



Marktgemeinde Mauerbach

Erläuterungsbericht

zum Entwurf des Flächenwidmungsplans Nr. 2012

Erläuterungsbericht
zur Flächenwidmungsplanänderung Nr.2012
der Marktgemeinde Mauerbach

(Generelle Überarbeitung)

Auflageentwurf

Auftraggeber	Marktgemeinde Mauerbach Allhangstraße 14-16 A-3001 Mauerbach
Auftragnehmer	Knoll Planung & Beratung DI Thomas Knoll Ziviltechniker A-1020 Wien, Schiffamtsgasse 18/6 Tel. +43 1 2166091, Fax DW 15 office@knollconsult.at www.knollconsult.at
Bearbeitung	DI Ursula Aichhorn
Stand	November 2011

Inhalt

1	Einleitung	1
1.1	Anlass der Teilabänderung des Flächenwidmungsplans	1
1.2	Darstellungsart des Auflageentwurfs	1
1.2.1	Plandarstellungen	1
1.2.2	Erläuterung	2
2	Änderungskategorien des Flächenwidmungsplans	3
2.1	Anpassung an den aktuellen Stand der amtlichen Katastermappe	3
2.2	Anpassung an den Naturstand	3
2.3	Festlegung oder Änderung der Wohndichte	3
2.4	Festlegung der Funktionsbestimmung für die Widmungsart „Grünland-Grüngürtel“	3
2.5	Festlegung einer Zweckbestimmung für die Widmungsart „Öffentliche Verkehrsfläche“	4
2.6	Änderung in Ableitung des örtlichen Entwicklungskonzepts	4
2.7	Sonstige Änderung der Widmungsart	4
3	Kenntlichmachungen	5
3.1	Gefährdungsbereiche	5
3.1.1	Gefahrenzonenplan	5
3.1.2	100-jährliche Hochwasserüberflutungsflächen	6
3.1.3	Rutschgefährdete Flächen	6
3.2	Sonstige Kenntlichmachungen	7
3.2.1	Wald gemäß DKM 2011	7
3.2.2	Wasserflächen	7
4	Erläuterung der Änderungen der Festlegungen des Flächenwidmungsplans	8
4.1	Karte 01 - Bereich Kartause und Feldwiese	8
4.2	Karte 02 – Bereich Feldwiese	11
4.3	Karte 03 - Bereich Betriebsgebiet Allhangstraße	12
4.4	Karte 04 - Bereich Ortskern Mauerbach	16
4.5	Karte 05 - Bereich Waldgasse	21
4.6	Karte 06 – Bereich Hauptstraße - Allerheiligenberg	25
4.7	Karte 07 – Bereich Kernzone Untermauerbach	26
4.8	Karte 08 – Bereich Hauptstraße - Augustinerwaldgasse	30
4.9	Karte 09 – Bereich Allerheiligenbergsiedlung	33
4.10	Karte 10 – Bereich Steinbachsiedlung	39

4.11	Karte 11 – Steinbachstraße.....	41
4.12	Karte 12 – Bereich Hirschengarten	43
4.13	Karte 13 – Bereich Hauptstraße in Untermauerbach	45
4.14	Karte 14 – Bereich Hainbuch.....	45
5	Raumordnungsfachliche Untersuchungsergebnisse	46
5.1	Widmungsvorhaben Steinbachstraße, Änderungsnr. 54	46
5.1.1	Änderungsvorhaben	46
5.1.2	Änderungsanlass.....	46
5.1.3	Lagebezug zum Siedlungsgebiet.....	46
5.1.4	Bestehende Nutzungen auf der Standortfläche und in der Umgebung .	47
5.1.5	Überörtliche Vorgaben und Nutzungsbeschränkungen.....	48
5.1.6	Verträglichkeitsprüfung gemäß § 2 NÖ ROG 1976 idgF.....	48
5.1.7	Verträglichkeit mit Schutzzielen des Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald“.....	49
5.1.8	Übereinstimmung mit dem örtlichen Raumordnungsprogramm	50
5.1.9	Zusammenfassende Beurteilung	50
6	Anhang	51
6.1	Grundstücksliste der von der Flächenwidmungsplanänderung Nr. 12 betroffenen Grundstücke.....	51

1 Einleitung

1.1 Anlass der Teilabänderung des Flächenwidmungsplans

Die Flächenwidmungsplanänderung 2012 erfolgt im Rahmen des Raumordnungsverfahrens für eine generelle Überarbeitung des örtlichen Raumordnungsprogramms mit Neuerstellung des örtlichen Entwicklungskonzepts. Der bisherige Rechtsstand ist der Flächenwidmungsplan Nr. 01–2009 basierend auf der DKM 2004.

Im Jahr 2004 erfolgte die Umstellung der analogen Darstellung des Flächenwidmungsplans in eine GIS-basierte digitale Darstellung, wobei keine Anpassung von Planzeichen an den aktuellen Stand der NÖ Planzeichenverordnung erfolgte und Überprüfung der Festlegungen im Hinblick auf den Naturstand. Dies soll bei der vorliegenden Änderung erfolgen.

Die zulässigen Anlässe der Teilabänderung von örtlichen Raumordnungsprogrammen sind in § 22 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 1976, LGBl. 8000-24 (NÖ ROG 1976) geregelt.

Der vorliegende Entwurf zur Teilabänderung des Flächenwidmungsplans wird aus folgenden Gründen abgeändert:

- a. Anpassung an die amtliche Katastermappe DKM 2011 (Änderungsanlass gemäß § 22 Abs. 1 Z. 2 NÖ ROG 1976);
- b. Anpassung an den Naturstand (Änderungsanlass gemäß § 22 Abs. 1 Z. 2 NÖ ROG 1976);
- c. Festlegung oder Abänderung der Wohndichte (Änderungsanlass gemäß § 22 Abs. 1 Z. 2 NÖ ROG 1976);
- d. Festlegung der Funktionsbestimmung für die Widmungsart „Grünland-Grüngürtel“ (Änderungsanlass gemäß § 22 Abs. 1 Z. 2 NÖ ROG 1976)
- e. Festlegung einer Zweckbestimmung für die Widmungsart „Öffentliche Verkehrsfläche“ (Änderungsanlass gemäß § 22 Abs. 1 Z. 2 NÖ ROG 1976)
- f. Änderung in Ableitung des örtlichen Entwicklungskonzepts (Änderungsanlass gemäß § 22 Abs. 1 Z. 5 NÖ ROG 1976)
- g. Sonstige Änderung der Widmungsart (die Erläuterung und Begründung der jeweiligen Änderung erfolgt in den Ausführungen der betreffenden Änderungspunkte).

Hinweis: Die Adaptierung oder die Ergänzung von Festlegungen in Anpassung an die rechtskräftigen Bestimmungen des NÖ ROG 1976 oder der NÖ Planzeichenverordnung – Änderungsanlässe c, d und e – werden dem Änderungsanlass aufgrund „wesentlicher Änderung der Grundlagen“ gemäß § 22 Abs. 1 Z. 2 NÖ ROG 1976) zugeordnet.

Im Kapitel 2 erfolgt eine Erläuterung zu den oben dargestellten Änderungsanlässen des Flächenwidmungsplans.

1.2 Darstellungsart des Auflageentwurfs

1.2.1 Plandarstellungen

Die flächendeckende Gesamtdarstellung im Maßstab 1:5000 ist in vier Mappenblätter gegliedert. Dieser Maßstab dient insbesondere dazu, alle vom Gefahrenzonenplan oder sonstigen Kenntlichmachungen (vgl. Pkt. 3) betroffenen Flächen ersichtlich zu machen.

Zusätzlich ist der Auflageentwurf in einer A3-Mappe im Maßstab 1 : 2000 aufbereitet, damit die geplanten Änderungen des Flächenwidmungsplans deutlich erkennbar sind.

Die Änderungen sind in rot dargestellt. Jeder Änderungspunkt ist mit einer Änderungsnummer versehen.

Im so genannten „Differenzplan“ sind die Abweichungen zwischen der bisher rechtskräftigen Flächenwidmung Nr. 01-2009 basierend auf der DKM 2004 und basierend auf der DKM 2011 dokumentiert. Die DKM 2011 weist im Vergleich zur DKM 2004 zahlreiche lagemäßigen Verschiebungen von Grundstücksgrenzen auf. Demnach war eine Anpassung der Flächenwidmung überall dort notwendig, wo die Abgrenzung der Widmungen auf den Grundstücksgrenzen beruht. Diese Anpassungen wurden nicht jede einzeln begründet, da sie zum einen keine Änderung der Flächenwidmungsplan darstellt, zum anderen diese Abweichungen so minimal sind, dass sie im Regelfall im Maßstab 1:5000 nicht feststellbar sind, jedoch im M 1:1000, der Maßstab des Bebauungsplans.

Abweichungen in einer größeren Flächendimension sind – wenn sie Baulandflächen betreffen – als Änderungspunkt definiert (vgl. Pkt. 2.1).

1.2.2 Erläuterung

In der vorliegenden Broschüre wird jede einzelne Änderung des Flächenwidmungsplans erläutert und begründet.

Die von der Flächenwidmungsplanänderung Nr. 2012 betroffenen Grundstücke und die Flächensumme der geänderten Flächen sind in der Überblickstabelle aufgelistet (siehe Anhang unter Pkt. 6.1).

2 Änderungskategorien des Flächenwidmungsplans

2.1 Anpassung an den aktuellen Stand der amtlichen Katastermappe

Die Planungsinstrumente der Marktgemeinde Mauerbach sind dem aktuellen Stand der Planungsgrundlagen anzupassen. Es erfolgt daher eine Anpassung von Widmungsgrenzen und Straßenfluchten auf Basis des Standes der digitalen amtlichen Katastermappe 2011 (DKM 2011).

In Teilbereichen ist die Differenz zwischen der DKM 2004 und der DKM 2011 mit deutlichen Abweichungen in der Flächenkonfiguration oder der Flächengröße verbunden. Jede dieser Abweichungen wird als eigener Änderungspunkt des Flächenwidmungsplans angeführt und erläutert.

Größere Abweichungen betreffend Grünland-Abgrenzungen außerhalb des Siedlungsgebietes (z.B. Änderung der Widmungsart „Grünland-Wasserfläche“ aufgrund einer deutlichen Verschiebung eines fließenden Gewässers) sind nicht eigens als eigener Änderungspunkt angeführt, sondern im Differenzplan ersichtlich.

2.2 Anpassung an den Naturstand

Die bisher rechtsgültige Fassung des Flächenwidmungsplans Nr. 01-2009 ist eine digitale Neudarstellung basierend auf der DKM 2004 mit Übernahme der inhaltlichen Festlegungen des Rechtsstandes der analogen Fassung des Flächenwidmungsplans. Im Jahre 2009 erfolgte eine Teilabänderung des Flächenwidmungsplans. Eine Prüfung der ausgewiesenen Widmungsarten mit dem Naturstand war damals nicht Anlass einer Teilabänderung des Flächenwidmungsplans.

Im Rahmen der vorliegenden generellen Abänderung des Flächenwidmungsplans erfolgte nun im Vorfeld eine Prüfung der Widmungsfestlegungen im Hinblick auf den Naturstand. Die Feststellung des Naturstandes basiert zum einen auf die Nutzungsarten der DKM 2011, weiters auf die Orthophotos und schließlich auf die Bestandserhebungen, die vor Ort durchgeführt wurden.

2.3 Festlegung oder Änderung der Wohndichte

Gemäß § 14 Abs. 2 Z. 4 NÖ ROG 1976 sind für alle Wohnbauland-Widmungsarten („Bauland-Wohngebiete“, „Bauland-Kerngebiete“, „Bauland-Agrargebiete“) Wohndichten (Einwohner / Hektar) näher zu bestimmen.

Im Regelfall werden Wohndichten in Form von Wohndichteklassen (a, b oder c) festgelegt. Die Wohndichteklasse a umfasst bis 60 EW / ha, die Wohndichteklasse b 60 – 120 EW / ha und die Wohndichteklasse c 120 – 200 EW / ha.

In begründeten Fällen kann eine Festlegung einer spezifischen Zahlenangabe erfolgen.

Im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Mauerbach sind einige Wohnbaulandflächen ohne Festlegung einer Wohndichte ausgewiesen. Die Wohndichte wird in diesen Fällen in Anpassung an die bestehende Siedlungsstruktur ergänzt.

Weiters erfolgt für mehrere Wohnbaulandflächen eine Änderung der bisher rechtskräftigen Wohndichtefestlegung.

2.4 Festlegung der Funktionsbestimmung für die Widmungsart „Grünland-Grüngürtel“

Gemäß § 19 Abs. 2 Z. 2 NÖ ROG 1976 sind für alle als Grünland-Grüngürtel ausgewiesenen Flächen Funktionsbestimmungen erforderlich.

Im bisher rechtsgültigen Flächenwidmungsplan Nr. 01-2009 der Gemeinde Mauerbach weisen die meisten als „Grünland-Grüngürtel“ ausgewiesenen Flächen keine Funktionsbestimmung auf.

Die Funktionsbestimmung wird beruhend auf einer Prüfung der augenscheinlichen Funktion der betreffenden Grüngürtel festgelegt.

2.5 Festlegung einer Zweckbestimmung für die Widmungsart „Öffentliche Verkehrsfläche“

Gemäß § 18 Abs. 2 NÖ ROG 1976 können Verkehrsflächen hinsichtlich ihrer speziellen Verwendung näher bestimmt bzw. eingeschränkt werden.

Im bisher rechtsgültigen Flächenwidmungsplan Nr. 01-2009 der Gemeinde Mauerbach sind sämtliche als „öffentliche Verkehrsflächen“ ausgewiesenen Flächen ohne nähere Zweckbestimmung ausgewiesen. Für einige öffentliche Verkehrsflächen, die nicht für den Kfz-Verkehr bestimmt sein sollen (z.B. Fuß- und Radweg), erfolgt eine dementsprechende Zweckbestimmung.

Eine Ergänzung der Zweckbestimmung von „öffentlichen Verkehrsflächen“ als Fußweg in steilen Hangbereichen, die für den Kfz-Verkehr ohnehin nicht in Frage kommen (z.B. Allerheiligenberg) ist nicht erforderlich.

