

## **Auszug betreffend Untersuchungsfläche 1 (Waldgasse – Sportplatz)<sup>1</sup>**

### **1.2.4 Flächenwidmungsplan**

Der Flächenwidmungsplan als Teil des örtlichen Raumordnungsprogramms ist ebenfalls vom Gemeinderat zu erlassen und beinhaltet die festgelegten Widmungsarten für alle Flächen des Gemeindegebietes.

Im Flächenwidmungsplan sind weiters übergeordnete Festlegungen und Nutzungsbeschränkungen kenntlich zu machen (z.B. Gefahrenzonenplan, hundertjährige Hochwasserüberflutungsgebiete, rutschgefährdete Flächen, Europaschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet etc.). Diese Kenntlichmachungen sind keine Festlegungen der Gemeinde, sondern stellen wichtige raumrelevante Informationen außerhalb des Wirkungsbereichs der Gemeinde dar, die mit Rechtskonsequenzen verbunden sind.

Der Flächenwidmungsplan hat auf der aktuellen Digitalen Katastermappe (DKM) zu beruhen. In diesem Kataster sind die Grundstücke, ihre Nummern, die Hausflächen, die Waldflächen, sonstige Nutzungsarten enthalten. Die DKM wird vom Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen erstellt und darf nicht abgeändert werden bzw. muss unverändert in den Flächenwidmungsplan übernommen werden. Im Flächenwidmungsplan sind zumindest die Grundstücksgrenzen, die Grundstücksnummern und die Gemeindegrenze ersichtlich zu machen.

### **1.2.5 Erläuterungsbericht zum örtlichen Raumordnungsprogramm und Strategische Umweltprüfung**

Die Festlegungen des örtlichen Raumordnungsprogramms sind zu erläutern und nachvollziehbar zu begründen. Dies erfolgt in der vorliegenden Broschüre. Dieser Erläuterungsbericht enthält auch den Umweltbericht der Strategischen Umweltprüfung (SUP).

Die Durchführung einer SUP ist bei Neuerstellung eines örtlichen Entwicklungskonzepts obligatorisch. Die SUP dient im Wesentlichen der Prüfung von Umweltauswirkungen und der Alternativen bzw. Varianten von hoheitlichen Planungsvorhaben. Im Umweltbericht werden die Untersuchungsergebnisse erläutert.

Der Untersuchungsrahmen (Scoping) gibt einen Überblick über die relevanten Schutzgüter und Untersuchungsmethode. Siehe Anhang unter Pkt. 4.2.

Aufgrund der Betroffenheit des Europaschutzgebietes „Wienerwald-Thermenregion“ ist eine Plan-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 2 NÖ ROG 1976 durchzuführen. Dabei wird untersucht, ob infolge von Planungsvorhaben Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Europaschutzgebietes möglich erscheinen. Diese Prüfung erfolgt im Rahmen der SUP.

### **1.4 Kurzzusammenfassung der geplanten Festlegungen des örtlichen Entwicklungskonzepts**

Die Gemeinde Mauerbach beabsichtigt daher, eine größere im Gemeindebesitz befindliche Fläche für eine Wohngebietsnutzung zu entwickeln. In Frage kommt ein bisher als Sportplatz genutztes Areal an der Waldgasse in Nähe des Ortskernbereiches von Mauerbach. Diese Fläche liegt allerdings bisher ist einer hochwasserüberflutungsgefährdeten Zone.

Weiters befinden sich im Siedlungsverband mehrere bisher als Grünland gewidmete Baulücken, die für eine Baulückenschließung geeignet erscheinen. Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt Hochwasserüberflutungs- oder Hangrutschgefährdungen nicht ausgeschlossen werden können, sind diese Flächen im örtlichen Entwicklungskonzept – wie auch die vorher angesprochene Fläche an der Waldgasse – als „**Untersuchungsflächen**“ bezeichnet, für die bei Erfüllung der raumordnungsgesetzlichen Vorgaben für eine Baulandwidmung eine Standortentwicklung für Wohnnutzungen angestrebt wird. Im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung (SUP) und raumordnungsfachlichen Prüfung wurde untersucht, ob - abgesehen von den vorher genannten Gefährdungen – eine Baulückenschließung fachlich begründet werden kann.

