
Dem daraus ableitbaren Baulandbedarf in der Gemeinde zwischen 3,8ha und 4,3ha (vgl. Ordner I, Abschnitt A, Kap. B.3.4.) stehen, gemäß Rechtsstand des Flächenwidmungsplanes, Wohnbaulandreserven von rd. 7,2ha gegenüber, sodass für den Zeitraum der nächsten Dekade nicht von der Notwendigkeit von Neuwidmungen von Wohnbaulandflächen in der Gemeinde ausgegangen wird.

Dies spiegelt sich auch in den Maßnahmen des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ wider. Im vorliegenden Entwurf zum „Örtlichen Entwicklungskonzepte“ werden zwar auch unter der Maßnahme „W2 – Eignungsflächen – Siedlungserweiterung“ Bereiche für eine mittel- bis langfristige Neuwidmung von Wohnbaulandflächen festgelegt. Nicht zuletzt aufgrund der vorherrschenden Rahmenbedingungen (gelbe Gefahrenzone – Gefährdung durch Hochwasserereignisse, „regionale Siedlungsgrenzen“, Fluglärmbelastung, Mediationsvertrag, etc.), liegt der Schwerpunkt der geplanten Maßnahmen des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ im Hinblick auf die „Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung“ bei der Innenentwicklung des zentralen Ortsbereiches, einer strukturellen Neuausrichtung bestehender Wohnbaulandbereiche sowie weitestgehend bei der Bestandssicherung bereits errichteter Gebäude (z.B. Ausweisung von „Erhaltenswerten Gebäuden im Grünland“).

C.1.2. ERFASSUNG DER ENTWICKLUNG IN DEN VERGANGENEN JAHREN

(siehe auch Plandarstellung „Baulandmonitoring in Ordner I, Abschnitt C)

Gemäß den Angaben der Gemeinde vom Sommer 2022 hat die Gemeinde keine mit Wohnnutzung bebaubaren Liegenschaften in ihrem Eigentum. Nach Angabe der Gemeinde bestehen auch keine Baulandreserven mit vertraglicher Sicherstellung für eine Bebauung, noch ist für irgendeine Fläche eine Verkaufsbereitschaft bekannt. Lediglich auf einer Parzelle im Ausmaß von ca. 0,06ha innerhalb eines Einfamilienhausbereiches ist eine Bebauung des Grundstückes aufgrund der bereits erteilten Baugenehmigung absehbar.

Zwar wurden in der Vergangenheit vermehrt zusätzliche Wohneinheiten – vorwiegend durch zusätzliche Wohneinheiten im Bestand – durch Innenverdichtung geschaffen, wie auch die nachfolgende Erfassung der Entwicklung des Baubestandes für die letzten 10 Jahre in der Gemeinde belegt, allerdings ist es der Gemeinde selbst nicht möglich, benötigte Wohneinheiten oder Flächen für zusätzliche benötigte kommunale Einrichtungen zur Verfügung zu stellen.

*Im Detail konnten 23 Wohneinheiten im Zuge einer Erstbebauung von Altreserven, also Baulandflächen, die in der Vergangenheit noch ohne bodenpolitische Maßnahmen gewidmet wurden, errichtet werden.
*64 zusätzliche Wohneinheiten wurden innerhalb des Baubestandes geschaffen.
*1 Wohneinheit wurde durch Ersetzen von anders genutzter Bausubstanz geschaffen.

Auch zukünftig ist das vorrangige Ziel der Gemeinde, die Innenverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers zu fördern. Weiters ist auch zukünftig mit einer Bebauung von bestehenden Altreserven zu rechnen oder die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten im Bestand wahrscheinlich. Allerdings ist es mittel- bis langfristiges Ziel bzw. eine der Aufgaben des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“, der Gemeinde die Möglichkeit zu eröffnen, selbst Wohneinheiten zu errichten oder zumindest ein Instrument zur Steuerung der Schaffung von Wohneinheiten gemäß aktuellem Bedarf in die Hand zu geben.
Aus diesem Grund erscheint es trotz noch vorhandener Baulandreserveflächen auf langfristige Sicht sinnvoll, im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ zumindest „Eignungsflächen für eine Siedlungserweiterung für Wohnbauland“ in einem bedarfsgerechten Ausmaß festzulegen und eine mittel- bis langfristige Entwicklung dieser Bereiche zu diskutieren (siehe Kap C.3.2. - Umweltbericht). Unter Berücksichtigung der oben beschriebenen, kaum gegebenen Verfügbarkeit bestehender Wohnbauland-Reserveflächen, ist auch die Schaffung von

Eignungsstandorten für die Ergänzung sozialer bzw. medizinischer Infrastruktureinrichtungen (siehe Maßnahme „B2“ des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“) nicht möglich. Die sollten sinnvollerweise auch innerhalb der „Eignungsflächen für Wohnbaulanderweiterungen“ integriert werden.

C.1.3. DOKUMENTATION RECHTSKRÄFTIGER BAUSPERREN

Am 12.Mai 2020 wurde im Gemeinderat die folgende Bausperre PZ: ZWAX-BS1-12095-ÖROP zum Flächenwidmungsplan rechtskräftig erlassen:

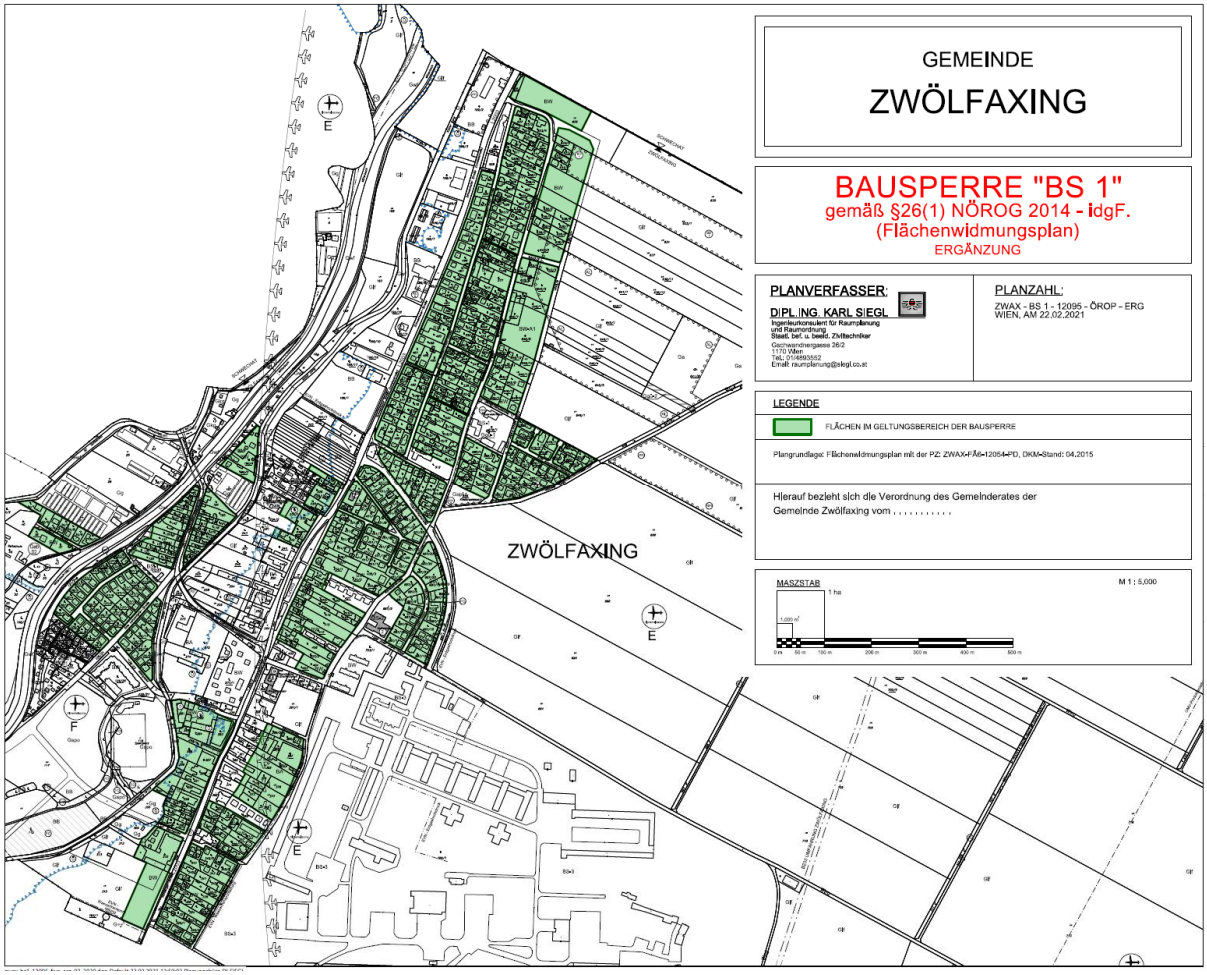
§ 1 Gemäß §26(1) des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. wird für die in der Plandarstellung mit der PZ: „ZWAX-BS1-12095-ÖROP“, die Bestandteil dieser Verordnung ist, „grün“ hinterlegten Flächen eine Bausperre erlassen.

§ 2 Zielsetzungen
Die gegenständlichen Teilbereiche der Gemeinde Zwölfaxing, weisen zum überwiegenden Teil den Charakter und die Bebauungsdichte von „Ein- bis Zweifamilienhaus-Gebieten“ auf bzw. handelt es sich um darin innenliegende oder daran unmittelbar anschließende Baulandreserveflächen.
Die Errichtung von großvolumigen Bauten (mit mehr als zwei Wohneinheiten pro Grundstück) würde in diesen Bereichen in offensichtlichem Widerspruch zur gewachsenen Siedlungsstruktur und auch nicht im Einklang mit den Zielsetzungen der Ortsentwicklung bezüglich Einwohnerzuwachs, Siedlungs- und Infrastruktur, etc. stehen.
Es wird daher angestrebt, dass die gewachsene, aufgelockerte Siedlungs- und Bebauungsstruktur in diesen Bereichen für die Dauer der Bausperre und darüber hinaus möglichst gewahrt wird.

§ 3 Zweck der Bausperre bzw. der geplanten Änderung des Flächenwidmungsplanes
Die oben angeführte Zielsetzung soll im Hinblick auf eine geordnete zukünftige Entwicklung durch eine Einschränkung der Verdichtungsmöglichkeiten für Wohnnutzung im Zuge einer Überarbeitung der Festlegungen des Flächenwidmungsplanes (z.B. durch Festlegung der Maximalanzahl von Wohneinheiten pro Grundstück, teilweise verbunden mit der Umwidmung von derzeit „Bauland - Agrargebiet (BA)“ in „Bauland - Wohngebiet (BW)“) erreicht werden.
Bis dahin dürfen aus den oben angeführten Gründen im Geltungsbereich („grün“ dargestellte Flächen in der Plandarstellung) dieser Bausperre nur Gebäude mit insgesamt nicht mehr als zwei Wohneinheiten im Sinne des §47 der NÖ Bauordnung 2014 idgF. pro Grundstück errichtet werden. Dies gilt sinngemäß auch für die Errichtung von Zubauten zu bestehenden Wohngebäuden.
Die sonstigen Nutzungsmöglichkeiten im Sinne des §16(1)Z.1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. (z.B. Errichten oder Betreiben von Geschäften, Betrieben und Einrichtungen, die dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienen und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen) bleiben weiterhin uneingeschränkt zulässig.

Gemäß § 26 (3) des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. wurde die am 12.05.2020 - für die in der Plandarstellung mit der PZ.: ZWAX-BS1-12095-ÖROP näher dargestellte Fläche in der Gemeinde Zwölfaxing (welche zwischenzeitlich durch den Verordnungsbeschluss der Gemeinde am 22.03.2021 im Baublock zwischen „Himberger Straße/L2003“, „Panzergasse“, „Raiffeisenstraße“ und „Brunnengasse“ abgeändert wurde

(PZ: ZWAX-BS1-12095-ÖROP-ERG)), wurde die beschlossene Bausperre „BS1“ um ein Jahr verlängert. Der Geltungszeitraum der Verlängerung endet demnach am 11.5.2023. (siehe umseitige verkleinerte Plandarstellung der Bausperre zum Flächenwidmungsplan gemäß Abänderungen vom 22.3.2021)



Ebenfalls wurde in der Gemeinderatssitzung vom 12.5.2020 auch eine Bausperre zum Bebauungsplan (PZ: ZWAX-BS1-12095/BBP) mit folgendem Inhalt erlassen:

§ 1 Gemäß §35 des NÖ – Raumordnungsgesetzes idgF. wird für die Plandarstellung mit der PZ: „ZWAX-BS1-12095-BBP“, die Bestandteil dieser Verordnung ist, färbig dargestellten Flächen eine Bausperre erlassen.

§ 2 Zielsetzungen

Die gegenständlichen, in der Plandarstellung „grün“ hinterlegten Teilbereiche der Gemeinde Zwölfaxing weisen zum überwiegenden Teil den Charakter und die Bebauungsdichte von „Ein- bis Zweifamilienhaus-Gebieten“ auf bzw. handelt es sich um darin innenliegende oder daran unmittelbar anschließende Baulandreserveflächen.
Die Errichtung von großvolumigen Bauten mit deutlich mehr als zwei Wohneinheiten pro Grundstück würde in diesen Bereichen in offensichtlichem Widerspruch zur gewachsenen Siedlungsstruktur und auch nicht im Einklang mit den Zielsetzungen der Ortsentwicklung bezüglich Einwohnerzuwachs, Siedlungs- und Infrastruktur, etc. stehen.

Es wird daher angestrebt, dass die gewachsene, aufgelockerte Siedlungs- und Bebauungsstruktur in diesen Bereichen für die Dauer der Bausperre und darüber hinaus möglichst gewahrt wird.

Die gegenständlichen, in der Plandarstellung „rot" hinterlegten Teilbereiche stellen die älteren Ortsteile von Zwölfaxing mit überwiegend geschlossener Straßenrandbebauung und teilweise auch noch landwirtschaftlich oder kleingewerblich geprägten Strukturen dar.
Es wird daher angestrebt, dass die historisch gewachsenen, erhaltenswerten Bebauungsstrukturen in diesen Bereichen für die Dauer der Bausperre und darüber hinaus möglichst gewahrt werden, und auch hier keine unmässige Verdichtung - insbesondere in den hinteren Grundstücksteilen - erfolgt.

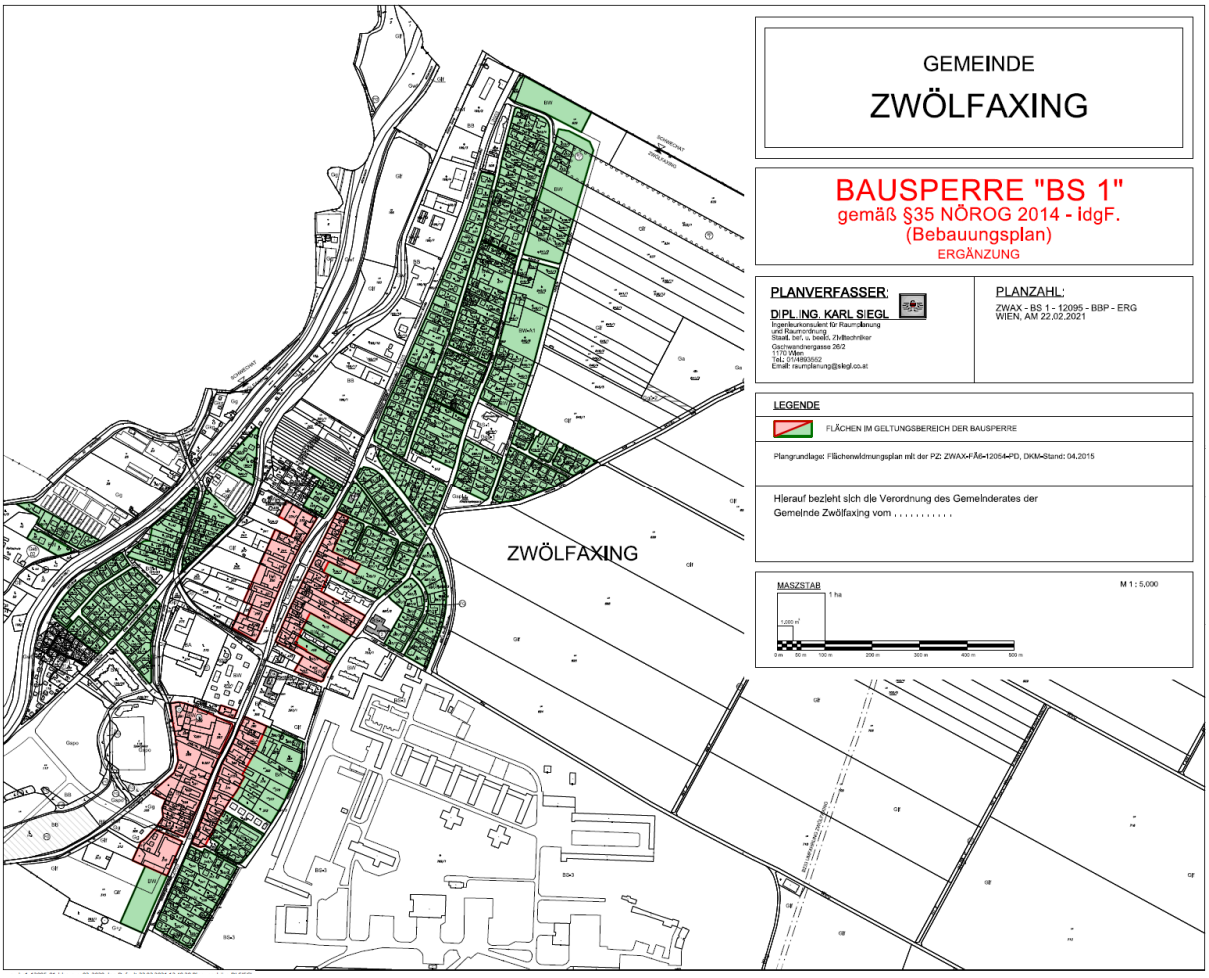
§ 3 Zweck der Bausperre bzw. der geplanten Erlassung eines Bebauungsplanes

*Die oben angeführte Zielsetzung für die in der Plandarstellung **„grün"** hinterlegten Teilbereiche der Gemeinde Zwölfaxing soll im Hinblick auf eine geordnete zukünftige Entwicklung durch eine Einschränkung der Verdichtungsmöglichkeiten im Zuge einer Überarbeitung des Bebauungsplanes erreicht werden.*
Bis dahin müssen in diesen Bereichen im Zuge von Grundstücksteilungen neu geschaffene Bauplätze eine Mindestgröße von 700m² aufweisen.

*Die oben angeführte Zielsetzung für die in der Plandarstellung **„rot"** hinterlegten Teilbereiche soll im Hinblick auf die angestrebte Erhaltung der historisch gewachsenen Bebauungsstrukturen im Zuge einer Überarbeitung des Bebauungsplanes (z.B. Neufestlegung der max. Bebauungsdichte, Bebauungsweise, Festlegung von hinteren Baufluchtlinien, Überarbeitung der textlichen Bebauungsvorschriften) erreicht werden.*
Bis dahin ist aus den oben angeführten Gründen in diesen Bereichen die Errichtung von Hauptgebäuden nur unmittelbar an der Straßenfluchtlinie bis zu einer max. Tiefe von bis 15m von dieser Straßenfluchtlinie zulässig. Nebengebäude, erforderliche KFZ-Stellplätze, sonstige bauliche Anlagen etc. sind auch dahinter zulässig. Weiters müssen in diesen Bereichen im Zuge von Grundstücksteilungen neu geschaffene Bauplätze eine Mindestgröße von 1.000m² aufweisen.

Gemäß § 35 (3) des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. wurde die am 12.05.2020 - für die in der Plandarstellung mit der PZ.: ZWAX-BS1-12095-BBP näher dargestellte Fläche in der Gemeinde Zwölfaxing (welche zwischenzeitlich durch den Verordnungsbeschluss der Gemeinde am 22.03.2021 im Baublock zwischen „Himberger Straße/L2003", „Panzergasse", „Raiffeisenstraße" und „Brunnengasse" abgeändert wurde (PZ: ZWAX-BS1-12095-BBP-ERG)) - beschlossene Bausperre „BS1" um ein Jahr verlängert. Auch der Geltungszeitraum dieser Verlängerung endet demnach am 11.5.2023.

(siehe umseitige verkleinerte Plandarstellung der Bausperre zum Bebauungsplan gemäß Abänderungen vom 22.3.2021)



C.2. ZIELSETZUNGEN DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES

Aus den Ergebnissen der Grundlagenerhebung wie der Prognose der Wohnbevölkerung und des Baulandbedarfes (siehe Grundlagenbericht im Ordner I, Abschnitt A), sowie den sonstigen siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen, wurden den Themenbereich „Einwohner- und Siedlungsentwicklung“ betreffend, im Verordnungstext „Besondere Ziele“ und „Maßnahmen der örtlichen Raumordnung“ verankert (siehe Kap. „I“ des gegenständlichen Berichtes), aus denen sich nachfolgende Maßnahmen des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ ableiten.

Nachfolgend werden die im Örtlichen Entwicklungskonzept vorgesehenen konkreten Planungsabsichten zum Themenbereich *„Einwohner und Siedlungsentwicklung“* ausführlich beschrieben und begründet.

C.3. MASSNAHMEN DES „ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTES“ FÜR DEN THEMENBEREICH „BEVÖLKERUNGS- UND SIEDLUNGSSTRUKTUR“

(siehe planliche Darstellung „Entwurf zum Örtlichen Entwicklungskonzept“, M1:5.000 im Ordner III, Abschnitt L)

C.3.1. W1 – STEUERUNG DER VERDICHTUNGSMÖGLICHKEITEN INNERHALB DER BESTEHENDEN WOHNBAULANDFLÄCHEN

Es handelt sich dabei um Maßnahmen für eine geordnete und nachhaltige Siedlungsentwicklung im Bereich rechtskräftiger Wohnbaulandwidmungen. Einerseits sollen die bestehenden Widmungen hinsichtlich ihrer tatsächlichen Nutzung überprüft und wenn nötig und sinnvoll angepasst werden. Andererseits steht eine Neuregelung bzw. - hinsichtlich potentieller Nachverdichtungen - Neuausrichtung im Vordergrund, die zu einer Stärkung des zentralen Ortsbereiches führen soll.

C.3.1.1 W1a – ÜBERPRÜFUNG UND ANPASSUNG DER WOHNBAULAND-WIDMUNGSARTEN IM ZENTRALEN ORTSGEBIET

Ziel dieser Maßnahme ist die Stärkung des zentralen Ortsbereiches von Zwölfaxing. Durch die Überprüfung der bestehenden Wohnbaulandwidmungsarten im Hinblick auf die Festlegung von „Bauland – Kerngebiet“ unter Berücksichtigung bestehender Nutzungsstrukturen soll, nach Abwägung und Diskussion in der Gemeinde, für den Bereich der Maßnahme „W1a“, die große Teile des zentralen Ortgebietes – mit teilweise historisch gewachsenem Altbestand – einerseits eine Belebung des Ortskerns und andererseits die bestehende Nutzungsdurchmischung (öffentliche Einrichtungen, Nahversorger, Geschäfte und Betriebe, etc.) auch durch entsprechende Widmungsänderungen im Flächenwidmungsplan erleichtert und gefördert werden.

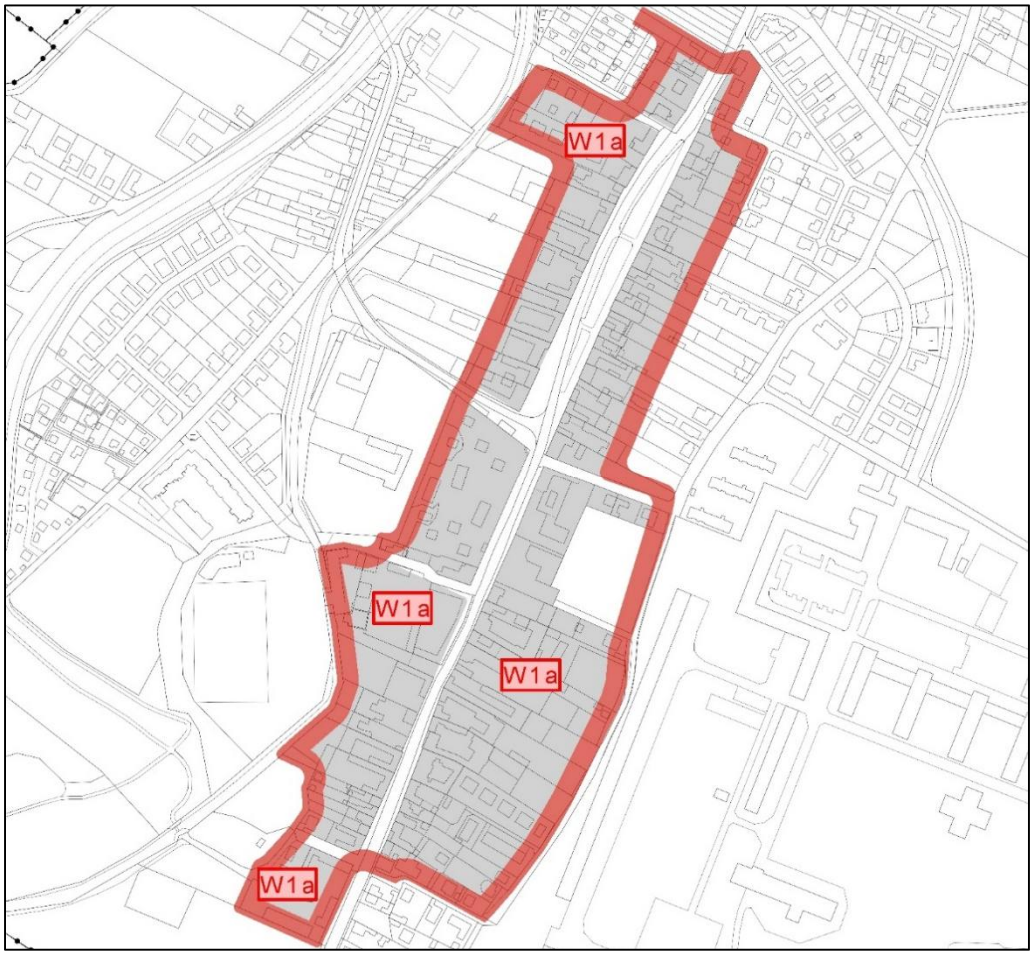


Abbildung 2: Verortung des Bereiches „W1a“ des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ im Maßstab 1:7.000

Dieser, in der Plandarstellung des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ rot umrahmte Bereich (siehe vorige Abbildung) entlang der „Himberger Straße“ bzw. „Schwechater Straße“ (Landesstraße – L2003) soll in seiner Struktur durch maßvolle Innenverdichtung weiter entwickelt werden.

„W1a“ – ABÄNDERUNG DER WOHNBAULANDWIDMUNGSART IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Ausgangssituation und Begründung der Änderung

Zur Umsetzung der Maßnahme gemäß den Festlegungen des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ sollen im Bereich der Maßnahme „W1a“ konkret Widmungsänderungen der rechtskräftigen Widmungsarten „Bauland – Wohngebiet (BW)“ bzw. „Bauland – Agrargebiet (BA)“ in „Bauland – Kerngebiet (BK)“ erfolgen.
Auf diese Weise soll durch Erreichen einer höheren Nutzungsdurchmischung zwischen betrieblicher Nutzung und Wohnnutzung sowie durch die Möglichkeit zu maßvoller Nach- und Innenverdichtung der Erhalt sowie langfristig eine Belebung - in Kombination mit der Maßnahme „V3“ (Schaffung eines verkehrsberuhigten , attraktiv gestalteten Bereiches im Ortszentrum) des ÖEK´s - des Ortszentrums erfolgen und über das raumplanerische Instrument der Flächenwidmung rechtlich verankert werden.
Dies soll auch unter Einbindung der im Ortskern ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe geschehen, wobei in diesen Bereichen auch weiterhin die derzeit rechtskräftige Widmung "Bauland – Agrargebiet (BA)“ beibehalten werden soll.

Anmerkung: Die nunmehr vorgesehenen Abänderungen stehen vermeintlich im Widerspruch zur Abgrenzung bzw. dem Ziel der im Jahr 2020 erlassenen Bausperre „BS1“:
„*Die Errichtung von großvolumigen Bauten (mit mehr als zwei Wohneinheiten pro Grundstück) würde in diesen Bereichen in offensichtlichem Widerspruch zur gewachsenen Siedlungsstruktur und auch nicht im Einklang mit den Zielsetzungen der Ortsentwicklung bezüglich Einwohnerzuwachs, Siedlungs- und Infrastruktur, etc. stehen.“*
Allerdings sei diesbezüglich auf den seither in der Gemeinde stattfindenden Abstimmungsprozess im Zusammenhang mit der Erarbeitung des gegenständlichen „ÖEK-Entwurfes“ hingewiesen. Aufgrund reiflicher Überlegungen wurde daher in Teilbereichen im Ortszentrum von der damaligen Vorstellung des Erhalts der 1-2-Familienhausstruktur abgewichen und es soll nunmehr die Maßnahme „W1a“ gemäß ÖEK umgesetzt werden. Etwaige Maßnahmen zur Beschränkung von übermäßigen Verdichtungen sollen nunmehr über den Bebauungsplan bzw. die textlichen Bebauungsbestimmungen geregelt werden.

Lage und Beschreibung der geplanten Änderung

Geplant ist die Widmungsänderung von bebauten Baulandflächen sowie darin innenliegenden oder daran anschließenden kleinräumigen Baulandreserveflächen im Bereich des Ortszentrums von Zwölfaxing (vorrangig entlang der Landesstraße „L2003“, von „Bauland – Wohngebiet (BW)“ im Ausmaß von rd. 7,88ha sowie von „Bauland – Agrargebiet (BA)“ im Ausmaß von rd. 1,3ha (davon rd. 0,2ha unbebaut) in „Bauland – Kerngebiet (BK)“ (siehe nachfolgender Ausschnitt aus dem Entwurf zur Änderung des Flächenwidmungsplanes).

Die geplante Abänderung der Baulandwidmungsart erfolgt einerseits auf Basis der Erhebungen aus der Grundlagenforschung in der vor allem die bestehenden Bebauungsstrukturen berücksichtigt wurden und andererseits in Abstimmung mit der Gemeinde unter Beteiligung der Bevölkerung und der Möglichkeit zur Stellungnahme. Dies erscheint vor allem im Hinblick auf die getroffenen Abgrenzungen bzw. der Beibehaltung der Widmungsart „Bauland – Agrargebiet (BA)“ relevant, da im Ort aktive Landwirtschaften bestehen und diese Nutzungsstrukturen derzeit und auch zukünftig auch das unmittelbare Ortszentrum prägen bzw. beibehalten werden sollen.

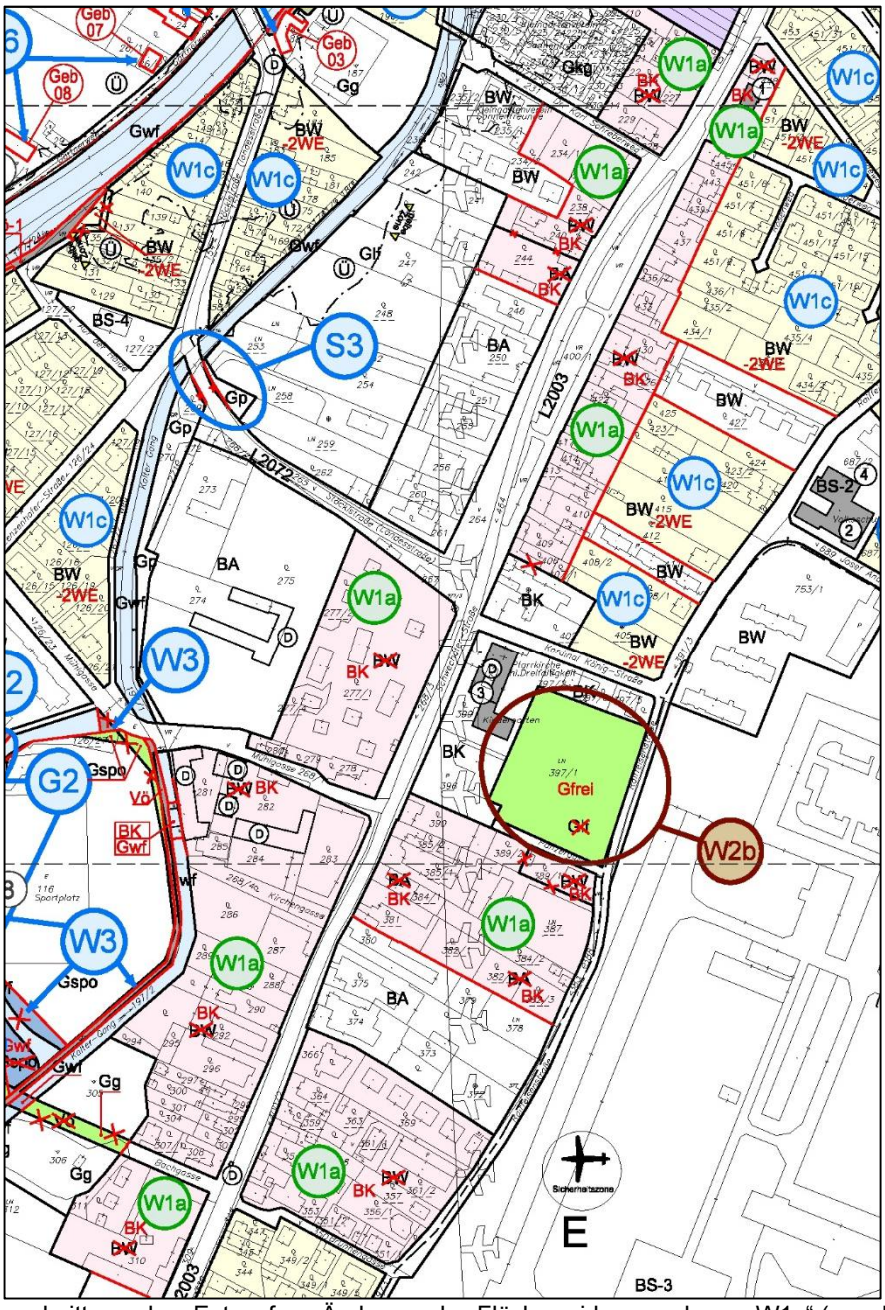


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Entwurf zur Änderung des Flächenwidmungsplanes „W1a“ (rosa Flächen) mit Änderungen von „BW“ und „BA“ in „BK“ im Maßstab 1:5.000

Verkehrsanbindung, Technische Infrastruktur

Die Anbindung des geplanten Änderungsbereiches ist durch die Lage im unmittelbaren Ortszentrum einerseits entlang bzw. in unmittelbarer Nähe zur Landesstraße „L2003“ und andererseits durch die 3 Bushaltestellen der einzigen Buslinie im Ort (beste Bewertung Güteklasse „D“ innerhalb der Gemeinde) gewährleistet.
Auch die technischen Infrastruktureinrichtungen (insbesondere Kanal und Wasser) sind aufgrund der bestehenden Bebauung der rechtskräftigen Wohnbaulandflächen bereits vorhanden.

Lärm

Die aktuellen Nachtwerte der Karte „Lärminfo.at“ zeigen den Bereich der geplanten Widmungsänderungen in „Bauland – Kerngebiet (BK)“ überwiegend außerhalb des Bereiches von Lärmbelastungen über 45dB bei Nacht.

Abbildung 4: maßstabsloser Ausschnitt aus der Karte „Lärminfo.at“ Fluglärm bei Nacht, Abfrage vom 29.3.2023

Der Bereich der Widmungsänderung befindet sich entlang der Landesstraße „L2003“, die auch entsprechende Lärmemissionen im Ortszentrum nach sich zieht (siehe nachfolgende Abbildung)“. Allerdings beschränkt sich die Lärmbelastung durch die zumeist durchgängige Straßenrandbebauung auf den unmittelbaren Straßenbereich. Die projektierte Umfahrungsstraße „B233“ soll diesbezüglich Erleichterung für die ortsansässige Wohnbevölkerung bringen. Wesentlich für die gegenständlich geplanten Abänderungen erscheint die Tatsache, dass durch die Widmungsänderung in „Bauland – Kerngebiet (BK)“ der zulässige Lärmpegel gegenüber den rechtskräftigen Widmungen „Bauland – Wohngebiet (BW)“ und „Bauland – Agrargebiet (BA)“ um 5dB erhöht wird (siehe Verordnung über die Bestimmung des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen – LGBl. 8000/4-0).

Abbildung 5: maßstabsloser Ausschnitt aus der Karte - 24h Durchschnitt in 4m Höhe der Lärminfo.at, Abfrage vom 29.3.2023

Orts- und Landschaftsbild

Durch die geplanten Änderungen lassen sich keine Änderungen der bestehenden Baustruktur ableiten, die negative Auswirkungen auf das „Ortsbild“ erwarten lassen würden. Durch die parallele Änderung des Bebauungsplans (ZWAX-BÄ10-12097-E) soll auch eine Absicherung des Erhalts der Straßenrandbebauung erfolgen. Mögliche etwaige Innenverdichtungen im Bereich der von der Straße abgewandten Seite haben keinerlei Auswirkungen auf das Ortsbild. Auch hinsichtlich des Landschaftsbildes sind aufgrund der Lage in zentralen Ortsgebiet keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Natürliche Baulandeignung

Es handelt sich um rechtskräftige Baulandflächen, die sämtlich frei von relevanten Einschränkungen bzw. Gefährdungen aufgrund von „Naturgefahren“ (z.B. Überflutungsgebiete, Gefahrenzonen, Hangwässer, Geogene Gefahrenhinweise) sind.

Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass die geplanten Widmungsänderungen von rechtskräftigen Wohnbaulandflächen im „Bauland – Agrargebiet (BA)“ und „Bauland Wohngebiet (BW)“ in „Bauland – Kerngebiet (BK)“ im Zusammenhang mit der der Maßnahme „W1a“ gemäß „Örtlichem Entwicklungskonzept“ keine Widersprüche zum rechtskräftigen „Örtlichen Raumordnungsprogramm“ der Gemeinde Zwölfaxing, zu Bestimmungen des NÖ-Raumordnungsgesetzes oder sonstigen planungsrelevanten gesetzlichen Bestimmungen aufweist.

C.3.1.2 W1b – ABSICHERUNG VON UNBEBAUTEN WOHNBAULANDFLÄCHEN FÜR MÄSSIG VERDICHTETE BEBAUUNGSFORMEN

Ziel der Maßnahme im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ im Rahmen der „Steuerung von Verdichtungsmöglichkeiten innerhalb bestehender Wohnbaulandflächen“ ist auch die Absicherung von unbebauten Wohnbaulandflächen im Norden des Gemeindegebietes um hier eine Bebauung mit mäßig verdichteten Bebauungsformen durch Regelungen im parallel zum Flächenwidmungsplan überarbeiteten Bebauungsplan zu ermöglichen und andererseits diese Entwicklung in hinsichtlich der Bebauungsstruktur sinnvollen Etappen zu gliedern.

Abbildung 6: vergrößerter Ausschnitt des Maßnahmenbereiches „W1b“ im Norden des Gemeindegebietes aus dem Entwurf zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“ im Maßstab 1:3.000

„W1b“ – RÜCKSTUFUNG EINES TEILBEREICHES RECHTSKRÄFTIGER WOHNBAULANDFLÄCHEN NÖRDLICH DER „FELDSTRASSE“ IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Beschreibung der geplanten Änderung:

Die Abänderung betrifft die Rückstufung als Aufschließungszone eines rd. 3.900m² großen Teilbereiches der Parz. Nr. 629 in der rechtskräftigen Widmung „Bauland – Wohngebiet (BW)“. Es handelt sich dabei um den von der Landesstraße „L2003“ abgewandten Teil des Bereiches „W1b“ gemäß Entwurf zum „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ nördlich der „Feldstraße“.
Während der westliche Bereich der Parz.Nr. 629 unmittelbar nach Auslaufen der Bausperre für eine Bebauung zur Verfügung steht, soll die Verwertung der „Bauland – Wohngebiet – Aufschließungszone (BW-A4)“ an folgende Freigabebedingungen geknüpft werden:

- *Freigabe erst nach erfolgtem Baubeginn für die nordwestlich anschließenden Baulandflächen*

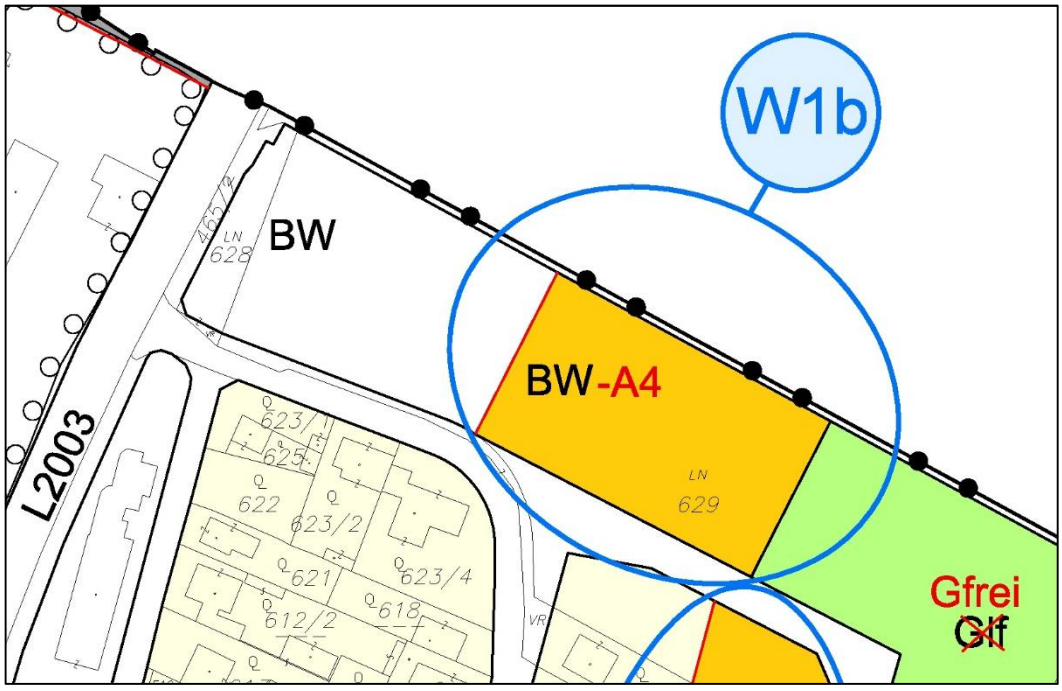


Abbildung 7: vergrößerter Ausschnitt aus dem Entwurf der Änderung zum Flächenwidmungsplan „W1b“ im Norden des Gemeindegebietes im Maßstab 1:2.000

Ausgangssituation und Begründung der Änderung

Der betreffende Bereich befindet sich im Norden des Gemeindegebietes an der Gemeindegrenze mit direktem Anschluss an die „L2003“ („Schwechater Straße“). Die rechtskräftig als „Bauland – Wohngebiet (BW)“ gewidmeten Flächen im Ausmaß von rd. 0,83ha sollen auch weiterhin für eine mäßig verdichtete Bebauung zur Verfügung stehen.

In diesem Zusammenhang sei auf die seit 12.5.2020 erlassene, 2021 abgeänderte und verlängerte Bausperre (siehe Kap. C.1.3) verwiesen in der einerseits der Bebauungsplan selbst als auch die textlichen Bebauungsvorschriften überarbeitet werden sollen (siehe auch parallel laufendes Änderungsverfahren zum Bebauungsplan)

Derzeit sind im Bereich der Widmung „Bauland – Wohngebiet“ der Parz.Nrn. 628 und 629 folgende Bebauungsbestimmungen rechtskräftig im Bebauungsplan festgelegt:

- höchstzulässige Bebauungsdichte von 40%
- in offener Bebauungsweise
- Bauklassen I, II

Bei einer Bebauung des gesamten Grundstücks wäre gemäß den rechtskräftigen Festlegungen die Errichtung von Gebäuden mit rd. 8.300m² Bruttogeschoßfläche denkbar. Ausgegend von rd. 100m² Bruttogeschoßfläche pro Wohneinheit könnten im gegenständlichen Bereich rd. 83 neue Wohneinheiten entstehen.
Da ein derart plötzlicher Anstieg an Wohneinheiten bzw. rd. 200 zusätzlichen Einwohnern[11] auch Auswirkungen auf Einrichtungen der örtlichen Infrastruktur nach sich zieht – vor allem wenn innerhalb der Gemeinde gleichzeitig auch andere Baulandreserveflächen (siehe auch Maßnahme „W4b“) umgesetzt würden - erscheint eine etappenweise Entwicklung im Sinne der Festlegung des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“, wie sie für den gegenständlichen Bereich vorgeschlagen wird – sinnvoll.
Im Sinne einer von der „Landesstraße“ ausgehenden kompakten Entwicklung des bestehenden Siedlungskörpers soll jener Teilbereich an der „Schwechater Straße“ zuerst einer Bebauung zugeführt werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die geplante Abänderung (Rückstufung eines Teilbereiches einer großflächigen Wohnbaulandreservefläche in eine Aufschließungszone) - unter besonderer Berücksichtigung möglicher starker Verdichtungstendenzen am Ortsrand sowie einer, die soziale Infrastruktur nicht überfordernden Entwicklung von neuen Wohneinheiten unter dem Aspekt der Entwicklung der Baulandreserve von der Landesstraße in Richtung Osten, sowie hinsichtlich einer geregelten Entwicklung der Siedlungsstruktur erreicht werden soll.
Aus der Sicht der Gemeinde und des Planverfassers sind hinsichtlich der Abänderung keine Widersprüche zu Bestimmungen des NÖ-Raumordnungsgesetzes sowie sonstigen planungsrelevanten gesetzlichen Bestimmungen feststellbar.