2.6 Änderung in Ableitung des örtlichen Entwicklungskonzepts

Im Rahmen der generellen Überarbeitung des örtlichen Raumordnungsprogramms erfolgt die erstmalige Verordnung eines örtlichen Entwicklungskonzepts.

Einige Bestimmungen des örtlichen Entwicklungskonzepts werden im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächenwidmungsplans umgesetzt und stellen somit einen Änderungsanlass gemäß § 22 Abs. 1 Z. 5 NÖ ROG 1976 dar.

Die Festlegungen des örtlichen Entwicklungskonzepts sind in einem eigenen Bericht im Detail erläutert und begründet (vgl. „Erläuterungs- und Umweltbericht zum örtlichen Raumordnungsprogramm 2012 der Marktgemeinde Mauerbach“).

In dem hier vorliegenden Bericht wird in den Ausführungen der jeweiligen Änderungspunkte, die in Ableitung des örtlichen Entwicklungskonzepts erfolgen, auf diesen Bericht verwiesen.

2.7 Sonstige Änderung der Widmungsart

Diese beruhen auf Planungsüberlegungen, die in den entsprechenden Ausführungen zu den jeweiligen Änderungspunkten beschrieben und begründet werden.

3 Kenntlichmachungen

Bei Kenntlichmachungen handelt es sich nicht um eine Festlegung bzw. Änderung der Widmungsart, sondern um die Ersichtlichmachung von überörtlichen Festlegungen und Nutzungsbeschränkungen aufgrund von Bundes- und Landesgesetzen.

3.1 Gefährdungsbereiche

Gefährdungsbereiche gemäß § 15 Abs. 2 NÖ ROG 1976 sind im Flächenwidmungsplan kenntlich zu machen.

Seit Herbst vergangenen Jahres liegt ein Gefahrenzonenplan vor. Weiters liegen Untersuchungsergebnisse zu mehreren Flächen im Hinblick auf ihre Rutschgefährdung vor. Im bisher rechtsgültigen Flächenwidmungsplan Nr. 01-2009 sind die 100-jährlichen Hochwasseranschlagslinien kenntlich gemacht. Mittlerweile gibt es aktuellere Grundlegendaten zu den Hochwasserüberflutungsflächen.

Die betroffenen Flächen sind im Auflageentwurf zur Flächenwidmungsplanänderung mit Planzeichen kenntlich gemacht, die sich deutlich von geplanten Änderungen der Flächenwidmung abheben. Im Auflageentwurf M 1:5000 liegt eine flächendeckende Darstellung vor. Zusätzlich wird in den A3-Mappenblättern im M 1:2000 auf die betroffenen Flächen hingewiesen.

Für unbebaute Baulandflächen, die innerhalb der Roten und Gelben Gefahrenzone sowie innerhalb von 100-jährlichen Überflutungsflächen liegen, gilt eine unbefristete Bausperre gemäß § 23 Abs. 2 lit. b NÖ ROG 1976, LGBl. 8000-24. Diese Bausperre wurde vom Gemeinderat im Jahr 2011 erlassen.

3.1.1 Gefahrenzonenplan

Seit dem Jahr 2010 liegt für die Marktgemeinde Mauerbach ein Gefahrenzonenplan vor, erstellt von der Dienststelle der Wildbach- und Lawinenverbauung.

Die Daten wurden im Oktober 2010 von Behörde des Wildbach- und Lawinenverbauung, Gebietsbauleitung Wien und Nördliches NÖ, Austrian Service for Torrent and Avalanche Control per email an das Büro Knoll Planung und Beratung übermittelt und in den Flächenwidmungsplan der Gemeinden Mauerbach eingebunden.

(Siehe Nummerierung „G“ im Bereich der Signatur „WI“. Diese Signatur kennzeichnet die als Wildbach eingestuftes Gewässer).

Die Roten und Gelben Gefahrenzonen betreffen Teilbereiche des Siedlungsgebietes, wobei es sich sowohl um Bauland- als auch um Grünlandflächen handelt.

Die **Rote Gefahrenzone** umfasst jene Flächen, die durch Wildbäche oder Lawinen derart gefährdet sind, dass ihre ständige Benützung für Siedlungs- und Verkehrszwecke wegen der voraussichtlichen Schadenswirkungen des Bemessungsereignisses oder der Häufigkeit der Gefährdung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist." (Auszug aus "Verordnung des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft vom 30. Juli 1976 über die Gefahrenzonenpläne, BGBl. Nr. 436/1976").

Das bedeutet absolutes Bauverbot für neue Gebäude in Roten Gefahrenzonen. Ausnahmen sind nur bei Modernisierungen bestehender Gebäude möglich, wenn damit eine Erhöhung der Sicherheit verbunden ist. Dazu bedarf es eines "Antrages auf Ausnahme von den Folgen eines Hinderungsgrundes", der über die zuständige Gebietsbauleitung an die Abteilung IV/5 des Lebensministeriums gestellt werden kann.

Die **Gelbe Gefahrenzone** umfasst alle übrigen durch Wildbäche oder Lawinen gefährdeten Flächen, deren ständige Benützung für Siedlungs- oder Verkehrszwecke infolge dieser Gefährdung beeinträchtigt ist." (Auszug aus "Verordnung des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft vom 30. Juli 1976 über die Gefahrenzonenpläne, BGBl. Nr. 436/1976"). Eine Bebauung in Gelben Gefahrenzonen

ist daher unter Einhaltung von Auflagen, die im Rahmen eines Einzelgutachtens der zuständigen Gebietsbauleitung im Bauverfahren vorgeschrieben werden, möglich.

(Quelle: <http://www.forstnet.at/article/articleview/16333/1/12681>)

3.1.2 100-jährliche Hochwasserüberflutungsflächen

Grundlage hierbei ist eine mit Einvernehmen der NÖ Landesregierung, Abt. Wasserbau (WA2) erstellte Studie der 30-, 100- und 300-jährlichen Überflutungsflächen mit Stand 2011. Die Daten sind im NÖGIS – dem Internetportal der NÖ Landesregierung - abrufbar¹ und wurden in den vorliegenden Flächenwidmungsplan übernommen.

(Siehe Nummerierung „H“ im Bereich der zur besseren Lesbarkeit blau schraffierten und blau umrandeten Flächen).

Das Retentionsbecken am Mauerbach wurde Ende 2007 fertig gestellt. Für den Hirschengartenbach besteht ein wasserrechtlich bewilligtes Hochwasserschutzprojekt, das 2012 umgesetzt werden soll.

In Mauerbach sind die Flächen beiderseits des Mauerbachs oberhalb des Zuflusses des Hirschengartenbachs überflutungsfrei. Unterhalb – ab dem Ortskern Mauerbach Richtung Osten – liegen mehrere Teilbereiche von Baulandflächen innerhalb der Überflutungszone.

3.1.3 Rutschgefährdete Flächen

Im Zuge von Planungsüberlegungen im Bereich Allerheiligenberg (Baulückenschließung westlich der Steinbachstraße) wurde im Jahr 2006 eine Stellungnahme der Abteilung des geologischen Dienstes der NÖ Landesregierung eingeholt (Schreiben vom 7. Juli 2006, Kennzeichen: BD1-G-303/003-2006).

Geologisch wird der Untergrund von der der Flyschzone zuzurechenbaren Altlenzbach-Formation aufgebaut. Für den Bereich im Unterhang des Allerheiligenberges nahe zum Steinbachtal (Grünlandflächen zwischen regionaler Siedlungsgrenze und Baulandgrenze) können lt. Stellungnahme des geologischen Dienstes der NÖ Landesregierung für die Zone zwischen dem Jägersteig, Beethovengasse, Steinbachstraße **Hangrutschungen nicht von vornherein ausgeschlossen** werden.

Die betroffenen Grundstücke sind in dieser Stellungnahme durch Nennung der betroffenen Grundstücke definiert und im vorliegenden Flächenwidmungsplan als rutschgefährdete Fläche kenntlich gemacht.

Weiters erfolgte im Jahr 2011 eine geologisch-geotechnische Standortuntersuchung für eine an der Beethovengasse gelegene Fläche (Geologisch-Geotechnisches Gutachten, Verf.: Arbeitsgemeinschaft Ziviltechnik Geologie Mag. Oliver Montag, Dr. Walter Nowy Ziviltechniker GesmbH, Traun, 2011). In diesem Gutachten ist die äußere Abgrenzung der als instabil gewerteten Schüttung abgegrenzt. Diese Abgrenzung wurde im vorliegenden Flächenwidmungsplan übernommen.

Die Konsequenz ist, dass vor einer Baulandwidmung oder der Ausweisung von „Grünland-Erhaltungswerten Gebäuden“ (Geb) ein Gutachten erforderlich ist, das den Nachweis über die natürliche Baulandeignung der betreffenden Fläche erbringt.

(Siehe Nummerierung „R.a, R.b und R.c“ bei der Signatur „Ru“ - Karte 09).

Die angesprochenen Gutachten und Stellungnahmen sind im Anhang des „Erläuterungs- und Umweltberichts zum örtliche Raumordnungsprogramm 2012“ beigelegt.

¹

http://www.noel.gv.at/Umwelt/Wasser/Hochwasserschutz/Hochwasser_Hochwasseranschlagslinien_Niederosterreich.html

3.2 Sonstige Kenntlichmachungen

3.2.1 Wald gemäß DKM 2011

Im Auflageentwurf des Flächenwidmungsplans sind jene Flächen hervorgehoben, die lt. DKM 2011 Waldflächen im Sinne des Forstgesetzes 1975 darstellen und im Vergleich zur bisherigen Plangrundlage – der DKM 2004 - neu hinzugekommen sind. Das Flächenausmaß beträgt rund +19,7 ha.

(Siehe rotes F im Kreis. Die betroffenen Flächen sind dunkelgrün dargestellt und violett umrandet.)

Die gerodeten Flächen bzw. jene Flächen, die lt. DKM 2011 im Vergleich zur DKM 2004 nicht mehr als Wald ausgewiesen sind, sind in ihrem Ausmaß so geringfügig, dass sie nicht ins Gewicht fallen. Diese Flächen sind im Auflageentwurf zum Flächenwidmungsplan nicht eigens gekennzeichnet.

3.2.2 Wasserflächen

Weiters sind im Auflageentwurf des Flächenwidmungsplans die seit der Plangrundlagen DKM 2004 neu hinzugekommene Wasserflächen gekennzeichnet.

Es handelt sich hierbei um zwei Flächen im Bereich des Hirschengartenteichs (siehe rotes W im Kreis, die betroffenen Flächen sind violett umrandet – Karte 02).

4 Erläuterung der Änderungen der Festlegungen des Flächenwidmungsplans

4.1 Karte 01 - Bereich Kartause und Feldwiese

Änderungsnummer: 01
Lage: Beiderseits der Hauptstraße im Bereich der Kartause
Bestand: Bauland-Kerngebiet, Wohndichte 40
Planung: Bauland-Kerngebiet, Wohndichte a
Änderungskategorie: Änderung der Wohndichte
Nutzung: Vorwiegend Wohnnutzungen
Bezug zum öEK: ----
Erläuterung: Die Erhöhung der Siedlungsdichte ist mit der Lage der Flächen an einer Hauptverkehrsstraße und der Widmungsart Kerngebiet zu begründen.

Aufgrund der Lage der ggst. Wohnbaulandflächen im Randbereich des Siedlungsgebietes von Mauerbach ist zum Schutz der Ortsbildes keine Wohndichteklassfestlegung von „b“ vorgesehen, die eine Wohndichte zwischen 60 – 120 Einwohner / ha ermöglichen würde.

Änderungsnummer: 01.a
Lage: Hauptstraße gegenüber der Kartause
Bestand: Grünland-Land- und Forstwirtschaft
Planung: Private Verkehrsfläche
Änderungskategorie: Sonstige Änderung der Widmungsart
Nutzung: Hauszufahrt und Stellplatz
Bezug zum öEK: ----
Erläuterung: Die Fläche stellt die Fortsetzung einer Stichstraße dar, die im bisher rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als „öffentliche Verkehrsfläche“ ausgewiesen ist. Im Anschluss an diese Stichstraße verläuft eine private Zufahrt zum Wohngebäude auf dem Grundstück Nr. 108/21.

Die ggst. Fläche wird als Stellplatzfläche genutzt, die Errichtung einer Garage ist allerdings auf der bisher rechtskräftigen Widmungsart „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ nicht zulässig. Eine Garage auf der eigenen im Bauland gelegenen Liegenschaft ist aufgrund der nicht vorhandenen Freifläche nicht durchführbar.

Entlang der äußeren Baulandgrenze ist gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm Südliches Wiener Umland, LGBl. 8000/85-3 (RegROP) eine Regionale Siedlungsgrenze gemäß § 1 Abs. 1 Zif. 1 ausgewiesen. Die Festlegung einer Verkehrsfläche widerspricht nicht den Bestimmungen des

RegROP.

Die Planungsfläche liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes und eines Europaschutzgebietes. Aufgrund der geringen Flächendimension und aufgrund der Lage im unmittelbaren Anschluss an Baulandflächen ist von keinen erheblichen Auswirkungen bzw. Widersprüchen zu den Schutzziele der Gebietsfestlegung auszugehen.

Änderungsnummer: 02
Lage: Im Nahbereich der Kartause
Bestand: Öffentliche Verkehrsfläche
Planung: Bauland-Kerngebiet, Wohndichte a
Änderungskategorie: Anpassung an die amtliche Katastermappe und Anpassung an den Naturstand
Nutzung: Südlich gelegene Gebäudeecke
Bezug zum öEK: ----
Erläuterung: Die südlich gelegene Gebäudeecke der Kirche ist lt. bisher rechtsgültigem Flächenwidmungsplan als „öffentliche Verkehrsfläche“ ausgewiesen. In Anpassung an die amtliche Katastermappe und Anpassung an den Naturstand lt. DKM 2011 erfolgt eine Zuordnung zur Baulandfläche.

