



Gemeinde Breitenau

2624 Breitenau, Neunkirchner Straße 21
Bez. Neunkirchen – Niederösterreich
Tel.: 02635/63254-0 Fax: 63254 DW 20

Internet: www.breitenau.gv.at

Breitenau, am 22. August 2017

DVR: 0058441

e-mail: r.kwas@breitenau.gv.at
sekretariat@breitenau.gv.at

An das
Amt der NÖ Landesregierung
Grupp Raumordnung, Umwelt und Verkehr
Abt. RU 1
Landhausplatz 1
3109 St. Pölten

AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG
Gruppe RU1

24. Aug. 2017
RU1 -
Bearb. R - 641022 - 2017
Beilagen
PR

Betrifft: 11. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

Sehr geehrte Damen und Herren!

Anbei der Entwurf der 11. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes mit der Bitte um fachliche und rechtliche Überprüfung.



Der Bürgermeister:

Maier Helmut

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

GEMEINDE

BREITENAU

POLITISCHER BEZIRK NEUNKIRCHEN



ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM

ÄNDERUNG DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMS NR. 11

ERLÄUTERUNGSBERICHT UND UMWELTBERICHT ZUM
AUFLAGEENTWURF

KATASTRALGEMEINDEN:
BREITENAU (23 3 01)



KNOLL CONSULT
UMWELTPLANUNG ZT GmbH

Wien, Krems, Eisenstadt
+43 1 2166091
office@knollconsult.at

www.knollconsult.at



Vermessung ZT GmbH

Büro Neunkirchen

■ **DI Philip Zeisler**

■ **Baurat h.c. DI Hans Polly**

Staatlich befugte und beeidete
Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen

2620 Neunkirchen Holzplatz 1
Tel.: 02635/62082 Fax: 02635/65922
office.nk@area-vermessung.at
www.area-vermessung.at



PLANVERFASSER:

GZ: 8863C/16

PLANDATUM: 31.07.2017

Gemeinde Breitenau
Änderung des ÖROP Nr. 11 (Entwurf)

**Änderung des örtlichen Entwicklungskonzepts und
des Flächenwidmungsplans**

Erläuterungsbericht und Umweltbericht zum Auflageentwurf

Auftraggeber **Gemeinde Breitenau**
Neunkirchner Straße 21
2624 Breitenau

Auftragnehmer **AREA Vermessung ZT GmbH**
Holzplatz 1
2620 Neunkirchen
+43 2635/62082
office.nk@area-vermessung.at
www.area-vermessung.at

Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH
A-1020 Wien, Obere Donaustraße 59
Tel. +43 1 2166091, Fax DW 15
office@knollconsult.at
www.knollconsult.at

Bearbeitung DI Ursula Aichhorn
DI Dominik Schwärzler

Stand August 2017

Inhalt

1	Einleitung	1
2	Geplante Änderungen des örtlichen Raumordnungsprogramms	3
2.1	Sammelparkplatz Fabriksstraße / Linsernplatz	3
2.1.1	Ausgangssituation	4
2.1.2	Zielsetzung	6
2.1.3	Bedarfsnachweis	7
2.1.4	Kurzdarstellung der geprüften Planungsvarianten und Begründung der getroffenen Variantenwahl	8
2.1.5	Beschreibung der beabsichtigten Planänderungen	10
2.1.6	Qualitätssichernde Maßnahmen	12
2.1.7	Ergebnisse der Umweltuntersuchungen	15
2.1.8	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	22
2.2	Zusatzbestimmung maximal zwei Wohneinheiten	23
2.2.1	Beschreibung der beabsichtigten Planänderungen	23
2.2.2	Zielsetzung und Erläuterung der beabsichtigten Planänderungen	23
2.2.3	Grundlagen	24
3	Zusammenfassung	25
4	Anhang	26
4.1	Fotodokumentation der Siedlungsstruktur	27
4.2	Bevölkerungsentwicklung	45
4.3	Naturgefahren	26
4.4	Altlasten und Verdachtsflächen	47
4.5	Alternativenprüfung und Scoping	48
4.6	Baulandbilanz	64
4.7	Planausschnitt des Flächenwidmungsplans im Bereich der Gewerbezone ...	64

1 Einleitung

Die Gemeinde Breitenau beabsichtigt eine Teilabänderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms, bestehend aus der Änderung des örtlichen Entwicklungskonzepts (öEK) samt Wortlaut der Verordnung sowie der Änderung des Flächenwidmungsplans.

▪ Übersicht über die geplanten Änderungspunkte des Örtlichen Raumordnungsprogramms

Pkt.	Rechtsbestand	Beabsichtigte Änderung	Bereich
1	Sammelparkplatz Fabriksstraße / Linsernplatz		
	Änderung der Verordnung und der Plandarstellung zum öEK		
	§ 2 Abs. 4 Z. 5 lit. a Zone 7 ÖROP: Ortsbilschutz und Siedlungsgliederung	Ergänzung der Funktion: Ortsbilschutz und Siedlungsgliederung <i>mit innen liegendem Sammelparkplatz.</i>	Fabriksstraße / Linsernplatz
	§ 2 Abs. 4 Z. 5 lit. b ÖROP: keine Festlegung bezüglich Zone 7	Neue Bestimmung für Zone 7: <i>Erhaltung des Baumbestandes, Pflanzung einer dichten Gehölzreihe sowie Pflege des Grünland-Grüngürtels entlang des Linsernplatzes und des Kehrbachs.</i>	
	§ 2 Abs. 6 Z. 2 lit. c ÖROP: keine Bestimmung bezüglich des Sammelparkplatzes	Neue Bestimmung (fünfter Unterpunkt): <i>Öffnung des privaten Sammelparkplatzes beim Linsernplatz für die Öffentlichkeit bei Veranstaltungen der Gemeinde außerhalb der Betriebszeiten der Fa. Mauser.</i>	
	Plandarstellung öEK: Sicherung der Grünflächenstruktur	Ergänzung des Sammelparkplatzes unter Beibehaltung eines umrahmenden Grüngürtels.	
	Änderung des Flächenwidmungsplans		
	Grünland-Grüngürtel-Sichtschutz und Ortsbilschutz sowie Siedlungsgliederung (Ggü)	Private Verkehrsfläche (Vp)	Fabriksstraße / Linsernplatz, Gst. Nr. 10/2
2	Zusatzbestimmung maximal zwei Wohneinheiten		
	Bauland-Wohngebiete (BW)	Zusatzbestimmung maximal 2 Wohneinheiten pro Grundstück (2 WE)	Alle als Bauland-Wohngebiet gewidmete Flächen mit <u>Ausnahme</u> folgender Grundstücke: 122/4 – 122/6, 122/14 – 122/23, 122/30, 122/33, 123/5 (Alte Landstraße und Hans Czettel-Hof); 634/2 (Am Stadtweg); 307 und 304/9 (Blumengasse).
K	Aktualisierung der Kenntlichmachungen		
K1	Keine HQ-100-Zonen dargestellt	100 jährliche Hochwasserüberflutungszonen	Südöstliches Gemeindegebiet außerhalb der Siedlungsflächen mit Ausnahme der bereits bebauten Grundstücke Nr. 720-725, 732-734 und 736.
K2	Verdachtsflächen im Bereich der Schottergruben	Änderung der Abgrenzung von Verdachtsflächen	Neu hinzugekommene Verdachtsfläche: Betriebsgelände Fa. Mauser
K3	Keine Waldfunktionen dargestellt	Waldfunktionen gemäß Waldentwicklungsplan	Alle Waldflächen

▪ **Strategische Umweltprüfung**

Für das Planungsvorhaben 1 (Sammelparkplatz) wurde eine Strategische Umweltprüfung (SUP) durchgeführt. Bezüglich des Planungsvorhabens 2 (maximal 2 Wohneinheiten) wurde im Rahmen des Screenings festgestellt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen möglich scheinen und daher keine SUP durchgeführt werden muss.

Kurzzusammenfassung des Ergebnisses der SUP: Basierend auf den Untersuchungsergebnissen sind infolge des Planungsvorhabens eines Sammelparkplatzes beim Linsernplatz mit Berücksichtigung von qualitätssichernden Maßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Eine ausführliche Beschreibung der geprüften Planungsvarianten (Alternativenprüfung) und das Scoping sind im Anhang zu diesem Bericht enthalten.

▪ **Aktualisierung von Kenntlichmachungen im Flächenwidmungsplan**

Aus Anlass der geplanten Änderung des Flächenwidmungsplans werden folgende überörtlichen Rahmenbedingungen aktualisiert bzw. erstmals ersichtlich gemacht:

- 100 jährliche Hochwasserüberflutungszonen (Quelle: NÖGIS, Stand: Juli 2017). Hierzu siehe Erläuterungen im Anhang;
- Änderung der Abgrenzung von Verdachtsflächen bezüglich Bodenkontaminationen (Quelle: WA2 NÖ Landesregierung, Stand: Juli 2017). Hierzu siehe Erläuterungen im Anhang;
- Waldfunktionen gemäß Waldentwicklungsplan (Quelle: NÖ Atlas, Stand: Juli 2017).

Die Kenntlichmachungen sind in der Plandarstellung mit der Änderungsnummer „K“ bezeichnet.

Die Wohndichteklassen werden gestrichen, da es diese Festlegung seit Rechtskraft des NÖ ROG 2014 nicht mehr gibt.

▪ **Aktualisierung der Grundlagen zu den Themen Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz**

Die Gemeinde Breitenau verfügt zwar über ein verordnetes öEK, jedoch ist die zugrunde liegende Grundlagenforschung bereits knapp 10 Jahre alt. Daher wird die aktuelle Situation bezüglich der oben genannten drei Themenbereiche dargestellt. Dies erfolgt gemäß § 25 Abs. 4 2. Satz NÖ ROG 2014. Die Ergebnisse sind im Anhang enthalten.

▪ **Verwendete Beurteilungsgrundlagen**

- Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz, LGBl. Nr. 3/2015 idF Nr. 35/2017,
- Regionales Raumordnungsprogramm Wr. Neustadt-Neunkirchen, LGBl. 8000/75-4,
- NÖ Naturschutzgesetz, LGBl. 5500-0 idF Nr. 38/2016,
- Niederösterreich Atlas, <http://atlas.noel.gv.at/webgisatlas/>,
- Altstandorte und Altablagerungen, online-Abfrage der Abt. WA2 im Juli 2017,
- Erhebung der Verkehrssituation am 13.01.2017 und 19.01.2017,
- Naturschutzfachliche Bestandserhebung sowie Fotodokumentation am 12.07.2017.

2 Geplante Änderungen des örtlichen Raumordnungsprogramms

2.1 Sammelparkplatz Fabriksstraße / Linsernplatz

Am nördlichen Rand der Gewerbezone Breitenau beim Linsernplatz ist die Errichtung eines privaten Sammelparkplatzes geplant. Die Fläche wird über die Fabriksstraße erschlossen.

Das Standortgrundstück Nr. 10/2 befindet sich im Besitz der W.A.C.M. Privatstiftung (Fa. Mauser). Das Grundstück umfasst eine Fläche von 4.700 m², davon werden 3.157 m² für den geplanten Sammelparkplatz mit ca. 120 Stellplätzen für Pkw in Anspruch genommen.

Abbildung 1: Lageplan

Quelle: <https://www.google.at/maps/>

Das Grundstück ist seit Jahren ungenutzt und stellt eine Brachfläche dar. Früher wurde die Fläche als Pferdekoppel genutzt. Die Randzonen mit Ausnahme des Uferbereichs am Kehrbach weisen einen Baumbewuchs auf, die innen liegende Fläche ist eine Wiesenfläche mit zum Teil strauchartigem Bewuchs.

Die Fläche liegt innerhalb einer Grünlandzone, die gemäß dem Örtlichen Raumordnungsprogramm der Gemeinde Breitenau Bedeutung für das Ortsbild und die Siedlungsgliederung hat. Daher wurde im Zuge der erforderlichen Planänderungen des örtlichen Raumordnungsprogramms eine Strategische Umweltprüfung durchgeführt. Die Planänderungen des örtlichen Raumordnungsprogramms sind im Kap. 2.1.5 beschrieben.

Abbildung 2: Standortfläche des geplanten Sammelparkplatzes

Foto: Knollconsult

2.1.1 Ausgangssituation

In der Gewerbezone Breitenau an der Fabriksstraße haben zwei große Unternehmen ihren Standort, die Firma Paul & Co Austria GmbH & CoKG sowie die Firma Walter Mauser GmbH. Die Firma Paul & Co GmbH ist ein Unternehmen der Kunert Gruppe der Branche Druck/Papier/Verpackung, das vor allem Märkte in Österreich und Südosteuropa beliefert. Die Firma Fa. Mauser GmbH (im Folgenden Fa. Mauser) ist ein Familienunternehmen, das seit über 50 Jahren Fahrerinnen erzeugt mit Hauptabsatzgebieten in Europa, Australien und den USA. Es handelt sich um zwei prosperierende Unternehmen mit mehreren Hundert Beschäftigten am Standort Breitenau.

Beide Standorte werden über die Fabriksstraße erschlossen. Die Fabriksstraße zweigt von der Neunkirchner Straße Richtung Süden ab, quert den Kehrbach und stellt die Zufahrt sowohl zur Gewerbezone als auch zu einem Wohngebiet an der Augasse dar. Die Beschäftigten der Fa. Mauser parken zum Teil in der Fabriksstraße und in der Augasse, da das Stellplatzangebot der firmeneigenen Parkplätze nicht mehr ausreicht. Aufgrund der beengten Straßenraumverhältnisse kommt es in der Fabriksstraße insbesondere im Begegnungsfall mit Lkw zu Verzögerungen des Verkehrsablaufes. In der Augasse wird durch parkende Pkw immer wieder die Grundstückszufahrt der Anrainer blockiert, parkplatzsuchende Beschäftigte der Fa. Mauser erhöhen das Verkehrsaufkommen.

In den letzten Jahren kam es zu einer deutlichen Zunahme des Schwerverkehrs aufgrund geänderter Auftragsarten bei der Fa. Mauser. Umstellungen in der Produktion mit der nunmehrigen Fertigung von größeren Fahrerinnen anstatt kleinerer Traktorkabinen bedingen größere Lkw-Fahrzeuge, was zu einer Konfliktverschärfung im Straßenverkehr führt. Die bestehenden Straßen können nicht verbreitert werden, da derzeit keine Abtretungsverpflichtungen bestehen.



Abbildung 3: Fabriksstraße mit parkenden Pkw gegenüber dem Firmenparkplatz

Foto: Knollconsult



Abbildung 4: in den Straßenraum hineinragender Vorgarten vor dem als „Grünland-Erhaltenswertes Gebäude“ (Geb) Nr. 15 gewidmeten Gebäude

Foto: Knollconsult

Abbildung 5: Lkw im Engstellenbereich

Foto: AREA Vermessung

Abbildung 6: Begegnungsfall Lkw mit Pkw; für Fußgeher verbleibt kein Platz am Straßenrand

Foto: AREA Vermessung

2.1.2 Zielsetzung

Zielsetzung ist eine Entschärfung der verkehrsbedingten Konflikte, die nicht nur die Betriebsabläufe der Gewerbezone, sondern auch die Wohnumfeldqualität des angrenzenden Wohngebietes in der Augasse beeinträchtigen.

Basierend auf der Alternativenprüfung wurde eine Planungsvariante gewählt, die zum einen keinen wesentlichen Widerspruch zu den Zielen des örtlichen

Raumordnungsprogramms der Gemeinde Breitenau darstellt, zum anderen aber nachvollziehbare Erfordernisse für die Weiterentwicklung des Betriebsstandortes berücksichtigt. Die gewählte Planungsvariante ist die Errichtung eines Sammelparkplatzes beim Linsernplatz.

Die Fläche ist derzeit als Grünland-Grüngürtel gewidmet, daher ist eine Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms erforderlich. Die Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms wird als Chance gesehen, das Widmungsvorhaben mit qualitätssichernden Maßnahmen zu kombinieren, um eine nachhaltige raum- und umweltverträgliche Lösung sicherzustellen.

2.1.3 Bedarfsnachweis

Die Fa. Mauser beschäftigt derzeit rd. 310 Mitarbeiter. Diese arbeiten in zwei Schichten. Die erste Schicht von 06:00 bis 14:30 Uhr umfasst derzeit 220 Mitarbeiter, davon arbeiten 40 Mitarbeiter im Büro mit Standort in der Augasse. Die zweite Schicht bis 22:30 Uhr umfasst 90 Mitarbeiter. Manchmal besteht auch am Samstagvormittag Betrieb, während am Sonntag derzeit keine Betriebszeiten sind.

Der bestehende Firmenparkplatz der Fa. Mauser beim Haupttor umfasst rd. 110 Stellplätze. Am weiter südlich liegenden Parkplatz beim Wohngebäude in der Fabriksstraße ON 20a sind 12 Parkplätze für Mitarbeiter der Firma reserviert. Da dieses Stellplatzangebot nicht ausreicht, werden im Hofbereich des Betriebsgeländes rd. 20 Stellplätze für die Mitarbeiter zur Verfügung gestellt. Diese Flächen werden eigentlich als Manipulationsfläche benötigt und stellen daher nur eine temporäre Lösung dar. Zusätzlich parken ca. 15 Pkw in der Fabriksstraße bzw. beim Linsernplatz und ca. 30 Pkw in der Augasse. Das ergibt eine Gesamtzahl von 190 parkenden Pkw, davon rd. 80 parkende Pkw außerhalb des bestehenden regulären Firmenparkplatzes beim Haupttor der Fa. Mauser.

Der Besetzungsgrad beträgt lt. Angaben der Geschäftsleitung der Fa. Mauser etwa 1 Person je Pkw (es gibt kaum Fahrgemeinschaften). Der öffentliche Verkehr wird kaum genutzt, da dieser zu unattraktiv ist.

Ein kritischer Zeitpunkt ist der Schichtwechsel am frühen Nachmittag. Zum Teil kommen gegen 13:30 Uhr die Mitarbeiter der zweiten Schicht, jene der ersten Schicht fahren jedoch zum überwiegenden Teil erst gegen 14:15 Uhr ab.

