

Aus urheberrechtlichen Gründen wurden Bilder und Karten entfernt – das Originaldokument kann auf Anfrage übermittelt werden

# MARKTGEMEINDE NECKENMARKT

## 4. Änderung des digitalen Flächenwidmungsplanes (Vorhaben Aquavinum)

**Beschlussexemplar**

---

Erläuterungsbericht mit Plandarstellungen

Projektnummer: 0865

Bearbeiter: Christof Deissl, Karin Koch, DI Josef Schmidtbauer

---

Stand: 19.09.2008

---

## MARKTGEMEINDE NECKENMARKT

### 4. Änderung des digitalen Flächenwidmungsplanes (Vorhaben „Aquavinum“)

Architektur/Baukonzept:	AR18 architects Arch. Gernot Benko ZT-GmbH
Beurteilung Orts- und Landschaftsbild:	Atelier Kaitna Smetana ZT-GmbH, Arch. Kurt Smetana
Landschaftskonzept:	hutterreimann + cejka Landschaftsarchitektur
Fachbereich Pflanzen und Tiere:	ÖKOTEAM Institut für Faunistik und Tierökologie Technisches Büro für Biologie  in Kooperation mit  STIPA – Büro für Planung & Beratung in ange- wandter Ökologie Technisches Büro für Ökologie
Raumplanung/Flächenwidmung, Verkehr, Umweltbericht, Gesamtkoordination:	A.I.R. Kommunal- und Regionalplanung GmbH

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>AUSGANGSSITUATION, STAND DER FLÄCHENWIDMUNG</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>ZIELE, VORHABEN, ÄNDERUNGSANLASS</b>	<b>4</b>
2.1	Ziele	4
2.2	Vorhaben	5
2.3	Entwicklungsfestlegungen im Zusammenhang mit dem Vorhaben	7
2.4	Änderungsanlass	8
<b>3</b>	<b>ÄNDERUNG DES DIGITALEN FLÄCHENWIDMUNGSPLANS (4. ÄNDERUNG)</b>	<b>9</b>
3.1	Aquavinum-hotel, freizeitanlage, villen- und bungalow-anlage	9
3.1.1	Widmungsänderung, räumliche Lage, Nutzung, Bodenverhältnisse	9
3.1.2	Landschaft	11
3.1.3	Naturraum (Pflanzen und Tiere)	13
3.1.4	Verkehr	16
3.1.5	Technische Infrastruktur	20
3.6	Vorabstimmung, Gesprächsrunde mit Vertretern des Amtes der Burgenländischen Landesregierung	20
3.2	Erweiterung Grünfläche Sportanlage-Reiten (änderung gegenüber der öffentlichen Auflage)	22
<b>4</b>	<b>UMWELTBERICHT (STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG, SUP)</b>	<b>23</b>
4.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des oben angeführten Vorhabens sowie der Beziehung zu anderen relevanten Plänen und Programmen	23
4.2	Relevante Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und dessen voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung des Widmungsvorhabens	25
4.3	Die Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	28
4.4	Sämtliche derzeit für das Vorhaben relevanten Umweltprobleme unter besonderer Berücksichtigung der Probleme, die sich auf Gebiete mit einer speziellen Umweltrelevanz beziehen, wie etwa die gemäß den Richtlinien 79/409/EWG und 92/43/EWG ausgewiesenen Gebiete	28

---

4.5	Die auf internationaler oder gemeinschaftlicher Ebene oder auf der Ebene der Mitgliedstaaten festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für das angeführte Widmungsvorhaben von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und alle Umwelterwägungen bei der Ausarbeitung des Widmungsvorhabens berücksichtigt werden	29
4.6	Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, einschließlich der Auswirkungen auf Aspekte wie die biologische Vielfalt, Fauna, Flora, die Bevölkerung, Verkehr, die Gesundheit des Menschen, Boden, Wasser, Luft, klimatische Faktoren, Sachwerte, das kulturelle Erbe einschließlich der architektonisch wertvollen Bauten und der archäologischen Schätze bzw. Landschaft	30
4.7	Maßnahmen, die geplant sind, um erhebliche negative Umweltauswirkungen aufgrund der Durchführung des Vorhabens zu verhindern, zu verringern und soweit wie möglich auszugleichen	32
4.8	Eine Kurzdarstellung der Gründe für die Wahl der geprüften Alternativen und eine Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde, einschließlich etwaiger Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	33
4.9	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung gemäß Artikel 10 der SUP-Richtlinie	34
4.10	Nichttechnische Zusammenfassung der oben beschriebenen Informationen	34
<b>5</b>	<b>VERORDNUNGSTEXT - ENTWURF</b>	<b>36</b>
<b>6</b>	<b>ANHANG</b>	<b>37</b>

---

# 1 AUSGANGSSITUATION, STAND DER FLÄCHENWIDMUNG

Der digitale Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Neckenmarkt stammt aus dem Jahr 2004 (Gemeinderatsbeschluss vom 04.06.2004; Genehmigung durch Bescheid der Landesregierung vom 19.07.2004, Zahl: 3368/111-2004). Dieser wurde in der Zwischenzeit dreimal abgeändert (die 3. Änderung wurde bereits im Raumplanungsbeirat der Burgenländischen Landesregierung behandelt und als positiv befunden, Genehmigung erfolgt in Kürze).

Die vorliegende 4. Änderung des digitalen Flächenwidmungsplans wird im Zuge eines Auflageverfahrens nach §19 des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes durchgeführt.

*Während der öffentlichen Auflage wurden Erinnerungen und Stellungnahmen abgegeben. Diese wurden vom Gemeinderat behandelt (Beschluss Gemeinderat am 12.09.2008). Es wurde eine Änderung gegenüber der Auflage beschlossen. Dabei handelt es sich um eine geringfügige Erweiterung einer Widmung Grünfläche Sportanlage-Reiten (siehe Kapitel 3.2.). Sämtliche Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage werden fett und kursiv dargestellt.*

## 2 ZIELE, VORHABEN, ÄNDERUNGSANLASS

### 2.1 ZIELE

#### Übergeordnete Festlegungen und Zielsetzungen

Die Marktgemeinde Neckenmarkt ist gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) i.d.g.F. ein allgemeiner Standort für Tourismus. In derartigen Standorten sind Tourismusprojekte zulässig, die keine negativen Auswirkungen auf die Gesamtstruktur der Gemeinde oder der Region mit sich bringen. Lt. Auskunft der Raumordnungsabteilung der Landesregierung wird das Landesentwicklungsprogramm derzeit adaptiert und Neckenmarkt eventuell als Tourismusstandort neu festgelegt (vgl. Kapitel 3).

Neckenmarkt liegt in einer Tourismuseignungszone. Diese ist aufgrund ihrer landschaftlichen und funktionellen Eignung für bestimmte Formen des Tourismus besser geeignet als andere Gebiete. Bauliche Maßnahmen sind auf ihre Verträglichkeit mit dem Tourismus zu überprüfen. Beeinträchtigungen der landschaftsräumlichen und ökologischen Grundlagen des Tourismus sind dabei auszuschließen.

In den touristischen Zielen des Landes gemäß dem touristischen Leitbild wird der Thermen- und Gesundheitstourismus als Basisstrategie angesehen. Darüber hinaus werden Zielthe-

---

men wie Kultur, Natur, Sport, Wein und Kulinarik verfolgt. Durch die Verbindung von Therme/Gesundheit mit Wein-, Kulinarik- und Sportangeboten soll ein attraktiver Ganzjahrestourismus im Burgenland etabliert werden.

### **Ziele der Marktgemeinde Neckenmarkt**

Die Marktgemeinde Neckenmarkt hat sich zum Ziel gesetzt, in Abstimmung mit den oben angeführten übergeordneten Festlegungen ihre Funktion als Fremdenverkehrsgemeinde stärker als bisher auszubauen.

So soll nach Möglichkeit die Marktgemeinde innerhalb der Region Blaufränkischland zukünftig eine bedeutende Rolle im Bereich des Fremdenverkehrs übernehmen und so die Kombination Tourismus-Wein eine neue Qualität in der Marktgemeinde und in der Region erhalten.

Konkrete touristische Vorhaben sollen dann unterstützt werden, wenn diese die Bedeutung des Ortes als Weinort heben, eine landschaftliche und strukturelle Verträglichkeit oder sogar positive Neuinterpretation von Orts- und Landschaftsbild und dadurch eventuell eine Aufwertung erzielt werden kann.

Aus diesem Grund ist bei touristischen Projekten eine behutsame Vorgangsweise unter Berücksichtigung sämtlicher für die Marktgemeinde Neckenmarkt relevanter Aspekte von enormer Bedeutung.

## **2.2 VORHABEN**

Seitens der Aquavinum Weinerlebniswelt & Freizeitpark Errichtungs-GmbH ist auf einer Fläche von rd. 4 ha ein 4-Stern-plus-Ressort mit Hotel (226 Betten), Villen- und Bungalowanlage samt diversen zugehörigen Einrichtungen (siehe unten) geplant. Durch die geographisch nahe Lage zum Sportzentrum und zum Golfvorhaben im Gemeindegebiet von Ritzing entsteht hier ein größerer touristischer naturnaher Gesamtkomplex. Die umliegenden Thermen und kulturellen Ereignisse (Lisztzentrum, usw.) erweitern das Angebot.

---

**Übersichtsdarstellung des geplanten Projektes (Quelle: AR18 architects, Arch. Benko, Stand 30.05.2008)**

Ohne Maßstab

**Bungalowanlage****Hotel****Villenanlage**

Folgende Anlagen sollen errichtet werden:

- Weinerlebniswelt (Hier wird mitten in den Weinbergen die Geschichte des Weines der letzten 2000 Jahre im Blaufränkischland präsentiert. Die Entstehung des Weines wird veranschaulicht. Für 150 Personen gleichzeitig Führungen im Stunden-Takt möglich. Zusätzlich Weinmuseum, Restaurants und Seminarräume.)
- Vinothek (Verkostung und Verkauf aller ausgestellten Weine.)
- Weingarten
- Kongresszentrum – Casino (Dabei handelt es sich um ein Veranstaltungszentrum für kulturelle Events und internationale Kongresse. Zusätzlich auch für Bankette, Bälle, etc. Für bis zu 1500 Leute in einem Saal oder in drei getrennten Veranstaltungsräumen.)
- Hotel \*\*\*\* inkl. Wellness (Auf zwei Ebenen für internationales Publikum mit 113 Doppelzimmern, Gesamtbettenanzahl 226. Sauna, Dampfbad, Wellness, Solarium, Whirlpools, Salzwasserbecken. Mit Blick auf die Weinberge und die Landschaft des Blaufränkischlandes).
- Hotelrestaurant (Für ca. 150 Personen).
- Gesundheits- und Schönheitswelt (Kosmetik, Friseur, Schlankheitskuren, Entschlackung, Heilpraktikum, Kuraufenthalte, Massage, Fitnessraum, usw.).
- Bungalowanlage (I. Ausbaustufe - 25 Bungalows - 100 Betten. Die Bungalows sind ausgestattet mit zwei Schlafräumen, Wohnraum mit Kochnische, Terrasse und zwei Bädern. Die Bungalowanlage verfügt auch über einen eigenen Pool).

- Luxusvillen (Es werden ca. fünf Villen mit einer Geschößfläche von 200 - 350m<sup>2</sup> errichtet).
- Ladenstraße (Auch für die Leute aus der Region nutzbar. Untergebracht im Bereich der Weinwelten und nutzbar für Besucher des Hotels, der Weinwelten und für die Einwohner der Region. Restaurants für bis zu 400 Personen, Verschiedene Bars und Cafes, Arzt, Friseur, Bäckerei, Drogerie, Blumengeschäft, Souvenirs, Boutiquen, Fahrradverleih, Limousinenverleih, Golfwagenverleih).

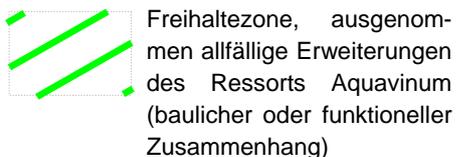
## **2.3 ENTWICKLUNGSFESTLEGUNGEN IM ZUSAMMENHANG MIT DEM VORHABEN**

Für die Qualität des betreffenden Vorhabens „Aquavinum“ ist der Standort außerhalb des Siedlungsverbandes in Verbindung mit einer Zuordenbarkeit zum Ortsgebiet von wesentlicher Bedeutung. Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen inkl. Weingärten sind dabei besonders wichtig. V.a. Richtung Süden ist ein wichtiger räumlicher und landschaftlicher Bezug des Hotels zum Blaufränkischland vorhanden (sowohl vom Ressor aus als auch von der Region in Richtung Ressor aus betrachtet). Aus diesem Grund werden die Bereiche südlich und nördlich des Vorhabens als Freihaltezone ausgewiesen; Richtung Süden ist aufgrund der Lage eine großflächige Freihaltezone notwendig (siehe unten). Ausgenommen davon sind allfällige Erweiterungen der Anlage in einem baulichen oder räumlichen Zusammenhang.

Diese Festlegungen sind in ein allfälliges zukünftiges örtliches Entwicklungskonzept zu übernehmen.

## Übersichtsdarstellung Freihaltezonen

Maßstab 1:10.000



## 2.4 ÄNDERUNGSANLASS

Aufgrund der neuen Zielsetzungen der Marktgemeinde Neckenmarkt in Verbindung mit den überörtlichen Festlegungen (Landesentwicklungsprogramm, touristische Ziele des Landes und der Region) und einem konkretem Vorhaben haben sich die Planungsgrundlagen wesentlich geändert. Darin ist der Anlass für die Änderung des digitalen Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde Neckenmarkt zu sehen.

## **3 ÄNDERUNG DES DIGITALEN FLÄCHENWIDMUNGSPLANS (4. ÄNDERUNG)**

### **3.1 AQUAVINUM-HOTEL, FREIZEITANLAGE, VILLEN- UND BUNGALOWANLAGE**

#### **3.1.1 Widmungsänderung, räumliche Lage, Nutzung, Bodenverhältnisse**

Es wird eine Umwidmung von Grünfläche-Holzlagerplatz (G-HolzL), Verkehrsfläche (V) bzw. landwirtschaftlich genutzte Grünfläche (GI) in Aufschließungsgebiet-Baugebiete für Erholungs- oder Fremdenverkehrseinrichtungen (AF) befristet bis 01.01.2015, Grünfläche-Feuchtbiotop (G-FBtp), Grünfläche-Trockenbiotop (G-TBtp), Grüngürtel (Ggü) und Vorbehaltsfläche-Verkehrsfläche (VV) vorgenommen.

Die Widmungsabgrenzung von G-TBtp erfolgt gemäß naturschutzfachlicher Beurteilung (Trockenrasenreste, Details siehe weiter unten). Diese Widmung bildet den äußeren Rahmen der neuen Baulandflächen.

Einzelne Flächen außerhalb der Widmung G-TBtp liegen zwar noch im Planungsgebiet (verfügbares Areal), werden jedoch bewusst nicht in die Baulandwidmung miteinbezogen.

Im Bereich der Widmung Ggü sind abschirmende Grünmaßnahmen geplant.

Der Bereich G-FBtp wird für die Errichtung eines Feuchtbiotops und die Zufahrten sowie Zufahrtsvarianten werden durch die Widmung VV abgesichert.

Bei der Ausweisung der Verkehrsflächen wurde auf durchgängige Verbindungen für landwirtschaftliche bzw. öffentliche Zwecke Bedacht genommen.

Die Umwidmungsfläche AF (befristet bis 01.01.2015) beträgt insgesamt rd. 3,7 ha. Davon sollen gemäß vorliegendem Konzept rund 30% bebaut werden.

Das Planungsgebiet liegt inmitten eines landwirtschaftlich genutzten Gebietes, im Osten angrenzend befindet sich ein Waldgebiet und im Westen ein überwiegend bebautes Bauland Wohngebiet („BW“) mit insgesamt sechs Baugrundstücken (Anmerkung: circa 70 m vom vorgesehenen Baukörper entfernt). Im unmittelbaren Anschluss an das Wohngebiet befindet sich ein Betriebsgebiet, auf dem die markanten Baulichkeiten der Winzergenossenschaft Neckenmarkt situiert sind.