---

<sup>1</sup> In diesem Auszug wurden jene Textpassagen aus dem Erläuterungs- und Umweltbericht kopiert und zusammengestellt, die sich auf die Fläche „Waldgasse“ – das Areal des jetzigen Sportplatzes beziehen (Hedwig Fritz)

## 2.4 Untersuchungsflächen

### 2.4.1 Bezug zum Wortlaut der Verordnung / Zitat

§ 2 Abs. 5: Die Untersuchungsflächen gemäß Plandarstellung zum örtlichen Entwicklungskonzept sind als Grünland gewidmete 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 Feinabgrenzung der Baulandfläche erfolgt im Zuge der Flächenwidmungsplanänderung nach einer detaillierten Prüfung der spezifischen Standortbedingungen. Weitere Festlegungen siehe unter § 2 Abs. 5 Z. 1 – 4 sowie § 3 Abs. 4.

### 2.4.3 Begründung für die Festlegung von Untersuchungsflächen

Die Berechnungen laut Grundlagenanalyse unter Pkt. 6 im Grundlagenbericht zeigen, dass die Konsumation der vorhandenen Wohnbaulandflächen (bebaute Wohnbaulandflächen plus Reserven abzüglich eines Abschlags für mittelfristig nicht verwertbare Grundstücken) eine Gesamtbevölkerungszahl von 4.900 Haupt- und Nebenwohnsitzer ergeben würde.

Lt. Analyseergebnissen besteht für einen Planungshorizont von 15 Jahren ein zusätzlicher Baulandbedarf für rund 100 Haushalte (ca. 240 Personen). Das entspricht im Falle einer Einfamilienhausstruktur einem Fehlbestand von 6,5 ha und im Falle einer mäßigen Verdichtung von rund 2,6 ha Wohnbaulandfläche.

Eine Baulandausdehnung des Siedlungsgebietes wird kategorisch ausgeschlossen und durch die Festlegung von „Baulandgrenzen“ in Ergänzung zu den gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm ausgewiesenen Regionalen Siedlungsgrenzen dokumentiert (vgl. Entwicklungsziel unter Pkt. 2.5.2).

Im Gegenzug sollen daher im Siedlungsverband gelegene Grünlandflächen im Hinblick auf eine potenzielle Eignung für eine Wohngebietsnutzung untersucht werden, um einen Teil des Wohnungsbedarfs unabhängig von den zwar vorhandenen, aber seitens der Gemeinde nicht aktivierbaren Baulandreserven abdecken zu können.

Die vollständige Baulandkonsumation der Untersuchungsflächen ergibt basierend auf der bestehenden Grundstücksstruktur und den Wohnsiedlungsdichten entsprechend der benachbarten Wohngebietsflächen zusätzlich rund 35 Haushalte bzw. rund 85 Einwohner<sup>1</sup>.

Dadurch ergibt sich - zusätzlich zu den genannten 4.900 Haupt- und Nebenwohnsitzer eine Zielgröße von rund 5.000 Haupt- und Nebenwohnsitzer.

Dies hat zur Folge, dass Mauerbach nicht die gesamte zu erwartende Nachfrage aufgrund des zu erwartenden Zuzugs abdecken wird können, aber auch nicht beabsichtigt, um hohe finanzielle Belastungen für den Gemeinbedarf und Infrastrukturbedarf zu vermeiden.

## a Untersuchungsfläche 1 - Waldgasse

Die Untersuchungsfläche Nr. 1 - Waldgasse ist lt. bisher rechtskräftigem Flächenwidmungsplan als „Grünland-Sportstätte“ gewidmet und umfasst die Grundstücke Nr. 261/2, 262, 265/2 und 266.

Diese Grünlandfläche stellt die einzige im Gemeindebesitz befindliche Fläche dar, die als potenzielle Wohnbaulandreserve in Frage kommt. Die Fläche liegt an der L121 inmitten eines Wohngebietes in Nähe des Ortskerngebietes von Mauerbach, sodass zum einen die fußläufige Erreichbarkeit von wichtigen Daseinsrichtungen gegeben ist, zum anderen kein zusätzliches Kfz-Verkehrsaufkommen in Wohnsiedlungsstraßen generiert wird.

Die Fläche liegt zwar teilweise innerhalb der Roten und Gelben Gefahrenzone, jedoch werden derzeit seitens der Gemeinde Maßnahmen geprüft, um die Fläche überflutungsfrei zu bekommen.

