



Örtliches Raumordnungsprogramm (ÖROP) Hollabrunn, Änderung 01/2024

Stadtgemeinde Hollabrunn,
Erläuterungsbericht zur öffentlichen Auflage



KNOLLCONSULT
UMWELTPLANUNG ZT GmbH

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

www.knollconsult.at



Örtliches Raumordnungsprogramm (ÖROP) Hollabrunn, Änderung 01/2024

Stadtgemeinde Hollabrunn, Erläuterungsbericht zur öffentlichen Auflage

Auftraggeber	Stadtgemeinde Hollabrunn Hauptplatz 1 2020 Hollabrunn
Auftragnehmer	Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH Roseggerstraße 4/2 3500 Krems an der Donau AUSTRIA T. +43 2732 76416 E. krems@knollconsult.at www.knollconsult.at
Bearbeitung	DI DI Jochen Schmid DI Julia Pechhacker DI Rainhard Süß
Projektnummer	ZT-24-15
Stand	Juli 2024

Inhalt

1	Einleitung	1
1.1	Inhalt des Änderungsverfahrens	1
1.2	Stand der örtlichen Raumplanung	1
1.3	Allgemeine Hinweise zu § 25 Abs.1 NÖ ROG 2014 (Änderungsanlass)	4
1.4	Hinweis zum Entwurf des Verordnungstextes	4
2	Allgemeine Informationen zur Gemeinde	6
2.1	Bevölkerungsentwicklung	6
2.2	Flächenbilanz	9
2.3	Naturgefahren	9
2.3.1	HQ100 – Hochwasserabflussbereiche	9
2.3.2	Gefahrenzonenplan	10
2.3.3	Geogene Gefahrenhinweiskarte	11
2.3.4	Hangwasser	12
3	Erläuterung des Änderungspunktes	13
3.1	Steckbrief	13
3.2	Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen	13
3.3	Änderung und Planungsziele	14
3.3.1	Baugrundeignung	19
3.3.2	Baulandbedarf und -reserven	21
3.3.3	(Über-) örtliche Festlegungen und raumordnungsrechtliche Vorgaben	21
3.3.4	Natur- und Artenschutz	22
	Abbildungsverzeichnis	23
	Tabellenverzeichnis	23
	Anhang	24

1 Einleitung

1.1 Inhalt des Änderungsverfahrens

Die Stadtgemeinde Hollabrunn beabsichtigt die Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms entsprechend den Bestimmungen der §§ 25 und 25a NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 10/2024.

Im Zuge der Änderung 01/2024 erfolgt eine inhaltliche Änderung des Flächenwidmungsplans (ÖROP) sowie eine Änderung des Teilbebauungsplans KG Hollabrunn, Raschala, Sutenbrunn.

1.2 Stand der örtlichen Raumplanung

Die nachfolgende Tabelle leistet einen Überblick über den aktuellen Stand der örtlichen und überörtlichen Planungsinstrumente, in deren Geltungsbereich die Stadtgemeinde Hollabrunn liegt. Für die örtlichen Planungsinstrumente wurde die Liste mit einer Chronologie der in Rechtskraft getretenen Änderungsverfahren ergänzt.

Örtliche Raumplanungsinstrumente		
Änderungsverfahren	Änderungspunkte beschlossen [Anzahl]	Rechtskraft [dd.mm.yyyy]
Örtliches Entwicklungskonzept		
-	derzeit in Erarbeitung	
Grundlagenerhebung		
Naturräumliche Gegebenheiten, Bevölkerungsentwicklung, Baulandbilanz	-	Stand: 2023
Flächenwidmungsplan (FWPL)		
1. rechtskräftiger FWPL	-	1970
Änderung 01/2017	3	29.08.2017
Änderung 02/2017	1	26.01.2018
Änderung 01/2018 Neudarstellung	1	23.10.2018
Änderung 02/2018	14	02.05.2019
Änderung 02/2019	8	15.02.2020
Änderung 02/2020	9	02.12.2020
Änderung 01/2022	38	05.10.2022
Änderung 02/2022	1	16.09.2022

Änderung 01/2022 (Nachtragsbeschluss)	1	06.06.2023
Änderung 01/2023	7	06.02.2024
Änderung 01/2024	-	Laufendes Verfahren
Bebauungsplan (BBPL)		
TBBPL Hollabrunn, Raschala, Sutzenbrunn		
Neuerstellung		1994
Überarbeitung		2006
Änderung 02/2017	1	28.02.2018
Änderung 02/2018 Neudarstellung	6	21.05.2019
Änderung 01/2019	1	12.10.2019
Änderung 02/2019	4	04.03.2020
Änderung 01/2020	6	15.07.2020
Änderung 02/2020	6	02.12.2020
Änderung 01/2022	18	21.10.2022
Änderung 02/2022	1	04.10.2022
Änderung 03/2022	3	14.04.2023
Änderung 01/2023	2	13.10.2023
Änderung 01/2024	-	laufendes Verfahren
TBBPL Altenmarkt im Thale		
Neuerstellung		1996
Überarbeitung		2006
Änderung 01/2022	1	03.08.2022
TBBPL Enzersdorf im Thale		
Neuerstellung		1996
Überarbeitung		2006
Änderung 02/2020	1	02.12.2020

TBBPL Kleinstetteldorf		
Neuerstellung		1996
Überarbeitung		2006
TBBPL Sonnberg		
Neuerstellung		13.04.2023
TBBPL Weyerburg		
Neuerstellung		1996
Überarbeitung		2006
TBBPL Breitenwaida Zentrum		
Neuerstellung (Verfahren 01/2017)		2018
TBBPL Breitenwaida Hausrucken		
Neuerstellung (Verfahren 01/2017)		2018
Änderung 02/2020	1	02.12.2020
Änderung 03/2020	1	05.01.2021
Änderung 01/2022	2	03.08.2022
Überörtliche Raumplanungsinstrumente – Regionale und sektorale Raumordnungsprogramme		
Titel	Letzte Änderung	Geltungsbereich Ja / Nein
Regionales Raumordnungsprogramm	-	Nein
Sektorales Raumordnungsprogramm über Photovoltaikanlagen im Grünland in NÖ		Ja
Sektorales Raumordnungsprogramm über die Windkraftnutzung	-	Ja
Sektorales Raumordnungsprogramm über die Freihaltung der offenen Landschaft	-	Nein

Schul-Raumordnungsprogramm	LGBl. 8000/29-1	Ja
Sektorales Raumordnungsprogramm für die Gewinnung grundeigentlicher mineralischer Rohstoffe	-	Ja

Tabelle 1: Stand der örtlichen Raumplanung der Stadtgemeinde Hollabrunn und geltende überörtliche Raumplanungsprogramme, Quelle: eigene Bearbeitung

1.3 Allgemeine Hinweise zu § 25 Abs.1 NÖ ROG 2014 (Änderungsanlass)

Der jeweils anzuwendende Änderungsanlass gemäß § 25 Abs.1 und 2 NÖ ROG 2014 idgF. ist bei jedem Änderungspunkt gesondert angeführt. Es soll an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass sowohl Hauer/Zaussinger (2006, S. 686) als auch Liehr/Riegler (2010, S. 258) und Pallitsch/Pallitsch/Kleewein (2013, S. 898) in Zusammenhang mit der Zulässigkeit der Berichtigung von Schreib- und Zeichenfehlern in Bebauungsplänen darauf hinweisen, dass diese als selbstverständlich angenommen wird. Die Anwendung auf das örtliche Raumordnungsprogramm/den Flächenwidmungsplan erfolgt im Rahmen dieses Verfahrens in diesem Sinne, es wird bei den betreffenden Änderungspunkten auf diesen Hinweis Bezug genommen.

Weiters ist gemäß Pallitsch/Pallitsch/Kleewein (2013, S. 1496) festzustellen, dass der Verordnungsgeber „auch unabhängig vom Vorliegen der Voraussetzungen für die Änderung eines ÖROP“ einen rechtswidrigen Flächenwidmungsplan korrigieren muss. Dies ergibt sich aus Art. 18 Abs. 2 B-VG (Legalitätsprinzip) als Verpflichtung, eine rechtswidrige Verordnung beseitigen oder durch eine rechtmäßige ersetzen zu müssen. Bei den betroffenen Änderungspunkten wird auf diesen Hinweis Bezug genommen.

Hauer Wolfgang, Zaussinger Friedrich (2006): Niederösterreichisches Baurecht. 7. Auflage. Linde Verlag. Wien.

Liehr Willibald, Riegler Lorenz E. (2010): NÖ BauO. NÖ Bauordnung. NÖ Raumordnungsgesetz. Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH. Wien.