Durch diese Lage ist eine räumliche Zuordenbarkeit zum Siedlungsverband gegeben. Andererseits ist die aufgrund der Projektdimension notwendige klare Trennung zwischen Ortsgebiet und Vorhaben gewährleistet.

Das Planungsgebiet liegt in der Ried „Galgenberg“ nordöstlich des Ortsverbandes von Neckenmarkt und ist durch einen sanft ansteigenden Hügel mit Gebüsch, Ruderalfluren und Magerrasenresten geprägt. Das leicht ansteigende Gelände (Höhenunterschied ca. 12 m) bietet mit seiner Kuppe einen Panoramablick in das Blaufränkischland (Blick Richtung Südosten bis Südwesten) mit davor liegenden Weingärten und einen Panoramablick in Richtung

---

Ungarn (Blick Richtung Nordosten bis Nordwesten) mit einer sanft hügeligen Landschaft mit Weingärten.

Auf den folgenden Fotos ist der betreffende Standort von verschiedenen Bereichen aus zu sehen.

**Ggst. Standort, Blick von der Karl Heincz-Gasse aus Richtung Nordosten**

**Ggst. Standort, Blick von der B62 aus Richtung Norden**

Die ggst. Fläche wird derzeit z.T. als Wiese und z.T. als Brache bzw. für Holzlagerzwecke genutzt. Die Lagerung von Holz ist aufgrund des geplanten Vorhabens am betreffenden Standort nicht mehr möglich. Seitens des Eigentümers, der Urbarialgemeinde, kann jedoch eine Ausweichmöglichkeit angeboten werden.

Zumindest in Teilbereichen des Areals wurden nach vorliegendem Wissensstand Anschütungen vorgenommen. Aus diesem Grund wird als Voraussetzung für die Baufreigabe die Durchführung einer Bodenuntersuchung empfohlen.

Für die betreffenden Grundstücke wurden vom Betreiber (Aquavinum Weinerlebniswelt & Freizeitpark Errichtungs-GmbH) bereits Kaufverträge mit dem Eigentümer Urbarialgemeinde unterschrieben (siehe Kapitel 6 Anhang).

### 3.1.2 LANDSCHAFT

Hauptteil der Inhalte erstellt von Arch. Smetana.

Das vorliegende Projekt wird von drei verschiedenen Struktureinheiten unterschiedlicher Maßstabsgrößen geprägt (vgl. auch Kapitel 2):

1. von der zentral gelegenen Hotelanlage bestehend aus vier 2 bis 3-geschoßigen Zimmertrakten, mit Restaurant, Kongressräumen, Casino und Räumlichkeiten für die Weinwelt.
2. von einer 2-geschoßigen Villenanlage bestehend aus 5 Villen auf der südseitigen Hanglage.
3. von einer 2-geschoßigen Bungalowanlage bestehend aus 13 Bungalows auf der nordseitigen Hanglage.

Der zentrale Baukörper ist gestalterisch so aufgebaut, dass er aus einem 22 x 17 m konisch-turmartigen 2-geschoßigen Zentralbau mit drei 2-geschoßigen Flügelbauten besteht und auf einem 1 bis 2-geschoßigen Grundkörper ruht. Bedingt durch die Hügellage wird in abgetrepter Form immer nur ein Geschoß als flächenhaft wirkender Baukörper sichtbar. Die dabei entstehenden Dachterrassen werden im vorliegenden Landschaftskonzept als Gründach ausgewiesen. Der aufgeschüttete Hügel wird im Durchschnitt um 4 m abgegraben und die gesamte bauliche Anlage in den bestehenden Hügel integriert. Aus Sicht der Freiraum- und Landschaftsgestaltung werden wichtige Landschaftselemente in das Projekt mit einbezogen (siehe dazu im Detail das Projekt von „hutterreimann + cejka Landschaftsarchitektur“ im Anhang).

Das vorliegende Projekt weist aufgrund seiner Funktionsvielfalt und der daraus resultierenden erforderlichen Nutzfläche eine große Kubatur auf, die durch die Integration der Baukörper in der Hügelkette stark gemildert wird:

- große Teile des Wellness-Bereichs und der Weinwelt sind „unterirdisch“ situiert und somit nicht sichtbar,
- die abgetrepte Form vermittelt eingeschößige, flach wirkende, teilweise abgerundete Zentralbauten, die sich entlang der Höhenschichtlinien an das Gelände schmiegen,
- die drei Flügelbauten übernehmen die Funktion der Zimmertrakte und werden als 2-geschoßige konisch ausgebildete Baukörper in Form von „Rotorblättern“ sichtbar und
- die Mitte bildet ein 2-geschoßiger, schmal wirkender und konisch ausgebildeter Zentralbau, der auf dem Restaurations- und Kongresstrakt ruht und in welchem die de Luxe-Rooms untergebracht sind.

Das Landschaftsbild erfährt durch die zeitgemäße Interpretation der architektonisch interessant gelösten Bauaufgabe eine Aufwertung. Durch die bewusste Sichtbarmachung des Turmgebäudes und der Flügelbauten wird eine neue *Landmark* geschaffen, die einen gestalterischen Gegenpol zu den Baulichkeiten der Winzergenossenschaft bildet. Die neue Silhouette steht in einem gestalterisch „spannenden“ Gegensatz zur umgebenden Landschaft und spiegelt durch ihre solitäre Lage weithin sichtbar den Eindruck eines Nobelressorts wider. Die fünf im Abseits stehenden Villengebäude (in einfach kubi-

---

scher Form) stehen vor der Waldkulisse und bilden eine gestalterische Ergänzung zum Zentralgebäude. Die 13 Bungalows werden im Bereich des Nordhanges situiert und bilden gestalterisch eine kompakt wirkende Siedlungsanlage. Ergänzt wird der architektonische Entwurf durch ein Konzept zur landschaftlichen Einbindung, das die Integration der Gebäudelandchaft in die vorhandene landschaftliche Qualität der Weinberge und Wälder gestalterisch und naturräumlich vermitteln soll.

Die folgenden Ansichten und Schnitte geben einen grundsätzlichen Eindruck über das betreffende Bauvorhaben. Die entsprechenden Pläne sind dem Anhang zu entnehmen.

Anmerkung: Die durchgehende obere Linie ist der höchste Punkt des Geländes (Bestand).

#### **Südansicht**

Ohne Maßstab

#### **Nord-Süd-Schnitt durch den Bereich Hotel**

Ohne Maßstab

#### **Schnitt durch Bungalowanlage**

Ohne Maßstab

## Schnitt durch Villenanlage

Ohne Maßstab

### 3.1.3 NATURRAUM (PFLANZEN UND TIERE)

Der Galgenberg ist gemäß Landschaftsinventar Burgenland (Amt der Burgenländischen Landesregierung, Umweltbundesamt, Wien 1994) von botanischer und zoologischer Besonderheit. Aus diesem Grund wurde ein Büro für Biologie („ökoteam“, Graz) hinzugezogen.

Die Pflanzen und Tiere wurden im Planungsgebiet durch das Büro „ökoteam“ im Vorfeld untersucht (vgl. die beiliegende Broschüre). Zusammengefasst stellt sich dabei aus der Sicht der behandelten Fachgebiete die Situation wie folgt dar (Textpassagen/Zitate aus der Untersuchung durch das Büro Ökoteam in *kursiver Schreibweise*):

**Vegetation:** *Der Neckenmarkter Galgenberg liegt eingebettet zwischen Weingärten und beherbergt Überreste von Trockenrasen neben thermophilen Gebüschkomplexen. Durch Materialablagerungen und Eutrophierung ist der gesamte Galgenberg negativ überprägt: in die Trockenrasen sind vielfach mesophile Elemente eingewandert bzw. wurden diese Rasen vollständig durch Fettwiesenbrachen verdrängt. Die artenreichen Gebüschkomplexe wurden von Holundergebüsch mit zahlreichen Stickstoffzeigern im Unterwuchs ersetzt oder stellenweise durch Robinienbestände verdrängt. Hochwertige Elemente sind in Form kleinstflächiger Trockenrasenreste mit gefährdeten und stark gefährdeten Arten am Südfuß und im Osten des Gebietes sowie als buntes Hundsrosengebüsch v. a. am Nordostabhang erhalten geblieben.*

*Durch umfangreiche Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gelingt es, bei zunächst hoher (punktuell sehr hoher) Eingriffserheblichkeit eine aus sektoraler Sicht geringe Resterheblichkeit des Eingriffs zu erzielen.*

Die folgende Abbildung stellt beispielsweise die sektorale Gebietsbewertung der Biotope dar (siehe die Untersuchung durch das Büro „ökoteam“, S. 17). Rot = Wertstufe "hoch", orange = Wertstufe "mittel", gelb = Wertstufe "gering". Die ausgewiesenen Biotope mit hoher und mittlerer Wertstufe werden im Zuge der Flächenwidmungsplanänderung berücksichtigt und entsprechend gewidmet.

**Fledermäuse:** Auf Basis von Literaturrecherchen und eigenen zwei Abend-/Nachtbegehungen mit Ultraschalldetektor konnten im Gebiet mindestens acht Fledermausarten festgestellt werden, die das Gebiet als Nahrungslebensraum nutzen. Die Artenvielfalt ist damit hoch, die Individuenzahlen sind allerdings gering. Hervorzuheben ist der Nachweis der Weißrandfledermaus, die nach der Literatur bislang aus dem Burgenland nicht bekannt war. Die Fledermausfauna des Gebietes wird als (höchstens) regional bedeutend eingestuft.

Durch Verlust und Entwertung von Jagdlebensräumen ist die Eingriffserheblichkeit hoch, durch eine hohe Wirksamkeit mehrerer Maßnahmen wird eine geringe Resterheblichkeit erzielt.

**Vögel:** Es wurden zwei morgendliche Begehungen und eine Abendbegehung bei Dämmerung/Dunkelheit durchgeführt. Beobachtungsorte gefährdeter, EU-rechtlich besonders relevanter oder ökologisch aussagekräftiger Vogelarten wurden im Sinne einer rationalisierten Revierkartierung lagertreu in Luftbildkopien eingetragen. Es wurden 36 Vogelarten festgestellt. Im Projektgebiet ist von einem Brutvorkommen von Rebhuhn, Nachtigall und Sperbergrasmücke sowie möglicherweise Schwarzkehlchen und Neuntöter als wertbestimmende Arten auszugehen. Dorngrasmücke und Goldammer ergänzen den typischen Artenbestand eines pannonisch geprägten Trockenstandortes. Das relativ individuenreiche Vorkommen der Mönchsgrasmücke in weitgehend eutrophierten Gebüschbeständen kann jedoch im Sinne eines Störungszeigers interpretiert werden. Hochgradig gefährdete Arten fehlen im Brutvogelbestand; abgesehen vom Rebhuhn (Kategorie VU) treten nur potenziell gefährdete Arten auf. Erwähnenswert ist auch ein Brutvorkommen des regional nicht häufigen Halsbandschnäppers und evtl. der Dohle.

Die örtliche Vogelwelt wird als (höchstens) regional bedeutend bewertet. Mehrere vorgesehene Maßnahmen lassen bei zunächst hoher Eingriffserheblichkeit eine mittlere Resterheblichkeit erwarten.

**Herpetofauna:** Im Gebiet konnte als einzige Art die Smaragdeidechse festgestellt werden. Die stark gefährdete, vor allem von zunehmender Isolation ihrer Vorkommen betroffene Art bewohnt das Trockenrasengebiet von Neckenmarkt in einer individuenreichen Population und kommt innerhalb des Projektgebietes überwiegend auf den südseitigen Hängen des Galgenberges vor. Dort nutzt sie von Gebüsch locker bestandene Rasenbereiche sowie die Saumbiotope der Wegränder. Der Bestand ist von regionaler naturschutzfachlicher Bedeutung. Durch das Vorhaben geht ein Teil des Lebensraumes der den Hügelzug nordöstlich von Neckenmarkt besiedelnden lokalen Smaragdeidechsen-Population verloren. Auch sind Individuenverluste im Zuge der Bauarbeiten sehr wahrscheinlich.

Mehrere vorgesehene Maßnahmen lassen jedoch bei zunächst sehr hoher Eingriffserheblichkeit eine mittlere Resterheblichkeit erwarten.

**Ausgewählte Insekten:** Basierend auf dem Einsatz von Barberfallen wurde mit den Laufkäfern, Schwarzkäfern (Einzelbefund) und Wanzen ein repräsentativer Ausschnitt aus der Insektenwelt zu deren Bewertung sowie zur Darstellung kleinräumiger Funktionszusammenhänge herangezogen. Der Wiederfund der seit 1958 in Österreich verschollenen Erdwanze *Sehirus ovatus* ist als herausragender insektenkundlich-naturschutzfachlicher Befund zu werten. Doch auch weitere Nachweise seltener und hochgradig gefährdeter Arten, wie der Laufkäfer *Amara saphyrea*, *Parophonus dejeani*, *Harpalus autumnalis* und *Harpalus froelichii* sowie des Schwarzkäfers *Blaps abbreviata* dokumentieren das hohe Potenzial des Gebietes. Wenn auch östlich des Projektgebietes (zumindest aus botanischer Sicht) hochwertigere Rasen vorhanden sind, so zeigen die dokumentierten Insektenarten doch die – trotz teilweiser Degradation der Lebensräume – hohe Bedeutung der im Bereich des Galgenberges bestehen gebliebenen Trockenrasenreste. Sie sind mit den im Bereich eines aufgelassenen Steinbruches situierten, 500 m entfernt gelegenen Rasen über Raine und Waldränder noch immer funktional vernetzt und stellen einen bedeutenden Faktor hinsichtlich der Gesamtgröße an verfügbaren Trockenrasenflächen in diesem „nach außen“ weitgehend isolierten Gebiet dar. Die Insektenfauna des Galgenberges wird als überregional bedeutend eingestuft. Durch das Vorhaben gehen zwar nur kleinflächige, aber überregional wertvolle Insektenlebensräume verloren. Insbesondere für den Schwarzkäfer *Blaps abbreviata* und die Erdwanze *Sehirus ovatus* bleibt ungewiss, ob in Folge die Minimalareale ihrer lokalen Populationen unterschritten werden. Damit wäre nämlich ein Aussterben dieser österreichweit einzigen aktuell bekannten ~~Mehrere vorgesehene~~ Maßnahmen lassen jedoch bei zunächst sehr hoher Eingriffserheblichkeit eine mittlere Resterheblichkeit erwarten.

Der Maßnahmenkatalog zur Reduktion der Eingriffserheblichkeit wurde in einem intensiven Dialogprozess mit der Aquavinum Weinerlebniswelt & Freizeitpark Errichtungs-GmbH, der Marktgemeinde Neckenmarkt, den Sachverständigen der Büros „ökoteam“ und „stipa“ sowie dem Büro hutterreimann + cejka Landschaftsarchitektur (Berlin – Wien) entwickelt und sieht folgende Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vor:

- Erhalt bzw. Verbesserung und Pflege der Trockenrasenreste am Südfuß,
- Vergrößerung der Trockenrasenreste,
- Teilerhalt und Pflege der Hundsrosengebüsche am Nord- und Südhang,
- Erhalt und Pflege einer randlichen Feldgehölzgruppe (Sperbergrasmücke),
- Erhalt des Föhrenwäldchens und Aufwertung der Waldrandsituation,
- Neuschaffung von Gebüsch-Wiesen-Lebensraumkomplexen,
- Neuanlage eines Kleingewässers (aus Nutzwasser der Gartenanlagen des Hotelgeländes gespeist),
- Schaffung einer Leitlinie zwischen Wald und Kleingewässer,

- Fang und Umsiedlung eines Teiles der Smaragdeidechsen-Population in vorbereitete Ersatzlebensräume sowie
- Ökologische Bauaufsicht und Erfolgskontrolle.

