

# GEMEINDE GIESSHÜBL

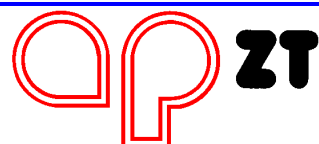
## *4. ÄNDERUNG - digitales Örtl. Raumordnungsprogramm*

PZ.: **7235 – 09/07** (Flächenwidmungsplan)  
**7235-a-09/07** (Entwicklungskonzept)

DATUM: **September 2007**

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

**ARCHITEKT MAG. ARCH. ING. GÜNTHER PIGAL**  
STAATL. BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER  
2345 BRUNN A. G. · TURNERSTRASSE 27 · 02236/32 32 1



Muster für den Gemeinderatsbeschluss über die Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes

Der Gemeinderat der Gemeinde **GISSHÜBL** beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen folgende

## VERORDNUNG

- § 1** Auf Grund des §22 Abs.1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LBGl. 8000-23 wird das örtliche Raumordnungsprogramm in der KG Gießhübl geändert. Es werden die, auf den hiezu gehörigen Plandarstellungen (**PZ 7235-09/07**, Flächenwidmungsplan und **7235-a-09/07**, Entwicklungskonzept), verfaßt von Mag. arch. Ing. Günther Pigal, dargestellten Widmungsarten und Entwicklungsziele neu festgelegt. Die geänderten Widmungsfestlegungen sind in roter Farbe dargestellt.
- §2** Aufschließungsbedingungen BW-A2-a:
- Rechtskräftiger Bebauungsplan, der einen erhöhten baulichen Schallschutz, zumindest im Obergeschoß bzw. Dachgeschoß festlegt
  - Herstellung des im Plan vorgesehenen Lärmschutzwalles mit einer Kronenhöhe von mindestens 8,5m beginnend vom östlichen Ende, wobei der Erdaushub der 20 Wohneinheiten auf dem Grundstück 803/1 für die Vollendung des Walles zu verwenden ist.
  - Vorliegen eines Teilungsentwurfes zur Neuaufteilung der Grundstücke und Zustimmung aller betroffener Grundeigentümer zu diesem Teilungsentwurf
- §3** Die Plandarstellung, die mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.
- §4** Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die NÖ Landesregierung und nach ihrer darauffolgenden Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

An das  
Amt der NÖ Landesregierung  
Abt. RU1

Landhausplatz 1  
3109 ST. PÖLTEN

TH/ 20.09.2007

**Abänderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes der Gemeinde Gießhübl vom September 2007:**

**BEABSICHTIGTE ÄNDERUNGEN DES ENTWICKLUNGSKONZEPTE:**

- A) Änderung der Anordnung des Lärmschutzwalles im Bereich nördlich der Bruder Kostka Gasse
- B) Festlegung eines kurzfristigen Entwicklungsgebietes für Wohnbauland
- C) Planung eines innerörtlichen Grünzuges als Naherholungsraum für die Bevölkerung (zusätzliche Zielfestlegungen: Erhaltung des Forstbestandes, Schaffung eines Spielbereiches)

Anm.: Die Änderungen des Entwicklungskonzeptes im Bereich nördlich der Bruder Kostkagasse waren bereits Gegenstand eines Verfahrens zur Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes, Pz.: 7217-05/07 vom Mai 2007 (3. Änderung des örtl. Raumordnungsprogrammes). Aufgrund eingehender Untersuchungen und fachlicher Begutachtungen sowie aufgrund von Initiativen der Bevölkerung entschloss sich der Gemeinderat der Gemeinde Gießhübl, das Verfahren zur Änderung des örtl. Raumordnungsprogrammes in diesem Bereich neuerlich öffentlich aufzulegen und durch eine strategische Umweltprüfung/Umweltbericht zu ergänzen. Als wesentliche Änderung ergibt sich vor allem eine Verlegung des zukünftigen Wohnbaulandes sowie die Festlegung des Ziels der Erhaltung eines Grünzuges im Bereich des Waldgebietes nördlich der Kostkagasse.