Aus Sicht der Geschäftsführung der Fa. Mauser kann der mittel- bis längerfristige Bedarf nicht konkret abgeschätzt werden. Es zeichnet sich aber eine Zunahme der Mitarbeiterzahl ab. Auch ist nicht ausgeschlossen, dass der derzeit bestehende Firmenparkplatz am Haupttor künftig als überdachte Manipulationsfläche für Lkw genutzt wird, um die Hofflächen zu entlasten.

Der vorliegende Planentwurf für den neuen Sammelparkplatz umfasst ca. 120 Stellplätze. Das ergibt mit dem bestehenden Firmenparkplatz ein Gesamtangebot von ca. 230 Pkw-Stellplätzen. Für den Zeitraum des Schichtwechsels am Nachmittag sind seitens der Fa. Mauser organisatorische Maßnahmen angedacht, beispielsweise durch die Vermeidung von zeitlichen Überschneidungen der beiden Arbeitsschichten. Unter der Voraussetzung der Wirksamkeit dieser Maßnahme deckt das Gesamtangebot an Stellplätzen den Bedarf ab. Berücksichtigt ist eine gewisse Stellplatzreserve für zusätzliche Mitarbeiter im Falle einer wachsenden Auftragslage. Auch ist damit zu rechnen, dass Überschneidungen des Stellplatzbedarfs während des Schichtwechsels nicht vollständig zu vermeiden sind.

Um daher einen nachhaltigen Entlastungseffekt der Fabriksstraße und der Augasse sicherzustellen, sollen Begleitmaßnahmen in Form eines Halte- und Parkverbots (ausgenommen Anrainer) für diese beiden Straßen verordnet werden. Im Falle eines nachhaltigen über das Angebot hinausgehenden zusätzlichen Stellplatzbedarfs sind ergänzende Stellplatzflächen vorzusehen. Als Standort für einen weiteren

Sammelparkplatz kommt aus heutiger Sicht am ehesten die als Bauland-Industriegebiet gewidmete und bisher unbebaute Fläche im Anschluss an den beim Wohngebäude in der Fabriksstraße ON 20a liegenden Parkplatz in Frage (Standortvariante 2 – siehe nachfolgende Abbildung im nächsten Kapitel).

2.1.4 Kurzdarstellung der geprüften Planungsvarianten und Begründung der getroffenen Variantenwahl

Im Rahmen des Screenings bzw. Scopings wurden Systemalternativen und mehrere Standortvarianten für einen Sammelparkplatz einer Prüfung unterzogen. Die Untersuchungsergebnisse werden nachfolgend kurz zusammengefasst wiedergegeben (ausführliche Darstellung siehe Anhang).

Die Planungsvariante einer alternativen Verkehrsanbindung der Gewerbezone Breitenau zur Erzielung von Entlastungseffekten im bestehenden Verkehrsnetz scheidet aus, da es entweder anderenorts zu Belastungen kommen würde oder keine Anbindung an das übergeordnete Straßennetz besteht und die Infrastruktur neu hergestellt werden müsste. Die Gewerbezone in Breitenau muss daher wie bisher von Norden über die Fabriksstraße erschlossen werden.

Die Anbindung der Gewerbezone mit dem Öffentlichen Verkehrsmittel ist zu unattraktiv, um als eine wirksame Planungsvariante zur Lösung der bestehenden Verkehrskonflikte in Betracht zu kommen. Grundsätzlich wären im Falle einer erheblichen Zunahme der Beschäftigten der Gewerbezone Breitenau längerfristig Systemvarianten wie beispielsweise ein Shuttledienst zum Bahnhof Neunkirchen in Erwägung zu ziehen.

Bei der Prüfung von Standortvarianten für einen neuen Sammelparkplatz im Bereich der Gewerbezone wurden fünf Standorte in Augenschein genommen. In der nachfolgenden Abbildung sind die untersuchten Standortvarianten dargestellt.

Die Standortvariante 1 liegt beim Linsernplatz. Dieser Standort hat den Vorteil, dass der Pkw-Verkehr gleich am Beginn der Gewerbezone aufgefangen und der öffentliche Straßenraum vom fließenden und ruhenden Kfz-Verkehr entlastet wird. Diese Planungsvariante beinhaltet allerdings ein Konfliktpotenzial mit dem öEK, da Grünlandflächen in Anspruch genommen werden, die gemäß dem Örtlichen Raumordnungsprogramm der Gemeinde Breitenau Bedeutung für das Ortsbild und die Siedlungsgliederung haben.

Die Standortvarianten 2 (Fläche südlich des Parkplatzes beim Wohnhaus in der Fabriksstraße 20a) und 3 (Flächen südöstlich der bestehenden Betriebsgebäude) liegen innerhalb der firmeneigenen Baulandflächen und sind als Bauland-Industriegebiet gewidmet. Eine Umwidmung wäre somit nicht erforderlich. Jedoch müsste die Zufahrt über die ohnehin belastete Fabriksstraße erfolgen. Der Standort Nr. 3 bzw. die weiter südlich liegenden Baulandreserven sind für die geplante Erweiterung der Lackiererei vorgesehen. Die Betriebshalle soll in etwa das doppelte Ausmaß der bestehenden Halle umfassen und kann aus betriebsorganisatorischen Gründen nur im Anschluss an die bestehende Halle errichtet werden.

Eine Inanspruchnahme der zentral gelegene Fläche lt. Standortvariante 4 würde zwar keinen Konflikt mit dem öEK darstellen, da die Fläche gemäß öEK als Erweiterungszone für betriebliche Nutzungen festgelegt ist. Die Fläche ist aber im Besitz der Firma Paul & Co Austria GmbH und für den angestrebten Zweck nicht verfügbar.

Die Standortvariante 5 ist gemäß öEK ebenfalls als betriebliche Erweiterungsfläche vorgesehen, liegt aber zum Teil bereits außerhalb des fußläufigen Einzugsbereiches. Weiters ist die Fläche im Fremdbesitz und für den angestrebten Zweck ebenfalls nicht verfügbar.

Abbildung 7: Standortvarianten eines Sammelparkplatzes

Kartengrundlage: <http://atlas.noel.gv.at/webgisatlas/>

2.1.4.1 Variante Nicht-Durchführung der Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms (Null-Variante)

Diese Variante bedeutet, dass die Standortvariante 1 beim Linsernplatz nicht umgesetzt wird. Zur Abdeckung des Stellplatzbedarfs müsste anderenorts ein Sammelparkplatz errichtet werden. Am ehesten eignet sich die Standortvariante 2 – also ein Sammelparkplatz im Anschluss an den bestehenden Parkplatz beim Wohnhaus in der Fabriksstraße ON 20a. Dieser Standort liegt in Nähe des Haupttors der Fa. Mauser. Das gilt allerdings nicht für die Beschäftigten im Bürogebäude in der Augasse im Norden des Betriebsgeländes. Diese würden somit weiterhin in der Augasse oder im Umfeld des Linsernplatzes parken. Ein weiterer Nachteil ist, dass das Verkehrsaufkommen nicht bereits am Beginn der Gewerbezone aufgefangen und somit die Fabriksstraße nicht vom fließenden Verkehr entlastet wird.

2.1.4.2 Begründung der gewählten Planungsvariante

Die gewählte Standortvariante für einen neuen Sammelparkplatz beim Linsernplatz beansprucht zwar eine Grünlandfläche, hat aber den Vorteil, dass das Verkehrsaufkommen am Beginn der Gewerbezone aufgefangen wird und sich die Chance bietet, im Zuge der erforderlichen Widmungsänderung qualitätssichernde Maßnahmen vorzusehen, die gesamtheitlich gesehen einen Mehrwert für umweltrelevante Aspekte wie die Wohnqualität, Grünraumqualität oder das Ortsbild ergeben.

Als ergänzender Standort innerhalb der firmeneigenen Baulandflächen im Falle einer erheblichen Zunahme der Mitarbeiterzahl kommt die Fläche im Anschluss an den

bestehenden Parkplatz in der Fabriksstraße ON 20a in Betracht (Standortvariante Nr. 2). Die südlich angrenzenden Baulandreserven sind als Standortfläche für die geplante Erweiterung der Lackiererei reserviert. Sonstige geeignete Flächen stehen nicht zur Disposition, da diese nicht verfügbar sind.

2.1.5 Beschreibung der beabsichtigten Planänderungen

2.1.5.1 Örtliches Entwicklungskonzept

(siehe nächste Abbildung)

Die geplante Standortfläche des Sammelparkplatzes liegt innerhalb einer Zone, die gemäß bisher rechtskräftigem öEK als Grünzone ausgewiesen ist mit der Funktion Ortsbildschutz und Siedlungsgliederung. Für den Kehrbach ist im öEK als Ziel die Sicherung und Weiterentwicklung des Kehrbachs als dominante landschafts- und siedlungsgliedernde Grünraumachse festgelegt.

Diese Zielsetzungen sollen grundsätzlich gesichert bleiben. Der Sammelparkplatz wird daher in der Weise abgegrenzt, dass wesentliche ortsbildprägende Grünelemente erhalten bleiben. Es werden weiters Maßnahmen definiert, welche eine Aufwertung der gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen zum Ziel haben.

Die **Plandarstellung des öEK** wird an die geänderte Planung angepasst. Der Sammelparkplatz wird unter Beibehaltung eines umrahmenden Grüngürtels neu dargestellt.

Der **Wortlaut der Verordnung** wird folgendermaßen abgeändert:

- Unter § 2 Abs. 4 Z. 5 lit. a Zone 7 wird die bisher festgelegte Funktion der Zone 7 „Ortsbildschutz und Siedlungsgliederung“ um die Funktion „mit innen liegendem Sammelparkplatz“ ergänzt.

Dazu werden folgende qualitätssichernden Maßnahmen festgelegt:

- § 2 Abs. 4 Z. 5 lit. b: „Zone 7: *Erhaltung des Baumbestandes, Pflanzung einer dichten Gehölzreihe sowie Pflege des Grünland-Grüngürtels entlang des Linsernplatzes und des Kehrbachs.*“
- § 2 Abs. 6 Z. 2 lit. c fünfter Unterpunkt: „*Öffnung des privaten Sammelparkplatzes beim Linsernplatz für die Öffentlichkeit bei Veranstaltung der Gemeinde außerhalb der Betriebszeiten der Fa. Mauser.*“



Abbildung 8: Änderung der Plandarstellung des örtlichen Entwicklungskonzepts im Bereich
Fabriksstraße / Linsernplatz (gelbes Oval = Sammelparkplatz)

Kartengrundlage: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen öEK

2.1.5.2 Flächenwidmungsplan

(siehe nächste Abbildung bzw. Anhang)

Der flächige „Grünland-Grüngürtel“ mit der Funktionsbestimmung „Sichtschutz und Ortsbildschutz“ beim Linsernplatz und „Uferbegleitvegetation“ entlang des Kehrbachs wird unter Beibehaltung eines umrahmenden Grüngürtels in „Private Verkehrsfläche“ umgewidmet. Die Breite des Grünland-Grüngürtels beträgt zum westlichen und nördlichen Rand 7 m, zum südlichen Rand 3 - 7 m und zum östlichen Rand 5 m.

Das Flächenausmaß der privaten Verkehrsfläche beträgt 3.157 m².

Die Parkplatzzufahrt liegt im Bereich der bestehenden Zufahrt zu dem Gelände, um den Baumbestand zu schonen. Der Grünland-Grüngürtel wird hier auf einer Breite von 6 m unterbrochen und ebenfalls als private Verkehrsfläche gewidmet.

Abbildung 9: Änderungen des Flächenwidmungsplans im Bereich Fabriksstraße / Linsernplatz
Kartengrundlage: Ausschnitt aus dem Entwurf des Flächenwidmungsplans

2.1.6 Qualitätssichernde Maßnahmen

Die Widmungsänderung wird mit Maßnahmen kombiniert, um die mit einem neuen Sammelparkplatz erwarteten Entlastungseffekte nachhaltig abzusichern und gleichzeitig das Umfeld des Ortskernbereichs aufzuwerten. Die Maßnahmen sollen weitgehend in Kooperation zwischen Gemeinde und der Fa. Mauser umgesetzt werden.

In der nachfolgenden Abbildung sind die Maßnahmen überblicksartig dargestellt.

2.1.6.1 Verkehrskonzept

- a) Verordnung eines Halte- und Parkverbots in der Fabriksstraße.
- b) Verordnung eines Halte- und Parkverbots in der Augasse ausgenommen Anrainer und ggf. Verordnung als Wohnstraße.
- c) Öffnung des privaten Sammelparkplatzes für die Öffentlichkeit bei Veranstaltungen der Gemeinde Breitenau außerhalb der Betriebszeiten der Fa. Mauser.
- d) Sicherstellung ausreichender Sichtverbindungen zwischen dem ausfahrenden Verkehr des Sammelparkplatzes und dem fließenden Verkehr in der Fabriksstraße (keine parkenden Pkw oder Sträucher im Bereich der Ausfahrt).
- e) Herstellung eines baulich getrennten durchgehenden Gehsteigs zwischen dem neuen Sammelparkplatz und dem Haupttor der Fa. Mauser: aufgrund der beengten Straßenraumverhältnisse wäre hierzu ein Grundankauf des Vorgartens vor dem als „Geb“ Nr. 15 gewidmeten unbewohnten Wohnhaus erforderlich. Ein Verkauf kann freilich nicht erzwungen werden; eine Grundabtretung ist mittelfristig eher unwahrscheinlich. Sollte ein Grundankauf nicht möglich sein, sind gleichwertige Maßnahmen vorzusehen, die zu einer höheren Verkehrssicherheit des Fußverkehrs beitragen.

2.1.6.2 Ortsbildkonzept

- f) Erhaltung des Baumbestandes im Grünland-Grüngürtel am westlichen Rand des Sammelparkplatzes beim Linsernplatz.
- g) Pflanz- und Pflegemaßnahmen des Grünland-Grüngürtels beim Linsernplatz zum Schutz des Ortsbildes in Abstimmung mit einem vegetationskundlichen Sachverständigen, wobei eine blickdichte Bepflanzung erzielt werden soll.
- h) Vergrößerung der Grüninsel am Linsernplatz und Gestaltung als „Rastplatz unter der Linde“ in Ergänzung zum Sitzbereich beim Kehrbach. Anstelle der derzeit parkenden Pkw am östlichen Platzrand könnten entlang des Grüngürtels weitere Sitzbänke aufgestellt werden (unter Beachtung der einzuhaltenden Sichtbeziehungen gemäß Pkt. d)).
- i) Verschmälerung des Einmündungsbereichs der Fabriksstraße in die Augasse durch Vorziehung des Gehsteiges mit abgeschrägtem Bordstein oder durch eine entsprechend akzentuierte Oberflächenstrukturierung (Pflasterung).

2.1.6.3 Ökologisches Konzept

- j) Ausführung der Parkplatzoberfläche mit einer versickerungsfähigen Oberfläche und Erhaltung bzw. Neupflanzung von mehreren Solitärbäumen als Schattenspender und zur Grüngestaltung der Platzfläche.
- k) Herstellung einer uferbegleitenden dichten Gehölzreihe im Grünland-Grüngürtel entlang des Kehrbachs zur Vermeidung von Staubeintrag in Abstimmung mit einem vegetationskundlichen Sachverständigen.

2.1.6.4 Betriebsinterne organisatorische Maßnahmen

- l) Parkleitsystem: Reservierung von Stellplätzen am neuen Sammelparkplatz für die Mitarbeiter mit Arbeitsplatz im Bürogebäude in der Augasse, um zum einen die Wegelängen zwischen Parkplatz und Arbeitsplatz möglichst kurz zu halten und zum anderen Konfliktsituationen zwischen Kfz- und Fußgängerverkehr in der Fabriksstraße zu minimieren;

- m) Vermeidung von zeitlichen Überschneidungen der Vormittags- und Nachmittagsschichten, um Kapazitätsengpässe der Parkplätze bzw. ein widerrechtliches Parken in der Augasse und der Fabriksstraße zu unterbinden.

f + g + k) dichte
Gehölzreihe entlang
Linserplatz und Kehrbach

i) Verschmälerung des
Einmündungsbereichs
Augasse

c) Öffnung des Sammelparkplatzes für
die Öffentlichkeit bei Veranstaltungen
der Gemeinde

j) Versickerungsfähige Oberfläche
des Sammelparkplatzes sowie
Erhaltung oder Neupflanzung von
Solitäräumen

Abbildung 10: Maßnahmenkonzept

Kartengrundlage: eigene Darstellung

2.1.6.5 Sicherstellung der Maßnahmen

Folgende Maßnahmen sollen im Rahmen eines Raumordnungsvertrages gemäß § 17 Abs. 2 NÖ ROG 2014 zwischen der Gemeinde Breitenau und der Fa. Mauser sichergestellt werden. Zweckmäßigerweise soll der Vertrag bei der Beschlussfassung der Widmungsänderung durch den Gemeinderat vorliegen.

- c) Öffnung des privaten Sammelparkplatzes für die Öffentlichkeit bei Veranstaltungen der Gemeinde Breitenau außerhalb der Betriebszeiten der Fa. Mauser.
- f) Erhaltung des Baumbestandes im Grünland-Grüngürtel am westlichen Rand des Sammelparkplatzes beim Linserplatz.
- g und k) Pflanz- und Pflegemaßnahmen des Grünland-Grüngürtels am westlichen und nördlichen Rand des Sammelparkplatzes in Abstimmung mit einem

vegetationskundlichen Sachverständigen, wobei zum Schutz des Ortsbildes und zur Vermeidung von Staubeintrag in den Kehrbach ein dichter Grüngürtel vorzusehen ist.

- j) Ausführung des Sammelparkplatzes mit einer versickerungsfähigen Oberfläche sowie Erhaltung oder Neupflanzung von Solitäräumen.
- i) Parkleitsystem
- m) Vermeidung von zeitlichen Überschneidungen der Vormittags- und Nachmittagsschichten.