Pallitsch Wolfgang, Pallitsch Philipp, Kleewein Wolfgang (2013): Niederösterreichisches Baurecht. 8. Auflage. Linde Verlag. Wien

1.4 Hinweis zum Entwurf des Verordnungstextes

Der Gesetzgeber hat mit der Änderung des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 LGBl. Nr. 97/2020, Beschluss vom 22.10.2020, die höchstzulässige Geschoßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 idgF.) in den Widmungsarten Bauland Wohngebiete und Bauland Kerngebiete (§ 16 Abs. 1 Z 1 und Z 2 NÖ ROG 2014, LGBl. 97/2020) auf 1 beschränkt. Ausnahmen bestehen gem. § 53 Abs. 15 NÖ ROG 2014, LGBl. 97/2020 bis zur Änderung der Widmungsart und/oder einer neuen Festlegung im Bebauungsplan, spätestens aber bis zum 30.06.2028 für Bereiche, für die am 22.10.2020 ein Bebauungsplan besteht, der eine höhere Geschoßflächenzahl als 1 zulässt.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit, für welche Bereiche die Anwendung der Übergangsbestimmung gem. § 53 Abs. 15 NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 97/2020 aufgrund einer nach dem 22.10.2020 erfolgten Änderung der Widmungsart und/oder neuen Festlegung im Bebauungsplan nicht gilt, ist im Verordnungstext des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (Flächenwidmungsplan) folgende Bestimmung verankert:

Für die in Anhang 1 zur Verordnung aufgelisteten Grundstücke ist die Übergangsbestimmung gem. § 53 Abs. 15 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 97/2020 betreffend die zulässige Geschoßflächenzahl nicht anzuwenden, da diese Grundstücke von einer Änderung der Widmungsart und/oder einer neuen Festlegung im Bebauungsplan, die nach dem 22.10.2020 erfolgte, betroffen sind. Die Geschoßflächenzahl wurde für die in Anhang 1 zur Verordnung aufgelisteten Grundstücke geprüft und ist auf ≤ 1 beschränkt.

Unter Anhang 1 wird der Verordnung eine Auflistung aller Grundstücke angehängt, für die die Übergangsbestimmung gem. § 53 Abs. 15 NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 97/2020 aufgrund einer Änderung der Widmungsart und/oder einer neuen Festlegung im Bebauungsplan nicht angewendet werden kann. Die zulässige Geschoßflächenzahl wurde für die betroffenen Grundstücke geprüft.

Ein Entwurf des Verordnungstextes ist unter Anhang 4 dem gegenständlichen Erläuterungsbericht beigefügt.

2 Allgemeine Informationen zur Gemeinde

Für das Verfahren zur Änderung örtlicher Raumordnungsprogramme sind gemäß § 25 Abs. 4 NÖ ROG 2014 idGF. „...jedenfalls die Themen Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz aufzuarbeiten und darzustellen, soweit dies nicht bereits in einem verordneten Entwicklungskonzept enthalten ist.“

2.1 Bevölkerungsentwicklung

Zum Stichtag 1. Jänner 2023 konnte die Stadtgemeinde Hollabrunn eine Bevölkerung von 12.259 Personen verzeichnen. Im Jahr 2013 waren es noch 11.616 EinwohnerInnen. Die Bevölkerung Hollabrunns ist in den letzten zehn Jahren somit um 5,5 % bzw. um 0,54 % pro Jahr angestiegen. In absoluten Zahlen entspricht dieses Wachstum einem Zuzug von mehr als 60 EinwohnerInnen pro Jahr bzw. von insgesamt 643 EinwohnerInnen in den vergangenen zehn Jahren (siehe Abbildung 1). Die Stadtgemeinde Hollabrunn kann somit als Zuzugsgemeinde beschrieben werden.

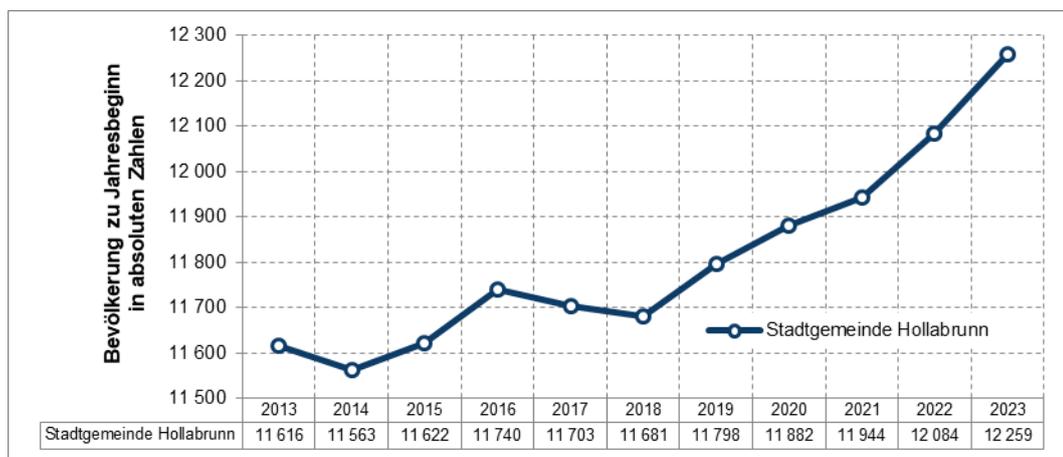


Abbildung 1: Bevölkerungsstand der Stadtgemeinde Hollabrunn im Betrachtungszeitraum 2013-2023 mit 1. Jänner als Stichtag; Daten für den 1.1.2023 waren zur Zeit der Erstellung der Grafik von der Statistik Austria als „vorläufige Daten“ ausgewiesen, Quelle: STATcube – Statistik Austria: Bevölkerung zu Jahresbeginn ab 2002, eigene Darstellung

Ein Blick auf die räumliche Verteilung der Bevölkerung zeigt eine starke Konzentration der Bevölkerung in der Katastralgemeinde Hollabrunn (siehe Abbildung 2). 7.379 Hauptwohnsitze verzeichnete die KG Hollabrunn zum Stichtag 1. Jänner 2023. Damit weist die KG Hollabrunn einen prozentualen Anteil von ca. 60 % an der Gesamtbevölkerung der Stadtgemeinde auf, bei einem Flächenanteil der KG von 9,3 % an der Gemeindefläche. Die in Abbildung 2 dargestellte Bevölkerungsverteilung basiert auf Daten des Meldeamts der Stadtgemeinde Hollabrunn. Unter dem Begriff „Bevölkerung“ ist in diesem Fall die Anzahl der gemeldeten Hauptwohnsitze (HWS) zu verstehen. Aufgrund der unterschiedlichen Datenquelle weicht die in Abbildung 2 dargestellte Gesamtbevölkerung von jener in Abbildung 1 leicht ab.

Die Bandbreite der Bevölkerungsveränderung aufgeschlüsselt nach Katastralgemeinden (siehe Abbildung 3) beläuft sich auf -12,7 % (KG Wolfsbrunn) bis +30,7 % (KG Mariathal). Die hohe Bandbreite von etwa 43 Prozentpunkten ist mitunter auf die niedrigen Grundgesamtheiten der Ortschaften rückzuführen, wodurch bereits eine geringe Änderung in absoluten Zahlen einer starken prozentuellen Veränderung entspricht. Im Zeitraum 2013 bis 2023 verzeichneten 17 der 23 Katastralgemeinden eine positive Bevölkerungsveränderung. In fünf Katastralgemeinden fiel die Bevölkerungsveränderung negativ aus. In der KG Gaisberg gibt es keine der Wohnnutzung zugeschriebenen Flächen, weshalb es hier keine Wohnbevölkerung gibt.

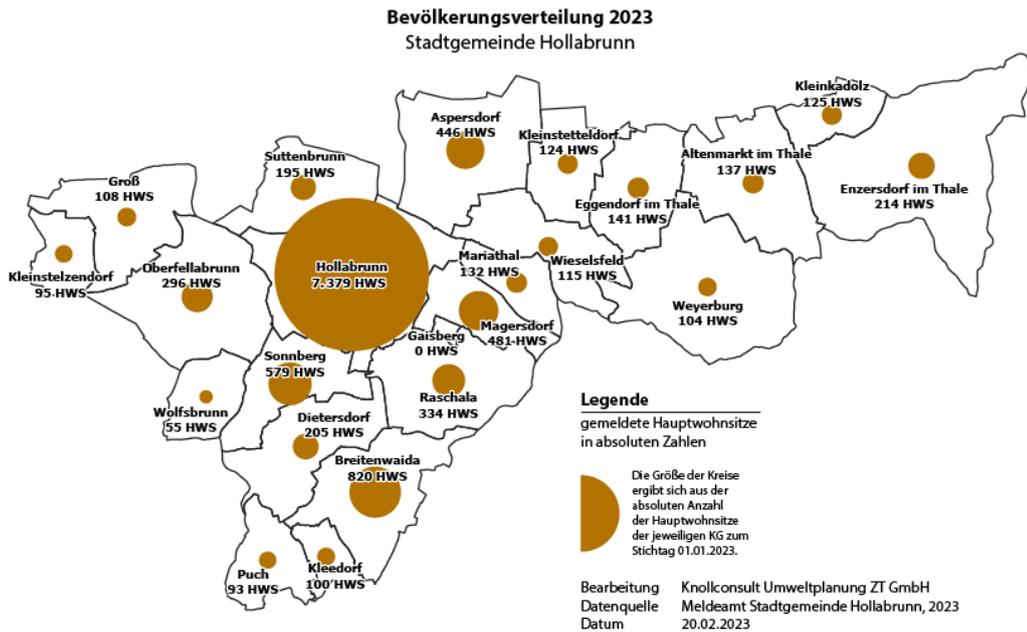


Abbildung 2: Bevölkerungsverteilung (gemeldete Hauptwohnsitze) innerhalb der Stadtgemeinde Hollabrunn, Quelle: Meldeamt Stadtgemeinde Hollabrunn 2023, eigene Darstellung

Die kartographische Darstellung der Bevölkerungsveränderung im Zeitraum von 2013 bis 2023 zeigt eine Achse, an der die Stadtgemeinde ein moderates bis starkes Wachstum erfahren hat (siehe Abbildung 3). Die Achse erstreckt sich von der Katastralgemeinde Kleedorf im Süden, über die zentral gelegenen Katastralgemeinden Raschala, Hollabrunn und Magerndorf bis zur Katastralgemeinde Aspersdorf im Norden. Die Achse liegt an der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden S3 Weinviertler Schnellstraße und der Bahntrasse der ÖBB, welche eine Verbindung nach Wien mit etwa einer Stunde Fahrtzeit anbietet.