C.3.1.3 W1c – BESCHRÄNKUNG DES VERDICHTUNGSPOTENTIALS ZUR SICHERUNG DES SIEDLUNGSCHARAKTERS IN BEREICHEN MIT LOCKERER BEBAUUNG IM GEMEINDEGEBIET

Große Teile des geschlossenen Ortsgebietes von Zwölfaxing – mit Ausnahme des zentralen Ortsbereiches entlang der „Himberger Straße“ und der „Schwechater Straße“ (L2003) sowie Flächen von bestehenden Verdichtungen – entsprechen strukturell dem Charakter von Ein- bzw. Zweifamilienhausbereichen. Rund 31ha des geschlossenen Ortsgebietes (davon rd. 5,1ha Baulandreserven) fallen strukturell in diese Kategorie.

Ziel der Maßnahme ist der langfristige Erhalt des Siedlungscharakters mit überwiegend lockerer Bebauung im Sinne der Bausperre und der Verhinderung von unangemessener baulicher Verdichtung bzw. Versiegelung. Einerseits in Abwägung mit dem Zielwert für eine

[11] Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag im Jahr 2011 bei 2,36Personen pro Haushalt

Einwohnerentwicklung sowie unter Berücksichtigung der besonderen Lärmsituation – vorrangig durch Fluglärm –, soll die Absicherung des strukturellen Charakters dieser Siedlungsbereiche einerseits durch die Beschränkung der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Grundstück im Flächenwidmungsplan und andererseits durch entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan sowie durch Abänderungen der textlichen Bebauungsvorschriften erreicht werden.

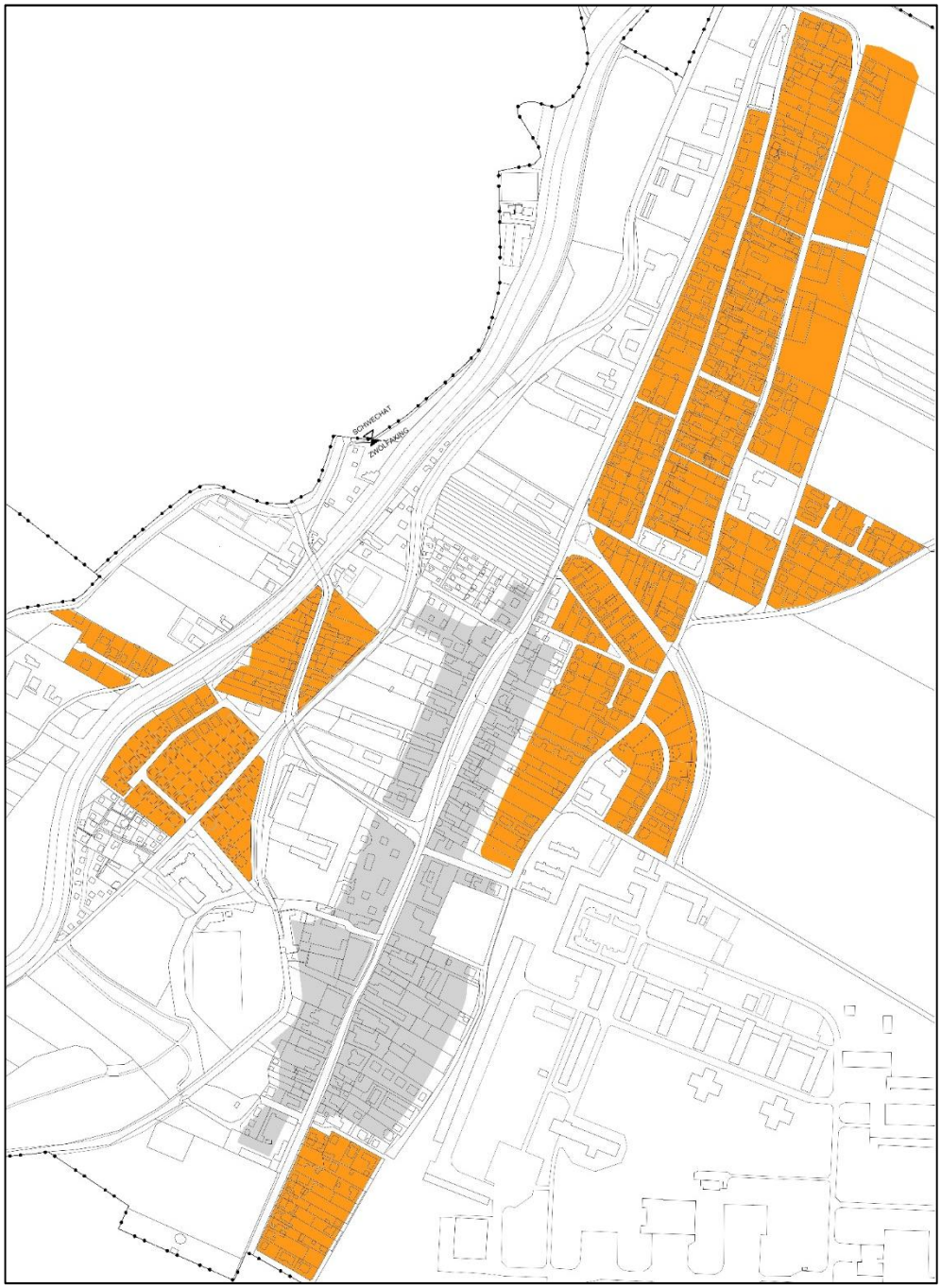


Abbildung 8: Darstellung jener Bereiche mit dem Charakter von Ein- bis Zweifamilienhausbereichen in der Gemeinde Zwölfaxing (orange) im Maßstab 1:10.000

„W1c“ – BESCHRÄNKUNG DES VERDICHTUNGSPOTENTIALS VON BESTEHENDEN 1-2-FAMILIENHAUS-BEREICHEN DURCH DIE FESTLEGUNG „ MAXIMAL 2 WOHNEINHEITEN PRO GRUNDSTÜCK“ IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Lage und Beschreibung der geplanten Änderung

Geplant ist die Neuregelung der Verdichtungsmöglichkeiten im Wohnbauland durch die Festlegung des Zusatzes „max. 2 Wohneinheiten pro Grundstück (-2WE)“ in bestehenden Ein- bis Zweifamilienhaus-Gebieten sowie darin innenliegenden oder daran unmittelbar anschließenden kleinräumigen Baulandreserveflächen im „Bauland – Wohngebiet (BW)“ bzw. „Bauland – Wohngebiet – Aufschließungszone (BW-A1)“ außerhalb des zentralen Ortsbereiches von Zwölfaxing.

Die angestrebte Änderung umfasst daher die Festlegung des Widmungszusatzes „max. 2 Wohneinheiten pro Grundstück (-2WE)“ für rechtskräftig bestehende „Bauland-Wohngebiets (BW)“-Flächen im Gemeindegebiet (siehe umseitige Abbildung).

Ausgangssituation und Begründung der geplanten Änderung

Durch die **räumliche Nähe zur Bundeshauptstadt Wien**, der guten infrastrukturellen Ausstattung der Gemeinde (an der „L2003“ und „L2072“ sowie zur „S1“ bzw. der unmittelbaren Nähe zum internationalen Flughafen „Wien-Schwechat“) sowie einer relativ guten Versorgungsstruktur nahm der **„Siedlungsdruck“** auf die Gemeinde Zwölfaxing in den letzten Jahren spürbar zu.
Verbunden damit ist, neben einem ständigen **Anstieg der Grundstückspreise,** auch eine **größere Nachfrage nach verfügbaren Baulandflächen**, die in der jüngeren Vergangenheit auch mit einem immer stärker werdenden Trend zu verdichteten Bebauungsformen einherging. Die Gemeinde ist daher bestrebt, raumordnungsfachliche Maßnahmen zu ergreifen, um einerseits zwar den bestehenden Ortskern zu stärken (siehe Maßnahme „W1a“) und andererseits außerhalb des unmittelbaren Ortszentrums die bestehende Siedlungsstruktur aus Ein- und Zweifamilienhausbebauung weitgehend zu erhalten und nur eine maßvolle, dem bisher gewachsenen Siedlungscharakter entsprechende Verdichtung zu ermöglichen.

Betrachtung der Erreichbarkeit von Haltestellen des ÖPNV:

Zwölfaxing verfügt im Ortszentrum bzw. entlang der Landesstraßen grundsätzlich über eine „*gute Erschließung*“ der „ÖV-Güteklasse“ „D“ im Sinne einer Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, die bei der Festlegung von „Dichtebeschränkungen“ hinsichtlich der diesbezüglichen Ziele des NÖ-Raumordnungsprogrammes auch beachtet werden sollten. Entsprechend den gemäß Datenbestand der NÖ Landesregierung festgelegten „ÖV-Güteklassen“[12] betrifft der geplante Widmungszusatz „max. 2 Wohneinheiten pro Grundstück“ vorrangig Bereiche **außerhalb des Ortszentrums mit den Güteklassen „E“ und „F“.** (siehe

[12] *„Öffentlicher Verkehr – Güteklassensystem“ = „österreichweites einheitliches System von ÖV-Güteklassen, das den Anforderungen sowohl städtischer als auch ländlicher Regionen entspricht“ (Quelle: Entwicklung eines Umsetzungskonzeptes für österreichweite ÖV-Güteklassen – Abschlussbericht vom 12.04.2017; ÖREK-Partnerschaft „Plattform Raumordnung & Verkehr“)*

auch Darstellung der „ÖV-Güteklassen“ in Kap. C.2.2. des Grundlagenforschungsberichtes in Ordner I , Abschnitt A) bzw. zu den Ausführungen des Verkehrskonzeptes.

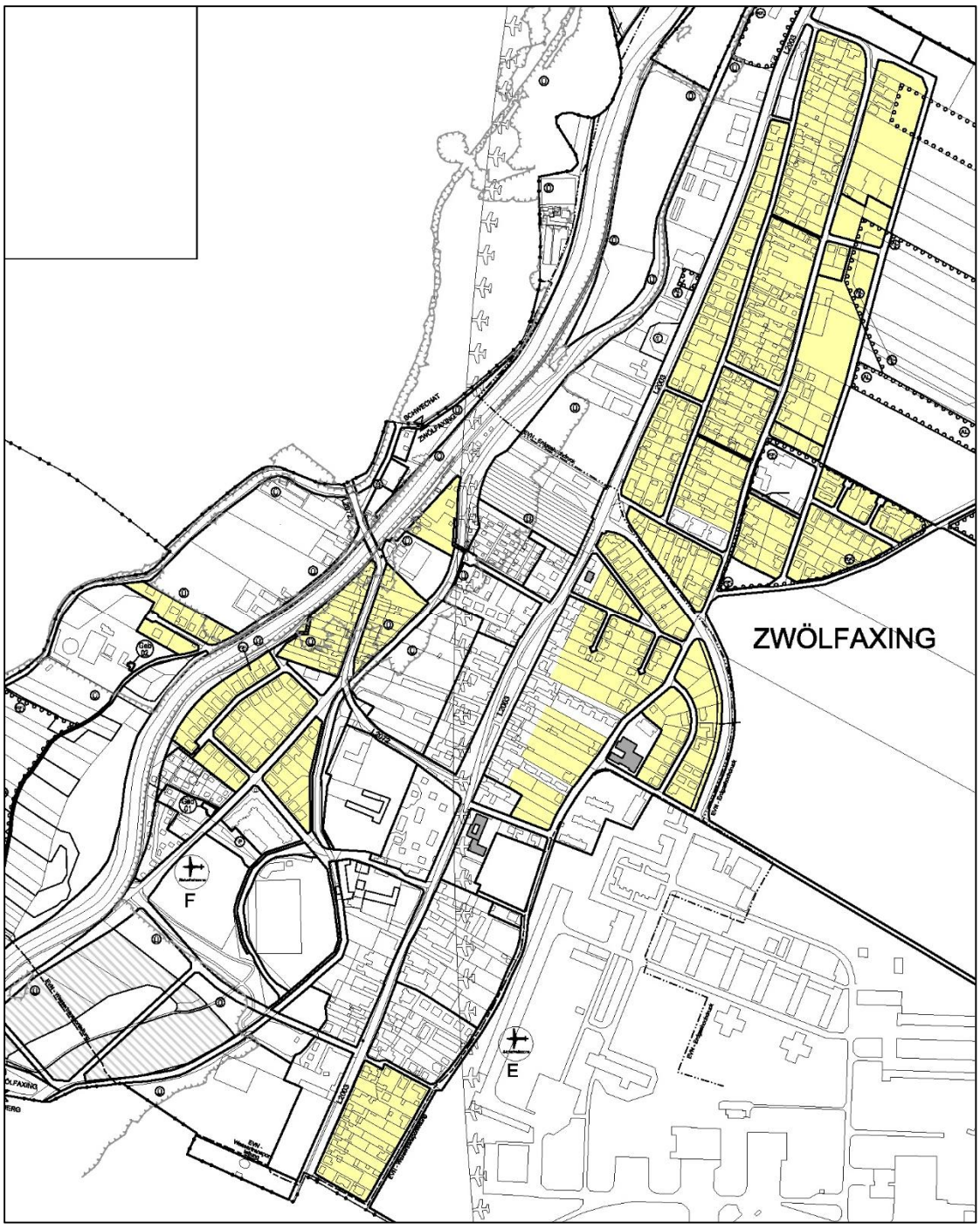


Abbildung 9: Ansicht der Bereiche der geplanten Widmungsänderung (gelbe Flächen) im Maßstab 1:7.000 wie sie auch in der Schwarz-Rot-Darstellung der Änderung zum Flächenwidmungsplan (siehe Ordner III, Abschnitt M) abgegrenzt werden

Im Hinblick auf die Problematik der ortsunüblichen Verdichtung in den bestehenden Ein- bis Zweifamilienhausbereichen wurde seitens der Gemeinde Zwölfaxing eine Bausperre nach §26 NÖ-ROG 2014 beschlossen (siehe Kapitel C.1.3 bzw. nachfolgenden Auszug aus dem Verordnungstext der Bausperre „BS1“):

„Die gegenständlichen Teilbereiche der Gemeinde Zwölfaxing, weisen zum überwiegenden Teil den Charakter und die Bebauungsdichte von „Ein- bis Zweifamilienhaus-Gebieten“ auf bzw. handelt es sich um darin innenliegende oder daran unmittelbar anschließende Baulandreserveflächen.
Die Errichtung von großvolumigen Bauten (mit mehr als zwei Wohneinheiten pro Grundstück) würde in diesen Bereichen in offensichtlichem Widerspruch zur gewachsenen Siedlungsstruktur und auch nicht im Einklang mit den Zielsetzungen der Ortsentwicklung bezüglich Einwohnerzuwachs, Siedlungs- und Infrastruktur, etc. stehen.
Es wird daher angestrebt, dass die gewachsene, aufgelockerte Siedlungs- und Bebauungsstruktur in diesen Bereichen für die Dauer der Bausperre und darüber hinaus möglichst gewahrt wird.

Aufgrund der Bausperre konnte in den letzten drei Jahren die Wirkung der Bausperre überprüft und teilweise bezogen auf die getroffenen Abgrenzungen auch revidiert werden.

Die Gemeinde beabsichtigt daher nunmehr die Verdichtungsmöglichkeiten nur für jene Wohnbaulandbereiche, die auch über die Maßnahme „W1c“ des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ abgesichert werden, und im Sinne der Intention der Bausperre „BS1“ auch weiterhin die Widmung „Bauland – Wohngebiet (BW)“ aufweisen, – zur Sicherung des bestehenden strukturellen Charakters dieser Ortsbereiche – durch einen entsprechenden Zusatz im Flächenwidmungsplan auf maximal 2 Wohneinheiten pro Grundstück einzuschränken.

Dadurch soll - unter Berücksichtigung der beschränkten Möglichkeiten für die Gemeinde, einer allzu stark wachsenden Wohnbevölkerung ausreichende soziale Infrastruktur zur Verfügung zu stellen - der strukturelle Charakter der bestehenden Ein- und Zweifamilienhausbereiche langfristig abgesichert und erhalten bzw. die Verdichtungsmöglichkeiten für Wohnnutzung auf ein ortsbildverträgliches Maß eingeschränkt werden.

Neben den über das Ortsstraßennetz – zu einem Großteil mit geringen Straßenbreiten - erschlossenen „Ein- und Zweifamilienhausbereichen“ von Zwölfaxing, soll die Beschränkung der Verdichtungsmöglichkeiten – abseits des zentralen Ortsbereiches - auch entlang der „„L2003“ festgelegt werden. Aus der Sicht der Gemeinde bzw. des Planverfassers ist dies insofern aus siedlungsstruktureller Sicht nachvollziehbar, da im überwiegende Teil dieser als „Bauland-Wohngebiet (BW)“ gewidmeten Flächen ebenfalls Ein- und Zweifamilienhäuser vorzufinden sind und daher auch in diesen Bereichen die bestehenden Nutzungs- und Bebauungsstrukturen weiterhin beibehalten werden sollen.

Von den o.a. Festlegungen sollen einerseits die bereits durch verdichtete Bebauungsformen bebauten „BW“-Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches von Zwölfaxing“ sowie die die Aufschließungszonen „BW-A4“ und „BW-A5“ am nördlichen und südlichen Siedlungsrand von Zwölfaxing ausgenommen werden. Andererseits sollen im Flächenwidmungsplan auch für die als „Bauland-Kerngebiet (BK)“ gewidmeten bzw. nunmehr innerhalb dieser Widmungsart vorgesehenen Flächen im zentralen Ortsbereich entlang der „L2003“ keine einschränkenden Festlegungen festgelegt werden.

Für die agrarisch strukturierten Ortsbereiche (Widmung „Bauland-Agrargebiet („BA“)) ist die Beschränkung auf maximal vier Wohneinheiten pro Grundstück bereits durch die diesbezüglichen Bestimmungen des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 vorgegeben, sodass

auf Flächen dieser Widmung ebenfalls Verdichtungsmöglichkeiten, die einem noch agrarisch strukturiertem Ortskern entsprechen, gegeben sind. Diese innerörtlichen Flächen in der Widmung „BA“ bzw. „BK“ sind somit als wesentliche „Verdichtungsbereiche“ innerhalb des Siedlungskörpers von Zwölfaxing („Innenverdichtung“) anzusehen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die geplante Abänderung als eine aus dem Entwurf zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“ abgeleitete Maßnahme zur Steuerung der Siedlungsentwicklung der vorwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Siedlungsbereiche des Gemeindegebietes zu sehen ist, letztendlich auch die Umsetzung der Ziele der vom Gemeinderat am 12.05.2020 erlassenen Bausperre darstellt. Durch die geplante Festlegung des Widmungszusatz „maximal 2 Wohneinheiten pro Grundstück (2WE)“ sind aus der Sicht des Planverfassers sowie der Gemeinde Zwölfaxing – insbesondere auch aufgrund der Tatsache, dass bei den in diesem Erläuterungsbericht ausführlich beschriebenen, zentralen Ortsbereichen auch weiterhin verdichtete Bebauungsstrukturen im Sinne einer zeitgemäßen Siedlungsentwicklung möglich sein werden – auch keine Widersprüche zu Bestimmungen des NÖ-Raumordnungsgesetzes oder sonstigen planungsrelevanten gesetzlichen Bestimmungen feststellbar.

C.3.2. W2 – EIGNUNGSFLÄCHEN - SIEDLUNGSERWEITERUNG

Wie bereits im Grundlagenforschungsbericht über das Baulandmonitoring angeführt (bzw. siehe auch Plandarstellung im Ordner I, Abschnitt C), gibt es in der Gemeinde zum gegenwärtigen Zeitpunkt nahezu keine unmittelbar bzw. gesichert verfügbaren Wohnbauland-Reserveflächen (siehe Plandarstellung „Baulandmonitoring“).
Eine wichtige Zielsetzung dieses „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ ist daher einerseits die generelle Neuregelung der Verdichtungsmöglichkeiten für die bestehenden Wohnbaulandflächen des Siedlungskörpers von Zwölfaxing (siehe Maßnahmen.C.3.1.), um eine an die bestehenden Strukturen und die Zielvorstellungen dieses „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ angepasste „Nachverdichtung“ in dafür geeigneten Bereichen erzielen zu können. Damit soll die Widmung von neuem Wohnbauland nicht zum vorrangigen Thema der Ortsentwicklung gemacht werden, sondern kurz- bis mittelfristig im Wesentlichen mit den bestehenden Wohnbaulandflächen „gearbeitet“ werden.
Andererseits soll aber auch durch die Festlegung von mehreren „Eignungsflächen – Siedlungserweiterung“ Vorsorge für eine mittel- bis langfristige Entwicklung der Ortschaft Zwölfaxing, die auch mit angemessenen Baulanderweiterungen verbunden sein wird, getroffen werden.
Ein wesentliches Kriterium für die Auswahl von potentiellen Erweiterungsflächen ist, neben der langfristigen Flächensicherung, eine kompakte Siedlungsstruktur, deren Aufschließung günstig und innerhalb der gesetzlichen Rahmenbedingungen (übergeordnete rechtliche sowie raumordnungsfachliche Voraussetzungen) leicht herzustellen ist. Zweifelsfrei ist für eine spätere Verwertung der Flächen auch eine Abstimmung auf den tatsächlich gegebenen Bedarf an Baulandflächen (weiterer Verlauf der Einwohnerentwicklung, der voraussichtlich wesentlich von der Umsetzung der „Nachverdichtung“ innerhalb der bestehenden Wohnbaulandflächen abhängen wird) in der Gemeinde zu achten. Diesbezüglich sei nochmals darauf hingewiesen, dass aufgrund dieser Rahmenbedingungen seitens der Gemeinde aktuell keine neuen Wohnbaulandwidmungen im Zusammenhang mit der Maßnahme „W2“ angedacht sind,

sondern lediglich die „Widmung „Grünland – Freihalteflächen (Gfrei)“ zur langfristigen Flächensicherung geplant ist.
Im Zuge der gegenständlichen Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes sollen daher lediglich die raumordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung von Eignungsflächen für zukünftige Wohngebietsstandorte geschaffen werden, um geeignete Standorte für die mittel- bis langfristige Umsetzung dieses Zieles zur Verfügung zu haben.

C.3.2.1. BEWERTUNG VON MÖGLICHEN STANDORTEN FÜR EINE MITTEL- BIS LANGFRISTIGE UMSETZUNG VON SIEDLUNGSERWEITERUNGEN FÜR WOHNBAULAND UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER GEMÄSS „SCOPING“ ZU UNTERSUCHENDEN EV. AUSWIRKUNGEN ODER UNVERTRÄGLICHKEITEN

Wie oben erwähnt, wurden bei der Auswahl potentieller Standorte für eine zukünftige Siedlungs- bzw. Wohnbaulandentwicklung die relevanten übergeordneten, raumordnungsfachlichen bzw. umweltrelevanten Faktoren bei der Standortwahl berücksichtigt.
Generell sind die Möglichkeiten für eine Siedlungsentwicklung in Zwölfaxing aufgrund der geringen Flächengröße der Gemeinde, aufgrund von Naturgefahren (gelbe Zone gemäß Gefahrenzonenplan), überörtlichen Festlegungen (Regionale Grünzone, erhaltenswerter Landschaftsteil und Siedlungsgrenzen gemäß Reg Rop „Südliches Wiener Umland“), dem Areal der „Burstynkaserne“ oder Altlasten (ehemalige OMV-Deponie) stark eingeschränkt. Werden somit jene Bereiche, die bereits den oben angeführten Einschränkungen unterliegen, bei einer zukünftigen Wohnbaulandentwicklung berücksichtigt, dann bleiben im Grunde lediglich 5 unbebaute Bereiche ohne rechtskräftiger Baulandwidmung im Gemeindegebiet, die aufgrund ihrer Lage (angrenzend an bestehende Baulandflächen des geschlossenen Ortsgebietes) für eine mittel- bis langfristige Siedlungsentwicklung in Frage kommen.

C.3.2.2. *VARIANTENANALYSE UND BEWERTUNG*

Im Zuge der Variantenbewertung sollen die bei der Abgrenzung des Untersuchungsrahmens („Scoping“) (siehe Kapitel B.1.3 des gegenständlichen Erläuterungsberichtes) für den „SUP“-Entwurf zu untersuchenden raumrelevanten Aspekte im Hinblick auf „Umweltauswirkungen“ ausführlich behandelt werden.

„ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSRAHMENS“ IM SINNE DES §24(2) DES NÖ-RAUMORDNUNGSGESETZES 2014 IDGF.

Auswirkungen oder Unverträglichkeiten ..werden untersucht hinsichtlich...	Rechtlich relevante Schutzvorgaben	Untersuchungsmethode
Lage, Siedlungsstruktur, Bodenverbrauch,	NÖ Raumordnungsgesetz 2014 - insbesondere § 14(2)Z.1 *(„Bei der Entwicklung der Siedlungsstruktur ist der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung der Vorrang einzuräumen (…)“)*	**Entwicklung und Bewertung von Planungsvarianten durch:** Siedlungsstrukturelle Analyse im Hinblick auf die grundsätzliche Baulandeignung unter besonderer Berücksichtigung der Planungsrichtlinien anhand aller relevanten Baulandeignungsfaktoren (Naturgefahren, Siedlungsstruktur, Verkehrserschließung,

		Konfliktpotential / Störbereiche, technische Infrastruktur,…)

Diese 5 „potenziellen“ Erweiterungsbereiche (siehe nachfolgende Skizze) für eine zukünftige Siedlungs- bzw. Wohnbaulandentwicklung in der Gemeinde Zwölfaxing werden im Folgenden einer eingehenden Analyse unterzogen und auch der „Nullvariante“ (keine Festlegung von Erweiterungsbereichen) gegenübergestellt:

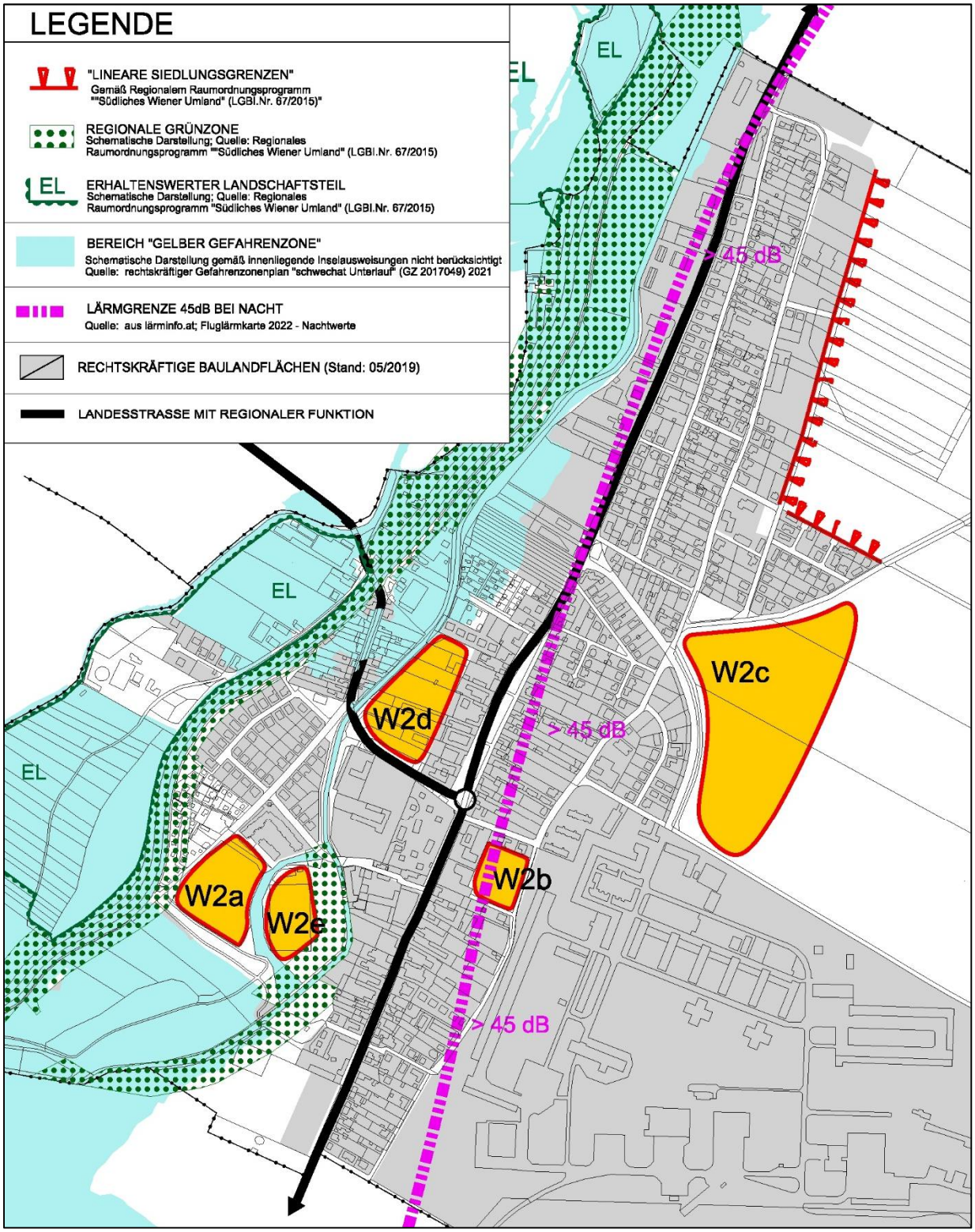


Abbildung 10: Darstellung der Untersuchungsgebiete für potentielle Siedlungserweiterungen in der Gemeinde Zwölfaxing im Maßstab 1:10.000

DIPL.ING. KARL SIEGL
INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2
Tel: 01 - 489 35 52 Email: raumplanung@siegl.co.at

Zur besseren Nachvollziehbarkeit wird in der nachfolgenden Tabelle eine Bewertung der Eignung bezüglich der einzelnen Standortkriterien mit folgender Farbskala durchgeführt:

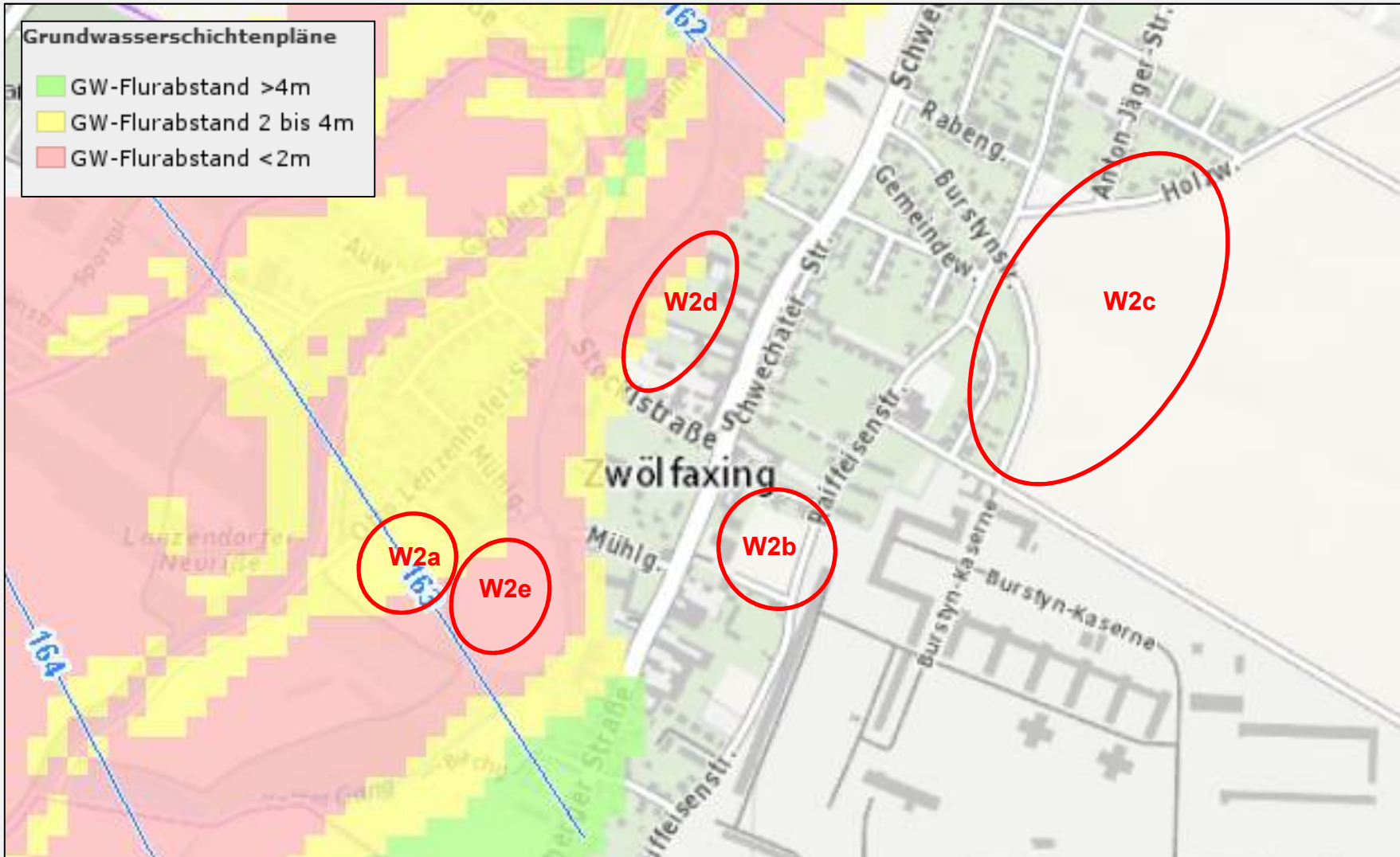
„grün“: sehr gute bis gute Eignung „gelb“: mittlere Eignung „rot“: schlechte oder keine Eignung

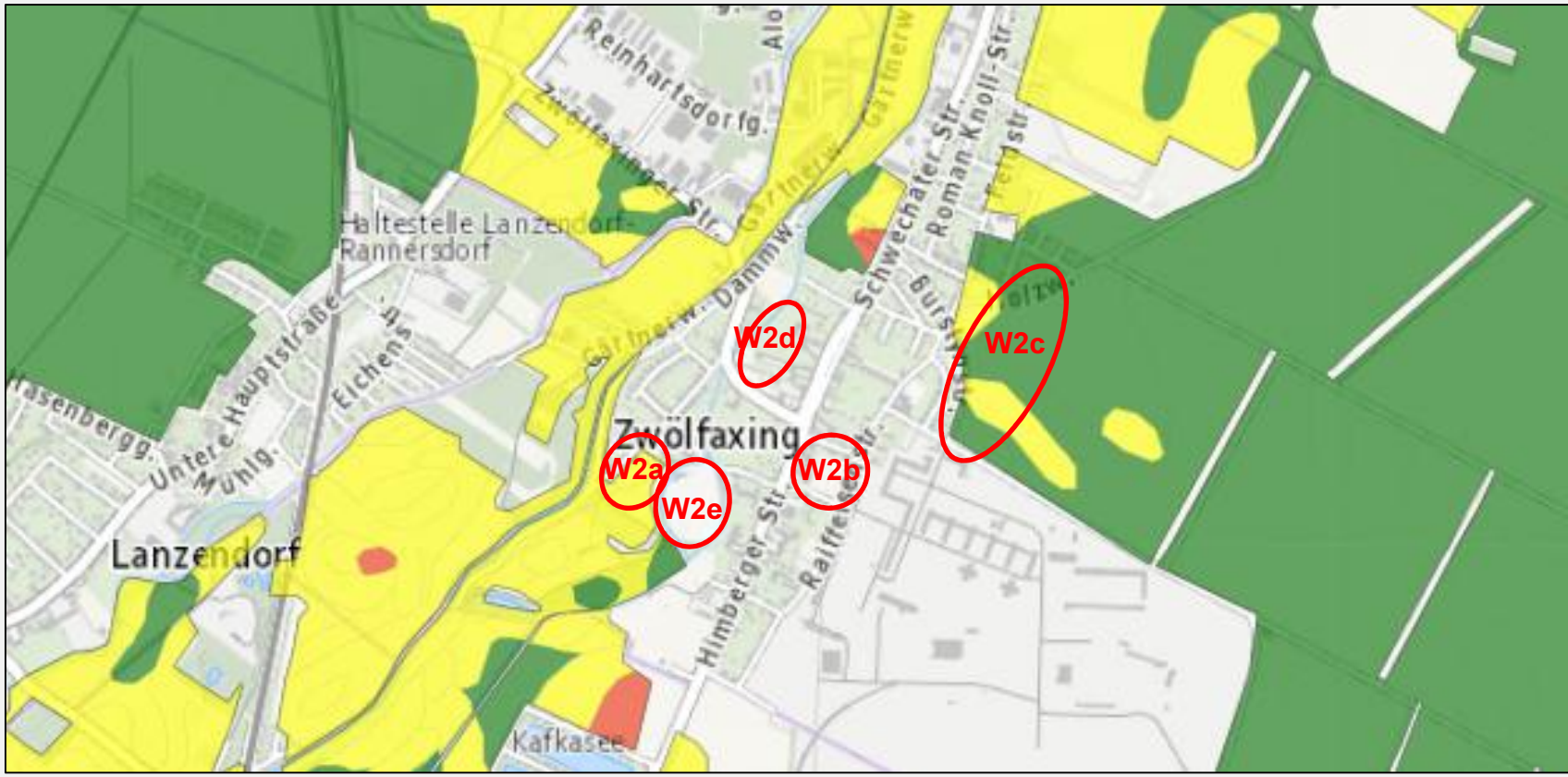
VARIANTEN-ANALYSE	**UNTERSUCHUNGSBEREICH „W2a“** Lage am westlichen Ortsrand von Zwölfaxing in der Verlängerung der „Otto Lenzenhofer-Straße“	**UNTERSUCHUNGSBEREICH „W2b“** „Raiffeisenstraße“	**UNTERSUCHUNGSBEREICH „W2c“** „Burstynstraße“/„Raiffeisenstraße“ / „Holzweg“	**UNTERSUCHUNGSBEREICH „W2d“** Nördlich der „Stöcklstraße“ und östlich vom „Kalten Gang“	**UNTERSUCHUNGSBEREICH „W2e“** „Standort Sportplatz“ zwischen „Feilbach“ und Kalter Gang“
Flächenausmaß	Gesamtfläche rd. 1,6ha	Gesamtfläche rd. 0,75ha	Mindestens rd. 8ha	Gesamtfläche rd. 2,3ha	Gesamtfläche rd. 1,7ha
Einschränkungen durch das Regionale Raumordnungs-programm „Südliches Wiener Umland“	keine	keine	keine	rd. ein Drittel der Fläche (zum „Kalten Gang“) rechtskräftig einerseits innerhalb der Regionalen Grünzone	Rd. ¼ des Fläche innerhalb „Regionaler Grünzone“ entlang vom „Kalten Gang“ gemäß Reg. Rop „Südliches Wiener Umland“
Siedlungsstrukturelle Lage im Hinblick auf eine langfristige Umsetzung des gegenständlichen Vorhabens	gut – Der Untersuchungsbereich „W1a“ grenzt im Nordosten unmittelbar an gewidmete und bebaute Wohnbaulandflächen mit mehrgeschoßigen Gebäuden. Im Nordwesten grenzen eine Kleingartenanlage, im Südosten der örtliche Fußballplatz sowie ein Kinderspielplatz an. Im Südwesten, hinter dem Hochwasserschutzdamm wird sich nach der Umwidmung der Betriebsgebietsflächen (siehe Änderungspunkt „B7“) zukünftig ein großes Naherholungsgebiet befinden.	sehr gut – beim Untersuchungsbereich „W2b“ handelt es sich um eine Baulücke, im unmittelbaren Anschluss an bebaute Wohnbaulandflächen an 3 Seiten. Im Osten grenzt zusätzlich das „Bauland – Sondergebiet (BS- 3)“ mit dem besonderen Zweck „Kaserne“ an. Die Lage ist daher aus siedlungsstruktureller Sicht als optimal zu bezeichnen.	Der betreffende Bereich befindet sich entlang der „Burstynstraße“ sowie am „Holzweg“ und grenzt somit an 2 Seiten an das geschlossene Siedlungsgebiet. Dieses ist in dem betreffenden Bereich auch bereits überwiegend bebaut. Im Südwesten grenzt zusätzlich das „Bauland – Sondergebiet (BS-3)“ mit dem besonderen Zweck „Kaserne“ an. Die Einbettung des Bereiches in das geschlossene Ortsgebiet kann daher als gut bewertet werden.	sehr gut – Der betreffende Bereich grenzt im Südosten an Wohnbaulandflächen in der Widmung „Bauland – Agrargebiet (BA)“ sowie im Nordosten An Flächen in der Widmung „Bauland – Wohngebiet (BW)“. Im Nordwesten, lediglich durch den „Kalten Gang“ getrennt, schließt ebenfalls „Bauland – Wohngebiet (BW)“ an. Im Südwesten befindet sich ein kleiner Bereich in der Widmung „Grünland – Parkanlagen (Gp)“ bzw. die Landesstraße „L2072“ bzw. ebenfalls Flächen im „Bauland - Agrargebiet (BA)“.	mäßig – der betreffende Bereich liegt auf einer „Insel“ zwischen den Gewässerläufen „Kalter Gang“ und „Feilbach“. Darüber hinaus schließen an der Nord- und Ostseite Flächen in der Widmung „Bauland – Wohngebiet (BW)“ bzw. kleinräumig „Bauland – Agrargebiet (BA)“ an.
Nutzungskonflikte	Gemäß rechtskräftigem Regionalen Raumordnungsprogramm „Südliches Wiener Umland“ befinden sich alle Untersuchungsbereiche – so, wie sämtliche nicht als Bauland gewidmete landwirtschaftlich genutzten Flächen im Gemeindegebiet – in der Festlegung „Landwirtschaftliche Vorrangzone“.				
	keine – Derzeit befindet sich im überwiegenden Bereich „W2a“ eine Grünbrache sowie im nordöstlichen Teilbereich ein Parkplatz, der einerseits der angrenzenden Wohnhausanlage zugerechnet werden kann und andererseits zur Nutzung der angrenzenden Sportanlage dient. Der gesamte Bereich befindet sich in Gemeindebesitz, wodurch Nutzungs-konflikte auch zukünftig weitgehend ausgeschlossen werden können	keine – Der Untersuchungsbereich „W2b“ befindet sich in Privatbesitz und wurde bei der Begehung im April 2022 als Grünland bewirtschaftet. Der Bereich befindet sich zwar im Anschluss an das Kasernenareal, der Bereich der „Burstynkaserne“ ist allerdings gegenüber dem geschlossenen Wohngebiet durch eine rd. 3m hohe Mauer abgegrenzt. Hinter der Mauer befinden sich Kasernengebäude, wodurch sich auch diesbezüglich keine Konflikte mit dem zentralen Ortsbereich des betreffenden Untersuchungsbereiches „W2b“ ergeben.	mäßig – Der Untersuchungsbereich „W2c“ befindet sich in Privatbesitz und wurde bei der Begehung im April 2022 als Ackerland bewirtschaftet (siehe auch Abschnitt „Bodenwertigkeit“ unten). Allerdings führt südlich von „W2c“ in der „Burstynstraße“ die derzeit einzige Zufahrt zum Kasernengelände, wodurch sich Emissionen durch Zu- und Abfahrten ergeben	Viele – zahlreiche Grundeigentümer, Darunter 2 aktive Landwirte => derzeit unterschiedliche Nutzungen (Betriebsflächen, Privatgärten, Brachen). Auf rd. 1/3 der Fläche im östlichen Bereich befinden sich (ehemals) landwirtschaftliche Gebäude unbestimmter Nutzung.	Verlegung des Sportplatzes notwendig Eine Nutzung als Wohnbaulandfläche würde die Übersiedelung des örtlichen Fußballplatzes notwendig machen. Auch würde sich durch die Nutzung der „Insel“ zwischen „Kaltem Gang“ und „Feilbach“ für eine Wohnbebauung der erhaltenswerte Charakter der Gewässerläufe als Übergangsbereich zwischen geschlossenem Ortsgebiet und freier Landschaft vermutlich deutlich verändern.