Die Maßnahmen a), b), d) und e) betreffen den öffentlichen Straßenraum und sind Angelegenheit der Gemeinde Breitenau.

Die Maßnahmen h) und i) sind Gestaltungsvorschläge, die nicht unmittelbar für die nachhaltige Qualitätssicherung des Planungsvorhabens erforderlich sind.

2.1.7 Ergebnisse der Umweltuntersuchungen

2.1.7.1 Schutzgut Bevölkerung – Aspekt Gesundheit des Menschen

▪ Schutzziele

Leitziel gemäß § 1 NÖ ROG 2014: Vermeidung von Gefahren für die Gesundheit und Sicherheit der Bevölkerung;

Leitziel gemäß § 1 NÖ ROG 2014: möglichst umweltfreundliche und sichere Abwicklung von nicht verlagerbarem Verkehr.

▪ Untersuchungsergebnisse

Aufgrund der beengten Verhältnisse und des betrieblichen Verkehrsaufkommens in der Fabriksstraße besteht ein Konfliktpotenzial mit den Fußgehern zwischen dem geplanten Sammelparkplatz und dem Haupttor der Fa. Mauser. Im Engstellenbereich ist für Fußgeher kein Ausweichen möglich.

Der gewählte Standort des Sammelparkplatzes am Beginn der Gewerbezone bewirkt eine Verringerung des fließenden Verkehrs und somit einer Reduktion des Konfliktpotenzials im Straßenraum.

Das Maßnahmenkonzept sieht vor, dass zwischen dem Sammelparkplatz und dem Haupttor ein durchgehender Gehsteig errichtet wird.

Die Mitarbeiter der Fa. Mauser mit Arbeitsplatz im Büro in der Augasse sollen durch ein geregeltes Parkleitsystem künftig am neuen Sammelparkplatz parken, sodass diese lediglich die Fabriksstraße queren müssen.

Die Sichtverbindungen zwischen dem Sammelparkplatz und dem fließenden Verkehr in der Fabriksstraße sollen freigehalten werden.

Im Kapitel 2.1.6 sind die Maßnahmen konkret dargestellt.

▪ Schlussfolgerung

Die Widmungsänderung wird mit Maßnahmen kombiniert, welche der Verkehrssicherheit dienen und eine Verbesserung gegenüber der bestehenden Situation erwarten lassen.

- ⇒ Infolge des Planungsvorhabens sind mit Berücksichtigung der Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Bevölkerung – Aspekt Gesundheit zu erwarten.

2.1.7.2 Schutzgut Bevölkerung – Aspekt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

▪ Schutzziele

Leitziel gemäß § 1 NÖ ROG 2014: Ordnung der einzelnen Nutzungen in der Art, dass gegenseitige Störungen vermieden werden und sie jenen Standorten zugeordnet werden, die dafür die besten Eignungen besitzen;

Leitziel gemäß § 1 NÖ ROG 2014: Planung eines Netzes von verschiedenartigen Spiel- und Freiräumen für Kinder und Erwachsene. Zuordnung dieser Freiräume zu dem Wohnbauland in der Art, dass sie eine möglichst gefahrlose Erreichbarkeit aufweisen;

Festlegungen des öEK: Grüngürtel Kehrbach zur Sicherung und Weiterentwicklung der Uferbegleitvegetation, zur Siedlungsgliederung und als Immissions- oder Emissionsschutz;

Funktionsbestimmung des Grünland-Grüngürtels beim Kehrbach im Flächenwidmungsplan: Sichtschutz und Ortsbildschutz, Siedlungsgliederung.

▪ Untersuchungsergebnisse

Der geplante Sammelparkplatz liegt in einer Übergangszone zwischen dem Ortskernbereich, dem Altortgebietsensemble am Linsernplatz, dem Wohngebiet in der Augasse und der Gewerbezone an der Fabriksstraße. Der Linsernplatz bildet die „Drehscheibe“ zwischen diesen unterschiedlich strukturierten Siedlungsgebieten und liegt zudem unmittelbar angrenzend am Kehrbach, der Grünverbindung durch das Siedlungsgebiet von Breitenau.

Der Kehrbach mit uferbegleitendem Grüngürtel bildet einen siedlungsstrukturellen Grünzug, der gemäß öEK zu sichern ist. Ein Sammelparkplatz unter Inanspruchnahme einer Teilfläche des Grüngürtels stellt somit ein Konfliktpotenzial dar. Diesem Konfliktpotenzial wird durch ein Maßnahmenpaket begegnet, das dazu beitragen soll, die gewässerbegleitende Grünstruktur zu stärken und positive Wirkungen für den Ort zu erzielen. Es wird nicht die gesamte Grundstücksfläche für einen Sammelparkplatz in Anspruch genommen, sondern die innen liegende Fläche unter Beibehaltung eines umrahmenden Grüngürtels. Die Uferbegleitvegetation und die ortsbildprägende Vegetation am Linsernplatz werden durch Pflanz- und Pflegemaßnahmen aufgewertet (siehe hierzu auch Schutzgut Ortsbild).

Die Flächeninanspruchnahme der Grünlandfläche hat keine nachteiligen Wirkungen auf die Grünraumversorgung für die Bevölkerung von Breitenau, da sich die Fläche im Privatbesitz befindet und schon seit Jahren ungenutzt ist.

Der gewählte Standort eines Sammelparkplatzes beim Linsernplatz hat den strategischen Vorteil seiner Lage im Umfeld des Ortskernbereichs von Breitenau. Dadurch kann das Planungsvorhaben mit anderweitigen Nutzungs- und mit Gestaltungspotenzialen in diesem Gebiet kombiniert werden und es können Synergieeffekte erzielt werden. So wurde mit der Fa. Mauser im Rahmen von Vorgesprächen informell vereinbart (eine vertragliche Vereinbarung gemäß § 17 NÖ ROG wird als Maßnahme definiert – siehe Kap. 2.1.6), dass der Sammelparkplatz bei Veranstaltungen der Gemeinde Breitenau (z.B. Adventmarkt) außerhalb der Betriebszeiten der Fa. Mauser als öffentlich nutzbarer Parkplatz zur Verfügung gestellt wird. Im Zusammenhang mit dem neu gestalteten Spielplatz nördlich des Kehrbachs und den vorgeschlagenen Gestaltungsmaßnahmen für den Linsernplatz stellt die beabsichtigte Widmungsänderung somit einen Impuls für eine weitere Aufwertung des Ortskernbereiches von Breitenau dar.

Die geplante Verkehrsberuhigung in der Augasse hat weiters eine Verbesserung der Wohnumfeldqualität für die Bewohner des Wohngebietes in der Augasse zur Folge.

Im Kapitel 2.1.6 sind die Maßnahmen konkret dargestellt.

▪ **Schlussfolgerung**

Die Öffnung des geplanten privaten Sammelparkplatzes für eine allgemeine Nutzung außerhalb der Betriebszeiten der Fa. Mauser hat positive Auswirkungen auf die Ortskernfunktion von Breitenau. Die geplante Verkehrsberuhigung in der Augasse hat positive Auswirkungen auf die Wohnumfeldqualität. Ein konfliktfreier Verkehrsablauf in der Fabriksstraße hat positive Auswirkungen auf die Standortqualität der Gewerbezone. Die vorliegende Planung berücksichtigt die Funktion des Kehrbachs als siedlungsgliedernde Grünraumachse in Form der Absicherung eines mehrere Meter breiten Grünland-Grüngürtels und sieht zur Stärkung der Grünstrukturierung Pflanz- und Pflegemaßnahmen vor.

- ⇒ Das Planungsvorhaben hat mit Berücksichtigung der Maßnahmen voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Bevölkerung - Aspekt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung zur Folge.

2.1.7.3 Schutzgut Ortsbild

▪ **Schutzziele**

Leitziel gemäß § 1 NÖ ROG 2014: Erhaltung und Verbesserung des Ortsbildes;

Festlegungen des öEK: Grüngürtel Kehrbach zur Sicherung und Weiterentwicklung der Uferbegleitvegetation, zur Siedlungsgliederung und als Immissions- oder Emissionsschutz;

Funktionsbestimmung des Grünland-Grüngürtels beim Kehrbach im Flächenwidmungsplan: Sichtschutz und Ortsbildschutz, Siedlungsgliederung.

▪ **Untersuchungsergebnisse**

Der geplante Sammelparkplatz liegt im Bereich eines Altortgebietsensembles beim Linsernplatz. Ortsbildprägende, erhaltenswerte Elemente stellen die Gehölzreihe am östlichen Rand des Linsernplatzes, die Linde in der Mitte des Linsernplatzes sowie die Altortgebäude am westlichen und südlichen Rand des Linsernplatzes dar. Die Sichtbeziehung zum südlich liegenden alten und unbewohnten Wohngebäude, das als Grünland-erhaltenswertes Gebäude (Geb) Nr. 15 gewidmet ist, ist durch die vorgelagerten Gehölze stark eingeschränkt.

Die dominante Wirkung des Kfz-Verkehrs, insbesondere aufgrund von parkenden Pkw und der großflächigen asphaltierten Flächen am Linsernplatz hat Auswirkungen auf die gestalterische Qualität des Altortgebietsensembles. Durch den geplanten Sammelparkplatz ergibt sich durch frei werdende Raumkapazitäten infolge des verlagerten ruhenden Verkehrs ein hohes Gestaltungspotenzial für den Linsernplatz.

Die Gehölzkulisse am östlichen Rand des Linsernplatzes ist durch die geplante Widmungsänderung unmittelbar betroffen. Das Planungsvorhaben berücksichtigt die gestalterische Bedeutung der Gehölzkulisse in Form der Absicherung eines 7 m breiten Grünland-Grüngürtels. Der Gehölzbestand entlang des Platzes ist lückenhaft, daher ist als Sichtschutz zum Sammelparkplatz eine Verdichtung bzw. eine vollständige Bestockung des Grünlandstreifens vorzusehen. Die Pflanz- und Pflegemaßnahmen sind mit einem vegetationskundlichen Sachverständigen abzustimmen, um die Ortsbildwirkung des Grüngürtels nachhaltig zu sichern.

Die Augasse stellt eine Wohnsiedlungsstraße dar. Der Einmündungsbereich von der Fabriksstraße in die Augasse ist etwa 40 m breit, unterbrochen durch die kleine Grüninsel mit Standort der Linde am Linsernplatz. Vorgeschlagen wird eine (zumindest optische) Verschmälerung des Einmündungsbereiches, um das Wohngebiet deutlicher von der Fabriksstraße abzugrenzen. Über den Linsernplatz und in weiterer Folge über die Augasse führt der ausgeschildete „Schwarzataler Radweg“. Durch eine Vergrößerung der Grüninsel

mit Standort der Linde könnte diese als ein Rastplatz für RadfahrerInnen gestaltet werden („Rastplatz unter der Linde“).

Im Kapitel 2.1.6 sind die Maßnahmen konkret dargestellt.

Abbildung 11:
Linsernplatz von
Norden gesehen
Foto: Knollconsult

Abbildung 12:
Grüninsel mit Linde
am Linsernplatz
Foto: Knollconsult

▪ **Schlussfolgerung**

Im vorliegenden Planentwurf wird die Flächeninanspruchnahme durch den Sammelparkplatz in der Weise begrenzt, dass die ortsbildprägende Wirkung des Grüngürtels erhalten bleibt bzw. der Sammelparkplatz nicht zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führt. Zur Absicherung der nachhaltigen Ortsbildwirksamkeit der Grünkulisse werden Maßnahmen definiert, die durch vertragliche Vereinbarungen abgesichert werden sollen.

Der geplante Sammelparkplatz eröffnet durch frei werdende Raumkapazitäten Spielraum für weitere Gestaltungsmaßnahmen.

- ⇒ Das Planungsvorhaben hat mit Berücksichtigung der Maßnahmen voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Ortsbild zur Folge.

2.1.7.4 Schutzgut Boden

- **Schutzziele**

Leitziel gemäß § 1 NÖ ROG 2014: Schonende Verwendung natürlicher Ressourcen.

- **Untersuchungsergebnisse**

Das Vorhaben eines Sammelparkplatzes beim Linsernplatz beansprucht eine siedlungsintegrierte Fläche, die derzeit als Grünland-Grüngürtel gewidmet ist. Die in Anspruch genommene Grünlandfläche beinhaltet keine wesentlichen Bodenfunktionen; Der Kehrbach ist in diesem Abschnitt reguliert und die angrenzende Grünlandfläche erfüllt somit keine Retentions- bzw. Regulationsfunktion. Die Fläche ist in Privatbesitz und hat keine Bedeutung für die Erholungsfunktion. Die Fläche erfüllt keine Produktionsfunktion, da sie eine Brachfläche darstellt und eine potenzielle landwirtschaftliche Nutzung aufgrund der siedlungsintegrierten Lage und der geringen Flächengröße auszuschließen ist. Aufgrund der Lage am Kehrbach besteht ein Potenzial für die Lebensraumfunktion. Diese wird durch die Absicherung eines uferbegleitenden Grünlandstreifens abgesichert.

Die Flächenreserven innerhalb der als Bauland gewidmeten Flächen der Gewerbezone scheinen auf den ersten Blick ausreichend zur Abdeckung des Stellplatzbedarfs. Im Rahmen der Alternativenprüfung erfolgte eine vertiefende Untersuchung der Standortoptionen mit dem Ergebnis, dass die Bauland gewidmeten Flächen entweder nicht zur Verfügung stehen oder den angestrebten Zweck einer Lösung der Verkehrskonflikte nicht in zufriedenstellender Weise erfüllen (vgl. Kap. 2.1.4).

Der gewählte Standort eines Sammelparkplatzes beim Linsernplatz liegt sowohl im Bereich des Gewerbegebietes als auch im Umfeld des Ortskernbereichs. Es liegt somit nahe, den Sammelparkplatz einer multifunktionalen Nutzung zuzuführen. So soll sichergestellt werden, dass der private Parkplatz auch für öffentliche Zwecke genutzt werden kann.

- **Schlussfolgerung**

Das Planungsvorhaben lässt keinen Widerspruch mit dem Gebot einer schonenden Verwendung natürlicher Ressourcen bzw. des Bodensparens erkennen.

- ⇒ Das Planungsvorhaben hat voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zur Folge.

2.1.7.5 Schutzgut Luft und Klima

- **Schutzziele**

Reinhaltung der Luft (NÖ Luftreinhaltegesetz, Klimabündnis, Klimaprogramm, EU-RL);

Regeneration (ImmissionsschutzG);

Festlegungen des öEK: Grüngürtel Kehrbach zur Sicherung und Weiterentwicklung der Uferbegleitvegetation, zur Siedlungsgliederung und als Immissions- oder Emissionsschutz.

- **Untersuchungsergebnisse**

Aufgrund des geringen Flächenverlustes an siedlungsintegrierten Grünlandflächen, der Schonung des Baumbestandes und der Aufwertung von gewässerbegleitenden

Grünstrukturen hat das Planungsvorhaben keinen maßgeblichen Einfluss auf das Lokalklima. Da durch die Planungsmaßnahme der parkplatzsuchende Fließverkehr und somit Emissionen reduziert werden, wird das Schutzgut Luft nicht beeinträchtigt.

- **Schlussfolgerung**

- ⇒ Das Planungsvorhaben hat voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zur Folge.

2.1.7.6 Schutzgut Landschaft

- **Schutzziele**

Leitziele gemäß § 1 NÖ ROG 2014: Erhaltung und Verbesserung des Landschaftsbildes, klare Abgrenzung von Ortsbereichen gegenüber der freien Landschaft.

- **Untersuchungsergebnisse**

Die betrachtete Fläche liegt in siedlungsintegrierter Lage.

- **Schlussfolgerung**

- ⇒ Das Planungsvorhaben hat voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zur Folge.

2.1.7.7 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume

- **Schutzziele**

Leitziel gemäß § 1 NÖ ROG 2014: Sicherung und Vernetzung wertvoller Grünlandbereiche und Biotope;

NÖ NSchG 2000: Naturschutzrechtlicher Gebietsschutz (Landschaftsschutzgebiete, Europaschutzgebiete u.a.);

§ 18 NÖ NSchG 2000: Schutz der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten.

- **Untersuchungsergebnisse**

Die in Anspruch genommene Fläche für einen Sammelparkplatz unterliegt keinem naturschutzrechtlichen Gebietsschutz und liegt in siedlungsintegrierter Lage.

In Hinblick auf den Artenschutz gemäß NÖ Artenschutzverordnung LGBl. 5500-3 wurde eine naturschutzfachliche Ersteinschätzung durchgeführt (Begehung am 12. Juli 2017). Es ergaben sich keine Hinweise auf ein Vorkommen von geschützten Tier- oder Pflanzenarten.

Bei den großgewachsenen Bäumen im hinteren Bereich des Grundstücks handelt es sich hauptsächlich um Eschen und vereinzelt um Linden. Im Übergangsbereich zur Brachfläche stehen niedrigere strauchartige Gehölze mit den Arten Kirsche, Apfelbaum, Kricherl, Pfaffenkappe, Hartriegel, Haselnuss und Paulownia. An der Fabriksstraße stehen Esche, Linde, Esche und Walnussbaum.

- **Schlussfolgerung**

- ⇒ Das Planungsvorhaben hat voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume zur Folge.

2.1.7.8 Schutzgut Wasser

- **Schutzziele**

WRG, WRRL: Erhaltung von Wasserqualität und –menge des Grundwassers;

Leitziel gemäß § 1 NÖ ROG 2014: Schonende Verwendung natürlicher Ressourcen;

Festlegungen des öEK: Grüngürtel Kehrbach zur Sicherung und Weiterentwicklung der Uferbegleitvegetation, zur Siedlungsgliederung und als Immissions- oder Emissionsschutz.

- **Untersuchungsergebnisse**

Der Kehrbach ist im Bereich des geplanten Sammelparkplatzes durch eine Betonmauer eingefasst. Die Gehölzstruktur ist entlang des südlichen Randes des Kehrbachs in diesem Gewässerabschnitt nur schwach ausgebildet. Eine gut ausgeprägte Grünstruktur existiert hingegen auf der gegenüberliegenden Uferseite.