### **ÄNDERUNGSANLASS:**

Den wesentlichen Anlaß für die Änderung der Entwicklungsziele im Bereich nördlich der Bruder Kostka Gasse stellen neue Planungsgrundlagen zur Beurteilung der Lärmimmissionen durch die nahegelegene Autobahn A21 dar. Von der NUA-Umweltanalytik GmbH wurde im Jänner 2006 ein schalltechnisches Gutachten im Bereich der Grundstücke 768/1, 768/4, 768/5, 768/6, 778/1 und 803/1 erstellt. Weiters wurden auch .Planungsmaßnahmen zur Einhaltung der Lärmhöchstwerte für eine beabsichtigte Umwidmung in Bauland-Wohngebiet vorgeschlagen:

Zusammenfassende Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens:

*"Bei Nachtzeit wurden Überschreitungen der Lärmhöchstwerte um bis zu 4dB festgestellt. In die Untersuchung wurde daher ein Lärmschutzdamm auf dem Areal innerhalb des westlich und nördlich angrenzenden Waldstreifens mit einer Kronenhöhe von 8,5m mit einbezogen und die auf dem Planungsgebiet zu erwartenden Immissionen berechnet.*

*Bei einer Höhe von 5m über Bodenniveau, die etwa der maßgeblichen Fensterhöhe der Dachgeschoße bei Bauklasse I entspricht, wird eine fast flächendeckende Einhaltung des Lärmhöchstwertes erreicht, wobei kleinflächige Überschreitungen an der Nordost- und der Südwestecke des Geländes nur geringfügige Ausmaße aufweisen.*

*Unter Berücksichtigung der Errichtung eines Lärmschutzwalles in geplanter Form (Kronenhöhe 8,5m) erscheint somit die Einhaltung der Lärmhöchstwerte möglich, sofern eine entsprechende Bebauungshöhenbegrenzung im Bebauungsplan erfolgt."*

Aufgrund der oben erläuterten Ergebnisse ist daher die Neuanlage eines Lärmschutzwalles anstelle des bestehenden Walles (im Süden des Grundstückes 803/1) geplant, wodurch die Entwicklungsziele in den angrenzenden Bereichen neu überdacht werden.

**A) Änderung der Anordnung des Lärmschutzwalles im Bereich nördlich der Bruder Kostka Gasse:**

Die Planungsmaßnahmen stehen im Zusammenhang mit einer gesamten Neuordnung der Entwicklungsziele im Bereich nördlich der Bruder Kostka Gasse und begründen sich vor allem in den oben genannten neuen Planungsgrundlagen (insbesondere vorliegendes schalltechnisches Gutachten). Grundsätzlich wurde davon ausgegangen, daß eine Verlegung des bestehenden Lärmschutzwalles im südlichen Bereich des Grundstückes 803/1 Richtung Autobahn eine Verbesserung der Lärmimmissionssituation bewirken würde, dies wurde in der Folge auch von Fachleuten bestätigt.

Um eine Kronenhöhe von 8,5m entsprechend dem schalltechnischen Gutachten zu erreichen, wird eine Breite der gewidmeten Grüngürtelfläche von etwa 20m bis 25m gewählt. Dadurch kann eine Wallneigung unter 45° ermöglicht werden und somit auch eine Nutzung für Erholungszwecke verbessert werden.

Das schalltechnische Gutachten bezieht die Aussagen und Ergebnisse auf einen Wall, der in geringfügig veränderter Form als im nun dargelegten Flächenwidmungsplan angelegt ist. Nachdem lediglich eine Verschiebung des Walls Richtung Süden und Osten um durchschnittlich etwa 6m bis 7m erfolgt, ist keine wesentliche Änderung der Immissionsverhältnisse zu erwarten, insbesondere als die festgelegte Kronenhöhe gleich bleibt. Es ist geplant, diesbezüglich noch eine ergänzende fachliche Stellungnahme einzuholen.

