

Unser Zeichen: RU7-O-522/081-2020

Bezug: RU1-R-522/048-2021

Behördenanfrage vom: 16. Juli 2021 mit dem Ersuchen um Begutachtung

Betrifft: Stadtgemeinde Scheibbs – KG Scheibbs, Scheibbsbach,
Brandstatt und Ginning
18. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms

Planverfasser:

Auf Grund des Lokalausweises und der vorgelegten Unterlagen ergeht das folgende

RAUMORDNUNGSFACHLICHE GUTACHTEN

vor Beschluss durch den Gemeinderat.

Der Entwurf zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms lag in der Zeit vom 14. Juli 2019 – 25. August 2021 zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

A.) ALLGEMEINES, UNTERLAGEN

A.1) ALLGEMEINES

Die zur Beurteilung vorgelegten Unterlagen umfassen

- Erläuterungsbericht zu den Änderungen
- Änderungsdarstellungen für das Örtliche Entwicklungskonzept und den Flächenwidmungsplan
- Umweltbericht
- Verordnungsentwurf
- Flächenbilanz

Die Themenbereiche Baulandbilanz, Bevölkerungsentwicklung und Naturgefahren wurden dargelegt.

Das Örtliche Raumordnungsprogramm soll im Zuge der vorliegenden 18. Änderung in fünf Katastralgemeinden in insgesamt 7 Bereichen geändert werden. Diese Änderungspunkte des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes wurden vom Ortsplaner erläutert und begründet.

Die Erläuterungen des Ortsplaners werden als Bestandteil der Sachverhaltsdarstellung des Gutachtens erklärt. Basierend auf diesem Erläuterungsbericht und dem Lokalaugenschein erfolgt die nachstehende Begutachtung. Die Dokumentation der genauen Prüfung ist im beiliegenden Prüfprotokoll ersichtlich.

A.2) GRUNDLAGENFORSCHUNG

Gemäß NÖ ROG 2014 i.d.g.F. sind bei der Änderung von Örtlichen Raumordnungsprogrammen jedenfalls die Themen Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz aufzuarbeiten.

Beim Themenbereich Naturgefahren wurde eine Überprüfung im Zuge der „Entscheidung über die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung“ durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass möglicherweise Einschränkungen bzw. Gefährdungen aufgrund von „Naturgefahren“ zu erwarten sind. Für die Abschätzung der „Geogenen Gefährdungen“ wurde eine Begutachtung durch einen geologischen Sachverständigen durchgeführt. In dieser Vorbegutachtung durch die Abteilung Baudienst – Geologischer Dienst des Amtes der NÖ-Landesregierung wurden einzelne Bereiche beurteilt.

B.) ÄNDERUNGEN DES ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTES

B.1) ÖEK-ÄP 1: Neufestlegung der Zentren- & Mischstruktur sowie der Zentrumszone

B.1.1) ÖEK-ÄP 1a: Zentren- & Mischstruktur

Die Stadtgemeinde Scheibbs beabsichtigt die Funktionszuweisung im Örtlichen Entwicklungskonzept zu aktualisieren und eine Zentrumszone festzulegen. Die Aktualisierung der Funktionszuweisung wurde basierend auf der Grundlagenforschung zur Zentrumszone vorgenommen. Entsprechend der Bebauungs- und Nutzungsstruktur wird der Zentrenbereich etwas erweitert sowie die Übergangsbereiche zu den Wohnzonen als „Mischbereiche“ (Ergänzungsbereiche des eigentlichen Stadtzentrums) ausgewiesen.

SCHLUSSFOLGERUNG:

Die Neuabgrenzung der Funktionsstruktur ist fachlich schlüssig und nachvollziehbar. Es bestehen keine Widersprüche zu Planungsvorgaben des NÖ ROG.

B.1.2) ÖEK-ÄP 1b: Zentrumszone

Die Grundlagenforschung zur Abgrenzung der Zentrumszone wurde unter Beachtung des „Leitfadens“ durchgeführt. Es wurden die Themenbereiche „Verkehrsanbindung“, „Bebauungsdichte“ und „Durchmischungsgrad der Nutzungen“ in Plandarstellungen aufbereitet.

Verkehrsanbindung:

Aufgrund der guten Anbindung an die regionalen Bus- und Bahnlinien sowie der durch das Stadtzentrum führenden Hauptverkehrsstraßen ist die Verkehrsanbindung in der geplanten Zentrumszone weitgehend gegeben. Jedoch wurde die Entfernung zu den Bus- und Bahnhaltstellen nicht basierend auf den tatsächlichen Wegen eruiert, sondern lediglich durch kreisförmige Einzugszonen definiert.

Es wird empfohlen die Auswertung - basierend auf den ÖV-Güteklassen - zu überarbeiten und die Kriterienerfüllung pro Baublock in einer Plandarstellung zu dokumentieren.

Bebauungsdichte:

Für die Bewertung der Bebauungsdichte (Geschoßflächenzahl) wurde die Festlegungen des Bebauungsplans ausgewertet und in drei Kategorien gegliedert. Ergänzend wurde der verdichtete Wohnbau abgebildet. Bei der Kategorie „Bauklasse II & 40-70% Bebauungsdichte“ ist unklar ob eine dichtere Bebauung als im Umgebungsbereich besteht. Insbesondere in den Randzonen ist unklar ob die Erfüllung des Kriteriums

„dichtere Bebauung als der Umgebungsbereich“ gegeben ist. Der Hinweis im Leitfaden zur Anwendung des Bebauungsplanes bezieht sich vorwiegend auf die Ausscheidung der weniger dicht bebauten Gebiete. Entscheidend für die Beurteilung des Kriteriums „dichtere Bebauung als der Umgebungsbereich“ ist die tatsächliche Bebauung.