sonstige Beeinträchtigungen der Wohnqualität	keine – Die Einbindung des Bereiches zwischen den Grünlandbereichen der Kleingartenanlage und dem Sportplatz stellt keine Beeinträchtigung der zukünftig geplanten Nutzung als Wohnbauland dar.	keine – die Nähe zu der angrenzenden „Burstynkaserne“ sowie der Kirche und dem örtlichen Nahversorger stellt keine Beeinträchtigung der möglichen Nutzung als Wohnbauland dar.	keine – die Nachbarschaft zu der angrenzenden „Burstynkaserne“ sowie dem öffentlichen Spielplatz am „Holzweg“ stellt keine Beeinträchtigung für eine mögliche Wohnnutzung in diesem Bereich dar. In südöstlicher Richtung ist zur Abgrenzung gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung ist im Entwurf zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“ mit der Maßnahme „G5“ die „Schaffung von Pufferzonen mit Emissionsschutzfunktion“ vorgesehen, sodass auch hier von keinen Beeinträchtigungen einer zukünftig möglichen Wohnbaulandnutzung ausgegangen wird.	bedingt – bei Wohnbaulandflä Flächen in d Agrargebiet (BA Bereich noch 2 deren betrie möglicherweise Lärm) ergeben k Im Süden sind Landesstraße Allerdings lieg Lärmmessunge
Natürliche Baulandeignung – allgemein	Die Untersuchungsgebiete „W2a“, „W2b“ und „W2c“ sind zur Gänze frei von Naturgefahren (Gefahrenzonen, Überflutungsgebiete, geogenen Gefahrenhinweisen, Bodendenkmalen, etc.).			„W2d“ – teilweis Gefahrenzone“
Hangwässer	keine – Im Bereich „W2a“ befinden sich lediglich kleine Fließwege bis zu 1ha Einzugsgebiet	keine – Im Bereich „W2b“ befinden sich lediglich kleine Fließwege bis zu 1ha Einzugsgebiet	bedingt – Der Standort „W2c“ befindet in einem durch Hangwässer, mit einem Einzugsgebiet von mehr als 100ha, beeinträchtigten Bereich. Diesbezüglich wird auch auf die Maßnahme „G1“ des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ verwiesen. Diese Maßnahme sieht die Schaffung von mehreren Retentionsflächen östlich des Siedlungsgebietes von Zwölfaxing vor. Ziel ist dabei einen Großteil der Wassermengen bereits stufenweise östlich der geplanten Ortsumfahrung abzufangen. Eine Detailplanung zur Berechnung geeigneter Lösungsvorschläge (Schaffung und Verortung von Retentionsbecken, Möglichkeiten einer Ableitung der verbleibenden Hangwässer, Klärung der Menge der	keine – Im Be lediglich kleine Einzugsgebiet

Quelle: maßstabslose Abfrage NÖ-Atlas vom 18.2.2023 bearbeitet

Natürliche Baulandeignung - Grundwasser	Das gesamte Gemeindegebiet westlich der „Schwechater Straße“ befindet sich in einem Bereich mit Grundwasserhochständen kleiner als 4m. Die betrifft auch den geplanten Änderungspunkt „W2a“. Dieser liegt gemäß Grundwasserkarte des NÖ-Atlas in diesem Bereich zwischen 2 und 4 Metern.	In den Bereichen „W2b“ und „W2c“ liegt der Flurabstand deutlich höher als 4m.	„W2d“ - Rd. 1/4 d 2m



Bodenwertigkeit ***Gemäß eBOD-Bodenkarte (https://bodenkarte.at); Abfrage vom 18.2.2023***	„W2a“ mittelwertiger Boden, „W2b“ keine Angaben, da mitten im Siedlungsgebiet,	„W2c“ teilweise mittelwertiger Boden, überwiegend aber hochwertig	keine Angaben, d
			
Unmittelbare Schnittstellen zwischen Entwicklungs-bereiche <-> Ufer- oder Waldflächen	Auf einer Länge von rd. 60m entlang vom „Feilbach“	keine	keine	Auf einer Länge „Kalten Gang“
Auswirkungen auf das Orts- und	keine - Der betreffende Siedlungskörper würde im Falle einer Umsetzung der	keine - Der betreffende Siedlungskörper würde im Falle einer Umsetzung der	keine - Der betreffende Siedlungskörper würde im Falle einer	keine – Die E Bereiches hätte

Verkehr MIV	Die Erschließung des Untersuchungsbereiches „W2a“ kann ausschließlich über die „Otto Lenzenhofer – Straße“ erfolgen. Diese weist eine Breite von 12m auf. Die Einmündung in die Landesstraße „L2072“ befindet sich in einer Entfernung von 300m.	Erschließung des Untersuchungsbereiches „W2b“ erfolgt über die „Raiffeisengasse, die derzeit eine Breite von 9m aufweist. Allerdings wurden bereits Vorgespräche mit dem Militärkommando bezüglich einer Abtretung eines Streifens entlang der bestehenden Mauer geführt, die eine Erweiterung der „Raiffeisenstraße“ entlang des Kasernenareals auf rd. 12m ermöglichen würde Die kürzeste Strecke zur Landesstraße „L2003“ (rd. 150m) führt weiter über die 10m Breite „Kardinal König – Straße“.	Erschließung des Untersuchungsbereiches „W2c“ würde sinnvoller Weise über die über die 13m breite „Burstynstraße“ zur „L2003“ führen, die sich in rd. 220m Entfernung befindet.	Untersuchungsbe Landesstraße „L2
Verkehr ÖPNV	„W2a“ befindet sich im Bereich der Güteklasse „F“ gemäß der Klassifizierung der ÖPNV-Güteklassen. Die Entfernung zur nächstgelegensten Haltestelle des öffentlichen Verkehrs (Bus) beträgt rd. 450m.	Der Untersuchungsbereich „W2b befindet sich innerhalb der ÖPNV-Güteklasse „D“ Von dem Untersuchungsbereich sind 2 Bushaltestellen in einer fußläufigen Entfernung von rd. 300m bis 350m erreichbar.	Der Bereich „W2c“ befindet sich am Rande der ÖPNV-Güteklasse „E“. Der weitaus größere Teil jedoch im Bereich der Güteklasse „F“. Die Entfernung zur nächstgelegensten Haltestelle des öffentlichen Verkehrs (Bus) beträgt rd. 400m.	Der Untersuchu innerhalb der Ö Rd. 170 bzw. Bushaltestellen.
Lärm - gemäß Verordnung über die Bestimmung des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen LGBl. 8000/4-0	Keine relevante Belastung durch Straßenlärm. Der Bereich befindet sich innerhalb von Tagwerten zwischen 54dB und 55db aus Fluglärm.	Keine relevante Belastung durch Straßenlärm. Der betreffende Bereich soll mittel- bis langfristig als „Bauland Kerngebiet (BK) gewidmet werden. Wenngleich der Bereich innerhalb der 55dB Leq Tag durch Fluglärm liegt, entspricht dies der Verordnung über die Bestimmung des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen des Landes NÖ mit 60db bei Tag.	Auf rd. 2/3 der Fläche werden Nachtwerte von mehr als 45dB durch Fluglärm angegeben.	Lärmbelastung bestehende land durch die „L207 innerhalb von T 55db aus Fluglä
Lärm - *Verpflichtung keine Flächen innerhalb der 55dB Leq Tag*	Außerhalb der 55dB Leq Tag Lärmgrenze gemäß Mediationsvertrag Im Einzelvertrag mit der Flughafen Wien AG	Zwar befindet sich der Bereich innerhalb der 55dB-Grenze Leq Tag durch Fluglärm, allerdings, ist für diesen Bereich auf Grund der Lage im unmittelbaren Ortszentrum im	Innerhalb des durch den Mediationsvertrag von 2005 bzw. dessen Einzelvertrag mit der Gemeinde Zwölfaxing vertraglich festgelegten	Außerhalb der gemäß Mediatio

Trinkwasser-versorgung	Die Trinkwasserversorgung der Gemeinde erfolgt durch die Wasserversorgung der EVN. (WVA Brunnenfeld Wienerherberg) und kann daher – zur angesehen werden.			
Schmutzwasser-entsorgung ***(Zusammen-fassung der Informationen gemäß Tel. vom 6.3.2023. Ingenieurbüro f. Umwelttechnik – Hydro Ingenieure)***	Gemäß Informationen der Abteilung Siedlungswasserwirtschaft des Landes NÖ werden die Abwässer der Gemeinde Zwölfaxing in der Kläranlage Schw der Kläranlage Schwechat gereinigt (ARA AWV Schwechat, Kapazität der Kläranlage 270.000 EW). Laut Gemeinde Zwölfaxing sind derzeit ca 1.800 EW - WA4-B-503/086-2019 vom 25.2.2019)			
	„W2a“: Die Trinkwasserversorgung ist einfach herzustellen. Auch der Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der „Otto Lenzenhofer – Straße“ ist leicht herzustellen. Erst bei der Entwicklung des überwiegenden Teilbereiches „W2a“ ist eine Verbesserung der bestehenden Pumpleistung notwendig.	„W2b“ Die Trinkwasserversorgung ist einfach herzustellen. In diesem Bereich bestehen bereits mehrere neu Anschlüsse an den Schmutzwasserkanal in der „Raiffeisenstraße“, auch der Anschluss des Bereiches „W2b“ ist einfach und kostengünstig herzustellen.	„W2c“: Die Trinkwasserversorgung ist einfach herzustellen. Auch die Herstellung eines HS-200 für die Schmutzwasserentsorgung des Bereiches stellt aufgrund des bestehenden Gefälles und der kurzen Distanz zum Verbandssammler in der „Schwechater Straße“ nach Auskunft des zuständigen Kulturtechnikers kein Problem dar.	„W2d“: Die Trinkwass herzustellen. Die Herstellung erscheint relativ Anschluss bis z bestehende Kana in der „Hauptst vergrößert (von müsste.
Verfügbarkeit	Der Bereich des „Untersuchungsgebietes „W2a“ befindet sich im Besitz der Gemeinde Zwölfaxing.	„W2b“ - befinden sich im Privatbesitz.	„W2c“ - Wenige private Grundeigentümer	„W2d“ - Privatbes Grundeigentümer
	RECHNERISCHE AUFSUMMIERUNG DER BEWERTUNGSERGEBNISSE			
ROT = Anzahl der negativen Bewertungs-ergebnisse -> -1	**0**	**0**	**2**	
GELB = Anzahl der neutralen	**5**	**4**	**6**	

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE AUS DER ANALYSE DER UNTERSUCHUNGSVA

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die beiden Untersuchungsvarianten „W2a“ und „W2b“ zusammenfassend die günstigsten Voraussetzungen aufweisen.

Beide Untersuchungsgebietes weisen keine Kriterien auf, die eine Umsetzung nahezu stark erschweren oder nahezu unmöglich erscheinen lassen. Beiden Untersuchu gute“ Bewertungen auf: keine Einschränkungen durch Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms „Südliches Wiener Umland“, natürliche Baular Wohnqualität, und kein Verbrauch hochwertiger Böden, kein Straßenlärm und gute technische Erschließbarkeit.

Großer Vorteil des Bereiches „W2a“ ist, dass sich die Flächen im Besitz der Gemeinde befinden. Auch hier ist eine kurzfristige Bebaubarkeit aufgrund getroffener Abteilung „WA3“ des Amtes der NÖ Landesregierung nicht möglich. Mittelfristig erscheint allerdings der Bereich „W2a“ gemäß Variantenvergleich die besten Chancen

Auch der Untersuchungsbereich „W2b“, der die besten Bewertungen aller Untersuchungsbereiche aufweist unterliegt Einschränkungen: So befindet sich die Fläche im Mediationsvertrag mit der Flughafen Wien AG aus dem Jahr 2005. Allerdings befindet sich die Fläche im unmittelbaren Ortszentrum von Zwölfaxing, wodurch eine W dieser Mangel daher gemäß der „Verordnung über die Bestimmung des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen (LGBl. 8000/4-0) ausgeräumt werden kö mit 9m Breite relativ gering dimensioniert. Die Aufweitung der „Raiffeisenstraße“ auf 12m Breite ist seitens der Gemeinde vorgesehen, diesbezügliche Gespräche habe in Privatbesitz, wobei der betreffende Bereich lediglich einen Grundeigentümer aufweist. Die Vorzüge des Bereiches sind die kurzen Wege in das unmittelbare Ort Güteklasse „D“), zum Nahversorger, des MIV zur Landesstraße „L2003“ (rd. 150m), die Siedlungsstrukturelle Lage als „Baulücke“, die Eignung als Baulandfl Untersuchungsbereich „W2b“ im unmittelbaren Ortszentrum erscheint für die mittelfristige Entwicklung von Flächen in der Widmung „Bauland – Kerngebiet (BK)“ und eine als sehr geeignet. Eine Abklärung gemäß der Zusatzvereinbarung des Mediationsvertrages erscheint allerdings im Vorfeld notwendig.

Hinsichtlich der Untersuchung von Eignungsflächen für eine etwaige langfristige Siedlungsentwicklung von Wohnbauland können, unter den derzeit gegebenen Rah „W2b“ und „W2a“ zur Umsetzung empfohlen werden.

Die Analyse der Kriterien des Variantenvergleiches für den Bereich „W2c“ legt derzeit nur eine bedingte Empfehlung zur Umsetzung nahe. Zwar sprechen viele Krit bestehen derzeit mehrere Nachteile. Beispielsweise ist die Lärmsituation sowohl aufgrund bestehender Lärmlinien als auch gemäß dem Flughafenmediationsver Hangwasserproblematik in diesem Bereich unabdingbar. Andererseits weist der Standort auch positive Eignungskriterien auf, da weder Einschränkungen durch das Erschließbarkeit der Fläche günstig herstellbar ist und die Einbettung in das Ortsgebiet – relativ zentrumsnahe – gegeben wäre.

Die Bereiche „W2d“ und „W2e“ weisen mehrfach sehr ungünstige Eigenschaften auf, die aller Voraussicht nach auch langfristig nicht für eine Entwicklu Untersuchungsvarianten Bereiche innerhalb der rechtskräftigen „Regionalen Grünzone“ gemäß Regionalen Raumordnungsprogramm „Südliches Wiener Umlan Fließgewässern.

Darüber hinaus erscheinen im Bereich „W2d“ vor allem die vielen unterschiedlichen bestehenden Nutzungsinteressen (Bebauung, Privatgärten, teilweise aktive Land nach wie vor innerhalb der „Gelben Gefahrenzone“ gemäß Gefahrenzonenplan „Schwechat Unterlauf“. Auch der Abstand zum höchsten Grundwasserspiegel ist dur des Bereiches an den Schmutzwasserkanal höher als in den Bereichen „W2a“, „W2b“ und „W2c“. => Eine Umsetzung des Bereiches wird daher derzeit nicht empfohl

Der Bereich „W2e“ weist folgende Kriterien auf, die eine zukünftige Bebauung eher unmöglich erscheinen lassen: Erstens müsste die gesamte Sportanlage (Fußballp gewährleisten zu können wären teure Aufweitungen der bestehenden Brückenkonstruktionen notwendig, und darüber hinaus wäre die Ableitung des Schmutzwassers Bereiches wird daher derzeit ebenfalls nicht empfohlen!

C.3.2.3. ZUSAMMENFASSUNG – UNTERSUCHUNG DER EMPFOHLENEN VARIANTEN („W2a“ UND „W2b“) SOWIE DER BEDINGT EMPFOHLENEN VARIANTE „W2c“ HINSICHTLICH BODENVERBRAUCH

Die obige Tabelle belegt die grundsätzliche Baulandeignung der beiden Untersuchungsbereiche „W2a“ und „W2b“ sowie die bedingte Eignung des Untersuchungsbereiches „W2c“ anhand aller relevanten Baulandeignungsfaktoren. Ergänzend dazu soll an dieser Stelle kurz auf den sparsamen Umgang hinsichtlich des Bodenverbrauchs eingegangen werden:

Im Hinblick auf den sparsamen Verbrauch der Ressource „Boden“ im Zusammenhang mit den oben diskutierten und empfohlenen Wohnbaulanderweiterungsbereiches sei nochmals angeführt, dass es sich in den beiden Bereichen der Varianten „W2a“ und „W2b“ nicht um hochwertige Ackerböden handelt. Dies gilt für den Bereich „W2c“ nur eingeschränkt, da der überwiegende Teil hochwertige Ackerböden umfasst.
Ebenfalls ist im Rahmen der gegenständlichen Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms keine Neuwidmung von Wohnbaulandflächen geplant. Die Untersuchungsvarianten wurden auch lediglich für eine mittel- bis langfristige Umsetzung diskutiert. Es wird somit von der zukünftigen Einwohnerentwicklung von Zwölfaxing im Zusammenspiel mit dem greifen der im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ vorgesehenen Maßnahmen (z.B. „W1a“) abhängig sein, inwiefern es in Zukunft notwendig sein wird im Bereich der empfohlenen Standorte Wohnbaulandneuwidmungen anzudenken und umzusetzen. Da die Gemeinde Zwölfaxing derzeit über ausreichend Baulandreserven verfügt, ist dies in hohem Maße davon abhängig ob die vorhandenen Baulandreserven seitens der privaten Eigentümer konsumiert werden und/oder inwiefern es zu Nachverdichtungen im Bestand kommt.

C.3.2.4. GEGEÜBERSTELLUNG DER IN DER UNTERSUCHUNG FÜR EINE LANGFRISTIGE UMSETZUNG EMPFOHLENEN VARIANTEN MIT DER „NULLVARIANTE“

Diesbezüglich ist anzumerken, dass im gegenständlichen Verfahren der Überarbeitung des örtlichen Raumordnungsprogramms von Zwölfaxing keine Neuwidmungen von Wohnbaulandflächen vorgesehen sind. Dies liegt einerseits in den in der Gemeinde noch vorhandenen Wohnbaulandreserven im Gesamtausmaß von 7,2ha begründet, die sich sämtlich in Privatbesitz befinden und andererseits wird davon ausgegangen, dass der entstehende Baudruck zur Mobilisierung zumindest einiger bestehender Wohnbaulandreserven beiträgt.
Darüber hinaus belegt auch der obige Variantenvergleich, dass bei allen empfohlenen Varianten für „mittel- bis langfristige Entwicklungsbereich für Wohnbauland“ eine kurzfristige Widmung der Flächen aufgrund vorhandener Einschränkungen nicht möglich ist.
Eine „Nullvariante“ bzw. keine Festlegung von möglichen „Siedlungserweiterungsgebieten für Wohnbauland“ im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ allerdings würde für die Gemeinde Zwölfaxing bedeuten, dass sie auch mittel- bis langfristig keine Möglichkeiten hat, begleitend zu den Bestrebungen zur „Nachverdichtung“ in den bestehenden Wohnbaulandflächen, auch bedarfsgerechte Ergänzungen des Siedlungskörpers vornehmen zu können. Dazu zählen nicht nur die Schaffung von Flächen für die Errichtung von Wohnbebauung, sondern auch

notwendige zusätzliche Einrichtungen der sozialen bzw. kommunalen Infrastruktur für den gemeindeeigenen Bedarf.

Aus diesem Grund wird die „Nullvariante“ im Zusammenhang mit der „Umsetzung von Siedlungserweiterungen für Wohnbauland“ nicht empfohlen. Stattdessen sollen die Bereiche „W2a“, W2b“ und „W2c“ zur mittel- bis langfristigen Umsetzung im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ festgelegt werden.

C.3.2.5. MONITORING UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Als diesbezügliche Maßnahmen im Sinne des §4(6)10 NÖ-ROG 2014 sind vor allem jene im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ festgelegten Realisierungsbedingungen zu sehen, die auf eine bedarfsgerechte Entwicklung der Flächen sowie eine Sicherstellung der Umsetzung im Rahmen des Flughafenmediationsvertrages abzielen (siehe nachfolgenden Auszug aus der Legende der Plandarstellung zum „Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK)“ für die Maßnahme „W2“).

Allgemeine „Realisierungsbedingungen“ (Bedingungen für die Umwidmung in Bauland) für alle Erweiterungsbereiche:

Überprüfung von Neuwidmungen von Wohnbaulandflächen im Hinblick auf den Zielwert der Einwohnerentwicklung sowie auf die Kapazitätsgrenzen der kommunalen Infrastruktur (Kindergarten, Volksschule, Abwasserbeseitigung, etc.)

Spezielle Realisierungsbedingungen:

„W2a“

** Vorliegen eines Konzeptes zur etappenweisen Entwicklung des Bereiches*

„W2b“

** Sicherstellung einer gemischten Nutzung der Fläche (z.B. Einrichtungen für. soziale, medizinische, kommunale Infrastruktur, Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Wohnen, etc.) durch ein dem entsprechendes städtebauliches Konzept und dessen Umsetzung durch entsprechende Festlegungen im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan*

** Abklärung gemäß der Sondervereinbarung zum „Flughafenmediationsvertrag“ zwischen der Gemeinde Zwölfaxing und der Flughafen Wien AG vom 22.Juni 2005*

„W2c“

** Vorliegen eines Konzeptes zur etappenweisen Entwicklung des Bereiches*

** Abklärung gemäß der Sondervereinbarung zum „Flughafenmediationsvertrag“ zwischen der Gemeinde Zwölfaxing und der Flughafen Wien AG vom 22.Juni 2005*

** Sicherstellung von Maßnahmen zur geregelten Ableitung von Niederschlagswässern*

In den Bereichen „W1b“ und „W2c“ erscheint, aufgrund der potentiellen Belastungen durch Fluglärm von der 3.Piste des „Flughafens Wien-Schwechat“, die Festlegung von ergänzenden Ausgleichsmaßnahmen zur Lärmminderung über Bebauungsvorschriften im Bebauungsplan (lärmangepasste Bebauung) zumindest empfehlenswert („W2b“) und für den Bereich „W2c“ notwendig.

Anmerkung: Für die beiden Bereiche „W2b“ und „W2c“ wurde aufgrund der Nähe zur „Burstynkaserne“ eine Planungskonsultation des Militärkommandos mit folgenden Fragestellungen durchgeführt:

- *Können durch die vorliegende Planung militärische Interessen beeinträchtigt werden?*
- *Ist im Falle einer geplanten Wohnbaulandwidmung in diesen Bereichen eine Kontaktaufnahme mit dem Militärkommando Niederösterreich vor Erstellung des Entwurfs erforderlich?*

Bislang gab es diesbezüglich allerdings noch keine Rückmeldung.

C.3.2.6. ZUSAMMENFASSENDE EMPFEHLUNG DES UMWELTBERICHTES

Ein wesentliches Ziel dieses „Örtlichen Raumordnungsprogrammes“ der Gemeinde Zwölfaxing ist - neben der generellen Neuregelung der Verdichtungsmöglichkeiten für die bestehenden Wohnbaulandflächen des Siedlungskörpers von Zwölfaxing, um eine an die bestehenden Strukturen und die Zielvorstellungen dieses ÖEK´s angepasste „Nachverdichtung“ in dafür geeigneten Bereichen erzielen zu können, auch die Sicherung von „*Eignungsflächen für die Siedlungserweiterung“* für die *„mittel- bis langfristige Neuwidmung von Wohnbaulandflächen*“.
Die „Nullvariante“ ist mittel- bis langfristig nicht geeignet, dieses Ziel zu erreichen und wird somit nicht empfohlen.
Unter Berücksichtigung der mangelnden Verfügbarkeit bestehender Wohnbaulandreserven (siehe Plandarstellung „Baulandmonitoring“), sowie im Hinblick auf eine bedarfsgerechte Wohnbaulandentwicklung in der Gemeinde, in der u.a. auch soziale Infrastruktureinrichtungen (siehe Maßnahme „B2“) integriert werden können, werden somit **die Bereiche „W1a“, „W2b“ und „W1c“** (unter Einhaltung der Realisierungsbedingungen) für eine **mittel- bis langfristige Umsetzung empfohlen.**

C.3.3. W3 – ÜBERPRÜFUNG DER RECHTSKRÄFTIGEN WIDMUNGSFESTLEGUNGEN IN DEN EHEMALS BZW. WEITERHIN HOCHWASSERGEFÄHRDETEN BEREICHEN

Die Maßnahme zielt auf die Überprüfung bzw. Überarbeitung von Widmungsabgrenzungen an die in der Natur vorhandenen Nutzungsstrukturen bzw. bestehenden Nutzungsbeschränkungen im Zusammenhang mit der Errichtung des neuen Hochwasserschutzes entlang der Schwechat bzw. gemäß der Neuberechnung von Hochwassergefährdungsbereichen gemäß Gefahrenzonenplan „Schwechat-Unterlauf“ (GZ 2017049) mit dem Genehmigungsschreiben (Geschäftszahl 2021-0.662.694) aus dem Jahr 2021 ab. Gleichzeitig werden auch in diesen Bereichen – wie auch im gesamten Gemeindegebiet – die Inhalte des Flächenwidmungsplanes erforderlichenfalls geringfügig an die nunmehr dem Flächenwidmungsplan zu Grunde liegende DKM (Stand: 10/2022) angeglichen (geringfügige Anpassungen bzw. Verschiebungen einzelner Widmungsfestlegungen aufgrund der geänderten Katastergrundlage).

Für die Umsetzung im Flächenwidmungsplan bedeutet das folgende, zahlreiche, kleinräumige allerdings geringfügige Abänderungen entlang sämtlicher Gewässerstrecken im Gemeindegebiet (siehe Plandarstellung zum Entwurf zur Änderung des Flächenwidmungsplanes (sieh Ordner III, Abschnitt M):

- Gwf -> Glf
- Gwf -> Gg
- Glf -> Gg
- Glf -> Gwf
- Gg -> Gwf
- Gwf -> Gkg
- Gwf -> Vö-1 „Rad- und Fußwege“
- Gwf -> Ggü-3 „Abstandsfläche“
- Gwf -> Gfrei-1 „Retentionsfläche“
- BB -> Gwf
- Gg -> Gkg
- Vö-> BW-2WE
- BB -> Gwf
- BB -> Vö-1 „Rad- und Fußwege“
- Gwf -> Gspo
- Vp – Vö
- Vö -> Gwf

Anmerkung: Flächen mit der Widmungsänderung von „Grünland – Wasserflächen“ in „Grünland“, die gemäß des aktuellen Gefahrenzonenplanes „Schwechat – Unterlauf“ innerhalb der „Roten Gefahrenzone“ liegen, wurden als „Grünland – Freihalteflächen (Gfrei-1)“ mit der Funktionsbezeichnung „Retentionsflächen“ gewidmet.

C.3.4 W4 – BEREICHE FÜR EINE REDUKTION / ZURÜCKSTELLUNG VON WOHNBAULANDRESERVEN AM RANDE DES GESCHLOSSENEN SIEDLUNGSGEBIETES

Ziel der im Entwurf zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“ vorgesehenen Maßnahme „W4“ ist die Prüfung geeigneter Maßnahmen zur Sicherung einer geregelten, etappenweisen Bebauung der bereits rechtskräftig als „Bauland – Wohngebiet (BW)“ gewidmeten Flächen. Sämtliche Baulandreserveflächen weisen unterschiedliche, jedoch gleichfalls schwierige Voraussetzungen für eine kurzfristige Bebaubarkeit auf, befinden sich am äußersten Rand des geschlossenen Siedlungsgebietes und sollen daher auf diesem Wege neu bewertet bzw. auf die Zweckmäßigkeit der derzeit rechtskräftigen Festlegungen des Flächenwidmungsplanes überprüft werden.

C.3.4.1 W4a – RÜCKSTUFUNG VON WOHNBAULANDFLÄCHEN AUFGRUND UNGÜNSTIGER STANDORTVORAUSSETZUNGEN

Ziel der Maßnahme im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ „W4a“ ist die Sicherung einer geregelten Bebaubarkeit von bereits rechtskräftig als „Bauland – Wohngebiet (BW)“ gewidmeten Flächen unter Berücksichtigung einer möglichst effizienten Aufschließung dieser Bereiche.

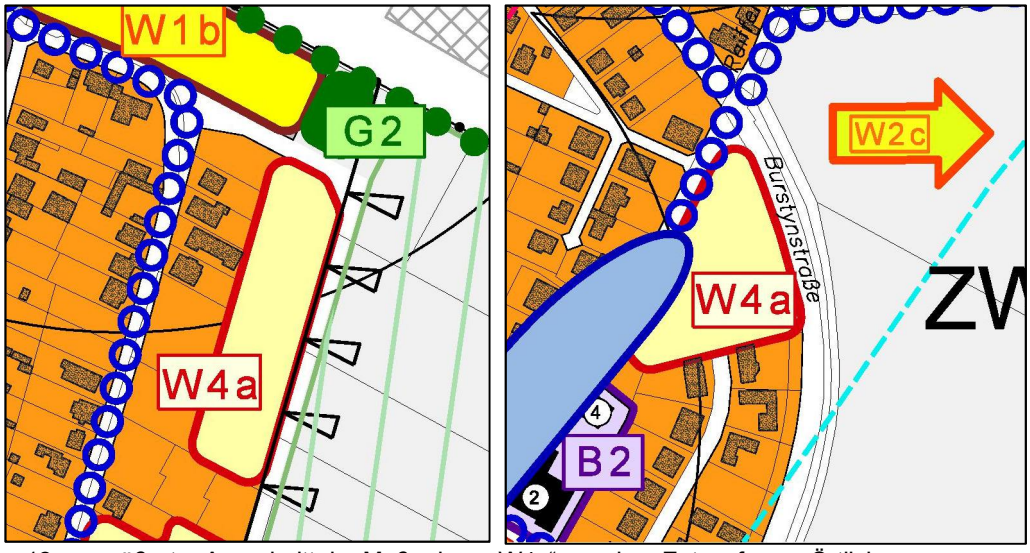


Abbildung 12: vergrößerter Ausschnitt der Maßnahme „W4a“ aus dem Entwurf zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“ im Maßstab 1:4.000

Die im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ unter der Maßnahme „W4a“ behandelten noch Bereiche befinden sich einerseits im äußersten Nordosten des Siedlungsgebietes in einem Bereich mit größeren Baulücken bzw. Baulandreserveflächen bzw. am östlichen Siedlungsrand zwischen „Raiffeisenstraße“ und „Brustystraße“

„W4a“ – RÜCKSTUFUNG VON RECHTSRÄFTIGEN WOHNBAULANDFLÄCHEN INNERHALB DES GESCHLOSSENEN SIEDLUNGSGEBIETES VON ZWÖLFAXING IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Beschreibung der geplanten Änderung:

Die Abänderung betrifft die Rückstufung von Flächen in der rechtskräftigen Widmung „Bauland – Wohngebiet (BW)“ als Aufschließungszone in Teilbereichen der Parz. Nrn. 629, 633/1, 634 und 637 am nordöstlichen Siedlungsrand bzw. im Bereich der Parz.Nrn. 687/4, 687/5, 687/19 bis 687/23, 688/1 bis 688/3 am östlichen Siedlungsrand bei gleichzeitiger Beschränkung der Wohneinheiten durch den Widmungszusatz „maximal zwei Wohneinheiten (2WE) pro Grundstück“

Ausgangssituation und Begründung der Änderung

Da die Verfügbarkeit sowie einerseits die Erschließung/Parzellierung (am nordöstlichen Siedlungsrand) und andererseits die gefahrlose Ableitung von Niederschlagswässern (am östlichen Siedlungsrand) für die gegenständlichen, derzeit ackerbaulich genutzten Grundstücke zum derzeitigen Zeitpunkt nicht gegeben ist, beabsichtigt die Gemeinde Zwölfaxing für diese beiden bereits als Wohnbauland gewidmeten Bereiche im Gesamtausmaß von rd. 1.28ha eine Rückstufung als Aufschließungszone („BW-2WE-A2“ bzw. „BW-2WE-A3“) mit folgenden Freigabebedingungen vorzunehmen:

„Bauland–Wohngebiet–Aufschließungszone (BW-2WE-A2)“:

- Vorliegen eines Teilungsplanes, durch den sichergestellt ist, dass eine ordnungsgemäße Erschließung, entweder für den Gesamtbereich oder für den zur Freigabe vorgesehenen Teilbereich, durch öffentliche Verkehrsflächen gewährleistet ist

„Bauland–Wohngebiet–Aufschließungszone (BW-2WE-A3)“:

- Vorliegen eines Projektes zur Sicherung einer gefahrlosen Ableitung von Niederschlagswässern aus den östlich angrenzenden Grünlandbereichen und entsprechende Umsetzung eventuell erforderlicher Maßnahmen

Gleichzeitig soll auch für diese beiden Bereiche die unter dem Änderungspunkt 1c (siehe Kap. C.3.1) ausführlich beschriebene und begründete Einschränkung auf „maximal 2 Wohneinheiten pro Grundstück (-2WE)“ festgelegt werden und somit eine Angleichung an die Umgebungsstruktur mit vorwiegender Ein- bis Zweifamilienhausbebauung erreicht werden.

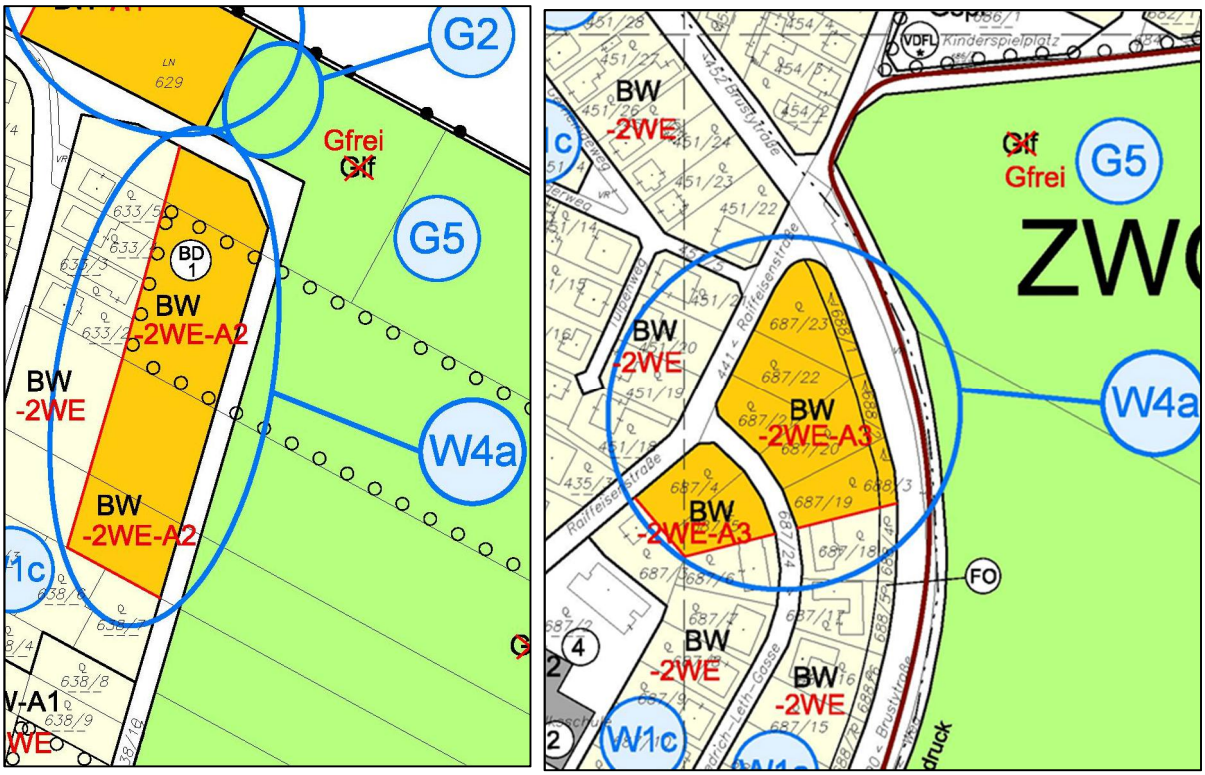


Abbildung 13: vergrößerter Ausschnitt aus dem Entwurf zum Flächenwidmungsplan im Bereich „W4a“ im Maßstab 1:3.000

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die geplante Abänderung (Rückstufung von großflächigen, nicht verfügbaren Wohnbaulandreserveflächen in eine Aufschließungszone) unter Berücksichtigung des Vorzuges einer Entwicklung von Baulandreserveflächen innerhalb des geschlossenen Ortsgebietes, mit Hinweis auf einen sparsamen Umgang und der Vermeidung vermeidbarer Aufschließungskosten im Gemeindebudget sowie dem zumindest vorläufigen Erhalt wertvoller unversiegelter Ackerböden mit tw. Hangwasserproblematik im Gemeindegebiet vertretbar erscheint.
Aus der Sicht der Gemeinde und des Planverfassers sind hinsichtlich der Abänderung keine Widersprüche zu Bestimmungen des NÖ-Raumordnungsgesetzes sowie sonstigen planungsrelevanten gesetzlichen Bestimmungen feststellbar.

C.3.4.2 W4b – SICHERUNG EINER ETAPPENWEISEN ENTWICKLUNG VON WOHNBAULANDFLÄCHEN IM SÜDEN DES GESCHLOSSENEN ORTSBEREICHES

Ziel der Maßnahme „W4b“ des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ ist die Sicherung bzw. Neuregelung der Bebaubarkeit unter besonderer Berücksichtigung des gegebenen Bedarfs der bereits rechtskräftig als „Bauland – Wohngebiet (BW)“ gewidmeten Flächen am äußerten Südrand des geschlossenen Siedlungsgebietes von Zwölfaxing, westlich der „Himberger Straße“.

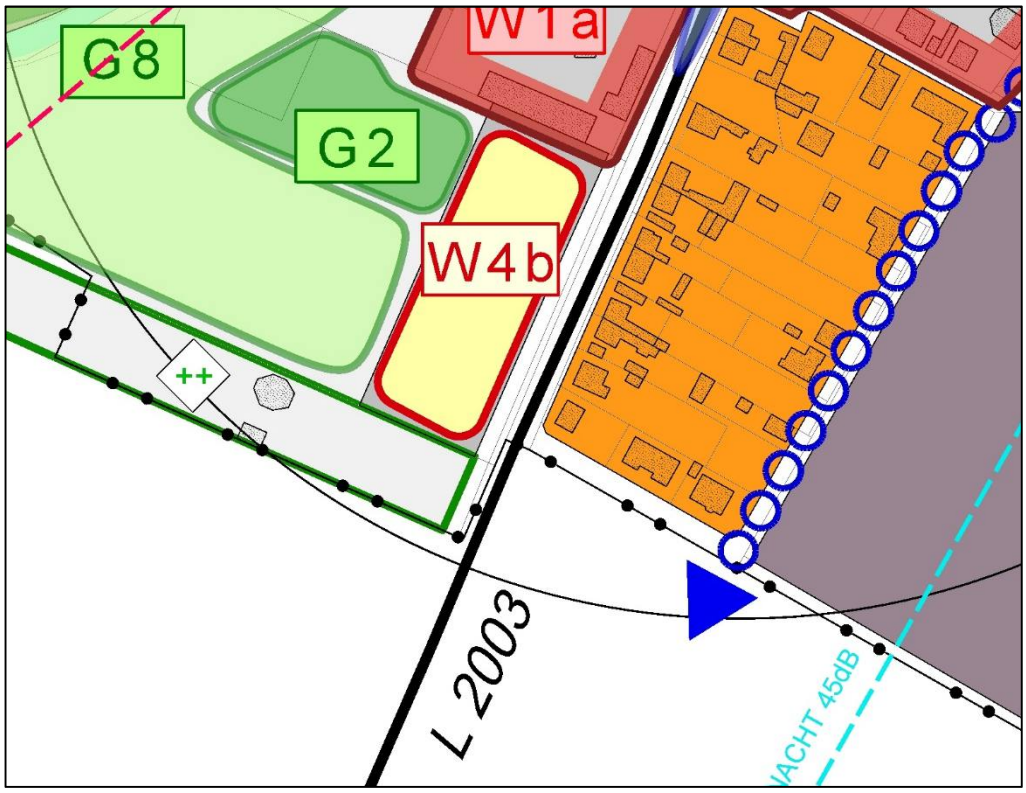


Abbildung 14: vergrößerter Ausschnitt der Maßnahme „W4b“ aus dem Entwurf zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“ im Maßstab 1:3.000

„W4b“ – RÜCKSTUFUNG EINES TEILBEREICHES RECHTSRÄFTIGER WOHNBAULANDFLÄCHEN IM SÜDEN DES GESCHLOSSENEN ORTSGEBIETES , WESTLICH DER „HIMBERGER STRASSE“ IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Beschreibung, Ausgangssituation und Begründung der geplanten Änderung:
Die Abänderung betrifft die Rückstufung als Aufschließungszone eines rd. 3.300m² großen Teilbereiches der Parz. Nr. 315 in der rechtskräftigen Widmung „Bauland – Wohngebiet (BW)“.

Es handelt sich dabei um den südlichen Teil der rechtskräftigen Baulandwidmung im Gesamtausmaß von rd. 0,66ha entlang der Landesstraße „L2003“, der lediglich durch den örtlichen Friedhof von der Gemeindegrenze getrennt liegt.

Zur Erreichung dieses Zieles einer etappenweisen Entwicklung, gemäß der Festlegung im „Örtlichen Entwicklungskonzept“, soll rund die Hälfte, der derzeit agrarisch genutzten Fläche,

zukünftig in Form der Aufschließungszone („Bauland Wohngebiet – Aufschließungszone (BW-A6)“) zur Verfügung stehen. Im Rahmen einer kompakten Ortsentwicklung soll diesbezüglich folgende Freigabebedingung festgelegt werden:

- *Freigabe erst nach erfolgtem Baubeginn für die nordöstlich anschließenden Baulandflächen*

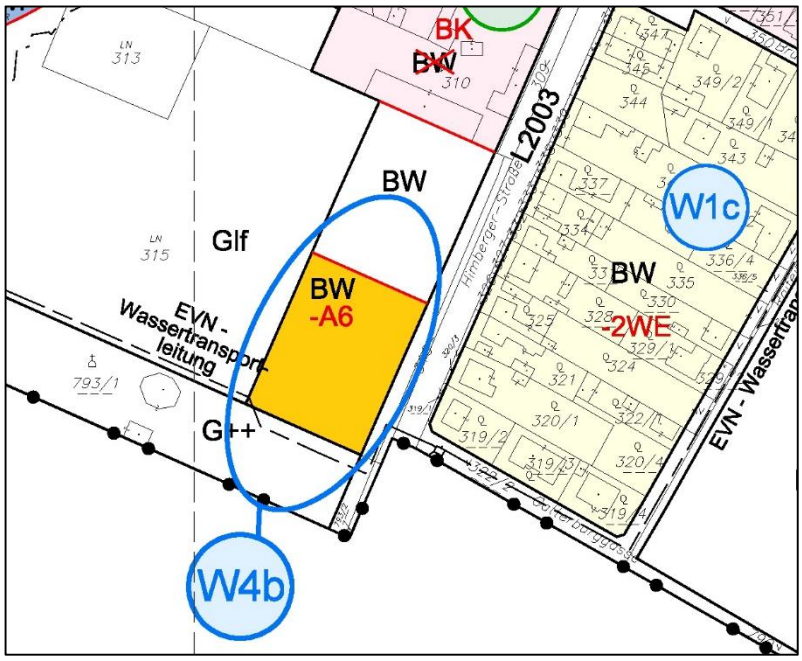


Abbildung 15: vergrößerter Ausschnitt der Maßnahme „W4b“ aus dem Entwurf zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“ im Maßstab 1:3.000

In diesem Zusammenhang sei auf die seit 12.5.2020 erlassene, 2021 abgeänderte und verlängerte Bausperre (siehe Kap. C.1.3) verwiesen in der einerseits der Bebauungsplan selbst als auch die textlichen Bebauungsvorschriften überarbeitet werden sollen (siehe auch parallel laufendes Änderungsverfahren zum Bebauungsplan). In der Bausperre zum Flächenwidmungsplan unterliegt auch der betreffende Bereich dem Ziel eine Verdichtung hintanzuhalten und auch in diesem Bereich maximal 2 Wohneinheiten pro Grundstück zuzulassen. Aufgrund der innerhalb der Entwicklung des „ÖEK“ getroffenen geänderten Zielvorstellungen der Gemeinde (direkter Anschluss an zukünftige Flächen in der Widmung „Bauland – Kerngebiet (BK)“) soll der betreffende Bereich zukünftig keinen solchen Einschränkungen mehr unterliegen. Dies ergibt sich unter anderem aus der besonders verkehrsgünstigen Anbindung an die Landesstraße (L2003“).
Aufgrund der Gesamtgröße der Fläche (rd. 0,66ha) und den derzeit rechtskräftigen Bebauungsbestimmungen (höchstzulässige Bebauungsdichte von 40%, in offener Bebauungsweise, Bauklassen I, II) ist die Gemeinde Zwölfaxing allerdings bestrebt eine mögliche Entwicklung der Flächen in Etappen zu regeln.
Bei einer Bebauung des gesamten Grundstücks wäre gemäß den rechtskräftigen Festlegungen die Errichtung von Gebäuden mit rd. 6.600m² Bruttogeschoßfläche denkbar. Ausgegend von rd. 100m² Bruttogeschoßfläche pro Wohneinheit könnten ohne einer etappenweisen Entwicklung der Fläche rd. 66 neue Wohneinheiten entstehen. Da ein derart

plötzlicher Anstieg an Wohneinheiten bzw. rd. 160 zusätzlichen Einwohnern[13] - gemeinsam mit der Entwicklung noch anderer bestehender Baulandreserven – auch Auswirkungen auf Einrichtungen der örtlichen Infrastruktur nach sich ziehen würde, sollen entsprechende einschränkende Festlegungen über den Flächenwidmungsplan getroffen werden.
Im diesem Sinne soll der bestehende Siedlungskörper kompakt von Norden nach Süden in Etappen entwickelt werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die geplante Abänderung (Rückstufung eines Teilbereiches einer großflächigen Wohnbaulandreservefläche in eine Aufschließungszone) - unter besonderer Berücksichtigung möglicher starker Verdichtungstendenzen am Ortsrand sowie einer, die soziale Infrastruktur nicht überfordernden Entwicklung von neuen Wohneinheiten und unter dem Aspekt einer geregelten Entwicklung der Siedlungsstruktur, eine Staffelung der Bebauung der bestehenden Wohnbaulandreserve erreicht werden soll.
Aus der Sicht der Gemeinde und des Planverfassers sind hinsichtlich der Abänderung keine Widersprüche zu Bestimmungen des NÖ-Raumordnungsgesetzes sowie sonstigen planungsrelevanten gesetzlichen Bestimmungen feststellbar.