Die Aufschlüsselung der Bevölkerungsveränderung nach Komponenten belegt, dass das Bevölkerungswachstum der Stadtgemeinde überwiegend auf die Binnenwanderung innerhalb Österreichs rückzuführen ist (siehe Abbildung 4). Dementsprechend machen sich Jahre, in denen der positive Binnenwanderungssaldo weniger stark ausgeprägt ist, in der Bevölkerungsentwicklung bemerkbar. Die Bevölkerungsrückgänge zu Jahresbeginn 2014, 2017 und 2018 (siehe Abbildung 1) resultieren aus den Bevölkerungswanderungssalden der Jahre 2013, 2016 und 2017. Konkret waren die Auslöser 2013 der gering positive Binnenwanderungssaldo, sowie 2016 und 2017 die vergleichsweise hohen Abwanderungssalden ins Ausland, sowie die moderat positiven Bevölkerungswanderungssalden (siehe Abbildung 4).

Werden die Bevölkerungsdaten der Statistik Austria für den Zeitraum 2013 bis 2023 in einen regionalen Vergleich gesetzt, so zeigte die Stadtgemeinde Hollabrunn ein Bevölkerungswachstum von +5,5 % und lag damit hinter dem Wachstum des Landes Niederösterreich mit +6,2 %. Der politische Bezirk Hollabrunn wies mit einer Wachstumsrate von etwa +3,8 % im selben Zeitraum eine geringere Zunahme als die Stadtgemeinde auf.

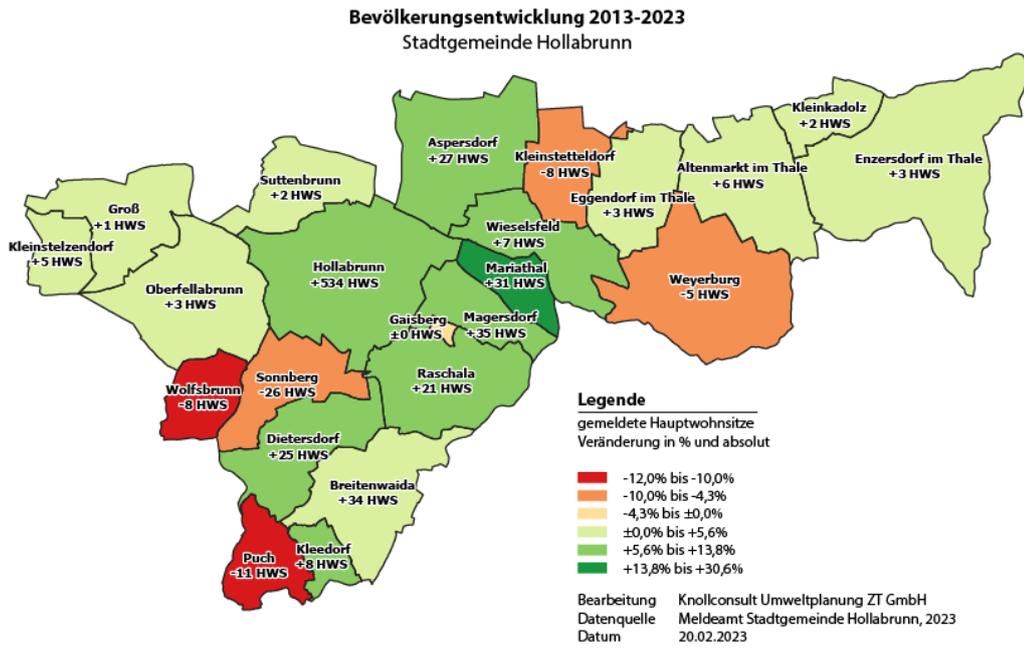


Abbildung 3: Kartographische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2013-2023, Quelle: Stadtgemeinde Hollabrunn, eigene Darstellung

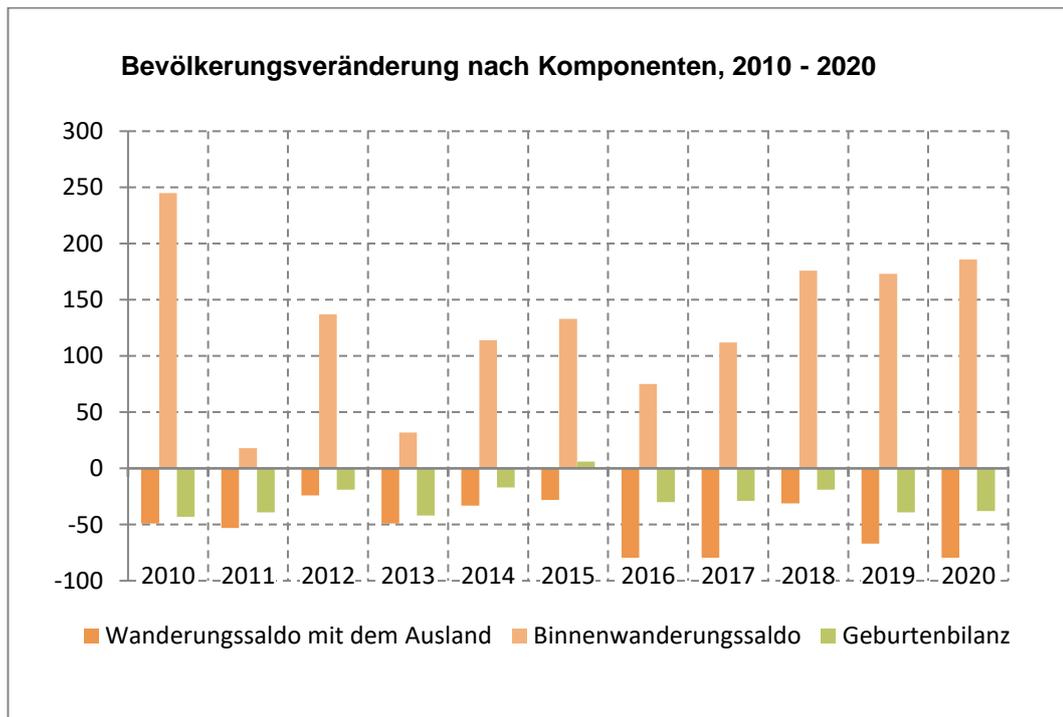


Abbildung 4: Bevölkerungsveränderung nach Komponenten der Stadtgemeinde Hollabrunn im Betrachtungszeitraum 2010-2020, Quelle: Statistik Austria 2021, online abgerufen am 21.06.2021, eigene Darstellung

Zieht man nun die Regionalprognose der ÖROK aus dem Jahr 2014 heran, so soll sich die Bevölkerungszunahme sowohl im Land Niederösterreich als auch im Weinviertel und im Bezirk Hollabrunn in den nächsten Jahren und insbesondere ab dem Jahr 2030 nochmal verstärken. Außerdem wird eine Zunahme der Bevölkerung im Pensionsalter prognostiziert,

wobei bis 2030 die Altersgruppe der 65- bis 84-jährigen am stärksten anwachsen soll (Niederösterreich: +3,6 %). Der Rückgang des Anteils der erwerbsfähigen Personen (20-64 Jahre) in der Altersverteilung ist für den Bezirk Hollabrunn stärker prognostiziert (-6,7 %), als für das Weinviertel (-6,5 %) und das Land Niederösterreich (-4,6 %). Der Anteil der unter 19-Jährigen an der Bevölkerung wird bis 2030 voraussichtlich konstant bleiben.

Gemäß ÖROK Regionalprognose werden die Privathaushalte zunehmen, wobei Ein-Personenhaushalte bis 2030 im Land Niederösterreich um ca. +22 % steigen werden und Mehrpersonenhaushalte um +8 %. Im Bezirk Hollabrunn ist diese Umverteilung von Mehr- zu Einpersonenhaushalten stärker ausgeprägt. Aufgrund der Lage im ländlichen Raum könnte dieser demographische Wandel in der Stadtgemeinde Hollabrunn stärker als im Landeschnitt auftreten.