Die Bewertung des Kriteriums „Bebauungsdichte“ ist entsprechend zu überarbeiten und insbesondere in den östlichen Baublöcken zu prüfen.

Durchmischungsgrad der Nutzungen:

Die Gliederung der Nutzungen in der Grundlagenforschung weicht etwas vom Gliederungsvorschlag des Leitfadens ab. Nachfolgen werden die Abweichungen anhand der Gliederung laut Leitfaden dargestellt:

a. Grundstücke mit Öffentlichen Einrichtungen

Diese Kategorie wurde um Kirchen, kulturelle sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen und Vereine erweitert. Die Kategorien Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie Vereine sind im Leitfaden nicht als Kriterium, die kulturellen Einrichtungen sind hingegen als eigene Nutzungsgruppe vorgesehen. Soziale und medizinische Einrichtungen wurden in einer eigenen Kategorie dargestellt.

b. Grundstücke mit Einzelhandel

Diese Kategorie wurde in zwei Nutzungsgruppen gegliedert (Lebensmittelhandel; sonst. Einzel- und Großhandel)

c. Grundstücke mit Dienstleistungsbetrieben oder Gewerbebetrieben mit Dienstleistungscharakter (z.B.: Schneider, Schuster, Schlüsseldienst ...)

d. Grundstücke mit Gastronomie- und/oder Beherbergungsbetrieben

e. Grundstücke mit kulturellen Einrichtungen (Kino, Galerien, Theater ...)

f. Grundstücke mit Wohnnutzungen

Die Gliederung der Nutzungsgruppen ist zu überarbeiten. Eine Beurteilung, welche Baublöcke das Kriterium „Hohe Nutzungsmischung“ erfüllen, kann erst nach der Überarbeitung erfolgen.

Grobabgrenzung:

In der Plandarstellung „Überlagerung“ werden jene Bereiche dargestellt, welche zwei oder Kriterien erfüllen.

Die Baublöcke des historischen Stadtzentrums sowie einige Bereiche im Nahbereich erfüllen nach der bisherigen Auswertung alle drei Kriterien, die angrenzenden Bereiche erfüllen weitgehend zwei Kriterien, jedoch bestehen auch einigen Enklaven, welche nur

ein Kriterium erfüllen. Die Grobabgrenzung ist jedenfalls nach der Überarbeitung der Einzelkriterien zu überarbeiten. Es wird empfohlen dabei eine Bewertung nach Baublöcken vorzunehmen.

Feinabgrenzung:

Zur Feinabgrenzung wurde lediglich dargelegt, dass ein „kompakter, zusammenhängender Bereich im zentralen Stadtbereich“ abgegrenzt wurde. Ob diese Abrundungsbereiche hinsichtlich der Kriterien im Leitfaden in die Zentrumszone eingegliedert werden können, wurde nicht näher ausgeführt und ist anhand der Plandarstellung nicht eindeutig abzulesen. Insbesondere im östlichen und nördlichen Bereich erscheint die Abgrenzung etwas weit gefasst.

SCHLUSSFOLGERUNG:

Eine abschließende Beurteilung kann erst nach der Überarbeitung der Unterlagen erfolgen.

B.2) ÖEK-ÄP 2: Neuordnung der Siedlungserweiterungsgebiete

B.2.1) Allgemeines

Die Stadtgemeinde Scheibbs beabsichtigt die Siedlungserweiterungsoptionen im Örtlichen Entwicklungskonzept zu überarbeiten und zwei neue Erweiterungsbereiche festzulegen. Das Örtliche Entwicklungskonzept wurde 2003 rechtskräftig und bisher keiner Strategischen Umweltprüfung unterzogen.

SUP/Variantenvergleich:

In den vorliegenden Unterlagen wurden die bestehenden, noch nicht umgesetzten Erweiterungsbereiche nicht in einem Variantenvergleich mit den „neuen“ Erweiterungsbereichen geprüft. Darüber hinaus wurde keine Variante einer Innenverdichtung, Baulandmobilisierung oder Umnutzung geprüft. Die „neuen“ Erweiterungsbereiche stellen jeweils Erweiterungen nach außen dar und liegen zudem in geologisch sensiblen Bereichen. Eine entsprechende Gegenüberstellung sämtlicher Optionen in einem Variantenvergleich würde eine Bewertung hinsichtlich Zentralität/Erreichbarkeiten, Naturgefahren, kompakter Siedlungsentwicklung, Bodenverbrauch, Erschließungskosten, ... ermöglichen. Diese könnte in der Folge als Argumentation bei Baulandmobilisierungsgesprächen herangezogen werden.

Der Variantenvergleich ist entsprechend den Anmerkungen zu überarbeiten.

Baulandbedarf/Baulandreserven:

Es wurde eine Umfrage bei Grundstücksbesitzern in der Gemeinde durchgeführt. Jedoch fehlt eine entsprechende planliche Auswertung in Form einer qualitativen Baulandreservenbewertung. Diese ist zu ergänzen und darzulegen, in welchen Bereichen eine Rückfrage bei den Grundeigentümern durchgeführt wurde. Aus der Beschreibung in den Unterlagen geht hervor, dass die Grundstücke in Baulücken und teilweise unbebauten Siedlungsbereichen bei der Umfrage nicht berücksichtigt wurden. In Anbetracht der großen Baulandreserven sind auch diese bestehenden, unbebauten Flächen in die Bewertung miteinzubeziehen und Mobilisierungsmaßnahmen zu setzen. Seitens des Landes wird zur Unterstützung der Gemeinden für diesen Prozess das Tool „Flächenmanagement-Datenbank“ angeboten.