C.3.4.3. W4c – BEIBEHALTUNG DER AUFSCHLIESSUNGSZONE AUFGRUND DER LAGE IM ODER UNMITTELBAR AM BEREICH DER EHEMALIGEN „OMV-DEPONIE“

Ziel der Maßnahme im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ „W4a“ ist die Prüfung der gegenwärtig rechtskräftigen Regelungen der Wohnbaulandflächen im Bereich „W4c“ unter besonderer Berücksichtigung der Lage der Flächen am Rande der ehemaligen und bereits sanierten OMV-Deponie um die Bebaubarkeit dieser Baulandreserveflächen auch in Zukunft adäquat zu sichern.

Die beiden Bereiche mit einer Gesamtgröße von rd. 2,73ha östlich zwischen der „Feldstraße“ und der „Anton-Jäger-Straße“ im Nordosten des bebauten Ortsgebietes von Zwölfaxing sind gegenwärtig als „Bauland – Wohngebiet – Aufschließungszone (BW-A1)“ gewidmet. Als Freigabebedingung ist rechtskräftig die „*Sicherstellung, dass keine Gefährdung durch Deponiegas besteht“* festgelegt.

Aus den im Grundlagenbericht dokumentierten (Ordner I, Abschnitt A, Kap. A.2.6) aktuellen Informationen aus dem Altlastenkataster des Bundes (siehe auch Plandarstellung Betriebsstättenkonzept im Ordner II, Abschnitt G) lassen sich keinerlei neue Erkenntnisse gewinnen, die eine Abänderung der rechtskräftigen gewidmeten Aufschließungszone oder der Freigabebedingung rechtfertigen würde.

Aufgrund der Abänderungen zum Flächenwidmungsplan auf Basis der Maßnahme „W1c“ im Umgebungsbereich soll allerdings auch für die beiden Bereiche der Aufschließungszone „BW-A1“ eine Einschränkung auf „maximal 2 Wohneinheiten pro Grundstück (2WE)“ erfolgen.

[13] Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag im Jahr 2011 bei 2,36Personen pro Haushalt

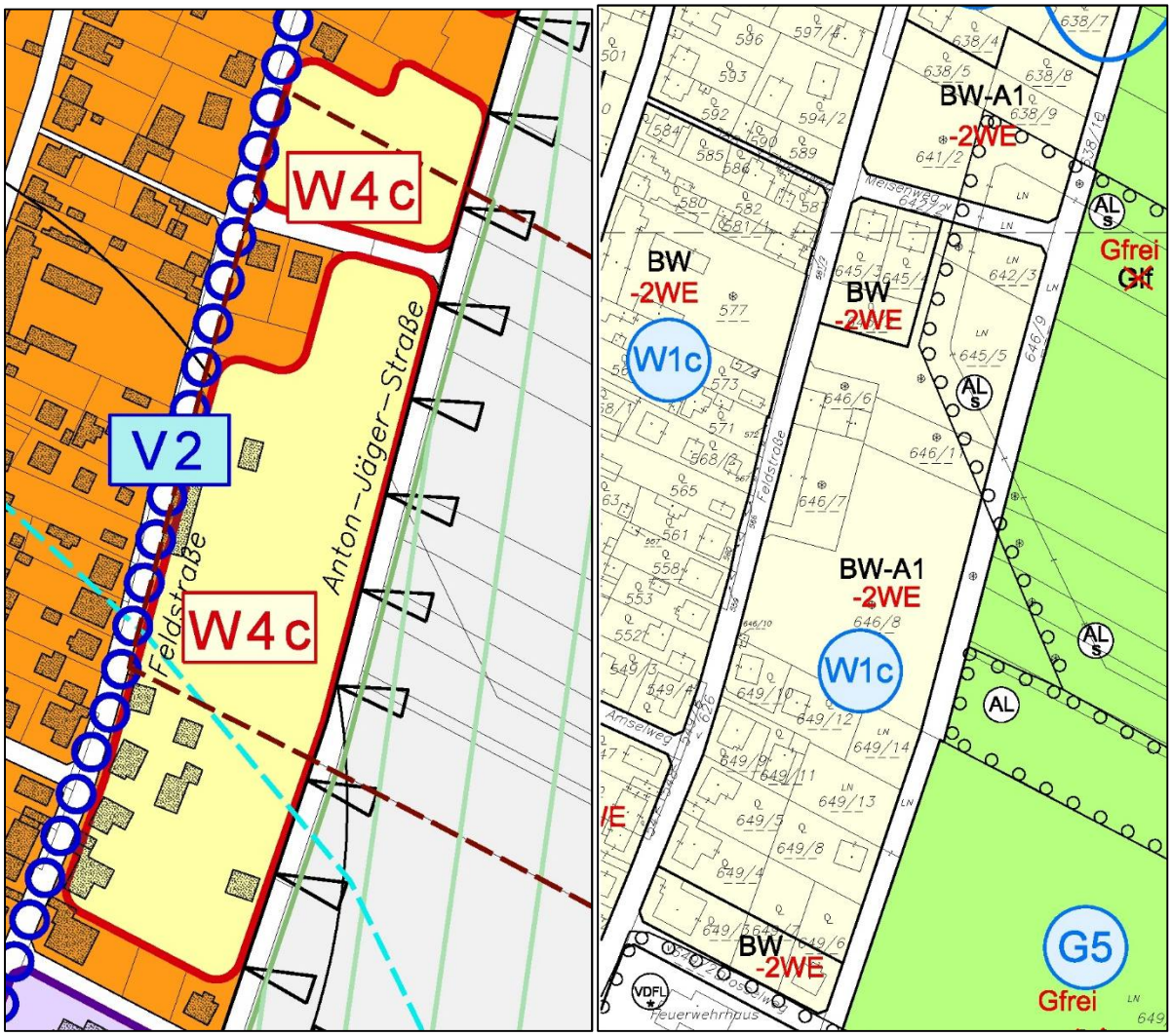


Abbildung 16: vergrößerter Ausschnitt der Maßnahme „W4c“ aus dem Entwurf zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“ sowie aus dem Ebtwurf zur Änderung des Flächenwidmungsplanes im Maßstab 1:3.000

Anmerkung: Neben der geplanten Einschränkung auf „maximal 2 Wohneinheiten pro Grundstück (-2WE)“ (siehe Beschreibung und Begründung unter dem Änderungspunkt W1c) sind für diese Bereiche keine weiteren Änderungen im Flächenwidmungsplan vorgesehen. (siehe nachfolgenden Ausschnitt aus dem Entwurf zur Änderung des Flächenwidmungsplanes). Die rechtskräftigen Freigabebedingungen für die gegenständliche „Aufschließungszone“ sollen auch weiterhin beibehalten werden.

C.3.5 W5 – ABSICHERUNG BESTEHENDER WOHNGEBIETSBEREICHE ORDER EINZELGRUNDSTÜCKE MIT VERDICHTETER BEBAUUNG IN ZWÖLFAXING

Neben den Wohngebietsbereichen mit lockerer Bebauung (siehe Maßnahme“W1c“ in Kapitel C.3.1) gibt es in Zwölfaxing insgesamt fünf Wohngebietsbereiche im Gesamtausmaß von rd. 2,39ha mit bestehenden verdichteten Bebauungsstrukturen.

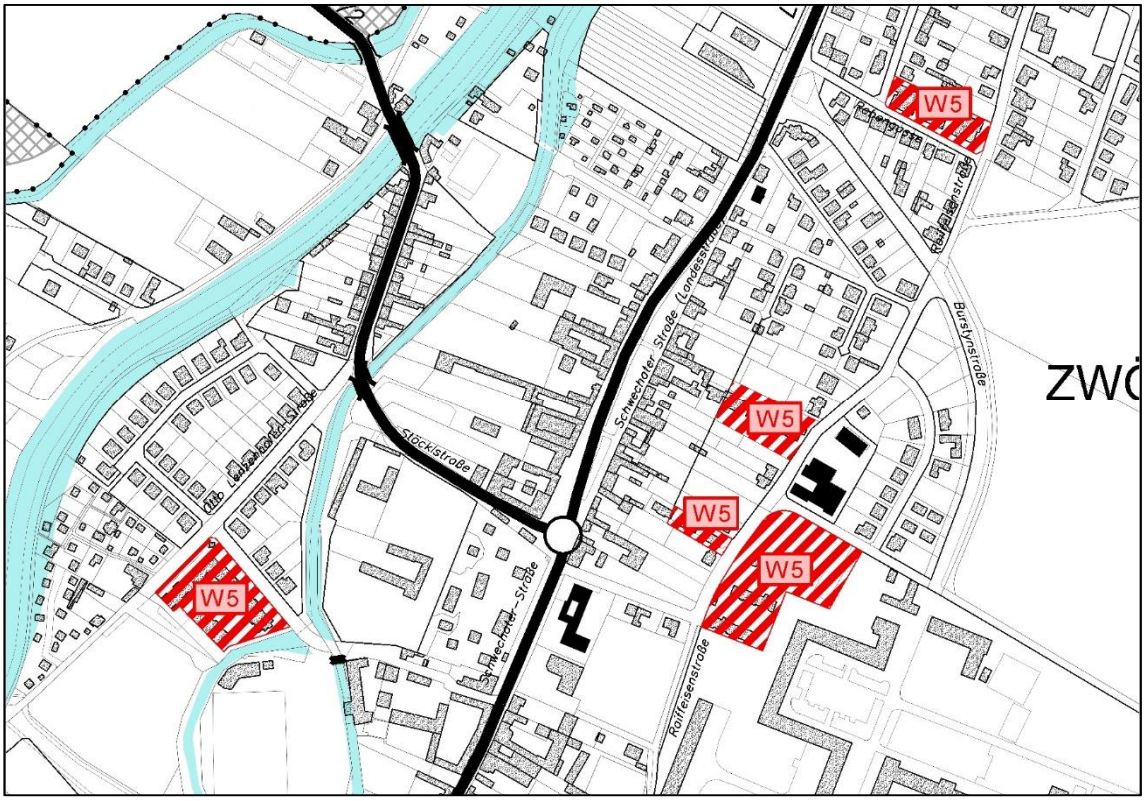


Abbildung 17: Verortung der verdichteten Wohngebietsbereiche in Zwölfaxing im Zusammenhang mit der Maßnahme „W5“ des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes im Maßstab 1:7.000

Diese sollen im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ hervorgehoben und auch im Hinblick auf die Festlegungen des Bebauungsplanes laufend einer Überprüfung unterzogen werden, um möglicherweise zusätzliche, über den Bestand hinausgehende Verdichtungen Einhalt zu gebieten, die den Zielsetzungen der zukünftigen Einwohnerentwicklung der Gemeinde entgegenstehen könnten.

Anmerkung: Für diese Bereiche sind im Flächenwidmungsplan derzeit keine Änderungen vorgesehen.

D. ZENTRUMS- / WIRTSCHAFTS- UND INFRASTRUKTUR - ENERGIE

D.1. GRUNDLAGENERHEBUNG

Eine detaillierte Grundlagenerhebung zu den wichtigsten Aspekten der Wirtschaftsstruktur im Gemeindegebiet von Zwölfaxing ist dem Grundlagenbericht (Ordner I – Abschnitt A, Kapitel D) bzw. den Plandarstellungen „Betriebsstättenkonzept“ sowie Energie- und Klimawandel (Ordner II, Abschnitt G bzw. J) zu entnehmen.

D.2. ZIELSETZUNGEN DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES

Aus den Ergebnissen der Grundlagenerhebung (siehe betreffende Kapitel im Grundlagenbericht im Ordner I, Abschnitt A) sowie den nachfolgend angeführten siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen die auch in der Analyse des „Siedlungskonzeptes“ (siehe Plandarstellung in Ordner II, Abschnitt D) verortet werden, wurden für den Themenbereich „Zentrums- /Wirtschafts- und Infrastruktur“ sowie „Energie“, im Verordnungstext „Besondere Ziele und Maßnahmen der örtlichen Raumordnung“ des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Gemeinde verankert (siehe Kap. „I“ des gegenständlichen Erläuterungs- und Umweltberichtes), aus denen sich nachfolgende Maßnahmen des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ ableiten.

Nachfolgend werden die im Örtlichen Entwicklungskonzept vorgesehenen konkreten Planungsabsichten zum Themenbereich „Zentrums-, Wirtschafts- und Infrastruktur - Energie“, sowie die daraus ev. resultierenden, unmittelbaren bzw. mittel- bis langfristig geplanten Widmungsänderungen im Flächenwidmungsplan, ausführlich beschrieben und begründet.

D.3. SIEDLUNGSSTRUKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR EINE BETRIEBLICHE ENTWICKLUNG

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Sicherung der Gemeinde als lokaler Wirtschaftsstandort eine wichtige Aufgabe des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ der Gemeinde Zwölfaxing darstellt.

Im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan (Stand der aktuellen Baulandflächenbilanz) der Gemeinde Zwölfaxing sind insgesamt rd. 15,5ha der Baulandflächen als „Bauland – Betriebsgebiet (BB)“ gewidmet, Industriegebietsflächen sind innerhalb des Gemeindegebietes keine vorhanden.
6,18ha davon sind bebaut und rd. 60,1% (9,29ha) unbebaut. Allerdings befinden sich rd. 7,77ha der noch unbebauten Betriebsgebietsflächen im Gemeindegebiet innerhalb des Abflussbereiches für hundertjährliche Hochwasserereignisse „HQ-100“ bzw. der „Gelben Gefahrenzone“ gemäß rechtskräftigem Gefahrenzonenplan „Schwechat Unterlauf“ und stehen daher derzeit für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Die tatsächlich bebaubaren Betriebsgebietsreserveflächen in der Gemeinde belaufen sich demnach auf rd. 1,6ha bzw. rd. 10% der Flächen in der Widmung „Bauland – Betriebsgebiet (BB)“.

Für jenen Teil der unbebauten Flächen in der Widmung „Bauland – Betriebsgebiet (BB)“ im Südwesten des Gemeindegebietes (rd. 6,3ha zwischen „Mitterbach“, „Kalter Gang“ und dem

Fischteich an der Gemeindegrenze zu Himberg) ist absehbar, dass diese auch nach der Fertigstellung des Hochwasserschutzes innerhalb des „Gelben Gefahrenbereiches“ gemäß Gefahrenzonenplan verbleiben werden. Da sich die betreffenden Flächen im Besitz der Gemeinde Zwölfaxing befinden, wurde auch bereits im „Siedlungskonzept“ (siehe Ordner II, Abschnitt D) eine Rückwidmung der Flächen in Grünland empfohlen. Eine entsprechende Umsetzung dieser Maßnahme wird auch im nachfolgenden Kapitel E.2.7 als Maßnahme „G7“ des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ festgelegt und in weiterer Folge durch entsprechende Änderungen im Flächenwidmungsplan umgesetzt.

Der zweite Teil der Reserveflächen in der Widmung „Bauland – Betriebsgebiet (BB)“ befindet sich nordwestlich der „Schwechater Straße“ und dem „Kalten Gang“, nördlich des Ortszentrums. Auch hier liegt ein nicht unerheblicher Teil der Flächen nach wie vor innerhalb der „Gelben Gefahrenzone“ gemäß dem rechtskräftigen Gefahrenzonenplan „Schwechat Unterlauf“ (GZ 2017049) mit dem Genehmigungsschreiben (2021-0.662.694). Jener Teilbereich nördlich des Kleingartengebietes bzw. angrenzend an Wohnbaulandflächen weist eine kleinteilige Parzellierung auf und konnte aufgrund der Vielzahl an Grundeigentümern bisher nicht seiner Bestimmung als Betriebsgebiet zugeführt werden. Aufgrund der geplanten Rückwidmung von mehreren Hektar Betriebsgebietsflächen (siehe oben) gewinnen allerdings die verbleibenden Betriebsgebietsflächen im Gemeindegebiet zunehmend an Bedeutung, sodass diesbezüglich eine Mobilisierung mehr als sinnvoll erscheint. Aus diesem Grund soll durch die Maßnahme „B3“ des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ und entsprechend auch durch daraus resultierende Abänderungen im Flächenwidmungsplan (siehe Kap D.4.3) dieses Ziel erreicht werden.

Gemäß „Betriebsstättenkonzept“ gibt es derzeit für einen im Ortszentrum ansässigen Kleinbetrieb einen Erweiterungsbedarf sowie einen betrieblichen Leerstand.

Um der Gemeinde Zwölfaxing trotz der räumlichen Beschränkung des Gemeindegebietes, verschärft durch die rechtlichen Rahmenbedingungen des „Regionalen Raumordnungsprogramms“ „Südliches Wiener Umland“ (regionale Siedlungsgrenzen, Landwirtschaftliche Vorrangzone“ Erhaltenswerter Landschaftsteil, Regionale Grünzonen) und relativ geringen betrieblicher Baulandreserven auch zukünftig Einnahmen aus der Kommunalsteuer zu sichern, soll durch die Maßnahme „B1" des „ÖEK“ (siehe Kapitel D.4.1) der Versuch unternommen werden, durch die Anregung eines interkommunalen Projektes zumindest langfristig neue Betriebsgebietsflächen zu schaffen oder zumindest in Aussicht zu stellen. Diesbezüglich ist Folgendes anzumerken:

Diskussion „Überregional bedeutsamer Betriebsgebietsstandorte“ gemäß Entwurf zum „Regionalen Raumordnungsprogramm für den Bezirk Bruck an der Leitha“:

Im März 2021 wurde von Seiten des Landes NÖ eine „Leitbildkarte – Betriebsgebietsentwicklung“ für den Bezirk Bruck an der Leitha zur Diskussion gestellt. In

dieser wird u.a. auch die Gemeinde Zwölfaxing in den Bereich „Überregional bedeutsamer Betriebsgebietsstandorte“ mit einbezogen (siehe nachfolgende Abbildung).

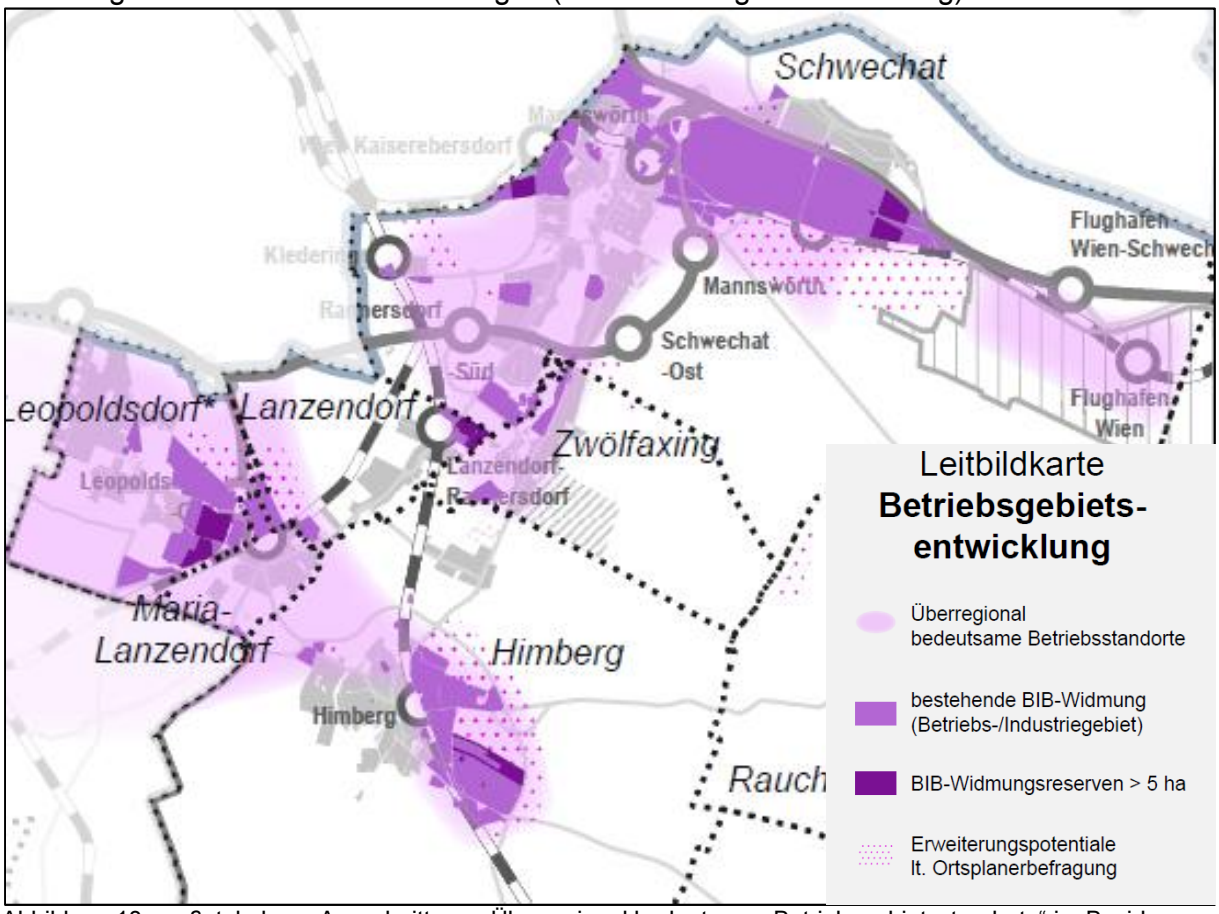


Abbildung 18: maßstabsloser Ausschnitt aus „Überregional bedeutsame Betriebsgebietsstandorte“ im Bezirk Bruck an der Leitha vom März 2021

Gemäß Gemeindesteckbrief vom April 2022 erfolgte eine Einschätzung der Überörtlichen Betriebsgebietsentwicklung für die Gemeinde Zwölfaxing auf Basis des Standes vom 31.12.2020 und somit unter veralteten Voraussetzungen. So wurde darin weder die bereits projektierte Umfahrungsstraße „B233“ berücksichtigt, als auch die nunmehr vorgesehene Rückwidmung der rd. 7ha Betriebsgebietsflächen in der Gemeinde Zwölfaxing mit einbezogen, die zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Karte aufgrund des rechtskräftigen Gefahrenzonenplanes „Schwechat – Unterlauf“ (GZ 2017049) mit dem Genehmigungsschreiben (geschäftszahl 2021-0.662.694) bereits absehbar war, da diese Fläche auch nach der Fertigstellung des Hochwasserschutzes innerhalb der „Gefahrenzone“ für Hochwassergefährdungsbereiche verbleiben würde.

Im „Gemeindesteckbrief vom April 2022 wurde die Gemeinde Zwölfaxing als Betriebsstandort grundsätzlich sehr positiv und als „regional bedeutender Standortraum“ bewertet. Gleichzeitig wurde jedoch auf rd. 8,2ha bestehende Baulandreserven verwiesen und mit dieser Begründung die seitens der Gemeinde vorgeschlagene Abänderung der regionalen Siedlungsgrenze (ZW01) zugunsten eines interkommunalen Betriebsgebietsbereiches im Ausmaß zwischen 4-5ha auf dem Gemeindegebiet Zwölfaxing abgeschmettert: *„In der sich dynamisch entwickelnden Region Bruck an der Leitha ist es im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung besonders wichtig, optimal geeignete und damit überörtlich bedeutende*

Standorträume zu identifizieren und diese für qualitativ hochwertige Betriebsansiedlungen zu reservieren. Laut regionalem Entwicklungsleitbild sind die Betriebsgebiete der Gemeinde Zwölfaxing der Standortkategorie regional bedeutender Standortraum zugeordnet. Die Standortvoraussetzungen der Bauland Betriebsgebiet und Bauland Industriebgebiet (BIB) Reserve- bzw. Potenzialflächen in der Gemeinde wurden lt. NÖ Grundlagenstudien1 im Einzelnen wie folgt beurteilt:“

Bauland Betriebsgebiet und Bauland Industriegebiet (BIB) Stand 31.12.2020					Potenzialflächen	
BIB Gesamt	BIB Bebaut	BIB Reserve absolut	Anteil an BIB Gesamt	davon aktivierbar[3]	lt. Gewerbescreening[2]	lt. Befragung[3]
13,9 ha	5,7 ha	8,2 ha	59 %	derzeit 9,29ha Betriebsgebietsreserven, Gemäß ÖEK-Vorentwurf könnte sich eine diesbezügliche Reduktion ergeben da sich diese im HQ-100-Bereich befinden	Kein ÖEK	ja im Norden der Gemeinde an der Grenze zum Gemeindegebiet von Schwechat westlich der geplanten Umfahrungsstraße "B233" 4-5ha. Allerdings unter der Voraussetzung einer Abänderung der linearen Siedlungsgrenzen gemäß RegRop. sowie nur im Sinne eines gemeinschaftlichen Projektes mit der Nachbargemeinde Schwechat.

Empfehlungen lt. Grundlagenstudien Raumplanung für den Standortraum 9 (Lanzendorf, Schwechat, Zwölfaxing)			Empfehlungen lt. Verkehrsuntersuchung Betriebsgebiete NÖ	Zusammenfassende Bewertung lt. NÖ Grundlagestudien
Screening Logistikflächen	Screening Gewerbeflächen	Umwelt und Standortmerkmale Potenzialflächen		
Gesamtbewertung Standortraum 9: sehr gut gute Anbindung an das hochrangige Verkehrsnetz, Nähe zum Alberner Hafen und zum Flughafen Schwechat; gute ÖV Anbindung; größere, noch unbebaute Flächen nur im Bereich Schwechat; Synergieeffekte durch bestehende Logistikbetriebe und unmittelbare Nähe zu Wien → für Logistiknutzung **eingeschränkt geeignete** BIB-Reserveflächen in Zwölfaxing	**Gesamtbewertung Standortraum 9: sehr gut** Nähe zum Flughafen Wien-Schwechat, zu den Donauhäfen Albern und Freudenau und zum Güterterminal Wien Süd; sehr gute ÖV und IV Erreichbarkeit; v.a. bestehende Potentialflächen von großer Bedeutung → für Gewerbenutzung **optimal geeignete** BIB-Reserveflächen in Zwölfaxing	**nicht bewertet**	Ungünstige Verträglichkeit der BIB-Reserveflächen aus verkehrlicher Sicht (angrenzendes Wohngebiet) → **keine verkehrliche Empfehlung**	Bewertet wurden 7,7 ha BIB-Reserveflächen; **Zusammenfassend keine optimale Eignung der bewerteten Flächen für Logistik, Gewerbe und/oder Büronutzung**

Der darauf erfolgte Anpassungswunsch mit nachfolgender Begründung wurde auf den Abstimmungstermin mit der Gemeinde auf den 13.5.2022 vertagt.

ID	betrifft	Anpassungswunsch Gemeinde	Begründung Gemeinde
ZW04	üöBG	Entwicklung eines interkommunalen Betriebsgebietsstandortes und der Schaffung eines Betriebsgebietsbereiches im Anschluss an die zukünftige Umfahrung beiderseits der Gemeindegrenzen von Zwölfaxing und Schwechat östlich der der SGZ ZW_01	im Zuge der Schaffung der projektierten Umfahrung „B233“ zwischen dem S1-Anschluss „Schwechat-Süd“ und der „B15 in Himberg eröffnen sich neue Möglichkeiten zur Interkommunalen Entwicklung eines Betriebsgebietsstandortes nordöstlich des bebauten Siedlungsbereiches von Zwölfaxing

fachliche Einschätzung Planungsbüro	Vorschlag weitere Vorgehensweise
angesprochener bestehender Standortraum in den landesweiten Grundlagestudien nicht bewertet; interkommunale Nutzungsabsicht	Klärung der weiteren Vorgehensweise beim Gemeindetermin

Der im April 2022 zur Diskussion stehende Entwurfsstand des „Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Bezirk Bruck an der Leitha“ hinsichtlich der seitens des Landes vorgeschlagenen Betriebsgebietszonen unter dem Vorzeichen obig beschriebener Ablehnung einer Korrektur der „regionalen Siedlungsgrenze (ZW01)“, ist bei genauerer Betrachtung zu hinterfragen, wenn man sich die Abgrenzung des vorgeschlagenen Betriebsgebietsstandortes „ST14“ auf dem Gemeindegebiet der Stadtgemeinde Schwechat vor Augen führt (siehe nachfolgende Abbildung). So wurde in diesem Entwurf in unmittelbarer Nähe zur Gemeindegrenze von Zwölfaxing zwischen der „B11“, der Trasse der „S1“ sowie der in Planung befindlichen Umfahrungsstraße „B233“ ein rd. 16ha großer Bereich als Betriebsgebietsstandort vorgeschlagen.

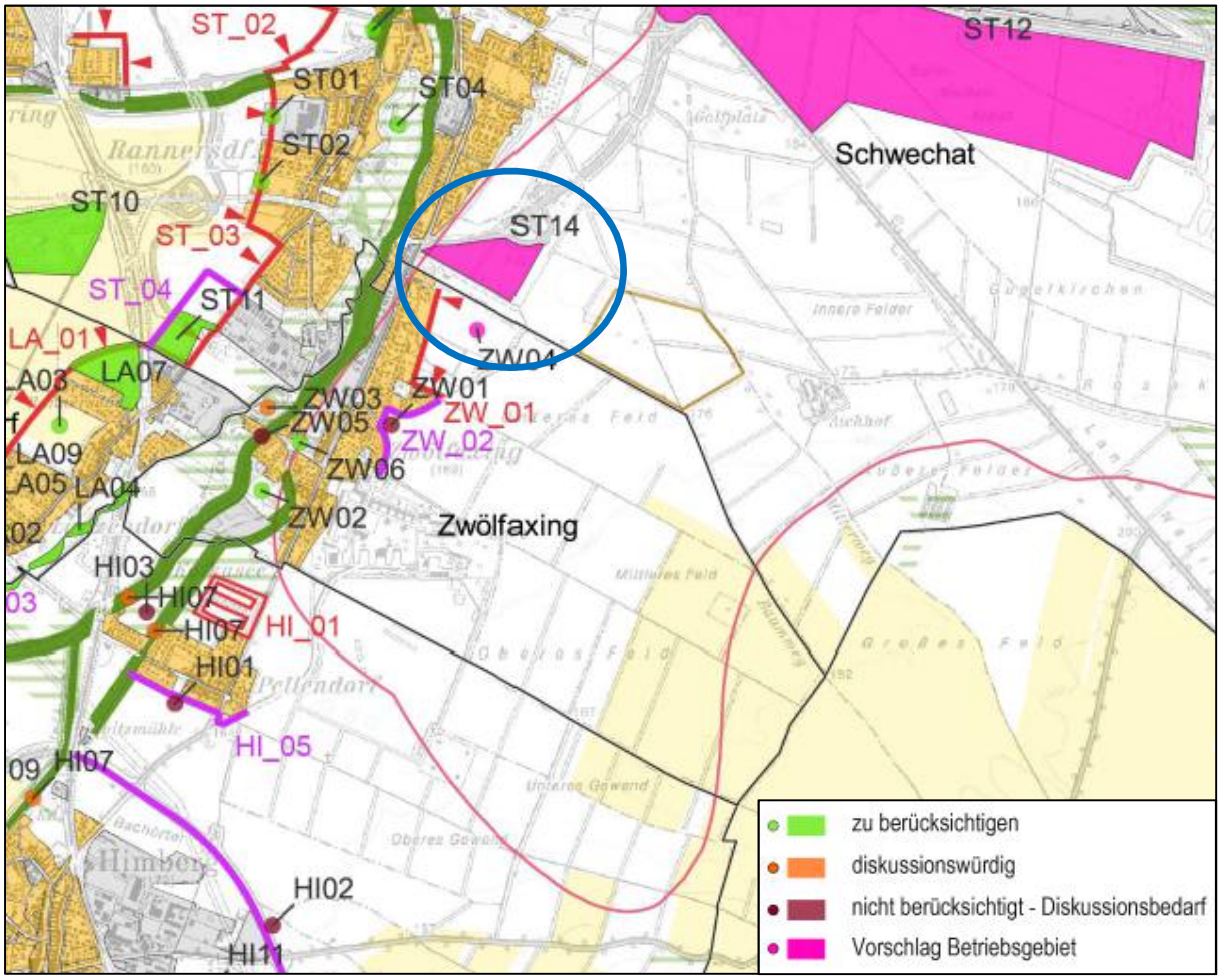


Abbildung 19: maßstabsloser Ausschnitt aus dem Entwurf zum Reg Rop für den Bezirk Bruck an der Leitha mit dem in rosa gekennzeichnetem Diskussionsbereich „ZW04“ für einen interkommunalen Betriebsstandort sowie dem Vorschlag für ein Betriebsgebiet im Bereich der Stadtgemeinde Schwechat „ST14“ im blau gekennzeichneten Bereich

Dieser Umstand wurde u.a. am „Gemeindetermin“ vom 13.5.2022 gemeinsam mit einem Vertreter der Abteilung „RU7“ der NÖ Landesregierung erörtert.

Gemäß übermitteltem Protokoll des Gemeindegespräches wurden hinsichtlich des diskutierten interkommunalen Betriebsgebietsstandortes relativ unkonkrete Äußerungen seitens der Landesvertretung festgehalten:

- *Gemeinde: ein Betriebsgebiet ist im Überflutungsgebiet gewidmet, wird rauskommen aus FWP; bei Rannersdorf ist gemeinsam mit Schwechat ein BIB geplant, würden wir uns gerne offenhalten; Zufahrt dort auch über Gemeindegebiet von Schwechat; Büro Mecca/RU7: nehmen den Wunsch auf, müssen wir uns genauer anschauen; SG wirkt, müsste man dann umbiegen; altlastensanierter Standort; Siegl: ist gewidmet, aber nicht sichtbar; Mecca: evtl. nicht aktuell der Plan, evtl. noch Unterlagen einmelden, wenn vorhanden*
- *RU7 ad Betriebsgebiete: Gemeinde wird weiterhin die Möglichkeit haben, den lokalen Bedarf zu decken mit 2 ha-Entwicklungsschritten; unbeschränkte Wiederholungsmöglichkeit, wenn 70% der Flächen bebaut sind; in den überörtlich bedeutsamen, interkommunalen BIB wird es dann größere Widmungsmöglichkeiten geben; Info-Veranstaltung der Ecoplus zu interkommunalen Betriebsgebieten geplant“*

Gemäß einer Informationsveranstaltung der Abteilung „RU7“ des Amtes der NÖ Landesregierung vom 14.3.2023 ist eine Überarbeitung des Entwurfes kurz vor Fertigstellung und soll demnächst zur öffentlichen Auflage gebracht werden.
Hinsichtlich der zukünftig getroffenen Abgrenzungen (regionale Siedlungsgrenze, Festlegung „Überregional bedeutsamer Betriebsgebietsstandorte“, etc.) des neuen Regionalen Raumordnungsprogramms für den Bezirk Bruck an der Leitha, das frühestens Ende 2023 Rechtskraft erlangen dürfte, können daher zu diesem Zeitpunkt keine Aussagen getroffen werden.
Es werden somit als Rahmenbedingung für eine betriebliche Entwicklung der Gemeinde Zwölfaxing die derzeit rechtskräftigen Festlegungen gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm „Südliches Wiener Umland“ herangezogen. Dies betrifft insbesonders auch die Diskussion und Variantenanalyse im Zusammenhang mit dem Änderungspunkt „B1“ hinsichtlich eines langfristigen interkommunalen Betriebsgebietsstandortes in der Gemeinde (siehe nachfolgendes Kap. D.4.1.).

D.4. MASSNAHMEN IM „ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPT“

(siehe Plandarstellung zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“, M 1:5.000 im Ordner III, Abschnitt L)

D.4.1. „B1 – EIGNUNGSBEREICH FÜR EINEN INTERKOMMUNALEN BETRIEBSSTANDORT „SCHWECHAT / ZWÖLFAXING“– UMWELTBERICHT

D.4.1.1. AUGANGSSITUATION UND ZIEL DER GEPLANTEN MASSNAHME

Hinsichtlich der Ausgangslage sei auf das Kapitel „D3“ verwiesen, in dem die Schwierigkeit, betriebliche Flächen in der Gemeinde zu entwickeln, ausführlich beschrieben wird. Der Gemeinde soll aber zumindest mittel- bis langfristig die Möglichkeit eröffnet werden, auch im Hinblick auf die wirtschaftliche Entwicklung von ihrer Lage im engeren Umland von Wien, bzw. innerhalb der „Airportregion“ zu profitieren, wobei zusätzliche Verkehrsbelastungen bzw. Emissionen im Ortsgebiet selbst aber unbedingt vermieden werden müssen. Unter

Ausnutzung des Standortvorteiles in unmittelbarer Nähe der geplanten Umfahrungsstraße „B233“ bzw. der Verkehrsanbindung an die „S1“ (Abfahrt „Rannersdorf“) erscheint die Entwicklung eines attraktiven, eventuell auch interkommunalen Betriebsgebietes im Gemeindegebiet von Zwölfaxing aus raumordnungsfachlicher Sicht daher grundsätzlich sinnvoll. Dies insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt, dass die Gemeinde als Folge der Errichtung des Hochwasserschutzes zwischen dem „Mitterbach“ und dem „Kalten Gang“ im Gemeindebesitz befindliche, rechtskräftig gewidmete Flächen mit der Widmung „Bauland - Betriebsgebiet (BB)“ mit einer Bruttofläche von ca. 6,3ha im Zuge dieser Überarbeitung des Örtlichen Raumorndungsprogammes in Grünland zurückwidmet (Siehe Pkt. G7 des ÖEK bzw. der Änderung des Flächenwidmungsplanes bzw. Variante „A“ in der folgenden „Variantenuntersuchung“)

D.4.1.2. EINGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES FÜR DIE ENTWICKLUNG VON VARIANTEN IM „UMWELTBERICHT“

„ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSRAHMENS“ IM SINNE DES §24(2) DES NÖ-RAUMORDNUNGSGESETZES 2014 IDGF.

Auswirkungen oder Unverträglichkeiten ..werden untersucht hinsichtlich...	Rechtlich relevante Schutzvorgaben	Untersuchungsmethode
Lage, Siedlungs-struktur,	Mögliche siedlungsstrukturelle Auswirkungen eines möglichen „Betriebsgebietsstandortes“ unter Berücksichtigung der Vermeidung wechselseitiger Störungen (insbesondere von Störungen für Wohnbauland)	**Entwicklung und Bewertung von Planungsvarianten durch:** Siedlungsstrukturelle Analyse im Hinblick auf die grundsätzliche Baulandeignung unter besonderer Berücksichtigung der Planungsrichtlinien anhand aller relevanten Baulandeignungsfaktoren (Naturgefahren, Siedlungsstruktur, Verkehrserschließung, Konfliktpotential / Störbereiche, technische Infrastruktur,…)

Aufgrund der sich aus der Aufgabenstellung ergebenden Grundanforderungen bzw. der zuvor in Kapitel „D.3“ angeführten Rahmenbedingungen erscheinen folgende raumordnungsfachliche bzw. umweltrelevante Faktoren für die Standortwahl ausschlaggebend:

- Übergeordnete raumordnungsfachliche Festlegungen
- grundsätzliche Baulandeignung (Natur- und Standortgefahren)
- Lage ohne Beeinträchtigung der bestehenden Siedlungsstruktur bzw. ohne unmittelbare Nachbarschaft von Wohnbaulandflächen (vorausschauende Vermeidung von Nutzungskonflikten, Lärm, etc.)
- Auswirkung auf das Landschaftsbild in Bezug auf die Reduktion der freien Landschaft im Osten des Gemeindegebietes und dem geschlossenen Ortsbereich von Zwölfaxing
- Verkehrstechnische Anbindung an die Hauptverkehrsachsen (Landesstraßen sowie der geplanten Umfahrung „B233“ bzw. in weiter Folge zur „S1“
- wirtschaftliche Erschließbarkeit sowie günstig herstellbare technische Infrastruktur

- Vermeidung des Verbrauches von hochwertigen Ackerflächen sowie einer Zerschneidung der landwirtschaftlichen Flächen im Hinblick auf eine effiziente Nutzung der Agrarflächen (Erhaltung einer funktionsfähigen Landwirtschaft)

D.4.1.3. VARIANTENANALYSE UND BEWERTUNG

Im Zuge der Variantenbewertung sollen die bei der Abgrenzung des Untersuchungsrahmens („Scoping“) (siehe Kapitel B.1.3 des gegenständlichen Erläuterungsberichtes) für den „SUP“-Entwurf zu untersuchenden raumrelevanten Aspekte im Hinblick auf „Umweltauswirkungen“ ausführlich behandelt werden.

Neben dem bereits in den eingereichten SUP-Unterlagen vom Jänner 2023 „Eignungsbereich für einen interkommunalen Betriebsstandort „Schwechat / Zwölfaxing“ – „Bereich C“ (siehe nachfolgende Abbildung), werden im Zuge der gegenständlichen Variantenanalyse zwei weitere potentielle Standorte hinsichtlich der oben angeführten Kriterien einer Prüfung unterzogen. Einerseits der Standort „A“, es handelt sich um Flächen in der rechtskräftigen Widmung „Bauland – Betriebsgebiet (BB)“, die seit nunmehr rd. 20 Jahren aufgrund ihrer Lage innerhalb des Abflussbereiches für hundertjährliche Hochwasserereignisse (HQ-100) nicht bebaut werden konnten, und andererseits um Flächen nordöstlich des Kasernenareals („Untersuchungsbereich „B“).