Durch die Umsetzung dieser Maßnahmen verbleiben für die einzelnen Schutzgüter geringe bis mittlere Resterheblichkeiten. Das Vorhaben wird damit aus der Sicht des Naturschutzes als umweltverträglich eingestuft.

### 3.1.4 VERKEHR

Das Grundstück ist derzeit an einen Wirtschaftsweg angebunden, der von der Landesstrasse L335 Neckenmarkter Straße abzweigt. Die Lage/der Verlauf der zukünftigen Hauptzufahrt ist noch nicht endgültig geklärt. Folgende Varianten stehen derzeit zur Diskussion:

- a) Hauptzufahrt aus Richtung Westen über die bestehende Winzergasse neben dem bestehenden Bauland Wohngebiet (BW),
- b) neue Hauptzufahrt aus Richtung Westen (südlich der Winzergasse südlich von Variante a) oder
- c) neue Hauptzufahrt aus Richtung Süden, Anbindung an die L335 im Bereich Friedhof

Die Anlieferung erfolgt aus Richtung Norden. Je nach Machbarkeit der Varianten a) bis c) bzw. als Ergänzung wäre auch die Lösung als „ergänzende“ Hauptzufahrt denkbar (Variante d).

Das Planungsteam empfiehlt, die Hauptzufahrt in einer Gesamtbreite von 11,5 Metern auszuführen (zB 1,5 m Grünstreifen – 3,5 m Fußgänger/Radfahrer – 5,0 m Fahrbahn – 1,5 m Grünstreifen; vgl. die Abbildung) und die Geschwindigkeit mit 30 km/h zu beschränken.

#### **Möglicher Querschnitt der Hauptzufahrt (Geschwindigkeitsbeschränkung 30 km/h)**

Ohne Maßstab



Das Planungsteam hat auf Grundlage der Angaben der Aquavinum Weinerlebniswelt & Freizeitpark Errichtungs-GmbH das zu erwartende Verkehrsaufkommen wie folgt prognostiziert:

- A) Verkehrsaufkommen auf der Landesstraße (Bestand – Abschätzung mit Hilfe der Bevölkerungszahl und des Motorisierungsgrades in der Region; plus Berücksichtigung einer gewissen Steigerung aufgrund der Grenzöffnung und eines Straßenausbaus auf ungarischem Staatsgebiet)
- B) Verkehrserzeugung der geplanten Einrichtungen gemäß Fachliteratur bzw. bisherigen Erfahrungswerten
- C) Mitarbeiterverkehr
- D) Verkehrsaufkommen pro Tag
- E) Verkehrsaufkommen in der Spitzenstunde

#### Zu A)

Wohnbevölkerung Neckenmarkt gemäß Statistik Austria im Jahr 2007: 1.688, davon rd.

1.539 Neckenmarkt → 1.540

149 Haschendorf → 150

Kraftfahrzeugdichte lt. Statistik Austria, Statistisches Jahrbuch 2004, Tab. 28.05:

Auf 1,3 Einwohner entfällt im Burgenland ein Kraftfahrzeug

↓

Kraftfahrzeugdichte Neckenmarkt (Stand: 2007): 1.184 Fahrzeuge

Tagespendler/Erwerbsspendler lt. Statistik Austria (Stand VZ 2001)

Auspendler: 467

Einpendler: 127

Annahme DTV (durchschnittlicher täglicher Verkehr) auf der L335:

Aus- plus Einpendler, x 2 (Hin- und Rückfahrt) 1.188 (Stand 2001)

Weiterer Ziel-, Quellverkehr (keine Erwerbsspendler;

Annahme: 10% der Kraftfahrzeugdichte, d.h. jeder

10. Einwohner verlässt einmal pro Tag Neckenmarkt,

x 2 (Hin- und Rückfahrt) 237 (Stand: 2007)

Summe: 1.425

Prognose DTV Landesstraße L335 Neckenmarkter Straße im Jahr 2013 (5 Jahre nach Projektstart):

Annahme: jährliche Steigerungsrate 2%

Jahr	DTV	
zT 2001/zT 2007	1.425	<b>Aufrundung</b>
2013	1.738	<b>1.800</b>

Verkehrsprognose für den betreffenden Abschnitt der Landesstraße:

Berücksichtigung des ggst. Standorts innerhalb des Siedlungsverbandes (Randlage) sowie des Gewerbeparks Neckenmarkt an der B62:

- Aus- bzw. Einpendlerverkehr sowie
- Ziel- und Quellverkehr der Ortsbevölkerung

finden überwiegend über andere Straßenzüge statt

Annahmen:

Halbierung der prognostizierten 1.800 Fahrzeuge aufgrund der o.a. Punkte →	900 Kfz
Zuwachs infolge der Grenzöffnung um 1/3 →	300 Kfz
Summe 1.200 Kfz	

DTV L335 im betreffenden Abschnitt der L335 (Anbindung Karl Heinz-Gasse) im Jahr 2013 (inkl. grenzüberschreitender Verkehr): 1.200 Fahrzeuge

#### Zu B)

- Hotel/Bungalow: 326 Betten

Kundenzahl je Bett/Zimmer pro Tag: Mittelwert = 0,6 – 0,7 → 0,7 Kunden pro Bett = 228 Kunden pro Tag → Annahme: alle Kunden mit Pkw, Besetzungsgrad = 2,0 → Kundenverkehr Hotel/Bungalow: **114 Zufahrten pro Tag** (Angabe Betreiber: 85 Pkw, 2 Busse)

- Weinwelten: Für 150 Personen gleichzeitig Führungen im Stundentakt möglich

Zufahrten pro Tag lt. Angabe des Betreibers: **175 Pkw**, 3 Busse

- Vinothek: Verkostung und Verkauf aller ausgestellten Weine

Annahme: 25 – **45 Zufahrten pro Tag** (gemäß Erfahrungswerten beim Schlossweingut Esterhazy in Trausdorf)

- Kongresszentrum: Für bis zu 1.500 Personen in einem Saal oder in drei getrennten Veranstaltungsräumen

Anmerkung: Korrektur der Diskrepanz in den Angaben des Betreibers (500 Gäste fehlen); daher Zufahrten pro Tag in Anlehnung an die Angaben des Betreibers: **25 Pkw**, 0,3 Busse

- Casino:

Anmerkung: Korrektur der Diskrepanz in den Angaben des Betreibers (1.000 Gäste fehlen), 2.000 Gäste pro Monat; Annahme: alle Kunden mit Pkw, Besetzungsrad 2,0 → Kundenverkehr Casino: **33 Zufahrten pro Tag** (Angabe Betreiber: 8,3 Pkw, 0,3 Busse)

- Ladenstraße: Restaurants für bis zu 400 Personen, Bars und Cafes, Frisör, Bäckerei, Drogerie, Souvenirs, Boutiquen, usw.

Annahme: Ein Großteil der Besucher ist bereits Hotelgast bzw. Besucher der Weinwelten (d.h. Wege werden kombiniert). Darüber hinaus **100 Zufahrten pro Tag** aus der Region.

- Lieferverkehr:

Zufahrten pro Tag lt. Angabe des Betreibers: **15 Klein-Lkw**, **2 LKW**

**Zu C)**

Zum Mitarbeiterverkehr können derzeit seitens des Büros A.I.R. Kommunal- und Regionalplanung keine Aussagen getroffen werden. Diese sind vom Betreiber bekantzugeben und in weiterer Folge bei der Projektplanung/Verkehrsabschätzung zu berücksichtigen.

**Zu D)**

<b>DTV L335 im Bereich der möglichen Anbindung:</b>	<b>1.200 Kfz</b>
Hotel/Bungalow:	114 Pkw
Weinwelten:	175 Pkw, 3 Busse
Vinothek:	45 Pkw
Kongresszentrum:	25 Pkw, 0,3 Busse
Casino:	33 Pkw
Ladenstraße:	100 Pkw
Lieferverkehr:	15 Klein-Lkw, 2 Lkw
Mitarbeiterverkehr fehlt noch !	

SUMME Verkehrsaufkommen pro Tag im Prognosejahr 2013:

L335:	1.200 Kfz (Annahme: 600 Kfz in Richtung Grenze, 600 Kfz in Richtung B62)
Zufahrten:	492 Pkw pro Tag
	3,3 Busse pro Tag
	15 Klein-Lkw pro Tag
	2 Lkw pro Tag

(Anmerkung: maximales Verkehrsaufkommen lt. Angaben des Betreibers: 285 Pkw, 5,7 Busse)

**Zu E)**

Annahme: Spitzenstundenfaktor 12%

L335:	144 Kfz (Annahme: 72 Kfz in Richtung Grenze, 72 Kfz in Richtung B62)
Zufahrten:	60 Pkw
	3,3 Busse (ungünstigste Fall: alle Busse in der Spitzenstunde)
	Lieferverkehr findet gemäß Erfahrungswerten außerhalb der Spitzenstunde statt.

60 Pkw-Zufahrten in der Spitzenstunde bedeuten **eine Zufahrt pro Minute in der Spitze** (Vormittags- oder Nachmittagsspitzenstunde). In Verbindung mit der prognostizierten Verkehrsbelastung der Landesstraße in der Spitzenstunde (144 Kfz) sind gemäß der derzeitigen Projektkenntnis des Planungsteams und den zugrunde gelegten Annahmen

- keine verkehrlichen Maßnahmen im Bereich der geplanten Anbindung an die Landesstraße erforderlich und
- keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung zu befürchten.

### 3.1.5 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Gemäß Stellungnahme des Büros RUSAPLAN vom 18.12.2007 ist der bestehende Mischwasserkanal der Ortskanalisation Neckenmarkt in der Lage, die anfallende Schmutzwassermenge aus der geplanten Weinerlebnis und Freizeitpark ohne zusätzliche Baumaßnahmen rückstaufrei abzuführen. Baumaßnahmen infolge der Neuüberrechnung der Regenentlastungen können im Rahmen der Kanalisierung des Ortskanalnetzes durchgeführt werden.

Gemäß Stellungnahme des Wasserverbandes Mittleres Burgenland vom 28.12.2007 ist die Wasserversorgung durch den Wasserverband mit dem derzeitigen Ausbaustand gewährleistet. Die Versorgung erfolgt über das Ortsnetz Neckenmarkt. Die Erweiterung des Ortsnetzes im Bereich der Winzergasse ist erforderlich.

Infolge des umliegenden bebauten Baulandes sind Anschlussmöglichkeiten für sämtliche Infrastrukturleitungen vorhanden (Entfernung rd. 200 Meter).

### 3.6 VORABSTIMMUNG, GESPRÄCHSRUNDE MIT VERTRETERN DES AMTES DER BURGENLÄNDISCHEN LANDESREGIERUNG

Das ggst. Vorhaben wurde am 31.01.2008 mit Vertretern der Burgenländischen Landesregierung besprochen. Dabei wurde seitens der Sachverständigen folgendes angemerkt:

LAD Raumordnung (HR DI Schatovich): Das Vorhaben entspricht im Wesentlichen den Zielen des Landes bzw. des Landesentwicklungsprogramms. Das Landesentwicklungsprogramm wird derzeit adaptiert und Neckenmarkt wird darin eventuell als Tourismusstandort neu festgelegt. Angrenzende BW Widmungen hinsichtlich möglicher Konflikte zu berücksichtigen (darauf ist bei der Flächenwidmung im Besonderen einzugehen). Die geplante Widmung ist auf 5 Jahre zu befristen. Die Widmung als Aufschließungsgebiet für Freizeit- und Fremdenverkehrseinrichtungen ist vertretbar. 5-geschoßiger Zentralbau ist jedoch zu diskutieren, Kubatur ist dominant. **Anmerkung Planungsteam: Dies wurde in der vorliegenden Planung berücksichtigt und das Gebäude um ein Geschoß reduziert.** Aufgrund der Baulandwidmung für Freizeit- und Fremdenverkehrseinrichtungen ist die Erstellung eines Teilbauungsplanes erforderlich. Privatrechtliche Vereinbarung über die Kostentragung für die verkehrliche Erschließung und technische Infrastruktur ist erforderlich. Projekt generell positiv, jedoch bessere landschaftliche Einbindung. Freiflächengestaltung (Landschaftsplanung) ist sehr wichtig und in der Planung zu ergänzen. **Anmerkung Planungsteam: Dies ist durch die Beziehung des Büros hutterreimann + cejka Landschaftsarchitektur erfolgt.**

Landwirtschaft (DI Mehsam): Bestehende durchgehende Wegverbindungen nach Möglichkeit für die Landwirte erhalten. Prüfen, ob vom geplanten Vorhaben Waldflächen betroffen sind (lt. Forstgesetz – es zählt die Nutzung/Iststand und nicht die Widmung); gegebenenfalls

Waldfeststellungsverfahren erforderlich. **Anmerkung Planungsteam: Lt. Auskunft der Gemeinde handelt es sich bei den betreffenden Flächen ausschließlich um landwirtschaftliche Flächen; die im Luftbild ersichtlichen Gehölze sind locker bewachsene Strauchgruppen.** Wenn ein Weingarten ausgesetzt wird, dann muss die betreffende Fläche in den Weinbalkataster aufgenommen werden.

Landschaftsschutz (HR DI Pelikan): Akzeptanz einer derartigen „landmark“ ist fraglich. Hinweis Betreiber: „landmark“ von Bedeutung; derzeit ehemaliger Wasserbehälter auf der Kuppe, die geplanten Baulichkeiten überschreiten dieses Niveau nicht oder kaum – der Berg/Hügel wird hierfür mehr oder weniger abgetragen. **Anmerkung Planungsteam: Das Gebäude wurde um ein Geschoß reduziert und die gesamte bauliche Anlage wird in den bestehenden Hügel integriert.**

Umweltanwalt (Mag. Frühstück): Naturschutzsachverständige (Naturschutzabteilung bzw. biologische Station Illmitz) sind zu kontaktieren. **Befugte Fachbüros für Biologie wurden der Planung hinzugezogen. Entsprechende Adaptierungen des Projektes und Ausgleichsmaßnahmen ergeben ein verträgliches Projekt.** Alternative Standorte sind zu prüfen, darauf ist im Rahmen einer SUP einzugehen. **Anmerkung des Bürgermeisters: Es wurden andere Standorte geprüft; diese sind jedoch aus Gründen der Verfügbarkeit (in Verbindung mit den Interessen der bestehenden Weinbaubetriebe) sowie der möglichen Siedlungsentwicklung (potentielle Erweiterungsgebiete für Wohnbauland) nicht machbar bzw. zielführend.**

Straßenbau (HR DI Koch): Dem Projekt kann zugestimmt werden; die Machbarkeit ist im Wesentlichen gegeben. Zusätzlicher Verkehr ist aller Voraussicht nach kein Problem. Ev. Gestaltungsmaßnahmen im Ort im Bereich der Anbindung bzw. der Haupterschließungsstraße (Durchzugsstraße im Ort) zielführend. Alternative Anbindung/Hauptzufahrt weiter nördlich im Bereich des Feuerwehrhauses (südlich der Winzergasse) wäre verkehrlich und möglicherweise auch wirtschaftlich geeigneter; hierfür entsprechende Abtretungen erforderlich, um einen deutlichen Abstand zu den nahegelegenen Flächen im Bauland Wohngebiet zu erzielen; Machbarkeit/Verfügbarkeit mit den Eigentümern prüfen. Thema öffentlicher Verkehr ist zu berücksichtigen

Maschinenbau (DI Trettler): Schalltechnische Untersuchung betreffend Belästigungen des Bauland-Wohngebietes durch den Bus-Parkplatz erforderlich. **Gegenüber dem bisherigen Entwurf wurde der Busparkplatz vom Bauland-Wohngebiet abgerückt. Die tatsächliche Lage des Parkplatzes ist jedoch noch nicht endgültig geklärt. Eine Klarstellung soll bis zur Beschlussfassung im Gemeinderat erfolgen.**

Wasserbau (Ing. Bauer): Projekt für Niederschlagsentwässerung ist vorzulegen. Kanalschluss (Fäkalien) ist zu klären. **Anmerkung Planungsteam: Nachweis eines befugten Büros hinsichtlich der Machbarkeit (Kapazitäten) der Abwasser(Fäkalien)entsorgung liegt vor.**

### **3.2 ERWEITERUNG GRÜNFLÄCHE SPORTANLAGE-REITEN (ÄNDERUNG GEGENÜBER DER ÖFFENTLICHEN AUFLAGE)**

Im Zuge der 3. Änderung des digitalen Flächenwidmungsplanes wurde aufgrund eines konkreten Vorhabens südöstlich des Ortsgebietes ein Bereich als Grünfläche Sportanlage-Reiten (Gsp-Rei) bzw. Grüngürtel (Ggü) gewidmet. Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, dass versehentlich ein angrenzendes Grundstück (Nr. 7491) nicht in die Widmungsänderung mit einbezogen wurde. Das betreffende Grundstück wird jedoch für die Realisierung des Reitvorhabens benötigt.