Baulandentwicklung:

Die Stadtgemeinde Scheibbs verfügt aktuell über:

117,5 ha Wohnbauland davon	98,3 ha bebaut
	19,2 ha unbebaut davon 4,9 ha Aufschl.zone

Dies entspricht etwa 16 % Baulandreserven. Auch wenn dies prozentuell im regionalen Vergleich ein eher geringer Wert ist, entspricht die Reservefläche rd. **200** Bauplätzen. Dieser Wert ist insbesondere bedeutend, als ein Großteil dieser Bauplätze voll erschlossen ist, jedoch die Aufschließungsabgabe von der Gemeinde oftmals noch nicht lukriert werden konnte. Seitens der Gemeinde wäre die Mobilisierung dieser Baulandreserven daher mehrfach wertvoll.

Die Neuausweisung von Erweiterungsbereichen an den Siedlungsrändern steht sowohl den Zielsetzungen des Klimaschutzes als auch des Bodensparens entgegen. In den letzten Jahren wurden zahlreiche Bauprojekte (sowohl Einfamilienhäuser als auch Wohnungsbau) in zentrumsnahe Bereichen oder in gewidmeten Baulandbereichen umgesetzt oder sind in Vorbereitung. Darüber hinaus wird der Siedlungsraum von Scheibbs durch naturräumliche und infrastrukturelle Rahmenbedingungen begrenzt. Die künftigen Erweiterungsoptionen sind demgemäß sehr eingeschränkt.

Die Bevölkerungsentwicklung ist seit den 80iger Jahren leicht rückläufig, dennoch wurden seit 2011 über 300 Wohnungen errichtet.

Der prognostizierte Wohnbaulandbedarf von 0,5 ha pro Jahr (siehe Erläuterungsbericht) könnte daher in den nächsten 10 Jahre aus den Reserven gedeckt werden.

Innen vor Außen:

Im Erläuterungsbericht des Ortsplaners wird dargelegt, dass es sich bei den

beabsichtigten Siedlungserweiterungsbereichen um eine „Innenentwicklung“ handelt. Dieser Einschätzung kann aus mehrfacher Hinsicht nicht gefolgt werden.

- Angrenzende Bebauung besteht nur an einer/zwei Seiten
- ÖV Güteklassen: beide Bereiche liegen außerhalb der Kategorisierung und erreichen damit nicht einmal die Bewertung „ländlich, Basiserschließung“
- Technische Infrastruktur muss in beiden Fällen zu Gänze neu errichtet werden (Kanal, Wasser, Straße, Beleuchtung, Entwässerung, ...)



Es wird empfohlen zur Abschätzung der Kosten und Folgekosten eine Berechnung mit dem NIKK durchzuführen. Dieses Planungsmodul wird vom Land NÖ kostenlos angeboten (<https://raumordnung-noe-nikk.at/>).

SCHLUSSFOLGERUNG:

Die Grundlagen für die Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes sind entsprechend der Anmerkungen zu überarbeiten. Da die geplanten Änderungen des Flächenwidmungsplans (insb. die Baulandneuwidmungen) auf den Änderungen des Entwicklungskonzeptes basieren, stellen die o.a. Kriterien eine unabdingbare Voraussetzung für den Flächenwidmungsplan dar. Zur fachlichen Begründung von Neuwidmungen sind besonders die Planungsvorgaben „Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, Darlegung des „dokumentierten Bedarfs unter Berücksichtigung der bestehenden Widmungsreserven“ und „möglichst flächensparende Inanspruchnahme des Bodens“ zu erfüllen. Eine abschließende Beurteilung kann erst nach Vorlage der ergänzten Unterlagen erfolgen.

B.2.2) ÖEK-ÄP2b: Siedlungserweiterungsgebiet 3 und 4;

Anpassungen der Formulierungen hinsichtlich Bebauungsdichte



Der Erweiterungsbereich 3 „St. Georgner Straße“ wurde weitgehend umgesetzt. Die Darstellung im ÖEK wird entsprechend aktualisiert. Der Erweiterungsbereich 4 „Burgerhof“ wird im westlichen Bereich aufgrund einer

Rutschzonenausweisung reduziert.

Entsprechend der Planungsvorgaben des NÖ ROG wird die Formulierung der Bebauungsdichte von „Wohndichteklassen“ auf „Geschoßflächenzahl“ abgeändert.

SCHLUSSFOLGERUNGEN:

Die Maßnahmen stellen Aktualisierungen aufgrund naturräumlicher Gegebenheiten und dem aktuellen Entwicklungsstand dar. Es bestehen keine Widersprüche zu den Planungsvorgaben des NÖ ROG.

B.2.3) ÖEK-ÄP2a:

Siedlungserweiterungsgebiet 5 „Teichweg/Weidenweg“



Der geplante Siedlungserweiterungsbereich liegt östlich des Ortsteiles Heuberg/Hochweinberg an einem nach Südwesten orientierten Hangbereich. Teilabschnitte dieses Hanges sind bereits bebaut und schließen an das gegenständliche Areal im Süden

und Westen an.

Naturgefahren:

Geologisch liegt der Bereich in der Waschbergzone/Molasse. Diese ist von klein- bis großflächigen Rutschbereichen geprägt. Seitens des geol. Dienstes wurde für den südlichen Bereich eine geologisch-geotechnische Stellungnahme abgegeben, wonach im gegenständlichen Bereich eine Bebauung (unter Beachtung von Auflagen) möglich ist. Für diesen Bereich wurden Schürfe und Rammsondierungen durchgeführt. Für den nördlichen Bereich wurde im September 2021 eine ergänzende Untersuchung durchgeführt.

Demnach ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, unter Berücksichtigung eines noch zu erstellenden geotechnischen Gutachtens sowie unter Beachtung der Auflagen, welche in den Stellungnahmen des geologischen Dienstes angeführt sind, möglich.