Die vorliegende Planung berücksichtigt die Funktion des Kehrbachs als eine das Siedlungsgebiet von Breitenau querende Grünraumachse in Form der Absicherung eines 7 m breiten Grünland-Grüngürtels entlang des südlich gelegenen Gewässerrandes. Die ökologische Funktionsfähigkeit der Uferrandzone soll durch Aufwertung der gewässerbegleitenden Gehölzstruktur verbessert werden und durch eine dichte Bepflanzung ein Staubeintrag in das Gewässer verhindert werden.

Im Kapitel 2.1.6 sind die Maßnahmen konkret dargestellt.

- **Schlussfolgerung**

- ⇒ Das Planungsvorhaben hat voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zur Folge.

2.1.7.9 Schutzgüter Kulturgüter und Sachgüter

- **Schutzziele**

Schutz von denkmalgeschützten Objekten und archäologischen Fundhoffnungsgebieten gemäß Denkmalschutzgesetz;

Erhaltung der Leistungsfähigkeit der technischen Infrastruktur;

Vermeidung der Verletzung von fremden Rechten.

- **Untersuchungsergebnisse**

Im Bereich des geplanten Sammelparkplatzes befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte oder Bodendenkmale.

Das Planungsvorhaben erfolgt mit dem Ziel der Verbesserung der Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur zur Erschließung der Gewerbezone.

Zum Gewässer wird ein Grünland-Grüngürtel von 7 m Breite eingehalten, sodass keine Verletzung wasserrechtlicher Belange zu erwarten ist.

- **Schlussfolgerung**

- ⇒ Das Planungsvorhaben hat voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Kulturgüter oder Sachgüter zur Folge.

2.1.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Der Zweck des geplanten Sammelparkplatzes ist die Entschärfung der durch das betriebliche Verkehrsaufkommen bedingten Beeinträchtigungen im Umfeld der Gewerbezone.

Zur nachhaltigen Absicherung der Qualitätsziele sind mehrere Maßnahmen definiert. Die Maßnahmen dienen der Verkehrssicherheit, der Aufwertung der Ortskernfunktion, dem Ortsbildschutz im Bereich des Linsernplatzes, der Sicherung der Wohnumfeldqualität des Wohngebietes in der Augasse sowie der Absicherung des Zieles gemäß öEK, die siedlungsquerende Grünraumachse entlang des Kehrbachs zu erhalten und die gewässerbegleitende Grünstruktur zu stärken.

Seitens der Gemeinde Breitenau ist in Kooperation mit der Fa. Mauser eine zügige Umsetzung der definierten Maßnahmen gemäß Kap. 2.1.6 sicherzustellen.

Für eine nachhaltige Absicherung der Maßnahmenwirksamkeit sollen Verkehrskontrollen in Hinblick auf die angedachten Parkverbote in der Augasse und Fabriksstraße sowie eine regelmäßige Kontrolle der Pflegemaßnahmen der Gehölze am Linsernplatz und Kehrbach durchgeführt werden.

Sollten die Kapazitäten der Firmenparkplätze der Fa. Mauser infolge einer erheblichen Zunahme der Mitarbeiter oder einer Auflösung des bestehenden Firmenparkplatzes am Haupttor (im Falle der Errichtung einer Lkw-Manipulationsfläche) nicht mehr ausreichen, ist seitens der Fa. Mauser das Stellplatzangebot entsprechend zu erweitern, um ein widerrechtliches Parken in der Augasse und in der Fabriksstraße zu vermeiden. Als Standort für einen weiteren Sammelparkplatz könnte die unbebaute Baulandfläche im Anschluss an den Parkplatz beim Wohnhaus in der Fabriksstraße 20a in Erwägung gezogen werden.

Systemalternativen wie z.B. eine zumindest teilweise Verlagerung des Kfz-Verkehrsaufkommens auf den Umweltverbund in Form eines Shuttledienstes zwischen Betriebsstätte und öffentlichem Verkehr u.dgl. sind ebenfalls zu prüfen, um längerfristig im Falle einer erheblichen Nutzungsverdichtung der Gewerbezone neuerliche Verkehrskonflikte zu vermeiden.

2.2 Zusatzbestimmung maximal zwei Wohneinheiten

Der Entwurf zur Flächenwidmungsplanänderung liegt bei.

2.2.1 Beschreibung der beabsichtigten Planänderungen

Die geplante Zusatzbestimmung „maximal zwei Wohneinheiten pro Grundstück“ betrifft alle als Bauland-Wohngebiet gewidmeten Flächen mit Ausnahme der Standortflächen von Wohnhausanlagen. Das sind im nordöstlichen Siedlungsgebiet die Standortflächen der Wohnhausanlage an der Alten Landstraße mit dem Hans Czettel-Hof sowie der Wohnhausanlage Am Stadtweg und im südwestlichen Siedlungsgebiet die Standortfläche der Wohnhausanlage an der Blumengasse. Die von der geplanten Zusatzbestimmung ausgenommenen Grundstücke sind in der Übersichtstabelle im Kap. 1 aufgelistet.

Die Rechtsfolge der Zusatzbestimmung „maximal zwei Wohneinheiten pro Grundstück“ ist, dass nicht mehr als zwei Wohneinheiten im Sinne des § 47 NÖ Bauordnung 2014 pro Grundstück errichtet werden dürfen. Im Rahmen der bestehenden Gebäudehülle darf bei Wohngebäuden, die vor der Festlegung dieser Zusatzbestimmung bewilligt wurden, eine zusätzliche Wohneinheit – höchstens jedoch insgesamt vier Wohneinheiten - geschaffen werden.

2.2.2 Zielsetzung und Erläuterung der beabsichtigten Planänderungen

Die Beschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten je Grundstück dient der Sicherung der siedlungsstrukturellen Charakteristik, die in den betreffenden Gebieten durch Ein- oder Zweifamilienhäuser gekennzeichnet ist.

Im örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Breitenau sind zwei Gebiete bzw. Zonen festgelegt, die für den verdichteten Wohnbau vorgesehen sind. Die Entwicklungszone im Westen des Siedlungsgebietes ist bislang noch als Grünland-Freihaltefläche gewidmet. Die Entwicklungszone im Norden des Siedlungsgebietes ist bereits vollständig mit verschiedenen Formen des verdichteten Wohnbaus verbaut.

Innerhalb der übrigen Wohngebietsflächen bestehen mehrere relativ großflächige Baulücken und es zeigt sich die Tendenz, dass diese ebenfalls mit Reihenhäusern oder Geschoßwohnbauten verbaut werden. Aufgrund dieser baulichen Entwicklung kam es in den letzten Jahren zu einer deutlichen Bevölkerungszunahme, die dazu führt, dass die Kapazitäten der Wohnfolgeeinrichtungen insbesondere des Kindergartens und der Volksschule an ihre Grenzen kommen, sollte die Bevölkerungszahl weiterhin rasch anwachsen. Die Gemeinde Breitenau beabsichtigt daher, diese Entwicklung zu bremsen und durch die Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten im Flächenwidmungsplan zu steuern. Vorrangig soll damit der Zweck erfüllt werden, das Bevölkerungswachstum an die Kapazitäten der technischen und sozialen Infrastruktur anzupassen, da seitens der Gemeinde Breitenau derzeit keine Ressourcen für einen Ausbau der Infrastruktur bestehen.

In der beiliegenden Plandarstellung „Baulandausnutzung“ sind die unbebauten Wohngebietsflächen ersichtlich. Daraus geht hervor, dass zum Teil recht großflächige Reserven bestehen, zum größeren Teil bestehend aus mehreren nebeneinanderliegenden Grundstücken. In der Alten Landstraße am nordwestlichen Siedlungsrand besteht neben der Wohnhausanlage eine größere Fläche, gegliedert in 7 Grundstücke (Riemenparzellen). Aufgrund der Lage neben der Wohnhausanlage in der Übergangszone zu einem Einfamilienhausgebiet war in Überlegung, von einer Beschränkung der Wohneinheiten abzusehen oder als Variante die maximal zulässige Zahl auf 3 Wohneinheiten zu erhöhen. Ein verdichteter Wohnbau an diesem Standort ist nicht umsetzbar, da für mehrere

Grundstücke bereits Vorbereitungen getroffen werden, diese mit Einfamilienhäusern zu überbauen. Daher wird für diese Zone ebenfalls die Zusatzbestimmung „maximal zwei Wohneinheiten pro Grundstück“ festgelegt.

2.2.3 Grundlagen

Die Siedlungsstruktur der Wohngebiete in Breitenau ist anhand einer fotografischen Aufbereitung mit Kurzbeschreibung im Anhang dokumentiert.

Anhand der Bevölkerungsentwicklung der Statistik Austria ist die überdurchschnittlich starke Bevölkerungszunahme der letzten 15 Jahre ablesbar. Zwischen 2011 und 2017 stieg die Einwohnerzahl um 25 %. Daraus wird der Siedlungsdruck in der Gemeinde Breitenau ersichtlich. Die Bevölkerungsentwicklung ist im Anhang dokumentiert.

In der Plandarstellung „Baulandausnutzung“ sind die Flächengrößen und die Verteilung der unbebauten Wohngebietsflächen ersichtlich. Die Plandarstellung liegt bei.

3 Zusammenfassung

Die Gemeinde Breitenau beabsichtigt zwei Planänderungen des örtlichen Raumordnungsprogramms. Zum einen soll im Bereich der Gewerbezone Breitenau für die Mitarbeiter der Fa. Mauser ein privater Sammelparkplatz errichtet werden, zum anderen ist für große Teile der Wohngebietsflächen die Zusatzbestimmung maximal zwei Wohneinheiten pro Grundstück vorgesehen. Für das Vorhaben eines Sammelparkplatzes wurde eine Strategische Umweltprüfung durchgeführt. Für das zweite Vorhaben wurde im Rahmen des Screenings festgestellt, dass keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen möglich scheinen.

Anlass für die Planänderung im Bereich der Gewerbezone ist eine in den letzten Jahren zunehmende Verschärfung von Verkehrskonflikten im Bereich der Gewerbezone. Aufgrund des betriebsbedingten Verkehrsaufkommens und der beengten Straßenraumverhältnisse kommt es in der Fabriksstraße insbesondere im Begegnungsfall mit Lkw zu Verzögerungen des Verkehrsablaufes. In der Augasse wird durch parkende Pkw immer wieder die Grundstückszufahrt der Anrainer blockiert, parkplatzsuchende Beschäftigte der Fa. Mauser erhöhen das Verkehrsaufkommen.

Dem vorliegenden Planentwurf liegt eine ausführliche Prüfung von Planungsvarianten zugrunde. Zielsetzung war, eine strategisch geeignete Variante zu ermitteln, die zum einen keinen wesentlichen Widerspruch zu den Zielen des örtlichen Raumordnungsprogramms der Gemeinde Breitenau darstellt, zum anderen aber nachvollziehbare Erfordernisse für die Weiterentwicklung des Betriebsstandortes berücksichtigt.

Die gewählte Planungsvariante eines Sammelparkplatzes beim Linsernplatz beansprucht eine Grünlandzone, die gemäß öEK Bedeutung für den Ortsbildschutz und die Siedlungsgliederung hat. Der Standort hat aber den Vorteil, dass das Verkehrsaufkommen am Beginn der Gewerbezone aufgefangen wird und sich die Chance bietet, im Zuge der erforderlichen Widmungsänderung qualitätssichernde Maßnahmen umzusetzen, die gesamtheitlich gesehen einen Mehrwert für umweltrelevante Aspekte wie die Wohnqualität, Grünraumqualität und das Ortsbild ergeben. Durch die Öffnung des privaten Sammelparkplatzes für die Öffentlichkeit bei Veranstaltungen der Gemeinde Breitenau wird insbesondere auch ein Mehrwert für die funktionale Aufwertung des Ortskernbereiches erzielt.

Vorgesehen ist, die qualitätssichernden Maßnahmen in Kooperation zwischen der Gemeinde und der Fa. Mauser umzusetzen. Dies soll durch einen Raumordnungsvertrag sichergestellt werden. Durch die Kombination der Widmungsänderung mit den Maßnahmen gelingt es somit, private Interessen mit kommunalen bzw. öffentlichen Interessen zu vereinen und eine raum- und umweltverträgliche Umsetzung des Planungsvorhabens sicherzustellen.

4 Anhang

Siehe nachfolgende Seiten.

4.1 Fotodokumentation der Siedlungsstruktur

4.2 Bevölkerungsentwicklung

4.3 Naturgefahren

4.4 Altlasten und Verdachtsflächen

4.5 Alternativenprüfung und Scoping

4.6 Baulandbilanz

Plandarstellung siehe Beilage.

4.7 Planausschnitt des Flächenwidmungsplans im Bereich der Gewerbezone

Hinweis: Die Gesamtdarstellung des Flächenwidmungsplanentwurfs mit Darstellung der geplanten Zusatzbestimmung „maximal zwei Wohneinheiten pro Grundstück“ liegt bei.

4 Anhang

4.1 Fotodokumentation der Siedlungsstruktur

(Quelle: Knollconsult, 12.07.2017)

4.1.1 *Siedlungsgebiet Alte Landstraße Osten und Am Stadtweg*

Im östlichen Bereich der Alten Landstraße sowie Am Stadtweg im nordöstlichen Teil des Siedlungsgebietes befinden sich nördlich der Verkehrsflächen Gebiete mit verdichtetem Wohnbau (bis zu 3 Obergeschoße) sowie eine Reihenhuisanlage an der Kreuzung Bahnstraße/Alte Landstraße.

Abbildung 1: Verdichteter
Wohnbau nördlich der Alten
Landstraße

Abbildung 2: Reihenhuisanlage
an der Alten
Landstraße/Bahnstraße

Abbildung 3: Verdichteter
Wohnbau nördlich Am Stadtweg

Südlich der Alten Landstraße besteht die Bebauung ausschließlich aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Ab dem westlichen Ende des verdichteten Wohnbaus an der Alten Landstraße besteht ein Fahrverbot (ausgenommen Anrainer u. Fahrräder), d.h. die Gebiete weiter westlich werden von der Neunkirchnerstraße aus erschlossen. In diesem Bereich besteht nördlich der Alten Landstraße eine größere zusammenhängende Baulandreserve, während südlich nur noch einzelne Baulücken vorhanden sind.

Abbildung 4: Offene Bebauung
südlich der Alten Landstraße

Abbildung 5: Baulandreserve
nördlich der Alten Landstraße

4.1.2 Siedlungsgebiet Alte Landstraße West, Mollramergasse, Hohe Wand-Gasse, Feldgasse

Im westlich gelegenen Siedlungsgebiet nördlich der Neunkirchner Straße im Bereich des westlichen Abschnitts der Alten Landstraße sowie in der Mollramergasse, Hohe Wand-Gasse, Weinfeldgasse, Raxgasse, Schneeberggasse sowie Kreuzäckergasse sind ausschließlich Gebäude mit ein bis zwei Wohneinheiten vorhanden. Es handelt sich zu einem sehr großen Anteil um freistehende Einfamilienhäuser, in Einzelfällen sind (hauptsächlich) Nebengebäude gekuppelt.

Abbildung 6: Offene Bebauung
an der Alten Landstraße im
westlichen Bereich, Blickrichtung
Nordosten

Die Weinfeldgasse ist derzeit nicht, wie im Flächenwidmungsplan ausgewiesen, als durchgehende Straße ausgeführt, sondern in drei Abschnitten als Stichstraßen errichtet, die der Erschließung der in diesem Bereich neu errichteten Häuser dienen. Im Umfeld der Weinfeldgasse und Kreuzäckergasse, die derzeit nur eine Schotterstraße ist, befinden sich mehrere unbebaute Baulandflächen.

Abbildung 7: Offene Bebauung
an der Weinfeldgasse im
östlichen Abschnitt,
Blickrichtung Westen

Abbildung 8: Offene Bebauung
an der Kreuzäckergasse,
Blickrichtung Norden

Abbildung 9: Gekuppelte
Nebengebäude an der
Weinfeldgasse im westlichen
Abschnitt, Blickrichtung Osten

Abbildung 10: Offene Bebauung
an der Kreuzung
Raxgasse/Mollramergasse,
Blickrichtung Nordwesten

Abbildung 11: Offene Bebauung
an der Mollramergasse,
Blickrichtung Südosten

Abbildung 12: Offene
Bebauung, teilweise mit
gekuppelten Nebengebäuden
an der Hohe Wand-Gasse,
Blickrichtung Süden

Abbildung 13: Offene Bebauung
an der Feidgasse, Blickrichtung
Süden

4.1.3 Siedlungsgebiet Wiesengasse, Bogengasse

Die Wiesengasse und Bogengasse am westlichen Rand des Siedlungsgebietes südlich der Neunkirchner Straße sind mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut. Die in Blickrichtung Süden linke Seite der Wiesengasse ist derzeit noch nicht bebaut und bildet eine zusammenhängende Baulandreserve. Die laut Flächenwidmungsplan vorgesehene Verbindung zwischen Wiesengasse und Bogengasse ist derzeit ebenfalls noch nicht errichtet, beide Gassen bilden Stichstraßen.

Abbildung 14: Offene Bebauung an der Wiesengasse, Blickrichtung Süden

Abbildung 15: Offene Bebauung an der Bogengasse, Blickrichtung Süden

Abbildung 16: Offene Bebauung im südlichen Abschnitt der Bogengasse, Stichstraße Richtung Wiesengasse

4.1.4 Siedlungsgebiet Neunkirchnerstraße West, Blumengasse, Quergasse, Wassergasse, Kleegasse

Die Bebauung entlang der Neunkirchnerstraße im westlichen Abschnitt zwischen Gemeindegrenze und Quergasse besteht fast ausschließlich aus Ein- bzw. Zweifamilienhäusern. Lediglich zwischen Bogengasse und Blumengasse besteht eine Wohnanlage, die über mehr als 3 Wohneinheiten verfügt. Die Wohnanlage liegt auf einer langgestreckten Parzelle, die sowohl von der Neunkirchner Straße als auch von der Blumengasse erschlossen ist. Abgesehen von dieser Wohnanlage sind im Siedlungsgebiet an der Blumengasse, Quergasse, Kleegasse sowie Wassergasse keine weiteren Mehrparteienhäuser vorhanden.