Änderungsnummer: 03
Lage: Feldwiese
Bestand: Grünland-Land- und Forstwirtschaft
Planung: Öffentliche Verkehrsfläche – Fuß- und Radweg
Änderungskategorie: Änderung in Ableitung des örtlichen Entwicklungskonzepts
Nutzung: Spazierweg
Bezug zum öEK: § 2 Abs. 3 Z. 3 sowie § 3 Abs. 2 Z. 2 lit. a
Erläuterung: In der Natur besteht zwischen der Bäckerstraße und der Römerstraße eine Fußwegverbindung, der bis zum Parkplatz der Tennisplätze mit dem Kfz befahren werden kann. Für den westlich angrenzenden Wegeabschnitt erfolgt eine ergänzende Festlegung als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Einschränkung der Zweckbestimmung für den Fuß- und Radverkehr, um einen für Kfz freigegebenen Lückenschluss zwischen Bäckerstraße und Römerstraße zu unterbinden.

Änderungsnummer: 03.a
Lage: Feldwiese – Kastanienallee
Bestand: Öffentliche Verkehrsfläche
Planung: Öffentliche Verkehrsfläche – Fuß- und Radweg
Änderungskategorie: Festlegung einer Zweckbestimmung für die Widmungsart „Öffentliche Verkehrsfläche“
Nutzung: Fußweg
Bezug zum öEK: ----
Erläuterung: Im Bereich der Feldwiese ist zwischen der Bäckergasse und der Hirschengartenstraße die Wegverbindung entlang der „Kastanienallee“ als „öffentliche Verkehrsfläche“ ausgewiesen.
Durch die ergänzende Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ erfolgt die Sicherstellung, dass der Kfz-Verkehr ausgeschlossen bleibt.

Änderungsnummer: 04
Lage: Feldwiese – Kastanienallee
Bestand: Grünland-Sportstätte
Planung: Grünland-Grüngürtel – Landschaftsbildschutz (5 - 10 m breit)
Änderungskategorie: Änderung in Ableitung des örtlichen Entwicklungskonzepts
Nutzung: Baumreihe sowie Waldfläche
Bezug zum öEK: § 2 Abs. 3 Z. 2 und 3 sowie § 3 Abs. 2 Z. 3 lit. b
Erläuterung: Die Fläche liegt im Europaschutzgebiet FFH- und VS-Gebiet „Wienerwald - Thermenregion“ sowie im Landschaftsschutzgebiet „Wienerwald“.
Die Flächenabgrenzung des Grüngürtels resultiert aus der DKM 2011 und dem Orthophoto und umfasst sowohl die an der Hirschengartenbachstraße gelegene Waldfläche als auch die Baumreihe, die sich nördlich entlang der als „öffentliche Verkehrsfläche“ ausgewiesenen Flächenstreifen erstreckt.
Die Festlegung erfolgt zum Schutz des Landschaftsbildes durch Sicherstellung einer randlichen, optisch wirksamen naturnahen Einrahmung des Sportstättenareals.

Kentlichmachung Nr. G:

Vgl. Pkt. 3.1 – Gefährdungsbereiche.

Kentlichmachung neu hinzugekommene Waldflächen (Fo):

Vgl. Pkt. 3.2 - Sonstige Kentlichmachungen.

4.2 Karte 02 – Bereich Feldwiese

Änderungsnummer: 04 (vgl. Änderungsnr. 04 in Karte 01)
Lage: Feldwiese – Kastanienallee
Bestand: Grünland-Sportstätte
Planung: Grünland-Grüngürtel – Landschaftsbildschutz (10 m breit)
Änderungskategorie: Änderung in Ableitung des örtlichen Entwicklungskonzepts
Nutzung: Baumreihe sowie Waldfläche
Bezug zum öEK: § 2 Abs. 3 Z. 2 und 3 sowie § 3 Abs. 2 Z. 3 lit. b
Erläuterung: Vgl. Änderungsnr. 04 in Karte 01.

Änderungsnummer: 05
Lage: Südwestlich des Reiterhofes
Bestand: Grünland-Sportstätte
Planung: Grünland-Land- und Forstwirtschaft
Änderungskategorie: Änderung in Ableitung des örtlichen Entwicklungskonzepts
Nutzung: Waldfläche und Offenlandfläche
Bezug zum öEK: § 2 Abs. 3 Z. 1 und 2 sowie § 3 Abs. 2 Z. 3 lit. b
Erläuterung: Die Fläche liegt im Europaschutzgebiet FFH- und VS-Gebiet „Wienerwald - Thermenregion“ sowie im Landschaftsschutzgebiet „Wienerwald“. Der Reiterhof hat seinen Standort nordöstlich des Waldes (Gebäudegruppen, Koppeln).

Es erfolgt eine Sicherstellung einer randlichen Einfassung des Sportstättenareals in Fortsetzung des Grüngürtels entlang der Kastanienallee (vgl. Änderungspunkt Nr. 04).

Die landschaftsbildprägende Wirksamkeit der Fläche ist insbesondere aufgrund ihrer Lage unmittelbar an der Hirschengartenstraße im Ortseinfahrtsbereich gegeben.

Kenntlichmachung Nr. G:

Vgl. Pkt. 3.1 – Gefährdungsbereiche.

Kenntlichmachung neu hinzugekommene Waldflächen (Fo) und Wasserflächen (W):

Vgl. Pkt. 3.2 - Sonstige Kenntlichmachungen.

4.3 Karte 03 - Bereich Betriebsgebiet Allhangstraße

Änderungsnummer:	06
Lage:	Gewerbezone Allhangstraße
Bestand:	Grünland-Lagerplatz
Planung:	Grüngürtel–Gewässerbegleitender Gehölzstreifen (5-10 m breit)
Änderungskategorie:	Änderung in Ableitung des örtlichen Entwicklungskonzepts
Nutzung:	Gehölzstreifen beiderseits entlang des Gewässerrandes des Hirschengartenbachs
Bezug zum öEK:	§ 2 Abs. 3 Z. 2 sowie § 3 Abs. 6 Z. 1
Erläuterung:	<p>Die Fläche liegt im Europaschutzgebiet FFH- und VS-Gebiet „Wienerwald - Thermenregion“ sowie im Landschaftsschutzgebiet „Wienerwald“.</p> <p>Die Breite des Grüngürtels von 5-10 m resultiert aus der Analyse des Orthophotos.</p> <p>Die Widmungsänderung erfolgt zur Sicherung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Hirschengartenbachs und zur Erhaltung einer möglichst naturnahen Ausprägung von Gewässerläufen nicht nur abseits des Siedlungsgebietes, sondern auch im Bereich des Ortsgebietes.</p> <p>Hinweis: Im Bereich der Baulandfläche ist durch Festlegungen im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan die Freihaltung der Uferzone von Bebauung durch die Festlegung von „Freiflächen“ sichergestellt.</p>

Änderungsnummer:	07
Lage:	Gewerbezone Allhangstraße
Bestand:	Grünland-Lagerplatz
Planung:	Grünland-Land- und Forstwirtschaft
Änderungskategorie:	Sonstige Änderung der Widmungsart
Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche
Bezug zum öEK:	§ 2 Abs. 3 Z. 2
Erläuterung:	<p>Die Fläche liegt zwischen dem als Bauland-Betriebsgebiet ausgewiesenen Areal an der Hirschengartenstraße und dem Hirschgartenteich und wird landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche ist an ihrer Längsseite nördlich durch die Hirschengartenstraße und südlich durch Gehölzstreifen entlang des Hirschengartenbachs abgegrenzt.</p> <p>Die Fläche liegt im Europaschutzgebiet FFH- und VS-Gebiet „Wienerwald - Thermenregion“ sowie im Landschaftsschutzgebiet „Wienerwald“.</p> <p>Die Fläche hat aufgrund seiner Lage sowohl am Ortsrand als auch unmittelbar an der Ortseinfahrt Hirschengartenbachstraße eine hohe bildprägende Bedeutung für das äußere Ortsbild und</p>

für das Landschaftsbild. Auf der Widmungsart „Grünland-Lagerplätze ist die vorübergehende Lagerung von Waren aller Art möglich und dies umfasst auch großdimensionierte Objekte.

Die Umwidmung dient dem Ziel der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Änderungsnummer: 08
 Lage: Gewerbezone Allhangstraße
 Bestand: Bauland-Betriebsgebiet
 Planung: Grünland-Wasserfläche
 Änderungskategorie: Anpassung an die amtliche Katastermappe und Anpassung an den Naturstand
 Nutzung: Fließendes Gewässer
 Bezug zum öEK: ---
 Erläuterung: Siehe Änderungskategorie.

Änderungsnummer: 09
 Lage: Gewerbezone an der Allhangstraße
 Bestand: Grünland-Grüngürtel
 Planung: Grünland-Grüngürtel – Orts- und Landschaftsbildschutz
 Änderungskategorie: Ergänzung der Funktionsbestimmung für die Widmungsart „Grünland-Grüngürtel“
 Nutzung: Gehölzbestandene Böschung
 Bezug zum öEK: ----
 Erläuterung: Der im bisher rechtskräftigen Flächenwidmungsplan gewidmete „Grünland-Grüngürtel“ erstreckt sich im Böschungsbereich entlang der Hirschengartenstraße.
 Der Grüngürtel weist aufgrund der Lage unmittelbar an der Hirschengartenbachstraße und seiner Ortsrandlage eine hohe optische Wirksamkeit sowohl für das äußere Ortsbild als auch für das Landschaftsbild auf.

Änderungsnummer: 10
 Lage: Zwischen Hirschengartenbachstraße und Wohngebiet an der Römerstraße
 Bestand: Bauland-Wohngebiet, Wohndichte 40
 Planung: Grünland-Grüngürtel – Orts- und Landschaftsbildschutz
 Änderungskategorie: Anpassung an den Naturstand
 Nutzung: Gehölzbestandene Böschung zwischen Privatgärten der Liegenschaften an der Römerstraße und der

	Hirschengartenbachstraße
Bezug zum öEK:	---
Erläuterung:	Lage im Europaschutzgebiet FFH-Gebiet „Wiener Wald – Thermenregion“ und im Landschaftsschutzgebiet „Wienerwald“. Die Böschung weist aufgrund der Lage unmittelbar an der Hirschengartenbachstraße und ihrer Ortsrandlage eine hohe optische Wirksamkeit sowohl für das äußere Ortsbild als auch für das Landschaftsbild auf.
Änderungsnummer:	11
Lage:	Allhangstraße
Bestand:	Grünland-Grüngürtel
Planung:	Grünland-Grüngürtel - gewässerbegleitender Gehölzstreifen
Änderungskategorie:	Ergänzung der Funktionsbestimmung für die Widmungsart „Grünland-Grüngürtel“
Nutzung:	Gewässerbegleitender Gehölzstreifen
Bezug zum öEK:	----
Erläuterung:	Die Funktionsbestimmung erfolgt in Anpassung an die bestehende Nutzung und zu sichernde Funktion des gehölzbestandenen Uferrandes.
Änderungsnummer:	12
Lage:	Sulzwiese
Bestand:	Bauland-Wohngebiet, Wohndichte 40
Planung:	Öffentliche Verkehrsfläche
Änderungskategorie:	Anpassung an die amtliche Katastermappe und Anpassung an den Naturstand
Nutzung:	Gehsteig
Bezug zum öEK:	----
Erläuterung:	Siehe Änderungskategorie.
Änderungsnummer:	13
Lage:	Hirschengartenteich
Bestand:	Grünland-Sportstätte
Planung:	Grünland-Wasserfläche
Änderungskategorie:	Anpassung an die amtliche Katastermappe und Anpassung an den Naturstand
Nutzung:	Gewässer fließend (lt. DKM 2011)

Bezug zum öEK: ---
Erläuterung: Siehe Änderungskategorie.

Änderungsnummer: 19
Lage: Kernzone Mauerbach, ÖBF-Liegenschaften
Bestand: Bauland-Wohngebiet, Wohndichte 40
Planung: Bauland-Kerngebiet, Wohndichteklasse b
Änderungskategorie: Änderung in Ableitung des örtlichen Entwicklungskonzepts
Nutzung: ungenutzt
Bezug zum öEK: § 2 Abs. 4 Z. 1 sowie § 3 Abs. 3 Z. 1
Erläuterung: Es erfolgt eine Erhöhung von ortszentralen Nutzungsmöglichkeiten mit entsprechender Erhöhung der Wohndichte bei Wohnbaulandfläche entlang von Hauptverkehrsstraßen und bei ortszentraler Lage.

Ein Kerngebiet ermöglicht in Ergänzung zu einem Wohngebiet eine Nutzungserweiterung für öffentliche Gebäude und für Versammlungs- und Vergnügungsstätten.

Eine Wohndichteklasse von b bedeutet eine Wohndichte im Umfang von rund 60 – 120 Einwohner / Hektar. Dies entspricht bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,4 P/Haushalt bei 60 EW / ha beispielsweise einer Reihenhaussiedlung auf je 400 m² großen Bauplätzen und bei 120 EW / ha einer Wohnhausanlage mit zwei Vollgeschoßen und einem Freiflächenanteil von rund 50 bis 70 %, je nach Größe der Wohnungen.

Kenntlichmachungen Nr. H und G:
Vgl. Pkt. 3.1 – Gefährdungsbereiche.

Kenntlichmachung neu hinzugekommene Waldflächen (Fo):
Vgl. Pkt. 3.2 - Sonstige Kenntlichmachungen.

4.4 Karte 04 - Bereich Ortskern Mauerbach

Änderungsnummer: 14
Lage: In Nähe der Alten Post
Bestand: Bauland-Kerngebiet und Grünland-Parkanlage
Planung: Grünland-Wasserfläche
Änderungskategorie: Anpassung an den Naturstand
Nutzung: Fließendes Gewässer (Mauerbach)
Bezug zum öEK: ----
Erläuterung: Siehe Änderungskategorie.

Änderungsnummer: 15
Lage: Südlich der Alten Post
Bestand: Öffentliche Verkehrsfläche und Grünland-Land- und Forstwirtschaft
Planung: Grünland-Grüngürtel – Gewässerbegleitender Grünstreifen (3 m breit)
Änderungskategorie: Sonstige Änderung der Widmungsart
Nutzung: Uferrand / Wald
Bezug zum öEK: ----
Erläuterung: Im bisher rechtskräftigen Flächenwidmungsplan ist die „öffentliche Verkehrsfläche“ unmittelbar neben dem fließenden Gewässer ausgewiesen. Der Fußweg ist in der Natur nicht vorhanden, soll aber als mögliche Wegverbindung für Fußgänger zwischen der Kartause weiter nördlich und der Hauptstraße gesichert bleiben.