Aus diesem Grund wird die Widmung Gsp-Rei und Ggü auf das Grundstück Nr. 7491 ausgedehnt.

## **4 UMWELTBERICHT (STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG, SUP)**

Aufgrund relevanter Gegebenheiten hinsichtlich Naturschutz in Anlehnung an den Anhang II der EU-Richtlinie 2001/42/EG (SUP-Richtlinie) und Landschaftsbild ist aufgrund des betreffenden Vorhabens (Neuwidmung von Aufschließungsgebiet-Baugebiete für Erholungs- oder Fremdenverkehrseinrichtungen befristet bis 01.01.2015 für den Zweck der Errichtung eines Ressorts mit Hotel, Villenanlage, Bungalowanlage und weiterer Anlagen) gegeben und daher die Erstellung eines Umweltberichtes notwendig. Dieser wird gemäß Raumplanungsgesetz i.d.g.F. in Anlehnung an den Anhang I der SUP-Richtlinie verfasst.

Aufgrund der Erstabschätzung bzw. der vorhandenen Gegebenheiten wurde ein Büro für Biologie mit entsprechenden Untersuchungen beauftragt. Die beiliegende Arbeit „Pflanzen und Tiere“, Graz 2008, des Büros „ökoteam“ in Zusammenarbeit mit dem Büro „stipa“, Stattegg, ist Bestandteil des vorliegenden Umweltberichtes.

### **4.1 KURZDARSTELLUNG DES INHALTES UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES OBEN ANGEFÜHRTEN VORHABENS SOWIE DER BEZIEHUNG ZU ANDEREN RELEVANTEN PLÄNEN UND PROGRAMMEN**

Nordöstlich des Ortsverbandes von Neckenmarkt, im Bereich des „Galgenberges“, erfolgt die Neuwidmung von Aufschließungsgebiet-Baugebiete für Erholungs- oder Fremdenverkehrseinrichtungen (AF) befristet bis 01.01.2015, Grünfläche-Feuchtbiotop (G-FBtp), Grünfläche-Trockenbiotop (G-TBtp), Grüngürtel (Ggü) und Vorbehaltsfläche-Verkehrsfläche (VV).

Die geplante neue Baulandfläche (AF) erstreckt sich über eine Fläche von rd. 3,7 ha.

Hier ist u.a. eine Weinerlebniswelt, eine Vinothek, ein Kongresszentrum mit Casino, ein Hotel inkl. Wellness und Restaurant, eine Gesundheits- und Schönheitswelt, eine Bungalowanlage, Luxusvillen und eine Ladenstraße geplant. Nähere Projektunterlagen und Erläuterungen sind dem Kapitel 2 und dem Anhang zu entnehmen.

Durch die geographisch nahe Lage zum Sportzentrum und zum Golfvorhaben im Gemeindegebiet von Ritzing entsteht hier ein größerer touristischer naturnaher Gesamtkomplex.

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP) 1994 i.d.g.F. sind der Marktgemeinde Neckenmarkt folgende Standortfestlegungen zugewiesen:

- kein zentraler Standort,
- allgemeiner Standort für Gewerbe und Industrie,
- allgemeiner Tourismusstandort,
- Lage in einer Tourismuseignungszone.

In allgemeinen Tourismusstandorten sind Tourismusprojekte zulässig, die keine negativen Auswirkungen auf die Gesamtstruktur der Gemeinde oder der Region mit sich bringen. Die Tourismuseignungszone ist aufgrund ihrer landschaftlichen und funktionellen Eignung für bestimmte Formen des Tourismus besser geeignet als andere Gebiete. Bauliche Maßnahmen sind auf ihre Verträglichkeit mit dem Tourismus zu überprüfen. Beeinträchtigung der landschaftsräumlichen und ökologischen Grundlagen des Tourismus sind dabei auszuschließen.

Das Widmungsvorhaben stimmt hinsichtlich der touristischen Zielsetzungen sowie den Festlegungen zur Tourismuseignungszone im Wesentlichen mit dem Landesentwicklungsprogramm überein (vergleiche hierzu das Kapitel 2).

Zusätzlich entspricht das Vorhaben den touristischen Zielen des Landes gemäß dem touristischen Leitbild (vergleiche hierzu das Kapitel 2).

In der Region Blaufränkischland und Umland (restliche Teile des Bezirkes Oberpullendorf) stellt derzeit der Thermalismus den Schwerpunkt dar. Die Anzahl der Betten und Übernachtungen haben hier in den letzten Jahren wesentlich zugenommen (Großteil davon in Lutzmannsburg inkl. Frankenau-Unterpullendorf). Weitere touristische Angebote sind in den Bereichen Wein/Blaufränkisch, Sport inkl. Reiten, Kultur, Natur/Naturpark oder Draisine vorhanden.

Gemäß Abstimmungsgespräch mit Mag. Gruber, Geschäftsführer des Tourismusverbandes Blaufränkischland-Mittelburgenland, und Mag. Artner, Leiter der Fremdenverkehrsabteilung des Amtes der Bgld. Landesregierung im Jahr 2006 (im Zuge des Golf-Hotelprojekts Ritzing) ist ein Bedarf an zusätzlichen Betten, insbesondere in einer höheren Kategorie, in der Region Blaufränkischland vorhanden bzw. ist das Thema Wein ausbaubar. Das ggst. Vorhaben stellt somit eine sinnvolle Angebotserweiterung in der Region dar. Ein regionaler Bedarf ist dadurch gegeben.

Das Widmungsvorhaben liegt außerhalb von ausgewiesenen Gebieten gemäß den Richtlinien 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie) und 92/43/EWG (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie=FFH-RL).

Eine Übereinstimmung mit folgenden grenzüberschreitenden Projekten (EU-Projekte) ist ebenfalls gegeben.

- EuRegio West Nyugat Pannonia (grenzüberschreitende Interessensgemeinschaft zwischen dem Land Burgenland und den drei Komitaten der West-Pannonischen Region Vas, Győr-Moson-Sopron und Zala), grenzüberschreitende Projekte realisieren, Schaffen eines gemeinsamen Wirtschafts- und Lebensraumes, Tourismus als wichtige Säule der Wirtschaft, Entwicklungschancen vor allem in den Bereichen Wellness und Tagungstourismus, Entwicklung von Themen wie u.a. Wein, Bernsteinstraße,

pannonischer Herbst, Schlösser und Gärten, Liszt und Haydn, Rad-, Reit- und Wanderwege, Thermal- und Heilbäderkooperation und

- Jordes + Joint Regional Development Strategy for the Vienna-Bratislava-Győr Region (Länder Wien, Niederösterreich und Burgenland und die Nachbarländer Slowakei und Ungarn), Projekte von gemeinsamem Nutzen - regionales wirtschaftliches Wachstum, Tourismus eines von mehreren zentralen Themen

## 4.2 RELEVANTE ASPEKTE DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND DESSEN VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES WIDMUNGSVORHABENS

Das Planungsgebiet liegt inmitten eines landwirtschaftlich genutzten Gebietes mit einem hohen Anteil an Weingärten. Es grenzt im Nordosten an ein Waldgebiet. Das Ortsgebiet von Neckenmarkt befindet sich im Westen (nahegelegenste Wohnbauandgrenze rd. 30 m, überwiegend bebautes Wohngebiet rd. 80 m entfernt und Siedlungsverband rd. 200 m entfernt).

Das Planungsgebiet ist durch einen sanft ansteigenden Hügel mit Gebüsch, Ruderalfluren und Magerrasenresten geprägt. In der Broschüre Landschaftsinventar Burgenland (Amt der Bgld. Landesregierung, Umweltbundesamt, Monographien Bd. 46, Wien 1994) ist der betreffende Standort als Trockenstandort ausgewiesen.

Aufgrund dieser Gegebenheiten wurde für die Bearbeitung ein Büro für Biologie hinzugezogen (Büro „ökoteam“, Graz 2008, in Zusammenarbeit mit dem Büro „stipa“, Stattegg). Diese Arbeit ist beigelegt.

Wesentliche Inhalte der betreffenden Arbeit hinsichtlich „Relevante Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes“ (in *kursiver Schreibweise* Textpassagen bzw. Zitate aus der betreffenden Arbeit):

**Vegetation:** *Der Neckenmarkter Galgenberg liegt eingebettet zwischen Weingärten und beherbergt Überreste von Trockenrasen neben thermophilen Gebüschkomplexen. Durch Materialablagerungen und Eutrophierung ist der gesamte Galgenberg negativ überprägt: in die Trockenrasen sind vielfach mesophile Elemente eingewandert bzw. wurden diese Rasen vollständig durch Fettwiesenbrachen verdrängt. Die artenreichen Gebüschkomplexe wurden von Holundergebüsch mit zahlreichen Stickstoffzeigern im Unterwuchs ersetzt oder stellenweise durch Robinienbestände verdrängt. Hochwertige Elemente sind in Form kleinstflächiger Trockenrasenreste mit gefährdeten und stark gefährdeten Arten am Südfuß und im Osten des Gebietes sowie als buntes Hundsrosengebüsch v. a. am Nordostabhang erhalten geblieben.*

Die folgende Abbildung stellt beispielsweise die sektorale Gebietsbewertung der Biotope dar (siehe die Untersuchung durch das Büro „ökoteam“, S. 17). Rot = Wertstufe "hoch", orange = Wertstufe "mittel", gelb = Wertstufe "gering". Die ausgewiesenen Biotope mit hoher und mittlerer Wertstufe werden im Zuge der Flächenwidmungsplanänderung berücksichtigt und entsprechend gewidmet.

**Fledermäuse:** Auf Basis von Literaturrecherchen und eigenen zwei Abend-/Nachtbegehungen mit Ultraschalldetektor konnten im Gebiet mindestens acht Fledermausarten festgestellt werden, die das Gebiet als Nahrungslebensraum nutzen. Die Artenvielfalt ist damit hoch, die Individuenzahlen sind allerdings gering. Hervorzuheben ist der Nachweis der Weißrandfledermaus, die nach der Literatur bislang aus dem Burgenland nicht bekannt war. Die Fledermausfauna des Gebietes wird als (höchstens) regional bedeutend eingestuft.

**Vögel:** Es wurden zwei morgendliche Begehungen und eine Abendbegehung bei Dämmerung/Dunkelheit durchgeführt. Beobachtungsorte gefährdeter, EU-rechtlich besonders relevanter oder ökologisch aussagekräftiger Vogelarten wurden im Sinne einer rationalisierten Revierkartierung lagertreu in Luftbildkopien eingetragen. Es wurden 36 Vogelarten festgestellt. Im Projektgebiet ist von einem Brutvorkommen von Rebhuhn, Nachtigall und Sperbergrasmücke sowie möglicherweise Schwarzkehlchen und Neuntöter als wertbestimmende Arten auszugehen. Dorngrasmücke und Goldammer ergänzen den typischen Artenbestand eines pannonisch geprägten Trockenstandortes. Das relativ individuenreiche Vorkommen der Mönchsgrasmücke in weitgehend eutrophierten Gebüschbeständen kann jedoch im Sinne eines Störungszeigers interpretiert werden. Hochgradig gefährdete Arten fehlen im Brutvogelbestand; abgesehen vom Rebhuhn (Kategorie VU) treten nur potenziell gefährdete Arten auf. Erwähnenswert ist auch ein Brutvorkommen des regional nicht häufigen Halsbandschnäppers und evtl. der Dohle. Die örtliche Vogelwelt wird als (höchstens) regional bedeutend bewertet.

**Herpetofauna:** Im Gebiet konnte als einzige Art die Smaragdeidechse festgestellt werden. Die stark gefährdete, vor allem von zunehmender Isolation ihrer Vorkommen betroffene, Art bewohnt das Trockenrasengebiet von Neckenmarkt in einer individuenreichen Population und kommt innerhalb des Projektgebietes überwiegend

auf den südseitigen Hängen des Galgenberges vor. Dort nutzt sie von Gebüsch locker bestandene Rasenbereiche sowie die Saumbiotop der Wegränder. Der Bestand ist von regionaler naturschutzfachlicher Bedeutung. Durch das Vorhaben geht ein Teil des Lebensraumes der den Hügelzug nordöstlich von Neckenmarkt besiedelnden lokalen Smaragdeidechsen-Population verloren. Auch sind Individuenverluste im Zuge der Bauarbeiten sehr wahrscheinlich.

**Ausgewählte Insekten:** Basierend auf dem Einsatz von Barberfallen wurde mit den Laufkäfern, Schwarzkäfern (Einzelbefund) und Wanzen ein repräsentativer Ausschnitt aus der Insektenwelt zu deren Bewertung sowie zur Darstellung kleinräumiger Funktionszusammenhänge herangezogen. Der Wiederfund der seit 1958 in Österreich verschollenen Erdwanze *Sehirus ovatus* ist als herausragender insektenkundlich-naturschutzfachlicher Befund zu werten. Doch auch weitere Nachweise seltener und hochgradig gefährdeter Arten, wie der Laufkäfer *Amara saphyrea*, *Parophonus dejeani*, *Harpalus autumnalis* und *Harpalus froelichii* sowie des Schwarzkäfers *Blaps abbreviata* dokumentieren das hohe Potenzial des Gebietes. Wenn auch östlich des Projektgebietes (zumindest aus botanischer Sicht) hochwertigere Rasen vorhanden sind, so zeigen die dokumentierten Insektenarten doch die – trotz teilweiser Degradation der Lebensräume – hohe Bedeutung der im Bereich des Galgenberges bestehenden gebliebenen Trockenrasenreste. Sie sind mit den im Bereich eines aufgelassenen Steinbruches situierten, 500 m entfernt gelegenen Rasen über Raine und Waldränder noch immer funktional vernetzt und stellen einen bedeutenden Faktor hinsichtlich der Gesamtgröße an verfügbaren Trockenrasenflächen in diesem „nach außen“ weitgehend isolierten Gebiet dar. Die Insektenfauna des Galgenberges wird als überregional bedeutend eingestuft. Durch das Vorhaben gehen zwar nur kleinflächige, aber überregional wertvolle Insektenlebensräume verloren. Insbesondere für den Schwarzkäfer *Blaps abbreviata* und die Erdwanze *Sehirus ovatus* bleibt ungewiss, ob in Folge die Minimalareale ihrer lokalen Populationen unterschritten werden. Damit wäre nämlich ein Aussterben dieser österreichweit einzigen aktuell bekannten Vorkommen verknüpft.

Schutzgebiete sind weder direkt noch indirekt betroffen (das Vorhaben liegt außerhalb von Natura 2000 Gebieten und von Flächen gemäß der Vogelschutz- und Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie). Natur- und Landschaftsschutzgebiete oder Naturparke sind ebenfalls nicht betroffen. Das Vorhaben liegt außerhalb des Grundwasserschongebietes mittleres Burgenland. Es kommen jedoch Tier- und Pflanzenarten mit Schutzstatus gemäß der FFH-RL sowie gefährdete oder EU-rechtlich geschützte Vogelarten vor (siehe hierzu den Bericht „Pflanzen und Tiere“).