2.2 Flächenbilanz

In der Stadtgemeinde Hollabrunn sind mit Stand des Beschlusses 01/2023 (Rechtskraft: 06.02.2024) rund 556 ha als Wohnbauland gewidmet. Zuzüglich der Bauland-Widmungsarten Agrargebiet-Hintausbereich, Betriebsgebiet, Industriegebiet und Sondergebiet ergibt sich für die Stadtgemeinde eine gewidmete **Baulandfläche von 754 ha**. Im Vergleich dazu, beläuft sich die gesamte Gemeindefläche auf rund 15.248 ha (152,48 km²).

In Summe **sind von 753,51 ha gewidmeter Baulandfläche 14,14 % unbebaut**. Die Baulandreserven im Wohnbauland belaufen sich auf 11,86 % (Erhebung Baulandreserven Stadtgemeinde Hollabrunn, Stand: April 2022). Werden die Flächenbilanzen der einzelnen Katastralgemeinden herangezogen, so weisen 19 KGs Baulandreserven unter 20 % und 3 KGs Baulandreserven über 20 % auf. Die Katastralgemeinde Gaisberg ist nicht bebaut und findet daher auch keine Erwähnung in der Flächenbilanz. Die geringsten Baulandreserven weisen die Katastralgemeinden Sonnberg, Raschala und Wolfsbrunn auf (unter 10 % des gewidmeten Baulandes). Die meisten Baulandreserven verzeichnen die Katastralgemeinden Breitenwaida und Weyerburg (über 25 % des gewidmeten Baulandes).

Eine ausführliche Aufstellung der Flächenbilanz gem. § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 der Katastralgemeinde Hollabrunn als auch der Stadtgemeinde gesamt ist Anhang 2 zu entnehmen.

2.3 Naturgefahren

2.3.1 HQ100 – Hochwasserabflussbereiche

Die Stadtgemeinde Hollabrunn ist stellenweise von möglichen Hochwässern betroffen. Die nachfolgende Darstellung zeigt die von 30-, 100- sowie 200-jährlichen Hochwässern potenziell betroffenen Gebiete. Diese Informationen können über das interaktive Kartenportal HORA (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (BMLFUW) online abgerufen werden (zu finden unter: <http://hora.gv.at/>). Es ist darauf hinzuweisen, dass die Darstellungen des HORA ausschließlich auf Modellrechnungen beruhen. Die Informationen können somit mit einer relativ hohen Wahrscheinlichkeit von der bestehenden Hochwassergefahr abweichen. Da allerdings seitens des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung nicht für alle Gewässerläufe Daten bezüglich der Hochwassergefahr in der Stadtgemeinde Hollabrunn zur Verfügung stehen, wird trotzdem auf das interaktive Kartenportal verwiesen.

Bei den Hochwasserangaben handelt es sich um Erwartungswerte, welche mit 50%-iger Wahrscheinlichkeit erreicht oder überschritten werden. Es handelt sich hierbei somit nicht ausschließlich um Bemessungswerte, sondern um möglichst wahrscheinliche Daten.



Abbildung 5: Hochwasserzonierung in Hollabrunn, Quelle: HORA, Stand: Juli 2024

Die Hochwassergefahr in Hollabrunn geht von den beiden Hauptfließgewässern Runzenbach und Göllersbach aus. Für den Göllersbach liegt ein Gefahrenzonenplan vor (siehe Kapitel 2.3.2). Im Bereich des Runzenbachs sind mögliche Überflutungsgebiete kleinflächig ausgewiesen. Diese sind vor allem im Westen der Gemeinde, in den Katastralgemeinden Groß und Kleinstelzendorf vorzufinden.

2.3.2 Gefahrenzonenplan

2.3.2.1 Rote Gefahrenzonen (Flussbau)

Als **rote Gefahrenzonen** sind jene Flächen gekennzeichnet, „die durch (...) bestimmte Bemessungsereignisse mittlerer Wahrscheinlichkeit derart gefährdet sind, dass ihre ständige Benützung für Siedlungs- und Verkehrszwecke wegen der voraussichtlichen Schadenswirkungen nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist.“ (vgl. § 8 Abs. 1 WRG-Gefahrenzonenplanungsverordnung, BGBl. II Nr. 145/2014).

2.3.2.2 Gelbe Gefahrenzonen (Flussbau)

„Als **gelbe Gefahrenzonen** sind alle übrigen durch (...) bestimmte Bemessungsereignisse mittlerer Wahrscheinlichkeit gefährdeten Überflutungsflächen auszuweisen, in denen unterschiedliche Gefährdungen geringeren Ausmaßes oder Beeinträchtigungen der Nutzung für Siedlungs- und Verkehrszwecke auftreten können oder Beschädigungen von Bauobjekten und Verkehrsanlagen möglich sind.“ (vgl. § 8 Abs. 1 WRG-Gefahrenzonenplanungsverordnung, BGBl. II Nr. 145/2014).

2.3.2.3 Rot-gelb schraffierte und blaue Funktionsbereiche

Funktionsbereiche werden im Gefahrenzonenplan ausgewiesen, „wenn im betrachteten Einzugsgebiet Abfluss- und Rückhalteräume für Gewässer aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten, der Charakteristik des Einzugsgebietes und des flussmorphologischen Gewässertyps für einen schadlosen Ablauf von Hochwasserereignissen bedeutsam sind, und wenn Flächen für Zwecke späterer schutzwasserwirtschaftlicher Maßnahmen benötigt werden.“ (vgl. § 10 Abs. 1 WRG-Gefahrenzonenplanungsverordnung, BGBl. II Nr. 145/ 2014).

Raschala, Breitenwaida, Kleedorf, Puch, Dietersdorf, Wolfsbrunn und Kleinstelzendorf müssen bei Planungen jene Ausweisungen berücksichtigen. Auch im Nordwesten der Katastralgemeinde Hollabrunn wurden mehrere großflächige Bereiche unter Bezug möglicher Rutschprozesse in der Hinweiskarte vermerkt (siehe Abbildung 6).

Die Gefahrenhinweiskarte „Sturzprozesse“ gibt flächendeckend Auskunft über den Grad der Gefährdung durch Steinschlag und Felssturz. In Hollabrunn wurden im NÖ Atlas (Stand: Juli 2019) keine diesbezüglichen Gefährdungen festgehalten.

2.3.4 Hangwasser

Unter Hangwässern kann grundsätzlich eine Art Hochwasser verstanden werden, deren Entstehung nicht auf Bäche oder Flüsse, sondern auf den flächenhaften Abfluss von Oberflächengewässern infolge von Niederschlag oder Schmelzwasser in sonst trockenen Einzugsgebieten zurückgehen. Vor allem Starkregenereignisse tragen zum Auftreten von Hangwässern bei (Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 2016).

Der nachfolgende Kartenausschnitt gibt einen groben Überblick über die Fließwege von Hangwässern innerhalb der Stadtgemeinde Hollabrunn. Es handelt sich um eine sehr vereinfachte Darstellung, die basierend auf dem digitalen Höhenmodell generiert wurde und somit weder die Niederschlagsmenge noch die Bodeneigenschaften oder Oberflächenrauheit berücksichtigt.

Durch intensive Niederschläge kann es zu hohen Abflüssen aus meist landwirtschaftlich genutzten Hangflächen kommen. Die Folge sind meist Schäden durch Erosion, Wasser und Schlamm (Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 2017).

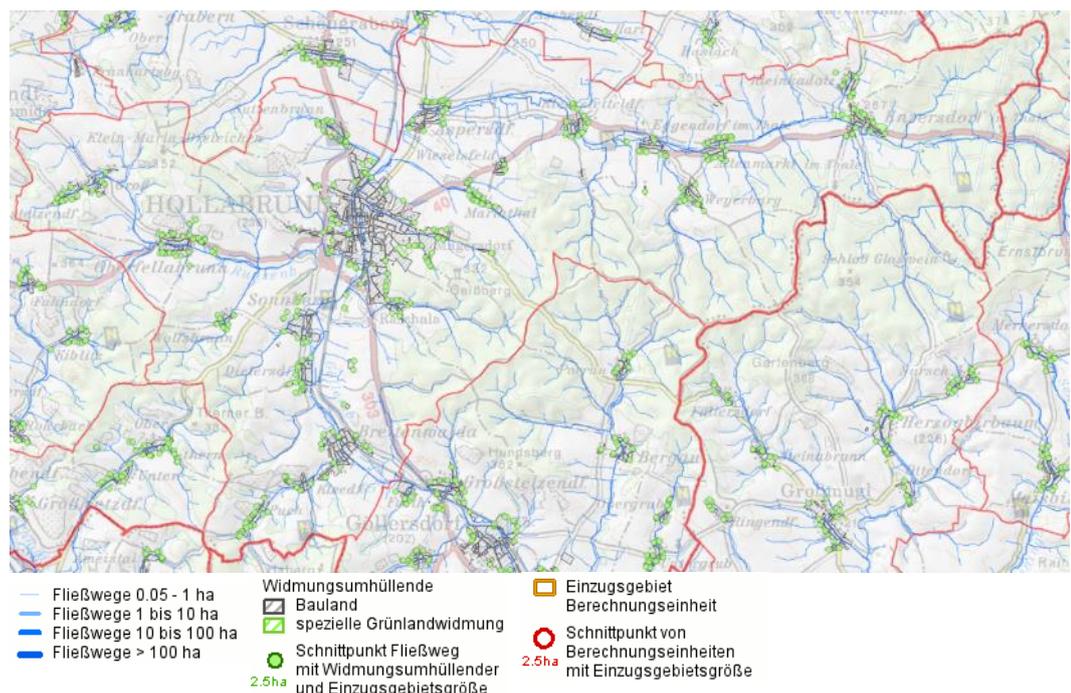


Abbildung 7: Gefahrenhinweiskarte Hangwasser-Gefahren; Quelle: NÖ Atlas, Stand: Juli 2024

Die Fließwege der Gefahrenhinweiskarte Hangwässer ziehen sich ausgehend von den bestehenden Fließgewässern Gmoosbach, Feldmühlbach, Timmelbach, Runzenbach, Göllersbach, Wolfsbrunner Bach, Puchbach und Pfläsmühlbach sowie zahlreichen Gräben über das gesamte Gemeindegebiet. Straßen aber auch bepflanzte Hänge bieten durch das Relief der Stadtgemeinde die notwendigen Voraussetzungen zur Bildung jener Hangwässer, welche sich folglich bis in die Ortskerne erstrecken. Innerhalb den Katastralgemeinden Sonnberg, Breitenwaida, Hollabrunn, Magersdorf und Enzersdorf im Thale wurden mehrere Flächen mit speziellen Grünlandwidmungen versehen.