Ob eine Bebauung im nördlichen Bereich (Etappe 2) umsetzbar ist, wurde bisher nicht näher untersucht.

Darüber hinaus ist durch einen Kulturtechniker zu klären, ob das Hangwasser bzw.

Oberflächenwasser bei Bauführungen im geplanten Siedlungserweiterungsbereich (Abschnitt 1 & 2) und mit den erforderlichen Drainagemaßnahmen (siehe geologisches Gutachten) schadfrei in den Vorfluter abgeleitet werden kann, da dieser bereits bei Starkregenereignissen die Wassermengen nicht mehr innerhalb des Bachbettes abführen kann.

Abgrenzung:

Im nördlichen Randbereich wurde von der Festlegung als Erweiterungsbereich abgesehen, da dieser bereits höher als der relevante Umgebungsbereich liegt und auch höher als die Häuser der westlich angrenzenden Siedlung. Entlang der Höhenschichtlinie wird eine Siedlungsgrenze festgelegt. Diese sichert auch einen Abstandsbereich zu den nordöstlich angrenzenden Teichen und dem Landwirtschaftsbetrieb.

Im westlichen Bereich der Erweiterungsoption wird der ausgewiesene Rutschbereich von der Ausweisung ausgenommen und als „Abstandsfläche Naturgefahren“ definiert.

Im östlichen Bereich wird der Abschnitt des Grabens sowie der Feuchtzone ebenfalls als „Abstandsfläche Naturgefahren“ vorgesehen.

SCHLUSSFOLGERUNG:

Die Festlegung des Siedlungserweiterungsbereiches 5 „Teichweg/Weidenweg“ ist hinsichtlich der wasserwirtschaftlichen Situation noch zu prüfen. Darüber hinaus ist darzulegen, ob die Abschnitte 1 beziehungsweise 1 & 2 wirtschaftlich umgesetzt werden können. Eine abschließende Beurteilung kann erst nach Vorlage der ergänzten Unterlagen erfolgen.

B.2.4) ÖEK-ÄP 2b: Siedlungserweiterungsgebiet 6 „Herzog Albrecht Gasse - Nord“



Der geplante Siedlungserweiterungsgebiet in Ginning liegt ebenfalls am Rand des Siedlungsgebietes von Scheibbs. Der Bereich liegt an einem Südhang und wird im Norden durch einen Waldstreifen begrenzt. In der Folge steigt das Gelände noch einige Meter an und fällt nach rund 40 m zum Scheibbsbach hin ab. Es sind daher vom anschließenden Gelände keine großen Hangwassermengen und keine

maßgeblichen Rutschungen zu erwarten.

Der geplante Siedlungsbereich grenzt im Süden und geringfügig im Osten an die

bestehende Bebauung an und wird durch die bestehenden Waldstreifen gut begrenzt. Im Zuge einer Umsetzung ist auf die Einhaltung eines Abstandsbereiches zum Wald zu achten.

Der Siedlungsbereich Ginning ist ebenso wie andere Bereiche in Scheibbs von Rutschungen geprägt. Basierend auf ersten Schürfungen ist der Bereich lt. Stellungnahme von DI M. Bertagnoli (geologischer Dienst) mit Auflagen bebaubar. Hinsichtlich einer optionalen Anbindung an die B 29 wurde bereits eine verkehrstechnische Stellungnahme eingeholt und eine funktionsgerechte Erschließungsvariante ausgearbeitet. Die Umsetzung dieser Erschließung stellt jedenfalls eine Widmungsvoraussetzung dar.

SCHLUSSFOLGERUNG:

Der geplante Erweiterungsbereich kann aufgrund der topographischen und naturräumlichen Situation an das bestehende Siedlungsgebiet angebunden werden. Unter Beachtung der dargelegten Umsetzungsvoraussetzungen bestehen keine Widersprüche zur Festlegung der Zielsetzung im ÖEK.

B.2.5) ÖEK-ÄP5: Siedlungsgrenze „Höhenweg“

Zur Absicherung eines Baubestandes wird das Bauland im untergeordneten Ausmaß abgerundet und im ÖEK eine Siedlungsgrenze festgelegt um klarzustellen, dass in diesem Bereich eine weitere Ausdehnung des Baulandes nicht zulässig ist (siehe auch FWP – ÄP 5).

SCHLUSSFOLGERUNG:

Aufgrund der geologischen Situation im nördlichen Nahbereich sowie der Geländesituation im gegenständlichen Bereich bestehen zur Einbindung der Parzelle 609/3 keine Widersprüche zu den verbindlichen Planungsvorgaben des NÖ ROG. Die Festlegung der Siedlungsgrenze unterstützt eine geordnete Entwicklung

C.) ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANS

C.1) ÄP 1a: KG Scheibbs, Scheibbsbach: Festlegung einer Zentrumszone

Wie unter der ÄP 1b des Örtlichen Entwicklungskonzeptes dargelegt, sind die Grundlagen für die Zentrumszonenabgrenzung noch zu überarbeiten.

SCHLUSSFOLGERUNG:

Eine abschließende Beurteilung kann erst nach der Überarbeitung der Unterlagen erfolgen.

C.2) KG Scheibbs: ÄP 1b: Festlegung von BK-H innerhalb der Zentrumszone in 5 Bereichen

Im Stadtkern soll in fünf Bereich das Bauland-Kerngebiet mit dem Zusatz „Handelseinrichtungen“ ergänzt werden. In drei Bereichen bestehen bereits Handelseinrichtungen. Ein Bereich ist bebaut, jedoch besteht hier keine Handelseinrichtung mehr. Der fünfte Bereich ist derzeit unbebaut. In diesem Bereich wird von der Gemeinde die Errichtung einer weiteren Einzelhandelseinrichtung über 750 m² angestrebt. Die Fläche ist über 3.000 m² groß und im Eigentum einer regionalen Firmengruppe. Den Unterlagen liegen keine näheren Informationen zu einem Projekt bei. Die Standorte sind sowohl öffentlich als auch für den Individualverkehr gut erreichbar beziehungsweise sind im Nahbereich ausreichend Stellplätze verfügbar.