Die betreffende Fläche befindet sich im Bereich des „Galgenberges“, eines weithin sichtbaren und sanft ansteigenden Hügels mit Gebüsch, Ruderalfluren und Magerrasenresten im nordöstlichen Randbereich des Siedlungsgebietes von Neckenmarkt. Das leicht ansteigende Gelände (Höhenunterschied circa 12 m) bietet mit seiner Kuppe einen Panoramablick in das Blaufränkischland und andere Gebiete.

Die derzeitige Situation (Wiese, Trockenrasenreste, Ruderalflächen) würde bei Nichtdurchführung der ggst. Widmungsänderung und damit verbunden bei Nichtrealisierung des geplanten Projektes primär beibehalten werden. Da jedoch ein rückläufiger Trend hinsichtlich Wiesennutzung in der Gemeinde sowie der Region zu verzeichnen ist, ist langfristig eine Veränderung in Richtung Gehölzvegetation zu erwarten (Zuwachsen der Trockenrasenreste etc.), wobei gegebenenfalls entsprechende Förderungen (ÖPUL etc.) eine mittelfristige Erhaltung bzw. sogar Verbesserung der derzeitigen Situation bewirken könnten. Der Eigentümer, die Urbarialgemeinde Neckenmarkt, beabsichtigt die betreffenden Flächen zu verwerfen. Damit verbunden kann eine Umwandlung in Ackerbau/Weinbau nicht ausgeschlossen werden.

### **4.3 DIE UMWELTMERKMALE DER GEBIETE, DIE VORAUSSICHTLICH ERHEBLICH BEEINFLUSST WERDEN**

Siehe das vorherige Kapitel.

### **4.4 SÄMTLICHE DERZEIT FÜR DAS VORHABEN RELEVANTEN UMWELT-PROBLEME UNTER BESONDERER BERÜCKSICHTIGUNG DER PROBLEME, DIE SICH AUF GEBIETE MIT EINER SPEZIELLEN UMWELTRELEVANZ BEZIEHEN, WIE ETWA DIE GEMÄß DEN RICHTLINIEN 79/409/EWG UND 92/43/EWG AUSGEWIESENEN GEBIETE**

Auf dem betreffenden Standort sind naturschutzrelevante Trockenrasenreste vorhanden und es kommt innerhalb des Planungsgebietes sowie im Umfeld ein bedeutender Tierbestand vor (vergleiche hierzu auch das Kapitel 2.2). Dabei handelt es sich z.T. bzw. vereinzelt um Pflanzen und Tiere mit Schutzstatus gemäß der FFH-RL sowie gefährdete oder EU-rechtlich geschützte Vogelarten (siehe hierzu den Bericht „Pflanzen und Tiere“, der einen integrierenden Bestandteil des ggst. Umweltberichtes bildet).

Im übrigen befindet sich das Planungsgebiet außerhalb von ausgewiesenen Gebieten gemäß den Richtlinien 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie) und 92/43/EWG (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie). Auch in der Nähe sind derartige Gebiete nicht vorhanden und somit auch keine Umweltprobleme in Bezug auf ausgewiesene Natura 2000 Gebiete zu erwarten.

Eine Tendenz zur Verbuschung der Trockenrasenreste verbunden mit einer Verringerung der Bedeutung für den Naturschutz ist im Gange (insbesondere im Zusammenhang mit geänderten landwirtschaftlichen Nutzungen – Rückgang der Grünland/Wiesennutzungen).

Eine kleine Teilfläche der Trockenrasenreste geht dauerhaft verloren. Der überwiegende Teil der naturschutzrelevanten Flächen (Biotopie mit hoher und mittlerer Wertstufe) wird jedoch

im Zuge der Flächenwidmungsplanänderung berücksichtigt und entsprechend gewidmet (wurde somit aus dem unmittelbaren Projektgebiet herausgenommen). Die aufgrund des Projektes zu erwartenden Umweltprobleme sind daher als gering einzustufen.

Weitere derzeit vorhandene relevante Umweltprobleme im Bereich des Planungsgebietes sind nicht vorhanden.

#### **4.5 DIE AUF INTERNATIONALER ODER GEMEINSCHAFTLICHER EBENE ODER AUF DER EBENE DER MITGLIEDSTAATEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES, DIE FÜR DAS ANGEFÜHRTE WIDMUNGSVORHABEN VON BEDEUTUNG SIND, UND DIE ART, WIE DIESE ZIELE UND ALLE UMWELTERWÄGUNGEN BEI DER AUSARBEITUNG DES WIDMUNGSVORHABENS BERÜCKSICHTIGT WERDEN**

Wie bereits erläutert, liegt das Vorhaben außerhalb von Gebieten gemäß der Vogelschutzrichtlinie und der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie. Es sind jedoch Pflanzen und Tiere mit Schutzstatus gemäß der FFH-RL sowie gefährdete oder EU-rechtlich geschützte Vogelarten (siehe hierzu den Bericht „Pflanzen und Tiere“, der einen integrierenden Bestandteil des ggst. Umweltberichtes bildet) betroffen (siehe hierzu die beiliegende Untersuchung des Büros „ökoteam“).

Ein generelles Ziel ist die Erhaltung naturschutzrelevanter Flächen als Lebensgrundlage für geschützte/besondere Pflanzen- und Tierarten. Durch eine gezielte Anordnung der neuen Baulandflächen (nach entsprechenden Verschiebungen im Zuge des Planungsprozesses) und der Ausweisung eines Großteils dieser Flächen als Grünfläche Trockenbiotop (keine Baulandwidmung) kann diesen Gegebenheiten zumindest teilweise entsprochen werden. Weitere Maßnahmen sind im Kapitel 4.7 enthalten.

Schutzgebiete (Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete, Naturpark) sind ebenfalls nicht betroffen.

Ein weiteres Ziel ist die Erhaltung besonderer Kulturlandschaften. Das gegenständliche Vorhaben sieht zwar eine wesentliche Veränderung der Kulturlandschaft vor, jedoch kann durch spezielle Maßnahmen (Widmung Grüngürtel, bauliche Integration ins Gelände etc.) und aufgrund der Lage in der Nähe des Ortsverbandes eine landschaftliche Verträglichkeit inkl. eine Neuinterpretation unter Berücksichtigung touristischer Aspekte erreicht werden.

Das Vorhaben entspricht u.a. folgenden EU-Projekten (siehe hierzu das Kapitel 4.1):

- EuRegio West Nyugat Pannonia und
- Jordes+ Joint Regional Development Strategy for the Vienna-Bratislava-Győr Region.

#### 4.6 DIE VORAUSSICHTLICHEN ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN, EINSCHLIEßLICH DER AUSWIRKUNGEN AUF ASPEKTE WIE DIE BIOLOGISCHE VIELFALT, FAUNA, FLORA, DIE BEVÖLKERUNG, VERKEHR, DIE GESUNDHEIT DES MENSCHEN, BODEN, WASSER, LUFT, KLIMATISCHE FAKTOREN, SACHWERTE, DAS KULTURELLE ERBE EINSCHLIEßLICH DER ARCHITEKTONISCH WERTVOLLEN BAUTEN UND DER ARCHÄOLOGISCHEN SCHÄTZE BZW. LANDSCHAFT

##### ***Biologische Vielfalt, Fauna und Flora***

Wie bereits mehrfach erläutert, wurden die Pflanzen und Tiere im Planungsgebiet untersucht (siehe die beiliegende Arbeit „Pflanzen und Tiere“ des Büros „ökoteam“ = integrierender Bestandteil des ggst. Umweltberichtes). Der überwiegende Teil der besonderen Biotope wird entsprechend gewidmet und dadurch langfristig abgesichert. Darüber hinaus sind entsprechende Begleitmaßnahmen vorgesehen (siehe dazu das Kapitel 3.7). Nach Durchführung dieser Maßnahmen bleiben folgende Resterheblichkeiten erhalten (Texte/Zitate aus „Pflanzen und Tiere“ von „ökoteam“, 2008, in *kursiver Schreibweise*).

##### Vegetation

*Durch umfangreiche Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gelingt es, bei zunächst hoher (punktuell sehr hoher) Eingriffserheblichkeit eine aus sektoraler Sicht geringe Resterheblichkeit des Eingriffs zu erzielen.*

Vergleiche hierzu die Skizze in Kapitel 4.2. Sämtliche aus Sicht des Naturschutzes relevanten Bereiche mit Ausnahme der Fläche Nr. 3 bleiben dadurch erhalten.

##### Fledermäuse

*Durch Verlust und Entwertung von Jagdlebensräumen ist die Eingriffserheblichkeit hoch, durch eine hohe Wirksamkeit mehrerer Maßnahmen wird eine geringe Resterheblichkeit erzielt.*

##### Vögel

*Die örtliche Vogelwelt wird als (höchstens) regional bedeutend bewertet. Mehrere vorgesehene Maßnahmen lassen bei zunächst hoher Eingriffserheblichkeit eine mittlere Resterheblichkeit erwarten.*

##### Herpetofauna

*Mehrere vorgesehene Maßnahmen lassen jedoch bei zunächst sehr hoher Eingriffserheblichkeit eine mittlere Resterheblichkeit erwarten.*

##### Ausgewählte Insekten

*Mehrere vorgesehene Maßnahmen lassen jedoch bei zunächst sehr hoher Eingriffserheblichkeit eine mittlere Resterheblichkeit erwarten.*

Die bestehenden Gehölze werden erhalten. Dadurch wird die Waldrandsituation aufgewertet. Zusätzlich werden Gebüsch-Wiesen-Lebensraumkomplexe neu geschaffen und ein Kleingewässer (aus Nutzwasser der Gartenanlagen des Hotelgeländes gespeist) neu angelegt. Die festgestellten Populationen werden in vorbereitete Ersatzlebensräume umgesiedelt.

Infolge einer Vielzahl von Maßnahmen verbleiben für die einzelnen Schutzgüter geringe bis mittlere Resterheblichkeiten. Das Vorhaben wird damit aus der Sicht des Naturschutzes als umweltverträglich eingestuft.

### ***Bevölkerung, Verkehr usw.***

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Landesstraße L335 Neckenmarkter Straße und eine neu zu errichtende HAUPTerschließungsstraße. Hier bestehende mehrere Anbindevarianten (siehe hierzu die Plandarstellung der Widmungsänderung im Anhang). Infolge des prognostizierten Verkehrsaufkommens (eine Zufahrt pro Minute in der Spitzenstunde) sind keine verkehrlichen Maßnahmen im Bereich der geplanten Anbindung an der Landesstraße erforderlich und keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung zu befürchten.

### ***Gesundheit des Menschen***

Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Hinsichtlich Lärm und Schadstoffe siehe den vorherigen Punkt.

### ***Boden***

Das Ausmaß der neu vorgesehenen Baulandflächen beträgt ca. 3,7 ha. Boden geht durch die Errichtung von Bauten und Erschließungsstraßen dauerhaft verloren. Die Bebauungsdichte beträgt rd. 30%. Die Bedeutung dieses Flächenverlustes ist jedoch als gering einzustufen, da es sich beim betreffenden Standort um eine geschüttete Fläche mit untergeordneter landwirtschaftlicher Bedeutung handelt (Wiesennutzung zwischenzeitlich ohne Bedeutung).

### ***Wasser, Luft, klimatische Faktoren***

Keine oder geringfügige Änderungen bzw. Auswirkungen.  
Gemäß vorhandener Stellungnahmen (siehe Kapitel 3.5) sind Anschlussmöglichkeiten bzw. Kapazitäten hinsichtlich Abwasserentsorgung und Wasserversorgung vorhanden.

---

### **Sachwerte, das kulturelle Erbe einschließlich der architektonisch wertvollen Bauten und der archäologischen Schätze**

Sind nach vorliegendem Wissensstand nicht betroffen.

#### **Landschaft**

Das Landschaftsbild wird stark verändert und erfährt durch die zeitgemäße Interpretation der architektonisch interessant gelösten Bauaufgabe eine Aufwertung. Durch die bewusste Sichtbarmachung des Turmgebäudes und der Flügelbauten wird eine neue *Landmark* geschaffen, die einen gestalterischen Gegenpol zu den Baulichkeiten der nahegelegenen Winzergenossenschaft bildet. Die neue Silhouette steht in einem gestalterisch „spannenden“ Gegensatz zur umgebenden Landschaft und spiegelt durch ihre solitäre Lage weithin sichtbar den Eindruck eines Nobelressorts wider.

Die fünf im Abseits stehenden Villengebäude (in einfach kubischer Form) stehen vor der Waldkulisse und bilden eine gestalterische Ergänzung zum Zentralgebäude.

Die 13 Bungalows werden im Bereich des Nordhanges situiert und bilden gestalterisch eine kompakt wirkende Siedlungsanlage.

Ergänzt wird der architektonische Entwurf durch ein Konzept zur landschaftlichen Einbindung, das die Integration der Gebäudelandschaft in die vorhandene landschaftliche Qualität der Weinberge und Wälder gestalterisch und naturräumlich vermitteln soll. Es werden wichtige Landschaftselemente in das Projekt mit einbezogen. Die festgestellten Biotope und die bestehenden Gehölzstrukturen bleiben erhalten.

Somit ist eine landschaftliche Verträglichkeit bzw. sogar spannende Aufwertung in einem touristischen Zusammenhang gegeben.

#### **4.7 MAßNAHMEN, DIE GEPLANT SIND, UM ERHEBLICHE NEGATIVE UMWELTAUSWIRKUNGEN AUFGRUND DER DURCHFÜHRUNG DES VORHABENS ZU VERHINDERN, ZU VERRINGERN UND SOWEIT WIE MÖGLICH AUSZUGLEICHEN**

Der aufgeschüttete Hügel wird im Durchschnitt um 4 m abgegraben und die gesamte bauliche Anlage in den bestehenden Hügel integriert. Bedingt durch die Hügellage wird in abgetreppter Form immer nur ein Geschoss als flächenhaft wirkender Baukörper sichtbar. Die dabei entstehenden Dachterrassen werden im vorliegenden Landschaftskonzept als Gründach ausgewiesen. Weitere Eingrünungsmaßnahmen sind vorgesehen (siehe hierzu das beiliegende Landschaftskonzept des Büros hutterreimann + cejka Landschaftsarchitektur). Die erforderlichen Flächen werden entsprechend gewidmet (Grüngürtel).

Der Maßnahmenkatalog zur Reduktion der Eingriffserheblichkeit betreffende Naturschutz wurde in einem intensiven Dialogprozess mit der Aquavinum Weinerlebniswelt & Freizeitpark Errichtungs-GmbH, der Marktgemeinde Neckenmarkt, den Sachverständigen der Büros „ökoteam“ und Stipa sowie dem Büro HUTTERREIMANN + CEJKA Landschaftsarchitektur (Berlin – Wien) entwickelt und sieht folgende Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vor:

- Erhalt bzw. Verbesserung und Pflege der Trockenrasenreste am Südfuß,
- Vergrößerung der Trockenrasenreste,
- Teilerhalt und Pflege der Hundsrosengebüsche am Nord- und Südhang,
- Erhalt und Pflege einer randlichen Feldgehölzgruppe (Sperbergrasmücke),
- Erhalt des Föhrenwäldchens und Aufwertung der Waldrandsituation,
- Neuschaffung von Gebüsch-Wiesen-Lebensraumkomplexen,
- Neuanlage eines Kleingewässers (aus Nutzwasser der Gartenanlagen des Hotelgeländes gespeist),
- Schaffung einer Leitlinie zwischen Wald und Kleingewässer,
- Fang und Umsiedlung eines Teiles der Smaragdeidechsen-Population in vorbereitete Ersatzlebensräume sowie
- Ökologische Bauaufsicht und Erfolgskontrolle.

Durch die Umsetzung dieser Maßnahmen verbleiben für die einzelnen Schutzgüter geringe bis mittlere Resterheblichkeiten. Das Vorhaben wird damit aus der Sicht des Naturschutzes als umweltverträglich eingestuft.