3 Erläuterung des Änderungspunktes

Änderungspunkt: KG Hollabrunn, Hauptplatz 4, Festlegung Zusatz „Handelseinrichtungen“ im Bauland Kerngebiet (F/B)

3.1 Steckbrief

<u>Grundstücke:</u>	KG Hollabrunn, Gst.-Nr. 63 gemäß planlicher Darstellung
<u>Mappenblatt:</u>	Blatt 8
<u>Bestand:</u>	BK
<u>Planung:</u>	BK-H-1200
<u>Änderungsanlass:</u>	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs. 1 Z 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024), Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzepts (§ 25 Abs. 1 Z 5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024)

Plandarstellung:



3.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der von der ggs. Änderung betroffene Bereich umfasst die Liegenschaft Hauptplatz 4 (Gst.-Nr. 63, KG Hollabrunn) im Stadtzentrum von Hollabrunn (vgl. Abbildung 8).



Abbildung 8: Luftbild mit schematischer Abgrenzung Gst.-Nr. 63, KG Hollabrunn, Quelle: Google Maps, abgerufen am 15.07.2024, eigene Bearbeitung

Das gegenständliche Gst.-Nr. 63, KG Hollabrunn, ist – wie auch der gesamte Baublock und der Umgebungsbereich des Hauptplatzes – im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Hollabrunn als Bauland Kerngebiete (BK) gewidmet. Unmittelbar östlich ist der Hauptplatz als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) festgelegt. Das ggs. Grundstück grenzt im Süden zudem an die Badhausgasse und im Westen an die Bachpromenade (beide Vö). Nördlich des Baublocks verläuft die Bahnstraße, über die der Bahnhof Hollabrunn fußläufig erreichbar ist.

Der Umgebungsbestand ist hin zum Hauptplatz in einer geschlossenen Blockrandbebauung bebaut. Es überwiegen zwei- bis dreigeschossige historische Bestandsobjekte. Der Hauptplatz markiert nicht nur städtebaulich das historische Zentrum Hollabrunns, sondern bildet auch das wirtschaftliche, soziale und kulturelle Zentrum der Stadt, was sich in einer hohen Dichte an Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des (nicht-) täglichen Bedarfs sowie etwa Gastronomiebetrieben in der Erdgeschoßzone manifestiert.

Dementsprechend ist für den gesamten Umgebungsbereich, einschließlich dem ggs. betroffenen Grundstück, im Flächenwidmungsplan eine Zentrumszone gem. § 14 Abs. 2 Z 15 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 festgelegt.

Der Bebauungsplan legt im ggs. Bereich hin zum Hauptplatz eine Bebauungsdichte von 100 %, die geschlossene Bauweise und wahlweise Bauklasse II,III (100/g/II,III) fest. Für den baublockinneren Bereich ist demgegenüber eine Bebauungsdichte von 60 % und die offen/gekuppelte Bauweise (60/o,k/II,III) verordnet. Weiters legt der Bebauungsplan im ggs. Bereich entsprechend den Bestimmungen des § 30 Abs. 2 Z 10 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 fest, dass bei mehr als 21 Wohnungen je Wohnung 1,5 KFZ-Stellplätze herzustellen sind.

3.3 Änderung und Planungsziele

Das ggs. Gst.-Nr. 63, KG Hollabrunn wird derzeit neu entwickelt (vgl. Abbildung 9).



Abbildung 9: Ansicht Hauptplatz 4, Quelle: Google Street View, aufgenommen im April 2023

Die Liegenschaft soll durch drei Baukörper entwickelt werden, wobei zwei Baukörper im Baublockinneren eine Wohnhausanlage mit 108 Wohneinheiten umfassen (davon 50 Wohnungen für Betreutes Wohnen). Der dem Hauptplatz zugewandte Baukörper soll im Erdgeschoß durch einen Einzelhandelsbetrieb und in den oberen Geschoßen durch Büros genutzt werden. Die Baukörperverteilung des Projekts „Hollerhof“ wird nachfolgend in Abbildung 10 dargestellt:

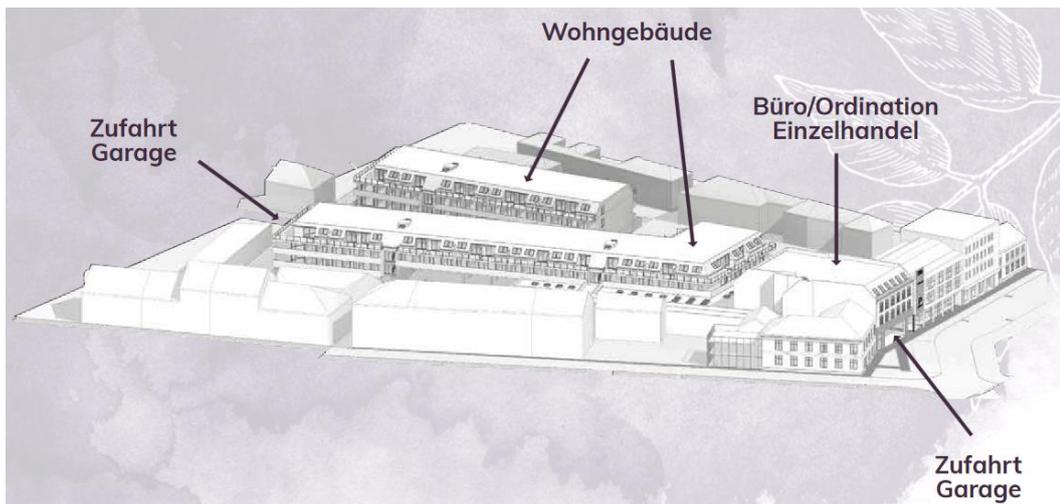


Abbildung 10: städtebauliches Modell "Hollerhof", Gst.-Nr. 63, KG Hollabrunn, Quelle: FAWE Immo GmbH

Das Projektvorhaben ist bereits zum Großteil umgesetzt: Die Tiefgarage (mit 213 KFZ-Stellplätzen und Zufahrten vom Hauptplatz und der Bachpromenade) und die Wohngebäude im Baublockinneren wie auch die Büroräumlichkeiten im hauptplatzzugewandten Gebäude sind fertiggestellt.

Nicht fertiggestellt ist die Erdgeschoßzone im hauptplatzzugewandten Gebäude. Dort ist die Stadtgemeinde Hollabrunn seit mittlerweile mehreren Jahren um die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs zur Stärkung und Belebung des Hauptplatzes bemüht. Nunmehr wird von Seiten einer Kaufhauskette für Dekorations- und Haushaltsartikel, Elektro-, Drogerie- und Geschenkartikel sowie Bekleidung ihr Interesse an einer Betriebsansiedlung bekundet. Für die ggs. Änderung ist damit eine wesentliche Änderung der Grundlagen als Änderungsanlass gem. § 25 Abs. 1 Z 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 ins Treffen zu führen.

Es ist der ausdrückliche Planungswille des Gemeinderats, die Ansiedlung eines Betriebes mit einer über 750 m² hinausgehenden Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren durch den Widmungszusatz „Handelseinrichtungen“ im Bauland Kerngebiete (BK-H) zu ermöglichen.

Projektseitig ist eine Verkaufsfläche von ca. 1.135 m² im Erdgeschoß geplant. Hinzu kommen Lagerräumlichkeiten wie auch etwa ein Pausenraum für Mitarbeiter:innen (vgl. Abbildung 11).