Bereiche A-C:

Die Bereiche sind bereits mit Handelseinrichtungen bebaut. Die Festlegung der Widmung BK-H dient der Standortabsicherung der bestehenden Betriebe.

Bereich D: (Parz.: 229/1)

Der gegenständliche Bereich ist derzeit unbebaut und wird als Parkplatz genutzt. Im Falle einer Bebauung ist die Verkehrssituation zu prüfen und ausreichend Stellplätze sicherzustellen.

Für die Festlegung dieses Bereiches als BK-H ist daher ein entsprechendes Stellplatz-/Verkehrskonzept vorzulegen. Darüber hinaus ist eine Baulandmobilisierungsmaßnahme im Zuge der Umwidmung von BK in BK-H nachzuweisen.

Bereich E: (Parz.: 176/1, .109/1, .110/2; 175/1, 110/1):

Die Abgrenzung der Festlegung BK-H ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht nachvollziehbar, da ein Teilbereich (Parz. 175/1, 110/1) der südlich angrenzenden Liegenschaft zuzuordnen ist.

Eine Begründung für die Abgrenzung ist zu ergänzen oder der Bereich entsprechend zu reduzieren.

SCHLUSSFOLGERUNG:

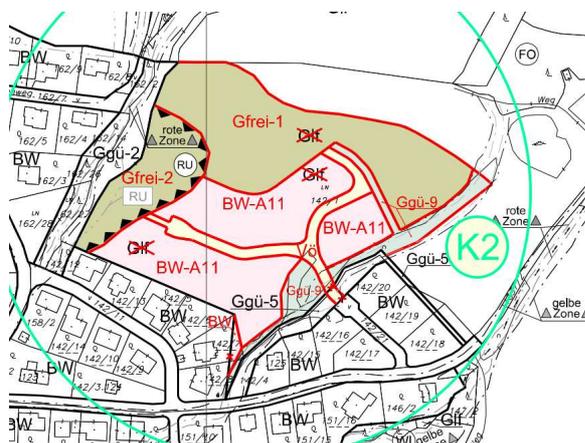
Mit der Festlegung werden die bestehenden Einzelhandelsstandorte (A-C) im Bestand gesichert. Die Abgrenzung des Bereich E ist noch zu prüfen. Für den Standort D sind ergänzende Unterlagen vorzulegen.

Für die Festlegung von BK-H in den Bereichen A, B und C bestehen keine Widersprüche zu den Planungsvorgaben des NÖ ROG.

C.2.1) ÄP 2a: KG Scheibbs; Ausweisung des Erweiterungsbereiches „Teich-/Weidenweg“; 1,02 ha BW-A11 + 0,18 ha Vö

Glf > BW-A11, Vö, Gfrei-1, Ggü-9; Parz.: 142/1 tw.

Glf > BW; Parz.: 142/7, 142/8



Trotz der bestehenden Baulandreserven beabsichtigt die Gemeinde zur kurzfristigen Sicherstellung verfügbarer Bauplätze den ersten Abschnitt des Erweiterungsbereiches 5 „Teichweg/Weidenweg“ als Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone 11 festzulegen.

Baulandbedarf:

Wie bereits bei der Beurteilung der Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes dargelegt, bestehen in Scheibbs umfangreiche Baulandreserven. Für die Mobilisierung dieser Flächen besteht daher oberste Priorität. Im gegenständlichen Bereich sollen 12-13 Bauplätze mit durchschnittlich 800 m² geschaffen werden. Entsprechend des dargelegten Bautätigkeit der letzten fünf Jahre kann damit der kurzfristige Bedarf gedeckt werden.

Naturgefahren – Baulandeignung:

Entsprechend der aktuell vorliegenden Stellungnahmen des geologischen Dienstes wurde der gegenständliche Umwidmungsbereich (Glf > BW) für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern (mit Auflagen) als geeignet bewertet. Die bisherigen Untersuchungen und Stellungnahmen bezogen sich insbesondere auf den aktuellen Widmungsbereich. Die Fläche für die Etappe 2 wurde bisher nicht geprüft.

Für den bisher untersuchten Bereich wurden in der geologisch-geotechnische Stellungnahme (BD1; 3.1.2020) Auflagen für die Bebauung formuliert:

- *Bei einer Bebauung ist besonderes Augenmerk auf die Gründung und Sicherung etwaig notwendiger Hanganschnitte zu legen.*
- *Die Objekte sind auf bewehrter Stahlbetonplatte, als „steife Schachtel“, etc. (keine Streifenfundamente) zu errichten. Die Bemessung und Wahl der Gründung sowie Sicherung der hangseits entstehenden Böschungen hat auf Grundlage eines geotechnischen Gutachtens zu erfolgen.*
- *Keine Verisckerung von Dach- und sonstigen Wässern, diese sind in einen Regenwasserkanal einzuleiten.*
- *Hanganschnitte sind abschnittsweise durchzuführen und umgehend mit entsprechend bemessenen Bauwerken abzusichern*
- *Allenfalls bergseits zutretende Sickerwässer sind mit einer Drainage zu erfassen und schadlos in einen geeigneten Vorfluter (z.B.: Kanal) abzuleiten.*
- *Die Bauführung hat in einer trockenen Zeit zu erfolgen.*

Naturgefahren – Oberflächen-/Hangwasser:

Darüber hinaus ist darzulegen, ob die Hang- und Sickerwässer (rd. 11 ha Einzugsbereich) in den Vorfluter eingeleitet werden können (WLV) beziehungsweise ob der Querschnitt des bestehenden Regenwasserkanals oder des Vorfluter die anfallenden Wassermengen schadfrei abführen kann. Dies ist im besonderen Hinblick auf die, im Zuge der Bebauung erforderlichen Drainagen und Ableitungsmaßnahmen, zu prüfen. Der Abflussbereich des Vorfluters verläuft in der Folge über bebauten Bauland. Eine Verschlimmerung der Situation ist jedenfalls zu vermeiden. Es ist eine entsprechende wasserwirtschaftliche Stellungnahme einzuholen, ob Rückhaltemaßnahmen im gegenständlichen Bereich gesetzt werden können bzw. erforderlich sind, um die Gesamtsituation zu verbessern / nicht zu verschlechtern.

Die vorliegende Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung bezieht sich lediglich auf eine Aktualisierung der Gefahrenzonenfestlegung im Erweiterungsbereich.

Grüngürtel:

Im Bereich der Siedlungserweiterung sind für die Sicherstellung eines schadfreien Oberflächenwasserabflusses drei verschiedene Grüngürtelfunktionen definiert. Diese grenzen teilweise direkt aneinander. Aus der Funktionsbezeichnung des Ggü-5 wird offensichtlich, dass bereits für die letzte Baulanderweiterung Maßnahmen für die Sicherstellung des Oberflächenwasserabflusses erforderlich waren. Wie unter Pkt. Naturgefahren – Hang-/Oberflächenwasser dargelegt, ist eine entsprechende Prüfung der Situation auf den gegenständlichen Erweiterungsbereich noch durchzuführen.

Westlich des Erweiterungsbereiches wurde der Grüngürtel im Bereich des Grabens mit der Funktion „Siedlungsgliedernde und begrenzende Bedeutung“ näher definiert. Aufgrund

der nun vorliegenden Grundlagen (Rutschung, Siedlungserweiterung, Gefahrenzonenfestlegung) ist die Funktionsbezeichnung zu prüfen und gegebenenfalls zu aktualisieren.

Verkehrerschließung/Erschließungskosten:

Wie bereits unter „Änderungspunkt 2A ÖEK“ dargelegt, ist die Wirtschaftlichkeit der Erschließung bei Umsetzung der Etappe 1 (sollte eine Bebauung von Etappe 2 nicht möglich sein) sowie bei Umsetzung der Etappen 1 & 2 zu dokumentieren. Aufgrund der möglicherweise erhöhten Baukosten aufgrund der geologischen Gegebenheiten könnte die Herstellung der Erschließung einen maßgeblichen Kostenfaktor darstellen.

Der nördliche Bereich der Erschließungsstraße liegt in einem relativ steilen Bereich. Eine Steigung über 12 % ist zu vermeiden. Darüber hinaus ist dieser Abschnitt der Verkehrerschließung nicht erforderlich, wenn Etappe 2 nicht umgesetzt werden kann.

Verkehrsentwicklung:

Die Verkehrsauswirkungen der Siedlungsentwicklung wurden im Variantenvergleich annähernd dargelegt. Eine Abschätzung des zu erwartenden Verkehrs sowie möglicher Auswirkungen im Bereich der angrenzenden Erschließungsstraßen ist noch zu ergänzen (siehe NÖ ROG §14 (2) 5).

Aufschließungszone/Freigabebedingungen:

Im Entwurf der Verordnung sind folgende Freigabebedingungen vorgesehen:

- Sicherstellung der finanziellen Mittel für die Herstellung der ordnungsgemäßen Wasserversorgung bzw. Abwasserentsorgung und einer funktionsgerechten, verkehrstechnischen Erschließung
- Vorliegen eines mit der Gemeinde abgestimmten Straßenerschließungsprojektes in Entsprechung der Vorgaben des §32(7) NÖ-ROG 2014
- Vorliegen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes für den gesamten Bereich der Aufschließungszone

Die Freigabebedingungen sind ggf. entsprechend der Ergebnisse der wasserbaulichen Untersuchung noch hinsichtlich einer schadfreien Hangwasserableitung zu ergänzen.

SCHLUSSFOLGERUNG:

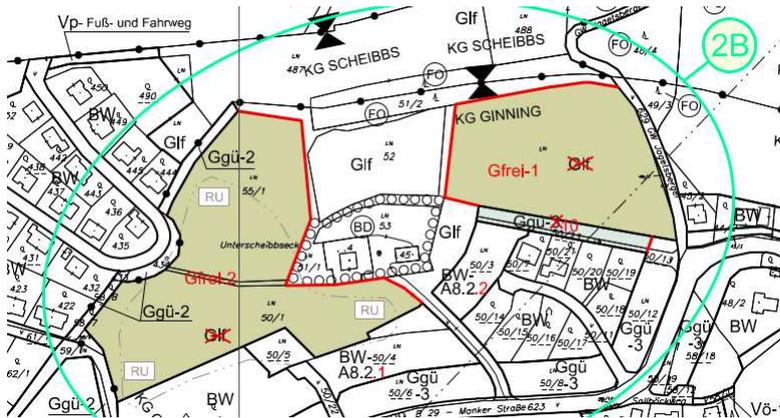
Folgende Unterlagen sind noch zu ergänzen beziehungsweise zu prüfen:

- Hangwassersituation und schadfreier Abfluss
- Grüngürtelfestlegungen
- Erschließungskosten
- Verkehrsauswirkungen

Darüber hinaus ist die Sicherstellung der Verfügbarkeit nachzuweisen (Kaufvertrag, Baulandvertrag,..).