Der überwiegende Teil der naturschutzrelevanten Biotope (Trockenrasenreste und Gebüsch) sowie die geplante Neuanlage eines Kleingewässers wird entsprechend gewidmet (Grünfläche Trockenbiotop sowie Grünfläche Feuchbiotop).

#### **4.8 EINE KURZDARSTELLUNG DER GRÜNDE FÜR DIE WAHL DER GEPRÜFTEN ALTERNATIVEN UND EINE BESCHREIBUNG, WIE DIE UMWELTPRÜFUNG VORGENOMMEN WURDE, EINSCHLIEßLICH ETWAIGER SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ERFORDERLICHEN INFORMATIONEN**

Alternativstandorte stehen aufgrund der Grundbesitzverhältnisse bzw. der Verfügbarkeit (in Verbindung mit den Interessen der bestehenden Weinbaubetriebe) sowie der möglichen Siedlungsentwicklung (potentielle Erweiterungsgebiete für Wohnbauland) nicht zur Verfügung.

Der betreffende Standort bildet sinngemäß einen Kompromiss zwischen einer attraktiven Lage, der Zuordenbarkeit zum Ortsgebiet/Siedlungsverband und der Flächenverfügbarkeit.

Am Beginn der Planungstätigkeit haben sich aufgrund der Gegebenheiten zwei Schwer- bzw. mögliche Konfliktpunkte ergeben. Dabei handelt es sich um die Punkte Naturschutz und Landschaft. Aus diesem Grund wurden die Büros „ökoteam“ Institut für Faunistik und Tierökologie, Technisches Büro für Biologie in Kooperation mit STIPA, Büro für Planung & Beratung in angewandter Ökologie, sowie hutterreimann + cejka Landschaftsarchitektur hinzugezogen. Aufbauend auf diese Untersuchungen wurden Projektänderungen vorgenommen, sodass eine Verträglichkeit erreicht werden konnte. Dabei sind keinerlei Probleme oder Schwierigkeiten aufgetreten.

#### **4.9 BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG GEMÄß ARTIKEL 10 DER SUP-RICHTLINIE**

Gemäß der beiliegenden Untersuchung „Pflanzen und Tiere“ des Büros „ökoteam“ wird eine ökologischen Bauaufsicht bestellt, die die fachlich korrekte Durchführung der Maßnahmen vor Ort begleitet und abschließend beurteilt. Fünf Jahr nach Fertigstellung Hotelanlage erfolgt eine Überprüfung des Maßnahmen Erfolgs und gegebenenfalls eine Nachbesserung der Maßnahmen.

#### **4.10 NICHTTECHNISCHE ZUSAMMENFASSUNG DER OBEN BESCHRIEBENEN INFORMATIONEN**

Ist bereits in den vorherigen Kapiteln erfolgt bzw. siehe "Hauptergebnisse des Umweltberichtes" (unten).

#### **HAUPTERGEBNISSE DES UMWELTBERICHTES**

**DIE GGST. FLÄCHENWIDMUNGSPLANÄNDERUNG FÜR DEN ZWECK DER ERRICHTUNG EINES RESSORTS MIT U.A. HOTEL, VILLEN, UND BUNGALOWS WIRD AUS SICHT DES NATURSCHUTZES ALS UMWELTVERTRÄGLICH EINGESTUFT. FÜR DIE EINZELNEN SCHUTZGÜTER VERBLEIBEN NACH DURCHFÜHRUNG BZW. EINHALTUNG VORGESCHLAGENER MASSNAHMEN GERINGE BIS MITTLERE RESTERHEBLICHKEITEN.**

**DARÜBER HINAUS IST IN ANLEHNUNG AN EINE NEUINTERPRETATION DER LANDSCHAFTSSTRUKTUR IM ZUSAMMENHANG MIT TOURISTISCHEN ÜBERLEGUNGEN AUFGRUND DER ZUORDENBARKEIT ZUM EINEM SIEDLUNGSVERBAND BZW. KONKRETEN MASSNAHMEN AUCH EINE LANDSCHAFTLICHE VERTRÄGLICHKEIT GEGEBEN.**

**DIE WEITEREN PUNKTE SIND VON GERINGER BEDEUTUNG.**

**EINE ÜBEREINSTIMMUNG MIT ÜBERGEORDNETEN FESTLEGUNGEN, ZIELEN ETC. IST GEGEBEN.**

**SOMIT IST DAS BETREFFENDE VORHABEN AUS SICHT DER UMWELT ALS VERTRETBAR ANZUSEHEN.**

## 5 VERORDNUNGSTEXT - ENTWURF

### VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Neckenmarkt vom ....., Zahl: ....., mit der der digitale Flächenwidmungsplan geändert wird (4. Änderung).

Aufgrund des § 19 des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 18/1969, in der geltenden Fassung, wird verordnet:

#### § 1

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Neckenmarkt (Verordnung des Gemeinderates vom 04.06.2004, in der Fassung der 3. Änderung) wird gemäß den inhaltlichen Festlegungen des beiliegenden digitalen Datensatzes geändert.

#### § 2

Diese Verordnung tritt mit dem ersten Tag ihrer Kundmachung in Kraft.

Für den Gemeinderat:

(Bürgermeister)

Diese Verordnung wurde mit Bescheid der Burgenländischen Landesregierung vom....., Zahl: LAD-RO-....., genehmigt.

angeschlagen am: .....

abgenommen am: .....

---

## 6 ANHANG

- **Übersichtsdarstellung auf DKM**
- **Widmungsdarstellung**
- **Nachweis Kaufvertrag**
- **Projektunterlagen „Weinerlebniswelt, Blaufränkischland – Neckenmarkt“, Aquavivum Weinerlebniswelt & Freizeitpark Errichtungs-GmbH (Konzept, Beschreibung)**
- **Projektunterlagen Büro AR18 architects, Arch. Benko**
- **Landschaftskonzept Büro hutterreimann + cejka Landschaftsarchitektur**
- **Beurteilung Orts- und Landschaftsbild Arch. Smetana**

## BEILIEGEND

- **Studie Pflanzen und Tiere, Büro Ökoteam in Kooperation mit dem Büro Stipa**

# ÜBERSICHTSDARSTELLUNG AUF DKM

**Marktgemeinde Neckenmarkt**  
**4. Änderung des digitalen Flächenwidmungsplans**  
**Übersichtsdarstellung auf der DKM-Grundlage**

**M 1:20.000**



# WIDMUNGSDARSTELLUNG

# Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (4. Änderung) der Gemeinde Neckenmarkt

Maßstab 1 : 5000 / Druckdatum: 16.07.2008 / Datenquelle Kataster: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

x = 766411,13 / y = 274726,23

□

□

□

□ □

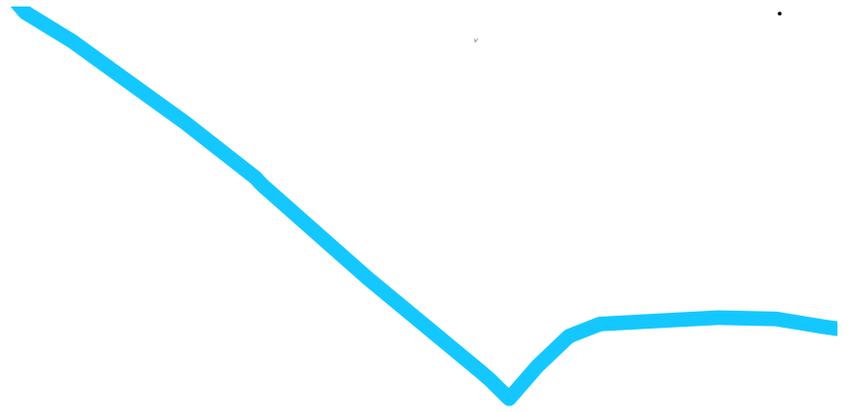
□

# Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (4. Änderung) der Gemeinde Neckenmarkt

Maßstab 1 : 5000 / Druckdatum: 16.09.2008 / Datenquelle Kataster: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

x = 764572,51 / y = 273864,03

x = 765472,51 / y = 273864,03



# NACHWEIS KAUFVERTRAG

**DR. MICHAEL M. GINHART** M.B.L.-HSG  
RECHTSANWALT

A.I.R. Kommunal- und Regionalplanung GmbH  
zH Hrn. DI Josef Schmidtbauer  
Marktstraße 3  
7000 Eisenstadt

RAHLGASSE 1, A-1060 WIEN  
TEL +43-1-585 40 80  
FAX +43-1-585 40 80 20  
E-MAIL mfg-law@ginhart.at

per Email

07.07.2008

**Kaufverträge Christian Preisinger**

Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. Schmidtbauer!

Eingangs gebe ich bekannt, dass ich rechtsfreundlich die Interessen von Herrn Christian Preisinger, geb. 11.07.1966, Mühläckerweg 30, 7311 Neckenmarkt, vertrete, der mich ersuchte Nachstehendes bekanntzugeben:

Sämtliche Kaufverträge betreffend Grundbuch 33037 Neckenmarkt mit den nachstehenden Verkäufern unter Hinweis auf die EZ und Grundstücknummern (GST-NR) sind bereits unterschrieben.

<b>Verkäufer</b>	<b>EZ</b>	<b>GST-NR</b>
Urbarialgemeinde Neckenmarkt	13	6479, 9106, 9107, 9109
Racz Anton	627	6461/1
Forster Erna	81	6466, 6467/1
Ecker Josef	1891	9115
Ecker Hilde und Josef Ecker	680	9116
Stickler Florian	406	6467/2
Szauer Walter	2983	6462, 6463/1
Wieder Klaudia	3186	6464/1

Mit dem Ersuchen um Kenntnisnahme verbleibe ich

mit vorzüglicher Hochachtung

Dr. Ginhart

**PROJEKTUNTERLAGEN WEINERLEBNISWELT (Konzept,  
Beschreibung); Aquavinum Weinerlebniswelt &  
Freizeitpark Errichtungs-GmbH**

# WEINERLEBNISWELT

## BLAUFRÄNKISCHLAND – NECKENMARKT

**Anmerkung Büro A.I.R.: Entwurf nicht aktuell,  
siehe hierzu Planunterlagen weiter hinten**

## INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG .....	3
2. WEINWELTEN - ZENTRUM DER WEINKULTUR .....	3
3. VINOTHEK.....	4
4. WEINGARTEN.....	4
5. KONGRESSZENTRUM – SPIELCLUB (CASINO).....	4
6. HOTEL **** .....	4
7. HOTELRESTAURANT .....	4
8. GESUNDHEITS- und SCHÖNHEITSWELT.....	4
9. WELLNESS .....	5
10. BUNGALOWANLAGE.....	5
11. LUXUSVILLEN.....	5
12. LADENSTRASSE .....	5
13. NATURLANDSCHAFT .....	6
14. ENERGIEVERSORGUNG .....	6
15. HUBSCHRAUBERTRANSFER.....	6
16. LIMOUSINENTRANSFER .....	6
17. ANGEBOTSERWEITERUNG .....	6
18. VERKEHRSAUFKOMMEN .....	7

ANHÄNGE:	P01 - Flächenaufstellung 4.OG, 3.OG, 2.OG
	P02 - Flächenaufstellung 1.OG, EG
	P03 - Flächenaufstellung 1.UG, 2.UG
	P04 - Flächenaufstellung GRUNDSTÜCK

# 1. EINLEITUNG

Am Tor des Blaufränkischlandes eingebettet mitten im Herzen Europas (Centropo Region 7 Mio. Einwohner) findet man noch Erholung und eine Insel der Ruhe. Hier entsteht ein modernes Ressornt als Anziehungsmagnet für internationales Publikum und wird in seiner Art einzigartig in Europa sein. Angesprochen wird die obere Gästeschicht die sich einen Urlaub in einem \*\*\*\* + Ressornt leisten kann und für die ganze Familie attraktiv ist.

Es entsteht hier ein Ressornt auf einer Fläche von rund 20 ha mit unzähligen Möglichkeiten. Durch die geographisch nahe Lage zweier unabhängiger Projekte, das Aquavinum, Bundes-sportleistungszentrum für Kegeln und Golfplatz entsteht hier ein Naturpark in der Größe von ca. 120ha. Das pannonische Klima trägt dazu bei, den Aufenthalt im Ressornt als unvergesslich zu machen. Als zusätzliches Ereignis wird das gesamte Ressornt mit Ökologischen Energieträgern betrieben.

Der Gast wird durch Informationen und Mitgliedschaft bei den Weinwelten animiert, immer wieder das Aquavinum zu besuchen.

Die umliegenden Thermen und kulturellen Ereignisse erweitern das Angebot.

Der Standort des Aquavinums, befindet sich auf einem Hügel inmitten der Weinberge der Region. Nach Südosten erstreckt sich die pannonische Tiefebene, die mitunter auch für das milde Klima verantwortlich ist.

Der einzigartige Ausblick, die Naturbelassene Landschaft und die freundlichen Leute werden einen Aufenthalt unvergesslich erscheinen lassen.

## 2. WEINWELTEN - ZENTRUM DER WEINKULTUR

(vergleichbar mit Swarovski-Kristallwelten)

- Geschichte des Weines der letzten 2000 Jahre im Blaufränkischland präsentiert in einem Ambiente von harmonischem Stil und einer Multimediashow mitten in den Weinbergen.
- Die Entstehung des Weines von der Rebe und zwar von Rot, Weiß und Prädikatswein bis hin zum Verkauf/Konsument
- Die Geschichte der Weingüter präsentiert in einer einzigartigen Umgebung
- Durch Sammlerkollektionen aus Kristall und Wein wird eine Mitgliedschaft bei den Weinwelten angeboten.
- Als Zentrum der Weinkultur werden sich die Weinwelten weit über die Grenzen hinaus profilieren.
- Für 150 Personen gleichzeitig Führungen im h Takt möglich
- Weinmuseum
- Restaurants und Seminarräume

### **3. VINOOTHEK**

Verkostung und Verkauf aller ausgestellten Weine

### **4. WEINGARTEN**

Die Geschichte und Entstehung des Weines in Kombination mit den Weinwelten im Weingarten zu erleben.

### **5. KONGRESSZENTRUM – SPIELCLUB (CASINO)**

- Veranstaltungszentrum für kulturelle Events und internationale Kongresse
- Betriebsausflüge
- Internationale Weinprämierungen im Rahmen der Superlative
- Regierungskongresse
- verschiedenste Veranstaltungen (Bankette, Bälle, etc.....)
- Für bis zu 1500 Leute in einem Saal oder in 3 getrennten Veranstaltungsräumen
- Spielclub

### **6. HOTEL \*\*\*\***

- Für internationales Publikum mit 113 Doppelzimmern,
- Gesamtbettenanzahl 226

### **7. HOTELRESTAURANT**

Für ca. 150 Personen

### **8. GESUNDHEITS- und SCHÖNHEITSWELT**

In Verbindung mit Sport und Wellness steht natürlich die Gesundheit! Es entsteht eine Gesundheitswelt, die in dieser prächtigen Landschaft die ideale Ergänzung darstellt.

- Kosmetik
- Friseur
- Schlankheitskuren , Entschlackung, Heilpraktikum, Kuraufenthalte
- Massage
- Fitnessraum
- Friseur
- Kosmetik

## **9. WELLNESS**

(für Hotelbereich)

- Sauna,
- Dampfbad
- Wellness
- Solarium
- Whirlpools
- Salzwasserbecken
- Mit Blick auf die Weinberge und einmalige Landschaft des Blaufränkischlandes
- Auf 2 Ebenen

## **10. BUNGALOWANLAGE**

(I. Ausbaustufe - 25 Bungalows - 100 Betten )

Auf dem Gelände entsteht eine Bungalowanlage mit 25 sep. Bungalows . Diese sind ausgestattet mit 2 Schlafräumen, Wohnraum mit Kochnische, Terrasse und 2 Bädern. Ideal für größere Familien um entspannt Urlaub zu machen. Die Bungalowanlage verfügt auch über einen eigenen Pool.