Eine Verschiebung, z.B. nach Norden an die Grenze des Autobahndammes, würde geänderte Ergebnisse bewirken, insbesondere als mit einer erhöhten Einstrahlungswirkung von Westen zu rechnen ist. Dies würde neue Untersuchungen erfordern, wobei voraussichtlich nur mit erhöhtem Aufwand derselbe Lärmschutz sichergestellt werden kann.

Auch aus Sicht des Landschaftsschutzes erweist sich die vorliegende Abgrenzung als relativ verträglich, da der Wall direkt von Waldstreifen begrenzt ist, die zumindest teilweise einen Sichtschutz bieten können. Mit dem Amtssachverständigen für Naturschutz der NÖ Landesregierung wurde diesbezüglich bereits im Vorfeld ein Einvernehmen erzielt, wobei darauf hingewiesen wurde, daß im Hinblick auf die Anforderungen im Landschaftsschutzgebiet bzw. Biosphärenpark Wienerwald auf die landschaftsverträgliche Anordnung des Lärmschutzwalles im besonderen Rücksicht zu nehmen ist.

Die Lage des Walles wurde auch so gewählt, daß unter Berücksichtigung des notwendigen Immissionsschutzes möglichst wenig bestehende Waldflächen in Anspruch genommen werden müssen. Als Ausgleich für in Anspruch genommene Waldflächen werden im Zuge der Umwidmung einige Bereiche von Grünland-Land und Forstwirtschaft in Grünland-Grüngürtel-Siedlungsgliederung gewidmet. Aufgrund der damit verbundenen eingeschränkten Bebauungsmöglichkeiten im Vergleich zur bestehenden Widmung (Glf) sind diese Planungsmaßnahmen auch als Verbesserungen im Hinblick auf den Landschaftsschutz zu beurteilen.

*Relevante Zielsetzungen des NÖ Raumordnungsgesetzes:*

*Schutz vor Gefährdungen durch Lärm, Staub, Geruch, Strahlungen, Erschütterungen u.dgl.;*

*Ordnung der einzelnen Nutzungen in der Art, dass gegenseitige Störungen vermieden werden*

*Erhaltung und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes*

*Festlegung siedlungstrennender Grünzüge und Siedlungsgrenzen zur Sicherung regionaler Siedlungsstrukturen und typischer Landschaftselemente.*

**B) Festlegung eines kurzfristigen Entwicklungsgebietes für Wohnbauland:**

Die Planungsmaßnahmen stehen im Zusammenhang mit einer gesamten Neuordnung der Entwicklungsziele im Bereich nördlich der Bruder Kostka Gasse und begründen sich vor allem in den oben genannten neuen Planungsgrundlagen (insbesondere vorliegendes schalltechnisches Gutachten). Erst durch die Errichtung eines ausreichenden Lärmschutzes können diese Flächen für Siedlungszwecke in Anspruch genommen werden.

Die Gemeinde Gießhübl ist in seinen zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten stark eingeschränkt, vor allem begründet durch die Tatsache, daß die Autobahn A21 mitten durch das Ortsgebiet verläuft und die freien Flächen entlang der Autobahn aufgrund der Lärmimmissionen für eine Wohnbebauung nicht in Anspruch genommen werden können. Im Westen des Gemeindegebietes finden sich Europaschutzgebiete, die in mehreren Bereichen eine weitere Entwicklung für Siedlungszwecke verhindern. Auch die Bestimmungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes "Südl. Wiener Umland" bewirken Einschränkungen der

Siedlungsentwicklung, da die zum Zeitpunkt der Erlassung des Regionalen Raumordnungsprogrammes gewidmete Baulandfläche (im Jahre 1999) nicht vergrößert werden darf.

Im Entwicklungskonzept 2002 hat die Gemeinde Gießhübl daher auf die Festlegung von Entwicklungsgebieten verzichtet und ihre Planungsziele stärker auf den Schutz noch vorhandener wertvoller Freiflächen konzentriert. Zum damaligen Zeitpunkt waren keine sinnvollen Entwicklungsalternativen verfügbar.