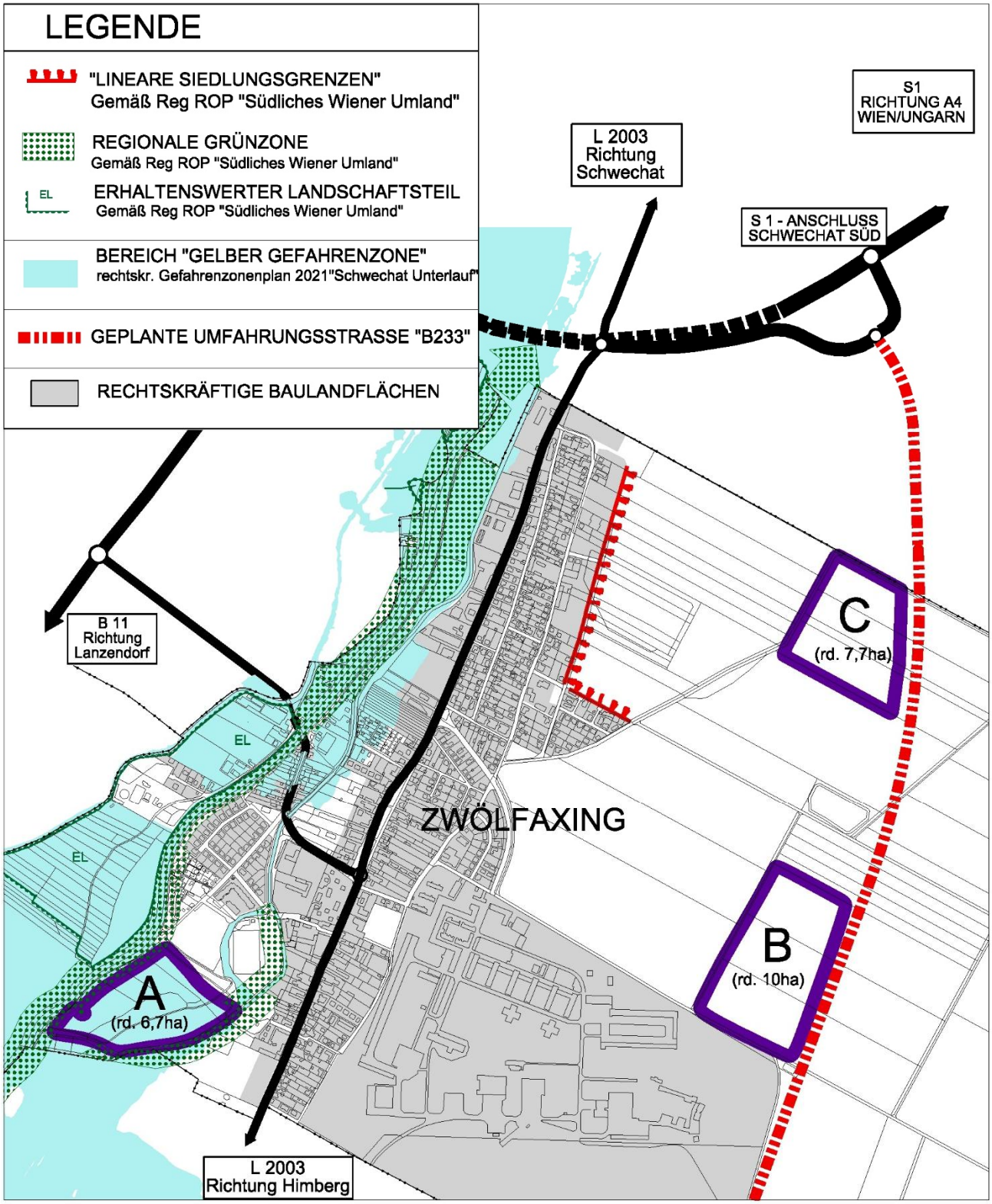


Abbildung 20: Standorte (A-C) des Variantenvergleiches der Maßnahme „B1“ im Maßstab 1:15.000

VARIANTENANALYSE	**UNTERSUCHUNGSBEREICH „A“** Lage im Südwesten des Gemeindegebietes – Flächen in der rechtskräftigen Widmung „Bauland – Betriebsgebiet (BB)“ bisher unbebaubar	**UNTERSUCHUNGSBEREICH „B“** Nordöstlich des Areals der „Burstynkaserne“	**UNTERSUCHUNGSBEREICH „C“** Im Norden des Gemeindegebietes an der Gemeindegrenze zur Stadtgemeinde Schwechat
Zur besseren Nachvollziehbarkeit wurde in der nachfolgenden Tabelle eine Bewertung der Eignung bezüglich der einzelnen Standortkriterien mit folgender Farbskala durchgeführt: „grün“: sehr gute bis gute Eignung; „gelb“: mittlere Eignung; „rot“: schlechte oder keine Eignung			
Größe des dargestellten Untersuchungsbereiches	6,7ha	10ha	7,7ha
Nutzungskonflikte mit Regionalem Raumordnungsprogramm „Südliches Wiener Umland“	„keine“	Landwirtschaftliche Vorrangzone	außerhalb „Regionale Siedlungsgrenze Landwirtschaftliche Vorrangzone
Natur- und Standortgefahren	Lage innerhalb des Gefährdungsbereiches für Hochwasserereignisse gemäß Gefahrenzonenplan „Schwechat – Unterlauf“	Zwei Fließwege von Hangwässern mit einem Einzugsgebiet von mehr als 100ha queren den Untersuchungsbereich	„keine“
Grundwasser	kleiner 2m	über 4m	über 4m
Siedlungsstrukturelle Lage im Hinblick auf die Umsetzung des gegenständlichen Vorhabens	Lage in rd. 30m Entfernung zu potentiellen Siedlungserweiterungsflächen für Wohnbauland	Lage in rd. 600m Entfernung zu bestehenden Wohngebietsbereichen, in unmittelbarer Nähe zum Areal der Burstynkaserne.	Lage in rd. 530m Entfernung zu rechtskräftigen Wohnbaulandflächen
Bodenwertigkeit *eBOD-Bodenkarte; Abfrage vom 17.3.2023*	„mittelwertig“	„hochwertig“	„hochwertig“
Landschaftsbild in Bezug auf die Reduktion der freien Landschaft und Zerschneidung	Die Fläche bereits rechtskräftiger Betriebsgebietsflächen befindet sich Landschaftlich zwischen den Gewässerbereichen des „Kalten Gang“ und dem „Mitterbach“ und zerschneidet großflächig diesen Landschaftsbereich	Zerschneidung durch die Umfahrung „B233“ bereits gegeben – diese wird in diesem Bereich oberirdisch geführt.	Zerschneidung durch die Umfahrung „B233“ bereits gegeben – diese wird in diesem Bereich allerdings unterirdisch geführt.
Verkehrstechnische Anbindung	Die betreffenden Flächen haben keine verkehrstechnische Anbindung an das Straßennetz. Zwar wurden im Zuge der Widmung als Betriebsgebiet im Flächenwidmungsplan entsprechend öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen, diese jedoch nie realisiert und auch nicht seitens der privaten Grundstücksbesitzer in das öffentliche Gut abgetreten. Die theoretische Verkehrsanbindung führt zudem durch Wohngebiet zur „B11“, wodurch der Verkehr erneut durch die Ortsgebiete Zwölfaxing oder Pellendorf abgeleitet werden müsste.	Die Anbindung könnte entweder über den Knoten der „B233“ mit der „S1“ erfolgen und würde somit einerseits 650m über das Gemeindegebiet Zwölfaxing und danach rd. 500m über Schwechater Gemeindegebiet führen.Alternativ dazu wäre eine Lösung über einen eventuellen, derzeit in der Planung NICHT vorgesehenen Anschluss an die „B233“ gemäß Maßnahmenvorschlag „V5“ der „ÖEK“ mit einer gesonderten Abfahrt nordöstlich des Kasernenareals.	Die Anbindung würde rd. 500m über Schwechater Gemeindegebiet zum Knoten der „B233“ mit der „S1“ erfolgen. Dies erscheint natürlich nur dann sinnvoll realisierbar wenn eine Umsetzung des Betriebsgebietsbereiches „ST14“ gemäß der Karte „Überregional bedeutsamer Betriebsgebietsstandorte“ gemäß Entwurf zum „Regionalen Raumordnungsprogramm für den Bezirk Bruck an der Leitha“ erfolgen würde.
wirtschaftliche und technische Erschließbarkeit	Details der technischen und wirtschaftlichen Erschließbarkeit wurden aufgrund der derzeit nur konzeptionellen Überlegungen für keinen der drei Fälle überprüft		
Zusammenfassende Bewertung der untersuchten Varianten	Grün 2, Gelb 2, Rot 4	Grün 3, Gelb 3, Rot 2	Grün 3, Gelb 2, Rot 3

D.4.1.4. ZUSAMMENFASSUNG DER UNTERSUCHUNGSVARIANTEN „A“, „B“ UND „C“ IM RAHMEN DES „UMWELTBERICHTES“ UND VERGLEICH MIT DER „NULLVARIANTE“

Die obige Tabelle belegt, dass unter den derzeitigen Voraussetzungen keine der untersuchten Varianten „A“, „B“ oder „C“ für eine Umsetzung bzw. Festlegung im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ empfohlen werden kann.

Ad Variante „A“: Die Flächen im Ausmaß von rd. 6,7ha sind bereits seit rd. 20 Jahren als „Bauland – Betriebsgebiet (BB)“ inklusive entsprechenden erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesen. Eine Umsetzung scheiterte bislang an der Lage der Flächen innerhalb des Abflussbereiches für hundertjährliche Hochwasserereignisse (HQ-100) und auch nach der Fertigstellung des Hochwasserschutzes für die Gemeinde Zwölfaxing befinden sich die Flächen nach wie vor innerhalb der „Gelben“, teilweise sogar der „Roten“ Gefahrenzone gemäß des seit 2021 rechtskräftigen Gefahrenzonenplanes „Schwechat Unterlauf“. Der Bereich erfüllt nunmehr die Funktion eines Hochwasserretentionsraumes. Die Gemeinde Zwölfaxing entschloss sich somit die betreffenden Flächen endgültig wieder in Grünland umzuwidmen. Der gegenwärtige Variantenvergleich, der auch Defizite hinsichtlich der Anschlussmöglichkeit an hochrangige Verkehrsträger aufzeigt, spricht explizit für die getroffene Entscheidung der Gemeinde.

Ad Variante „B“: Der Untersuchungsbereich nördlich der „Burstynkaserne“ erscheint zwar grundsätzlich umsetzbar, da er derzeit, mit Ausnahme der Festlegung als „Landwirtschaftliche Vorrangzone“ im Reg Rop „Südliches Wiener Umland“ sowie querenden Hangwässern keine negativen Standorteigenschaften aufweist. Allerdings ist ein Anschluss an hochrangige Verkehrsträger nach dem aktuellen Planungsstand der Umfahrung derzeit nicht vorgesehen. Eine Verkehrsanbindung über die „Burstynstraße“ und somit durch das bestehende Wohngebiet bis zur „B11“ wird seitens der Gemeinde ausgeschlossen, da die Bestrebungen der Gemeinde definitiv (siehe Verkehrskonzept) auf eine Reduktion des Verkehrs im Ortszentrum abzielen und nicht auf eine weitere Verkehrszunahme.
Eine Empfehlung zur zukünftigen Umsetzung (als Eignungsbereich für betriebliche Entwicklung im ÖEK) kann daher nur dann ausgesprochen werden, wenn es eine Lösung der Verkehrsanbindung geben sollte, die einerseits nicht durch das Ortsgebiet von Zwölfaxing führt und andererseits von der technischen bzw. wirtschaftlichen Realisierbarkeit her tragbar erscheint.

Ad Variante „C“: Der Untersuchungsbereich „C“, der auch in den eingereichten „SUP-Unterlagen“ vom Jänner 2023 im „ÖEK“ vorgesehen war, kann derzeit ebenfalls nicht zur Umsetzung im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ empfohlen werden. Zwar weist dieser keinerlei Standortgefahren auf, allerdings befindet er sich außerhalb der rechtskräftigen „regionalen Siedlungsgrenze“ gemäß „Reg. Rop. „Südliches Wiener Umland“. Diesbezüglich sei auf die Ausführungen zu den betrieblichen Rahmenbedingungen in der Gemeinde Zwölfaxing in Kapitel „D.3.“ verwiesen. Eine Empfehlung zur weiteren Verfolgung dieses Standortes ist daher einerseits an die Festlegungen des neuen „Regionalen Raumordnungsprogramms für den Bezirk Bruck an der Leitha“ gebunden und andererseits an eine Umsetzung des darin verankerten, möglichen Betriebsgebietsstandortes „ST14“ auf dem Gebiet der Stadtgemeinde Schwechat. Selbst unter diesen positiven Vorzeichen würde dieser Standort eine interkommunale Zusammenarbeit für dessen Entwicklung (Anschluss der technischen Infrastruktur sowie verkehrstechnische Anbindung, etc.) erfordern.

Nullvariante:

Auch die Nullvariante entspricht nicht dem Ziel der Gemeinde hinsichtlich einer langfristigen Sicherung als Betriebsstandort wie sie auch – vor allem im Hinblick auf die geplante Rückwidmung von rd. 6,7ha Betriebsgebietsflächen im Gemeindegebiet – in den „Zielen und Maßnahmen“ (siehe Kap. I) verordnet werden:

- *Ausbau der interkommunalen Zusammenarbeit im Bereich der Entwicklung von Betriebsgebietsflächen durch Beteiligungen an Projekten im regionalen Kontext*

Aufgrund der bestehenden Situation – vor allem unter Berücksichtigung der derzeitigen rechtlichen Rahmenbedingungen gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm „Südliches Wiener Umland“ erscheint allerdings eine Empfehlung zur „Nullvariante“ unumgänglich.

C.4.1.5. ZUSAMMENFASSENDE EMPFEHLUNG DES UMWELTBERICHTES

Ein wesentliches Ziel dieses „Örtlichen Raumordnungsprogrammes“ der Gemeinde Zwölfaxing ist die langfristige Schaffung eines „Eignungsbereiches für einen interkommunalen Betriebsstandort „Schwechat/Zwölfaxing“. Aufgrund der gegenwärtigen rechtlichen Rahmenbedingungen erscheint eine diesbezügliche Festlegung und Verortung eines solchen Bereiches – wie er in der Untersuchungsvariante „C“ beschrieben und auch in den SUP-Unterlagen vom Jänner 2023 verortet wurde allerdings derzeit nicht umsetzbar. Eine diesbezügliche Überprüfung der Machbarkeit zu einem späteren Zeitpunkt - unter geänderten v.a. regionalplanerischen Rahmenbedingungen - wird jedoch seitens der Gemeinde Zwölfaxing angestrebt.

Aufgrund der oben angeführten Aspekte wird daher für die gegenständliche Überarbeitung des örtlichen Raumordnungsprogramms der Gemeinde Zwölfaxing mit Verordnung eines „örtlichen Entwicklungskonzeptes“ **hinsichtlich der geplanten Maßnahme „B1“ die Umsetzung der „Nullvariante“ empfohlen**.

D.4.2. „B2 – FLÄCHENSICHERUNG FÜR DEN BEDARF AN ZUSÄTZLICHEN BZW. FÜR DEN AUSBAU VON BESTEHENDEN ÖFFENTLICHEN, SOZIALEN SOWIE KOMMUNALEN EINRICHTUNGEN“

Ziel der Maßnahme ist einerseits die laufende Überprüfung des Erweiterungsbedarfes öffentlicher, sozialer oder kommunaler Einrichtungen und daraus resultierend auch eine etwaige Sicherung betreffender Flächen. Andererseits sollen im Falle des Bedarfs an Erweiterungen auch begleitende Maßnahmen im Bebauungsplan (z.B. durch den Verzicht der Festlegung von Bebauungsdichten, etc.) gesetzt werden.
Die bedarfsgerechten Anpassungen betreffen insbesondere den Bereich der Feuerwehr bzw. des Bauhofes („Feldgasse“/“Drosselweg“/“Anton Jäger-Straße“), sowie den Bereich der Volksschule und des Kindergartens („Raiffeisenstraße“/„Josef Andrä-Gasse“).

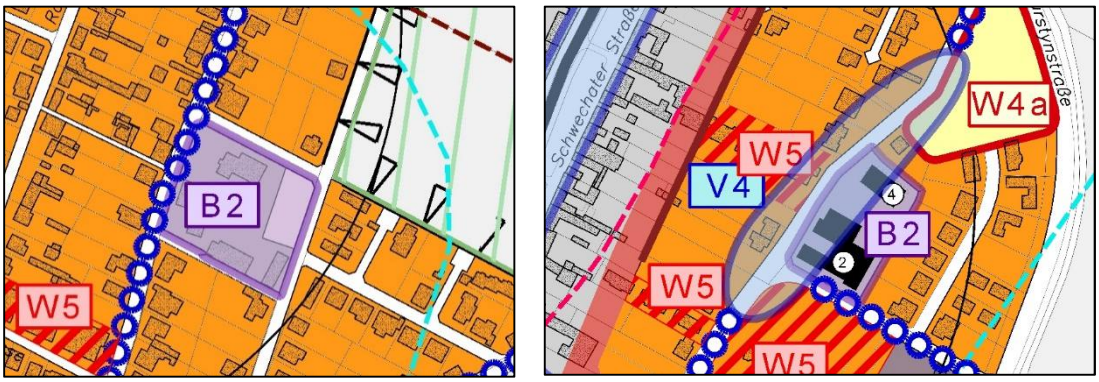


Abbildung 21: Ausschnitt aus dem Entwurf zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“ mit der Verortung von der Maßnahme „B2“ im Bereich der Feuerwehr und des Bauhofes (links) und der Volksschule und des Kindergartens (rechts) im Maßstab 1:5.000

Weiters sollen bedarfsgerechte Ergänzungen, wie z.B. soziale oder medizinische Einrichtungen, im Zuge einer eventuellen Umsetzung der geplanten Siedlungserweiterungsfläche „W2b“ vorgenommen werden (siehe auch diesbezügliche Realisierungsbedingungen in Kap. C.3.2).

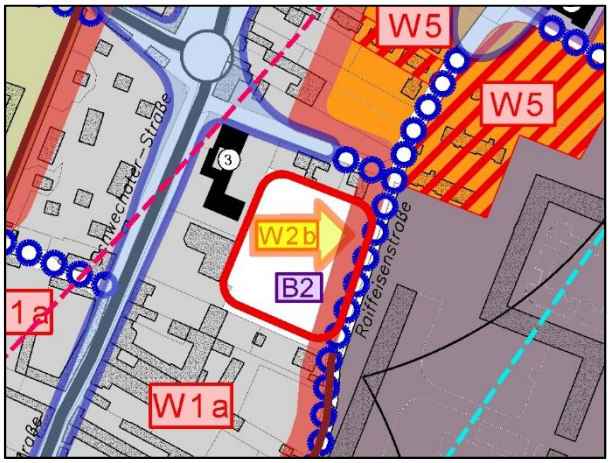


Abbildung 22: Ausschnitt aus dem Entwurf zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“ mit der Verortung von der Maßnahme „B2“ im Bereich der möglichen zukünftigen Siedlungserweiterungsfläche „W2b“ im Maßstab 1:5.000

Die Eignung des Standortes wird ausführlich im Variantenvergleich der Fläche „W2b“ (siehe Kap. C.3.2) beschrieben. Regelungen zur Integration wichtiger Einrichtungen der sozialen, kommunalen oder medizinischen Infrastruktur in das Siedlungserweiterungsgebiet könnten - über den erforderlichen „städtebaulichen Entwurf“ gemäß der vorgesehenen Realisierungsbedingungen hinaus, einerseits zum Zeitpunkt einer ev. Baulandausweisung über den Flächenwidmungsplan (z.B: Widmung in zwei Ebenen) erfolgen und/oder über den Bebauungsplan festgelegt werden.
Derzeit sind jedoch noch keine diesbezüglichen Änderungen im Flächenwidmungsplan vorgesehen.

D.4.3. „B3 – VERRINGERUNG DES KONFLIKTPOTENTIALS VON BESTEHENDEN UND ZUKÜNFTIGEN BETRIEBSGEBIETSBEREICHEN ZU ANGRENZENDEN WOHNBAULANDFLÄCHEN“

Der Bereich der Maßnahme befindet sich im Süden eines zusammenhängenden Betriebsgebietsbereiches westlich der „Schwechater Straße“, der im Süden derzeit direkt an Wohnbaulandflächen angrenzt.
Ziel der Maßnahme „B3“, die Verringerung des Konfliktpotentials zwischen dem südlichen Betriebsgebietsbereich mit rechtskräftig gewidmeten Flächen in der Widmung „Bauland – Betriebsgebiet (BB) und dem daran angrenzenden Wohngebietsbereich mit rechtskräftigen Flächen derzeit in der Widmung „Bauland – Wohngebiet (BW)“ sowie Flächen in der Widmung „Grünland – Kleingärten (Gkg)“ soll durch Festlegungen im Flächenwidmungsplan erfolgen.

Ebenfalls sollen durch die Neuregelung im Flächenwidmungsplan die Chancen auf eine Umsetzung der unbebauten Flächen in der Widmung „Bauland – Betriebsgebiet (BB)“ im Gemeindegebiet erhöhen, da aufgrund der ungünstigen Parzellenstruktur sowie der Vielzahl von Grundeigentümern in diesem Bereich bisher keine Betriebe angesiedelt werden konnten. Zusätzlich erschwerend kommt hinzu, dass rd. die Hälfte des Bereiches bislang – und möglicherweise Teilbereiche auch nach Fertigstellung des Hochwasserschutzes an der Schwechat – im Überflutungsbereich für hundertjährliche Hochwasserereignisse vom „Kalten Gang" liegen werden.

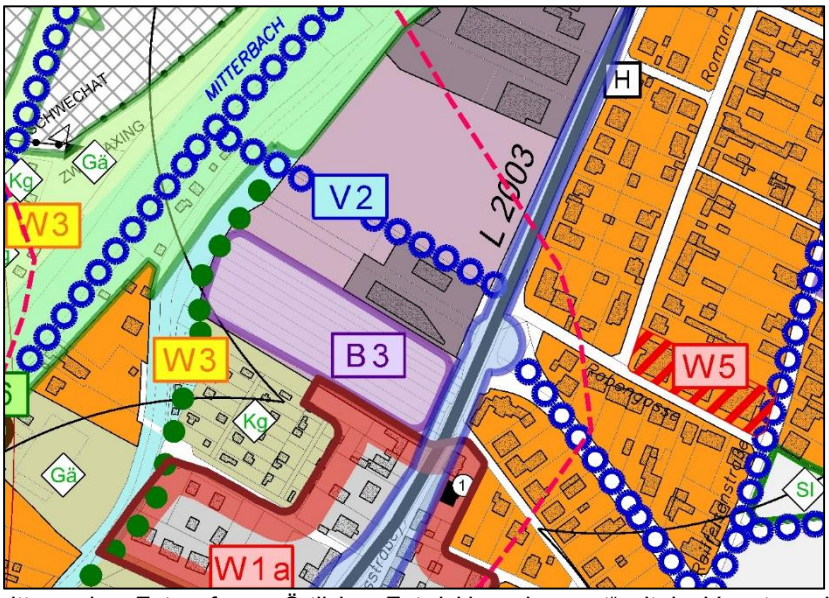


Abbildung 23: Ausschnitt aus dem Entwurf zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“ mit der Verortung der Maßnahme „B3“; im Maßstab 1: 5.000

„B3“ – RÜCKSTUFUNG UND BESCHRÄNKUNG AUF „EMISSIONSARME BETRIEBE VON RECHTSRÄFTIGEN BETRIEBSGEBIETSFLÄCHEN WESTLICH DER „SCHWECHATER STRASSE“ IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Beschreibung der geplanten Änderung:

Die Abänderung betrifft die Rückstufung als Aufschließungszone sowie die Beschränkung auf „emissionsarme Betriebe“ eines rd. 1,11ha großen Bereiches von rechtskräftigen Betriebsgebietsflächen im Süden des zusammenhängenden Betriebsgebietes westlich der „Schwechater Straße“ als Umsetzung der Maßnahme „B3“ des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes.
Die derzeit als „Bauland – Betriebsgebiet (BB)“ ausgewiesenen Flächen im Bereich der Parz. Nrn. 208, 209, 210, 211, 212, 212, 214, 215, 216 und 217 sollen nunmehr die Widmung „Bauland – Betriebsgebiet (BB-1-A5)“ mit dem Zusatz „emissionsarm“ und der Festlegung als Aufschließungszone mit folgenden Freigabebedingungen erhalten:

> **Vorlage eines gemeinsamen Parzellierungskonzeptes mit einer schriftlichen Einverständniserklärung aller betroffener Grundeigentümer zu diesem Konzept und Sicherstellung eines ausreichend breiten Streifens zum anschließenden "Bauland - Kerngebiet (BK)" sowie zu den Flächen in der Widmung „Grünland - Kleingärten (Gkg)" für die Errichtung von Lärmschutzanlagen und Abtretung dieser Flächen an die Gemeinde Zwölfaxing.*

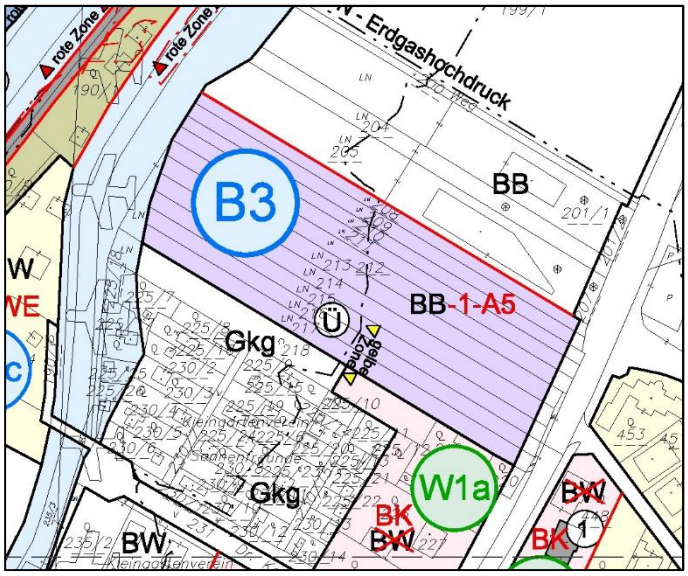


Abbildung 24: vergrößerte Darstellung des Bereiches „B3“ im Entwurf der Änderung zum Flächenwidmungsplan, im Maßstab 1:3.000

Ausgangssituation und Begründung der Änderung

Der betreffende Bereich befindet sich im Süden eines zusammenhängenden Betriebsgebietsbereiches westlich der Landesstraße „L2003“. Es handelt sich bei den Flächen um einen Bereich, der aufgrund der Rückwidmung der großflächigen Betriebsgebietsflächen innerhalb des Überflutungsbereiches (siehe Maßnahme „G7“) als letzte betriebliche Baulandreserve innerhalb des Gemeindegebietes angesehen werden kann. Aufgrund der ungünstigen Parzellenstruktur und

der Vielzahl an Grundeigentümern konnte eine der Widmung entsprechende Nutzung in Form von der Ansiedelung eines oder mehrerer Betriebe bislang nicht erreicht werden. Die Gemeinde entschloss sich daher zu einer Neuregelung des gegenständlichen Bereiches in Form einer Rückstufung mit der Festlegung von Freigabebedingungen um dem Ziel der Nutzung dieser betrieblichen Baulandreserven näher zu kommen. Gleichzeitig trägt der Zusatz „emissionsarm“ der Lage der Betriebsgebietsflächen im direkten Anschluss an Wohnbaulandflächen des Ortszentrums sowie an eine Kleingartensiedlung Rechnung. Ebenfalls sieht die Freigabebedingung der „Aufschließungszone“ die Abtretung eines Teilbereiches entlang der Südwestgrenze der Betriebsgebietsflächen an die Gemeinde vor um hier die Errichtung von Lärmschutzanlagen zu ermöglichen. Eine gemeinsame Entwicklung des Bereiches durch die Vorlage eines Parzellierungskonzeptes, gemeinsam mit einer schriftlichen Einverständniserklärung zu diesem Konzept, soll zukünftig eine gerechte Aufteilung und Partizipation aller Grundeigentümer an der Nutzung des Betriebsgebietsbereiches gewährleisten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die geplante Abänderung (Rückstufung einer Betriebsgebietsreservefläche in eine Aufschließungszone und Festlegung des Zusatzes „emissionsarm“), unter besonderer Berücksichtigung im Hinblick auf einen Emissionsschutz der benachbarten Wohnbaulandflächen sowie der Kleingartenanlage sowie eine für alle Grundeigentümer faire Gesamtentwicklung des Bereiches herbeigeführt werden soll.
Aus der Sicht der Gemeinde und des Planverfassers sind hinsichtlich der Abänderung keine Widersprüche zu Bestimmungen des NÖ-Raumordnungsgesetzes sowie sonstigen planungsrelevanten gesetzlichen Bestimmungen feststellbar.

E. GRÜN- UND NATURRAUM, ERHOLUNGS- UND FREIZEITEINRICHTUNGEN - KLIMAWANDELANPASSUNG

E.1. GRUNDLAGENERHEBUNG UND ZIELSETZUNGEN DES RAUMORDNUNGSPROGRAMMES

Die Beschreibung der wichtigsten Grün- und Freiflächen in der Gemeinde sowie eine detaillierte Bestandserhebung des Natur- und Landschaftsraumes erfolgte bereits im Rahmen der Grundlagenerhebung und ist dem Grundlagenbericht (Ordner I – Abschnitt A, Kapitel E.1) zu entnehmen. Aus der Analyse der Potentiale und Defizite, wie sie auch den Plandarstellungen des „Landschaftskonzeptes“ (Ordner II, Abschnitt H) sowie des „Energie- und Klimakonzeptes“ (Ordner II, Abschnitt J) zu entnehmen sind, leiten sich einerseits die neu formulierten Zielsetzungen des „Örtlichen Raumordnungsprogrammes“ (siehe auch Kapitel I „Verordnungstext“) sowie andererseits die Maßnahmen des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ ab.

E.2. MASSNAHMEN IM „ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPT“

Aus den oben angeführten Rahmenbedingungen und Zielsetzungen der Gemeinde Zwölfaxing leiten sich die nachfolgend angeführten Maßnahmen des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ ab (siehe auch Plandarstellung zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“, M 1:5.000 im Ordner III, Abschnitt L).

E.2.1. „G1 – SCHAFFUNG VON RETENTIONSFLÄCHEN UND FREIHALTEN DIESER BEREICHE VON JEGLICHER BEBAUUNG“

Ziel der Maßnahme „G1“ ist die Verringerung der Hangwasserproblematik im Osten des Gemeindegebietes durch die stufenweise Errichtung von Retentionsbecken unter Berücksichtigung der zukünftigen Ortsumfahrung „Landesstraße - B233“.

Beschreibung und Begründung der Maßnahme:
Im Bereich „Burstynstraße“ / “Feldstraße“/ „Raiffeisenstraße“ trifft ein Fließweg mit einem Einzugsgebiet von über 175ha auf das bebaute geschlossene Ortsgebiet von Zwölfaxing, der quer durch das Siedlungsgebiet in Richtung „Kalter Gang“ abfließt (siehe dazu auch die Ausführungen im Grundlagenbericht im Ordner I, Abschnitt A, Kap. A.3.3). In diesem Zusammenhang kam es im Mai 2018 zu größeren Überflutungen. Gemäß eines Schreibens der Abteilung Wasserbau des Amtes der NÖ Landesregierung (WA3-WB5-7/038-2019) vom 26.2.2019 haben am „*24.05.2018 intensive Niederschläge zu Überflutungen im Ortsgebiet von Zwölfaxing durch Hangwässer aus den Feldern östlich bzw. oberhalb der Burstynkaserne geführt. Dabei haben sich die in der Hangwasser Gefahrenhinweiskarte im NÖ-Atlas dargestellten Fließwege bestätigt. (…)*“
Die Gemeinde befürchtet eine mögliche Verschärfung der Situation in diesem Bereich einerseits durch geänderte klimatische Bedingungen, die darauf hinweisen, dass Starkregenereignisse zukünftig häufiger als in der Vergangenheit auftreten werden, und andererseits durch den Bau der geplanten Umfahrungsstraße „B233“. Den der Gemeinde vorliegenden Plänen hinsichtlich der Errichtung der „B233“ zufolge soll zwar gerade in diesem Bereich ein entsprechender Durchlass für Hangwasserereignisse im Starkregenfall vorgesehen sein, allerdings sind sonst keinerlei Begleitmaßnahmen geplant, die zu einer Reduktion der bestehenden Hangwässerproblematik beitragen könnten.

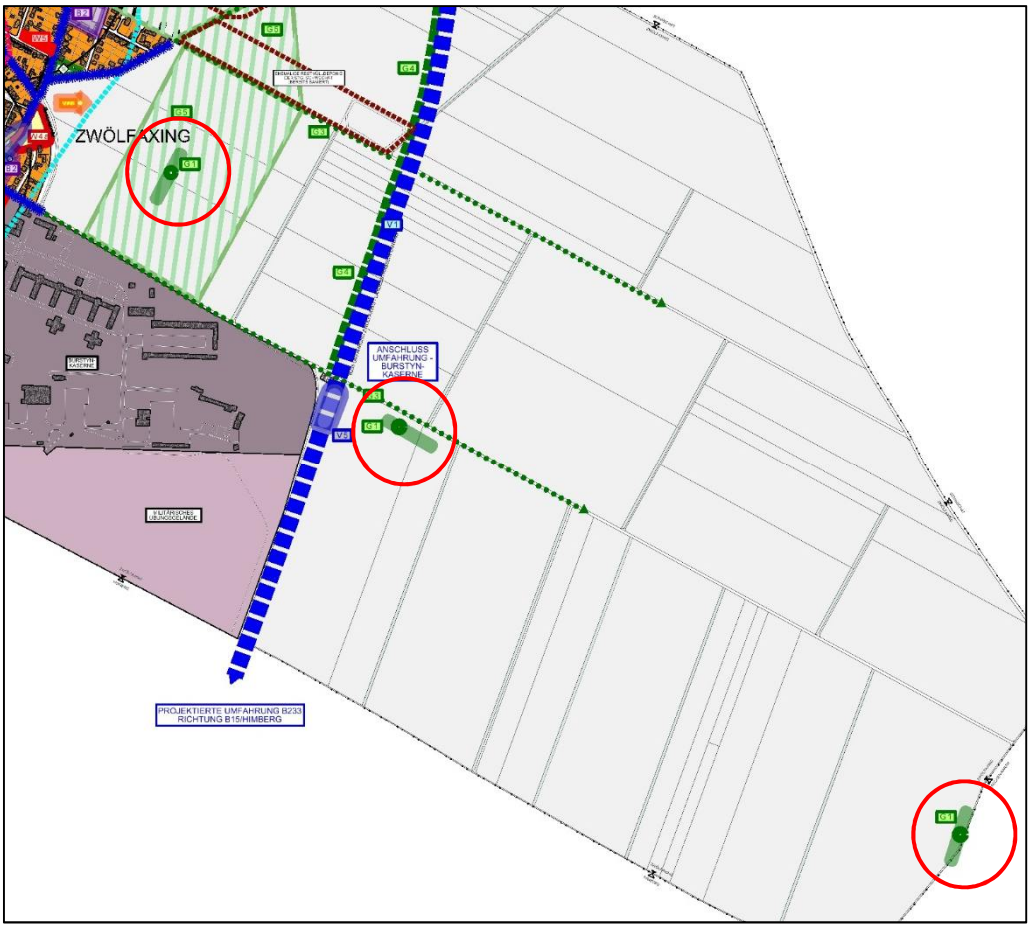


Abbildung 25: Überblicksdarstellung jener Bereiche der Maßnahme „G1“ (rote Kreise), die denen Retentionsbecken vorgeschlagen werden – gemäß Entwurf zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“; Maßstab 1:20.000

Aus diesem Grund ist seitens der Gemeinde gerade ein Projekt zur Entschärfung dieser Hangwasserproblematik im Bereich „Burstynstraße“ in Form eines Rückhaltebeckens in Vorbereitung.
Aufgrund des enormen Einzugsgebietes erscheint es in diesem Zusammenhang jedoch sinnvoll, entsprechende Maßnahmen zu entwickeln, die die Hangwässer, die teilweise auch schon auf dem Gebiet der östlich angrenzenden Nachbargemeinde „Rauchenwarth“ entstehen, bereits im Vorfeld und nicht erst am Ortsrand stufenweise zu reduzieren.

Wenngleich die die drei Bereiche für Retentionsbecken scheinbar lagegenau im Entwurf zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“ verortet sind, haben diese allerdings symbolischen Charakter. Die verzeichneten „Retentionsbereiche der Maßnahme „G1“ (R1 bis R3) verdeutlichen mögliche neuralgische Punkte (an der Gemeindegrenze, beim Durchlass unter der „“B2332“ sowie kurz vor dem geschlossenen Ortsgebiet von Zwölfaxing).
Ein detaillierter Vorschlag zur Ableitung und/oder Rückhaltung von Hangwässern noch vor dem Erreichen des geschlossenen Ortsgebietes ist jedenfalls von geeigneten Stellen zu erarbeiten.

Die Maßnahme „G1“ gemäß dem Entwurf zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“ wird – insbesondere aufgrund der noch nicht klaren räumlichen Verortung - derzeit nicht durch eine entsprechende Kenntlichmachung im Flächenwidmungsplan begleitet.

E.2.2. „G2 – ABSICHERUNG BZW. AUFWERTUNG BESTEHENDER FREIZEIT-, SPORT- UND ERHOLUNGSEINRICHTUNGEN“

Ziel der Maßnahme „G2“ ist die Überprüfung der Widmungsfestlegung und gegebenenfalls die Anpassung der Widmungsart sowie die Flächensicherung für den zukünftigen Bedarf an Freizeit-, Sport- und Erholungseinrichtungen im Bereich bestehender Reitbetriebe, Teichanlagen oder Sport- und Spielplätzen.
Aufgrund von Erhebungen im Zusammenhang mit der Erstellung der Grundlagenforschung in der Gemeinde konnten diesbezüglich die nachfolgend angeführten 5 Bereiche identifiziert werden:

E.2.2.1REITBETRIEBE:

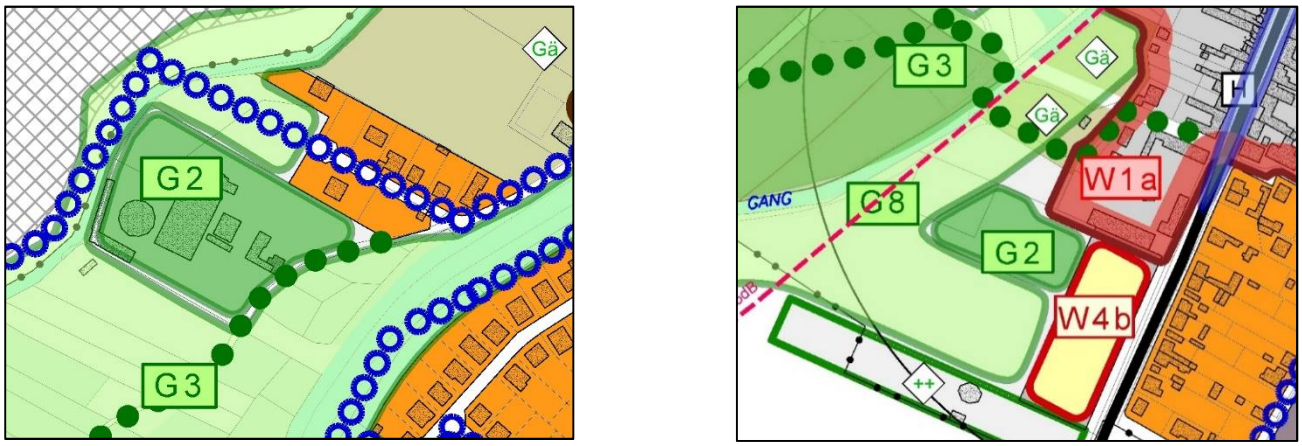


Abbildung 26: Bereiche der bestehenden Reitbetriebe im Westen und Süden des Gemeindegebietes; Ausschnitt aus dem Entwurf zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“, M: 1:5.000

Derzeit sind in diesen beiden Bereichen der Reitbetriebe keine Änderungen im Flächenwidmungsplan vorgesehen (Beibehaltung der derzeit rechtskräftigen Widmung „Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)“.

E.2.2.2.SPIELPLATZ:

Ziel der Maßnahme des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ ist die vorausschauende Sicherung von Flächen zur Errichtung eines Spielplatzes im direkten Anschluss im unmittelbaren Anschluss an bereits gewidmeten Wohnbaulandflächen (siehe dazu auch die Maßnahme „W1b“ für die eine etappenweise Entwicklung von Wohnbaulandflächen vorgesehen ist). Gerade in diesem Teil des Gemeindegebietes gibt es, trotz bestehender und absehbarer Wohnbebauung im Umgebungsbereich derzeit keinen Spielplatz. Der nächstgelegene öffentliche Kinderspielplatz befindet sich im Bereich der „Raiffeisenstraße“ Ecke „Holzweg“ in rd. 800m Entfernung.

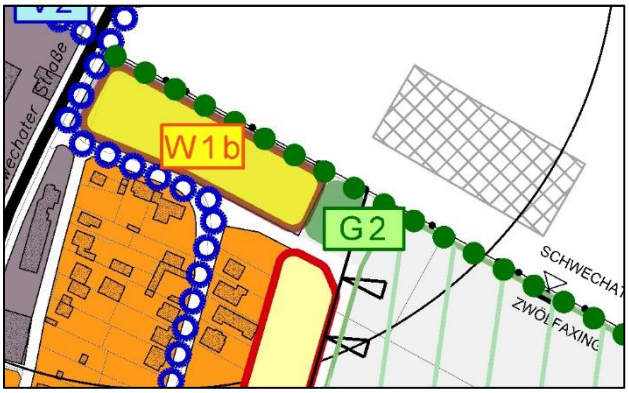


Abbildung 27: Bereich der Sicherung der Fläche für einen Kinderspielplatz östlich der Maßnahme „W1b“ im Norden der Feldstraße; Ausschnitt aus dem Entwurf zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“, M: 1:5.000

„G2“ – SICHERUNG EINER FLÄCHE FÜR DIE ZUKÜNFTIGE ERRICHTUNG EINES SPIELPLATZES IM NORDOSTEN DES GESCHLOSSENEN SIEDLUNGSGEBIETES IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Lage und Beschreibung der geplanten Änderung:

Die geplante Änderung betrifft die Umwidmung von „Grünland – Land- und Forstwirtschaft (Glf)“ in „Grünland Freihaltefläche (Gfrei)“ in einem Teilbereich der Parz. Nr. 629 im direkten östlichen Anschluss an die „Bauland – Wohngebiet – Aufschließungszone (BW-A4)“ (siehe auch Maßnahme „W1b“ des Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ bzw. der Änderung des Flächenwidmungsplanes).

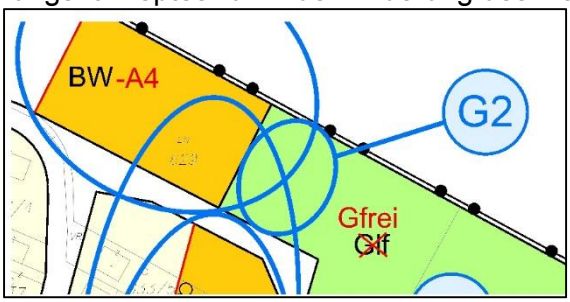


Abbildung 28: Widmungsänderung von „Glf“ in „Gfrei“ im Bereich der Parz. Nr. 629 im direkten östlichen Anschluss an die geplante „Bauland – Wohngebiet – Aufschließungszone (BW-A4)“; Ausschnitt aus dem Entwurf zum ÖEK; vergrößert, im Maßstab 1:3.000

Ausgangssituation und Begründung der geplanten Änderung:

Der Bereich des zukünftigen Kindespielplatzes, derzeit in der rechtskräftigen Widmung „Grünland – Land- und Forstwirtschaft (Glf)“ soll zur Absicherung eines zukünftigen Vorhabens bzw. zur Vermeidung der Errichtung von Gebäuden im Zuge einer landwirtschaftlichen Nutzung in „Grünland – Freihaltefläche (Gfrei)“ umgewidmet werden.

Anmerkung: Da derzeit seitens der Gemeinde noch keine konkrete Absicht für einer Umsetzung vorliegt, wird auf die unmittelbare Ausweisung als „Grünland-Spielplatz (Gspi)“ zum gegenwärtigen Zeitpunkt verzichtet. Der Änderungsbereich soll daher aufgrund der Lage zwischen dem Siedlungsgebiet und den östlich angrenzenden „Pufferzonen“ mit Emissionsschutzfunktion (siehe Maßnahme „G5“ des Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ im Kapitel E.2.5) ebenfalls als „Grünland Freihaltefläche (Gfrei)“ ausgewiesen werden.

E.2.2.3. FISCHTEICH

Der betreffende Teilbereich „Teichanlage“ der Maßnahme „G2“ des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes befindet sich im äußersten Südwesten des Gemeindegebietes direkt an der Gemeindegrenze zur Marktgemeinde Himberg. Der Teich ist umzäunt und dient ausschließlich dem Zweck der Fischerei.

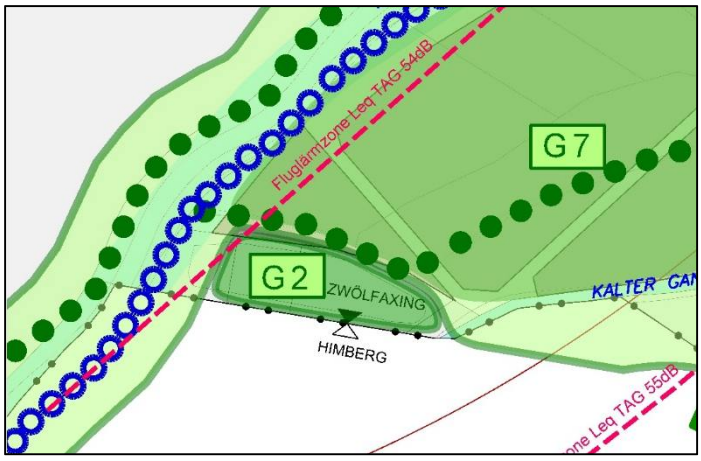


Abbildung 29: Bereich des Teiches im Südwesten des Gemeindegebietes; Ausschnitt aus dem Entwurf zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“, M: 1:5.000

„G2“ – BESTANDSGEMÄSSE AUSWEISUNG EINER GEWÄSSERFLÄCHE IM BEREICH EINES FISCHTEICHES IM SÜDWESTEN DES GEMEINDEGEBIETES IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Lage, Beschreibung und Begründung der geplanten Änderung:

Der Änderungsbereich im Südwesten des Gemeindegebietes umfasst das Gewässer eines Fischteiches im Bereich der Parz. Nrn. 109, 110 und 111., der sich derzeit in der rechtskräftigen Widmung „Grünland – Land- und Forstwirtschaft (Glf)“ befindet

Im Zusammenhang mit der Festlegung der Maßnahme „G2“ des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ soll dieser Bereich, entsprechend dem Naturstand im Flächenwidmungsplan als „Grünland – Wasserflächen (Gwf)“ ausgewiesen werden.