Abbildung 17: Wohnanlage an der Neunkirchner Straße (Nr. 81), Blickrichtung Osten

Abbildung 18: Wohnanlage an der Neunkirchner Straße (Nr. 81)

Abbildung 19: Südlicher Teil der Wohnanlage (Erschließung über Blumengasse)

Abbildung 20: Offene Bebauung
entlang der Neunkirchner Straße
(auf Höhe der Kreuzung zur
Feldgasse), Blickrichtung Osten

Abbildung 21: Offene Bebauung
an der Blumengasse,
Blickrichtung Westen

Abbildung 22: Offene Bebauung
an der Quergasse, Blickrichtung
Norden

Abbildung 23: Offene Bebauung
an der Kleegasse, Blickrichtung
Westen

4.1.5 Siedlungsgebiet Neunkirchnerstraße zw. Quergasse und Kirchenplatz

Die Bebauung in diesem Bereich besteht aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Südlich der Neunkirchner Straße zwischen bzw. hinter den Häusern mit den Nummern 35 und 43 liegt eine größere unbebaute Fläche, die über eine noch nicht errichtete Verbindung zur Wassergasse erschlossen werden soll. Im Umfeld der Baulücke bestehen mehrere freistehende aber auch gekuppelte Bauten, die jedoch jeweils über maximal 2 Wohneinheiten verfügen.

Abbildung 24: Offene Bebauung
an der Neunkirchnerstraße (auf
Höhe Nr. 63), Blickrichtung
Osten

Abbildung 25: Offene Bebauung
an der Neunkirchner Straße (auf
Höhe Nr. 47), Blickrichtung
Westen

Abbildung 26: Baulücke an der
Neunkirchnerstraße (zwischen
Nr. 35 und 43)

Abbildung 27:
Neunkirchnerstraße östlich der
Baulücke (Nr. 35), Blickrichtung
Osten

Abbildung 28
Neunkirchnerstraße westlich der
Baulücke (Nr. 43), Blickrichtung
Westen

Abbildung 29: Offene Bebauung
an der Neunkirchner Straße
nördlich der Baulücke (Nr. 50),
Blickrichtung Westen

Abbildung 30: Offene Bebauung
an der Neunkirchnerstraße (auf
Höhe Nr. 31)

4.1.6 Siedlungsgebiet Augasse

Das Siedlungsgebiet Augasse liegt westlich angrenzend an das Betriebsgelände der Fa. Mauser. Das Siedlungsgebiet bildet eines der älteren Siedlungsgebiete der Gemeinde und ist mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut. Im südlichen Bereich der Augasse sind noch einige Grundstücke unbebaut

Abbildung 31: Nördliches Ende der Augasse mit Betriebsgebäuden der Fa. Mauser, Blickrichtung Süden

Abbildung 32: Offene Bebauung an der Augasse, Blickrichtung Süden

Abbildung 33: Offene Bebauung an der Augasse, Blickrichtung Süden

Abbildung 34: Südlicher Teil der
Augasse mit unbebauten
Grundstücken

4.1.7 Siedlungsgebiet Schwarzauerstraße, Fasangasse, Schwarzer Weg, Weidengasse, Birkengasse

Im Bereich des östlich gelegenen Siedlungsgebietes lockert sich die teilweise geschlossene Bebauung entlang der Schwarzauerstraße Richtung Osten immer mehr auf und geht in freistehende Bebauung über. Am östlichen Ende des Siedlungsgebietes liegen südlich der Schwarzauerstraße die Fasangasse und der Schwarze Weg, die ebenfalls mit freistehenden Gebäuden bebaut sind. Die Fasangasse bzw. die angrenzenden Flächen werden im Süden von einer Freileitung gequert. In diesem Bereich ist die Bebaubarkeit somit eingeschränkt. Ansonsten sind bis auf zwei einzelne Grundstücke am Schwarzen Weg alle Flächen bebaut.

Abbildung 35: Teilweise geschlossene Bebauung entlang der Schwarzauerstraße,
Blickrichtung Osten

Abbildung 36: Offene Bebauung entlang der Schwarzauerstraße, Blickrichtung Osten

Abbildung 37: Offene Bebauung in der Fasangasse, Blickrichtung Norden

Abbildung 38: Offene Bebauung im Schwarzen Weg, Blickrichtung Osten

Nördlich der Schwarzauerstraße schließen in diesem Bereich die Weiden-, Leeberfeld- und Birkengasse an, die von der Struktur der Bebauung, dem südlichen Bereich entsprechen. In diesem Bereich bestehen jedoch noch einige größere Lücken in der Bebauung. Sowohl entlang der Schwarzauerstraße als auch in der Birkengasse gibt es noch mehrere unbebaute Flächen.

Abbildung 39: Offene Bebauung in der Weidengasse, Blickrichtung Norden

Abbildung 40: Offene Bebauung in der Birkengasse, Blickrichtung Südwesten

4.1.8 Siedlungsgebiet Brunnengasse, Angerwege, Kehrbachgasse, Erlenweg, Egartgasse, Kirschengasse, Pappelgasse, Sportgasse, Gartengasse

Dieser Bereich umfasst die Gebiete zwischen Schwarzauerstraße, Am Stadtweg und der Bahnstraße, die den Sportplatz Breitenau im Nordosten des Siedlungsgebiets umgeben. Abgesehen von der Sportgasse dominieren auch in diesem Siedlungsgebiet freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. In der Sportgasse geht die Bebauung in Richtung Ortszentrum wiederum in einen Bereich mit gekuppelten Gebäudefronten über.

Abbildung 41: Kreuzungsbereich Schwarzauerstraße, Brunnengasse, Angerweg

Abbildung 42: Offene Bebauung am Angerweg, Blickrichtung osten

Abbildung 43: Offene Bebauung am Erlenweg, Blickrichtung Norden

Abbildung 44: Offene Bebauung entlang des östlichen Teils der Sportgasse,
Blickrichtung Osten

Abbildung 45: Gekuppelte Bebauung entlang des westlichen Teils der Sportgasse,
Blickrichtung Westen

Abbildung 46: Offene Bebauung entlang des südlichen Teils der Egartgasse, Blickrichtung Norden

Abbildung 47: Gekuppelte Nebengebäude entlang des nördlichen Teils der Egartgasse, Blickrichtung Norden

Abbildung 48: Offene Bebauung an der Brunnengasse/Pappelgasse im Bereich des Sportplatzes, Blickrichtung Norden

4.2 Bevölkerungsentwicklung

(Quelle: Statistik AUSTRIA, <http://www.statistik.at/blickgem/> , Stand: Juli 2017)

Im Jahr 2001 betrug die Einwohnerzahl in der Gemeinde Breitenau 1.244 EW und im Jahr 2011 1.408 Einwohner (+13,2%). Für das Jahr 2017 wurden 1.562 Einwohner (+25,6%) verzeichnet.

Die Einwohnerzahl Gemeinde stieg vor allem zu Beginn des 20. Jahrhunderts überdurchschnittlich stark an, während in den Nachkriegsjahren die Bevölkerungsentwicklung zunächst stagnierte. Erst ab 1981 ist wieder ein deutliches Wachstum zu verzeichnen. Im Zeitraum von 2001 bis 2017 war der Bevölkerungszuwachs überdurchschnittlich stark und vor allem auf Zuzug zurückzuführen. Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde liegt deutlich über dem bezirks- bzw. landesweiten Durchschnitt.

Für den Zeitraum 2014 - 2030 wird für den Bezirk Neunkirchen ein weiteres Bevölkerungswachstum von 3,0% prognostiziert (Quelle: ÖROK). Für die Stadt Wr. Neustadt wird ein Bevölkerungswachstum von über 17% prognostiziert.

Aufgrund der Gunstlage der Gemeinde Breitenau zwischen Neunkirchen und Wiener Neustadt sowie der guten Anbindung an das höherrangige Verkehrsnetz (B17, A2) dürfte das Bevölkerungswachstum der Gemeinde in den kommenden Jahren ohne steuernde Maßnahmen ebenfalls über dem Bezirksdurchschnitt liegen.

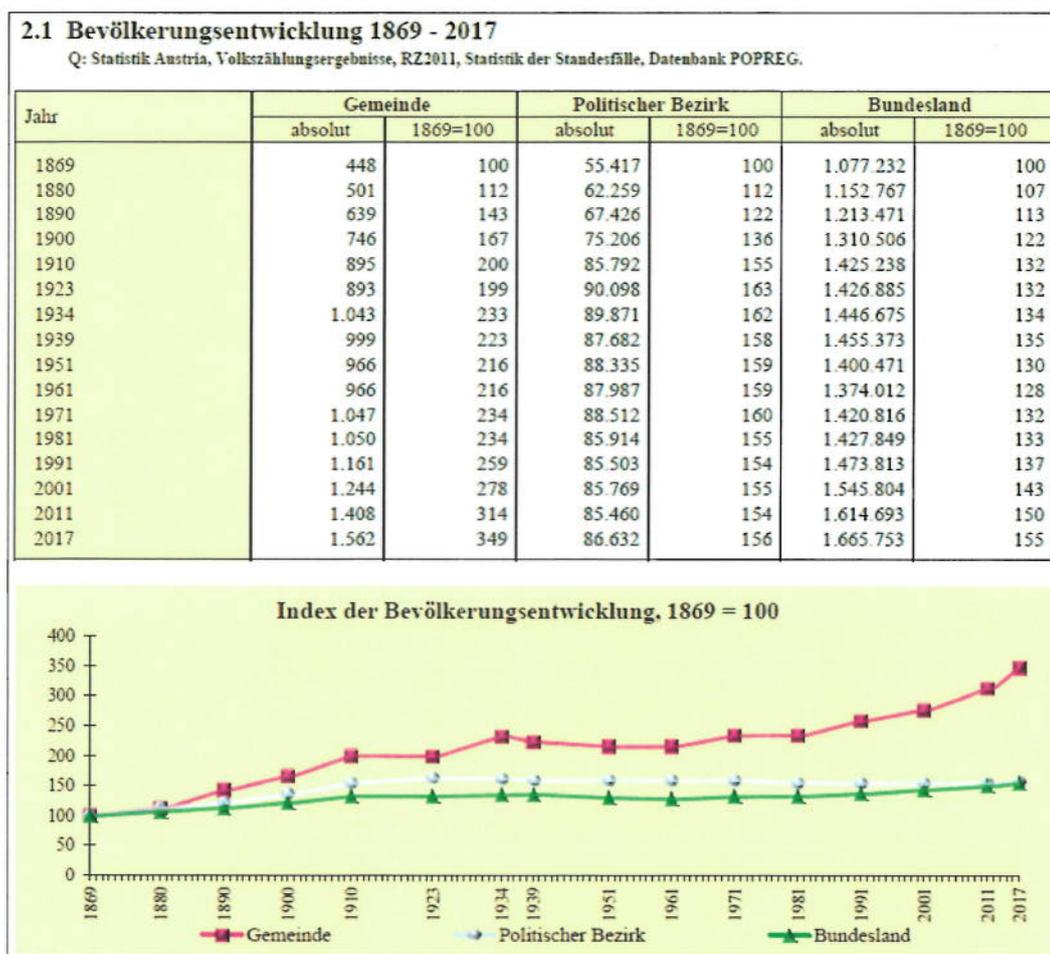


Abbildung 49: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Breitenau 1869 - 2017

Quelle: Statistik Austria, <http://www.statistik.at/blickgem/blick1/g31804.pdf>, abgerufen am 13.07.2017

4.3 Naturgefahren

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Breitenau liegt randlich im Einflussbereich von größeren Gewässern. Der hundertjährige Hochwasserabflussbereich (HQ-100) der Schwarza umfasst einen Teil der bereits bebauten Siedlungsflächen am Schwarzer Weg (Grundstücke Nr. 720-725, 732-734 und 736).

Abbildung 50: HQ-100 Abflussbereich der Schwarza im Bereich Südautobahn/Schwarzer Weg
Quelle: NÖ Atlas, abgerufen am 13.07.2017

Abbildung 51: HQ-300 Abflussbereich der Schwarza im Bereich Südautobahn/Schwarzer Weg
Quelle: NÖ Atlas, abgerufen am 13.07.2017

Der HQ-300-Abflussbereich, der für allfällige Siedlungserweiterungen einen Hinweischarakter besitzt (jedoch keine unmittelbare rechtliche Einschränkung bedeutet), umfasst neben den Grundstücken am Schwarzen Weg auch einen Teilbereich des Siedlungsgebietes an der Weidengasse und Birkengasse. Eine Erweiterung der Siedlungsflächen in diesem Bereich ist aufgrund der Ausweisung von „örtlichen Siedlungsgrenzen“ im gültigen ÖEK ausgeschlossen. Ansonsten liegen keine Baulandflächen innerhalb eines bekannten Hochwasserabflussbereichs.

Die Gemeinde liegt aufgrund der flachen Topologie außerhalb der Gefährdungsbereiche von Wildbächen und sonstigen geogenen Gefahren (Rutsch- oder Sturzprozesse).

4.4 Altlasten und Verdachtsflächen

In der Gemeinde Breitenau sind 4 Flächen als Verdachtsfläche eingetragen (orange Flächen - Abbildung 52). Davon betreffen drei Flächen Altablagerungen und eine Fläche den noch aktiven Betriebsstandort der Fa. Mauser, die derzeit noch nicht als Verdachtsfläche im Flächenwidmungsplan kenntlich gemacht ist. Die Kenntlichmachung dieser Fläche wird mit der vorliegenden Änderung des Flächenwidmungsplans ergänzt.

Hinweis bezüglich der Darstellung im Flächenwidmungsplan: Die im bisher rechtsgültigen Flächenwidmungsplan kenntlich gemachten Verdachtsflächen werden – auch wenn sie gemäß Cadenza (Web-GIS Informationen über die Verdachtsflächen) nicht oder nicht mehr als Verdachtsfläche eingetragen sind – beibehalten. Dies erfolgt auf Empfehlung der Abt. RU2 der NÖ Landesregierung, wenn aus der Cadenza nicht hervorgeht, was die Begründung für die Streichung der Verdachtsfläche ist. Für die Gemeinde Breitenau dient dies als Sicherheit dafür, dass die Kenntnis von etwaigen Bodenkontaminationen nicht verloren geht.

Abbildung 52: Altstandorte und Altablagerungen in Breitenau (Verdachtsflächen - orange, sonstige Altstandorte/Altablagerungen - gelb)

Quelle: Cadenza Web WA2, abgerufen am 13.07.2017

4.5 Alternativenprüfung und Scoping

(Auszug aus der Broschüre „Variantendiskussion sowie fachliche Stellungnahme zum Screening und zum Scoping“, Verf.: Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH, im Auftrag der Gemeinde Breitenau, Datum: Jänner 2017)

4.5.1 Alternativrouten für die Verkehrsanbindung der Gewerbezone

Nachfolgend wird das Straßennetz daraufhin untersucht, ob es alternative Routen zur Verkehrserschließung der Gewerbezone an der Fabriksstraße mit einem geringeren Konfliktpotenzial gibt.

Abbildung 53: untersuchte Verkehrsanbindungen an den Gewerbestandort

Kartengrundlage: <https://www.viamichelin.at/>

4.5.1.1 Route 1 - Verkehrsanbindung von Süden über die verlängerte Fabriksstraße

Der Autobahnknoten A2/S6 Seebenstein liegt südöstlich des Stadtgebietes von Neunkirchen in der Gemeinde Natschbach-Loipersbach. Es gibt keine direkte Verkehrsanbindung an den Ort Breitenau. Der von der Gewerbezone Richtung Süden führende Weg verbindet das Siedlungsgebiet von Breitenau mit der ehemaligen Schottergrube bzw. dem Auwald an der Schwarza. Im öEK ist dieser Güterweg als Aufschließungsstraße für Betriebe beiderseits der Straße festgelegt, weiters als Grünverbindung für Freizeitzwecke.

Es besteht keine Anbindung zu umliegenden Siedlungsgebieten und keine Verknüpfung mit dem hochrangigen Straßennetz. Der Güterweg hat somit keine übergeordnete Verkehrsfunktion bzw. Erschließungsfunktion für den Kfz-Verkehr.

4.5.1.2 Route 2 - Verkehrsanbindung von Osten über den Schwarzer Weg

Der Schwarzer Weg verbindet die Fabriksstraße mit dem am östlichen Siedlungsrand von Breitenau liegenden Wohngebiet. Im öEK ist der Schwarzer Weg als Grünverbindung in den Ortskern ausgewiesen und dient auch als Radweg zum südlich der A2 liegenden Auwald.

Der Schwarzer Weg stellt in der Natur eine schmale etwa 4 m breite asphaltierte Straße dar, die keine übergeordnete Verbindungs- oder Erschließungsfunktion für den Kfz-Verkehr hat. Der Schwarzer Weg erfüllt auch keine innerörtliche Verbindungsfunktion, da die Schwarzauerstraße bzw. die L140 eine deutlich kürzere Wegstrecke darstellt.

Eine Verkehrsanbindung der Gewerbezone über diese Route hätte zum einen nachteilige Auswirkungen auf das Ortsgebiet und die Kapazitäten der bestehenden Siedlungsstraßen zur Folge, zum anderen wäre ein Ausbau des Schwarzer Wegs erforderlich, was aufgrund nicht durchsetzbarer Grundabtretungen nicht umsetzbar wäre.

4.5.1.3 Route 3 - Verkehrsanbindung von Südwesten über die Augasse

Die Augasse zweigt von der Fabriksstraße ab und erschließt ein Wohngebiet. Die Straße stellt weiters eine zusätzliche Betriebszufahrt zur Fa. Mauser dar. Die Anbindung der Gewerbeflächen erfolgt über die Fabriksstraße. Südlich im Anschluss an das Wohngebiet mündet die Augasse in einen Güterweg mit Anbindung an Loipersbach ohne direkte Anbindung an die A2 bzw. die S6.