Eine abschließende Beurteilung kann erst nach Vorlage der überarbeiteten Unterlagen erfolgen.

C.2.2) ÄP 2b: KG Ginning; Ausweisung des Erweiterungsbereiches „Herzog Albrecht Gasse - Nord“; Glf > Gfrei-1; Parz.: 49/1; Glf > Gfrei-2; Parz.: 50/1, 55/1



Entsprechend der naturräumlichen Gegebenheiten wird der Bereich der ausgewiesenen Rutschung als Freihaltefläche Gfrei-2 (Abstandssicherung Naturgefahren) festgelegt. Die Funktionsbezeichnung des

Grüngürtels zwischen der bestehenden Baulandwidmung und der Erweiterungsfläche wird von „Immissionsabschirmung“ in „Erhaltung des landschaftsbildprägenden Baumbestandes“ abgeändert.

Der im ÖEK neu festgelegte Siedlungserweiterungsbereich wird im Flächenwidmungsplan als Gfrei-1 (Siedlungserweiterung) sichergestellt. Darüber hinaus werden auch die weiteren, im ÖEK festgelegten Erweiterungsbereiche im Flächenwidmungsplan als Gfrei-1 (Zielsetzung Siedlungsentwicklung) festgelegt.

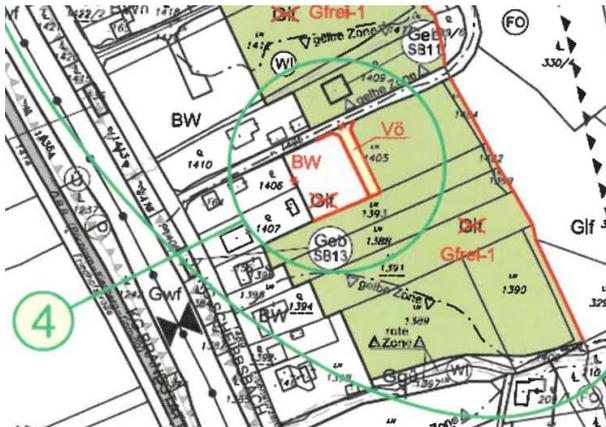
SCHLUSFOLGERUNG:

Die Maßnahmen dienen der Sicherstellung von Flächen entsprechend den Zielsetzungen im ÖEK. Es bestehen keine Widersprüche zu den Planungsvorgaben des NÖ ROG.

C.2.3) ÄP 3: KG Brandstatt; Baulanderweiterung Rindtweg

Dieser Änderungspunkt wurde nicht zur Auflage gebracht.

C.2.4) ÄP 4: KG Scheibbsbach; Baulanderweiterung Hartbauer-Weg; Glf > BW, Vö; Parz.: 1405



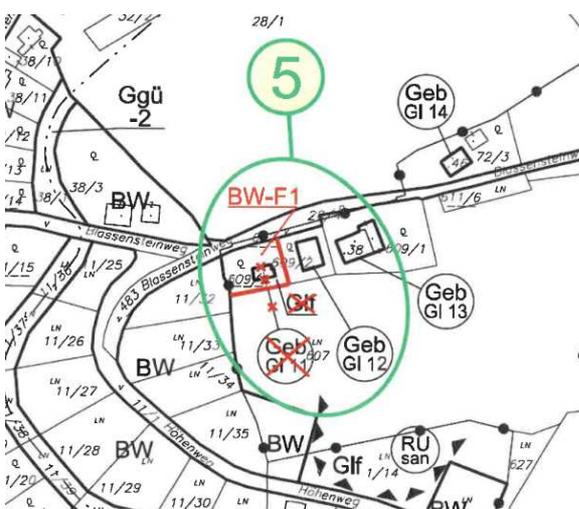
Entsprechend den Zielsetzungen im Örtlichen Entwicklungskonzept erfolgt eine teilweise Umsetzung des Erweiterungsgebietes 1 „Saffen“. Die Umsetzung erfolgt im Sinne eines Parzellierungs- und Erschließungskonzeptes für den Gesamtbereich (2017 erstellt). Die Anbindung an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz

ist im Hinblick auf eine weitere Entwicklung wirtschaftlich umsetzbar. Eine Sicherstellung der angrenzenden Flächen (Parz. 1405) war der Gemeinde nicht möglich). Im Zuge der Begehung mit dem geologischen Dienst (DI Bertagnoli) wurde für den gegenständlichen Widmungsbereich keine Beeinträchtigung festgestellt. Jedoch ist bei einer weiteren Entwicklung nach Osten darauf zu achten, dass ein angemessener Abstand der Bebauung zum Hangfuß eingehalten wird.

SCHLUSSFOLGERUNG:

Die Maßnahme stellt eine Umsetzung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes dar. Beim Nachweis der Sicherstellung der Verfügbarkeit bestehen keine Widersprüche zu den Planungsvorgaben des NÖ ROG.