Zur Sicherung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Mauerbachs soll die Uferrandzone des Mauerbachs von etwaigen Wegbefestigungen freigehalten bleiben, daher erfolgt zwischen Uferrand und Wegverbindung die Festlegung eines 3 m breiten Grüngürtels mit einer entsprechenden Funktionsbestimmung.

Änderungsnummer: 16
Lage: Südlich der Alten Post
Bestand: Öffentliche Verkehrsfläche und Grünland-Land- und Forstwirtschaft
Planung: öffentliche Verkehrsfläche - Fußweg
Änderungskategorie: Sonstige Änderung der Widmungsart
Nutzung: Wald

Bezug zum öEK:	----
Erläuterung:	Diese Änderung steht im Zusammenhang mit dem vorher beschriebenen Änderungspunkt. Es erfolgt die Verschiebung des Fußwegs in einem Abstand von 3 m zum Gewässerrand zur Sicherung einer versiegelungsfreien Abstandszone zwischen Gewässer und Fußweg. Der Weg mündet im Bereich der Baulandfläche in die dort ausgewiesene „öffentliche Verkehrsfläche“.
Änderungsnummer:	17
Lage:	Legstattgasse beim Mauerbach
Bestand:	Bauland-Wohngebiet, Wohndichte 40
Planung:	Grünland-Wasserfläche
Änderungskategorie:	Anpassung an die amtliche Katastermappe und Anpassung an den Naturstand
Nutzung:	Fließendes Gewässer (Mauerbach)
Bezug zum öEK:	----
Erläuterung:	Siehe Änderungskategorie.
Änderungsnummer:	18
Lage:	Alte Post
Bestand:	Bauland-Kerngebiet
Planung:	Bauland-Kerngebiet, Wohndichteklasse b
Änderungskategorie:	Festlegung der Wohndichte
Nutzung:	Parkplatz, Bushaltestelle
Bezug zum öEK:	----
Erläuterung:	Im bisher rechtskräftigen Flächenwidmungsplan ist für die Fläche im Bereich der Alten Post keine Wohndichte ausgewiesen. Die Fläche befindet sich in ortszentraler Lage und es erfolgt eine Dichtefestlegung in Anpassung an die Festlegungen des Umgebungsbereichs (vgl. nachfolgende Änderungspunkte).
Änderungsnummer:	19
Lage:	Kernzone Mauerbach, ÖBF-Liegenschaften
Bestand:	Bauland-Wohngebiet, Wohndichte 40
Planung:	Bauland-Kerngebiet, Wohndichteklasse b
Änderungskategorie:	Änderung in Ableitung des örtlichen Entwicklungskonzepts
Nutzung:	Gasthaus, Bäckerei, zwei weitere Betriebsstätten

- Bezug zum öEK: § 2 Abs. 4 Z. 1 sowie § 3 Abs. 3 Z. 1
- Erläuterung: Es erfolgt eine Erhöhung von ortszentralen Nutzungsmöglichkeiten mit entsprechender Erhöhung der Wohndichte bei Wohnbaulandfläche entlang von Hauptverkehrsstraßen und bei ortszentraler Lage.
- Ein Kerngebiet ermöglicht in Ergänzung zu einem Wohngebiet eine Nutzungserweiterung für öffentliche Gebäude und für Versammlungs- und Vergnügungsstätten.
- Eine Wohndichteklasse von b bedeutet eine Wohndichte im Umfang von rund 60 – 120 Einwohner / Hektar. Dies entspricht bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,4 P/Haushalt bei 60 EW / ha beispielsweise einer Reihenhaussiedlung auf je 400 m² großen Bauplätzen und bei 120 EW / ha einer Wohnhausanlage mit zwei Vollgeschoßen und einem Freiflächenanteil von rund 50 bis 70 %, je nach Größe der Wohnungen.
- Änderungsnummer: 20
- Lage: Südöstlich der Alten Post
- Bestand: Bauland-Wohngebiet, Wohndichte 40
- Planung: Bauland-Wohngebiet, Wohndichteklasse b
- Änderungskategorie: Änderung der Wohndichte
- Nutzung: Wohnhausanlage mit fünf Mehrfamilienhäusern
- Bezug zum öEK: ----
- Erläuterung: Die Fläche liegt in ortszentraler Lage entlang einer Hauptverkehrsstraße.
- Die Erhöhung der Wohndichte erfolgt in Anpassung an die siedlungsstrukturelle Bestandssituation. Hinweise zur Wohndichte siehe Änderungspunkt Nr. 19.
- Änderungsnummer: 21
- Lage: Kernzone Mauerbach
- Bestand: Bauland-Wohngebiet, Wohndichte 40
- Planung: Bauland-Kerngebiet, Wohndichteklasse b
- Änderungskategorie: Änderung in Ableitung des örtlichen Entwicklungskonzepts
- Nutzung: Zwei Betriebsstätten, Wohnnutzung
- Bezug zum öEK: § 2 Abs. 4 Z. 1 sowie § 3 Abs. 3 Z. 1
- Erläuterung: Die Fläche liegt in ortszentraler Lage entlang einer Hauptverkehrsstraße.
- Die Widmungsänderung ermöglicht eine Erweiterung von ortszentralen Nutzungsmöglichkeiten. Ein Kerngebiet ermöglicht in Ergänzung zu einem Wohngebiet eine Nutzungserweiterung für öffentliche Gebäude und für Versammlungs- und

Vergnügungsstätten.

Im Zusammenhang mit der Widmungsänderung erfolgt weiters eine mäßige Erhöhung der Wohndichte. Hinweise zur Wohndichte siehe Änderungspunkt Nr. 19.

Änderungsnummer:	22
Lage:	Kernzone Mauerbach
Bestand:	Bauland-Wohngebiet, Wohndichte 200
Planung:	Bauland-Kerngebiet, Wohndichteklasse b
Änderungskategorie:	Änderung in Ableitung des örtlichen Entwicklungskonzepts
Nutzung:	Einkaufsmarkt BILLA
Bezug zum öEK:	§ 2 Abs. 4 Z. 1 sowie § 3 Abs. 3 Z. 1
Erläuterung:	<p>Die Fläche liegt in ortszentraler Lage entlang einer Hauptverkehrsstraße.</p> <p>Die Widmungsänderung ermöglicht eine Erweiterung von ortszentralen Nutzungsmöglichkeiten. Ein Kerngebiet ermöglicht in Ergänzung zu einem Wohngebiet eine Nutzungserweiterung für öffentliche Gebäude und für Versammlungs- und Vergnügungsstätten.</p> <p>Eine Wohndichtefestlegung von 200 ist nicht (mehr) erforderlich, da die Fläche keine Wohnnutzung aufweist. Die Änderung in Wohndichte „b“ erfolgt auch in Anpassung an die vorgesehene Wohndichte im Umgebungsbereich. Hinweise zur Wohndichte siehe Änderungspunkt Nr. 19.</p> <p>Auch ist nicht Planungsabsicht, eine im Vergleich zur bestehenden siedlungsstrukturellen Situation in diesem Gebiet wesentlich höhere Wohndichte zu erzielen.</p>

Änderungsnummer:	23
Lage:	Sulzwiese
Bestand:	Bauland-Wohngebiet
Planung:	Bauland-Wohngebiet - Wohndichteklasse b
Änderungskategorie:	Festlegung der Wohndichte
Nutzung:	Wohnhausanlage
Bezug zum öEK:	----
Erläuterung:	<p>Im bisher rechtskräftigen Flächenwidmungsplan ist für die Fläche keine Wohndichte ausgewiesen. Die Dichtefestlegung erfolgt in Ableitung der bestehenden Siedlungsstruktur in diesem Gebiet.</p>

Änderungsnummer: 24
Lage: Sulzwiese
Bestand: Grünland-Grüngürtel
Planung: Grünland-Grüngürtel - Siedlungsgliederung
Änderungskategorie: Festlegung der Funktionsbestimmung für die Widmungsart „Grünland-Grüngürtel“
Nutzung: Grünfläche, Wiese
Bezug zum öEK: ----
Erläuterung: Die Funktionsbestimmung erfolgt in Anpassung an die bestehende Funktion der Grünfläche innerhalb der Wohnhausanlage.

Änderungsnummer: 25
Lage: Sulzwiese
Bestand: Öffentliche Verkehrsfläche
Planung: Öffentliche Verkehrsfläche - Fußweg
Änderungskategorie: Festlegung einer Zweckbestimmung für die Widmungsart „öffentliche Verkehrsfläche“
Nutzung: Fußweg
Bezug zum öEK: ----
Erläuterung: Diese Zweckbestimmung dient zur Sicherstellung, dass die öffentliche Verkehrsfläche auch künftig für den Fußgängerverkehr, aber nicht für den Kfz-Verkehr bestimmt ist.

Kenntlichmachungen Nr. H:

Vgl. Pkt. 3.1 – Gefährdungsbereiche.

Kenntlichmachung neu hinzugekommene Waldflächen (Fo):

Vgl. Pkt. 3.2 - Sonstige Kenntlichmachungen.

4.5 Karte 05 - Bereich Waldgasse

Änderungsnummer: 26

Lage: Kernzone Mauerbach

Bestand: Bauland-Wohngebiet, Wohndichte 120

Planung: Bauland-Kerngebiet, Wohndichte b

Änderungskategorie: Änderung in Ableitung des örtlichen Entwicklungskonzepts

Nutzung: BILLA-Bürogebäude und Grünfläche

Bezug zum öEK: § 2 Abs. 4 Z. 1 sowie § 3 Abs. 3 Z. 1

Erläuterung: Die Fläche liegt in ortszentraler Lage entlang einer Hauptverkehrsstraße.

Die Widmungsänderung ermöglicht eine Erweiterung von ortszentralen Nutzungsmöglichkeiten. Ein Kerngebiet ermöglicht in Ergänzung zu einem Wohngebiet eine Nutzungserweiterung für öffentliche Gebäude und für Versammlungs- und Vergnügungsstätten.

Eine Wohndichteklasse „b“ bedeutet 60 – 120 EW / ha, sodass sich inhaltlich keine Änderung ergibt.

Änderungsnummer: 27

Lage: Siedlungsteil „Kreuzbrunn“

Bestand: Bauland-Kerngebiet, Wohndichte 250

Planung: Bauland-Wohngebiet, Wohndichte 250

Änderungskategorie: Änderung in Ableitung des örtlichen Entwicklungskonzepts

Nutzung: Wohnhausanlage, zwei Arztpraxen, Kindergarten

Bezug zum öEK: § 2 Abs. 4 Z. 4 lit. b sowie § 3 Abs. 3 Z. 4

Erläuterung: Die Fläche entspricht siedlungsstrukturell dem östlichen angrenzenden Wohngebiet mit Geschößwohnbauten, das als „Bauland-Wohngebiet“ ausgewiesen ist. Die Widmungsänderung erfolgt in Anpassung an die bestehende Nutzung.

Änderungsnummer: 28

Lage: Waldgasse

Bestand: Bauland-Wohngebiet, Wohndichte 40

Planung: Öffentliche Verkehrsfläche

Änderungskategorie: Anpassung an die amtliche Katastermappe und an den Naturstand

Nutzung: Parkstreifen, Böschung

Bezug zum öEK: ----
Erläuterung: Siehe Änderungskategorie.

Änderungsnummer: 29
Lage: Waldgasse
Bestand: Öffentliche Verkehrsfläche
Planung: Bauland-Wohngebiet, Wohndichte 40
Änderungskategorie: Anpassung an die amtliche Katastermappe und an den Naturstand
Nutzung: Private Gartenfläche
Bezug zum öEK: ----
Erläuterung: Siehe Änderungskategorie.

Änderungsnummer: 30
Lage: Waldgasse
Bestand: Öffentliche Verkehrsfläche
Planung: Bauland-Wohngebiet, Wohndichte 40
Änderungskategorie: Anpassung an den Stand der Katastermappe und an den Naturstand
Nutzung: Hausgarten, Einfriedung
Bezug zum öEK: ----
Erläuterung: Siehe Änderungskategorie.

Änderungsnummer: 31
Lage: Waldgasse
Bestand: Grünland-Wasserfläche
Planung: Private Verkehrsfläche
Änderungskategorie: Anpassung an den Naturstand
Nutzung: Privater Parkplatz
Bezug zum öEK: ----
Erläuterung: Siehe Änderungskategorie.

Änderungsnummer: 32
Lage: Mauerbach im Bereich östlich gelegene Brücke zur Waldgasse
Bestand: Bauland-Wohngebiet, Wohndichte 40

Planung: Grünland-Wasserfläche
Änderungskategorie: Anpassung an die amtliche Katastermappe und an den Naturstand
Nutzung: Fließendes Gewässer (Mauerbach)
Bezug zum öEK: ----
Erläuterung: Siehe Änderungskategorie.

Änderungsnummer: 33
Lage: Hauptstraße
Bestand: Grünland-Land- und Forstwirtschaft
Planung: Grünland-Ödland / Ökofläche
Änderungskategorie: Sonstige Änderung der Widmungsart
Nutzung: Grünfläche, Schuppen
Bezug zum öEK: ----
Erläuterung: Die betreffende Fläche bildet eine inselartige kleine Grünfläche zwischen der Hauptstraße, der Zufahrt zum Sportplatz und dem Mauerbach. Auf der Grünfläche befindet sich ein kleines Nebengebäude, die Fläche ist eingefriedet.

Die Grünlandfläche erfüllt keine bestimmte Funktion, sondern stellt eine Restfläche dar. Am ehesten eignet sich hierfür die vorgesehene Widmungsart, da andere Grünland-Widmungsarten mit spezifischen Funktionen verknüpft sind.

Änderungsnummer: 34
Lage: Hauptstraße
Bestand: Grünland-Land- und Forstwirtschaft
Planung: Grünland-Wasserfläche
Änderungskategorie: Anpassung an den Naturstand
Nutzung: Fließendes Gewässer
Bezug zum öEK: ----
Erläuterung: Siehe Änderungskategorie

Änderungsnummer: 35
Lage: Grünland westlich Siedlung Waldgasse
Bestand: Grünland-Wasserfläche
Planung: Grünland-Land- und Forstwirtschaft
Änderungskategorie: Anpassung an den Naturstand
Nutzung: Wald

Bezug zum öEK: ----

Erläuterung: Siehe Änderungskategorie.