Die Augasse hat keine übergeordnete Verbindungs- oder Erschließungsfunktion für den Kfz-Verkehr und eine Anbindung über diese Route würde auch nicht zur Entlastung der bestehenden Verkehrskonflikte beitragen.

4.5.1.4 Route 4 - Verkehrsanbindung aus den beiden benachbarten Gemeinden Neunkirchen und Schwarzau am Stein

Die L140 (Neunkirchner Straße, Schwarzauer Straße) stellt die Regionalverbindung zwischen Neunkirchen und Schwarzau am Stein dar. Diese Landesstraße führt durch das Siedlungsgebiet von Breitenau. Im Ortskern zweigt die Fabriksstraße Richtung Süden ab und führt über den Kehrbach in die Gewerbezone.

Diese Route stellt die bestehende Verkehrsanbindung auf kleinregionaler Ebene dar und erfüllt somit eine wichtige Erschließungsfunktion.

4.5.1.5 Route 5 – Regionale und überregionale Verkehrsanbindung

Die übergeordnete Verkehrsanbindung des Gewerbegebietes von bzw. nach Norden (Wr. Neustadt, Wien) erfolgt über die von der Bundesstraße B17 abzweigende Bahnstraße, die in den Ortskern führt und in weiterer Folge nach Querung des Kehrbachs in die Fabriksstraße mündet. Diese Anbindung erschließt auch die Gewerbezone nördlich des Siedlungsgebietes von Breitenau.

Die Anbindung von bzw. nach Süden (Steiermark) erfolgt über die Wechsel-Straße (B54), die durch die Ortschaft Schwarzau führt und die Zufahrt zur A2 bzw. die S6 (Anschlussstelle Seebenstein) darstellt.

4.5.1.6 Schlussfolgerung

Zur Entlastung von verkehrsbedingten Konflikten im Zusammenhang mit der Aufschließung der Gewerbezone in Breitenau wäre eine Anbindung über die Anschlussstelle Seebenstein erforderlich. Dieser Autobahnknoten liegt in der Nachbargemeinde Natschbach-Loipersbach. Die Autobahnzufahrt müsste jedoch neu hergestellt werden mit einer Brücke über die Schwarzau. Damit die Route nicht durch

bestehende Wohngebiete geführt werden muss und eine Zerschneidung des Auwaldes vermieden wird, müsste die verlängerte Fabriksstraße ausgebaut werden und nördlich der A2-Trasse eine neue Straße mit Anbindung an das bestehende Straßennetz in Natschbach-Loipersbach hergestellt werden (siehe nachfolgende Abbildung).

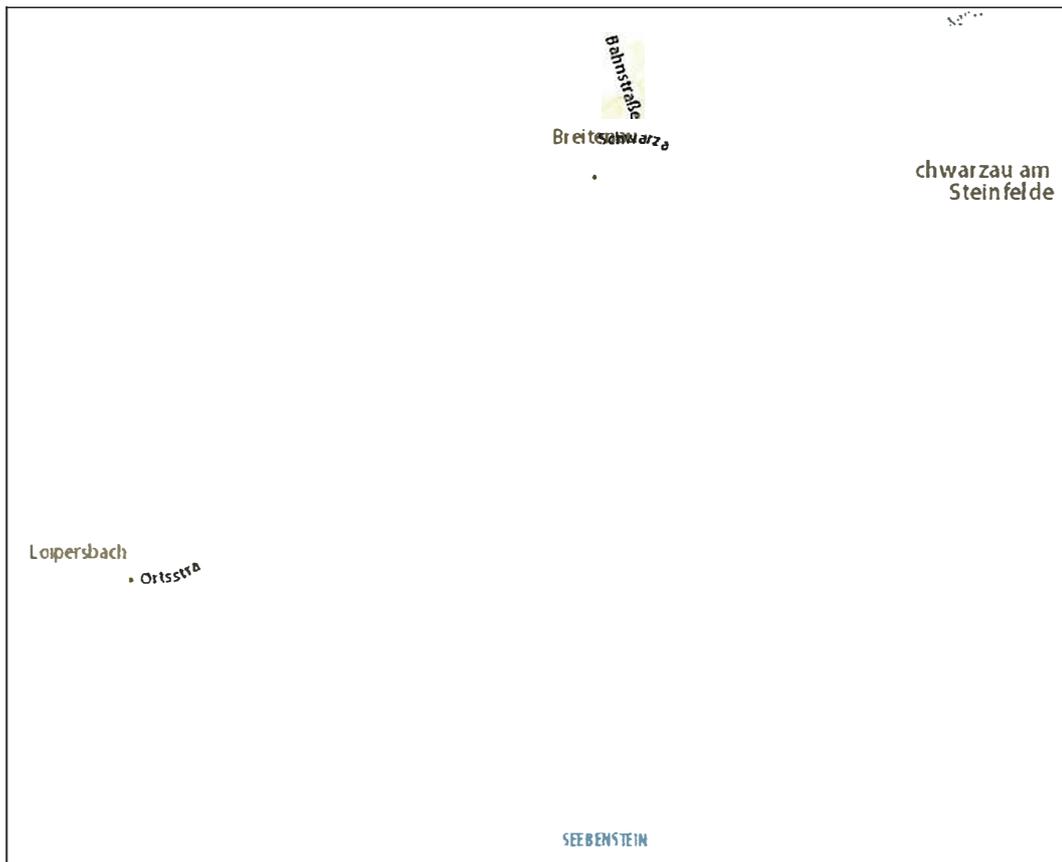


Abbildung 54: nicht existierende Verkehrsanbindung an die A2 Südautobahn

Kartengrundlage: <https://www.viamichelin.at/>

Diese Alternative stellt allenfalls eine langfristige Perspektive dar und überschreitet jedenfalls die Planungsebene der örtlichen Raumordnung.

Somit bestehen keine alternativen Zufahrtsmöglichkeiten zur Gewerbezone. Der Standort kann nur über eine Route erschlossen werden, die vom Ortskern über den Kehrbach in die Fabriksstraße führt, also über die bestehenden Zufahrtsrouten Nr. 4 und 5.

4.5.2 Erreichbarkeit des Standortes mit dem öffentlichen Verkehrsmittel

4.5.2.1 Busverbindungen

Die Erreichbarkeit des Gewerbestandes mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist mit der Buslinie 1704 möglich. Diese Linie fährt etwa einmal die Stunde mit unregelmäßigen Abfahrtszeiten und führt unter anderem nach Neunkirchen, einem regionalen Verkehrsknotenpunkt des öffentlichen Verkehrs.

Die nächstliegende Bushaltestelle im Kreuzungsbereich der Bahnstraße mit der Neunkirchner Straße liegt knapp 300 m vom nördlichen Rand der Gewerbezone entfernt. Lediglich das Bürogebäude befindet sich im fußläufigen Einzugsbereich der Bushaltestelle. Eine eigene Bushaltestelle innerhalb der Gewerbezone dürfte vermutlich an den engen Straßenraumverhältnissen und einer fehlenden Wendemöglichkeit scheitern.

4.5.2.2 Bahnverbindungen

Die nächstgelegene Bahnstation an der Südbahn befindet sich in St. Egyden am Steinfeld etwa 4 Kilometer entfernt. Mit dem öffentlichen Verkehrsmittel ist der Bahnhof durch mehrmaliges Umsteigen auf verschiedene Buslinien erreichbar.

Die nächstgelegene Bahnstation an der Aspangbahn liegt etwa 5 km entfernt in Pitten und ist über die Buslinie 1704 erreichbar.

4.5.2.3 Schlussfolgerung

Die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln im Raum Neunkirchen ist nicht optimal, weil die Konzentration auf den Pendlerverkehr nach Wien liegt. Berechnungsbeispiele (Pendlerrechner) belegen, dass der Zeitaufwand für die Fahrt mit dem öffentlichen Verkehrsmittel vier- bis fünfmal höher ist als für die Fahrt mit dem Pkw.

Die Verkehrsanbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist zu unattraktiv, um eine wirksame Alternative zur Benutzung des privaten Pkw zu sein. Nach Angaben der Geschäftsleitung der Fa. Mauser fahren so gut wie sämtliche Mitarbeiter mit dem eigenen Pkw in die Arbeit.

Grundsätzlich sind angesichts der steigenden Zahl an Beschäftigten in der Gewerbezone Breitenau die Potenziale auszuloten, welche die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehrsmittel verbessern, beispielsweise in Form einer Shuttleverbindung zwischen dem Bahnhof Neunkirchen und der Gewerbezone Breitenau.

Kurz- bis mittelfristig ist eine Umsetzbarkeit einer solcherart Lösung jedoch unrealistisch.

4.5.3 Standortvarianten für einen Sammelparkplatz

In der nachfolgenden Abbildung sind die untersuchten Standortvarianten eines Sammelparkplatzes im Gebiet der Gewerbezone dargestellt.



Abbildung 55: Standortvarianten eines Sammelparkplatzes

Kartengrundlage: <http://atlas.noel.gv.at/webgisatlas/>

4.5.3.1 Standortvariante 1 - Sammelparkplatz zwischen dem Kehrbach und dem Linsernplatz

Diese Variante erfordert eine Änderung des ÖROP (öEK und Flächenwidmungsplan). Der Vorentwurf der Flächenwidmungsplanänderung ist im Anhang enthalten. Die betrachtete Fläche befindet sich im firmeneigenen Besitz.

Erläuterung der Variante

Diese Standortvariante liegt innerhalb der als Grünland-Grüngürtel gewidmeten Fläche zwischen dem Kehrbach und dem Linsernplatz bzw. Fabriksstraße.

Diese Variante wird folgendermaßen begründet: Ein Sammelparkplatz am Beginn der Gewerbezone fängt das Pkw-Verkehrsaufkommen auf und führt daher zu einer Entlastung der Verkehrskonflikte in der Fabriksstraße und Augasse. Die erforderliche Änderung des ÖROP soll weiters dazu genutzt werden, qualitätssichernde Begleitmaßnahmen umzusetzen (siehe Pkt. 0).

Die Standortfläche für den Sammelparkplatz stellt eine Brachfläche dar und ist nicht zugänglich. Der Kehrbach ist in diesem Abschnitt mit einer Betonwand eingefasst und weist keine nennenswerte uferbegleitende Gehölzstruktur auf. Westlich entlang Fabriksstraße und im südöstlichen Areal stehen mehrere Bäume. Der größte Baum an der Fabriksstraße ist eine Esche, der übrige Baumbestand wurde noch nicht näher untersucht.

Für den Grünland-Grüngürtel ist im Flächenwidmungsplan die Funktionsbestimmung Ortsbildschutz und Siedlungsgliederung festgelegt. Der Vorentwurf des Sammelparkplatzes berücksichtigt die Funktionen des Grüngürtels in der Weise, dass zum Linsernplatz hin ein 7 m breiter Grüngürtel und zum Kehrbach hin ein etwa 10 m breiter Grüngürtel erhalten bleiben. Auf der verbleibenden Grundstücksfläche wäre die Herstellung von ca. 120 Stellplätzen möglich.

Basierend auf der Grobkalkulation des Stellplatzflächenbedarfs decken 120 Stellplätze etwa drei Viertel des Gesamtbedarfs der Fa. Mauser ab, sollte der Sammelparkplatz beim Haupttor zur Gänze entfallen und der ruhende Verkehr vollständig aus den öffentlichen Straßen und dem Parkplatz beim Wohnhaus Fabrikstraße 20 verlagert werden.

Qualitätssicherndes Maßnahmenkonzept (Vorschlag)

Die Widmungsänderung bildet den Anlass, Begleitmaßnahmen zu setzen, um die mit einem neuen Sammelparkplatz erwarteten Entlastungseffekte nachhaltig abzusichern. Die qualitätssichernden Begleitmaßnahmen sollen im Rahmen der Widmungsänderung ausgearbeitet und in Kooperation zwischen Gemeinde und Grundeigentümer umgesetzt werden.

Die nachfolgend aufgelisteten Maßnahmen stellen Beispiele dar.

Verkehrskonzept: Verordnung Parkverbot in der Fabriksstraße; Zufahrtsbeschränkung und Parkverbot in der Augasse; Verordnung Augasse als Wohnstraße; Öffnung des Sammelparkplatzes an Wochenenden bzw. bei Veranstaltungen für die Öffentlichkeit.

Ortsbildkonzept: Freihalten des Linsernplatzes von parkenden Pkw; Pflanz- und Pflegemaßnahmen des Grünland-Grüngürtels entlang des Linsernplatzes und des Kehrbachs; Vergrößerung der Standortfläche um den Solitärbaum inmitten der Platzfläche.

Ökologisches Konzept: versickerungsfähige Oberfläche des Sammelparkplatzes; Vermeidung Staubeintrag in den Kehrbach durch eine dichte Gehölzreihe; landschaftsökologisch abgestimmte Pflanz- und Pflegemaßnahmen.

Auswirkungen auf umweltrelevante Schutzgüter

▪ Boden

Die betrachtete Standortfläche für einen Sammelparkplatz am Kehrbach beansprucht eine Grünlandfläche, die in ortszentraler Lage liegt. Eine Flächeninanspruchnahme hat somit keinen Landschaftsverbrauch bzw. keine Siedlungsausdehnung in den offenen

Landschaftsraum zur Folge. Andererseits gibt es großflächige Baulandreserven im Umfeld des Firmengeländes, die sich im Firmenbesitz befinden und somit ebenfalls verfügbar wären.

⇒ Die Inanspruchnahme einer Grünlandfläche für einen Sammelparkplatz außerhalb von firmeneigenen Baulandreserven ist vertiefend zu untersuchen, zumal das Planungsvorhaben einen Konflikt mit den Festlegungen des öEK darstellt.

▪ **Klima**

Eine Flächeninanspruchnahme der Grünlandfläche am Kehrbach führt zu einer Reduktion der siedlungsintegrierten Grünlandzonen. Diese haben zum einen eine siedlungsgliedernde Funktion, zum anderen tragen diese zu einer Verbesserung des lokalen Kleinklimas bei.

Im Umfeld der beanspruchten Fläche befinden sich großflächige Grünzonen, die den Hintausbereich der Gebäudezeile an der Schwarzaauer Straße darstellen und als Grünland-Land- und Forstwirtschaft gewidmet sind. Im öEK sind örtliche Siedlungsgrenzen ausgewiesen, sodass diese Grünzonen langfristig gesichert sind. Die Vorhabensfläche stellt ein vergleichsweise untergeordnetes Ausmaß dar und führt zu keinem erheblichen Flächenverlust an siedlungsintegrierten Grünlandflächen.

⇒ Aufgrund des relativ geringen Flächenverlustes an siedlungsintegrierten Grünlandflächen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

▪ **Oberflächengewässer**

Zielsetzung im öEK ist die Sicherung und Weiterentwicklung des Kehrbachs als dominante landschafts- und siedlungsgliedernde Grünraumachse. Als Maßnahme ist im öEK die Sicherung einer mindestens 15 m breiten gewässerbegleitenden Vegetationszone beiderseits des Kehrbachs durch Festlegung eines Grüngürtels definiert.

Der Kehrbach ist im betroffenen Abschnitt durch eine Betonmauer eingefasst, eine gewässerbegleitende Bepflanzung existiert in der Natur nicht. Die ökologische Funktionsfähigkeit der Uferzone ist in diesem Abschnitt somit eingeschränkt. Gemäß Vorentwurf der Flächenwidmungsplanänderung wird der gewässerbegleitende Grünland-Grüngürtel auf etwa 10 m Breite reduziert.

Als Ausgleich soll für den gewässerbegleitenden Grünlandgürtel ein Bepflanzungs- und Pflegekonzept vorgesehen werden, um die Qualität der Grünstrukturierung zu verbessern (siehe Maßnahmenkonzept unter Pkt. 0).

⇒ Die Verschmälerung des Grünland-Grüngürtels im Abschnitt des geplanten Sammelparkplatzes stellt einen Konflikt mit den Zielen des öEK dar, der vertiefend zu untersuchen ist.

▪ **Natur und Landschaft**

Die in Anspruch genommene Fläche liegt in siedlungsintegrierter Lage, es sind keine naturschutzrechtlichen Festlegungen wirksam. Eine Brachfläche bzw. eine extensiv genutzte Grünfläche stellt zwar einen potenziellen Lebensraum für höherwertige Fauna- und Floraarten dar, allerdings war die Fläche bis vor kurzem als Pferdekoppel genutzt. Durch die Lage an einer Verkehrsstraße und am Rand einer Gewerbezone bestehen anthropogen bedingte Störwirkungen, die das Lebensraumpotenzial zusätzlich einschränken.

⇒ Die betrachtete Fläche liegt in siedlungsintegrierter Lage und stellt keinen hochsensiblen Lebensraum dar. Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Natur und Landschaft sind daher nicht zu erwarten.

▪ **Wohnqualität**

Entlang der Augasse erstreckt sich ein Wohngebiet, dessen Wohnqualität durch das betriebsbedingte Verkehrsaufkommen und durch den betriebsbedingten ruhenden Verkehr beeinträchtigt wird.

Ein Sammelparkplatz am Linsernplatz hätte lagebedingt den Vorteil, dass das Wohngebiet durch das Angebot von nahegelegenen Stellplätzen entlastet wird, zum anderen, dass der Parkplatz aufgrund der Nähe zum Ortskern auch für öffentliche Zwecke genutzt werden könnte (z.B. bei Veranstaltungen wie Adventsmarkt).

⇒ Die möglichen positiven Effekte sind mittels Begleitmaßnahmen sicherzustellen. Hierfür ist ein vertiefender Untersuchungsbedarf erforderlich.

▪ **Siedlungswesen**

Gemäß öEK hat die Grünlandzone zwischen dem Kehrbach und dem Geb Nr. 15 Bedeutung für den Ortsbildschutz und die Siedlungsgliederung. Die Inanspruchnahme einer Teilfläche direkt beim Kehrbach birgt das Konfliktpotenzial, dass die südlich liegende verbleibende Grünland-Grüngürtelfläche im Umfeld des Geb Nr. 15 vom Kehrbach abgeschnitten wird.