## **11. LUXUSVILLEN**

Es werden ca. 5 Villen mit einer Geschoßfläche von 200 - 350m<sup>2</sup> errichtet.

## **12. LADENSTRASSE**

(auch für die Leute aus der Region nutzbar)

- Untergebracht im Bereich der Weinwelten und nutzbar für Besucher des Hotels, der Weinwelten und für die Einwohner der Region
- Restaurants für bis zu 400 Personen
- Verschiedene Bars und Cafes
- Arzt
- Friseur
- Bäckerei
- Drogerie
- Blumengeschäft
- Souvenirs
- Boutiquen
- Fahrradverleih
- Limousinenverleih
- Golfwagenverleih

## **13. NATURLANDSCHAFT**

Eine Landschaft die einlädt zum Wandern und Radfahren oder auch nur auf einen Spaziergang durch die Weinberge. Es stehen rund 2500 km Güterwege zum Wandern und Rad fahren zur Verfügung.

## **14. ENERGIEVERSORGUNG**

An das Aquavinum angrenzend ist ein eigener Energieversorgungspark geplant, der mit Alternativen Energien, das Aquavinum mit Wärme und Strom versorgen wird.

## **15. HUBSCHRAUBERTRANSFER**

Geplant wäre ein Helikoptertransfer von den angrenzenden Flughäfen direkt in das Ressort, vorbehaltlich der Genehmigung

## **16. LIMOUSINENTRANSFER**

Um das internationale und gehobene Publikum im entsprechenden Ambiente schon vom Flughafen abzuholen, wird ein eigener Luxuslimousinentransfer angeboten, welcher auch für die Gäste zur Verfügung steht, wenn sie andere interessante Sehenswürdigkeiten in der Umgebung besichtigen wollen. (Burgen, Seefestspiele Mörbisch , St.Margarethen Festspiele usw.)

## **17. ANGEBOTSERWEITERUNG**

durch das nahe liegende SPORT- und Sparressort (Fertigstellung 2008/09)

Das Angebot wird durch das nahe liegende Sport- und Bundesleistungszentrum ergänzt.

- Golfanlage 18 Loch
- Golfclubhaus
- Kegelbahnen
- Sportleistungszentrum
- Indoorhalle
- Squashplätze
- Badmintonplatz
- Fußballplatz
- Tribüne für 3500 Leute
- Reitsportzentrum mit Islandpferden
- Therme Lutzmannsburg

## 18. VERKEHRSAUFKOMMEN

Weinwelten	Monat	Anreise Auto	Anreise Bus
Monatliche Gäste	15.000,0	10.500,0	4.500,0
Tägliche Gäste		350,0	150,0
<b>Anzahl Fahrzeuge tägl.</b>		<b>175,0</b>	<b>3,0</b>

Hotel 226 Betten	Monat	Anreise Auto	Anreise Bus
Gäste / Monat	4.125,0	3.000,0	1.125,0
Tägliche Gäste		100,0	37,5
<b>Anzahl Fahrzeuge tägl.</b>		<b>50,0</b>	<b>1,0</b>

Bungalow 100 Betten	Monat	Anreise Auto	Anreise Bus
Gäste / Monat	3.150,0	2.100,0	1.050,0
Tägliche Gäste		70,0	35,0
<b>Anzahl Fahrzeuge tägl.</b>		<b>35,0</b>	<b>1,0</b>

Kongresscenter	Monat	Anreise Auto	Anreise Bus
Gäste / Monat	2.000,0	1.000,0	500,0
Tägliche Gäste		33,3	16,7
<b>Anzahl Fahrzeuge tägl.</b>		<b>16,7</b>	<b>0,3</b>

Casino	Monat	Anreise Auto	Anreise Bus
Gäste / Monat	2.000,0	500,0	500,0
Tägliche Gäste		16,7	16,7
<b>Anzahl Fahrzeuge tägl.</b>		<b>8,3</b>	<b>0,3</b>

Kalkulation basiert bei Hotel und Bungalow auf tägliche An und Abreise der Gäste  
nicht berücksichtigt wurde die Verweildauer, somit maximales Verkehrsaufkommen.

Differenz Monat zu Tag bei Casino und Kongress basiert auf die Gäste die bereits im  
Hotel wohnen.

	Autos	Busse
Gesamtes max. Verkehrsaufkommen	285,0	5,7
<b>Täglich unter negativster Annahme</b>		

	Klein LKW	LKW
Anlieferungen Lieferanten	15	2

**PROJEKTUNTERLAGEN (Pläne); Büro AR18 architects,  
Architekt Benko**



**PROJEKT AQUA VINUM**

**ENTWURF**

**GRUNDRISS**

**UG02**

Maßstab: 1:1000  
Plannummer: 06  
Datum: Datum:  
Dateiname: Studie Aqua Vinum 02.07.2008  
Zeichner: miz

**INDEX** letzte Änderung:  
2 Juli 2008

Gewerk: **ARCH**

**PROJEKT AQUA VINUM**

**ENTWURF**

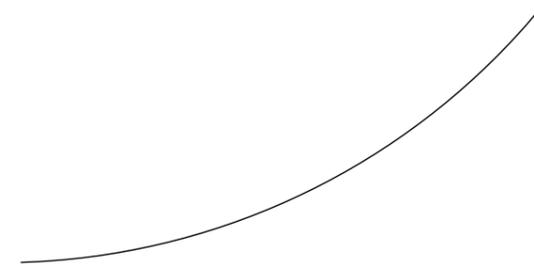
**GRUNDRISS**

**UG01**

Maßstab: 1:1000  
Plannummer: 05  
Datum: Datum:  
Dateiname: Studie Aqua Vinum 02.07.2008  
Zeichner: mz

**INDEX** letzte Änderung:  
2 Juli 2008

Gewerk: **ARCH**



**PROJEKT AQUA VINUM**

**ENTWURF**

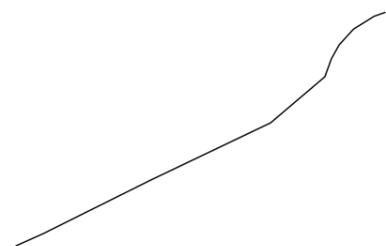
**GRUNDRISS**

**EG**

Maßstab: 1:1000  
Plannummer: 04  
Datum: Datum:  
Dateiname: Studie Aqua Vinum 02.07.2008  
Zeichner: mz

**INDEX** letzte Änderung:  
2 Juli 2008

Gewerk: **ARCH**



**PROJEKT AQUA VINUM**

**ENTWURF**

**GRUNDRISS**

**OG01**

Maßstab: 1:1000  
Plannummer: 03  
Datum: Datum:  
Dateiname: Studie Aqua Vinum 02.07.2008  
Zeichner: mz

**INDEX** letzte Änderung:  
1 Juli 2008

Gewerk: **ARCH**

**PROJEKT AQUA VINUM**

**ENTWURF**

**GRUNDRISS**

**OG02**

Maßstab: 1:1000  
Plannummer: 02  
Datum: Datum:  
Dateiname: Studie Aqua Vinum 02.07.2008  
Zeichner: mz

**INDEX** letzte Änderung:  
2 Juli 2008

Gewerk: **ARCH**



**PROJEKT AQUA VINUM**

**ENTWURF**

**LAGEPLAN**

Maßstab: **1:1500**  
Plannummer: **P01**  
Datum: **30.05.2008**  
Dateiname: **Studie Aqua Vinum 02.07.2008**  
Zeichner: **mz**

**INDEX** letzte Änderung:  
**1 Juli 2008**

Gewerk: **ARCH**

SCHNITT 1-1

**AR18** architects

Architekt  
Gemot Benko zT-GmbH  
Anichstraße 7  
A-6020 Innsbruck  
T +43 512 269123  
office@ar18.at  
www.ar18.at

PROJEKT AQUA VINUM

ENTWURF

SCHNITT

1-1

Maßstab: 1:500  
Plannummer: 07  
Datum: Datum:  
Dateiname: Studie Aqua Vinum 02.07.2008  
Zeichner: mz

INDEX letzte Änderung:  
1 Juli 2008

Gewerk: ARCH

SCHNITT 2a-2a

PROJEKT AQUA VINUM

ENTWURF

SCHNITT

2a-2a

Maßstab: 1:500  
Plannummer: 08  
Datum: Datum:  
Dateiname: Studie Aqua Vinum 02.07.2008  
Zeichner: mz

INDEX letzte Änderung:  
1 Juli 2008

Gewerk: ARCH

SCHNITT 2-2

**AR18** architects

Architekt  
Gemot Benko zT-GmbH  
Anichstraße 7  
A-6020 Innsbruck  
T +43 512 269123  
office@ar18.at  
www.ar18.at

PROJEKT AQUA VINUM

ENTWURF

SCHNITT

2-2

Maßstab: 1:500  
Plannummer: 09  
Datum: Datum:  
Dateiname: Studie Aqua Vinum 02.07.2008  
Zeichner: mz

INDEX letzte Änderung:  
1 Juli 2008

Gewerk: ARCH

SCHNITT 3-3

**AR18** architects

Architekt  
Gemot Benko zT-GmbH  
Anichstraße 7  
A-6020 Innsbruck  
T +43 512 269123  
office@ar18.at  
www.ar18.at

PROJEKT AQUA VINUM

ENTWURF

SCHNITT

3-3

Maßstab: 1:500  
Plannummer: 10  
Datum: Datum:  
Dateiname: Studie Aqua Vinum 02.07.2008  
Zeichner: mz

INDEX letzte Änderung:  
1 Juli 2008

Gewerk: ARCH

SCHNITT 4-4

PROJEKT AQUA VINUM

ENTWURF

SCHNITT

4-4

Maßstab: 1:500  
Plannummer: 11  
Datum: Datum:  
Dateiname: Studie Aqua Vinum 02.07.2008  
Zeichner: mz

INDEX letzte Änderung:  
1 Juli 2008

Gewerk: **ARCH**

SCHNITT A-A

A

PROJEKT AQUA VINUM

ENTWURF

SCHNITT

A-A

Maßstab: 1:500  
Plannummer: 12  
Datum: Datum:  
Dateiname: Studie Aqua Vinum 02.07.2008  
Zeichner: mz

INDEX letzte Änderung:  
1 Juli 2008

Gewerk: ARCH

SCHNITT B-B

**AR18** architects

Architekt  
Gemot Benko zT-GmbH  
Anichstraße 7  
A-6020 Innsbruck  
T +43 512 269123  
office@ar18.at  
www.ar18.at

PROJEKT AQUA VINUM

ENTWURF

SCHNITT

B-B

Maßstab: 1:500  
Plannummer: 13  
Datum: Datum:  
Dateiname: Studie Aqua Vinum 02.07.2008  
Zeichner: mz

INDEX letzte Änderung:  
1 Juli 2008

Gewerk: ARCH

SCHNITT C-C

PROJEKT AQUA VINUM

ENTWURF

SCHNITT

C-C

aßstab: 1:500  
lanummer: 14  
atum: Datum:  
ateiname: Studie Aqua Vinum 02.07.2008  
eichner: mz

INDEX letzte Änderung:  
1 Juli 2008

Gewerk: **ARCH**

243.00 m

ANSICHT 1

PROJEKT AQUA VINUM

ENTWURF

ANSICHT

1

Maßstab: 1:500  
Plannummer: 15  
Datum: Datum:  
Dateiname: Studie Aqua Vinum 02.07.2008  
Zeichner: mz

INDEX letzte Änderung:  
1 Juli 2008

Gewerk: **ARCH**

ANSICHT 2

**AR18** architects

Architekt  
Gemot Benko ZT-GmbH  
Anichstraße 7  
A-6020 Innsbruck  
T +43 512 269123  
office@ar18.at  
www.ar18.at

PROJEKT AQUA VINUM

ENTWURF

ANSICHT

2

Maßstab: 1:500  
Plannummer: 16  
Datum: Datum:  
Dateiname: Studie Aqua Vinum 02.07.2008  
Zeichner: miz

INDEX letzte Änderung:  
1 Juli 2008

Gewerk: **ARCH**

**LANDSCHAFTSKONZEPT Büro Hutterreimann und Cejka**  
**Landschaftsarchitektur**

**Konzept zur landschaftlichen Einbindung  
des Projektvorhabens Aqua Vinum**



**Ziel:**

Am nordöstlichen Ortsrand von Neckenmarkt erstreckt sich der Galgenberg als sanfter Rücken in West-Ost-Richtung. Er ist der Standort für die Hotel- und Weinerlebniswelt Aqua Vinum. Ergänzt durch Bungalows im Nordosten des Hügels und Villen im Südosten des Grundstücks entsteht eine hochwertige Anlage inmitten der Weinberge des Mittelburgenlandes.

Die herausragenden landschaftlichen Qualitäten der Weinberge und Wälder sollen genauso gewürdigt werden wie die besondere naturräumliche Ausprägung des Standortes Galgenberg.

Beide Landschaftselemente - Weinberge und pannonische Trockenrasen- und Gebüschlandschaft - werden das Aqua Vinum landschaftsräumlich und gartentypologisch prägen.

Ziel ist es das Aqua Vinum in den vorgefundenen Landschaftsraum einzubetten, die Qualitäten desselben zu stärken und damit die Besonderheit des Projektes zu befördern.

**Inhaltverzeichnis:****Bestand****Planung**

- Übersichtsplan Erschließung

- Übersichtsplan Landschaftsräumliche Einbindung

- Plan Schutzzonen Lebensräume

- Lageplan Aqua Vinum

- Leitbild \_ Weinberge

- Materialien \_ Naturstein

- Gestaltungsbereiche \_ Weinwelt

- \_ Hotelgarten

- \_ Dachbegrünung

- \_ Gärten der Villen und Bungalows

- \_ Parklandschaft Aqua Vinum Hügel

- \_ Föhrenwäldchen

Am nordöstlichen Ortsrand von Neckenmarkt erstreckt sich der Galgenberg als sanfter Rücken in West-Ost-Richtung. Er ist der Standort für die Hotel- und Weinerlebniswelt Aqua Vinum. Ergänzt durch Bungalows im Norden des Hügels mit Blick in die freie Landschaft und Villen im Südosten des Grundstücks mit Blick über die sich nach Süden erweiternde Tiefebene.

Der Hügel liegt eingebettet zwischen Weinbergen, am Horizont erstrecken sich bewaldete Hügelketten.

Aufgrund des pannonischen Klimaeinflusses ursprünglich ein trockenwarmer, magerer Standort, wurde der Galgenberg in den letzten 25 Jahren durch Materialablagerungen und Eutrophierung überprägt. Heute ist der Hügel durch Gebüsche, Ruderalfluren und Magerrasenreste, durchzogen von Schotterwegen geprägt.

Die wertvollen Trockenrasenreste am Südfuß des Hügels und die bunten Hundsrosengebüsche am Nord-/Nordosthang und am Südhang bleiben erhalten.

Landschaftsentwicklungsziel ist es, das Aqua Vinum mit seinen Gebäuden in das Leitbild der offenen pannonischen Trockenrasen- und Gebüschlandschaft einzubetten.

Blick auf den Galgenberg von Süden,  
am Hang liegen Weinberge, in der Ebene Felder

Blick auf den Galgenberg von Norden,  
die Felder sind leicht terrassiert, die Böschungen mit  
Hundsrosengebüschen bewachsen

Blick vom Galgenberg in Richtung Norden. Das Auge schweift über Felder in der Ebene, Weinberge an den Hängen, eingebettet zwischen Wäldern.

Im Vordergrund liegen die zu erhaltenen und in Richtung artenreiche, durch hochwertige Gebüschbestände gegliederte Halbtrockenrasen zu entwickelnden Böschungsgebüsche.

Am nordöstlichen Hangfuss entsteht ein neues Kleingewässer mit Ufergehölzsaum.

Blick vom Galgenberg in Richtung Westen nach Neckenmarkt.

Blick vom Galgenberg in Richtung Westen. Das Föhrenwäldchen bildet einen kompakten, dunklen Hintergrund, davor, nach Süden exponiert erstrecken sich Weinberge.