C.2.5) ÄP 5: KG Ginning; Glf, Geb 11 > BW-F1; Parz.: 609/3



Die gegenständliche Parzelle ist bebaut und zwischen einem bebauten Grünlandbereich und einem unbebauten Baulandbereich situiert. 2017 wurde für diesen Bereich eine geol. Stellungnahme im Zuge der 16. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes durchgeführt. Demnach ist nördlich der gegenständlichen Parzelle keine Baugrundeignung gegeben. Der Bereich südlich des Blassensteinweges weist hingegen eine

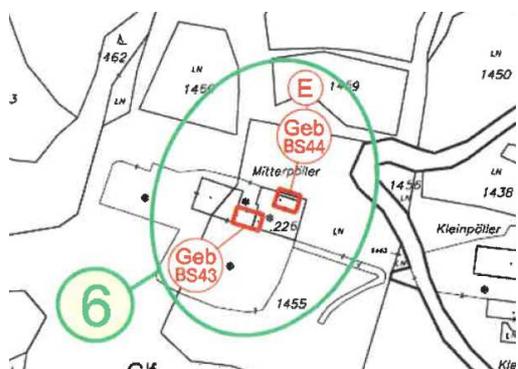
ausreichende Baulandeignung auf. Die Einbeziehung der Grünlandbauten wurde jedoch aufgrund der einseitigen Baulandfestlegung negativ beurteilt. Nun soll nur der Bereich der

Parzelle 809/3 in das Bauland integriert werden um die Möglichkeit für eine Revitalisierung des Gebäudes zu schaffen. Die Parzelle liegt etwas tiefer als die östlich angrenzenden Geb's 12 & 13. Aufgrund dieser topographischen Situation sowie der Befristung der Widmung kann die Baulandabrundung als geeignete Maßnahme für die Sanierung/Neuerrichtung des Baubestandes gewertet werden. Die Rahmenbedingungen wurden im Erläuterungsbericht des Ortsplaners umfassend dargelegt. Die Folgewidmung für den Fall des Ablaufes der Befristung ist im Flächenwidmungsplan noch darzustellen.

SCHLUSSFOGLERUNG:

Es bestehen keine Widersprüche zu den verbindlichen Planungsvorgaben des NÖ ROG.

C.2.6) ÄP 6: KG Brandstatt (Saffengraben); Ausweisung von zwei Erhaltenswerten Gebäuden im Grünland (Geb BS43 / Geb BS44); Parz.: .226, 1455, 1461



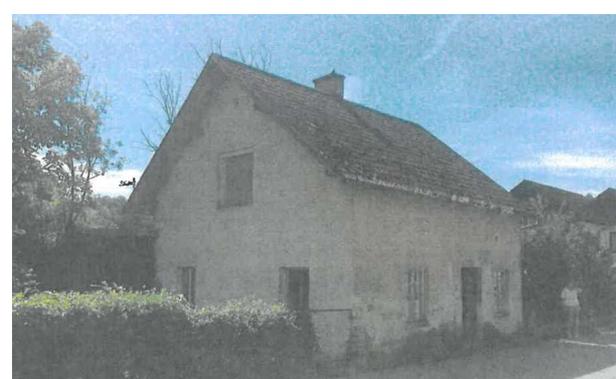
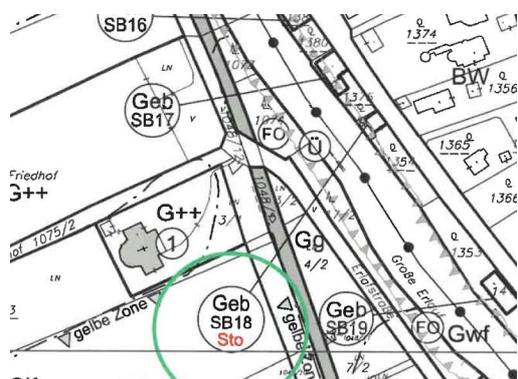
Für das ehemalige landwirtschaftliche Anwesen wurde die lw. Bewirtschaftung eingestellt. Der Baubestand soll nun mit der Festlegung als „Erhaltenswerte Gebäude im Grünland“ abgesichert werden.

Das Wohnhaus wird ohne Einschränkung als „Geb BS43“ festgelegt. Das nahegelegene, ehemalige Wirtschaftsgebäude wird auf max. 200m² eingeschränkt. Es wird empfohlen auch die Nutzung auf „ohne Wohnen“ einzuschränken.

Die Grundlagendaten zu den Gebäuden wurden in den Geb-Datenblättern dargelegt.

SCHLUSSFOLGERUNG:

Die Maßnahme dient der Absicherung des Baubestandes. Es bestehen keine Widersprüche zu den Planungsvorgaben des NÖ ROG.



**C.2.7) Ä
P
7**

: KG Scheibbsbach; Ausweisung eines Erhaltenswerten Gebäuden im Grünland als Geb-Standort (Geb SB18-Sto); Parz.: 1354

Das seit 1981 als Geb festgelegte Gebäude soll als Geb-Standort ausgewiesen werden. Im beiliegenden Geb-Sto-Datenblatt wurden die Rahmenbedingungen für das Geb dargelegt. Dies wurde für die letzten Jahre als bewohnbar gewertet, jedoch entspricht die Ausstattung sowie die Bausubstanz nicht mehr den zeitgemäßen Ansprüchen. Mit der Festlegung als Standort-Geb soll der Neubau ermöglicht werden.

SCHLUSSFOLGERUNG:

Es bestehen keine Widersprüche zu den verbindlichen Planungsvorgaben des NÖ ROG.



C.2.8) ÄP K1: KG Neustift; Kenntlichmachung „Hinweisbereich Steinschlag“

Im Ortsteil Neustift wird entsprechend dem Gutachten der Wildbach- und Lawinenverbauung der braune Hinweisbereich kenntlichgemacht.

SCHLUSSFOLGERUNG:

Die Maßnahme dient der verbesserten Plandarstellung. Es bestehen keine Widersprüche zu den verbindlichen

Planungsvorgaben des NÖ ROG.

C.2.9) ÄP K2: KG Scheibbsbach; Ergänzung der Kenntlichmachung

Im Bereich der Siedlungserweiterung „Teichweg/Weidenweg“ wird die Kenntlichmachung der roten und gelben Gefahrenzone entsprechend der Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung ergänzt.

SCHLUSSFOLGERUNG:

Die Maßnahme dient der verbesserten Plandarstellung. Es bestehen keine Widersprüche

zu den verbindlichen Planungsvorgaben des NÖ ROG.