In Hinblick auf eine langfristige Absicherung des Wirtschaftsstandortes ist eine bedarfsgerechte Versorgung mit Stellplätzen zu begrüßen. Vorrangig sind Firmenparkplätze jedoch auf dem Firmengelände sicher zu stellen, zumal augenscheinlich ausreichend firmeneigene Bauland-Reserven bestehen.

⇒ Der dargestellte Nutzungskonflikt und die siedlungsstrukturellen Auswirkungen bedürfen einer tiefergehenden Untersuchung.

▪ **Kultur, Ästhetik und Sachwerte**

Die betrachtete Standortfläche für einen Sammelparkplatz liegt im Umfeld eines erhaltenswerten Altortgebietsensembles am Linsernplatz, der Denkmalschutz ist nicht betroffen. Ortsbildprägende, erhaltenswerte Elemente stellen die randliche Gehölzreihe, der Baum in der Mitte des Linsernplatzes sowie die den Linsernplatz umrahmenden Altortgebäude dar. Der in der Platzmitte stehende Baum sowie die am Platzrand stehende Gehölzreihe verstärken den ländlich anmutenden Gesamteindruck, der jedoch durch die parkenden Pkw beeinträchtigt wird. Die Sichtbeziehung zum Geb Nr. 15 ist durch die vorgelagerten Gehölze stark eingeschränkt.

Das derzeit zu geringe Parkplatzangebot führt dazu, dass der Linsernplatz zugeparkt wird mit Auswirkungen auf das Ortsbild. Zielsetzung ist, die gestalterische Qualität des Platzes wieder zur Geltung zu bringen. Die erhaltenswerten ortsbildprägenden Elemente des Linsernplatzes sollen durch Planungs- und Gestaltungsmaßnahmen gesichert werden. Als Begleitmaßnahme sollen mit einem vegetationskundlichen Sachverständigen abgestimmte Pflanz- und Pflegemaßnahmen definiert werden, um die Ortsbildwirkung des Grüngürtels nachhaltig zu sichern.

⇒ Für die Bewertung der Auswirkungen auf das Ortsbild sowie für die Ausarbeitung von qualitätssichernden Maßnahmen sind tiefer gehende Untersuchungen erforderlich.

Ergebnis der Erheblichkeitsprüfung

Die Änderung des ÖROP betrifft eine Grünlandfläche, die gemäß öEK Bedeutung hat für das Ortsbild und die Siedlungsgliederung. Ein Teil dieser Grünlandfläche soll als Sammelparkplatz genutzt werden. Mit dieser Planungsmaßnahme sollen die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen im Umfeld entlastet und die Wohnumfeldqualität in der Augasse verbessert werden.

Das Planungsvorhaben hat Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Oberflächengewässer, Wohnqualität, Siedlungswesen und Ortsbild. Eine Änderung des

ÖROP bietet die Chance, im Rahmen des Verfahrens Begleitmaßnahmen abzusichern, die zu einer nachhaltigen Qualitätssicherung der Planung beitragen.

⇒ Für die Bewertung der Auswirkungen eines Sammelparkplatzes zwischen dem Kehrbach und dem Linsernplatz auf die genannten Schutzgüter sowie für die Ausarbeitung von qualitätssichernden Maßnahmen sind tiefer gehende Untersuchungen erforderlich.

4.5.3.2 Standortvariante 2 – Sammelparkplatz südlich des Parkplatzes beim Wohnhaus in der Fabriksstraße ON 20

Diese Standortvariante erfordert keine Änderung des ÖROP, da die Fläche als Bauland-Industriegebiet gewidmet ist. Die Fläche liegt im Firmengelände der Fa. Mauser.

Erläuterung der Variante

Diese Standortfläche schließt südlich an den bestehenden Parkplatz neben dem mehrgeschossigen Wohnhaus in der Fabriksstraße 20 an (Das Wohnhaus befindet sich im firmeneigenen Besitz). Die betrachtete Fläche ist seitens des Fa. Mauser als Standort für eine neue Werkshalle vorgesehen. Für die Werkshalle müsste somit eine neue Fläche gefunden werden.

Der bestehende Parkplatz beim Wohnhaus wird derzeit auch als Ausweichparkplatz für die Beschäftigten der Fa. Mauser genutzt. Die betriebsbedingten Parkplätze sollen verlagert werden, da geplant ist, ein Teil des Parkplatzes als Grünanlage für die Bewohner des Wohnhauses umzugestalten.

Da die nordsüd-gerichtete Wegverbindung (verlängerte Fabriksstraße) lediglich etwa 3 m breit ist und eine beidseitige Grundabtretung zur Herstellung der erforderlichen Straßenbreite mittel- bis längerfristig unwahrscheinlich ist, müsste der Sammelparkplatz möglicherweise von Norden über den bestehenden Parkplatz beim Wohnhaus erschlossen werden.

Ein Sammelparkplatz an diesem Standort hat den Vorteil, dass er mitten in der Gewerbezone und in Nähe des Haupttors der Fa. Mauser liegt. Die Weglängen zwischen diesem Parkplatzstandort und den Gebäuden am Firmengelände sind in etwa gleich lang und liegen im fußläufigen Einzugsbereich.

Der Nachteil dieser Standortvariante liegt darin, dass die Zufahrt über die enge Fabriksstraße erfolgen muss.

Begleitmaßnahmen

Da diese Planungsvariante keine Änderung des ÖROP erfordert, besteht kein unmittelbarer Anlass für qualitätssichernde Maßnahmen.

Auswirkungen auf umweltrelevante Schutzgüter

Diese Variante entspricht formal der Null-Variante, da keine Änderung des ÖROP erforderlich ist.

▪ Boden

Die Standortvariante betrifft eine bereits als Bauland-Industriegebiet gewidmete Fläche. Das betrachtete Schutzgut ist von dem Planungsvorhaben somit nicht betroffen.

▪ Klima

Siehe Schutzgut Boden.

▪ Oberflächengewässer

Siehe Schutzgut Boden.

▪ Natur und Landschaft

Siehe Schutzgut Boden.

▪ **Wohnqualität**

Sollte keine Änderung des ÖROP durchgeführt werden und somit keine Veranlassung bestehen, Begleitmaßnahmen zu setzen, ist davon auszugehen, dass die öffentlichen Verkehrsflächen weiterhin als Parkplatz genutzt werden. Das gilt insbesondere für die Beschäftigten, die ihren Arbeitsplatz unmittelbar an der Augasse stehenden Bürogebäude haben, also am äußeren Rand des fußläufigen Einzugsbereichs eines Sammelparkplatzes am betrachteten Standort. Die Verkehrskonflikte in der Augasse werden somit voraussichtlich weiterhin bestehen bleiben.

▪ **Siedlungswesen**

Die Verkehrskonflikte in der Fabriksstraße werden sich trotz der zu erwartenden Reduktion von parkenden Pkw nicht wesentlich verringern, da die Zufahrt zum Sammelparkplatz über diese Straße führen muss. Aufgrund des relativ hohen Lkw-Verkehrsaufkommens ist mit einem Gefahrenpotenzial für Kfz im Begegnungsfall und insbesondere für Fußgänger und Radfahrer zu rechnen. Der Engstellenbereich in der Fabriksstraße kann aufgrund des Baubestandes nicht beseitigt werden, eine Verbreiterung der übrigen Straßenabschnitte ist ohne Abtretungsverpflichtung nicht umsetzbar.

▪ **Kultur, Ästhetik und Sachwerte**

Aufgrund von parkenden Pkw wird die gestalterische Qualität des Linsersplatzes weiterhin durch parkende Pkw beeinträchtigt.

Ergebnis der Erheblichkeitsprüfung

Die ggst. Standortvariante südlich des Parkplatzes an der Fabriksstraße 20 stellt im Vergleich zur Standortvariante am Kehrbach in Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Oberflächengewässer, Natur und Landschaft die günstigere Variante dar.

In Hinblick auf das Schutzgut Wohnqualität sowie das Schutzgut Kultur, Ästhetik und Sachwerte hat diese Standortvariante jedoch ungünstigere Auswirkungen, da die Zufahrt über die Fabriksstraße erfolgen muss und ohne Begleitmaßnahmen wie z.B. Parkverbote im öffentlichen Straßenraum keine wesentliche Verbesserung der verkehrsbedingten Konflikte zu erwarten ist.

In Bezug auf das Schutzgut Siedlungswesen hat die ggst. Standortvariante 2 im Vergleich zur Standortvariante am Kehrbach ungünstigere Auswirkungen auf die Standortqualität der Gewerbezone, da sich die Verkehrskonflikte voraussichtlich nicht wesentlich verringern. Dafür hat die Standortvariante 2 günstigere Auswirkungen in Bezug auf die Grünstruktur des Ortsgebietes aufgrund der Erhaltung der Durchgängigkeit der Grünzüge Kehrbach.

4.5.3.3 Standortvariante 3 - Sammelparkplatz am südöstlichen Rand des Firmengeländes

Erläuterung der Variante

Dieser Standort grenzt südlich an die Standortvariante 2 an und liegt ebenfalls im Firmengelände der Fa. Mauser. Ein Sammelparkplatz auf dieser Fläche erfordert keine Änderung des ÖROP, da die Fläche als Bauland-Industriegebiet gewidmet ist.

Begleitmaßnahmen

Da diese Planungsvariante keine Änderung des ÖROP erfordert, besteht kein unmittelbarer Anlass für qualitätssichernde Maßnahmen.

Auswirkungen auf umweltrelevante Schutzgüter

Diese Variante entspricht formal der Null-Variante, da keine Änderung des ÖROP erforderlich ist.

▪ **Boden**

Die Standortvariante betrifft eine bereits als Bauland-Industriegebiet gewidmete Fläche. Das betrachtete Schutzgut ist von dem Planungsvorhaben somit nicht betroffen.

- **Klima**

Siehe Schutzgut Boden.

- **Oberflächengewässer**

Siehe Schutzgut Boden.

- **Natur und Landschaft**

Siehe Schutzgut Boden.

- **Wohnqualität**

Siehe Standortvariante 2.

- **Siedlungswesen**

Aufgrund der peripheren Lage am südlichen Rand des Firmengeländes bestehen für die im nördlichen Firmengelände liegenden Arbeitsstätten Wegelängen über 300 m, also außerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs. Daher ist gegenüber der Standortvariante 2 mit größeren nachteiligen Auswirkungen zu rechnen, da davon auszugehen ist, dass die Beschäftigten einen Parkplatz möglichst nahe am Arbeitsplatz in Anspruch nehmen wollen und somit weiterhin in der Fabriksstraße oder Augasse parken werden.

Die Standortvariante 3 hat weiters den Nachteil, dass derzeit keine funktionsgerechte öffentliche Verkehrsanbindung besteht. Die verlängerte Fabriksstraße stellt in der Natur einen etwa 3 m breiten Güterweg dar. Diese Wegverbindung ist im öEK als Grünverbindung zum südlich der Südautobahn A2 liegenden Auwald festgelegt, daher sollte im Falle eines Straßenausbaus ein gesicherter Radweg eingeplant werden. Das bedingt eine Mindeststraßenbreite von 8,5 m. Eine Grundabtretung der westlich angrenzenden Flächen ist mittel- bis längerfristig unwahrscheinlich, da die Flächen nicht als Bauland gewidmet sind und eine Erweiterung der Gewerbezone nicht absehbar ist.

- **Kultur, Ästhetik und Sachwerte**

Siehe Standortvariante 2.

Ergebnis der Erheblichkeitsprüfung

Die Auswirkungen eines Sammelparkplatzes am südöstlichen Rand des Firmengeländes auf die Schutzgüter Boden, Klima, Oberflächengewässer, Natur und Landschaft sowie Ortsbild sind gleich zu bewerten wie die Planungsvariante 2.

In Hinblick auf das Schutzgut Wohnqualität und Siedlungswesen ist diese Standortvariante ungünstiger zu bewerten als die Standortvariante 2, da aufgrund der peripheren Lage des Sammelparkplatzes die Entlastungseffekte noch geringer sind.

4.5.3.4 Standortvariante 4 – Sammelparkplatz im Umfeld des „Geb“ 15

Das betroffene Grundstück befindet sich im Besitz der Fa. Paul & Co Austria GmbH und ist nicht verfügbar (potenzielle Erweiterungsfläche des Unternehmens für den Eigenbedarf). Diese Fläche steht somit nicht zur Disposition.

Eine Weiterverfolgung dieser Planungsvariante würde eine Änderung des ÖROP erfordern.

Erläuterung der Variante

Die Fläche im Umfeld des Geb Nr. 15 liegt südlich der Standortvariante 1 (Fläche am Kkehrbach). Die nördliche Teilfläche ist als Grünland-Grüngürtel, die südliche Teilfläche als Grünland-Freihaltefläche ausgewiesen. Um einen ausreichend großen Sammelparkplatz herzustellen, müsste neben der Grünland-Freihaltefläche voraussichtlich eine Teilfläche des Grünland-Grüngürtels in Anspruch genommen werden.

Die Grünland-Freihaltefläche gewidmete Teilfläche ist im öEK als betriebliche Erweiterungsfläche festgelegt, die Nutzung als Sammelparkplatz würde somit dem öEK entsprechen.

Begleitmaßnahmen (Vorschlag)

Zur Sicherstellung einer nachhaltigen Wirksamkeit der Planung sind Begleitmaßnahmen zu setzen, um die Fabrikstraße und die Augasse von betriebsbedingtem ruhendem Verkehr frei zu halten (vgl. Standortvariante 1).

Auswirkungen auf umweltrelevante Schutzgüter

▪ Boden

Es wird die Randzone des Grünland-Grüngürtels im Umfeld des Geb Nr. 15 beansprucht. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da die Durchgängigkeit des Grünzugs Kehrbach erhalten bleibt.

▪ Klima

Bezüglich der Flächeninanspruchnahme des Grünland-Grüngürtels siehe Standortvariante 1 (keine erheblichen Auswirkungen auf das betrachtete Schutzgut).

Die Flächeninanspruchnahme der als Grünland-Freihaltefläche gewidmeten Teilfläche (betriebliche Erweiterungsfläche gemäß öEK) hat keinen Einfluss auf das betrachtete Schutzgut.

▪ Oberflächengewässer

Dieses Schutzgut ist nicht betroffen, da die in Anspruch genommene Grünlandfläche nicht neben dem Kehrbach liegt.

Die Flächeninanspruchnahme der als Grünland-Freihaltefläche gewidmeten Teilfläche (betriebliche Erweiterungsfläche gemäß öEK) hat keinen Einfluss auf das betrachtete Schutzgut.

▪ Natur und Landschaft

Bezüglich der Flächeninanspruchnahme des Grünland-Grüngürtels siehe Standortvariante 1 beim Kehrbach (keine erheblichen Auswirkungen auf das betrachtete Schutzgut).

Die Flächeninanspruchnahme der als Grünland-Freihaltefläche gewidmeten Teilfläche (betriebliche Erweiterungsfläche gemäß öEK) hat keinen Einfluss auf das betrachtete Schutzgut.

▪ Wohnqualität

Da diese Variante eine Änderung des ÖROP erfordert, besteht die Chance für qualitätssichernde Begleitmaßnahmen, die zu einer Verbesserung der Wohnumfeldqualität in der Augasse führen (vgl. Standortvariante 1).

Die ggst. Standortvariante hat lagebedingt nachteilige Auswirkungen auf die Wohnumfeldqualität des Geb Nr. 15 und des mehrgeschossigen Wohnhauses in der Fabrikstraße ON 20. Das Wohnhaus liegt allerdings in einer als Bauland-Betriebsgebiet gewidmeten Fläche, bei dem unbewohnten Geb Nr. 15 ist fraglich, ob aufgrund seiner Lage innerhalb einer Gewerbezone eine Nachnutzung für Wohnzwecke realistisch ist.

▪ Siedlungswesen

Bei Flächeninanspruchnahme einer Randfläche des Grünland-Grüngürtels bestehen keine wesentlichen Widersprüche zu den Zielen des öEK, da die Durchgängigkeit des gewässerbegleitenden Grünzuges erhalten bleibt.

Die ggst. Standortvariante liegt zentral innerhalb der Gewerbezone mit einer entsprechenden guten fußläufigen Erreichbarkeit. Bei einer Parkplatzzufahrt von Norden muss zudem nicht die gesamte Fabrikstraße als Zufahrtsstraße genutzt werden.

▪ **Kultur, Ästhetik und Sachwerte**

Die Standortfläche liegt abgerückt vom Linsernplatz, jedoch im unmittelbaren Umfeld des Geb. Nr. 15, dem gemäß öEK eine Ortsbildprägende Wirkung zukommt. Erhebliche Auswirkungen auf ein erhaltenswertes Ortsbild sind somit bei dieser Variante bei Inanspruchnahme des Grünland-Grüngürtels nicht von vornherein auszuschließen. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass das Gebäude augenscheinlich seit längerer Zeit nicht bewohnt ist (siehe auch Standortvariante 1).

Ergebnis der Erheblichkeitsprüfung

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Oberflächengewässer sind bei der Standortvariante 4 günstiger zu bewerten als bei der Standortvariante 1 beim Kehrbach.

In Hinblick auf das Schutzgut Wohnqualität ist die Standortvariante 4 gleich zu bewerten wie die Standortvariante 1.

Die Standortvariante 4 bildet aufgrund der vom Kehrbach abgerückten Lage einen geringeren Konflikt zur siedlungsstrukturellen Funktion des Grünzugs als die Standortvariante 1. Aufgrund der Lage abseits des Linsernplatzes besteht auch ein geringeres Konfliktpotenzial hinsichtlich des Ortsbildes.