Kennlichmachungen Nr. G und H:

Vgl. Pkt. 3.1 – Gefährdungsbereiche.

Kennlichmachung neu hinzugekommene Waldflächen (Fo):

Vgl. Pkt. 3.2 - Sonstige Kennlichmachungen.

4.6 Karte 06 – Bereich Hauptstraße - Allerheiligenberg

Änderungsnummer: 36
Lage: Gewerbezone Untermauerbach
Bestand: Grünland-Grüngürtel
Planung: Grünland-Grüngürtel - Immissionsschutz
Änderungskategorie: Ergänzung der Funktionsbestimmung für die Widmungsart „Grünland-Grüngürtel“
Nutzung: Grünfläche
Bezug zum öEK: ---
Erläuterung: Zwischen Betriebsgebieten und Wohngebieten ist gemäß NÖ ROG 1976 als Immissionsschutz ein Grüngürtel vorzusehen. Dieser ist im bisher rechtsgültigen Flächenwidmungsplan bereits gewidmet. Die Funktionsbestimmung erfolgt in Anpassung an die Funktion dieses Grüngürtels.

Änderungsnummer: 37
Lage: Trackstraße
Bestand: Grünland-Land- und Forstwirtschaft
Planung: Bauland-Wohngebiet, Wohndichte 40
Änderungskategorie: Änderung in Ableitung des örtlichen Entwicklungskonzepts
Nutzung: Grünfläche
Bezug zum öEK: § 2 Abs. 6 Z. 1 sowie § 3 Abs. 5 Z. 1
Erläuterung: Die Sicherung von ausreichenden Sichtverhältnissen im Kurvenbereich der Trackstraße erfolgt durch Maßnahmen im Bebauungsplan („Freifläche“ zur Vermeidung der Errichtung von sichtbehindernden Baulichkeiten und zur Vermeidung von sichtverschattender Bepflanzung).

Im Übrigen siehe „Erläuterungs- und Umweltbericht zum örtlichen Entwicklungskonzept 2012 der Marktgemeinde Mauerbach“, Kap. 2.5.1.

Kentlichmachungen Nr. G und H:

Vgl. Pkt. 3.1 – Gefährdungsbereiche.

4.7 Karte 07 – Bereich Kernzone Untermauerbach

Änderungsnummer: 38
Lage: Untermauerbach
Bestand: Bauland-Wohngebiet, Wohndichte 250 und Grünland-Wasserfläche
Planung: Private Verkehrsfläche
Änderungskategorie: Anpassung an den Naturstand
Nutzung: Private Zufahrt zur Wohnhausanlage Alpenland auf der als Bauland-Wohngebiet, Wohndichte 150 gewidmeten Fläche
Bezug zum öEK: ---
Erläuterung: Siehe Änderungskategorie.

Änderungsnummer: 39
Lage: Wohnhausanlage Alpenland in Untermauerbach
Bestand: Bauland-Wohngebiet, Wohndichte 150
Planung: Grünland-Land- und Forstwirtschaft
Änderungskategorie: Anpassung an die amtliche Katastermappe und an den Naturstand
Nutzung: Wald
Bezug zum öEK: ---
Erläuterung: Siehe Änderungskategorie

Änderungsnummer: 40
Lage: Untermauerbach - Hauptstraße Einmündungsbereich Steinbachstraße
Bestand: Bauland-Wohngebiet, Wohndichte 40
Planung: Bauland-Kerngebiet, Wohndichte 80
Änderungskategorie: Änderung in Ableitung des örtlichen Entwicklungskonzepts
Nutzung: Mehrere Betriebsstätten, Wohngebäude
Bezug zum öEK: § 2 Abs. 4 Z. 2 sowie § 3 Abs. 3 Z. 2
Erläuterung: Es erfolgt eine Änderung der Nutzungsoptionen in Anpassung der Lage der Fläche im Kernzonenbereich von Untermauerbach. Gleichzeitig erfolgt eine mäßige Erhöhung der Wohndichte.

Diese wird im Vergleich der Wohndichtefestlegung des Ortszentrums im Ortsteil Mauerbach (dort ist die Wohndichteklasse „B“ mit 60 – 120 EW/ha vorgesehen) in Anpassung an die bestehende Siedlungsstruktur im ggst. Bereich niedriger festgelegt.

Änderungsnummer: 41

Lage: Untermauerbach - Hauptstraße Einmündungsbereich
Steinbachstraße

Bestand: Bauland-Wohngebiet, Wohndichte 75

Planung: Bauland-Kerngebiet, Wohndichte 80

Änderungskategorie: Änderung in Ableitung des örtlichen Entwicklungskonzepts

Nutzung: Betriebsstätte und Wohngebäude

Bezug zum öEK: § 2 Abs. 4 Z. 2 sowie § 3 Abs. 3 Z. 2

Erläuterung: Es erfolgt eine Änderung der Nutzungsoptionen aufgrund der Lage der Fläche im Kernzonenbereich von Untermauerbach. Gleichzeitig erfolgt eine geringfügige Erhöhung der Wohndichte in Anpassung an die Wohndichtefestlegung des Umgebungsbereichs (vgl. vorhergehende Änderungspunkte).

Im Vergleich zu den östlich angrenzende Flächen erfolgt die Widmungsänderung für die gesamte Fläche und nicht nur für die entlang der Hauptstraße liegende Zone (vgl. nachfolgende Änderungspunkte): die Grundstücke erstrecken sich von der Hauptstraße bis zum Mauerbach und die Fläche bildet zudem aufgrund ihrer Umgrenzung durch den Mauerbach bzw. den Steinbach und die private Zufahrtsstraße eine in sich geschlossene Einheit.

Änderungsnummer: 42

Lage: Untermauerbach - Hauptstraße

Bestand: Bauland-Wohngebiet, Wohndichte 50

Planung: Bauland-Kerngebiet, Wohndichte 80

Änderungskategorie: Änderung in Ableitung des örtlichen Entwicklungskonzepts

Nutzung: Betriebsstätten und Wohngebäude

Bezug zum öEK: § 2 Abs. 4 Z. 2 sowie § 3 Abs. 3 Z. 2

Erläuterung: Es erfolgt eine Änderung der Nutzungsoptionen in Anpassung der Lage der Fläche im Kernzonenbereich von Untermauerbach. Gleichzeitig erfolgt eine mäßige Erhöhung der Wohndichte.

Diese wird im Vergleich der Wohndichtefestlegung des Ortszentrums im Ortsteil Mauerbach (dort ist die Wohndichteklasse „B“ mit 60 – 120 EW/ha vorgesehen) in Anpassung an die bestehende Siedlungsstruktur im ggst. Bereich niedriger festgelegt.

Änderungsnummer: 43
Lage: Untermauerbach - Hauptstraße
Bestand: Bauland-Wohngebiet, Wohndichte 40
Planung: Bauland-Kerngebiet, Wohndichte 80
Änderungskategorie: Änderung in Ableitung des örtlichen Entwicklungskonzepts
Nutzung: Betriebsstätten und Wohngebäude
Bezug zum öEK: § 2 Abs. 4 Z. 2 sowie § 3 Abs. 3 Z. 2
Erläuterung: Es erfolgt eine Änderung der Nutzungsoptionen in Anpassung der Lage der Fläche im Kernzonenbereich von Untermauerbach. Gleichzeitig erfolgt eine mäßige Erhöhung der Wohndichte.

Diese wird im Vergleich der Wohndichtefestlegung des Ortszentrums im Ortsteil Mauerbach (dort ist die Wohndichteklasse „B“ mit 60 – 120 EW/ha vorgesehen) in Anpassung an die bestehende Siedlungsstruktur im ggst. Bereich niedriger festgelegt.

Änderungsnummer: 44
Lage: Millöckergasse an der Hauptstraße
Bestand: Bauland-Wohngebiet, Wohndichte 40
Planung: Bauland-Wohngebiet, Wohndichte 50
Änderungskategorie: Änderung der Wohndichte
Nutzung: Wohngebäude
Bezug zum öEK: ----
Erläuterung: Für die Nachbarflächen angrenzend am Mauerbach ist die Wohndichte 50 EW / ha ist ausgewiesen. Es erfolgt eine Harmonisierung der Wohndichtefestlegung für die gegenständlichen Flächen in Form einer geringfügigen Erhöhung, zumal für die auf der anderen Seite angrenzenden Flächen eine Wohndichte von 80 EW/ha vorgesehen ist.

Änderungsnummer: 45
Lage: Untermauerbach – Wohngebiet am Mauerbach
Bestand: Bauland-Wohngebiet, Wohndichte 50
Planung: Grünland-Wasserfläche
Änderungskategorie: Anpassung an die amtliche Katastermappe und an den Naturstand
Nutzung: Fließendes Gewässer
Bezug zum öEK: ----
Erläuterung: Siehe Änderungskategorie.

Änderungsnummer: 46 und 47 - gestrichen

Kennlichmachungen Nr. H:

Vgl. Pkt. 3.1 – Gefährdungsbereiche.

4.8 Karte 08 – Bereich Hauptstraße - Augustinerwaldgasse

Änderungsnummer: 48
Lage: Untermauerbach - Hauptstraße
Bestand: Bauland-Wohngebiet, Wohndichte 50
Planung: Bauland-Wohngebiet, Wohndichte b
Änderungskategorie: Änderung der Wohndichte
Nutzung: Überwiegend Mehrfamilienhäuser
Bezug zum öEK: ----
Erläuterung: Es erfolgt eine Anpassung der Wohndichte an die siedlungsstrukturelle Bestandssituation.

Änderungsnummer: 49
Lage: Hauptstraße an der Grenze zu Wien
Bestand: Bauland-Wohngebiet, Wohndichte 50
Planung: Grünland-Wasserfläche
Änderungskategorie: Anpassung an die amtliche Katastermappe und an den Naturstand
Nutzung: Fließendes Gewässer (Mauerbach)
Bezug zum öEK: ----
Erläuterung: Siehe Änderungskategorie.

Änderungsnummer: 50
Lage: Augustinerwaldgasse
Bestand: Bauland-Wohngebiet, Wohndichte 50
Planung: Grünland-Wasserfläche
Änderungskategorie: Anpassung an die amtliche Katastermappe und an den Naturstand
Nutzung: Gewässerböschung
Bezug zum öEK: ----
Erläuterung: Siehe Änderungskategorie.

Änderungsnummer: 51
Lage: Augustinerwaldgasse
Bestand: Öffentliche Verkehrsfläche
Planung: Öffentliche Verkehrsfläche - Fußweg

Änderungskategorie: Ergänzung der Zweckbestimmung für die Widmungsart „Öffentliche Verkehrsfläche“

Nutzung: Fußweg (lt. DKM 2011 Wald) und Steg über den Mauerbach

Bezug zum öEK: ----

Erläuterung: Durch die Festlegung der Zweckbestimmung wird sichergestellt, dass die Verkehrsfunktion für den Kfz-Verkehr ausgeschlossen bleibt.

Die Wohngebietsfläche südlich des Mauerbachs ist durch die Augustinerwaldstraße bzw. Hohe-Wand-Gasse aufgeschlossen (zum Teil in Wien gelegen).

Änderungsnummer: 52

Lage: Untermauerbach - Augustinerwaldgasse

Bestand: Öffentliche Verkehrsfläche

Planung: Grünland-Land- und Forstwirtschaft

Änderungskategorie: Sonstige Änderung der Widmungsart

Nutzung: Wald

Bezug zum öEK: ----

Erläuterung: Im bisher rechtskräftigen Flächenwidmungsplan ist die Augustinerwaldgasse als eine rund 6m breite „öffentliche Verkehrsfläche“ ausgewiesen.

Die Augustinerwaldgasse stellt in der Natur einen schmalen Fußweg dar und die Widmungsänderung in Form der Verschmälerung der Verkehrsfläche auf 3 m erfolgt, da der Weg auch für die Zukunft vom Kfz-Verkehr ausgeschlossen bleiben soll.

Die Wohngebietsfläche südlich des Mauerbachs ist durch die Augustinerwaldstraße bzw. Hohe-Wand-Gasse aufgeschlossen (in Wien gelegen).

Änderungsnummer: 53

Lage: Untermauerbach - Augustinerwaldgasse

Bestand: Öffentliche Verkehrsfläche

Planung: Grünland-Wasserfläche

Änderungskategorie: Anpassung an die amtliche Katastermappe und an den Naturstand

Nutzung: Fließendes Gewässer

Bezug zum öEK: ----

Erläuterung: Diese Änderung steht im Zusammenhang mit den Änderungspunkten Nr. 51 und 52.

Kenntlichmachungen Nr. G und H:

Vgl. Pkt. 3.1 – Gefährdungsbereiche.

Kenntlichmachung neu hinzugekommene Waldflächen (Fo):

Vgl. Pkt. 3.2 - Sonstige Kenntlichmachungen.

4.9 Karte 09 – Bereich Allerheiligenbergsiedlung

Änderungsnummer:	54
Lage:	Steinbachstraße
Bestand:	Grünland-Land- und Forstwirtschaft
Planung:	Bauland-Wohngebiet, Wohndichte 40
Änderungskategorie:	Änderung in Ableitung des örtlichen Entwicklungskonzepts und Sonstige Änderung
Nutzung:	Grünfläche
Bezug zum öEK:	§ 2 Abs. 5 Z. 4 bzw. § 3 Abs. 4 Z. 4
Erläuterung:	Die Festlegung als „Wohngebiet“ und die Dichtefestlegung von 40 EW/ha erfolgt in Anpassung an die Festlegungen des angrenzenden Wohngebietes.

Für diese Liegenschaft liegt ein Geotechnisches Gutachten vor.

Vgl. Geotechnisches Gutachten zur Liegenschaft Steinbachstraße 109, Verf.: GEOTECHNIK ADAMT ZT GmbH, Brunn am Gebirge, August 2011 (dieses Gutachten ist im Anhang des „Erläuterungs- und Umweltberichts zum Örtlichen Raumordnungsprogramm 2012“ beigelegt).