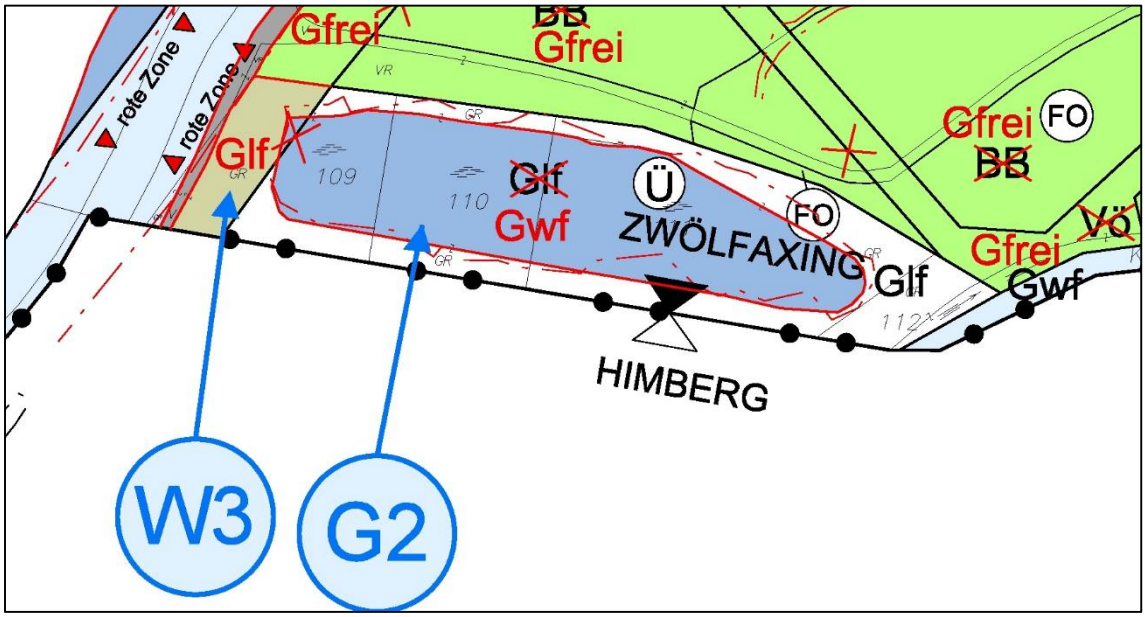


Abbildung 30: Bereich des Teiches im Südwesten des Gemeindegebietes; vergrößerter Ausschnitt aus dem Entwurf zur Änderung des Flächenwidmungsplanes „Örtlichen Entwicklungskonzept“, M: 1:2.000

E.2.2.2. SPORTPLATZ UND UMGEBUNGSBEREICH:

Der gegenständliche Teilbereich der Maßnahme „G2“ des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ befindet sich im Südwesten des bebauten Ortsgebietes von Zwölfaxing. Der Bereich umfasst neben dem Fußballplatz auch die bestehenden Erschließungswege, Wegeverbindungen entlang vom „Feilbach“ sowie Brach- und Grünflächen im Anschluss an den Hochwasserschutzdamm.

Abbildung 31: Bereich des Sportplatzes; Ausschnitt aus dem Entwurf zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“, M: 1:5.000

Abbildung 32: Blick auf den Zugang zum Fußballplatz im Norden des Teilbereiches „G2“; Blickrichtung Südwesten; Aufnahme vom 22.4.2022

„G2“ – VERBESSERUNG DER WEGEVERBINDUNG VOM PARKPLATZ ZUM FUSSBALLPLATZ UND ENTLANG VOM „FEILBACH“ SOWIE ABSICHERUNG VON BESTEHENDEN GRÜN- UND ERHOLUNGSFLÄCHEN ZWISCHEN FEILBACH UND HOCHWASSERSCHUTZDAMM IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Lage und Beschreibung der geplanten Änderungen:

Die Änderungen im Flächenwidmungsplan umfassen einerseits die Widmungsänderung von derzeit „Grünland – Sportstätte (Gspo)“ südlich vom „Feilbach“ in „Grünland – Freihaltefläche (Gfrei)“ in einem Teilbereich der Parz. Nrn. 117/2 und 117/4 sowie die Ausweisung von „öffentlicher Verkehrsfläche (Vö)“, wobei diesbezüglich geringfügige Änderungen / Verschiebungen der Widmungsart „Grünland – Sportstätte (Gspo)“, „private Verkehrsfläche“ sowie – insbesondere zur Schaffung einer 4m breiten Fußgängerbrücke über den „Feilbach“ –„Grünland Wasserflächen (Gwf)“ im Bereich der Parz. Nrn. 116, 117/3, 117/4 und 117/5 erforderlich ist.

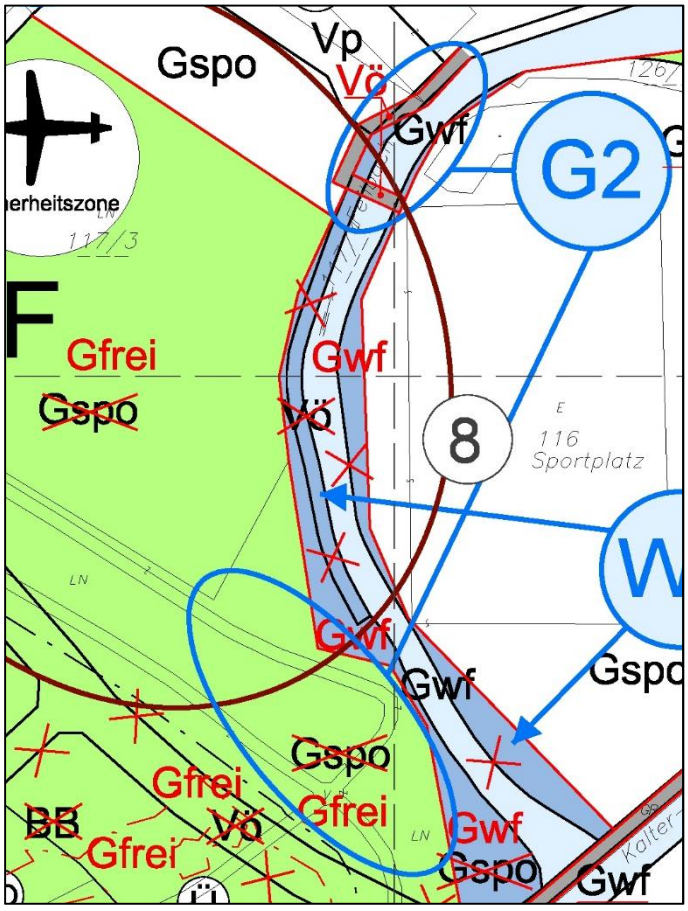


Abbildung 33: Bereich der geplanten Widmungsänderungen (Fußweg und Fußgängerbrücke nordwestlich des Fußballplatzes sowie zwischen Feilbach und zwischen „Feilbach“ und Hochwasserschutzdamm im Süden des Telbereiches der Maßnahme „G2-Sportplatz und Umgebungsbereich“ gemäß Maßnahme zum „ÖEK“; vergrößerter Ausschnitt aus dem Entwurf zum Flächenwidmungsplan, M: 1:2.000

Ausgangssituation und Begründung der geplanten Änderungen:

Jener Teilbereich der geplanten Änderung zwischen „Feilbach“ und Hochwasserschutzdamm geht aus einer „Restfläche“ der ehemaligen Betriebsgebietswidmung im Abflussbereich von hundertjährlichen Hochwassern und der großzügigen Widmung von „Grünland – Sportstätte (Gspo)“ nördlich des nunmehrigen Hochwasserschutzdamms hervor. Dieser Bereich weist einerseits Wiesenflächen bzw. teilweise Brachflächen auf und wird gegenüber dem Bereich des Fußballplatzes

durch das Gewässer des Feilbaches bzw. seiner uferbegleitenden Bestockung räumlich getrennt. Der Bereich ist einerseits durch einen Fußweg sowie einen uferbegleitenden „Trampelpfad“ erschlossen und weist – nicht zuletzt durch seine Anbindung an das Fließgewässer – eine gewisse Erholungsfunktion auf. Da die Gemeinde in diesem Bereich derzeit keine Bestrebungen für die Umsetzung eines konkreten Projektes verfolgt, die eine „Gspo-Widmung“ erfordern würden, soll dieser Bereich nunmehr als „Grünland – Freihaltefläche (Grei)“ gewidmet bzw. abgesichert werden.
Anmerkung: In diesem Fall erscheint – vor allem aufgrund der noch zu klärenden Abgrenzung zur „Grünland – Freihaltefläche (Gfrei)“ im Zusammenhang mit der Maßnahme „W2a“ des „örtlichen Entwicklungskonzeptes“ – eine konkrete Funktionsfestlegung der „Gfrei“-Widmung derzeit nicht sinnvoll.

Abbildung 34: Blick auf den Südwestlichen Bereich des Teilbereiches „G2“ nordöstlich des Hochwasserschutzdamms auf die Frei- und Brachflächen im Anschluss an den „Feilbach“ mit Uferbestockung im Bildausschnitt rechts, Blickrichtung Nordwesten; Aufnahme vom 22.4.2022

Die Errichtung von „öffentlichen Verkehrsflächen“ zur besseren Erschließung des Fußballplatzes – insbesondere durch die Errichtung einer rd. 4m breiten Fußgängerbrücke über den „Feilbach“ zwischen dem Parkplatz der Sportanlage und dem Sportplatz selbst – sowie der Schaffung eines durchgehenden rd. 4m breiten Fußweges vom Parkplatz bzw. der zukünftigen Fußgängerbrücke in Richtung Norden zur „Mühlgasse“ auf einer Länge von rd. 65m, soll die Nutzung und Attraktivität der Sportanlage erhöhen. In diesem Zusammenhang wird auch auf die sich in direktem Anschluss zur Sportanlage gelegenen, öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen einerseits östlich des Fußballplatzes sowie andererseits auf den Kinderspielplatz unweit nördlich davon hingewiesen, deren Erreichbarkeit durch die Ergänzung der „öffentlichen Verkehrsflächen“ auf diese Weise ebenfalls verbessert werden kann.
Auch hinsichtlich der Gewährleistung des Hochwasserabflusses des Feilbaches sowie hinsichtlich des Naturschutzes erscheint die angestrebte Widmungsänderung zur Querung des Feilbaches mittels einer Fußgängerbrücke an dieser Stelle unproblematisch.

Aus der Sicht der Gemeinde und des Planverfassers erscheint die angestrebte Widmung im Zusammenhang mit einer Verbesserung des Wegenetzes zwischen dem Parkplatz der Sportanlage sowie zur Mühlgasse daher sinnvoll.

Abbildung 35: Blick auf den westlichen Bereich des Teilbereiches „G2“ im Anschluss an den Parkplatz des Sportplatzes. In Diesem Bereich soll eine Fußgängerbrücke über den „Feilbach“ zur besseren Erschließung des Fußballplatzes errichte werden; Blickrichtung Südosten; Aufnahme vom 22.4.2022

Abbildung 36: Maßstabsloser Ausschnitt des Änderungsbereiches zur Verbesserung der Erschließung des Fußballplatzes im Flächenwidmungsplan; Orthofoto aus dem NÖ-Atlas, Abfrage vom 1.3.2023; eigene Bearbeitung

Zusammenfassend ist für die geplanten Widmungsänderungen im Zusammenhang mit dem Maßnahmenpunkt „G2“ des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ (der bestandsgemäßen Ausweisung einer Wasserfläche im Bereich eines Fischteiches, der Sicherung einer Fläche für die zukünftige Errichtung eines Spielplatzes zur Vermeidung von landwirtschaftlichen Gebäuden, sowie im Zusammenhang mit der Errichtung von Erschließungswegen – insbesondere einer Fußgängerbrücke über den Feilbach – im Bereich des Fußballplatzes von Zwölfaxing) anzumerken, dass aus Sicht der Gemeinde und des Planverfassers keine Widersprüche zu Bestimmungen des NÖ-Raumordnungsgesetzes oder sonstigen planungsrelevanten gesetzlichen Bestimmungen feststellbar sind .

E.2.3. „G3 – SICHERUNG UND WEITERER AUSBAU DER "WEGE INS GRÜNLAND" BZW. DER ERREICHBARKEIT UMLIEGENDER UND INNERÖRTLICHER NAHERHOLUNGSRÄUME"

Ziel der Maßnahme „G3" des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes" ist der Erhalt sowie die Verbesserung bestehender fußläufiger Wegeverbindungen. Einerseits innerörtlich vor allem entlang bestehender Gewässerachsen sowie andererseits auch im Zusammenhang mit der Erreichbarkeit umliegender Naherholungsgebiete sowie in die offene Landschaft. Die Maßnahme zielt vor allem auf Begleitmaßnahmen im Zusammenhang mit der zukünftigen Umsetzung von Straßenbau-, wasserbaulichen oder landschaftspflegerischen Projekten ab und beinhaltet die Schaffung und Sicherung von Querungsmöglichkeiten, die Steigerung der Aufenthaltsqualität (z.B. Alleen, u.ä.) bis hin zur Ausstattung mit Begleitgrün (z.B. Hecken, usw.).
Auch die Notwendigkeit kleinräumiger Verbesserungen bzw. Adaptierungen an einer Vielzahl von Bereichen im Ortsgebiet mit stark divergierender Aufgabenstellungen soll dabei erwähnt werden. So sind bestehende fußläufige Verbindungen oftmals unterbrochen bzw. führen über Privatgrund und können daher nicht als gesichert angesehen werden. Diesbezügliche Dokumentationen sind dem Grundlagenbericht (Ordner I, Abschnitt A im Kap. „Landschaftskonzept" bzw. „Verkehrskonzept" zu entnehmen).

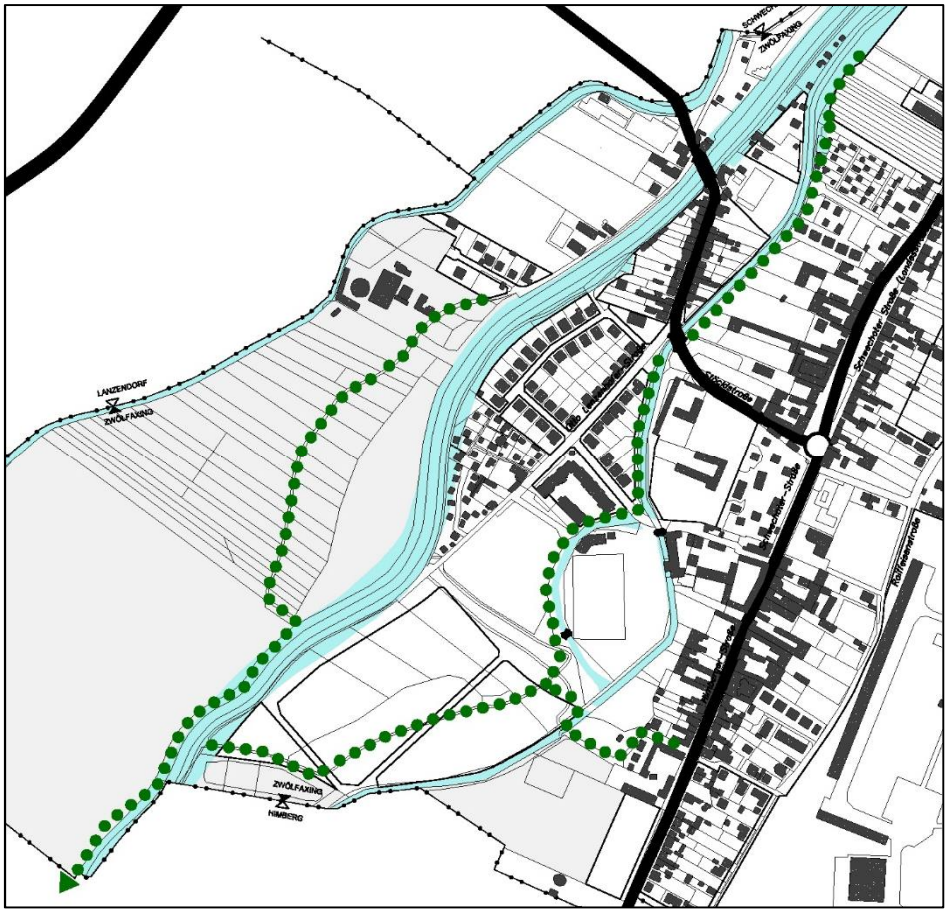


Abbildung 37: Die Maßnahme „G3" (grüne Punkte) im Südwesten des Gemeindegebietes von Zwölfaxing ; M=1:10.000

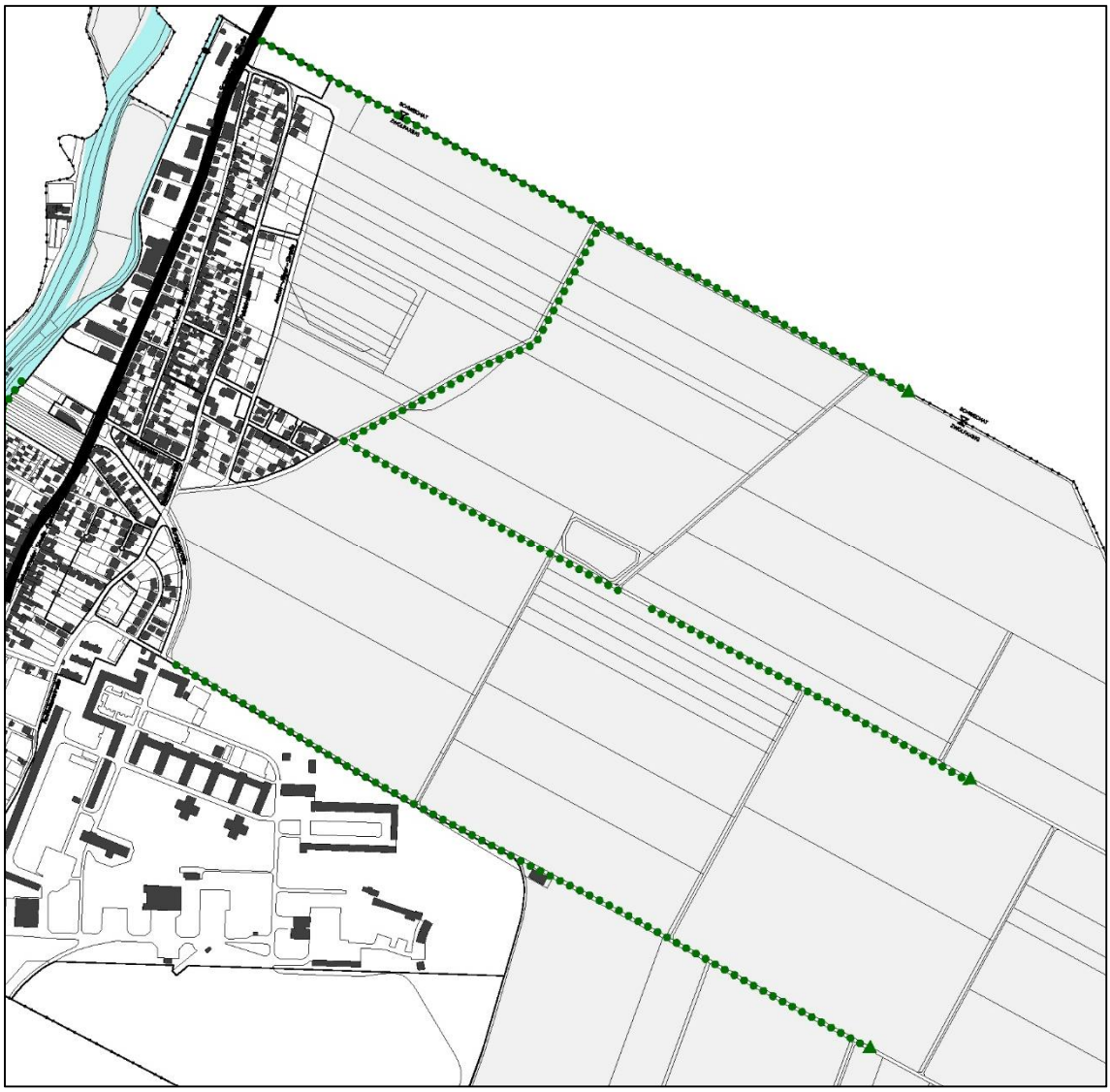


Abbildung 38: Überblicksdarstellung der Maßnahme „G3“ des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ (grüne Punkte) im Norden und Osten des Gemeindegebietes von Zwölfaxing im Maßstab 1:15.000

Aus der Maßnahme „G3“ zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“ werden derzeit keine Änderungen zum Flächenwidmungsplan abgeleitet.

E.2.4. „G4 – ERRICHTUNG VON EMISSIONSSCHUTZ-MASSNAHMEN“

Ziel der Maßnahme „G4“ des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ ist die Errichtung von Emissionsschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit der Realisierung von übergeordneten Straßenzügen.
Konkret betrifft dies eine konsequente Abschirmung des geschlossenen Ortsgebietes von zukünftigen Lärmemissionen der geplanten Umfahrungsstraße „Landesstraße - B233“ (siehe Maßnahme „V1“ zum „ÖEK“).
Die Maßnahme „G4“ des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ zieht aktuell jedoch keine Änderung des Flächenwidmungsplanes nach sich.

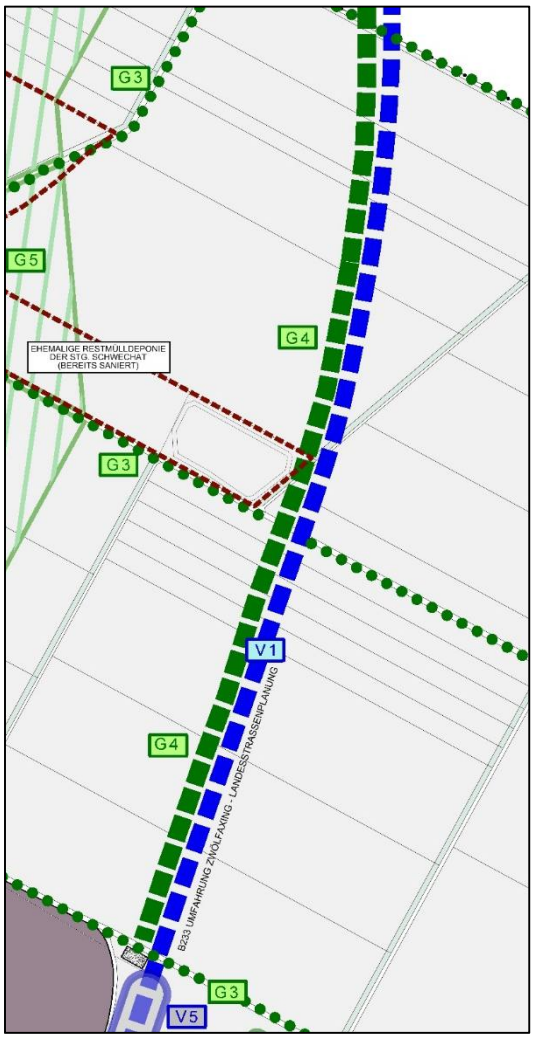


Abbildung 39: Ausschnitt aus dem Entwurf zum „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ im Bereich der Maßnahme „G4“ (dicke grün-strichlierte Linie) entlang der projektierten Trasse der Umfahrungsstraße „B233“ im verkleinerten Maßstab 1:10.000

E.2.5. „G5 – SCHAFFUNG VON „PUFFERZONEN“ MIT EMISSIONSSCHUTZ-FUNKTION ZWISCHEN SIEDLUNGSGEBIETEN UND INTENSIVER LANDWIRTSCHAFT“

Ziel der Maßnahme „G5“ ist vorrangig die Minimierung von Nutzungskonflikten zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und dem bebauten Siedlungsgebiet von Zwölfaxing. So soll die Maßnahme die Errichtung von landwirtschaftlichen Gebäuden – insbesondere die Errichtung von

Gebäuden zur Massentierhaltung im Bereich bis rd. 400m zu rechtskräftigen Wohnbaulandwidmungen – verhindern.
Gleichzeitig soll die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung sowie die Nutzung von konfliktarmen Grünlandwidmungen (z.B. Freiflächenphotovoltaikanlagen – Einzelfallprüfung erforderlich) jedoch möglich sein (siehe auch Plandarstellung „Energie- und Klimakonzept“). Auch die Erhöhung der Waldausstattung, zusätzlichen Gehölzstreifen sowie Retentionsbecken für die Hintanhaltung von Hangwässern soll in diesem Bereich möglich sein.

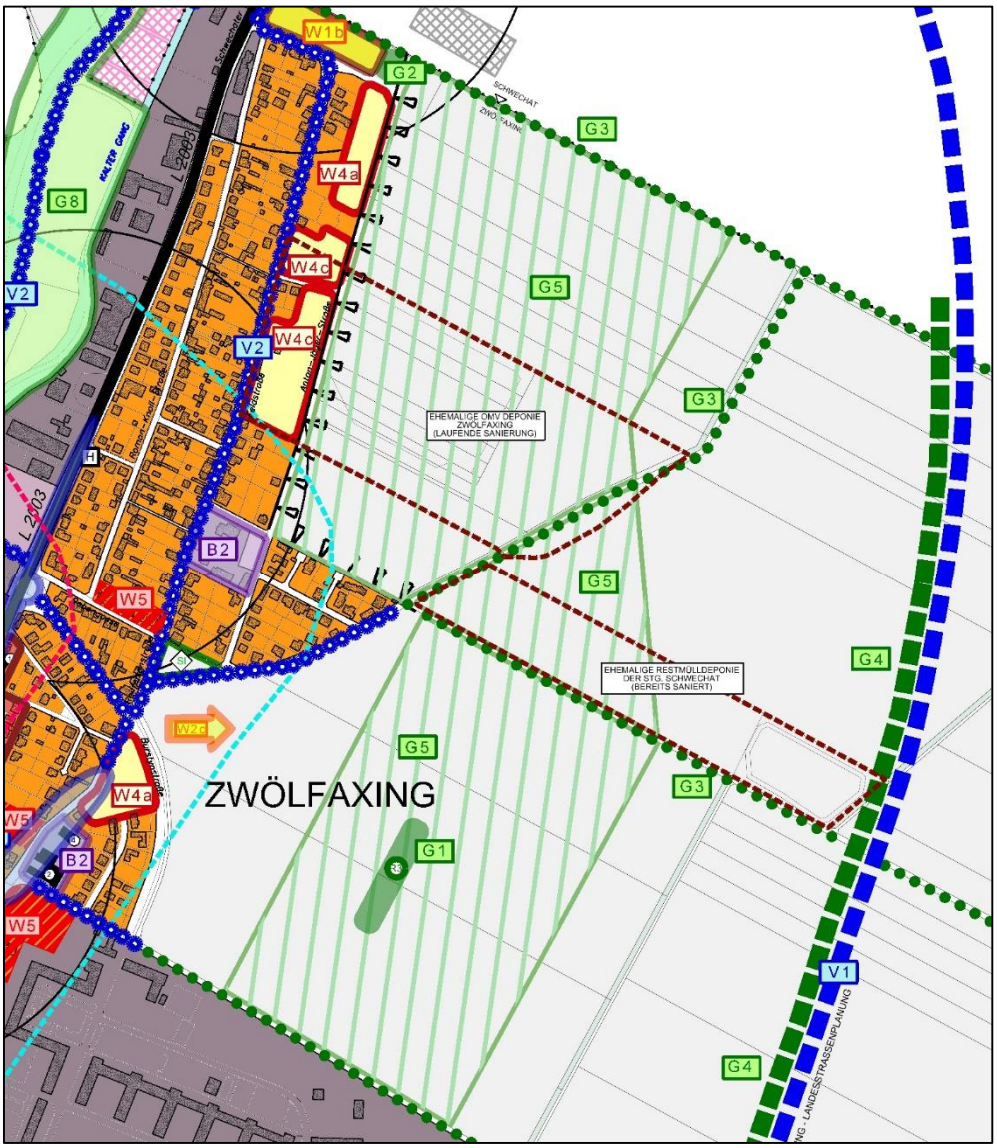


Abbildung 40: Ausschnitt aus dem Entwurf zum „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ im Bereich der Maßnahme „G5“ (grüne Schraffur) östlich des geschlossenen Ortsgebietes von Zwölfaxing im verkleinerten Maßstab 1:10.000

<u>Die Maßnahme „G5“ wird im Flächenwidmungsplan durch die Änderung des Bereiches in „Grünland Freihalteflächen (Gfrei)“ unterstützt.</u>

„G5“ – SCHAFFUNG VON PUFFERZONEN MIT EMISSIONS-SCHUTZFUNKTION ZWISCHEN SIEDLUNGSGEBIETEN UND INTENSIVER LANDWIRTSCHAFT IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Beschreibung der geplanten Änderung:

Die Änderung im Flächenwidmungsplan umfasst die Widmungsänderung von derzeit „Grünland – Land- und Forstwirtschaft (Glf)“ in „Grünland – Freihalteflächen (Gfrei)“ östlich des geschlossenen Ortsgebietes von Zwölfaxing zwischen dem bebauten Siedlungsgebiet und der Trasse der zukünftigen Umfahrungsstraße „B233“.

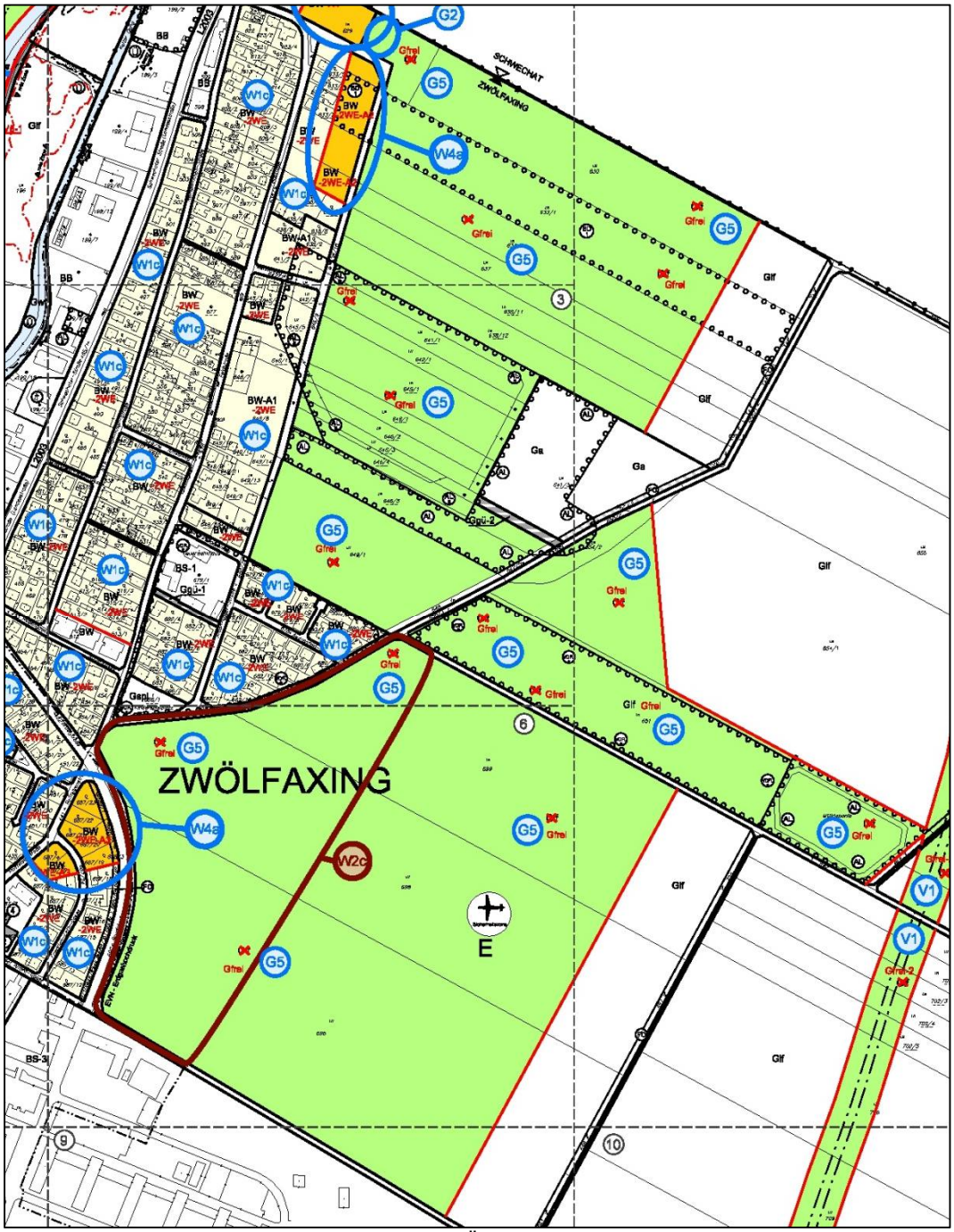


Abbildung 41: verkleinerter Ausschnitt aus dem Entwurf zur Änderung zum Flächenwidmungsplan im Bereich „G5“ mit der Änderung der Widmung in „Grünland – Freihalteflächen (Gfrei)“ (grüne Fläche) im Maßstab 1:7.500

Ausgangssituation und Begründung der geplanten Änderung:

Ziel der geplanten Änderung ist die Umsetzung der Maßnahme „G5“ gemäß „Örtlichem Entwicklungskonzept“. Demnach sollen in diesem Bereich, entsprechend der unterschiedlichen Bereichskonzepte der Grundlagenforschung, zukünftig mehrere unterschiedliche Funktionen umgesetzt werden:

- Immissionsschutz der Wohngebietsbereiche vor potentiellen landwirtschaftlichen Gebäuden mit Massentierhaltung
- Flächen zur Umsetzung von Retentionsbecken für die Rückhaltung von Hangwässern
- mögliche Umsetzung von Freiflächenphotovoltaikanlagen insbesondere in Bereichen von Deponien oder sanierten Altlasten
- Potentialflächen zur Erhöhung der Grünausstattung im Gemeindegebiet
- Freihaltebereich für mögliche langfristige Siedlungserweiterungsflächen (derzeit ungewiss ist der zukünftige Verlauf der „linearen Siedlungsgrenzen“ im Gemeindegebiet von Zwölfaxing gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm für den Bezirk Bruck an der Leitha)

Eine genaue Abgrenzung bzw. Funktionszuweisung der einzelnen Bereiche erscheint aufgrund der überlappender Funktionen und der großen Unsicherheit im Hinblick auf eine mögliche Realisierung der einzelnen Bereich und Vorhaben daher derzeit nicht sinnvoll. Die Freihaltung der Flächen vor jeglicher Bebauung – vor allem durch Gebäude der Landwirtschaft – erscheint zur Entwicklung der Vorhaben gemäß der bestehenden Konzeptvorschläge jedenfalls angebracht. Eine Präzisierung im Sinne bestimmter Funktionsfestlegungen einzelner Bereiche hat, nach Ansicht der Gemeinde sowie des Planverfassers, im Zuge der Realisierung einzelner Projekte zu einem späteren Zeitpunkt zu erfolgen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die geplante Abänderung, der Ausweisung von „Grünland – Freihalteflächen (Gfrei)“ (ohne Funktionsfestlegungen), östlich des geschlossenen Ortsgebietes von Zwölfaxing, eine vorausschauende Absicherung von Flächen gemäß der erstellten Bereichskonzepte der Grundlagenforschung gewährleistet und entsprechend der Festlegung der Maßnahme „G5“ im Örtlichen Entwicklungskonzept“ umgesetzt werden soll.
Aus der Sicht der Gemeinde und des Planverfassers sind hinsichtlich der Abänderung keine Widersprüche zu Bestimmungen des NÖ-Raumordnungsgesetzes sowie sonstigen planungsrelevanten gesetzlichen Bestimmungen feststellbar.

E.2.6. „G6 – SICHERUNG VON „ERHALTENSWERTEN GEBÄUDEN IM GRÜNLAND“

Ziel der Maßnahme ist die Absicherung von insgesamt 6 bestehenden Wohngebäuden in der rechtskräftigen Widmung „Grünland – Gärtnerei (Gg)“ als „erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ unter der Voraussetzung geeigneter rechtlicher Rahmenbedingungen.

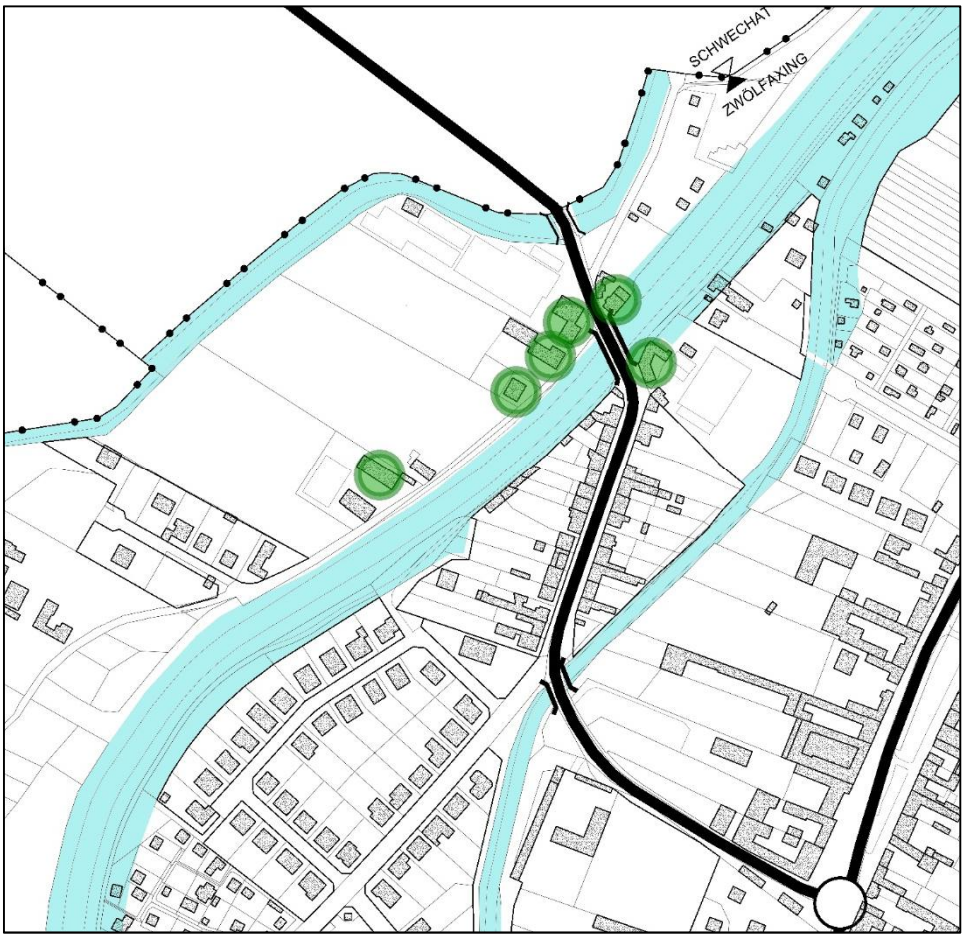


Abbildung 42: Lageübersicht der betreffenden 6 Wohngebäude der Maßnahme „G6“ gemäß Entwurf zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“ im Maßstab 1: 5.000

UMSETZUNG DER MASSNAHMEN IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

LAGE UND BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG

Die geplanten Widmungsänderungen liegen am nordwestlichen Rand des geschlossenen Ortsgebietes von Zwölfaxing und umfassen die Ausweisung von insgesamt 6, derzeit in der Widmungsart „Grünland - Gärtnereien (Gg)“ befindlichen Gebäuden als „erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb´s)“ mit den Nummern „03“, „04“, „05“, „06“, „07“ und „08“ (siehe Plandarstellung des Entwurfes zur Änderung des Flächenwidmungsplanes - Ordner III, Abschnitt M).

AUSGANGSSITUATION UND BEGRÜNDUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG

Bei den gegenständlichen - in der Widmungsart „Gg“ liegenden - Gebäuden handelt es sich um Wohngebäude (teilweise mit angeschlossenen Nebengebäuden) im Bereich ehemaliger

gärtnerischer Betriebsstätten, welche derzeit bzw. in Zukunft nicht mehr im Rahmen von Gärtnereibetrieben genutzt werden sollen.
Aus diesem Grund beabsichtigt die Gemeinde Zwölfxing diese Gebäude zur baurechtlichen Absicherung bestandsgemäß als „erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb)“ auszuweisen.

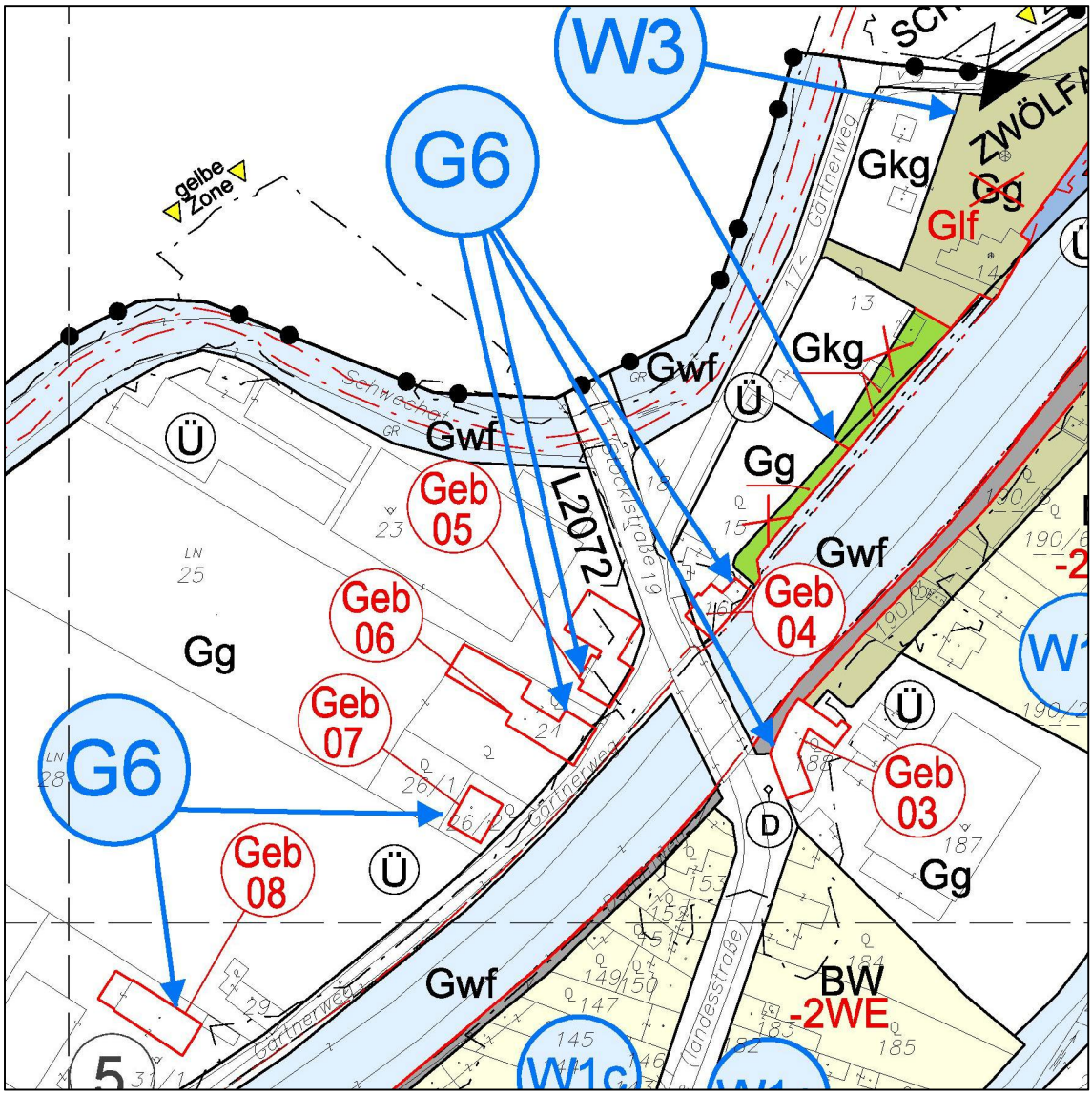


Abbildung 43: vergrößerter Ausschnitt aus dem Entwurf zur Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich „G6“ im Maßstab 1:2.000 (Geb03 bis Geb08)

Im Sinne des §20(2)Z.4 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. bestehen aus der Sicht des Planverfassers und der Gemeinde Zwölfaxing gegen die 6 geplanten „Geb“-Ausweisungen aufgrund behördlich bewilligter Gebäude keine Bedenken, da

- die Gebäude *das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigten*,
- die Benützbarkeit der Gebäude durch Hochwasser**, Steinschlag, Rutschungen, Grundwasser*, ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes, Lawinen, ungünstiges Kleinklima oder eine andere Auswirkung natürlicher Gegebenheiten nicht gefährdet ist.
- *"die für den Verwendungszweck erforderliche Verkehrserschließung gewährleistet ist."*

*Grundwasser:
Die Grundwasserhöchststände liegen bei allen geplanten „Geb-Ausweisungen zwischen 2 bis 4m.

**Hochwasser:
Nach dem rechtskräftigen Stand gemäß „Gefahrenzonenplan Schwechat Unterlauf“ (GZ 2017049) mit dem Genehmigungsschreiben (Geschäftszahl 2021-0.662.694) befindet sich lediglich das geplante „Geb“ mit der Nr. „03“ außerhalb jeglicher Hochwassergefährdungsbereiche. Die geplanten „Geb´s“ mit der Nr. „04“ und „05 befinden sich teilweise, die geplanten „Geb´s“ mit der Nr. „06“, „07“ und „08“ zur Gänze innerhalb der „Gelben Gefahrenzone“.