4.5.3.5 Standortvariante 5 – Sammelparkplatz im Umfeld des „Geb“ 16

Die Grünlandflächen im Umfeld des Geb. Nr. 16 liegen im Zwickel zwischen den beiden Industriegebietsflächen und sind gemäß öEK als Erweiterungsfläche der Gewerbezone ausgewiesen. Die Nutzung als Sammelparkplatz würde somit dem öEK entsprechen. Die betreffende Fläche befindet sich im Privatbesitz und ist (derzeit) nicht verfügbar.

Dieser Standort liegt innerhalb der Gewerbezone, hätte gegenüber der Standortvariante 4 jedoch den Nachteil, dass die gesamte Fabriksstraße als Zufahrtsstraße genützt werden müsste mit den bei Standortvariante 2 und 3 beschriebenen nachteiligen Auswirkungen.

Im Übrigen sind die Auswirkungen dieser Standortvariante ähnlich zu bewerten wie jene der Standortvariante 3.

4.5.3.6 Standortvariante 6 - Kombination Variante 1 + 2

Erläuterung der Variante

Um den Stellplatzbedarf abzudecken, muss die Standortvariante 1 möglicherweise mit weiteren Stellplatzangeboten kombiniert werden. Ein ergänzender Sammelparkplatz im zentralen Bereich der Gewerbezone lt. Standortvariante 2 ist einem peripher gelegenen Standort vorzuziehen. Da die Standortvariante 2 zudem im firmeneigenen Besitz ist, scheint eine alternative Kombination mit den Standortvarianten 4 oder 5 aus heutiger Sicht nicht umsetzbar.

Begleitmaßnahmen (Vorschlag)

Siehe Standortvariante 1.

Darüber hinaus sollen Maßnahmen definiert werden, die den zusätzlichen Stellplatzbedarf auf einen ergänzenden Sammelparkplatz leiten. Bei einem Standort in Nähe des mehrgeschossigen Wohnhauses in der Fabriksstraße 20 ist eine Parkplatzzufahrt zu wählen, die nicht unmittelbar am Wohnhaus vorbeiführt.

Auswirkungen auf umweltrelevante Schutzgüter

▪ **Boden**

Siehe Standortvariante 1.

▪ **Klima**

Siehe Standortvariante 1.

▪ **Oberflächengewässer**

Siehe Standortvariante 1.

- **Natur und Landschaft**

Siehe Standortvariante 1.

- **Wohnqualität und Siedlungswesen**

Siehe Standortvariante 1 und 2.

- **Kultur, Ästhetik und Sachwerte**

Siehe Standortvariante 1.

Ergebnis der Erheblichkeitsprüfung

Siehe Standortvariante 1 und Standortvariante 2.

4.5.3.7 Schlussfolgerung

Die Standortvariante 1 eines Sammelparkplatzes zwischen dem Kehrbach und dem Linserplatz hat den Vorteil, dass der Pkw-Verkehr gleich am Beginn der Gewerbezone aufgefangen wird und der öffentliche Straßenraum vom fließenden und ruhenden Kfz-Verkehr entlastet wird. Auf der anderen Seite besteht bei dieser Planungsvariante ein Konfliktpotenzial mit dem öEK, da Grünlandflächen in Anspruch genommen werden, die gemäß dem ÖROP Bedeutung für das Ortsbild und die Siedlungsgliederung haben.

Die Standortvarianten 2 und 3 liegen innerhalb der firmeneigenen Baulandflächen. Die Variante 2 ist aufgrund der zentralen Lage besser zu bewerten als die Variante 3, jedoch muss die Zufahrt über die ohnehin belastete Fabriksstraße erfolgen. Da ohne eine Änderung des ÖROP keine unmittelbare Veranlassung für qualitätssichernde Begleitmaßnahmen besteht, ist mit keinen wesentlichen Entlastungseffekten für das Wohngebiet an der Augasse zu rechnen.

Die zentral gelegene Fläche lt. Standortvariante 4 ist vergleichsweise günstig zu werten, ist aber im Besitz der Firma Paul & Co Austria GmbH und für den angestrebten Zweck nicht verfügbar.

Die Standortvariante 5 betrifft zwar eine betriebliche Erweiterungsfläche und stellt somit keinen Konflikt mit dem öEK dar. Die Fläche liegt aber zum Teil außerhalb des fußläufigen Einzugsbereiches. Weiters ist die Fläche für den angestrebten Zweck nicht verfügbar.

Im Falle einer Umsetzung der zur Diskussion stehenden Planungsvariante eines Sammelparkplatzes zwischen dem Kehrbach und dem Linserplatz soll die hierfür erforderliche Widmungsänderung mit qualitätssichernden Begleitmaßnahmen kombiniert werden (Verkehrskonzept, Gestaltungskonzept, Ökologiekonzept), um eine nachhaltige Absicherung der Entlastungseffekte sicherzustellen.

Sollte der Stellplatzbedarf am Standort zwischen Kehrbach und Linserplatz nicht vollständig abgedeckt werden können, wäre der zusätzliche Stellplatzbedarf am Firmengelände zur Verfügung zu stellen, wenn keine sonstigen geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Längerfristig wird im Falle einer wesentlichen Zunahme an Beschäftigten in der Gewerbezone möglicherweise nach alternativen Lösungen gesucht werden müssen (z.B. Werksbus).

4.5.4 Scoping (Untersuchungserfordernisse der SUP)

Im Folgenden erfolgt eine Zusammenstellung der Untersuchungserfordernisse und der Untersuchungsmethode, die basierend auf der Abschätzung der Umweiterheblichkeit der Auswirkungen des Planungsvorhabens aus Sicht des Verfassers im Rahmen der SUP durchzuführen sind.

4.5.4.1 Schutzgut Boden

Die Planungsvariante eines Sammelparkplatzes zwischen dem Kehrbach und dem Linsernplatz beansprucht eine siedlungsintegrierte Fläche, die derzeit als Grünland-Grüngürtel gewidmet ist. Augenscheinlich bestehen jedoch ausreichend firmeneigene Flächenreserven innerhalb der als Bauland-Industriegebiet gewidmeten Flächen. Der Bedarf der Flächeninanspruchnahme einer Grünlandfläche ist somit vertiefend zu untersuchen.

▪ Schutzinteressen

Geringer Bodenverbrauch und schonende Verwendung natürlicher Ressourcen gemäß Leitziele des NÖ ROG 2014.

▪ Untersuchungsmethode

Es werden die bestehenden Baulandreserven in der Gewerbezone, ihre Standorteigenschaften und die Grundbesitzverhältnisse näher beleuchtet. Es ist der konkrete Flächenbedarf für einen Sammelparkplatz zu ermitteln. Zu berücksichtigen ist auch der abschätzbare mittel- bis längerfristige Bedarf.

Die Flächeninanspruchnahme für einen Sammelparkplatz ist im siedlungsstrukturellen Gesamtkontext zu bewerten.

Die Flächenreduktion des Grüngürtels wird in Hinblick auf den Widerspruch mit übergeordneten Zielsetzungen des öEK untersucht. Es sollen qualitätssichernde Begleitmaßnahmen definiert werden und es ist die Wirksamkeit dieser Maßnahmen zu untersuchen.

Die Auswirkungen der vorliegenden Planungsvariante sind mit den Auswirkungen der Null-Variante (keine Änderung des ÖROP) und mit sonstigen geeigneten Planungsvarianten zu vergleichen.

4.5.4.2 Schutzgut Klima

Aufgrund des relativ geringen Flächenverlustes an siedlungsintegrierten Grünlandflächen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

Es besteht kein tiefergehender Untersuchungsbedarf.

4.5.4.3 Schutzgut Oberflächengewässer

Der geplante Sammelparkplatz liegt neben einem fließenden Gewässer, dem Kehrbach.

▪ Schutzinteressen

Ökologische Funktionsfähigkeit des Gewässers;

Festlegung des öEK (Sicherung und Weiterentwicklung der Uferbegleitvegetation zur Siedlungsgliederung und als Immissions- oder Emissionsschutz).

▪ Untersuchungsmethode

Erforderlich sind eine Bestandsaufnahme der gewässerbegleitenden Grünstruktur im Siedlungsgebiet und eine Analyse der Auswirkungen aufgrund einer Verschmälerung des Grüngürtels im Ortskernbereich. Darauf aufbauend ist zu untersuchen, ob die reduzierte Breite des uferbegleitenden Grünland-Grüngürtels ausreicht, um die oben genannten Ziele des öEK – erforderlichenfalls in Kombination mit qualitätssichernden Pflanz- und Pflegemaßnahmen – zu erfüllen.

Die Auswirkungen der vorliegenden Planungsvariante werden mit den Auswirkungen der Null-Variante (keine Änderung des ÖROP) und mit sonstigen geeigneten Planungsvarianten verglichen.

4.5.4.4 Schutzgut Natur und Landschaft

Die betrachtete Fläche liegt in siedlungsintegrierter Lage und stellt keinen hochsensiblen Lebensraum dar. Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Natur und Landschaft infolge der Flächeninanspruchnahme als Sammelparkplatz sind nicht zu erwarten.

Es besteht kein tiefergehender Untersuchungsbedarf.

4.5.4.5 Schutzgut Wohnqualität

Das Wohngebiet an der Augasse wird durch das Verkehrsaufkommen, insbesondere dem ruhenden Verkehr der Beschäftigten der Gewerbezone beeinträchtigt, da das vorhandene Parkplatzangebot auf firmeneigenen Sammelparkplätzen ausgeschöpft ist. Der Sammelparkplatz soll dazu beitragen, die Augasse von ruhendem Verkehr zu entlasten.

- **Schutzinteressen**

Vermeidung von Störungen oder Gefährdungen für Wohngebiete gemäß NÖ ROG 2014.

- **Untersuchungsmethode**

Es wird untersucht, welche Begleitmaßnahmen erforderlich sind, um diese Zielsetzung nachhaltig zu sichern und wie diese umgesetzt werden können.

Die Auswirkungen der vorliegenden Planungsvariante werden mit den Auswirkungen der Null-Variante (keine Änderung des ÖROP) und mit sonstigen geeigneten Planungsvarianten verglichen.

4.5.4.6 Schutzgut Siedlungswesen

Der Kehrbach mit uferbegleitendem Grüngürtel bildet einen siedlungsstrukturellen Grünzug, der gemäß öEK zu sichern ist. Ein Sammelparkplatz unter Inanspruchnahme einer Teilfläche des Grüngürtels stellt ein Konfliktpotenzial dar. Andererseits kann ein Sammelparkplatz dazu beitragen, die bestehenden verkehrsbedingten Konflikte mit nachteiligen Auswirkungen auf mehrere Schutzinteressen zu mindern und zusätzlich positive Effekte für den Ort zu erzielen (z.B. durch zur Verfügungstellung als öffentlich nutzbarer Parkplatz an Wochenenden, bei Veranstaltungen).

- **Schutzinteressen**

Qualitätssicherung des Wirtschaftsstandortes Breitenau;

Festlegungen des öEK (Sicherung und Weiterentwicklung der Uferbegleitvegetation, zur Siedlungsgliederung und als Immissions- oder Emissionsschutz);

Funktionsbestimmung des Grünland-Grüngürtels beim Kehrbach im Flächenwidmungsplan (Sichtschutz und Ortsbildschutz, Siedlungsgliederung).

- **Untersuchungsmethode**

Basierend auf einer gesamträumlichen Betrachtung des Siedlungsgebietes wird untersucht, ob die Inanspruchnahme einer Teilfläche des uferbegleitenden Grünland-Grüngürtels die im öEK festgelegten Funktionen wesentlich beeinträchtigt bzw. welche Planungsmaßnahmen erforderlich sind, um die Zielsetzungen des öEK zu sichern.

Die Auswirkungen der vorliegenden Planungsvariante werden mit den Auswirkungen der Null-Variante (keine Änderung des ÖROP) und mit sonstigen geeigneten Planungsvarianten verglichen.

4.5.4.7 Schutzgut Kultur, Ästhetik, Sachwerte

Das betriebsbedingte Verkehrsaufkommen führt zu einem Qualitätsverlust des Altortgebietsensembles um den Linsernplatz. Ein Sammelparkplatz in Nähe des Linsernplatzes kann dazu beitragen, diesen Platz von ruhendem Verkehr zu befreien und dadurch bedingte Gestaltungspotenziale zu nutzen. Die Flächeninanspruchnahme des Grünland-Grüngürtels muss daher in der Weise begrenzt werden, dass die ortsbildprägende Wirkung erhalten bleibt bzw. der Sammelparkplatz nicht zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führt.

▪ Schutzinteressen

Erhaltung und Verbesserung des Ortsbildes gemäß NÖ ROG 2014;

Funktionsbestimmung des Grünland-Grüngürtels beim Kehrbach im Flächenwidmungsplan (Sichtschutz und Ortsbildschutz, Siedlungsgliederung).

▪ Untersuchungsmethode

Erforderlich ist eine Ortsbildanalyse mit Fotodokumentation. Es sind maßgebliche Sichtbeziehungen und die ortsbildprägenden Gestaltungselemente zu ermitteln. Weiters ist zu untersuchen, welche Planungsmaßnahmen erforderlich sind, um die Ortsbildqualität des Linsernplatzes zu erhalten. Die Widmungsänderung soll mit qualitätssichernden Begleitmaßnahmen kombiniert werden (z.B. Pflanz- und Pflegegebot für den Grüngürtel entlang des Linsernplatzes). Das Maßnahmenanfordernis ist konkret auszuarbeiten.

Die Auswirkungen der vorliegenden Planungsvariante werden mit den Auswirkungen der Null-Variante (keine Änderung des ÖROP) und mit sonstigen geeigneten Planungsvarianten verglichen.

4.6 Baulandbilanz

Die beabsichtigten Änderungen des Flächenwidmungsplans Nr. 11 betreffen keine Baulandflächen, sodass sich die Gesamtfläche der als Bauland gewidmeten Flächen gegenüber der letzten Änderung Nr. 10 nicht ändert.

Hingegen hat sich das Ausmaß der Baulandreserven verändert. Die Wohnbaulandreserve beträgt nun rd. 12 ha, das sind knapp 20 % der rechtskräftig gewidmeten Wohnbaulandflächen mit einer Gesamtfläche von 61 ha. Im Jahr 2014 betrug die Baulandreserve noch knapp 23 %. Die unbebauten Grundstücke liegen im gesamten Siedlungsgebiet verstreut. Aus der beiliegenden Plandarstellung geht hervor, dass es sich zum Teil um relativ große Bauflächen handelt, mehrere davon stellen Einzelgrundstücke dar, mehrheitlich aber sind die einzelnen Flächen in mehrere kleinere Grundstücke gegliedert.

Die Flächenreserve der Bauland-Betriebsgebiete und -Industriegebiete beträgt insgesamt rd. 13 ha bzw. 45 % der Gesamtflächen. Die größten Flächenreserven der Bauland-Betriebsgebiete bestehen in der Gewerbezone nördlich des Siedlungsgebietes in der Bahnstraße. Die Flächenreserven der Bauland-Industriegebietsflächen bestehen in der Gewerbezone in der Fabriksstraße im südlichen Bereich der Fa. Mauser und westlich des Betriebsgeländes der Fa. Paul & Co.

Hinweis: Im Rahmen der ggst. Flächenbilanz erfolgt eine Korrektur der Baulandreserven der Kategorie Bauland-Betriebsgebiet. Die Grundstücke Nr. 630/6, 631/8 und 631/3 waren im Rahmen der 7. Änderung des Flächenwidmungsplans irrtümlicherweise als bebaut deklariert. Tatsächlich sind diese jedoch unbebaut mit einem Flächenausmaß von 0,89 ha. Die Baulandreserven betragen daher nicht 2,7 ha wie bei der letzten Flächenbilanz im Rahmen der Änderung Nr. 10 angegeben, sondern 3,59 ha.

KATASTRAL-/GEMEINDE:		BREITENAU					
Nummer:		29301					
Stand bei der Flächenwidmungsplanänderung Nr. 11							
	gesamt:	bebaut:	unbebaut:	davon:			Bauland-Reserve in % (D)
	in ha:	in ha:	in ha:	Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Bauland-Wohngebiete	52,21	40,26	11,95				22,89
Bauland-Kerngebiete	3,54	3,33	0,21				5,93
Bauland-Agrargebiete	5,62	5,62	0,00				0,00
Bauland-erhaltensw. Ortsstr.	-	-	-				
Zwischensumme:	61,37	49,21	12,16				19,81
Bauland-Betriebsgebiete	10,72	7,13	3,59	2,20			33,49
Bauland-Industriegebiete	18,40	8,71	9,69				52,66
Bauland-Sondergebiete	0,54	0,54	0,00				0,00
Summe	91,03	65,59	25,44				27,95

	in ha:
bebaut Fläche mit offensichtlich nicht genutztem Gebäude	0,0

Ersteller:	AREA Vermessung ZT GmbH	(A): Aufschließungszonen, gem § 16 Abs. 4 (B): befristetes Bauland, gem § 17 Abs. 1 (C): Vertragsbauland, gem § 17 Abs. 2 (D): (unbebautgesamt) * 100
Stand:	31. Juli 2017	
Art der Ermittlung:	Gräfische Flächenermittlung	

Abbildung 56: Flächenbilanz des Flächenwidmungsplan-Entwurfs Nr. 11

Bearbeitung: AREA Vermessung

4.7 Planausschnitt des Flächenwidmungsplans im Bereich der Gewerbezone

Siehe nächste Seite. Hinweis: Die Gesamtdarstellung des Flächenwidmungsplanentwurfs mit Darstellung der geplanten Zusatzbestimmung „maximal zwei Wohneinheiten pro Grundstück“ liegt bei.

GZ: 8863C/16

Kat.Gem. : Breitenau (23 3 01)

Ger.Bez. : Neunkirchen

Plandatum: 27.07.2017



AREA

Vermessung ZT GmbH

■ **Baurat h.c. DI Hans Polly**

■ **DI Philip Zeisler**

Staatlich befugte und beeidete
Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen

2620 Neunkirchen Holzplatz 1
Tel.: 02635/62082 Fax:02635/65922
office.nk@area-vermessung.at
www.area-vermessung.at

Lageplan 1:5000

Änderung des Flächenwidmungsplans Nr. 11 - Auflageentwurf



250m