Der Siedlungsdruck in Gießhübl ist aufgrund der Nähe zu Wien relativ stark. Dies führt zu hohen Grundstückspreisen und zu starken Spekulationen und Grundstückshortungen, wodurch die wenigen verfügbaren Grundstücke voraussichtlich nur einen Teil des tatsächlichen Baulandbedarfes abdecken können.

Die folgende Tabelle zeigt die Bilanz der Baulandflächen vom Stand August 2006, wobei davon auszugehen ist, daß nur ein kleiner Anteil dieser Flächen verfügbar ist:

**TABELLEN: Übersicht Widmungsflächen** **Gemeinde GIESSHÜBL**

**Rechnerische Baulandflächenbilanz**

	BAULAND- WOHN- GEBIET (BW)	BAULAND- KERN- GEBIET (BK)	BAULAND- AGRAR- GEBIET (BA)	BAULAND- erhaltensw. Ortsgebiet (BO)	BETRIEBS- GEBIET (BB)	INDUSTRIE- GEBIET (BI)	SONDERGEBIET (BS)	GEBIETE FÜR EINKAUF- ZENTREN (B-EZ bzw. FMZ Widmung bis 31.12.05)	GEBIETE FÜR FACHMARKT- ZENTREN
bebaut (ha)	55,787300	4,604371	0,921943	0,000000	0,540000	0,000000	1,912635	0,000000	0,000000
unbebaut (ha)	21,322906	0,735809	0,000000	0,000000	0,000000	0,000000	2,115123	0,000000	0,000000

ANZAHL ERHALTENSWERTER GEBÄUDE IM GRÜNLAND: 3

**Praktische Baulandflächenbilanz**

	BAULAND- WOHN- GEBIET (BW)	BAULAND- KERN- GEBIET (BK)	BAULAND- AGRAR- GEBIET (BA)	BAULAND- erhaltensw. Ortsgebiet (BO)	BETRIEBS- GEBIET (BB)	INDUSTRIE- GEBIET (BI)	SONDERGEBIET (BS)	GEBIETE FÜR EINKAUF- ZENTREN (B-EZ bzw. FMZ Widmung bis 31.12.05)	GEBIETE FÜR FACHMARKT- ZENTREN
bebaut (ha)	55,79	4,60	0,92	0,00	0,54	0,00	1,91	0,00	0,00
unbebaut (ha)	21,32	0,74	0,00	0,00	0,00	0,00	2,12	0,00	0,00

**Baulandflächenbilanz - Reserveflächen**

	Summe (ha)	Unbebaut (ha)	Reserve in %
Summe Wohnbauland	83,37	22,06	26,46
Summe Bauland	87,94	24,17	27,49
Summe Teilflächen		1,70	
<b>Summe Bauland inklusive Teilflächen</b>	<b>87,94</b>	<b>25,87</b>	<b>29,42</b>

Brunn am Gebirge, Stand: August 2006

Durch die geplante Errichtung des Lärmschutzwalles und der damit verbundenen Verbesserung der Immissionssituation wurden die angrenzenden Flächen nunmehr in die Überprüfung von Entwicklungsalternativen miteinbezogen. Als grundsätzlich vorteilhaft im Hinblick auf die Wohnbaulanddeignung des Planungsgebietes erweist sich die Tatsache, daß das Gebiet zukünftig umfassend von Naherholungsflächen umgeben ist und daher im allgemeinen eine hohe Wohnqualität zu erwarten ist. Ein Teil der zukünftigen Siedlungsflächen soll bereits in nächster Zeit einer Nutzung zugeführt werden. Auch die Verfügbarkeit der festgelegten Entwicklungsgebiete mit mittelfristigem Planungshorizont erscheint aufgrund der Besitzverhältnisse absehbar.

Im Gegenzug zur Ausweisung eines Entwicklungsgebietes im östlichen Bereich des Grundstückes 803/1 wird das bestehende Entwicklungsgebiet im Südwesten dieses Grundstückes im Bereich des Forstes gestrichen, wodurch zukünftig der Bestand dieses Waldgebietes gesichert werden soll.