Für die 5 betreffenden, behördlich bewilligten Gebäude ist die geplante „Geb“-Widmung an eine positive Begutachtung durch die Abteilung „Wasserbau“ des Amtes der NÖ-Landesregierung geknüpft.
Anmerkung: Diesbezüglich wurde eine Planungskonsultation der Abteilung „Wasserbau“ des Amtes der NÖ Landesregierung durchgeführt. Bislang ist jedoch noch keine diesbezügliche Stellungnahme eingegangen.

Die gemäß §19 der NÖ-Planzeichenverordnung über die Ausführung des Flächenwidmungsplanes (LGBl. 8000/2 idgF.) erforderliche Dokumentation der baurechtlichen und bautechnischen Details der nunmehr auszuweisenden „Geb´s“ erfolgt in den umseitig beiliegenden "Datenblättern".

DATENBLATT FÜR "GEBÄUDE IM GRÜNLAND"

GEMÄSS § 19 DER NÖ-PLANZEICHENVERORDNUNG (LGBl.Nr. 8000/2-0)

Stand der Erhebung: MÄRZ 2023

GEMEINDE

ZWÖLFAXING

KATASTRALGEMEINDE: **Zwölfaxing**

Parzellennr.: 188 **Einlagezahl:** 60

Objektadresse
Stöcklstraße 24

Eigentümer
KRAFT, Karl

Adresse:
Stöcklstraße 24/Altbau,
2322 Zwölfaxing

erstmalige Baubewilligung

am:	bewilligter Verwendungszweck bzw. ursprüngliche Nutzung:
27.2.1949	Wohnhaus

spätere Baubewilligungen

am:	Art des bewilligten Bauvorhabens:
22.9.1981	Nebengebäude

derzeitige Nutzung

- ☒ Wohnnutzung (Anzahl der Wohneinheiten: 1...)
- ☐ sonstige Nutzung als:
- ☐ leerstehend

Wasserversorgung

- ☒ öffentliche Wasserleitung
- ☐ Hausbrunnen
- ☐ private Wasserleitung

Abwasserbeseitigung

- ☒ Kanalisation
- ☐ Senkgrube
- ☐ private Kläranlage

Verkehrserschließung

- ☒ öffentliches Gut
- ☐ Servitut, Fahr- und Leitungsrecht
- ☐ private Verkehrsfläche

Erreichbarkeit für Einsatzfahrzeuge gegeben

Sommer ☒ ja ☐ nein **Winter** ☒ ja ☐ nein

ERHALTENSWERTES GEBÄUDE IM GRÜNLAND (Geb) - LFD. NUMMER LT. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN: **03**

Dokumentation des Baubestandes Blick in RIchtung Osten

Einschränkung der Nutzung, der Kubatur und/oder der bebauten Fläche gem. § 20(2)Z.4 NÖ-ROG 2014:

- - -

Beurteilung

Beurteilung des Bauzustandes
Baubestand zur Gänze nicht mehr sanierbar: ☐ ja ☒ nein

Wesentl. Beeinträchtigung des Ortsbildes ☐ ja ☒ nein

Lage auf einer Fläche gem. §15(3)Z.1 - 5 NÖ-ROG 2014
gemäß Kenntlichmachungen des Flächenwidmungsplanes ☐ ja ☒ nein ☐ teilweise
gemäß "Geogener Gefahrenhinweiskarte" ☐ ja ☒ nein ☐ teilweise

Begründung der Aufnahme als erhaltenswertes Gebäude (Geb)

Baubehördlich bewilligtes Hauptgebäude bzw. konsensualer Altbestand, welcher das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigt.

DATENBLATT FÜR "GEBÄUDE IM GRÜNLAND"

GEMÄSS § 19 DER NÖ-PLANZEICHENVERORDNUNG (LGBl.Nr. 8000/2-0)

Stand der Erhebung: MÄRZ 2023

GEMEINDE

ZWÖLFAXING

KATASTRALGEMEINDE: **Zwölfaxing**

Parzellennr.: 16 und 15 **Einlagezahl:** 61

Objektadresse
Stöcklstraße 26

Eigentümer
PICHLER, Andreas

Adresse:
Stöcklstraße 26
2322 Zwölfaxing

erstmalige Baubewilligung

am:	bewilligter Verwendungszweck bzw. ursprüngliche Nutzung:
2.2.1957	Wohnhaus

spätere Baubewilligungen

am:	Art des bewilligten Bauvorhabens:
13.12.1965	Aufstockung des Wohnhauses
14.6.1978	Bewilligung Zubau

derzeitige Nutzung

- ☒ Wohnnutzung (Anzahl der Wohneinheiten: 1...)
- ☐ sonstige Nutzung als:
- ☐ leerstehend

Wasserversorgung

- ☒ öffentliche Wasserleitung
- ☐ Hausbrunnen
- ☐ private Wasserleitung

Abwasserbeseitigung

- ☒ Kanalisation
- ☐ Senkgrube
- ☐ private Kläranlage

Verkehrserschließung

- ☒ öffentliches Gut
- ☐ Servitut, Fahr- und Leitungsrecht
- ☐ private Verkehrsfläche

Erreichbarkeit für Einsatzfahrzeuge gegeben

Sommer ☒ ja ☐ nein **Winter** ☒ ja ☐ nein

ERHALTENSWERTES GEBÄUDE IM GRÜNLAND (Geb) -
LFD. NUMMER LT. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN: **04**

Dokumentation des Baubestandes

Einschränkung der Nutzung, der Kubatur und/oder der bebauten Fläche gem. § 20(2)Z.4 NÖ-ROG 2014:

- - -

Beurteilung

Beurteilung des Bauzustandes
Baubestand zur Gänze nicht mehr sanierbar: ☐ ja ☒ nein

Wesentl. Beeinträchtigung des Ortsbildes ☐ ja ☒ nein

Lage auf einer Fläche gem. §15(3)Z.1 - 5 NÖ-ROG 2014
gemäß Kenntlichmachungen des Flächenwidmungsplanes ☐ ja ☐ nein ☒ teilweise
gemäß "Geogener Gefahrenhinweiskarte" ☐ ja ☒ nein ☐ teilweise

Begründung der Aufnahme als erhaltenswertes Gebäude (Geb)

Baubehördlich bewilligtes Hauptgebäude bzw. konsensualer Altbestand, welcher das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigt.

DATENBLATT FÜR "GEBÄUDE IM GRÜNLAND"

GEMÄSS § 19 DER NÖ-PLANZEICHENVERORDNUNG (LGBl.Nr. 8000/2-0)

Stand der Erhebung: MÄRZ 2023

GEMEINDE

ZWÖLFAXING

KATASTRALGEMEINDE: **Zwölfaxing**

Parzellennr.: 23 **Einlagezahl:** 62

Objektadresse
Gärtnerweg 4

Eigentümer
CSAVAJDA, Roland

Adresse:
Gärtnerweg 4
2322 Zwölfaxing

erstmalige Baubewilligung

am:	bewilligter Verwendungszweck bzw. ursprüngliche Nutzung:
11.1.1960	Wohnhaus und Abstellraum

spätere Baubewilligungen

am:	Art des bewilligten Bauvorhabens:
21.7.1972	Zubau an Wirtschaftsgebäude

derzeitige Nutzung

- ☒ Wohnnutzung (Anzahl der Wohneinheiten: 1...)
- ☒ sonstige Nutzung als: betrieblich
- ☐ leerstehend

Wasserversorgung

- ☒ öffentliche Wasserleitung
- ☐ Hausbrunnen
- ☐ private Wasserleitung

Abwasserbeseitigung

- ☒ Kanalisation
- ☐ Senkgrube
- ☐ private Kläranlage

Verkehrserschließung

- ☒ öffentliches Gut
- ☐ Servitut, Fahr- und Leitungsrecht
- ☐ private Verkehrsfläche

Erreichbarkeit für Einsatzfahrzeuge gegeben

Sommer ☒ ja ☐ nein **Winter** ☒ ja ☐ nein

ERHALTENSWERTES GEBÄUDE IM GRÜNLAND (Geb) - LFD. NUMMER LT. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN: **05**

Dokumentation des Baubestandes Blickrchtung Nordwesten

Einschränkung der Nutzung, der Kubatur und/oder der bebauten Fläche gem. § 20(2)Z.4 NÖ-ROG 2014:

- - -

Beurteilung

Beurteilung des Bauzustandes
Baubestand zur Gänze nicht mehr sanierbar: ☐ ja ☒ nein

Wesentl. Beeinträchtigung des Ortsbildes ☐ ja ☒ nein

Lage auf einer Fläche gem. §15(3)Z.1 - 5 NÖ-ROG 2014
gemäß Kenntlichmachungen des Flächenwidmungsplanes ☐ ja ☐ nein ☒ teilweise
gemäß "Geogener Gefahrenhinweiskarte" ☐ ja ☒ nein ☐ teilweise

Begründung der Aufnahme als erhaltenswertes Gebäude (Geb)

Baubehördlich bewilligtes Hauptgebäude bzw. konsensualer Altbestand, welcher das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigt.

DATENBLATT FÜR "GEBÄUDE IM GRÜNLAND"

GEMÄSS § 19 DER NÖ-PLANZEICHENVERORDNUNG (LGBl.Nr. 8000/2-0)

Stand der Erhebung: MÄRZ 2023

GEMEINDE

ZWÖLFAXING

KATASTRALGEMEINDE: **Zwölfaxing**

Parzellennr.: 24 **Einlagezahl:** 63

Objektadresse
Gärtnerweg 5

Eigentümer
HERRET, Christine

Adresse:
Mitterweg 31
1110 Wien

erstmalige Baubewilligung

am:	bewilligter Verwendungszweck bzw. ursprüngliche Nutzung:
5.12.1945	Erbauung eines Wohn- und

spätere Baubewilligungen

am:	Art des bewilligten Bauvorhabens:
28.7.1950	Neubau eingedeckter Schuppen

derzeitige Nutzung

- ☒ Wohnnutzung (Anzahl der Wohneinheiten: 1...)
- ☐ sonstige Nutzung als:
- ☐ leerstehend

Wasserversorgung

- ☒ öffentliche Wasserleitung
- ☐ Hausbrunnen
- ☐ private Wasserleitung

Abwasserbeseitigung

- ☒ Kanalisation
- ☐ Senkgrube
- ☐ private Kläranlage

Verkehrserschließung

- ☒ öffentliches Gut
- ☐ Servitut, Fahr- und Leitungsrecht
- ☐ private Verkehrsfläche

Erreichbarkeit für Einsatzfahrzeuge gegeben

Sommer ☒ ja ☐ nein **Winter** ☒ ja ☐ nein

ERHALTENSWERTES GEBÄUDE IM GRÜNLAND (Geb) - LFD. NUMMER LT. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN: **06**

Dokumentation des Baubestandes Blickrchtung Westen

Einschränkung der Nutzung, der Kubatur und/oder der bebauten Fläche gem. § 20(2)Z.4 NÖ-ROG 2014:

- - -

Beurteilung

Beurteilung des Bauzustandes
Baubestand zur Gänze nicht mehr sanierbar: ☐ ja ☒ nein

Wesentl. Beeinträchtigung des Ortsbildes ☐ ja ☒ nein

Lage auf einer Fläche gem. §15(3)Z.1 - 5 NÖ-ROG 2014
gemäß Kenntlichmachungen des Flächenwidmungsplanes ☒ ja ☐ nein ☐ teilweise
gemäß "Geogener Gefahrenhinweiskarte" ☐ ja ☒ nein ☐ teilweise

Begründung der Aufnahme als erhaltenswertes Gebäude (Geb)

Baubehördlich bewilligtes Hauptgebäude bzw. konsensualer Altbestand, welcher das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigt.

DATENBLATT FÜR "GEBÄUDE IM GRÜNLAND"

GEMÄSS § 19 DER NÖ-PLANZEICHENVERORDNUNG (LGBl.Nr. 8000/2-0)

Stand der Erhebung: MÄRZ 2023

GEMEINDE

ZWÖLFAXING

KATASTRALGEMEINDE: **Zwölfaxing**

Parzellennr.: 26/2 **Einlagezahl:** 66

Objektadresse
Gärtnerweg 6

Eigentümer
SREBOTH, Anna

Adresse:
Gärtnerweg 6
2322 Zwölfaxing

erstmalige Baubewilligung

am:	bewilligter Verwendungszweck bzw. ursprüngliche Nutzung:
25.5.1961	Errichtung eines Einfamilienhauses

spätere Baubewilligungen

am:	Art des bewilligten Bauvorhabens:
6.2.1973	Benützungsbewilligung für Einfamilienhaus

derzeitige Nutzung

- ☒ Wohnnutzung (Anzahl der Wohneinheiten: 1...)
- ☐ sonstige Nutzung als:
- ☐ leerstehend

Wasserversorgung

- ☒ öffentliche Wasserleitung
- ☐ Hausbrunnen
- ☐ private Wasserleitung

Abwasserbeseitigung

- ☒ Kanalisation
- ☐ Senkgrube
- ☐ private Kläranlage

Verkehrserschließung

- ☒ öffentliches Gut
- ☐ Servitut, Fahr- und Leitungsrecht
- ☐ private Verkehrsfläche

Erreichbarkeit für Einsatzfahrzeuge gegeben

Sommer ☒ ja ☐ nein **Winter** ☒ ja ☐ nein

ERHALTENSWERTES GEBÄUDE IM GRÜNLAND (Geb) - LFD. NUMMER LT. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN: **07**

Dokumentation des Baubestandes Blickrchtung Nordwesten

Einschränkung der Nutzung, der Kubatur und/oder der bebauten Fläche gem. § 20(2)Z.4 NÖ-ROG 2014:

- - -

Beurteilung

Beurteilung des Bauzustandes
Baubestand zur Gänze nicht mehr sanierbar: ☐ ja ☒ nein

Wesentl. Beeinträchtigung des Ortsbildes ☐ ja ☒ nein

Lage auf einer Fläche gem. §15(3)Z.1 - 5 NÖ-ROG 2014
gemäß Kenntlichmachungen des Flächenwidmungsplanes ☒ ja ☐ nein ☐ teilweise
gemäß "Geogener Gefahrenhinweiskarte" ☐ ja ☒ nein ☐ teilweise

Begründung der Aufnahme als erhaltenswertes Gebäude (Geb)

Baubehördlich bewilligtes Hauptgebäude bzw. konsensualer Altbestand, welcher das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigt.

DATENBLATT FÜR "GEBÄUDE IM GRÜNLAND"

GEMÄSS § 19 DER NÖ-PLANZEICHENVERORDNUNG (LGBl.Nr. 8000/2-0)

Stand der Erhebung: MÄRZ 2023

GEMEINDE

ZWÖLFAXING

KATASTRALGEMEINDE: **Zwölfaxing**

Parzellennr.: 31/1 **Einlagezahl:** 65

Objektadresse
Gärtnerweg 8

Eigentümer
KOLLER, Leopoldine Maria

Adresse:
Gärtnerweg 8/1
2322 Zwölfaxing

erstmalige Baubewilligung

am:	bewilligter Verwendungszweck bzw. ursprüngliche Nutzung:
6.5.1964	Errichtung eines Einfamilienhauses und

spätere Baubewilligungen

am:	Art des bewilligten Bauvorhabens:
27.11.1991	Umbau des Wohnhauses

derzeitige Nutzung

- ☒ Wohnnutzung (Anzahl der Wohneinheiten: 1...)
- ☐ sonstige Nutzung als:
- ☐ leerstehend

Wasserversorgung

- ☒ öffentliche Wasserleitung
- ☐ Hausbrunnen
- ☐ private Wasserleitung

Abwasserbeseitigung

- ☒ Kanalisation
- ☐ Senkgrube
- ☐ private Kläranlage

Verkehrserschließung

- ☒ öffentliches Gut
- ☐ Servitut, Fahr- und Leitungsrecht
- ☐ private Verkehrsfläche

Erreichbarkeit für Einsatzfahrzeuge gegeben

Sommer ☒ ja ☐ nein **Winter** ☒ ja ☐ nein

ERHALTENSWERTES GEBÄUDE IM GRÜNLAND (Geb) - LFD. NUMMER LT. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN: **08**

Dokumentation des Baubestandes Blickrchtung Norden

Einschränkung der Nutzung, der Kubatur und/oder der bebauten Fläche gem. § 20(2)Z.4 NÖ-ROG 2014:

- - -

Beurteilung

Beurteilung des Bauzustandes
Baubestand zur Gänze nicht mehr sanierbar: ☐ ja ☒ nein

Wesentl. Beeinträchtigung des Ortsbildes ☐ ja ☒ nein

Lage auf einer Fläche gem. §15(3)Z.1 - 5 NÖ-ROG 2014
gemäß Kenntlichmachungen des Flächenwidmungsplanes ☒ ja ☐ nein ☐ teilweise
gemäß "Geogener Gefahrenhinweiskarte" ☐ ja ☒ nein ☐ teilweise

Begründung der Aufnahme als erhaltenswertes Gebäude (Geb)

Baubehördlich bewilligtes Hauptgebäude bzw. konsensualer Altbestand, welcher das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigt.

E.2.7. „G7 – RÜCKWIDMUNG VON BAULANDFLÄCHEN IM „HQ-100““

Die Maßnahme „G7“ gemäß Entwurf zum „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ betrifft die Rückwidmung von Flächen innerhalb der rechtskräftigen Widmung „Bauland – Betriebsgebiet (BB)“ im Südwesten des Gemeindegebietes. Die betreffenden Flächen befinden sich auch nach Fertigstellung des Hochwasserschutzes innerhalb des Abflussbereiches von hundertjährlichen Hochwasserereignissen (innerhalb des Bereiches „Gelber und teilweise Roter Gefahrenzonen“) gemäß rechtskräftigem „Gefahrenzonenplan Schwechat Unterlauf“ (GZ 2017049) mit dem Genehmigungsschreiben (Geschäftszahl 2021-0.662.694).

Abbildung 44: Verortung des Bereiches der Maßnahme „G7“ gemäß Entwurf zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“ – der Rückwidmung von „Bauland – Betriebsgebiet (BB)“ sowie bereits diese erschließende Verkehrsflächen im Maßstab 1:5.000

„G7“ – RÜCKWIDMUNG VON BAULAND-BETRIEBSGEBIET IM SÜDWESTEN DER GEMEINDE IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Beschreibung der geplanten Änderung:

Im Zuge des gegenständlichen Änderungsverfahrens sollen Flächen in der Widmung „Bauland – Betriebsgebiet (BB)“ im Ausmaß von rd. 63.200m² (davon rd.19.700m² Forstflächen) als „Grünland – Freihalteflächen (Gfrei)“ sowie rd.150m² als „öffentliche Verkehrsflächen (Vö)“ rückgewidmet werden. Von den insgesamt rd. 12.700m² an Verkehrsflächen, die das Betriebsgebiet ursprünglich erschließen hätten sollen und entsprechend als „öffentliche Verkehrsfläche (Vö)“ gewidmet sind, sollen rd. 130m² der Widmung „Grünland – Wasserflächen (Gwf)“ zugeschlagen werden, weitere rd. 750m² sollen entsprechend der Umgebungswidmung in „Grünland – Gärtnereien (Gg)“ rückgewidmet werden, rd.11.800m² sollen, ebenso wie der überwiegende Teil der Betriebsgebietsflächen, als „Grünland – Freihaltefläche (Gfrei)“ ausgewiesen werden.

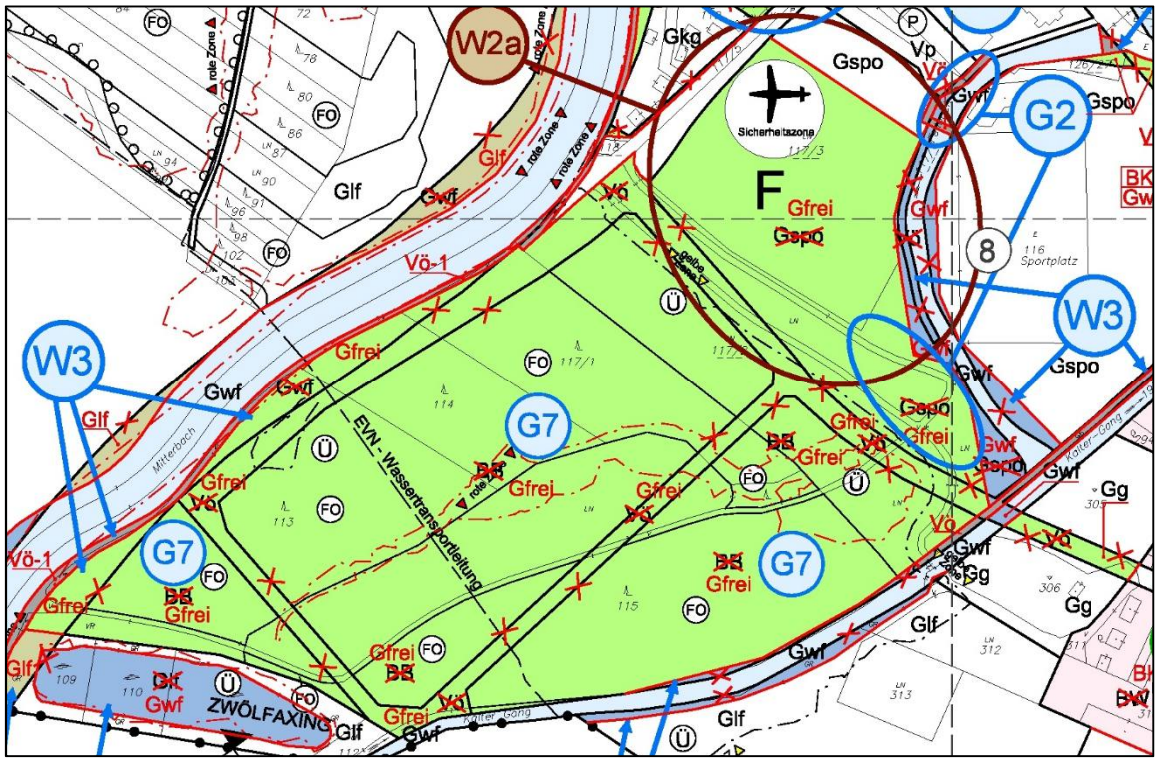


Abbildung 45: vergrößerter Ausschnitt aus dem Entwurf zur Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich „G7“ im Maßstab 1:4.000

Ausgangssituation der geplanten Änderung:

Die betreffenden Flächen im Gesamtausmaß von rd. 7,7ha wurden bis zum Jahr 2005 als Ackerflächen und Wiesen landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Laut Auskunft der Gemeinde bzw. diesbezüglichen Recherchen wurden die Flächen zumindest vor dem Jahr 1986 als „Bauland – Betriebsgebiet (BB)“ bzw. im Bereich der Erschließungsstraßen als „öffentliche Verkehrsfläche (Vö)“ gewidmet und befinden sich im Besitz der Gemeinde Zwölfaxing. Aufgrund der Lage innerhalb des Gefährdungsbereiches durch den Abfluss von hundertjährlichen Hochwasserereignissen wurden diese Betriebsgebietsflächen jedoch nie einer Bebauung zugeführt.

Abbildung 46: Ausschnitt des Bereiches „G7“; Luftbild aus dem Jahr 2004; NÖ-Atlas Abfrage 1.3.2023

Der überwiegende Teil der Flächen wurde auch seit diesem Zeitpunkt nicht mehr gepflegt und unterlagen daher der natürlichen Sukzession, sodass sich auf rd. 6,5ha nunmehr unterschiedlich bestockte Waldflächen finden. Lediglich im zentralen Änderungsbereich besteht eine Brache im Ausmaß von rd. 1ha, die bisher von Bestockung freigehalten wurde.

Abbildung 47: Ansicht des Bereiches im Mai 2021, Quelle: google earth – 3D, Abfrage vom 1.3.2023

Sämtliche Flächen – mit Ausnahme des Bereiches der in „Grünland - Gärtnerei (Gg)“ rückgewidmet werden soll und bisher nicht in das öffentliche Gut abgetreten wurde – befinden sich im Besitz der Gemeinde. Für die Flächen im Gemeindebesitz (westlich vom „Kalten Gang“) ist auch zukünftig keine konkrete Nutzung vorgesehen, sodass dieser Bereich vorrangig dem Natur- und Artenschutz zur Verfügung stehen werden soll.

Begründung der geplanten Änderung:

Wie bereits einleitend angeführt, befanden sich die betreffenden Flächen seit jeher innerhalb des Abflussbereiches für hundertjährliche Hochwasserereignisse (HQ-100). Auch der neue, erst kürzlich fertiggestellte Hochwasserschutz für das Ortsgebiet von Zwölfaxing ändert nichts an dieser Situation. Die Flächen liegen nach wie vor innerhalb des Gefahrenbereiches durch Hochwässer gemäß dem Gefahrenzonenplan „Schwechat – Unterlauf“, sodass sich die Gemeinde dazu entschlossen hat die gegenständlichen Betriebsgebietsflächen in der Widmung „Bauland – Betriebsgebiet (BB)“ sowie die nicht mehr benötigten Erschließungsstraßen in der Widmung „öffentliche Verkehrsfläche (Vö)“ in entsprechende Grünlandwidmungsarten rückzuwidmen.
Abschließend ist anzumerken, dass der „Verlust“ von potentiellen Betriebsgebietsflächen im Ausmaß von rd. 6,3ha innerhalb des Gemeindegebietes derzeit nicht ausgeglichen werden kann. Eine potentielle Verlagerung wurde im gegenständlichen Erläuterungsbericht bei der Maßnahme „B1“ innerhalb eines Umweltberichtes diskutiert, mit dem Ergebnis, dass unter den derzeitigen rechtlichen Rahmenbedingungen (regionale Siedlungsgrenze gemäß rechtskräftigen Regionalen Raumordnungsprogramm „Südliches Wiener Umland“, der Verkehrserschließung bzw. der Ableitung des Verkehrsaufkommens, etc.) die Entwicklung eines interkommunalen Betriebsgebietsstandort nicht empfohlen werden kann.

Zusammenfassend wird angemerkt, dass aus der Sicht der Gemeinde und des Planverfassers hinsichtlich der geplanten Abänderungen im Zusammenhang mit der Rückwidmung, rechtskräftig gewidmeter Betriebsgebietsflächen im Südwesten des Gemeindegebietes durchaus positive naturräumliche Auswirkungen festzustellen sind, wobei keine Widersprüche zu Bestimmungen des NÖ-Raumordnungsgesetzes sowie sonstigen planungsrelevanten gesetzlichen Bestimmungen feststellbar sind.

E.2.8. „G8 – SICHERUNG UND AUSBAU DER ZENTRALEN GRÜNACHSEN „MITTERBACH“ / „SCHWECHAT“ / „KALTER GANG““

Ziel der Maßnahme „G8“ im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ ist der Erhalt und Ausbau der Funktion der betreffenden Bereiche als „Grüne Achsen“ durch Zwölfaxing. Gleichzeitig soll eine Verbesserung der Erreichbarkeit der für Zwölfaxing wichtigsten Naherholungsbereiche bzw. in das regionale Umfeld umgesetzt werden.
Die Maßnahme soll die hohe Bedeutung einer Absicherung und Vernetzung der Bereiche zum Zweck der Naherholung bzw. für Freizeitaktivitäten unterstreichen. Sie ist als Fortführung der bereits innerörtlich vorhandenen guten Grünausstattung entlang der Gewässer im Gemeindegebiet zu sehen und könnte durch die Schaffung neuer bzw. der Verbesserung bestehender Freiräume die Wohn- und Lebensqualität in der Gemeinde bzw. am Rand des geschlossenen Ortsgebietes deutlich erhöhen.

Die Maßnahme „G8“ zieht derzeit keine Änderungen im Flächenwidmungsplan nach sich.

Abbildung 48: Darstellung der Maßnahme „G8“ gemäß Entwurf zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“ im Maßstab 1:15.000

F. VERKEHR

F.1. GRUNDLAGENERHEBUNG UND RAHMENBEDINGUNGEN

Das „Infrastruktur- und Verkehrskonzept“ als Bestandteil der Grundlagenforschung zur Überarbeitung des „Örtlichen Raumordnungsprogrammes“ mit allen wesentlichen, Ergebnissen zu den Themenbereichen Infrastruktur und Verkehr ist planlich dem Ordner II, Abschnitt F zu entnehmen.
Es stellt eine Zusammenfassung jener Maßnahmen dar, die sich einerseits aus den Kapiteln „C1 - Daseinsvorsorge und Infrastruktur in de Gemeinde“ und „C2 –Themenbereich Mobilität und Verkehr“ des Textteiles des Grundlagenberichtes sowie andererseits dem Plan „Bestandsanalyse Verkehr“ (Ordner II, Abschnitt E) und dem seitens der Gemeinde in Auftrag gegebenen „Verkehrskonzept Zwölfaxing 2022+“ (Erarbeitung durch Dipl.-Ing. Dr.techn. Harald Frey und Dipl.-Ing. Benjamin Tschugg am Institut für Verkehrswissenschaften, Forschungsbereich für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik an der Technischen Universität Wien; Endbericht 11/2022) zusammensetzen.

F.2. ZIELSETZUNGEN DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES

Aus den Ergebnissen der Grundlagenerhebung wurden, den Themenbereich „Verkehr“ betreffend, im Verordnungstext „Besondere Ziele“ und „Maßnahmen der örtlichen Raumordnung“ verankert (siehe Kap. „I“ des gegenständlichen Berichtes), aus denen sich nachfolgende Maßnahmen des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ ableiten

F.3. MASSNAHMEN DES „ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPT“ ZUM THEMENBEREICH „VERKEHR“

Die Maßnahmen zum Themenbereich „Verkehr“ im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ wurden einerseits aus den seitens der Gemeinde formulierten Zielsetzungen (siehe oben) und andererseits aus den aus den Analysen, wie sie auch der Plandarstellung „Infrastruktur- und Verkehrskonzept“ (Ordner II, Abschnitt F) zu entnehmen sind abgeleitet.

F.3.1. „V1 – RASCHE UMSETZUNG DER IN PLANUNG BEFINDLICHEN „ORTSUMFAHRUNG ZWÖLFAXING (B233)“

Die Gemeinde Zwölfaxing befürwortet den raschen Ausbau der Umfahrungsstraße aufgrund der Belastungen die sich durch das Verkehrsaufkommen der „L2003“ - vor allem zu Stoßzeiten - ergeben. Aus diesem Grund ist es Ziel der Gemeinde den laufenden Prozess zur Errichtung der bereits UVP genehmigten Trasse der „B233“ (ZI: RU4-U-418/050-2016) im Rahmen der Möglichkeiten der Gemeinde zu unterstützen.
Ziel der Maßnahme „V1“ des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ ist es, innerhalb des Gemeindegebietes, entlang der projektierten Trasse – wie sie auch bereits dem NÖ-Atlas (Karte NÖ-Straßen, Abfrage 2.3.2023) zu entnehmen ist und entsprechend auch in der Plandarstellung des Entwurfes zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“ verortet wurde – einen 50m breiten Korridor vor jeglicher Bebauung zu sichern (siehe umseitiger Ausschnitt aus dem Entwurf zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“).

„V1“ – SICHERUNG EINES KORRIDORS ENTLANG DER PROJEKTIERTEN TRASSE DER UMFAHRUNGSSTRASSE „B233“ IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Beschreibung der geplanten Änderung:

Die Änderung im Flächenwidmungsplan umfasst die Widmungsänderung von derzeit „Grünland – Land- und Forstwirtschaft (Glf)“ in „Grünland – Freihalteflächen (Gfrei-2)“ mit der Funktionsfestlegung „Verkehrsband-Trasse-Umfahrung „B233““ im Bereich der projektierten Trasse der Umfahrungsstraße im Gemeindegebiet in einer Breite von 50m.

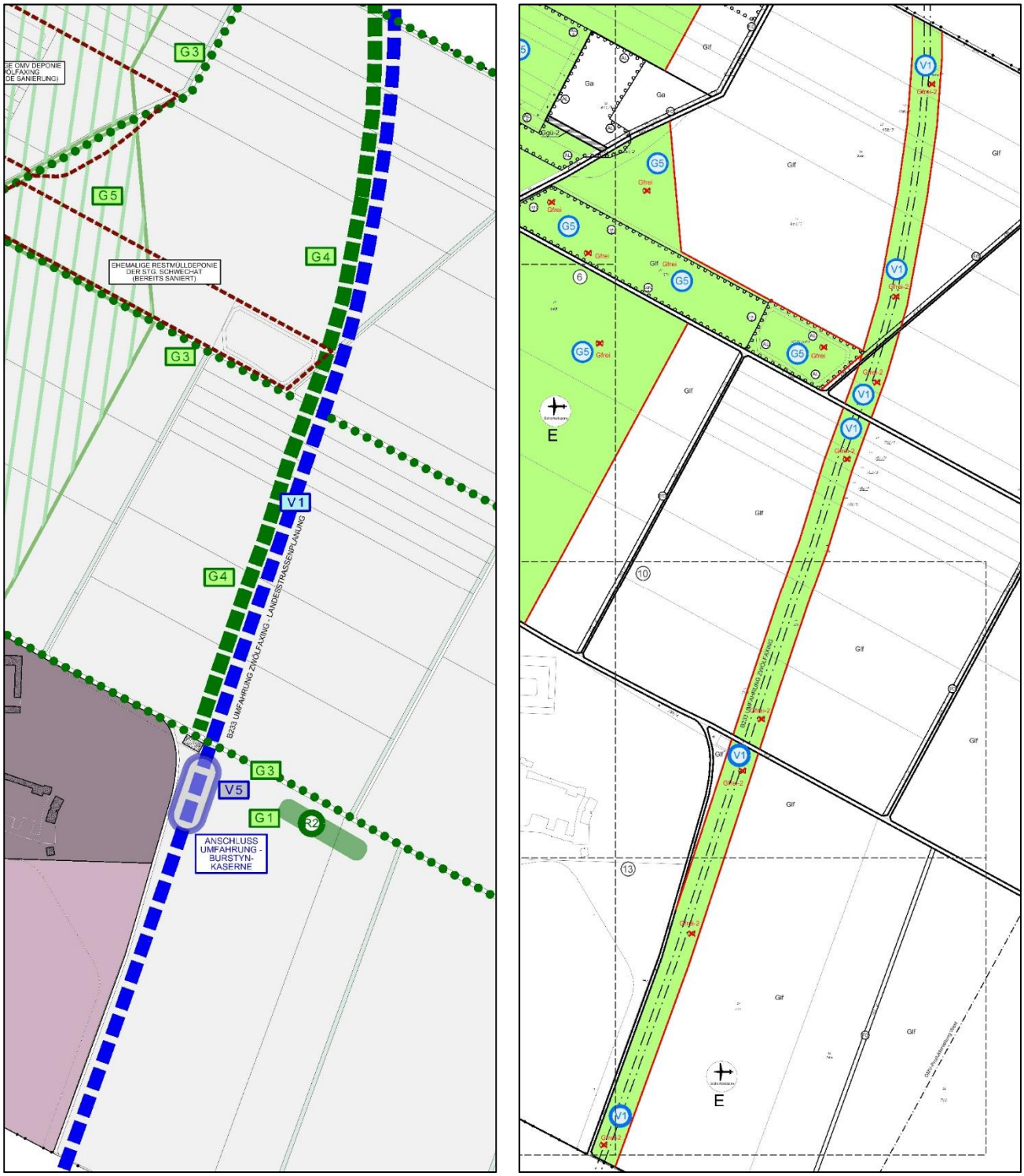


Abbildung 49: Ausschnitte aus den Entwürfen zum ÖEK bzw. FWP im Maßstab 1:10.000

Anmerkung: Von der geplanten Widmungsänderung sind Teilbereiche der nachfolgenden angeführten Parz.Nrn. betroffen: 659, 658/1, 658/2, 658/3, 655, 654, 653, 652, 668, 669, 702/1, 702/2, 702/3, 702/4, 702/5, 706, 709, 710 und 745

Ausgangssituation und Begründung der geplanten Änderung:
Gemäß der Homepage des Landes Niederösterreich wurden nach Errichtung der Wiener Außenring Schnellstraße „S1“ sowie der Umfahrungsstraßen „B15“ und „B16“ im Raum Zwölfaxing Verkehrszählungen durchgeführt. Aus diesen wurde ein Handlungsbedarf für die Ortschaften Zwölfaxing und Pellendorf abgeleitet, um eine Entlastung der Einwohnerinnen und Einwohner der betroffenen Ortschaften in Bezug auf den Durchzugsverkehr zu erreichen. Diesbezüglich wurde bereits im Mai 2017 ein positiver UVP-Bescheid ausgestellt. Derzeit erfolgen die Vorarbeiten zur Grundeinlöse[14].
Entsprechend der Zielsetzung der Maßnahme „V1“ des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ soll ein 50m breiter Korridor im Bereich der projektierten Trasse von jeglicher Bebauung freigehalten werden um einer möglichen Bebauung des Bereiches durch landwirtschaftliche Gebäude in diesem Bereich verhindern und so zu einer möglichst reibungslosen Umsetzung“ der „B233“ beizutragen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die geplante Abänderung, der Ausweisung von „Grünland – Freihalteflächen (Gfrei-2)“ mit der Funktionsfestlegung „Verkehrsband-Trasse-Umfahrung „B233“ im Bereich der projektierten Trasse der Umfahrungsstraße, eine rasche Umsetzung der Umfahrungsstraße und eine Entlastung des Ortes Zwölfaxing vom Durchzugsverkehr an der L2003“ unterstützt werden soll.
Aus der Sicht der Gemeinde und des Planverfassers sind hinsichtlich der Abänderung keine Widersprüche zu Bestimmungen des NÖ-Raumordnungsgesetzes sowie sonstigen planungsrelevanten gesetzlichen Bestimmungen feststellbar.

F.3.2. „V2 – WEITERER AUSBAU DES FUSS- UND RADWEGENETZES“

Ziel der Maßnahme ist vorrangig die Schaffung innerörtlicher Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer unter Anbindung der wichtigsten Zielpunkte in der Gemeinde (Gemeindeamt, Kindergarten, Volksschule, Spielplätze, usw.). Einerseits bedeutet dies die Schließung von Lücken im bestehenden Rad- und Fußwegenetz der Gemeinde durch Wege ausreichender Breite sowie die Schaffung sinnvoller Ergänzungen bzw. Querungen sowohl im Bereich von Straßenkreuzungen als auch - nach dem Prinzip der kurzen Wege –über Fließgewässer. Diesbezüglich sei auf die detailgenauen Vorschläge des „Verkehrskonzeptes Zwölfaxing 2022+“ der TU-Wien verwiesen. Andererseits soll ein alltagstaugliches Radwegenetz forciert werden, dass einerseits sinnvolle Anbindungen an das bestehende regionale Radwegenetz fördert, und anderseits auch eine möglichst direkte Radanbindung an die wichtige Bahnhaltestelle „Lanzendorf-Rannersdorf“ vorsieht.

[14] Quelle: https://www.noe.gv.at/noe/Autofahren/B_233_Umfahrung_Zwoelfaxing.html. Abfrage vom 30.3

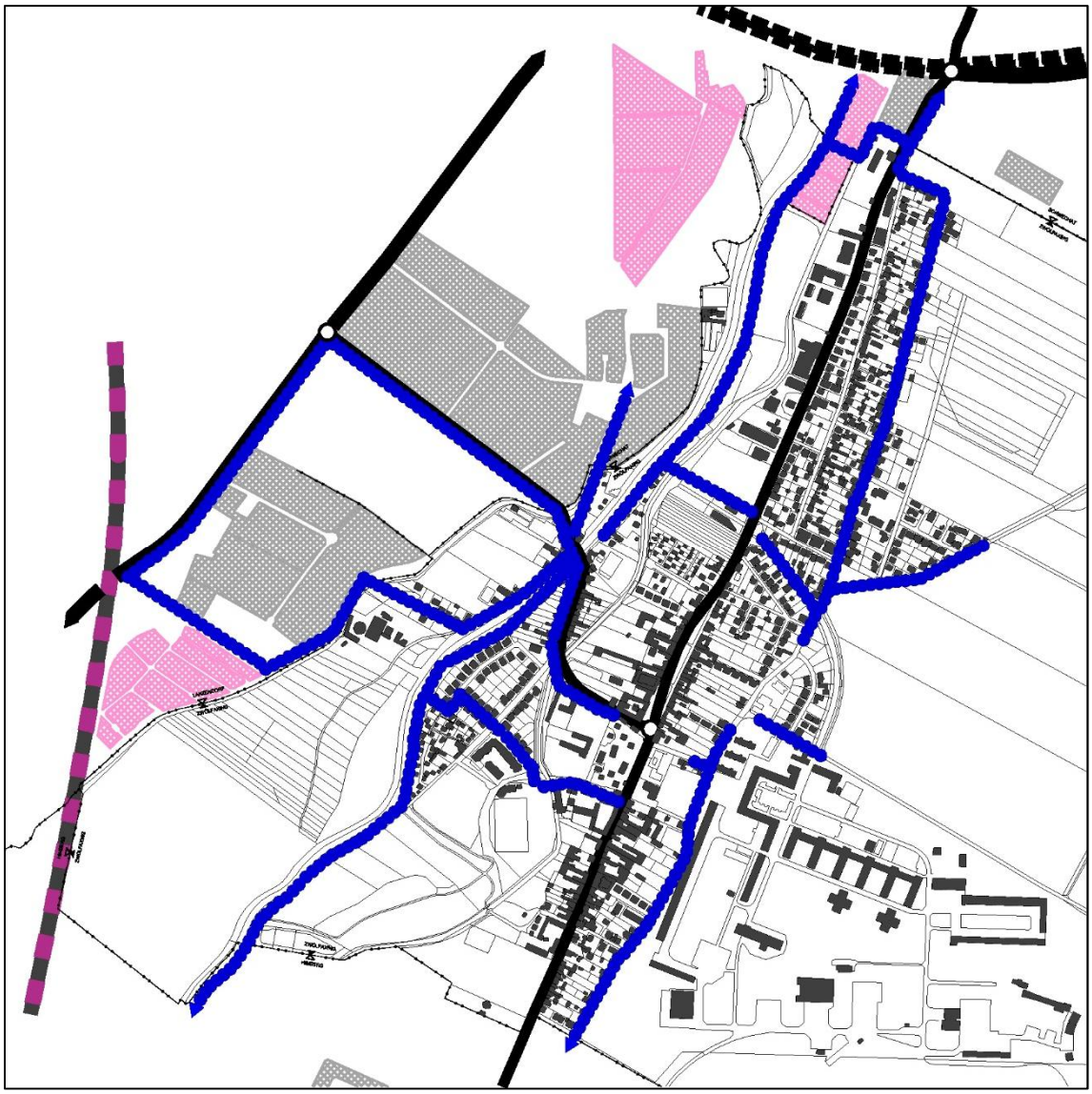


Abbildung 50: Veranschaulichung der Maßnahme „V2“ im gesamten Gemeindegebiet von Zwölfaxing aus dem Entwurf zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“ im verkleinerten Maßstab 1:15.000

Die Maßnahme „V2“ wird derzeit nicht von Änderungen im Flächenwidmungsplan flankiert.

F.3.3. „V3 – SCHAFFUNG EINES VERKEHRSBERUHIGTEN, ATTRAKTIV GESTALTETEN BEREICHES IM ORTSZENTRUM, INSBESONDERE NACH REALISIERUNG DER „UMFAHRUNG ZWÖLFAXING (B233)“

Ziel dieser Maßnahme ist die Aufwertung des Ortszentrums von Zwölfaxing.
Im Wesentlichen handelt es sich dabei um den Bereich der „L2003“ im Bereich zwischen der „Mühlgasse“ und dem „Schneiderweg“, nachrangig auch in Richtung Schwechat bis zur „Rabengasse“ bzw. „Josef Weiß-Gasse“ sowie in Richtung Pellendorf bis zur „Bachgasse“/Brunnengasse“. Ebenfalls wesentlich für sämtliche diesbezügliche Überlegungen sind der Kreuzungsbereich sowie die Straßenabschnitte der „Stöcklstraße („L2072“) sowie der „Kardinal König-Straße“.

Diesbezügliche Gestaltungsziele wären einerseits eine Geschwindigkeitsreduktion sowie andererseits die Umgestaltung des Straßenraumes zugunsten der Nutzung durch nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer (Fußgänger und Radfahrer), stärkere Begrünung oder die eventuelle Schaffung einer Begegnungszone. Dies schließt auch eventuell die Schaffung zusätzlicher öffentlich zugänglicher Frei- bzw. Grünflächen oder eines Ortsplatzes mit ein.
Die Maßnahme „V3“ mit dem Fokus auf den Straßenraum ist auch im Zusammenhang mit der Maßnahme „W1a“ (siehe Kap. F.3.3. des gegenständlichen Berichtes) „der Ermöglichung einer Ortskern-verträglichen Nachverdichtung in den für die Widmung „Bauland – Kerngebiet (BK)“ vorgesehenen Bereichen im Bebauungsplan“ zu sehen.