Auf S. 16 heißt es:

„Der Unterzeichnete kommt dabei unter Einbeziehung der regionalen Geologie sowie der unmittelbar auf dem Grundstück durchgeführten Erkundungsmaßnahmen zum Schluss, dass die Bebaubarkeit des betreffenden Grundstücks grundsätzlich gegeben und ohne nennenswerte Einschränkungen möglich ist.

Begründet wird dies durch den Umstand, dass auf der Liegenschaft selbst keine Rutsch- bzw. Kriechbewegungen erkennbar sind, der oberhalb situierte Hang zwar Merkmale von Kriechbewegungen aufweist, jedoch keine Gefährdung für das Grundstück darstellt, der Untergrund trotz geneigter Oberfläche aufgrund der für die Flyschzone vergleichsweise günstigen bodenphysikalischen Eigenschaften als für Baumaßnahmen geeignet eingestuft werden kann und darüber hinaus weitere Gefährdungspotenziale, wie Muren, Schuttströme, Oberflächenwässer und Hochwasser im Steinbachtal für die gegenständliche Liegenschaft vernachlässigbar sind.“

Die Ergebnisse der raumordnungsfachlichen Untersuchungen zu diesem Widmungsvorhaben sind unter Pkt. 5 dargestellt.

Änderungsnummer:	55
Lage:	Nördlicher Abschnitt der Beethovengasse
Bestand:	Grünland-Land- und Forstwirtschaft
Planung:	Öffentliche Verkehrsfläche
Änderungskategorie:	Anpassung an den Naturstand

Nutzung: Umkehrplatz
Bezug zum öEK: ----
Erläuterung: Es erfolgt eine Einbindung der gemeindeeigenen Umkehrfläche in die Widmungsart „öffentliche Verkehrsfläche“.

Änderungsnummer: 56
Lage: Nördliches Ende der Beethovengasse
Bestand: Öffentliche Verkehrsfläche
Planung: Grünland-Land- und Forstwirtschaft
Änderungskategorie: Anpassung an den Naturstand
Nutzung: Wald
Bezug zum öEK: ----
Erläuterung: Der rechtskräftig gewidmete Umkehrplatz muss angesichts des lediglich in rund 40 m entfernt liegenden bestehenden Umkehrplatzes (vgl. vorhergehender Änderungspunkt) nicht aufrecht erhalten bleiben, da gemäß § 71 Abs. 3 NÖ BO 1996, LGBl. 8200-18 am Ende einer Sackgasse nur kann ein Umkehrplatz erforderlich ist, wenn es ihre Länge und Breite erfordert.

Änderungsnummer: 57
Lage: Steinbachstraße
Bestand: Bauland-Wohngebiet, Wohndichte 40
Planung: Grünland-Wasserfläche
Änderungskategorie: Anpassung an die amtliche Katastermappe und an den Naturstand
Nutzung: Fließendes Gewässer
Bezug zum öEK: ----
Erläuterung: Im bisher rechtskräftigen Flächenwidmungsplan mit der Plangrundlage DKM 2004 ist die Baulandabgrenzung ebenfalls entlang der Grundstücksgrenze festgelegt.

Änderungsnummer: 58
Lage: Buchengasse
Bestand: Öffentliche Verkehrsfläche
Planung: Grünland-Land- und Forstwirtschaft
Änderungskategorie: Sonstige Änderung der Widmungsart
Nutzung: Lt. DKM 2011 ist die Fläche nicht als Wald, sondern als

Straßenanlage gekennzeichnet. In der Natur stellt dieser Bereich allerdings einen Graben dar und es gibt weder eine Furt noch sonst eine Anlage, die als begeh- oder befahrbar zu erkennen wäre.

Bezug zum öEK: ----

Erläuterung: Die Buchengasse stellt in der Natur eine etwa 4 m breite Fahrbahn dar mit Grünstreifen beidseitig der Fahrbahn, die auch als Stellplatzfläche genutzt werden.

Die Buchengasse endet am äußeren Rand der Baulandfläche bzw. an der Fußwegverbindung zwischen Beethovengasse und der Steinbachstraße (Jägersteig).

Im bisher rechtskräftigen Flächenwidmungsplan ist eine nördliche Fortsetzung der Buchengasse als „öffentliche Verkehrsfläche“ ausgewiesen. In der Natur stellt sich dieser Bereich als steiler Graben dar. Eine Überbrückung dieses Grabens für eine straßenbauliche Anlage würde einen vergleichsweise hohen finanziellen Aufwand erfordern, zumal kein Erschließungserfordernis von gewidmeten Baulandflächen besteht bzw. im Falle eine Baulandwidmung des Grundstücks Nr. 1694/2 (östlich liegende Teilfläche der „Untersuchungsfläche Nr. 2 gemäß § 2 Abs. 5 öEK) nur ein Bauplatz erschlossen würde.

Änderungsnummer: 59

Lage: Zwischen Beethovengasse und Buchengasse

Bestand: Öffentliche Verkehrsfläche

Planung: Grünland-Land- und Forstwirtschaft

Änderungskategorie: Sonstige Änderung der Widmungsart

Nutzung: Wald lt. DKM 2011

Bezug zum öEK: ----

Erläuterung: Im bisher rechtswirksamen Flächenwidmungsplan ist zwischen der Beethovengasse und der im bisher rechtskräftigen Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Verlängerung der Buchengasse eine „öffentliche Verkehrsfläche“ mit einer Breite von etwa 2,5 m ausgewiesen. In der Natur besteht dieser Fußweg nicht. In unmittelbarer Nähe ist ebenfalls ein Fußweg als „öffentliche Verkehrsfläche“ gewidmet (Jägersteig), der in der Natur auch vorhanden ist und die Beethovengasse fußläufig mit der Buchengasse verbindet.

Die Beibehaltung des ggst. als „öffentliche Verkehrsfläche“ Fußweges ist daher nicht erforderlich und im Zusammenhang mit der nicht bestehenden Anknüpfung an ein öffentliches Wegenetz nicht zweckmäßig.

Änderungsnummer:	60
Lage:	Buchengasse
Bestand:	Grünland-Land- und Forstwirtschaft
Planung:	Öffentliche Verkehrsfläche
Änderungskategorie:	Sonstige Änderung der Widmungsart
Nutzung:	Grünfläche
Bezug zum öEK:	----
Erläuterung:	<p>Gemäß § 71 Abs. 3 NÖ BO 1996, LGBl. 8200-18 ist am Ende einer Sackgasse ein Umkehrplatz vorzusehen, wenn es ihre Länge und Breite erfordert. Im bisher rechtskräftigen Flächenwidmungsplan ist am Ende der Buchengasse kein Umkehrplatz ausgewiesen.</p> <p>Die Buchengasse ist ca. 220 m lang und ca. 7,5 m breit (Straßenbreite gemäß DKM). Tatsächlich beträgt die befestigte Fahrbahnbreite ca. 4 m. Aufgrund der teils steilen Hanglage werden die privaten Pkw vielfach auf der Straße geparkt, wodurch der Bewegungsraum der Straße zusätzlich verschmälert wird.</p> <p>Diese Situation bedingt, dass faktisch keine Wendemöglichkeit für Einsatzwagen besteht.</p> <p>Gemäß Vorgaben der NÖ Bauordnung hat ein Umkehrplatz eine Mindestfläche von 12,5 mal 12,5 m aufzuweisen. Hierzu ist eine Erweiterung der Straße im Bereich des Grünsptizes am Ende der Buchengasse vorgesehen. Diese Erweiterungsfläche liegt zwar im Hangbereich, der zum Graben hin abfällt.</p> <p>Die Anordnung eines Umkehrplatzes an dieser Stelle scheint aber weniger aufwändig als im Anschluss an die ausgeführte Straße nördlich des Jägersteiges, da der größte Teil des Umkehrplatzes bereits ausgeführt ist bzw. die Straße als solche genützt werden kann. Zum anderen ist der Hang nördlich des Jägersteiges weit steiler und fällt unmittelbar zum wasserführenden Graben ab.</p>
Kentlichmachung:	R.a
Lage:	Unterhang des Allerheiligenberges
Grundstücksnr.:	1323 - 1336, 1338 – 1340, 1342 – 1343, 1405 – 1417, 1690/2, 1690/4, 1690/6, 1694/1, 1694/2, 1694/3
Bestand:	Grünland-Land- und Forstwirtschaft
Planung:	Kentlichmachung als rutschgefährdete Fläche
Nutzung:	Wald, ein Wohngebäude (gewidmet als Grünland-Erhaltenswertes Gebäude „Geb“ Nr. 1)
Bezug zum öEK:	----
Erläuterung:	<p>Diese Kentlichmachung beruht auf eine Stellungnahme des Geologischen Dienstes des Amtes der NÖ Landesregierung, Kennz.: BD1-G-303/003-2006, Datum: 07. Juli 2006 (siehe Anhang im „Erläuterungs- und Umweltbericht zum Örtlichen</p>

Raumordnungsprogramm 2012“).

Zu diesen Grundstücken lautet die die Stellungnahme, dass der Untergrund geologisch von der der Flyschzone zuzurechnenden Altlenzbach-Formation aufgebaut wird.

Aufgrund der beschriebenen Umstände könne noch nicht geschlossen werden, dass eine Bebaubarkeit der betreffenden Grundstücke grundsätzlich nicht gegeben sei.

„Um eine verbindliche Aussage treffen zu können, ob die Eignung zur Bebaubarkeit gegeben ist und ob dies für die gesamte Fläche oder für Teilflächen gilt, wären – verteilt über die gesamte Fläche – Untergundaufschlüsse in Form von Grabungen oder Bohrungen und eine nachfolgende Beurteilung erforderlich.“

Bezüglich der Situation auf dem Grundstück Nr. 1344 siehe Änderungspunkt Nr. 54.

Kentlichmachung:	R.b
Lage:	Unterhang des Allerheiligenberges zwischen der Beethovengasse und Buchengasse
Grundstücksnr.:	1694/1, 1694/2 und 1694/3
Bestand:	Grünland-Land- und Forstwirtschaft
Planung:	Kentlichmachung als rutschgefährdete Fläche
Nutzung:	ungenutzt, Wald lt. DKM 2011
Bezug zum öEK:	----
Erläuterung:	<p>Diese Kentlichmachung beruht zum einen auf eine Stellungnahme des Geologischen Dienstes des Amtes der NÖ Landesregierung, Kennz.: BD1-G-303/003-2006, Datum: 07. Juli 2006 (siehe Anhang im „Erläuterungs- und Umweltbericht zum Örtlichen Raumordnungsprogramm 2012“).</p> <p>Zum anderen liegt für die Fläche zwischen der Beethovengasse und der im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Verlängerung der Buchengasse ein aktuelles geologisch-geotechnisches Gutachten vor (Verf.: Arbeitsgemeinschaft Nowy ZT GmbH – OM Ziviltechnik Geologie, Datum: 29.04.2011) mit dem Untersuchungsergebnis, dass „[...] eine Eignung des Anschüttungsmaterials als Baugrund ohne zusätzliche technische Maßnahmen nicht gegeben [...]“ sei (vgl. S. 13 des Gutachtens).</p> <p>Die Flächenabgrenzung der betreffenden Zone beruht auf der Darstellung im genannten Gutachten und umfasst die Außengrenze des Anschüttungsmaterials (vgl. S. 9 des Gutachtens).</p>

Kentlichmachung:	R.c
Lage:	Unterhang des Allerheiligenberges zwischen der Beethovengasse und Buchengasse
Grundstücksnr.:	1310
Bestand:	Bauland-Wohngebiet, Wohndichte 40
Planung:	Kentlichmachung als rutschgefährdete Fläche
Nutzung:	Wohngebäude
Bezug zum öEK:	----
Erläuterung:	<p>Diese Kentlichmachung beruht auf eine Stellungnahme des Geologischen Dienstes des Amtes der NÖ Landesregierung, Kennz.: BD1-G-303/003-2006, Datum: 07. Juli 2006 (siehe Anhang im „Erläuterungs- und Umweltbericht zum Örtlichen Raumordnungsprogramm 2012“).</p> <p>Darin heißt es auf S. 2: „[...] Wohl aber sind aus der unmittelbaren Nachbarschaft, auf dem Grundstück des Hauses Buchengasse 20 (Gst. Nr. 1310) aus den Jahren 1975 und 1980 je eine Rutschung bekannt.“</p> <p>Es liegen auf Anfrage des Verfassers bei der Gemeinde Mauerbach keine Untersuchungsergebnisse vor, die eine dementsprechende Gefährdung ausschließen würden.</p>

Kentlichmachungen Nr. G:

Vgl. Pkt. 3.1 – Gefährdungsbereiche.

4.10 Karte 10 – Bereich Steinbachsiedlung

Änderungsnummer: 61
Lage: Steinbachsiedlung - Eichenwaldgasse
Bestand: Bauland-Wohngebiet, Wohndichte 40
Planung: Grünland-Land- und Forstwirtschaft
Änderungskategorie: Anpassung an die amtliche Katastermappe und an den Naturstand
Nutzung: Wald
Bezug zum öEK: ----
Erläuterung: Siehe Änderungskategorie.

Änderungsnummer: 62
Lage: Steinbachstraße
Bestand: Bauland-Wohngebiet, Wohndichte 40
Planung: Öffentliche Verkehrsfläche
Änderungskategorie: Sonstige Änderung der Widmungsart
Nutzung: Zufahrt zu einem Wohnhaus über den Steinbach
Bezug zum öEK: ----
Erläuterung: Im Zuge der erstmaligen Digitalisierung des Bebauungsplans für diesen Bereich (Mappenblatt Nr. 3) stellte sich heraus, dass in diesem Bereich eine Unschärfe der Abgrenzung der Baulandfläche besteht, die im Zuge der erstmaligen Digitalisierung des Flächenwidmungsplans entstand.

Diese Unschärfe wird in Anpassung an die Festlegung des bisher analog dargestellten rechtskräftigen Bebauungsplans Mbl. 3 bzw. auch in Anpassung an den Stand der Katastermappe korrigiert.

Änderungsnummer: 63
Lage: Steinbachsiedlung - Passauerwaldgasse 7 – 9
Bestand: Grünland-Erhaltenswertes Gebäude („Geb“), Nr. 11
Planung: Löschung Geb
Änderungskategorie: Sonstige Änderung der Widmungsart
Nutzung: Gartenhäuschen
Bezug zum öEK: ----
Erläuterung: Das Gebäude stellt kein Hauptgebäude dar (Gemäß § 4 Z. 7 NÖ BO 1996: kein Aufenthaltsraum, untergeordneter Verwendungszweck, max. 100 m², max. 1 Geschoß); weiters ist

für dieses Objekt keine Bauakte vorhanden.