Sollte eine natürliche Baulandeignung hergestellt sein, strebt die Gemeinde Mauerbach die Ausweisung als „Bauland-Wohngebiet“ an, wobei die Feinabgrenzung im Rahmender Detailplanung im Zuge der Flächenwidmungsplanänderung konkret zu bestimmen



## **2.4.4 Beschreibung der Untersuchungsflächen**

### **2.4.4.1 Lage, Flächenausmaß und Topografie der Untersuchungsflächen**

#### **a Untersuchungsfläche 1 - Waldgasse**

Die Untersuchungsfläche an der Waldgasse umfasst im Wesentlichen die Fläche, die bisher als Sportplatz genutzt ist (Tennisplätze, Fußballwiese). Die Fläche ist eben. Am südlichen Rand im Übergangsbereich zum Wohngebiet besteht eine rund 4 - 5 m hohe Böschung.

Das Flächenausmaß beträgt rund 1 ha. Zur Sicherung einer Abstandszone zum Ufer des Mauerbachs ist im Falle einer Baulandwidmung der Untersuchungsfläche vorgesehen, den nördlichen Rand entweder als Grünland-Grüngürtel oder im Bebauungsplan als „Freifläche“ auszuweisen.

Die Untersuchungsfläche Nr. 1 – Waldgasse ist über eine Aufschließungsstraße abzweigend von der Waldgasse, die derzeit zum Sportplatz führt erreichbar. Die Verbindung zwischen der Waldgasse und der L121 ist über eine über den Mauerbach führende Brücke gegeben, die aufgrund der geringen Breite keinen Begegnungsverkehr zulässt. Die Sichtbarkeitsverhältnisse zwischen dem Steg und der L121 sind nach eigener Einschätzung aufgrund der Kurvenverläufe der L121 vor allem beim Einbiegen in die Waldgasse als eher ungünstig zu bezeichnen. Ein Konfliktpotenzial besteht bei überhöhter Fahrgeschwindigkeit des Fließverkehrs auf der L121.

Eine alternative Anbindungsmöglichkeit an die L121 besteht über die weiter östlich liegende zweite Zufahrt zur Waldgasse, allerdings müsste in diesem Fall die gesamte Waldgasse, die durch steile und enge Straßenverhältnisse gekennzeichnet ist, befahren werden und stellt somit keine vernünftige Variante dar. Zu überlegen sind daher in einem ersten Schritt verkehrsrechtliche Ordnungsmaßnahmen im Bereich der L121 zur Bremsung der Fahrgeschwindigkeit auf der L121.

## **2.4.5 Rechtliche Rahmenbedingungen**

### **2.4.5.2 Landschaftsschutzgebiet „Wienerwald“**

Alle Untersuchungsflächen liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald“ und unterliegen daher den Bestimmungen gemäß § 8 Abs. 2 NÖ NSchG (NÖ Naturschutzgesetz), 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. 2.4.6.3 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.

#### **2.4.5.5 Gefährdungen gemäß § 15 Abs. 3 NÖ ROG**

##### **a Untersuchungsfläche 1 – Waldgasse**

— HQ100: Teilflächen entlang des Mauerbachs.

— Wildbachgefährdung: mehr als die Hälfte der Fläche liegt innerhalb der Gelben Gefahrenzone, der östliche Rand liegt innerhalb der Roten Gefahrenzone.

— Verdachtsfläche lt. ALSAG: Dieses Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

— Über sonstige Gefährdungen ist für die Standortfläche nichts bekannt.

#### **2.4.6 Umweltmerkmale und abschätzbare Umweltauswirkungen**

##### **2.4.6.1 Schutzgut Mensch und Siedlungswesen**

###### **□ Schutzziel**

Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse des Menschen sowie Erhaltung der Standortqualität und der Entwicklungsmöglichkeiten des Siedlungsgebietes.

###### **□ Beurteilungskriterien**

Es ist zu prüfen, ob im Falle einer Baulandwidmung der Untersuchungsflächen erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzziele Gesunde Lebensverhältnisse, Standortqualität und die Entwicklungsmöglichkeit des Siedlungsgebietes zu erwarten sind.