Abbildung 51: Zentraler Ortsbereich der „L2003“ nördlich der „L2072“, Blickrichtung Nordwesten, Quelle: googlemaps-3D, Abfrage 3.3.2023

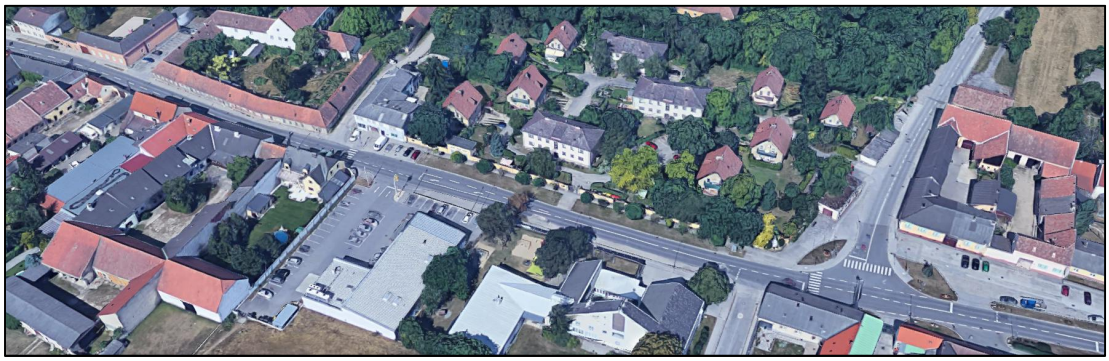


Abbildung 52: Zentraler Ortsbereich der „L2003“ südlich der „L2072“, Blickrichtung Nordwesten, Quelle: googlemaps-3D, Abfrage 3.3.2023

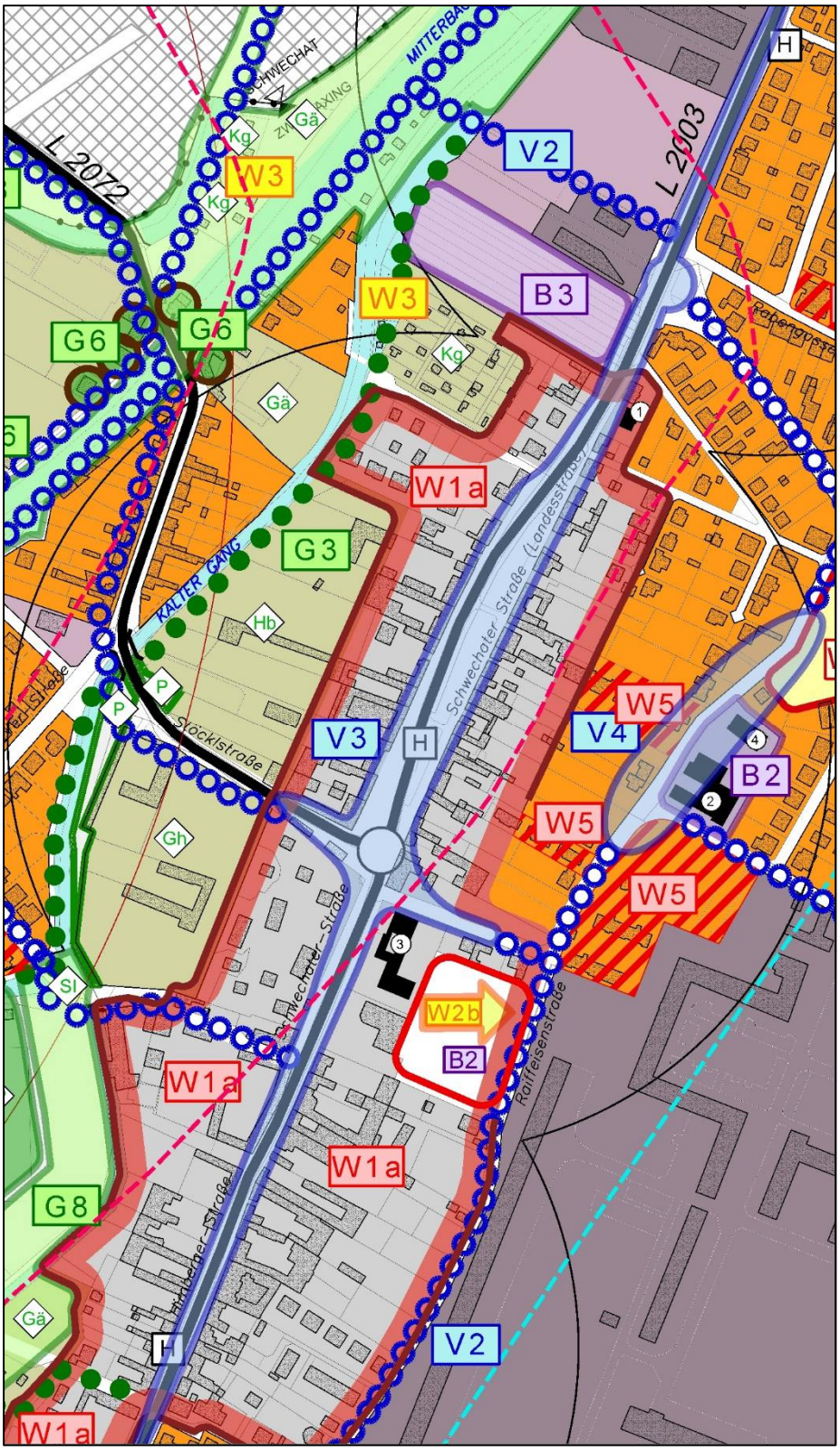


Abbildung 53: Ausschnitt der Maßnahme „V3“ aus dem Entwurf zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“ im Maßstab 1:5.000

Die Maßnahme „V3“ zieht derzeit keine Änderungen im Flächenwidmungsplan nach sich.

DIPL.ING. KARL SIEGL
INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2
T 01 - 489 35 52 | **E** raumplanung@siegl.co.at

F.3.4. „V4 – MASSNAHME IM NIEDERRANGIGEN STRASSENNETZ“

Ziel der Maßnahme „V4“ gemäß dem Entwurf zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“ sind verkehrsreduzierende Maßnahmen bei gleichzeitiger Neugestaltung des Straßenraumes im Bereich der Volksschule und des Kindergartens.
Bei dem betreffenden Bereich handelt es sich um den Abschnitt der „Raiffeisenstraße“ zwischen der „Josef Andrä-Gasse“ und der „Friedrich Leth-Gasse“ in dem sich auch die Eingänge zu den beiden wichtigen Infrastruktureinrichtungen befinden. Zwar weist der Straßenabschnitt eine Breite von rd. 10m auf, allerdings ergibt sich – nicht zuletzt durch „Hol- und Bringdienste“ im Zusammenhang mit den Einrichtungen – zu den betreffenden Spitzenzeiten auch ein beachtliches Verkehrsaufkommen in beiden Fahrtrichtungen sowie eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer insbesonders der Schul- und Kindergartenkinder.
Auch das seitens der TU-Wien erstellte „Verkehrskonzept Zwölfaxing 2022+“ schlägt für diesen Bereich Verbesserungsmaßnahmen vor.
Zur Lösung dieser Problemstellung sind insbesondere folgende Aspekte zu beachten:

- Zu- und Abfahrt für Hol- und Bringdienste zur Schule und zum Kindergarten
- Bereitstellung ausreichender Parkmöglichkeiten in geringer fußläufiger Entfernung
- Gewährleistung einer geregelten Zufahrt der Anrainer
- Raumbedarf im Vorbereich des Zugangs zu den Einrichtungen
- Platzbedarf für ausreichend dimensionierte Rad- und Fußwege

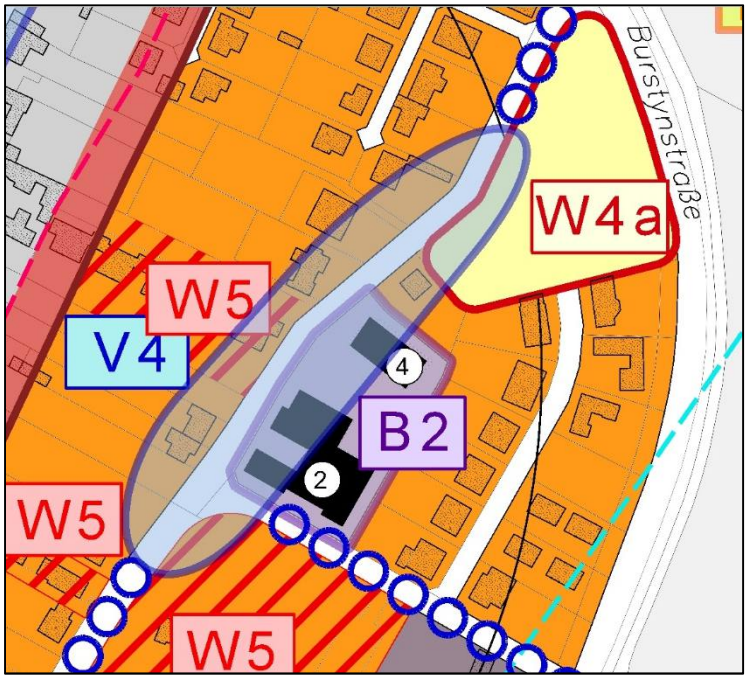


Abbildung 54: vergrößerter Ausschnitt aus dem Entwurf zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“ im Bereich der Maßnahme „V4“ bei der Volksschule und beim Kindergarten im Maßstab 1:3.000

<u>Derzeit sind diesbezüglich keine Änderungen im Flächenwidmungsplan vorgesehen.</u>

F.3.5. „V5 – SCHAFFUNG EINER ANSCHLUSSSTELLE DER „B233-UMFAHRUNG“ IM BEREICH ÖSTLICH DER „KASERNE ZWÖLFAXING““

Ziel der Maßnahme ist die Verwirklichung einer Anschlussstelle im Zuge der Umsetzung der „Ortsumfahrung – Zwölfaxing“ („B233“) östlich der Kasernenareals.
Aufgrund der massiven Verkehrsbelastung für die Bevölkerung durch Fahrten auf der Landesstraße „L2003“ wurde seitens der Gemeinde diesbezüglich auch die Erstellung eines gesonderten Verkehrskonzeptes durch das „Institut für Verkehrswissenschaften, Forschungsbereich für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik“ an der TU-Wien in Auftrag gegeben. Dessen Endbericht „Verkehrskonzept Zwölfaxing 2022+“ vom November 2022 beinhaltet bereits zahlreiche Vorschläge für Umgestaltungen im Straßenraum der „L2003“ für den Zeitraum nach Fertigstellung der Umfahrungsstraße, die den Durchzugsverkehr erheblich reduziert sollte. Gleichzeitig sind im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ Maßnahmen („W1a“, „V3“, „V4“) vorgesehen, die eine langfristige Stärkung des Ortszentrums im Sinne einer Belebung sowie Hebung der Wohn- und Aufenthaltsqualität im Bereich der bzw. um die derzeitige Landesstraße „L2003“ vorsehen.
In der Gemeinde befindet sich jedoch darüber hinaus die wichtige militärische Einrichtung der „Burstynkaserne“, die erheblichen Ziel- und Quellverkehr verursacht. So führt doch die derzeit einzige Zufahrt zum Kasernengelände über bestehendes Siedlungsgebiet auf die Landesstraße „L2003“, wodurch ein nicht geringer Teil des Kasernenverkehrs auch nach der Errichtung der Umfahrungsstraße, weiterhin in Richtung Süden (Pellendorf) bzw. Westen (über die „L2072“) durch das Ortszentrum von Zwölfaxing geführt werden wird.

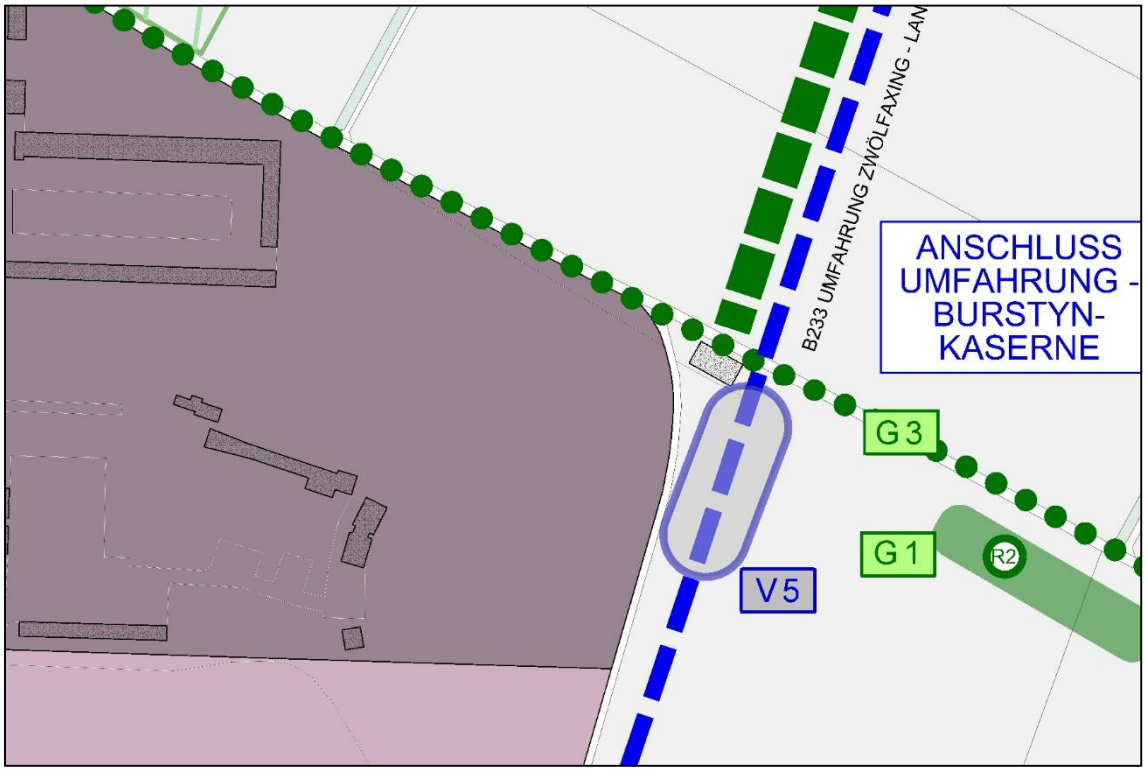


Abbildung 55: Ausschnitt der Maßnahme „V5“ – Anschlussstelle „B233“ östlich des Kasernenareals aus dem Entwurf zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“ im Maßstab 1:5.000

Durch die Errichtung einer Anschlussstelle der Umfahrungsstraße „B233“, zirka im Bereich des Straßenkilometers 4,9 (eventuell nach dem Vorbild der Abfahrt zum „Güterzentrum Wien Süd“ der „S1“ beispielsweise ausschließlich für Fahrten mit Ziel- und Quellverkehr zur Burstynkaserne) könnte

einerseits das Ziel der Gemeinde Zwölfaxing hinsichtlich einer massiven Verkehrsreduktion im Ortszentrum bei gleichzeitiger Hebung der Aufenthaltsqualität und Aufwertung des zentralen Ortsbereiches als Wohn und Lebensraum und andererseits zur Hebung der Verkehrssicherheit realistisch umgesetzt werden. Der Ziel- und Quellverkehr zum Kasernengelände würde dann, ohne Beeinträchtigung oder Durchquerung von Wohngebietsbereichen, von der neuen Anschlussstelle der „B233“ nördlich entlang des Kasernenareals über die östliche Verlängerung der „Josef Andrä-Gasse“ bis zum Kaserneneingang an der „Burstynstraße“ führen.

Anmerkung: Bezüglich der Maßnahme „V5“ erfolgte im März auch eine Planungskonsultation der Abteilung „Landesstraßenplanung“ des Amtes der NÖ-Landesregierung mit der Bitte um Stellungnahme hinsichtlich einer Realisierung eines Anschlusses bzw. anderen vorstellbaren Lösungsmöglichkeiten der Problematik. Bislang erfolgte diesbezüglich seitens der Abteilung „Landesstraßenplanung“ allerdings noch keine Stellungnahme.

Die Maßnahme „V5“ gemäß vorliegendem Entwurf zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“ zieht derzeit keine Änderungen des Flächenwidmungsplanes nach sich.

G. GEPLANTE ÄNDERUNGEN – AUSSCHLIESSLICH FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

G.1. „S2 – BESTANDSGEMÄSSE AUSWEISUNG IM BEREICH EINER KLEINGARTENANLAGE IM SÜDWESTEN DES ORTSGEBIETES“

Lage, Beschreibung und Begründung der Änderung

Die geplante Änderung umfasst die bestandsgemäße Widmungsänderung von Flächen in der rechtskräftigen Widmung „Grünland – Gärtnereien (Gg)“ in „Grünland – Kleingärten (Gkg)“ im Bereich der Parz. Nrn. 120, 121, 122, 124/15, 124/17, 124/18, 125/2, 125/3, 25/4 und 125/10 im Gesamtausmaß von rd. 0,38ha unter Einschluss des rechtskräftigen „erhaltenswerten Gebäudes im Grünland (Geb-01)“ westlich der „Otto Lenzenhofer – Straße“.

Sowohl die Größe und Struktur der betreffenden Parzellen als auch die mangelnde Breite der Erschließungsstraße sprechen für eine Einbindung des Bereiches in die umgebende Widmung „Grünland – Kleingärten (Gkg)“. Aufgrund der bestehenden kleinräumigen Besitz und Nutzungsverhältnisse erscheint der Verbleib in der derzeit rechtskräftigen Widmung nicht sinnvoll. Ebenfalls kommt für diesen Bereich aus den oben angeführten Gründen keine Wohnbaulandwidmung in Betracht.

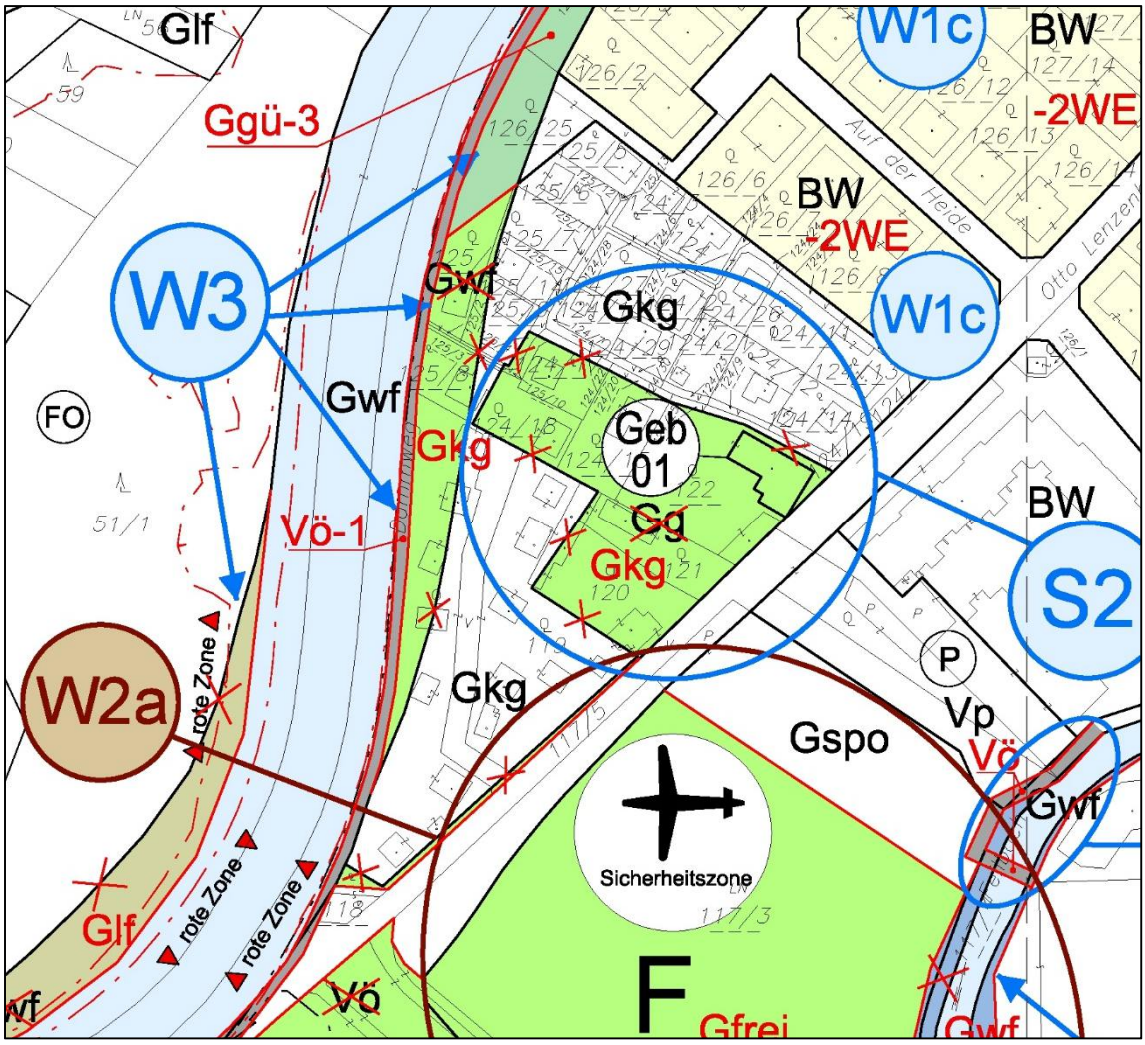


Abbildung 56: Ausschnitt des Änderungspunktes „S2“ aus dem Entwurf zur Änderung des Flächenwidmungsplanes im vergrößerten Maßstab 1:2.000

Aus der Sicht der Gemeinde und des Planverfassers sind hinsichtlich der Abänderung innerhalb der Grünlandwidmung keine Widersprüche zu Bestimmungen des NÖ-Raumordnungsgesetzes sowie sonstigen planungsrelevanten gesetzlichen Bestimmungen feststellbar.

G.2. „S3 – ANPASSUNG EINER „ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE AN DEN NATURSTAND“

Lage, Beschreibung und Begründung der geplanten Abänderung

Bei der geplanten Abänderung handelt es sich um die geringfügige Anpassung einer „öffentlichen Verkehrsfläche (Vö)“ an den Naturstand in Teilbereichen der Parz.Nrn. 253, 258, 259, 265 und 269, östlich der Brücke der „Stöcklstraße“ („L2072“) über den „Kalten Gang“, wobei sich dadurch auch geringfügige Verschiebungen der Widmungsgrenzen bei den unmittelbar angrenzenden Flächen innerhalb der Widmung „Grünland Parkanlagen (Gp)“ ergeben.

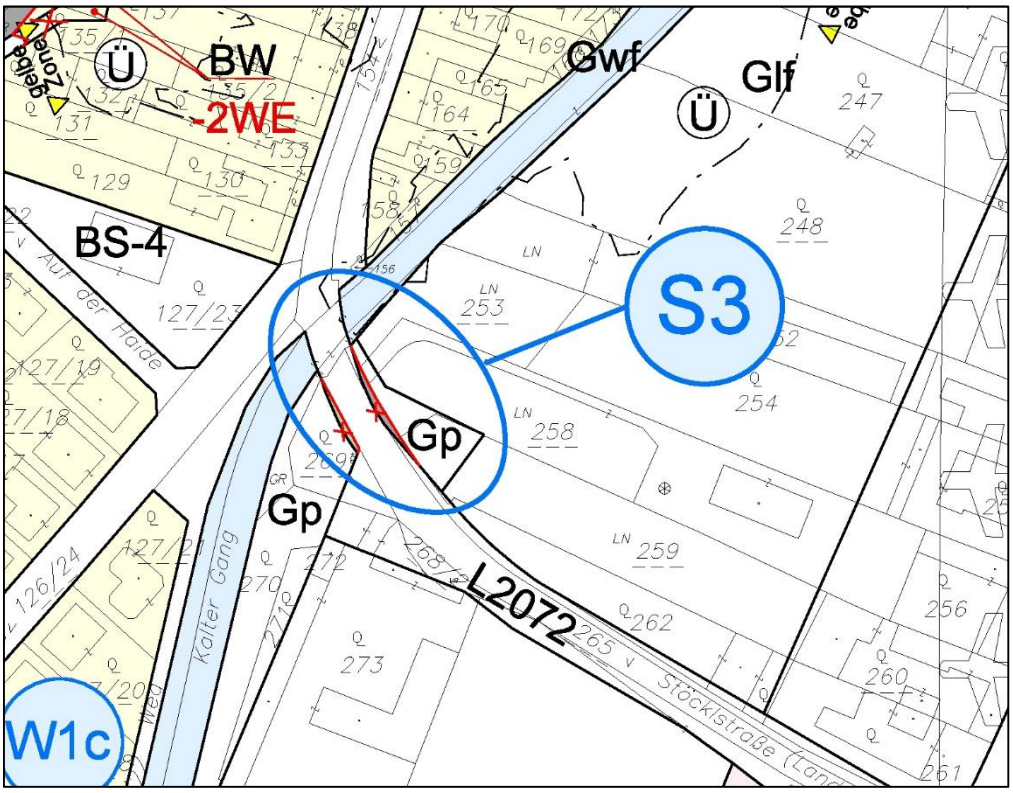


Abbildung 57: Ausschnitt des Änderungspunktes „S3“ aus dem Entwurf zur Änderung des Flächenwidmungsplanes im vergrößerten Maßstab 1:2.000

Aus der Sicht der Gemeinde und des Planverfassers sind hinsichtlich der Abänderung im Zusammenhang mit der Anpassung der Verkehrsfläche an den Naturstand keine Widersprüche zu Bestimmungen des NÖ-Raumordnungsgesetzes sowie sonstigen planungsrelevanten gesetzlichen Bestimmungen feststellbar.

H. PLANENTWÜRFE ZUR GEPLANTEN ÄNDERUNG DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES

H.1. ENTWURF ZUM ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPT

→ siehe Plandarstellung „Örtliches Entwicklungskonzept“, M 1:5.000, Ordner III, Abschnitt L

H.2. ENTWURF ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES – SCHWARZ-ROT-DARSTELLUNG

→ siehe Plandarstellung „Flächenwidmungsplan“, M 1:5.000, Ordner III, Abschnitt M (gemäß §12 der NÖ-Planzeichenverordnung, LGBl. 8000/2 idgF.)

H.2.1. AKTUALISIERUNG VON ÜBERÖRTLICHEN PLANUNGEN BZW. SONSTIGEN KENNTLICHMACHUNGEN

Im Zuge der Grundlagenforschung zur Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes wurde auch eine Überprüfung, Aktualisierung und gegebenenfalls Richtigstellung von übergeordneten Planungsfestlegungen bzw. sonstigen Kenntlichmachungen des rechtskräftigen Flächenwidmungsplanes vorgenommen:

- Übergeordnete Planungsfestlegungen („Forstflächen“, „Sicherheitszone Flughafen Schwechat“, „Verdachtsflächen“, „Altlasten“ „Baulichkeiten unter Denkmalschutz“, „Bodendenkmale“ „HQ100-Anschlagslinien“ bzw., „Gefahrenzonen“)
- Technische Infrastruktur („OMV-Produktleitung West“)
- Sonstige Festlegungen: (Öffentliche Gebäude/Einrichtungen)

Die o.a. Kenntlichmachungen von überörtlichen Planungsfestlegungen werden in den beiliegenden Planentwürfen zu den geplanten Änderungen des Raumordnungsprogrammes in der bereits aktualisierten Form dargestellt.

H.2.2. AKTUALISIERUNG DER DEM RECHTSKRÄFTIGEN FLÄCHENWIDMUNGSPLAN ZUGRUNDE LIEGENDEN DKM

Im Zuge der gegenständlichen Überarbeitung des „Örtlichen Raumordnungsprogrammes“ soll die dem derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan zu Grunde liegende DKM (Stand: 04/2015) durch eine DKM jüngeren Datums (Stand: 10/2022) ersetzt werden.
Die Inhalte des Flächenwidmungsplanes wurden in diesem Sinne im gesamten Gemeindegebiet überprüft und erforderlichenfalls geringfügig an die Inhalte der neuen DKM angeglichen (geringfügige Anpassungen bzw. Verschiebungen einzelner Widmungsfestlegungen aufgrund der geänderten Katastergrundlage). Es ergeben sich dadurch keine wesentlichen „inhaltlichen“ Abänderungen des Flächenwidmungsplanes.

H.3. BAULANDFLÄCHENBILANZ NACHDER ÄNDERUNG DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGAMMES

Durch die geplanten Änderungspunkte W1a, W3 und G7 des Örtlichen Raumordnungsprogrammes / Flächenwidmungsplanes [siehe dazu Kapitel „C.3.1.1.“, „C.3.3.“ und „E.2.7.“] ergeben sich folgende Änderungen zur Baulandflächenbilanz:

ZWÖLFAXING	BAULAND-WOHNGEBIET (BW)		BAULAND-KERNGEBIET (BK)		BAULAND-AGRARGEBIET (BA)		BETRIEBSGEBIET (BB)		SONDERGEBIET (BS)	
	bebaut (ha)	unbebaut (ha)	bebaut (ha)	unbebaut (ha)	bebaut (ha)	unbebaut (ha)	bebaut (ha)	unbebaut (ha)	bebaut (ha)	unbebaut (ha)
Stand: bebaute/unbebaute Flächen										
MÄRZ 2023										
Baulandflächenbilanz VOR den geplanten	37,98	6,60	1,01	0,00	4,99	0,59	6,18	9,29	53,69	28,15
Änderungen	-7,88	0,00	9,16	0,20	-1,29	-0,20	0,00	-6,36	0,00	0,00
Baulandflächenbilanz NACH den geplanten	30,10	6,60	10,17	0,20	3,70	0,39	6,18	2,93	53,69	28,15

Berechnung (s. Änd.begr.)										
Änderungspunkt W1a	-7,8755		9,1621	0,2002	-1,2866	-0,2002				
Änderungspunkt W3								-0,073		
Änderungspunkt G7								-6,2868		
Summe	**-7,88**	**0,00**	**9,16**	**0,20**	**-1,29**	**-0,20**	**0,00**	**-6,36**	**0,00**	**0,00**

Wie in obiger Tabelle ersichtlich werden durch die, in den im gegenständlichen Erläuterungs- und Umweltbericht angeführten Kapiteln beschriebenen und begründeten, Änderungen zum Örtlichen Raumordnungsprogramm lediglich Abänderungen innerhalb rechtskräftiger Wohnbaulandwidmungen (W1a) vorgenommen.
Im Hinblick auf die zukünftige siedlungsstrukturelle Entwicklung im Gemeindegebiet werden im Entwurf zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“ zwar *„Eignungsflächen für die Entwicklung von Wohnbaulandflächen“* festgelegt, diese haben jedoch keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Flächenbilanz, da diese Bereiche im Entwurf zum Flächenwidmungsplan vorerst lediglich langfristig abgesichert werden sollen (Widmung „Grünland-Freihaltefläche (Gfrei)“).

Darüber hinaus erfolgt eine großflächige Rückwidmung von rechtskräftigen Betriebsgebietsflächen (G7) sowie kleinräumige Änderungen (W3) aufgrund der Anpassung von Widmungsabgrenzungen an den Naturstand bzw. die aktuelle digitale Katastermappe (DKM 10/2022).

Damit ergibt sich folgende Aufschlüsselung der Baulandflächenbilanz nach der Änderung zum Flächenwidmungsplan der Gemeinde Zwölfaxing:

F L Ä C H E N B I L A N Z

GESAMTGEMEINDE: ZWÖLFAXING
Nummer: 32424

	gesamt	**bebaut**	**unbebaut**				**Bauland-Reserve**
				davon:			
	in ha	in ha	in ha	Aufschl.-Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	in % (D)
Bauland-Wohngebiet (BW)	36,70	30,10	6,60	4,73	-	-	18,0
Bauland-Kerngebiet (BK)	10,37	10,17	0,20	-	-	-	1,9
Bauland-Agrargebiet (BA)	4,09	3,70	0,39	-	-	-	9,5
Bauland-erhaltenswerte	-	-	-		-	-	-
Zwischensumme	**51,16**	**43,97**	**7,19**	**4,73**	**-**	-	**14,1**
ohne Wohnnutzung (BA-Hb)	-	-	-	-	-	-	-
Bauland-Betriebsgebiet (BB)	9,11	6,18	2,93	1,11	-	-	32,2
Bauland-Industriegebiet (BI)	-	-	-	-	-	-	-
Bauland-Sondergebiet (BS)	81,84	53,69	28,15		-	-	34,4
SUMME	**142,11**	**103,84**	**38,27**	**5,84**	**-**	**-**	**26,9**

Ersteller:	Büro Siegl	(A) Aufschließungszonen, gem. § 16 Abs. 4
Stand der Flächenwidmung:	März.2023	(B) befristetes Bauland, gem. § 17 Abs. 1
Flächen:	März.2023	(C) Vertragsbauland, gem. § 17 Abs. 2
Art der Ermittlung:	gem. geplante Anderungen	(D) (unbebaut/gesamt)*100

Monitoring der Widmungsbeschränkungen nach §3 Abs.4 NÖ-ROG 2014 idgF.:

Es sind weder Flächen aus vorangegangenen Änderungen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes noch aus dem gegenständlichen Änderungsverfahren zum Flächenwidmungsplan für das Monitoring der Widmungsbeschränkung nach §3 Abs.4 NÖ-ROG 2014 idgF. in Evidenz zu halten.

DIPL.ING. KARL SIEGL
INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2
T 01 - 489 35 52 | **E** raumplanung@siegl.co.at

I. VERORDNUNGSTEXTENTWURF

Der Gemeinderat der Gemeinde Zwölfaxing 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 Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes in Form einer generellen Überarbeitung inklusive Ergänzung durch ein „Örtliches Entwicklungskonzept“ („Örtliches Raumordnungsprogramm 2023”) gemäß den §§ 13 – 25 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl.Nr. 3/2015 idgF.

§ 1 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Leitziele des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ der Gemeinde Zwölfaxing sind:

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

Integrierender Bestandteil dieses Entwicklungskonzeptes ist die Plandarstellung "Örtliches Entwicklungskonzept" mit der Planzahl "ZWAX – FÜ1 – 11922 - ÖEK", verfasst von Dipl. Ing. Karl SIEGL.
Die räumlich zuordenbaren Ziele und Maßnahmen sind dem „Erläuterungsbericht“ sowie dem „Umweltbericht“ zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“ sowie den Plandarstellungen zu entnehmen.

§ 2 BESONDERE ZIELE:

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

A) BEVÖLKERUNGS- UND SIEDLUNGSSTRUKTUR

- Festlegen eines Zielwertes für die Einwohnerentwicklung von rd. 10% Bevölkerungswachstum pro Dekade (Haupt- und Zweitwohnsitze) im Sinne einer moderaten, den infrastrukturellen Rahmenbedingungen angepassten Bevölkerungsentwicklung

- Sicherstellung von Gebieten mit besonderer Standorteignung für alle wichtigen Grundfunktionen im Siedlungsraum und Minimierung gegenseitiger Beeinträchtigungen zwischen den verschiedenen Funktionsbereichen (Zentrale Ortsbereiche, Wohnbereiche, Freizeit- und Erholungsflächen, landwirtschaftliche Wohn- und Nutzflächen, Betriebsgebiete, Verkehrsflächen und sonstige Infrastruktureinrichtungen)
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden insbesondere durch Mobilisierung und etappenweise Entwicklung von bereits gewidmetem Wohnbaulandreserveflächen, sowie durch maßvolle, auf den im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ vorgegebenen Bedarf und die überörtlichen Rahmenbedingungen abgestimmte Baulanderweiterungen

B) ZENTRUMS-, WIRTSCHAFTS- UND INFRASTRUKTUR

- Erhalt von leistungsfähigen Wirtschaftsstrukturen im Gemeindegebiet durch Neuorganisation bestehender innerörtlicher betrieblich nutzbarer Flächen für eine kleinräumige Weiterentwicklung, sowie durch Beteiligung an eventuell zukünftigen interkommunalen Projekten, insbesondere mit der Nachbargemeinde Schwechat
- Absicherung der guten Ausstattung der Gemeinde mit Anlagen der technischen Infrastruktur und weitere Attraktivierung des Ortszentrums.
- Stärkung des zentralen Ortsbereiches unter Berücksichtigung des Aspekts einer moderaten „Nachverdichtung“ sowie Sicherstellung der bedarfsgerechten Versorgung der Gemeindebevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit Dienstleistungen, sowie öffentlichen und sozialen Einrichtungen innerhalb des Gemeindegebietes
- Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes durch den Ausbau von Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben innerhalb des Gemeindegebietes durch Belebung und Stärkung des Ortszentrums sowie durch die Erhöhung der Standortqualität bei gleichzeitiger Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebsstätten in der Gemeinde

C) GRÜN- UND NATURRAUM, ERHOLUNGS- UND FREIZEITEINRICHTUNGEN

- Sicherung eines ausgewogenen Naturhaushaltes sowie Verbesserung der gesamtökologischen Situation im Natur-, Landschafts- und Siedlungsraum der Gemeinde Zwölfaxing
- Sicherung der guten Grünausstattung vor allem im Umfeld bzw. im Zusammenhang mit den Fließgewässern sowie durch den Ausbau der Freiraumqualitäten des Straßenraumes
- Erhaltung und weiterer Ausbau ausreichend dimensionierter, siedlungsbezogener öffentlicher Sport- und Freizeitflächen sowie Verbesserung der Erreichbarkeit von Naherholungsräumen über entsprechenden Ausbau von Rad- und Fußwegen
- Bedarfsgerechte Schaffung von Pufferbereichen zur räumlichen Trennung divergierender Nutzungen bzw. zur Sicherung der Wohnqualität bestehender oder geplanter Wohnbaulandflächen

D) VERKEHR

- Erhöhung der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer und Verringerung der durch das Verkehrssystem verursachten Beeinträchtigungen des Menschen und der Umwelt

- Bedarfsgerechter, weiterer Ausbau von verkehrsberuhigenden Maßnahmen im örtlichen und überörtlichen Straßennetz und Verbesserung der Gestaltqualität des Straßenraumes vor allem im zentralen Ortsraum sowie im Bereich wichtiger kommunaler Einrichtungen
- Weiterer Ausbau des Rad- und Fußwegenetzes innerhalb des Siedlungsgebietes und zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen in und außerhalb der Gemeinde

E) KLIMA UND ENERGIE

- Steigerung des Anteils nachhaltiger Energiegewinnung im Gemeindegebiet sowie Verbesserung der räumlich-klimatischen Situation
- Entwicklung von kommunalen Projekten für eine nachhaltige Mobilität sowie von Initiativen zur Erhöhung des Anteils regionaler landwirtschaftlicher Produkte und Lebensmittel

§ 3 MASSNAHMEN DER ÖRTLICHEN RAUMORDNUNG:

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

A) BEVÖLKERUNGS- UND SIEDLUNGSSTRUKTUR

- Vornahme von zukünftigen Baulanderweiterungen nur auf Basis des Zielwertes für die angestrebte Einwohnerentwicklung und nur innerhalb der im "Örtlichen Entwicklungskonzept" dafür vorgesehenen Bereiche, sowie Förderung von dem jeweiligen Siedlungsbereich angepassten Nachverdichtungen im bestehenden Bauland sowie von ökologischen und energieeffizienten Bebauungsformen
- 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 sozialer Infrastruktureinrichtungen
- Erhalt einer überwiegend lockeren Bebauungsstruktur außerhalb des Ortszentrums
- Revision des „Örtlichen Raumordnungsprogrammes 2023“ insbesondere im Hinblick auf die Aspekte “ Bevölkerungs-, Siedlungs- sowie Betriebsgebietsentwicklung“ 10 bis 15 Jahre nach seiner Rechtskraft

B) ZENTRUMS-, WIRTSCHAFTS- UND INFRASTRUKTUR

- Stärkung und Attraktivierung des Ortszentrums durch Förderung einer durchmischten und moderat verdichteten Nutzungsstruktur (Wohnen, öffentliche und private Dienstleistungen, Nahversorgung, Kleingewerbe)
- Ausbau der interkommunalen Zusammenarbeit im Bereich der Entwicklung von Betriebsgebietsflächen durch Beteiligungen an Projekten im regionalen Kontext
- Bedarfsgerechte Sicherung von Flächen für zentral gelegene öffentliche bzw. kommunale Einrichtungen

C) GRÜN- UND NATURRAUM, ERHOLUNGS- UND FREIZEITEINRICHTUNGEN

- Sicherung bzw. weiterer Ausbau von Sport- und Freizeitanlagen, sowie von weiteren siedlungsgliedernden bzw. siedlungsbegrenzenden Grünstrukturen oder Pufferzonen zur klaren räumlichen Trennung unterschiedlicher Nutzungen gemäß „Örtlichem Entwicklungskonzept“
- Sicherung, Ausbau und Aufwertung innerörtlicher Grünräume (z.B. entlang der Fließgewässer)
- Erhalt, Ausbau und weiterer Schutz von ökologisch wertvollen Flächen sowie Vernetzung zu „gemeindeübergreifenden“ Grünzügen

D) VERKEHR

- Umsetzung weiterer Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für alle Benutzergruppen des übergeordneten und örtlichen Straßennetzes im Sinne des im Jahre 2022 erstellten „Verkehrskonzeptes“ durch DI Frey
- Sicherung von bestehenden sowie Schaffung von neuen Rad- und Fußwegen - innerörtlich zur Verbesserung der Erreichbarkeit durch kurze Wege; an den Ortsrändern zur Anbindung an die örtliche Freizeit-Infrastruktur bzw. an überörtliche Naherholungsgebiete sowie zur Bahnhaltestelle „Lanzendorf-Rannersdorf“ in der Gemeinde Lanzendorf.
- Umsetzung von Gestaltungsmaßnahmen zur Verkehrsberuhigung im Bereich des Ortszentrums von Zwölfaxing gemäß den Aussagen des „Verkehrskonzeptes“
- Verkehrsentlastung des Ortszentrums durch Forcierung der Umsetzung der Umfahrungsstraße „B233“ und der Ableitung des Verkehrsaufkommens auf das überörtliche Straßennetz, insbesondere auch des Ziel- und Quellverkehrs der „Burstynkaserne“

E) KLIMA UND ENERGIE

- Festlegung von Eignungsbereichen für die Nutzung durch Freiflächenphotovoltaikanlagen 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.)

§ 4 FREIGABEBEDINGUNGEN FÜR „AUFSCHLIESSUNGSZONEN“:

Als Voraussetzung für die Freigabe der Aufschließungszonen zur Grundabteilung und Bebauung werden
folgende Bedingungen festgelegt:

FÜR DIE AUFSCHLIESSUNGSZONE "BW-2WE-A1":
* Sicherstellung, dass keine Gefährdung durch Deponiegas besteht

FÜR DIE AUFSCHLIESSUNGSZONE "BW-2WE-A2":
*Vorliegen eines Teilungsplanes, durch den sichergestellt ist, dass eine ordnungsgemäße Erschließung, entweder für den Gesamtbereich oder für den zur Freigabe vorgesehenen Teilbereich, durch öffentliche Verkehrsflächen gewährleistet ist

FÜR DIE AUFSSCHLIESSUNGSZONE "BW-2WE-A3":
*Vorliegen eines Projektes zur Sicherung einer gefahrlosen Ableitung von Niederschlagswässern aus den östlich angrenzenden Grünlandbereichen und entsprechende Umsetzung eventuell erforderlicher Maßnahmen

FÜR DIE AUFSSCHLIESSUNGSZONE "BW-A4":
*Freigabe erst nach erfolgtem Baubeginn der nordwestlich anschließenden Baulandflächen

FÜR DIE AUFSCHLIESSUNGSZONE "BB-1-A5"
*Vorlage eines gemeinsamen Parzellierungskonzeptes mit einer schriftlichen Einverständniserklärung aller betroffener Grundeigentümer zu diesem Konzept und Sicherstellung eines ausreichend breiten Streifens zum anschließenden "Bauland - Kerngebiet (BK)" sowie zu den Flächen in der Widmung „Grünland - Kleingärten (Gkg)" für die Errichtung von Lärmschutzanlagen und Abtretung dieser Flächen an die Gemeinde Zwölfaxing

FÜR DIE AUFSCHLIESSUNGSZONE "BW-A6"
*Freigabe erst nach erfolgtem Baubeginn der nordöstlich anschließenden Baulandflächen

§ 5 RECHTSWIRKSAMKEIT:

Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die NÖ-Landesregierung 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.

Anmerkung: Die gesamten Unterlagen „Entwurf zur Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Gemeinde Zwölfaxing“ (Ordner I, II und III) werden unter dem Dateinamen *„Siegl_Zwölfaxing_Oerop_Ueberarbeitung_ZWAX_FUE1_11922_E.zip“* in die „Fabasoft-Cloud“ des Amtes der NÖ-Landesregierung geladen.

DIPL.ING. KARL SIEGL
INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2
T 01 - 489 35 52 **| E** raumplanung@siegl.co.at

WIEN, IM MÄRZ 2023