Das Datenblatt dieses Gebäudes ist in der Datenblattsammlung aller im bisher rechtsgültigen Flächenwidmungsplan ausgewiesenen „Geb“ enthalten (Teil des Auflageentwurfes), siehe Broschüre Broschüre „`Geb`-Datenblätter“.

Auf demselben Grundstück steht ein weiteres Gebäude, das als „Geb“ Nr. 12 ausgewiesen ist.

Kennlichmachungen Nr. G:

Vgl. Pkt. 3.1 – Gefährdungsbereiche.

4.11 Karte 11 – Steinbachstraße

Änderungsnummer: 64

Lage: Ende der Passauerwaldgasse

Bestand: Grünland-Land- und Forstwirtschaft

Planung: Öffentliche Verkehrsfläche

Änderungskategorie: Anpassung an die amtliche Katastermappe und an den Naturstand

Nutzung: Straßenanlage

Bezug zum öEK: ----

Erläuterung: Gemäß § 71 Abs. 3 NÖ Bauordnung 1996 sind am Ende von Sackgassen, wenn es ihre Lage und Breite erfordert, Umkehrplätze anzuordnen.

Die Passauerwaldgasse ist ab der Einmündung der Sackgasse etwa 130 m lang und so schmal, dass keine Wendemöglichkeit für Einsatzwägen besteht.

In der Natur befindet sich am Ende der Passauerwaldgasse bereits eine Umkehrfläche, die im bisher rechtskräftigen Flächenwidmungsplan aber nicht entsprechend ausgewiesen ist.

Änderungsnummer: 65

Lage: Nördlich Steinbachsiedlung

Bestand: Grünland-Erhaltenswertes Gebäude („Geb“), Nr. 27

Planung: Löschung Geb

Änderungskategorie: Sonstige Änderung der Widmungsart

Nutzung: Unterstand für Schafe

Bezug zum öEK: ----

Erläuterung: Das Gebäude stellt kein Hauptgebäude dar (Gemäß § 4 Z. 7 NÖ BO 1996: kein Aufenthaltsraum, untergeordneter Verwendungszweck, max. 100 m², max. 1 Geschoß); weiters ist für dieses Objekt keine Bauakte vorhanden.

Das Datenblatt dieses Gebäudes ist in der Datenblattsammlung aller im bisher rechtsgültigen Flächenwidmungsplan ausgewiesenen „Geb“ enthalten (Teil des Auflageentwurfes), siehe Broschüre Broschüre „`Geb`-Datenblätter“.

Änderungsnummer: 65.a

Lage: Nördlich Steinbachsiedlung

Bestand: Grünland-Erhaltenswertes Gebäude („Geb“), Nr. 26

Planung: Verschiebung des „Geb“ Nr. 27

Änderungskategorie: Sonstige Änderung der Widmungsart

Nutzung: Wohngebäude

Bezug zum öEK: ----

Erläuterung: Lt. bisher rechtskräftigem Flächenwidmungsplan ist das „Geb“ Nr. 26 auf dem Grundstück Nr. 512/9 ausgewiesen. Dieser Standort wurde im Rahmen der erstmaligen Digitalisierung des Flächenwidmungsplans von der analogen Fassung des Flächenwidmungsplans übernommen.

Im Zuge der Grundlagenerhebung und der Fotodokumentation der Objekte im Grünland stellte sich heraus, dass an diesem Standort kein Gebäude existiert, was angesichts der Grundstückskonfiguration einer schmal zugeschnittenen Fläche zwischen Steinbachstraße und Steinbach auch nicht verwundert. Wohl aber befindet sich auf dem nördlich angrenzenden Grundstück ein Wohngebäude, das im bisher rechtskräftigen Flächenwidmungsplan nicht als „Geb“ ausgewiesen ist, sondern auf einer als „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ ausgewiesenen Fläche. Es handelt sich eindeutig um keinen landwirtschaftlichen Betrieb.

Das Datenblatt dieses Gebäudes ist in der Datenblattsammlung aller im bisher rechtsgültigen Flächenwidmungsplan ausgewiesenen „Geb“ enthalten (Teil des Auflageentwurfes), siehe Broschüre „Geb“-Datenblätter“.

Kenntlichmachungen Nr. G:

Vgl. Pkt. 3.1 – Gefährdungsbereiche.

Kenntlichmachung neu hinzugekommene Waldflächen (Fo):

Vgl. Pkt. 3.2 - Sonstige Kenntlichmachungen.

4.12 Karte 12 – Bereich Hirschengarten

Änderungsnummer:	66
Lage:	Hirschengarten
Bestand:	Öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz
Planung:	Private Verkehrsfläche - Parkplatz
Änderungskategorie:	Anpassung an den Naturstand
Nutzung:	Privater Parkplatz
Bezug zum öEK:	----
Erläuterung:	<p>Lage innerhalb des Europaschutzgebietes FFH- und VS-Gebiet „Wienerwald – Thermenregion“ sowie innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald“.</p> <p>Die Standortfläche des ehemaligen Gastronomiebetriebes „Flic-Flac“ ist im bisher rechtskräftigen Flächenwidmungsplan zur Gänze als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung eines Parkplatzes ausgewiesen. Das Gebäude ist als „Grünland-Erhaltenswertes Gebäude“ mit der Nr. 38 gewidmet.</p> <p>Tatsächlich befindet sich die Fläche in Privatbesitz und es erfolgt eine Umwidmung in Anpassung an die Bestandsituation.</p>

Änderungsnummer:	67
Lage:	Hirschengarten
Bestand:	Öffentliche Verkehrsfläche
Planung:	Grünland-Land- und Forstwirtschaft
Änderungskategorie:	Anpassung an den Naturstand
Nutzung:	<p>Entlang des Gewässers (Rauchbuchbach) erstreckt sich ein ca. 3 -15 m breiter Gehölzstreifen, der südliche Abschnitt des Gehölzstreifens ist in der DKM 2011 als Wald kenntlich gemacht. Die übrige Fläche stellt die zum ehemaligen Hotel zugehörige Außenanlage bzw. Gartenfläche dar.</p>
Bezug zum öEK:	----
Erläuterung:	<p>Lage innerhalb des Europaschutzgebietes FFH- und VS-Gebiet „Wienerwald – Thermenregion“ sowie innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald“.</p> <p>Diese Widmungsänderung erfolgt im Zusammenhang mit dem vorhergehenden Änderungspunkt.</p> <p>Die Flächen außerhalb des privaten Parkplatzes sind im südlichen Bereich als Wald und im Umfeld des Gebäudes als Gartenfläche genutzt. Entlang des Gewässers erstreckt sich ein Gehölzstreifen und die Gewässerrandzone liegt innerhalb der Roten und der Gelben Gefahrenzone.</p>

Kennlichmachungen Nr. G:

Vgl. Pkt. 3.1 – Gefährdungsbereiche.

Kennlichmachung neu hinzugekommene Waldflächen (Fo):

Vgl. Pkt. 3.2 - Sonstige Kennlichmachungen.

4.13 Karte 13 – Bereich Hauptstraße in Untermauerbach

Kenntlichmachungen Nr. H:

Vgl. Pkt. 3.1 – Gefährdungsbereiche.

Kenntlichmachung neu hinzugekommene Waldflächen (Fo):

Vgl. Pkt. 3.2 - Sonstige Kenntlichmachungen.

4.14 Karte 14 – Bereich Hainbuch

Kenntlichmachung Nr. G:

Vgl. Pkt. 3.1 – Gefährdungsbereiche.

Kenntlichmachung neu hinzugekommene Waldflächen (Fo):

Vgl. Pkt. 3.2 - Sonstige Kenntlichmachungen.

5 Raumordnungsfachliche Untersuchungsergebnisse

5.1 Widmungsvorhaben Steinbachstraße, Änderungsnr. 54

5.1.1 Änderungsvorhaben

Umwidmung des Grundstücks Nr. 1344 von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ in „Bauland-Wohngebiet“ mit der Wohndichte 40.

5.1.2 Änderungsanlass

Das Grundstück Nr. 1344 ist Teil der „Untersuchungsflächen“ gemäß § 2 Abs. 5 des örtlichen Entwicklungskonzepts der Gemeinde Mauerbach (öEK).

„Untersuchungsflächen“ sind gemäß öEK als Grünland ausgewiesene Baulücken, deren natürliche Baulandeignung bisher nicht gegeben ist bzw. durch entsprechende Untersuchungen zu prüfen ist, ob eine Gefährdung gemäß § 15 Abs. 3 NÖ ROG 1976 besteht.

Sollte nachweislich die Gefährdung gemäß § 15 Abs. 3 NÖ ROG 1976 idgF beseitigt oder nachweislich eine natürliche Baulandeignung gegeben sein, beabsichtigt die Gemeinde Mauerbach die Ausweisung der betreffenden Fläche als Bauland-Wohngebiet.

Eine allgemeine Erläuterung und Begründung für eine Baulückenschließung siehe „Erläuterungs- und Umweltbericht zum Raumordnungsprogramm 2012 der Marktgemeinde Mauerbach“.

5.1.3 Lagebezug zum Siedlungsgebiet

Das Gst. Nr. 1344 liegt am östlichen Rand des Siedlungsgebietes „Allerheiligenberg“ in Mauerbach direkt an der Steinbachstraße, daran schließt östlich im Landesgebiet von Wien ein Siedlungsstreifen an, der sich östlich entlang des Steinbachtals erstreckt (s. Abb. auf nächster Seite).

Das Grundstück befindet sich in einer Baulücke, die zwischen dem südlich angrenzenden Wohngebiet und dem nördlich liegenden „Geb“ Nr. 1 sowie dem östlich anschließenden Wohngebiet in Wien liegt.

Das „Geb“ Nr. 1 stellt ein Wohngebäude dar und liegt auf einem Grundstück mit einer Größe von ca. 1.100 m². Die drei südlich liegenden Grundstücke haben ein Gesamtausmaß von insgesamt ca. 1.800 m².

Das ggst. Grundstück Nr. 1344 ist 588 m² groß und schließt unmittelbar an ein gewidmetes Wohngebiet an. Die Erschließung der Fläche ist durch die Steinbachstraße gegeben.



Abbildung: Lage der Fläche (Quelle: <http://www.intermap1.noel.gv.at/webgisatlas>)

5.1.4 Bestehende Nutzungen auf der Standortfläche und in der Umgebung

Die ggst. Fläche ist lt. DKM 2011 als Wald im Sinne des Forstgesetzes 1975 ausgewiesen.

Lt. Geotechnischem Gutachten (Verf. GEOTECHNIK ADAM ZT GmbH, Brunn am Gebirge, August 2011) befinden sich auf dem Grundstück Fragmente eines Gebäudes, für das einst eine Baubewilligung erteilt worden war. Wann bzw. aus welchem Anlass die Umwidmung erfolgte, ist lt. diesem Gutachten nicht aktenkundig (das Gutachten liegt dem Anhang im „Erläuterungsbericht zum Örtlichen Raumordnungsprogramm 2012“ bei).

Südlich grenzt eine mit Einfamilienhäusern bebaute Wohngebietsfläche an, westlich und nördlich Waldflächen, die sich bis zum Wohngebiet an der Beethovengasse bzw. bis zum Ortsteil „Steinbach“ erstrecken. Zwischen der ggst. Fläche und dem Ortsteil Steinbach befindet sich in etwa 30 m Entfernung das als „Geb“ Nr. 1 ausgewiesene Wohngebäude.

Östlich schließt ein in Wien gelegenes Wohngebiet in ebener Lage an, das eine ähnliche siedlungsstrukturelle Charakteristik aufweist wie das Siedlungsgebiet „Allerheiligenberg“, die durch Einfamilienhäuser – allerdings in Hanglage – gekennzeichnet ist.

5.1.5 Überörtliche Vorgaben und Nutzungsbeschränkungen

5.1.5.1 Regionales Raumordnungsprogramm Südliches Wiener Umland, LGBl. 8000/85-3

Für die ggst. Fläche sind keine Bestimmungen dieser Verordnung rechtswirksam. Nördlich in rund 50 m Entfernung ist eine Regionale Siedlungsgrenze gemäß § 5 Abs. 1 Z. 1 dieser Verordnung ausgewiesen.

Das Planungsvorhaben bildet somit keinen Widerspruch zum Regionalen Raumordnungsprogramm.

5.1.5.2 Verordnung über die Kern- und Pflegezonen des Biosphärenpark Wienerwald, LGBl. 5760/1-0

Die ggst. Fläche liegt lt. Plandarstellung dieser Verordnung innerhalb einer Pflegezone des Biosphärenparks „Wienerwald“. Diese Pflegezone beginnt unmittelbar im Anschluss an die südlich angrenzende Baulandfläche, erstreckt sich entlang der Steinbachstraße und verläuft entlang des Grabens zwischen den Siedlungsteilen Allerheiligenberg und Steinbach Richtung Nordwesten bis auf Höhe der Beethovengasse. Die nächstliegende Kernzone liegt in rund 750 m Entfernung im Gebiet des „Mauerecks“.

Gemäß § 2 Abs. 2 dieser Verordnung darf in Pflegezonen eine Baulandwidmung nur dann festgelegt werden, wenn

„a) dies der Verbesserung der Siedlungsstruktur (z.B. Schließung von Baulücken, Abrundung von Siedlungsgebieten) und

b) im Gemeindegebiet für die beabsichtigte Widmung keine andere Fläche in Betracht kommt.“

zu a) Die ggst. Fläche befindet sich in einer Baulücke, die an drei Seiten von bebauten Flächen umgeben ist (Baulandfläche an der Steinbachstraße im Süden, „Geb“ Nr. 1 im Norden, Wohngebiet im Osten).

zu b) Siehe „Erläuterungs- und Umweltbericht zum örtlichen Raumordnungsprogramm 2012 der Marktgemeinde Mauerbach“ unter Pkt. 2.4.6.2.