###### **□ Umweltmerkmale**

###### **— Gesundheit des Menschen**

Alle Untersuchungsflächen liegen in einer Gefährdungszone gemäß § 15 Abs. 2 NÖ ROG 1976. Die östlich gelegene Teilfläche der Untersuchungsfläche Nr. 2 liegt in einem Graben und ist an zwei Seiten von Waldflächen umgeben. Es ist nicht von vornherein auszuschließen, dass sich die Fläche in keiner „extremen“ Schattenlage befindet.

###### **— Siedlungswesen**

Alle Untersuchungsflächen liegen in siedlungsintegrierter Lage bzw. unmittelbar anschließend an Wohngebietsflächen und es ist festgelegt, dass im Falle einer Baulandwidmung die Ausweisung als „Bauland-Wohngebiet“ zu erfolgen hat. Dabei handelt es sich um dieselbe Widmungsart wie bei den angrenzenden Baulandflächen.

Bezüglich der Untersuchungsfläche Nr. 1 – Waldgasse ist im öEK festgelegt, dass im Falle einer Baulandwidmung ihre ordnungsgemäße Verkehrsanbindung sicher zustellen ist und eine allenfalls mäßige Siedlungsdichte angestrebt wird.

Im Falle einer Baulandwidmung der Untersuchungsflächen hat die gleichzeitige Festlegung von Bebauungsbestimmungen sicherzustellen, dass eine siedlungsstrukturelle und ortsbildverträgliche Einfügung von Bebauung erfolgt.

Die Untersuchungsfläche Nr. 1 – Waldgasse umfasst zwar eine vergleichsweise größere Fläche, liegt aber in siedlungsintegrierter Lage in Nähe des Ortskerns von Mauerbach und es besteht weder eine visuelle noch eine funktionale Beziehung zwischen dem Landschaftsraum und der Untersuchungsfläche Nr. 1.

□ Im Falle einer Baulandwidmung der Untersuchungsflächen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 8 Abs. 4 NÖ NSChG 2000 gegeben.

### **a Untersuchungsfläche Nr. 1 – Waldgasse**

Lt. NÖ Atlas wäre im Falle einer Baulandwidmung im Bereich der nördlichen Teilhälfte das Schutzgut Biber (*Castor fiber*) betroffen. Die Population macht allerdings im gesamten Europaschutzgebiet von Niederösterreich nur einen geringen Teil der gesamtösterreichischen Population aus. Diese Art ist in anderen Schutzgebieten Österreichs gut abgedeckt und kommt in mehreren Ländern der EU vor.

Die betroffene Fläche ist derzeit bis zum Uferrand des Mauerbachs als Sportplatz genutzt (Fußballplatz, Tennisplätze) und unterliegt damit einer intensiven anthropogenen Nutzung. Die gegenüberliegende Uferseite grenzt an die Landesstraße L121. Lt. Ortsaugenschein konnten keine Merkmale festgestellt werden, die auf ein tatsächliches Vorkommens des Schutzguts Biber hinweisen.

Im öEK ist festgelegt, dass zum Gewässer Mauerbach hin eine Abstandszone von Bebauung freizuhalten ist.

### **3.4 Kurzdarstellung der geprüften Planungsvarianten**

Relevant für die Alternativenprüfung sind im ggst. Planungsfall – dem örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Mauerbach - die Standorte für eine etwaige Baulandwidmung, den „Untersuchungsflächen“ gemäß § 2 Abs. 5 öEK

Die „Untersuchungsflächen“ Nr. 1 – 4 sind die einzigen im Siedlungsverband gelegenen Grünlandflächen, die – abgesehen von den bestehenden bzw. nicht von vornherein auszuschließenden Gefährdungen gemäß § 15 Abs. 2 NÖ ROG 1976 – für eine Baulandwidmung in Frage kommen.

Der Standortvorteil dieser Flächen liegt darin, dass sie bereits durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen sind und Baulücken darstellen. Eine Ausnahme bildet die östlich liegende Teilfläche der Untersuchungsfläche Nr. 2: für ihre Erschließung mit dem Kfz wäre eine Verlängerung der Buchengasse erforderlich, was aufgrund der Lage in einem Graben mit einem unverhältnismäßig hohen finanziellen Aufwand verbunden wäre. Die „Untersuchungsflächen“ Nr. 2 – 4 sind in ihrem Flächenausmaß so klein (insgesamt rund 0,9 ha), dass durch den Planungsfall Null, also keine Baulandwidmung, keine nennenswerten Auswirkungen im Vergleich zu einer Baulandwidmung dieser Flächen gegeben sind. Voraussetzung ist, dass für alle Flächen eine natürliche Baulandeignung nachgewiesen werden kann.