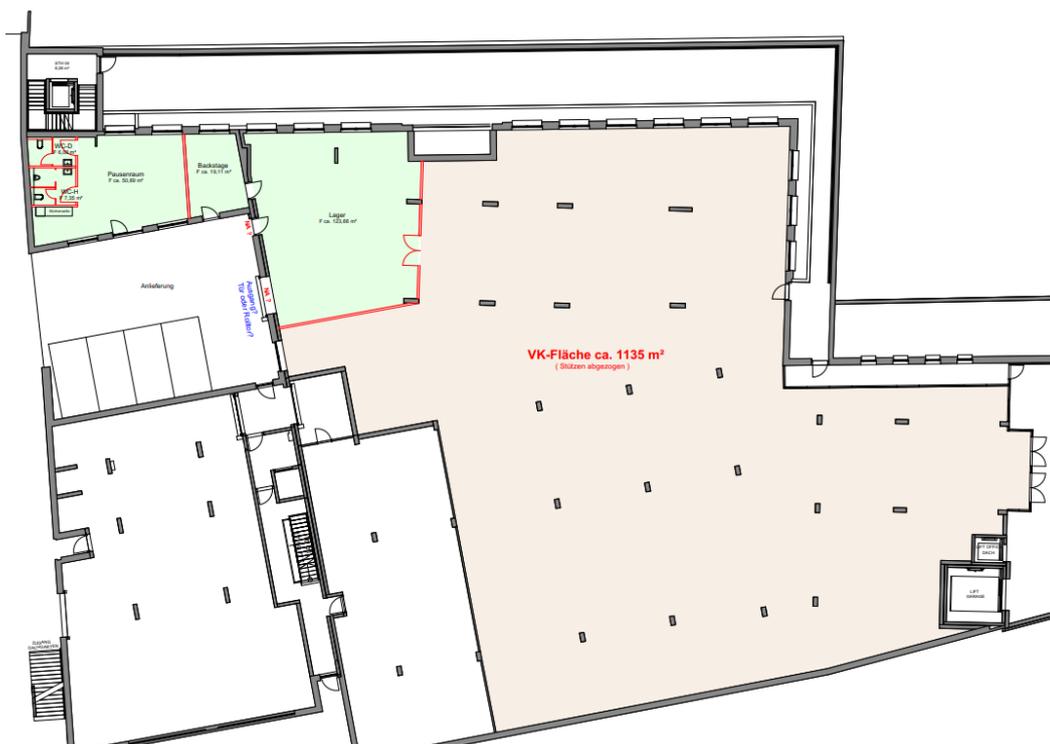


Abbildung 11: Grundrissplan Vorentwurf, Quelle: WOOLWORTH Österreich GmbH

Die ggs. Änderung sieht dementsprechend gem. § 18 Abs. 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 vor, im Flächenwidmungsplan einen weiteren Zusatz zur Beschränkung der Verkaufsfläche mit 1.200 m² (BK-H-1200) anzubringen. Damit wird der angestrebten Ansiedlung des Einzelhandelsbetriebs entsprochen, gleichsam wird die zulässige Nutzungsintensität, vor allem aus Gründen der bestehenden Verkehrsinfrastruktur, auf das projektseitig unbedingt erforderliche Ausmaß beschränkt.

Zur besseren Lesbarkeit und Anwendbarkeit der Bestimmungen, die sich aus dem Zusammenspiel der Verordnungen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes und des Bebauungsplans ergeben, berücksichtigt der Widmungszusatz „-H-1200“ in seiner Abgrenzung die Begrenzungslinien der Bestimmungen des Bebauungsplans (§ 4 Z 3 Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplans, LGBl. 8200/1-3). Damit werden der Bereich der Zufahrt Bachpromenade und des Fußwegs von der Badhausgasse (jeweils Teil des ggs. Gst.-Nr. 63, KG Hollabrunn) von der Zusatzfestlegung ausgenommen.

Für das Vorhaben „Hollerhof“ (Wohnhausanlage und Betreutes Wohnen im Baublockinneren sowie Einzelhandels- und Bürogebäude am Hauptplatz) wurden insgesamt 213 KFZ-Stellplätze in einer Tiefgarage errichtet. Zufahrten zur Tiefgarage bestehen vom Hauptplatz im Osten und von der Bachpromenade im Westen. Ausgehend von der Badhausgasse wird das Projektgebiet zusätzlich für Fußgänger:innen erschlossen (vgl. Abbildung 12).

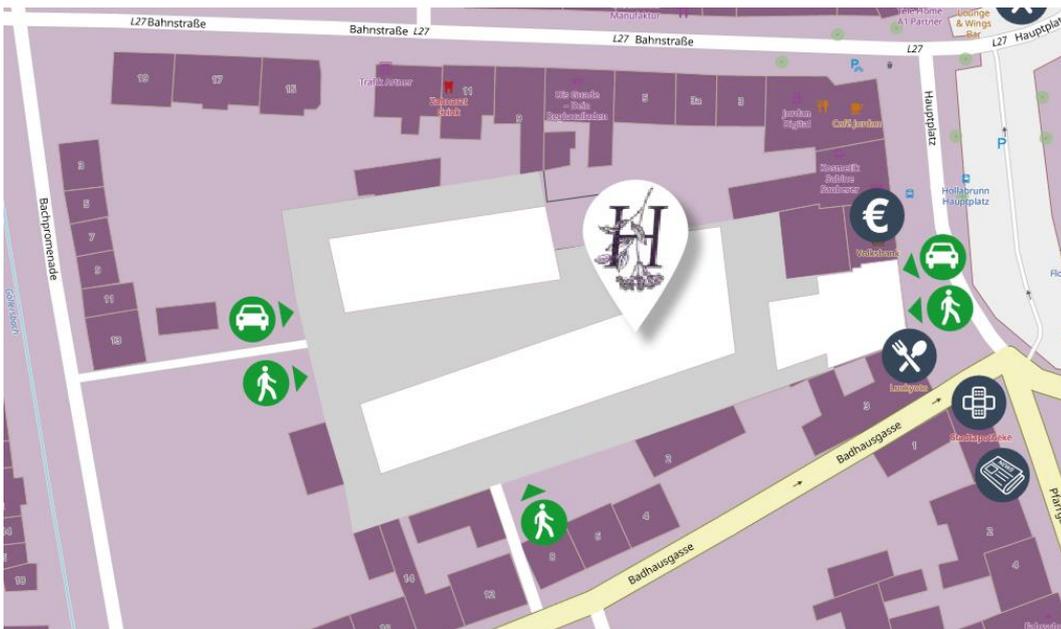


Abbildung 12: Lage "Hollerhof", Umgebung und Verkehrserschließung, Quelle: FAWE Immo GmbH

Gem. § 11 Abs. 1 NÖ BTV 2014 LGBl. Nr. 3/2023 ist

- bei Gebäuden für Betreutes Wohnen je zwei Wohnungen (Z 2),
- bei Handelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von mehr als 750 m² je 30 m² Verkaufsfläche (Z 8),
- bei Büro- und Verwaltungsgebäuden je 40 m² Nutzfläche

mindestens ein KFZ-Stellplatz herzustellen.

Gem. Anhang I der rechtskräftigen Verordnung zum Teilbebauungsplan der Katastralgemeinden Hollabrunn, Raschala und Suttentbrunn sind ab 21 Wohneinheiten je Wohnung 1,5 KFZ-Stellplätze herzustellen.

Entsprechend den Vorgaben der rechtskräftigen Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Hollabrunn und den Bestimmungen der NÖ Bautechnikverordnung 2014, LGBl. Nr. 3/2023 beträgt die herzustellende Mindestanzahl an PKW-Stellplätzen daher 183. Eine Kalkulation ist nachfolgender Abbildung 13 zu entnehmen:

HOLLERHOF HAUPTPLATZ 4; A – 2020 HOLLABRUNN				
WOHNEN FAKTOR 1,5 LT NÖ BTV 2014; HANDEL > 750 m ² IM EG				
	Anzahl WE	Faktor	Vorgabe	Vorgabe aufgerundet
BAUTEILA - betreutes Wohnen	50	0,5	25,00	25
BAUTEILB	60	1,5	90,00	90
Summe Wohnen				115
	m ² Nutzfläche	Faktor	Vorgabe	Vorgabe aufgerundet
BÜRO	1185	/40m ²	29,63	30
HANDEL (Woolworth)	1135	/30m ²	37,83	38
Summe Gewerbe + Büro				68
SUMME GESAMT				183

Abbildung 13: Kalkulation Pflichtstellplätze, Quelle: FAWE Immo GmbH

Nach derzeitigem Rechtsstand des örtlichen Raumordnungsprogramms ist die Verkaufsfläche zentrumsrelevanter Waren mit 750 m² begrenzt. Entsprechend § 11 Abs. 1 NÖ BTV 2014 LGBl. Nr. 3/2023 ist für derartig kleinere Handelsbetriebe je 50 m² Verkaufsfläche ein Stellplatz zu herzustellen. D.h. für einen Handelsbetrieb mit 750 m² wären 15 KFZ-Stellplätze, insgesamt 160 KFZ-Stellplätze, herzustellen.

Über die dargestellte Mindestanzahl an KFZ-Stellplätzen hinausgehend, wurden für das ggs. Projektgebiet bereits 213 KFZ-Stellplätze errichtet. Damit wurde (unter Berücksichtigung

der Pflichtstellplätze für andere Nutzungen) sowohl für Handelsbetriebe nach derzeit zulässigem Rahmen als auch entsprechend der geplanten Änderung die Mindestanzahl herzustellender KFZ-Stellplätze bereits übertroffen.