5.1.5.3 Gefährdungen gemäß § 15 Abs. 3 NÖ ROG 1976, LGBl. 8000-24

Lt. Geotechnischem Gutachten besteht für die Fläche keine Gefährdung und eine Bebaubarkeit sei ohne nennenswerte Einschränkung möglich.

Die Fläche liegt außerhalb der Roten oder der Gelben Gefahrenzone und außerhalb eines 100-jährlichen Hochwasserüberflutungsgebietes.

Sonstige Gefährdungen sind für die Fläche keine bekannt.

5.1.5.4 Weitere überörtliche Vorgaben

Die Fläche ist lt. DKM 2011 als Wald im Sinne des Forstgesetzes 1975 ausgewiesen.

Eine forstrechtliche Rodungsbewilligung ist Gegenstand im Rahmen eines nachfolgenden Baubewilligungsverfahrens.

5.1.6 Verträglichkeitsprüfung gemäß § 2 NÖ ROG 1976 idgF

▪ Grundlagen

Der hintere bzw. westlich gelegene Teil des Gst. Nr. 1344 liegt innerhalb des Natura 2000 Vogelschutzgebietes „Wienerwald Thermenregion“, so wie auch die entsprechende Teilfläche des im Bauland gelegenen südlich angrenzenden Nachbargrundstücks Nr. 1345.

Die Fläche unterliegt somit dem § 2 NÖ ROG 1976, wonach die *„Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Europaschutzgebietes zu prüfen“* ist.

▪ **Befund**

Als Schutzobjekte sind lt. NÖ Atlas folgende Vogelarten ausgewiesen: Wespenbussard, Schwarzspecht, Grauspecht, Halsbandschnäpper und Mittelspecht.

Nördlich grenzt das FFH-Gebiet an mit folgenden Schutzobjekten: Hirschkäfer, Veilchenblauer Wurzelhalsschnellkäfer, Labkraut-Eichen-Hainbuchenwälder, Mullbraunerde-Buchenwälder, Hainsimsen-Buchenwälder.

▪ **Auswirkungen**

Erhebliche Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter sind nicht zu erwarten, da sich die Fläche zum einen innerhalb einer Baulücke befindet, zum anderen im unmittelbaren Anschluss an bebaute Wohngebietsflächen und an einer Sammelstraße.

Weiters ist das betreffende Grundstück lediglich knapp 600 m² groß, sodass auch nach Konsumation der Fläche entsprechend der Widmungsart „Bauland-Wohngebiet“ kein relevanter Flächenverlust des Vogelschutzgebietes gegeben sein wird.

Angesichts dieser Lagebedingung und der Flächendimension ist nicht zu erwarten, dass es durch eine Baulandkonsumation dieser Fläche zu erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter im Vergleich zur bestehenden Situation kommen wird.

Im Übrigen siehe „Erläuterungsbericht zum Örtlichen Raumordnungsprogramm 2012“ unter Pkt. 2.4.7.3.

▪ **Zusammenfassende Schlussfolgerung**

Das ggst. Planungsvorhaben lässt keine erhebliche Beeinträchtigung eines Europaschutzgebietes als möglich erscheinen.

5.1.7 Verträglichkeit mit Schutzzielen des Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald“

▪ **Grundlagen**

Das Grundstück Nr. 1344 liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald“ und unterliegt daher den Bestimmungen gemäß § 8 Abs. 2 NÖ NSchG, LGBl. 5500-8.

„In Landschaftsschutzgebieten hat die Landesregierung vor Genehmigung des örtlichen Raumordnungsprogramms oder seiner Änderungen (§§ 21 und 22 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000), mit Ausnahme der Änderung der Widmungsart innerhalb des Wohnbaulandes und der Festlegung der Widmungsart Land- und Forstwirtschaft im Grünland, sowie im Verordnungsprüfungsverfahren von Bebauungsplänen (§ 88 der NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl. 1000) ein Gutachten eines Naturschutzsachverständigen zur Auswirkung auf die in Abs. 4 genannten Schutzgüter sowie eine Stellungnahme der NÖ Umweltschutzbehörde einzuholen.“

Die Schutzgüter sind das Landschaftsbild, der Erholungswert der Landschaft, die ökologische Funktionstüchtigkeit im betroffenen Lebensraum, die Schönheit oder Eigenart der Landschaft oder der Charakter des betroffenen Landschaftsraumes. Der Aspekt ökologische Funktionsfähigkeit wird unter Pkt. 5.1.6 behandelt.

Die Genehmigung für die Umwidmung in Bauland ist zu versagen, wenn diese Schutzgüter nachhaltig beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigung nicht durch Vorschreibung von Vorkehrungen weitgehend ausgeschlossen werden kann.

▪ **Befund**

Die ggst. Fläche schließt unmittelbar an bebaute Flächen an und liegt an einer Sammelstraße. Rund 30 m weiter nördlich befindet sich ein im Grünland gelegenes Wohngebäude („Geb“ Nr. 1), das den nördlichen Siedlungsabschluss dieses Gebietes darstellt.

Die Fläche umfasst 588 m² und ist Teil einer Baulücke, die an drei Seiten von bebauten Flächen umgeben ist. Die Baulücke stellt keinen Teil eines landschaftsbildprägenden Grünkeils dar. Dieser erstreckt sich weiter nördlich im Bereich des Grabens zwischen den Siedlungsgebieten „Allerheiligenberg“ und „Steinbach“. Dieser Grünkeil wird durch im Regionalen Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland ausgewiesene „Regionale Siedlungsgrenzen“ geschützt. Die ggst. Fläche liegt jedoch außerhalb dieser Siedlungsgrenzen bzw. des angesprochenen Grünkeils.

▪ **Auswirkungen**

Die Flächeninanspruchnahme und die Zerschneidungswirkungen werden als unerheblich eingestuft, da sich die Standortfläche innerhalb einer Baulücke befindet und außerhalb des oben angesprochenen Grünkeils liegt. Die visuellen Auswirkungen werden als gering gewertet, da sich die Standortfläche im Siedlungsverband befindet und keinen im Landschaftsraum isolierten Standort beansprucht, der eine landschaftsbildprägende Wirkung inne hat.

▪ **Zusammenfassende Schlussfolgerung**

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes sind aus den genannten Gründen nicht gegeben.

5.1.8 Übereinstimmung mit dem örtlichen Raumordnungsprogramm

Die ggst. Fläche ist im örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Mauerbach als „Untersuchungsfläche“ ausgewiesen mit der Absichtserklärung einer Baulandwidmung im Falle einer gegebenen natürlichen Baulandeignung (vgl. § 2 Abs. 5 öEK der Marktgemeinde Mauerbach).

5.1.9 Zusammenfassende Beurteilung

Der Anlass der Baulandwidmung sowie die Untersuchung von Planungsvarianten sind im Rahmen der fachlichen Begründung einer Baulückenschließung an der Steinbachstraße im „Erläuterungs- und Umweltbericht zum Raumordnungsprogramm 2012 der Marktgemeinde Mauerbach“ dargestellt.

Es sind keine Widersprüche zu überörtlichen oder örtlichen Festlegungen oder zu erkennen. Eine Teilfläche liegt zwar innerhalb des Natura 2000-Vogelschutzgebietes, das gesamte Grundstück innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Wienerwald und innerhalb der Pflegezone des Biosphärenparks Wienerwald. Auf Basis der durchgeführten Untersuchungen ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen.

Die Fläche liegt lt. DKM 2011 auf einer Waldfläche gemäß Forstgesetz 1975. Die Abstimmung mit der Forstbehörde bzw. eine Rodungsbewilligung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durchzuführen.

6 Anhang

6.1 Grundstücksliste der von der Flächenwidmungsplanänderung Nr. 12 betroffenen Grundstücke

Marktgemeinde Mauerbach - Von der Änderung des Fwpl Nr. 2012 (Entwurf) betroffene Grundstücke und Flächenausmaß der Änderungen

Hinweis: Die Flächenangaben resultieren aus der GIS-generierten Analyse des Auflageentwurfs.

Änderungsnummer	bestehende Widmungsart	geplante Widmungsart	Gst.Nr.	Flächen-summe	Anmerkungen
01	BK-40	BK-a	76 546 .3/1 .3/2 .3/3 .4 .5 .6 .7 .8 .96 .97 107/2 108/21 108/22 108/23 108/25 566/2 75/1 75/2 79/1 79/2 81/1 81/2 81/3	17.389	
01a	Glf	Vp	108/21	77	
02	Vö	BK-80	.5	41	
03	Glf	Vö-Fuß- und Radweg	142/36	299	
03a	Vö	Vö-Fuß- und Radweg	126/3	1.479	
04	Gspo	Ggü-Landschaftsbildschutz	126/3 137/2	9.962	
05	Gspo	Glf	126/1 129/1 137/1	22.750	
06	Glp	Ggü-Gewässerbegleitender Gehölzstreifen	135/1 136/1	2.835	

Änderungsnummer	bestehende Widmungsart	geplante Widmungsart	Gst.Nr.	Flächen-summe	Anmerkungen
07	Glp	Glf	136/1 139/1	8.680	
08	BB	Gwf	536/6 536/8 536/9	224	Gewässerparzellen
09	Ggü	Ggü-Orts- und Landschaftsbildschutz	143 145 139/1 55/3	2.914	
10	BW-40	Ggü-Orts- und Landschaftsbildschutz	142/30	1.468	
11	Ggü	Ggü-Gewässerbegleitender Gehölzstreifen	52/5 53/1 53/2 53/4	821	
12	BW-40	Vö	217/7	203	
13	Gspo	Gwf	135/2	320	
14	BK, Gp	Gwf	534/1	1.667	Gewässerparzellen
15	Glf, Vö	Ggü-Gewässerbegleitender Gehölzstreifen	41/1 41/2 41/4	318	
16	Vö, Glf	Vö-Fußweg	41/1 41/2 41/4	358	
17	BW-40	Gwf	534/1	297	
18	BK	BK-b	.37 .38 .39/1 43/1 50/2	8.201	

Änderungsnummer	bestehende Widmungsart	geplante Widmungsart	Gst.Nr.	Flächen-summe	Anmerkungen
19	BW-40	BK-b	47	11.138	
			48		
			49		
			51		
			1912		
			.113		
			.14		
			.15		
			.17		
			.18		
			.88		
			45/1		
			55/2		
			58/1		
58/5					
20	BW-40	BW-b	39/9	7.870	
21	BW-40	BK-b	25	8.718	
			26		
			.24		
			.25		
			.27		
			.830		
			28/1		
			28/2		
			34/1		
			34/3		
			34/4		
22	BW-200	BK-b	20/1	2.706	
23	BW	BW-b	245/4	7.976	
24	Ggü	Ggü-Siedlungsgliederung	245/4	4.213	
25	Vö	Vö-Fußweg	242/39	329	
			245/4		
26	BW-120	BK-b	20/2	2.641	
			20/5		
			20/7		
27	BK-250	BW-250	290/1	16.179	
			290/10		
			290/2		
			290/4		
			290/9		

Änderungsnummer	bestehende Widmungsart	geplante Widmungsart	Gst.Nr.	Flächen-summe	Anmerkungen
28	BW-40	Vö	260/6 260/7 263/10	121	
29	Vö	BW-40	260/2 260/7 263/10	42	
30	Vö	BW-40	263/2 263/4 263/4	15	
31	Gwf	Vp	272/1	161	
32	BW-40	Gwf	534/1	26	Gewässerparzelle
33	Glf	Gö	.246 267/1	395	
34	Glf	Gwf	267/1	12	Gewässerparzelle
35	Gwf	Glf	535/2	370	
36	Ggü	Ggü-Immissionsschutz	306/5	432	
37	Glf	BW-40	1909/2	1.789	
38	BW-250, Gwf	Vp	321/4 534/22	210	
39	BW-150	Glf	331	225	
40	BW-40	BK-80	320 567 568 569 570 571 572 .121 .133 .176 .177 .179 .254 .260 .581 .582 .78 479/5 479/9	5.646	

Änderungsnummer	bestehende Widmungsart	geplante Widmungsart	Gst.Nr.	Flächen-summe	Anmerkungen
41	BW-75	BK-80	.580/1 321/1 321/5 324/1 324/2 534/6	5.420	
42	BW-50	BK-80	.130 .131 325/10 325/2 325/3 325/4 325/5 325/51 325/58	6.639	
43	BW-40	BK-80	.138/1 .138/2 .156 .158 .233 .300 325/14 325/15 325/16 325/17 325/18 325/19 325/20 325/7	4.964	
44	BW-40	BW-50	.151 .154 .159 .166 .167 .776 325/21 325/22 325/23 325/24 325/25 325/26 325/27 325/8	5.212	

Änderungsnummer	bestehende Widmungsart	geplante Widmungsart	Gst.Nr.	Flächen-summe	Anmerkungen
45	BW-50	Gwf	534/22	87	Gewässerparzelle
46, 47 entfällt					
48	BW-50	BW-b	.122 .129 .171 .79 327/1 327/11 327/12 327/13 327/14 327/2 327/3 327/4 327/6 327/7	9.629	
49	BW-50	Gwf	534/2	69	Gewässerparzelle
50	BW-50	Gwf	534/7	1.020	Gewässerparzelle
51	Vö	Vö-Fußweg	331 330/5 534/22 560/2	310	
52	Vö	Glf	331 330/5	308	
53	Vö	Gwf	560/2	16	
54	Glf	BW-40	1344	588	
55	Glf	Vö	1712	153	
56	Vö	Glf	1995/1	80	
57	BW-40	Gwf	528/3	56	Gewässerparzelle
58	Vö	Glf	1711/2 1711/3	184	
59	Vö	Glf	1694/1 1694/2 1694/3	233	
60	Glf	Vö	1690/1	56	
61	BW-40	Glf	1995/1	186	Waldparzelle
62	BW-40	Vö	500	53	Gewässerparzelle
63	Geb Nr. 11	Löschung	505/16	---	

Änderungsnummer	bestehende Widmungsart	geplante Widmungsart	Gst.Nr.	Flächen-summe	Anmerkungen
64	Glf	Vö	516/1	129	
65	Geb Nr. 27	Löschung	512/1	---	
65.a	Geb Nr. 26	Geb Nr. 26 (Verschiebung)	512/7	---	
66	Vö	Vp	352/2	2.100	
67	Vö	Glf	.47 352/14 352/2 352/7	4.519	