Die „Untersuchungsfläche“ Nr. 1 – Waldgasse stellt eine potenzielle Baulandreserve im Ausmaß von rund 1 ha dar. Diese Fläche liegt in Nähe des Ortszentrums von Mauerbach an der L121, befindet sich im Gemeindebesitz und bietet im Falle einer Baulandwidmung den Vorteil, dass kurzfristig ein Wohnungsbedarf von grob geschätzt 25 Wohneinheiten abgedeckt werden könnte. Eine andere Fläche in diesem Umfang ist im Siedlungsverband nicht gegeben.

Sollte keine Baulandentwicklung dieser Fläche erfolgen (Planfall Null), so wird voraussichtlich die bisherige Nutzung als Sportstätte beibehalten. Die Platzverhältnisse dieses Standorts für einen Fußballplatz sind allerdings sehr beschränkt, zumal auch keine Parkplätze vorhanden sind. Daher strebt die Gemeinde eine Verlagerung des Fußballplatzes an und derzeit wird der Standort „Feldwiese“ für diese Nutzung geprüft.

Die Finanzierung für diese Standortentwicklung ist nach Angaben der Gemeinde allerdings nur möglich, wenn die Untersuchungsfläche Nr. 1 als Wohngebiet gewidmet und veräußert werden kann.

### 3.5 Kurzzusammenfassung der Untersuchungsergebnisse

Die Kurzdarstellung der geplanten Festlegungen des öEK ist unter Pkt. 1.4. nachzulesen.  
Kurzzusammenfassung der Untersuchungsergebnisse:

— Bei einer Gesamtbetrachtung und –bewertung des örtlichen Entwicklungskonzeptes der Marktgemeinde Mauerbach ist festzustellen, dass Schwerpunkte der Zielsetzungen den Schutz von naturschutzfachlich bedeutsamen Schutzgütern, die Verbesserung von ortszentralen Angeboten und Dienstleistungen, die Aufwertung von ortskernspezifischen Funktionen an geeigneten Standorten mit einer Verbesserung der Nutzungsdurchmischung, die Sicherung der Wohnumfeldqualität, die Verbesserung der Versorgungsqualität für die ortsansässige Bevölkerung und die Verbesserung der Bedingungen für den nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmer beinhalten.

— Gemäß Scoping (Untersuchungsrahmen der Strategischen Umweltprüfung) wurden die „Untersuchungsflächen“ gemäß § 2 Abs. 5 öEK im Hinblick auf ihre Umweltauswirkungen auf relevante Schutzgüter geprüft. Darin inkludiert ist eine Verträglichkeitsprüfung gemäß § 2 NÖ ROG 1976 (Plan- Verträglichkeitsprüfung von Vorhaben aufgrund der Berührung mit einem Europaschutzgebiet).

— Abgesehen von den bestehenden bzw. nicht von vornherein auszuschließenden Gefährdungen gemäß § 15 Abs. 2 NÖ ROG 1976 sind für die „Untersuchungsflächen“ gemäß § 2 Abs. 5 ÖEK Mauerbach – mit Ausnahme der östlich liegenden Teilfläche der Untersuchungsfläche Nr. 2 - keine Raumwiderstände festzustellen, die gegen eine Wohngebietsnutzung sprechen.

— Es erfolgte eine Abschätzung der Auswirkungen, die infolge der Festlegungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes zu erwarten sind. Basierend auf den Untersuchungsergebnissen sind keine negativen Folgewirkungen für die Gemeindeentwicklung zu erkennen.

— Die Festlegungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes wurden im Hinblick auf ihre Übereinstimmung mit übergeordneten Festlegungen und auf die Planungsgrundsätze und Leitziele gemäß Vorgaben des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 idgF überprüft und es wurden keine Widersprüche festgestellt.

Nach Prüfung und Abwägung aller relevanten Zielsetzungen wird aus raumordnungsfachlicher Sicht folgendes festgestellt:

Das Örtliche Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Mauerbach lässt keine Widersprüche zu überörtlichen Vorgaben oder zu Zielsetzungen oder Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes erkennen und es sind infolge der Zielsetzungen keine negativen Auswirkungen auf die Gemeindeentwicklung zu