Für Fahrräder sind im Eingangsbereich am Hauptplatz etwa 30 Stellplätze geplant. Gem. § 14 Abs. 1 Z 7 NÖ BTV 2014 LGBl. Nr. 3/2023 ist pro 50 m² Verkaufsfläche ein Fahrrad-Stellplatz herzustellen. Bei der mit der ggs. Änderung geplanten, höchstzulässigen Verkaufsfläche von 1.200 m² entspricht die Mindestanzahl 24.

Der Bahnhof Hollabrunn ist fußläufig erreichbar.

Der ggs. Bereich ist als Bauland Kerngebiete (BK) festgelegt. Da in dem Bereich am 22. Oktober 2020 ein Bebauungsplan eine Bebauung mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von über 1 ermöglicht, sind bis zu einer Änderung der Widmungsart und/oder einer neuen Festlegung im Bebauungsplan die Übergangsbestimmungen gem. § 53 Abs. 15 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 anzuwenden. Da die geplante Festlegung des Widmungszusatzes „Handelseinrichtungen“ keiner Änderung der Widmungsart entspricht, sind Bauvorhaben mit einer GFZ über 1 zulässig.

Das Projekt „Hollerhof“ ist bereits in weiten Teilen umgesetzt, der ggs. Bereich wurde damit bereits einer widmungskonformen Nutzung zugeführt. Nicht fertiggestellt bzw. ungenutzt ist nur die Erdgeschoßzone des hauptplatzzugewandten Gebäudes. Dort hat die geplante Änderung zur Folge, dass ggü. dem derzeitigen Rechtsstand zusätzlich 450 m² Verkaufsfläche hergestellt werden können. Mögliche Umweltauswirkungen sind bei einer derartigen Festlegung (Zusatz „Handelseinrichtungen“) allfällig betreffend das umgebende Verkehrssystem zu erwarten. Da davon auszugehen ist, dass die Erdgeschoßzone auch ohne Zusatz „Handelseinrichtungen“ verkehrserzeugenden Nutzungen zugeführt würde und, wie zuvor dargestellt, sämtliche erforderliche KFZ-Pflichtstellplätze inkl. Zufahrten zur Tiefgarage bereits jetzt errichtet sind, sind durch die ggs. Änderung ggü. dem derzeitigen Rechtsstand bzw. ggü. dem derzeitigen Zustand der Umwelt punkto Verkehrssicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs keine erheblich negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Dies umso mehr, als dass die Verkaufsfläche auf 1.200 m² beschränkt wird.

Damit ist die ggs. Änderung vom Inhalt und Umfang so geringfügig einzuschätzen, dass erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt und Nutzungseinschränkungen ausgeschlossen werden können (siehe auch Anhang 1) bzw. die Umweltauswirkungen unverändert bleiben.

Aufgrund der vorliegenden Geringfügigkeit der Änderung kann eine strategische Umweltprüfung entfallen und ein beschleunigtes Verfahren gem. § 25a Abs. 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 durchgeführt werden. Gem. § 25a Abs. 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 sind folgende Punkte im Zuge der Anwendung eines beschleunigten Verfahrens zu dokumentieren:

- die Baugrundeignung und die Baulandreserven, der Bedarf und die kurzfristige Verfügbarkeit der neuen Baulandflächen,
- dass kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen und aktuellen raumordnungsrechtlichen Vorgaben besteht,
- dass sich die Widmungsfläche außerhalb von naturschutzrechtlich relevanten Bereichen befindet, wobei auch der Artenschutz zu berücksichtigen ist,
- dass die Widmungsfläche nicht das Ausmaß von zukünftig 1 ha Wohnbauland oder 2 ha Betriebsgebiet übersteigt

Die genannten Punkte werden in den nachfolgenden Kapiteln erläutert.

Das bereits zur öffentlichen Auflage gelangte örtliche Entwicklungskonzept *Gemeindeentwicklungskonzept Hollabrunn 2040* (S. 57) legt für die Innenstadt von Hollabrunn folgendes Entwicklungsziel fest:

- Erhalt und Stärkung der Nutzungsmischung/Multifunktionalität in der Innenstadt (Wohnen, Arbeiten, sich versorgen, Freizeit), qualitätsvolle Innenentwicklung,

Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen bei gleichzeitiger Bewahrung von Freiräumen und Verbesserung der Freiraumqualität

Die geplante Änderung dient damit der Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzepts (vgl. Kapitel 3.3.3.2). Der gesetzliche Änderungsanlass entspricht damit auch § 25 Abs. 1 Z 5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024.

3.3.1 Baugrundeignung

Gemäß der CadenzaWeb-Anwendung des Amtes der NÖ Landesregierung überlagern im Bereich des Gst.-Nr. 63, KG Hollabrunn, drei Altstandorte (vgl. Abbildung 14):

- Spenko Johann, KFZ-Werkstatt und Karosseriebauer KG Hollabrunn
- Fa. Nußbaumer, KFZ-Werkstatt KG Hollabrunn
- Fa. Bachheimer, Bauunternehmen KG Hollabrunn

Aufgrund der derzeitigen Nutzung und der mit der geplanten Widmungsänderung beabsichtigten zukünftigen Nutzung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen oder Standortgefahren für die geplante Nutzung durch die Altstandorte zu erwarten.



Abbildung 14: Altstandorte im Bereich des Änderungspunktes, Quelle: CadenzaWeb-Anwendung, Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung WA2, Stand: 15.07.2027

In der Gefahrenhinweiskarte Hangwasser (NÖ Atlas, abgefragt am 15.07.2024) sind ein Hangwasserfließweg mit einem mehr als 100 ha umfassenden Einzugsgebiet wie auch mehrere kleine Fließwege zu erkennen (vgl. Abbildung 15).



Abbildung 15: Auszug der Gefahrenhinweiskarte Hangwasser, Quelle: NÖ Atlas, Stand: 15.07.2024

Diese durch das entsprechende Modell errechnete Tiefenlinien verläuft in Nord-Süd-Richtung entlang der Rappstraße und im Anschluss durch den ggs. betroffenen, dicht bebauten Baublock. Es handelt sich daher um Bereiche, die bereits jetzt in weiten Teilen versiegelt sind. Aufgrund des geplanten Vorhabens kommt es ggü. dem derzeitigen Zustand der Umwelt zu keiner zusätzlichen bebauten Fläche.

Erheblich negative Umweltauswirkungen sind aufgrund der Änderung ausgeschlossen.

Gemäß dem vorliegenden Gefahrenzonenplan für den Göllersbach (Quelle: Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Wasserbau WA3, Stand: Juli 2021) liegt keine Gefährdung durch gelbe oder rote Gefahrenzonen im Bereich des ggs. Grundstücks vor (vgl. Abbildung 16).



Abbildung 16: Ausschnitt des Gefahrenzonenplans Göllersbach. In Rot: rote Gefahrenzone Flussbau, in Gelb: gelbe Gefahrenzone Flussbau, in Türkis: Gst.-Nr. 63, KG Hollabrunn, Quelle: Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Wasserbau (WA3), Stand: Juli 2021, eigene Darstellung

In der geogenen Gefahrenhinweiskarte des Amtes der NÖ Landesregierung (Quelle: NÖ Atlas, Stand: 15.07.2024) sind keine Hinweise auf mögliche Rutsch- oder Sturzprozesse erkennbar (weiße Klasse).

In der digitalen Bodenkarte (bodenkarte.at) sind im Bereich der gegenständlichen Fläche keine Hinweise auf Feuchtlagen dokumentiert.

Bei dem gegenständlichen Änderungspunkt handelt es sich um die Zusatzfestlegung „Handelseinrichtungen“ im Bauland Kerngebiet – dies in einem Bereich, in dem bereits in weiten Teilen ein Projekt zur Nachnutzung bzw. Nachverdichtung baulich umgesetzt ist. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass es zu keinen Änderungen der räumlichen Situation kommt. Eine Bewertung des Änderungspunktes als umwelt- und raumverträglich ist folglich möglich.

Eine Bestätigung der Baugrundeignung seitens der Stadtgemeinde Hollabrunn ist in Anhang 3 beigelegt.

3.3.2 Baulandbedarf und -reserven

Durch die gegenständliche Änderung kommt es zu keiner Vergrößerung der Baulandmenge in der Stadtgemeinde Hollabrunn, da es sich nicht um die Neuwidmung von Bauland, sondern um den Zusatz „Handelseinrichtung“ im bereits rechtskräftig gewidmeten Bauland Kerngebiet handelt. Eine Baulandbilanz ist unter Anhang 2 angeführt (Stand: Beschluss ÖROP-Änderungsverfahren 01/2023, Rechtskraft: 06.02.2024).

Das ggs. betroffene Gst.-Nr. 63 befindet sich in Privateigentum. Da es sich bei der gegenständlichen Änderung nicht um die Schaffung von neuem Bauland handelt, das Grundstück bereits bebaut ist, und die Änderung lediglich einen Widmungszusatz darstellt, ist eine Sicherstellung der Verfügbarkeit seitens der Stadtgemeinde nicht beabsichtigt und eine Dokumentation des Baulandbedarfes nicht erforderlich.