Die Böschungsgebüsche zwischen Föhrenwäldchen und Galgenberg sind zu erhalten und zu entwickeln. Zusammen mit den Gebüschen der nördlichen Böschungen sind sie Bestandteil der Leitlinie zwischen Kleingewässer und Wald. Der südliche Saum des Wäldchens soll als zusätzlicher Lebensraum, insbesondere für die Smaragdeidechse aufgewertet und aktiviert werden.

Blick vom Galgenberg in Richtung Süden, Weinberge, Felder, Wälder. Am Hangfuss in der Ebene verläuft die römische Bernsteinstraße. Auf dieser alten Handelsverbindung wurde der kostbare Bernstein von der Ostseeküste über Carnuntum nach Aquileia gebracht.









Das wohl prägendste Landschaftselement um Neckenmarkt sind die Weinberge. Geschützt von drei Hügelketten wird das Gebiet von Schlechtwetter abgeschirmt. Das Land ist gegen Westen flach und die warmen Luftmassen aus der pannonischen Tiefebene können einströmen. Die Weinberge stehen auf tiefen und schweren Sand- und Lehmböden, die die winterlichen Niederschläge gut aufnehmen können. Die langen warmen Sommer lassen die Trauben optimal reifen.

Diese Trauben und der Wein sind der Anlass für die Etablierung des Aqua Vinum, dem neu entstehenden Zentrum für Weinkultur, einem Ort der Ruhe und der Erholung, eingebettet in den Weinbergen des Mittelburgenlandes.

Wein, Rosen und einzelne Nussbäume bilden die pflanzliche Leitlinie im den gebäudenahen Außenbereichen, aus Wein wird das Schattendach am Eingang zur Weinwelt gebildet, duftende mehrfachblühende Kletterrosen umspielen lauschige Sitzplätze, Nussbäume bezeichnen Eingänge.

Natursteinmauern und Natursteinbeläge im Außenraum strahlen Ruhe und Gediegenheit aus. Je nach Nähe zum Hotel oder landschaftlicher Eingebettetheit werden Mauern und Beläge unterschiedlich ausgeführt, in den intensiver genutzten hotelnahen Bereichen gemauert und verfugt, in den naturnahen Bereichen zwischen den Villen und Bungalows als Trockenmauern und mit Rasenfugen.

Wege im gemeinsamen naturnahen Garten werden als wassergebundene Decken mit heller Abstreu vorgeschlagen, Wege in die Weinberge und ins Föhrenwäldchen als einfache Schotterdecken.

Die einheitliche Verwendung der hellen, warmen Steine gibt einen ruhigen und heiteren Hintergrund für die pflanzliche Vielfalt.

Die Vorfahrt zur Weinwelt wird von einem großen, zeltartigen Wein-„Dach“ überspannt. Richtung Norden wird der Höhenunterschied (bis zu 7 m) mittels gestufter Trockenmauern (oder nach statischen Erfordernissen mit Drahtschotterkörben) abgesichert. Das Weindach spendet lichten Schatten, der Belag des Vorplatzes sollte hell gewählt werden, sodass sich das Schattenspiel des Daches darauf gut abzeichnet. Die Trockenmauern geben Lebensraum für trockenliebende Pflanzen und Tiere.

Der Hotelgarten mit Pool und Terrassen liegt im Westen und Norden geschützt durch das Gebäudeensemble des Hotels und nach Süden offen und exponiert, die Sonne und Wärme einfangend. In Wasserspielen werden die sprudelnden reinen Quellen der Region nachempfunden, die der Kühlung und Erfrischung der Hotelgäste dienen. Wärmeliebende Pflanzen wie Palmen, Liebesblume, Engelstropfete oder Feigen akzentuieren die Terrassen und geben südlichen Flair.

Die Dachflächen des Aqua Vinums (auf Weinwelt und Restaurant/Casino), die den Hotelzimmern vorgelagert sind, werden begrünt vorgeschlagen. Trockenrasenfluren ergänzen gut das Eingang erwähnte - auch im Sinne der naturräumlichen Aufwertung - gewünschte Leitbild der offenen pannonischen Trockenrasen- und Gebüschlandschaft.

In den Gärten der Villen und Bungalows erzeugen Trockenmauern leichte Terrassierungen, oder geben als freistehende Mauern Sichtschutz. Wildrosenhecken bilden als starkblühender duftender Saum die Gartenränder aus.

Die Bungalows liegen in einer gemeinsamen Gartenfläche eingebettet. In die Wiesen locker eingestreute Gebüschgruppen schaffen die gewünschte Privatheit zwischen den Einheiten.

Gebäudenahe Terrassen aus Naturstein genauso wie Holzdecks, die Ruhesofas gleich im Garten unter Bäumen warten, laden zur Erholung ein.

emeinsam zu nutzende Parklandschaft des Aqua Vinum Hügels östlich der Hotel-  
e soll im Sinne der offenen pannonischen Trockenrasen- und Gebüschlandschaft  
ckelt werden.

ne Laubbäume und lichte Baumhaine, vorzugsweise aus Eichen bilden das räumli-  
leichgewicht zum Gebäudessemble und runden den Hügelrücken ab. Der Halbtro-  
rasen wird vorzugsweise nur 2 mal im Jahr gemäht, schmale Wege können zusätz-  
linien nachzeichnen, die zu verschwiegenen Orten im lichten Schatten der Bäume  
1, z.B. künstlerische Interventionen oder auch einfach nur Hängematten zum See-  
nelnlassen oder ein Tisch fürs Picknick im Grünen.

Das vorhandene Föhrenwäldchen im Nordosten des Aqua Vinum Hügels ist das dunkle Pendant zum lichten offenen Wiesenhügel. Es bildet Kulisse und Hintergrund für den Aqua Vinum Hügel.

Aus naturräumlichen Erwägungen bleibt das Wäldchen vom Aqua Vinum Hügel räumlich getrennt. Die bestehenden und aufzuwertenden Gebüsche erzeugen eine Leitlinie vom neuen Teich entlang der nordöstlichen Böschungen bis zum südlichen Rand des Föhrenwäldchens.

Am südlichen Waldsaum wird aufgewertet, punktuell werden Föhren herausgenommen, durch Eichen ersetzt, ein trockener Saum mit Gebüschen entsteht, der neuen Lebensraum bietet. Kleine Aussichten laden zur Naturbeobachtung ein oder auch zum Augenweifenlassen über die Hügelketten und Ebenen.

Das Wäldchen wird behutsam und sparsam erschlossen. Schmale Fusswege führen hindurch, die den Wurzelraum der Bäume nicht gefährden.

An allen Orten der Einkehr entstehen, Ruhenischen mit Liegen oder ein kleiner Tisch, Ausblicke und Einblicke in überraschende und verschwiegene Geheimnisse.

Die relativ ältesten Bäume im Föhrenwäldchen, die als Höhlenbäume für Vögel und Flehrmäuse Bedeutung haben, werden erhalten und gefördert.

Die Verkehrssicherungspflicht - im Sinne der veränderten Nutzung auch als Erholungsland - ist weiter zu prüfen und abzustimmen.

Konzept zur landschaftlichen Einbindung des Projektvorhabens Aqua Vinum:

hutterreimann + cejka Landschaftsarchitektur

Mentergasse 5/10, 1070 Wien

Fon: 0043-664-1031638

Möckernstraße 68, 10965 Berlin

Fon: 0049-30-788 899 25

Fax: 0049-30-780 95 488

Email: hutterreimann@hr-c.net

home: www.hr-c.net

Projektarchitekten Aqua Vinum:

AR18 architects,

Architekt Gernot Benko ZT GmbH

Anichstraße 7, 6020 Innsbruck

Auftraggeber:

Aqua Vinum

Weinerlebniswelt & Freizeitpark Errichtungs-GmbH

Mühläckerweg 30, 7311 Neckenmarkt

Grundlagen:

Projekt Aqua Vinum, Entwurf,

AR18 architects, Architekt Gernot Benko ZT GmbH, Stand 10.06.2008

Weinerlebniswelt

Blaufränkischland - Neckenmarkt,

Erläuterungsbericht,

Aquavinum Weinerlebniswelt & Freizeitpark Errichtungs-GmbH

Aqua Vinum Weinerlebniswelt - Blaufränkischland - Neckenmarkt,

Einfügung in das Landschaftsbild Vorbegutachtung,

Atelier Kaitna Smetana Ziviltechniker GmbH

SUP Hotelprojekt „Aquavinum“

Pflanzen und Tiere, Entwurfsfassung, Stand Mai 2008

+ zusätzliche Abstimmungen,

Ökoteam - Institut für Faunistik und Ökologie und

STIPA - Büro für Planung & Beratung in angewandter Ökologie

**BEURTEILUNG ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD Architekt  
Smetana**

# AQUA VINUM WEINERLEBNISWELT – BLAUFRÄNKISCHLAND – NECKENMARKT

## Einfügung in das Landschaftsbild Vorbegutachtung

### 1. Unterlagen zur Begutachtung des gegenständlichen Sachverhalts

1. Bebauungs- und Nutzungskonzept M 1:1000 mit Flächenaufstellungen
2. Lageplan M 1:1500
3. Ergebnisse des Lokalausweises vom 31.01.2008
4. Pläne und Unterlagen des Büros AR18 architects, Arch. Gerhard Benko ZT GmbH vom 10.06.2008
5. Konzept zur landschaftlichen Einbindung des Projektvorhabens Aqua Vinum, hutterreinmann+cejka Landschaftsarchitektur, Stand 06/2008

### 2. Ausgangslage

#### 1 Flächenwidmungsplan

Das gegenständliche Grundstück mit einer Fläche von rund 4,85 ha (48.516 m<sup>2</sup>) ist als Grünland-landwirtschaftlich genutzte Fläche „GL“ circa 40.500 m<sup>2</sup> und als Holzlagerplatz „G-Holz“ circa 8000 m<sup>2</sup> gewidmet.

Das Planungsgebiet liegt inmitten eines landwirtschaftlich genutzten Gebietes („Gl“), im Osten angrenzend befindet sich ein Waldgebiet („Gf“) und im Westen ein überwiegend bebautes Bauland-Wohngebiet („BW“) mit insgesamt 6 Parzellen. (Anmerkung: circa 70 m vom vorgesehenen Baukörper des Aqua Vinum entfernt).

Im unmittelbaren Anschluss daran befindet sich ein Betriebsgebiet, auf dem die markanten Baulichkeiten der Winzergenossenschaft Neckenmarkt situiert sind.

#### 2 Lage und Topographie des Bauplatzes

Das Grundstück des vorliegenden Projektes „Galgenberg“ liegt im nordöstlichen Randbereich des Siedlungskörpers von Neckenmarkt und wird als sanft ansteigender Hügel mit Gebüsch, Ruderalfluren und Magerrasenresten angesehen. Das leicht ansteigende Gelände (Höhenunterschied circa 12 m) bietet mit seiner Kuppe einen prägenden Panoramablick von Südosten nach Südwesten (Neckenmarkt bis Deutschkreutz) mit davor liegenden Weingärten und einen gleichfalls prägenden Panoramablick von Nordosten nach Nordwesten in Richtung Ungarn mit einer sanft hügeligen Landschaft mit Weingärten.

Das Grundstück ist derzeit an einen Wirtschaftsweg angebunden, der von der Landstrasse abzweigt.

### 3. Angrenzende Bebauungen, Bauweisen und Höhenlagen

Die Silhouette des derzeitigen Landschaftsbildes von Westen nach Osten:

1. Das Ortsgebiet von Neckenmarkt als überwiegend ein- bis zweigeschossiges Einfamilienhausgebiet in einem leicht ansteigenden Gelände.
2. Ortsabschluss durch die ortsbildprägenden Baukörper der Winzergenossenschaft mit circa 14 m Höhe.
3. Einschnitt ehemalige Günser Bundesstraße

4. Isoliert gelegenes Einfamilienhausgebiet mit 6 Parzellen in Hanglage (bedingt durch die Hanglage 2-geschossig in Form „herausgebauter“ Kellergeschossen mit Erdgeschossen.
5. der unbebaute Hügel auf dem das vorliegende Projekt situiert werden soll mit dem Übergang zu einem Waldgebiet und davor liegenden Weingärten.

#### 4. das vorliegende Projekt

Das vorliegende Projekt wird von drei verschiedenen Struktureinheiten unterschiedlicher Maßstabsgrößen geprägt:

1. von der zentral gelegenen Hotelanlage bestehend aus vier 2 bis 3-geschossigen Zimmertrakten, mit Restaurant, Kongressräumen, Casino und Räumlichkeiten für die Weinwelt.
2. von einer 2-geschossigen Villenanlage bestehend aus 5 Villen auf der südseitigen Hanglage.
3. von einer 2-geschossigen Bungalowanlage bestehend aus 13 Bungalows auf der nordseitigen Hanglage.

Die Grundstücksfläche beträgt 48.516 m<sup>2</sup>, davon sollen rund 30% bebaut werden.

Der zentrale Baukörper ist gestalterisch so aufgebaut, dass er aus einem 22x17m konisch-turmartigen 2-geschossigen Zentralbau mit drei 2-geschossigen Flügelbauten besteht und auf einem 1 bis 2-geschossigen Grundkörper ruht. Bedingt durch die Hügellage wird in abgetreppter Form immer nur ein Geschoss als flächenhaft wirkender Baukörper sichtbar. Die dabei entstehenden Dachterrassen werden im vorliegenden Landschaftskonzept als Gründach ausgewiesen. Der aufgeschüttete Hügel wird im Durchschnitt um 4 m abgegraben und die gesamte bauliche Auflage in den bestehenden Hügel integriert. Aus Sicht der Freiraum- und Landschaftsgestaltung werden wichtige Landschaftselemente in das Projekt mit einbezogen (siehe dazu im Detail Projekt hutterreimann + cejka Landschaftsarchitektur).

#### 5. Befund

Das vorliegende Projekt weist aufgrund seiner Funktionsvielfalt und der daraus resultierenden erforderlichen Nutzfläche eine große Kubatur auf, die durch die Integration der Baukörper in der Hügelkette stark gemildert wird.

- große Teile des Wellness-Bereiches und der Weinwelt sind „unterirdisch“ situiert und somit nicht sichtbar
- die abgetreppte Form vermitteln eingeschossige, flach wirkende, teilweise abgerundete Zentralbauten, die sich entlang der Höhenschichtlinien an das Gelände schmiegen
- die drei Flügelbauten übernehmen die Funktion der Zimmertrakte und werden als 2-geschossige konisch ausgebildete Baukörper in Form von „Rotorblättern“ sichtbar
- die Mitte bildet ein 2-geschossiger, schmal wirkender und konisch ausgebildeter Zentralbau, der auf dem Restaurations- und Kongressstrakt ruht und in welchem die de Luxe-Rooms untergebracht sind

Das Landschaftsbild wird stark verändert und erfährt durch die zeitgemäße Interpretation der architektonisch interessant gelösten Bauaufgabe eine Aufwertung. Durch die bewusste Sichtbarmachung des Turmgebäudes und der Flügelbauten wird eine neue *Landmark* geschaffen, die einen gestalterischen Gegenpol zu den Baulichkeiten der Winzergenossenschaft bildet.

Die neue Silhouette steht in einem gestalterisch „spannenden“ Gegensatz zur umgebenden Landschaft und spiegelt durch ihre solitäre Lage weithin sichtbar den Eindruck eines Nobelressorts wieder.

Die fünf im Abseits stehenden Villengebäude (in einfach kubischer Form) stehen vor der Waldkulisse und bilden eine gestalterische Ergänzung zum Zentralgebäude.

Die 13 Bungalows werden im Bereich des Nordhanges situiert und bilden gestalterisch eine kompakt wirkende Siedlungsanlage. Ergänzt wird der architektonische Entwurf durch ein Konzept zur landschaftlichen Einbindung, das die Integration der Gebäudelandschaft in die vorhandene landschaftliche Qualität der Weinberge und Wälder gestalterisch und naturräumlich vermitteln soll.