3.3.3 (Über-) örtliche Festlegungen und raumordnungsrechtliche Vorgaben

3.3.3.1 Überörtliche Festlegungen und raumordnungsrechtliche Vorgaben

Für den ggs. Bereich ist kein Regionales Raumordnungsprogramm erlassen. Zum Erstellungszeitpunkt des vorliegenden Berichts ist der Entwurf zur Verordnung über ein Regionales Raumordnungsprogramm Bezirk Hollabrunn in Begutachtung (bis inklusive 23.08.2024). Diesem Entwurf sind für den ggs. Bereich keine entsprechenden Festlegungen zu entnehmen. Die ggs., im Stadtzentrum von Hollabrunn befindliche, Fläche befindet sich außerhalb von Zonen gem. den Sektoralen Raumordnungsprogrammen über die Windkraftnutzung (LGBl. Nr. 8001/1-1) oder über Photovoltaikanlagen im Grünland in Niederösterreich (LGBl. Nr. 94/2022).

Die zuvor beschriebene Änderung entspricht folgenden besonderen Leitzielen für die örtliche Raumordnung gem. § 1 Abs. 2 Z 3 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024:

- b) Anstreben einer möglichst flächensparenden verdichteten Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, sowie Bedachtnahme auf die Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel und den verstärkten Einsatz von Alternativenergien.
- c) Sicherung und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne als funktionaler Mittelpunkt der Siedlungseinheiten, insbesondere als Hauptstandort zentraler Einrichtungen, durch Erhaltung und Ausbau
 - o einer Vielfalt an Nutzungen (einschließlich eines ausgewogenen Anteils an Wohnnutzung)
 - o der Bedeutung als zentraler Handels- und Dienstleistungsstandort
 - o als Schwerpunkt für Kultur- und Verwaltungseinrichtungen
 - o als attraktiver Treffpunkt für die Bewohner angrenzender Siedlungsbereich

- als touristischer Anziehungspunkt.
- f) Sicherstellung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft (Land- und Forstwirtschaft, Gewerbe, Industrie, Dienstleistungen) (...).
- i) Festlegung von Wohnbauland in der Art, dass Einrichtungen des täglichen Bedarfes, öffentliche Dienste sowie Einrichtungen zur medizinischen und sozialen Versorgung günstig zu erreichen sind. Sicherstellung geeigneter Standorte für diese Einrichtungen.

Die geplante Änderung steht damit nicht in Widerspruch zu den Leitzielen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 10/2024 und darüber hinaus in keinem Widerspruch zu den verbindlichen Planungsrichtlinien gem. § 14 Abs. 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024.

3.3.3.2 Planungsziele gem. Örtlichem Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Hollabrunn

Das örtliche Entwicklungskonzept *Gemeindeentwicklungskonzept Hollabrunn 2040* (GEK Hollabrunn 2040) ist derzeit in Ausarbeitung. Ein Entwurf ist bereits zur öffentlichen Auflage gelangt. Das GEK Hollabrunn 2040 dokumentiert wesentliche Planungsziele, die mit der ggs. geplanten Änderung übereinstimmen. So werden folgende übergeordnete Entwicklungsziele für den städtischen/zentralen Siedlungsraum festgelegt (S. 57):

- Stärkung des städtischen Siedlungsraumes als umfassenden Versorgungs-, Wohn-, Arbeits- und Betriebs- sowie Bildungsstandort
- Fokus der Entwicklung auf Innenentwicklung (...)

Für die Innenstadt wird folgendes Entwicklungsziel festgelegt (ebd.):

- Erhalt und Stärkung der Nutzungsmischung/Multifunktionalität in der Innenstadt (Wohnen, Arbeiten, sich versorgen, Freizeit), qualitätsvolle Innenentwicklung, Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen bei gleichzeitiger Bewahrung von Freiräumen und Verbesserung der Freiraumqualität

Weiters wird mit der ggs. geplanten Änderung folgenden Fachzielen des GEK Hollabrunn 2040 entsprochen (S. 58-59):

- Die Hollabrunner Innenstadt ist stark frequentiert (Z01)
- Funktionsdurchmischung als Basis einer lebendigen Innenstadt erhalten und weiter stärken (Z02)
- Kompakte Kernstadt Hollabrunns als Stadt der kurzen Wege fördern (Z04)
- In Hollabrunn steht Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z05)
- Langfristige Absicherung von Arbeitsplätzen durch standortadäquate Unternehmensansiedlungen unter Berücksichtigung der vorherrschenden Wirtschaftsstruktur (Z19)
- Nachnutzung von Leerständen (Z20)
- Bestehende Betriebsstandorte erhalten und qualitativ weiterentwickeln (Z21)
- Forcierung einer aktiven Betriebsansiedlungspolitik (Z22)

3.3.4 Natur- und Artenschutz

Die Widmungsfläche befindet sich außerhalb von naturschutzrechtlich relevanten Bereichen und Wald.

Durch die ggs. Änderung verändert sich nicht die Ausgangslage für Auswirkungen im Sinne des § 14 Abs. 2 Z 14 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024. Betreffend Artenschutz darf ins Treffen geführt werden, dass der Bereich der ggs. Änderung aufgrund des derzeitigen Zustands der Umwelt, der Lage im dicht bebauten Stadtzentrum und der vorhandenen Nutzung (Gebäude) keine artenschutzfachliche Bedeutung aufweist.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsstand der Stadtgemeinde Hollabrunn im Betrachtungszeitraum 2013-2023 mit 1. Jänner als Stichtag; Daten für den 1.1.2023 waren zur Zeit der Erstellung der Grafik von der Statistik Austria als „vorläufige Daten“ ausgewiesen, Quelle: STATcube – Statistik Austria: Bevölkerung zu Jahresbeginn ab 2002, eigene Darstellung.	6
Abbildung 2: Bevölkerungsverteilung (gemeldete Hauptwohnsitze) innerhalb der Stadtgemeinde Hollabrunn, Quelle: Meldeamt Stadtgemeinde Hollabrunn 2023, eigene Darstellung.....	7
Abbildung 3: Kartographische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2013-2023, Quelle: Stadtgemeinde Hollabrunn, eigene Darstellung	8
Abbildung 4: Bevölkerungsveränderung nach Komponenten der Stadtgemeinde Hollabrunn im Betrachtungszeitraum 2010-2020, Quelle: Statistik Austria 2021, online abgerufen am 21.06.2021, eigene Darstellung.....	8
Abbildung 5: Hochwasserzonierung in Hollabrunn, Quelle: HORA, Stand: Juli 2024	10
Abbildung 6: Geogene Gefahrenhinweiskarte – Rutschprozesse, Quelle: NÖ Atlas, Stand: Juli 2024	11
Abbildung 7: Gefahrenhinweiskarte Hangwasser-Gefahren; Quelle: NÖ Atlas, Stand: Juli 2024.....	12
Abbildung 8: Luftbild mit schematischer Abgrenzung Gst.-Nr. 63, KG Hollabrunn, Quelle: Google Maps, abgerufen am 15.07.2024, eigene Bearbeitung	13
Abbildung 9: Ansicht Hauptplatz 4, Quelle: Google Street View, aufgenommen im April 2023.....	14
Abbildung 10: städtebauliches Modell "Hollerhof", Gst.-Nr. 63, KG Hollabrunn, Quelle: FAWE Immo GmbH.....	15
Abbildung 11: Grundrissplan Vorentwurf, Quelle: WOOLWORTH Österreich GmbH.....	16
Abbildung 12: Lage "Hollerhof", Umgebung und Verkehrserschließung, Quelle: FAWE Immo GmbH	17
Abbildung 13: Kalkulation Pflichtstellplätze, Quelle: FAWE Immo GmbH	17
Abbildung 14: Altstandorte im Bereich des Änderungspunktes, Quelle: CadenzaWeb-Anwendung, Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung WA2, Stand: 15.07.2027	19
Abbildung 15: Auszug der Gefahrenhinweiskarte Hangwasser, Quelle: NÖ Atlas, Stand: 15.07.2024	20
Abbildung 16: Ausschnitt des Gefahrenzonenplans Göllersbach. In Rot: rote Gefahrenzone Flussbau, in Gelb: gelbe Gefahrenzone Flussbau, in Türkis: Gst.-Nr. 63, KG Hollabrunn, Quelle: Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Wasserbau (WA3), Stand: Juli 2021, eigene Darstellung.....	20

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Stand der örtlichen Raumplanung der Stadtgemeinde Hollabrunn und geltende überörtliche Raumplanungsprogramme, Quelle: eigene Bearbeitung.....	4
--	---

Anhang

- Anhang 1: Screening-Matrix, ÖROP-Änderungsverfahren 01/2024 inkl. Liste der Planungskonsultationen
- Anhang 2: Flächenbilanz Stadtgemeinde Hollabrunn und Katastralgemeinde Hollabrunn – Stand Beschluss Verfahren 01/2023 (Datum Rechtskraft: 06.02.2024)
- Anhang 3: Bestätigung der Baugrundeignung, Stadtgemeinde Hollabrunn, 15.07.2024
- Anhang 4: Entwurf des Verordnungstextes
- Anhang 5: Schwarz-Rot-Darstellung der Änderung, Ausschnitt Mappenblatt 8 in DIN A3