Zusätzlich wird zur Sicherung einer bestmöglichen Wohnqualität im Entwicklungskonzept verordnet, daß im Bebauungsplan weitere Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzfenster) festzulegen sind. Als Widmungsbedingung wird neben dem Vorliegen eines Teilungsentwurfes auch die Fertigstellung des Lärmschutzwalles sowie die Gewährleistung der Verfügbarkeit der Grundstücke für den gewidmeten Zweck als erforderlich erachtet.

Die Gemeinde Gießhübl hat seit der Erlassung des Regionalen Raumordnungsprogrammes "Südliches Wiener Umland" im Jahre 1999 einige Planänderungen des Flächenwidmungsplanes durchgeführt, die eine Reduzierung von Baulandflächen bewirkten. Daher bestehen Widmungsreserven, die in der nunmehrigen Änderung des Entwicklungskonzeptes zum Teil berücksichtigt werden sollen

Im Detail ergibt sich folgendes:

Widmungsreserve zum Zeitpunkt der Erstellung des ÖROP 2002 nach den regionalen Bestimmungen

**1,4106 ha.**

davon:

1. Umwidmung von Bauland-Sondergebiet in Grünland-Sport (bei Restaurant Maximilian) 5970m<sup>2</sup>
2. Umwidmung von Bauland-Wohngebiet in Grünland-Landwirtschaft (bei

	Hochbehälter)	10950m <sup>2</sup>	
3.	Umwidmung von Bauland-Wohngebiet in Grünland-Park		3060m <sup>2</sup>
4.	Sonstige kleinere Umwidmungen	1000m <sup>2</sup>	

Widmungsreserve nach 1. Änderung:  
**1,6972 ha.**

davon:

BW-Erweiterungen:	-538m <sup>2</sup>
BW-A4 in Vö:	+1979m <sup>2</sup>
BW-A2 in Vö:	+1357m <sup>2</sup>
BK-A3 in Vö:	+68m <sup>2</sup>

Widmungsreserve nach 2. Änderung:  
**1,5205 ha**

davon:

Widmung BB:	-1287m <sup>2</sup>
Gspi in BS:	-480 m <sup>2</sup>

**Widmungsreserve (vor 3. Änderung): 1,5205 ha**

Baulandbilanz - geplante 3. Änderung:

BS in Gp:	+ 996m <sup>2</sup>
BW-a neu:	- 368m <sup>2</sup>

**Widmungsreserve nach 3. Änderung: 1,5833 ha**

**aktuelle Widmungsreserve (vor 4. Änderung): 1,5833 ha**

Baulandbilanz - geplante 4. Änderung:

BW-A2-a neu:	- 5905m <sup>2</sup>
--------------	----------------------

**Widmungsreserve nach 4. Änderung - zukünftige Entwicklungsreserve:  
0,9928 ha**

Durch die geplanten kurzfristigen Umwidmungsmaßnahmen (Entwicklungsgebiet E1) erfolgt daher keine große Veränderung der Baulandfläche (ca. 0,59ha zusätzliches Bauland). Im Vergleich zum Rechtsstand 1999 (Erlassung des Reg.ROP mit "flächigen" Siedlungsgrenzen) bleibt eine Widmungsreserve von 0,99 ha nach der Realisierung der 4. Änderung des Flächenwidmungsplanes erhalten.

*Relevante Zielsetzungen des NÖ Raumordnungsgesetzes:*

*Planung der Siedlungsentwicklung innerhalb von oder im unmittelbaren Anschluss an Ortsbereiche.*

*Ordnung der einzelnen Nutzungen in der Art, dass gegenseitige Störungen vermieden werden und sie jenen Standorten zugeordnet werden, die dafür die besten Eignungen besitzen.*

**C) Planung eines innerörtlichen Grünzuges als Naherholungsraum für die Bevölkerung (zusätzliche Zielfestlegungen: Erhaltung des Forstbestandes, Schaffung eines Spielbereiches):**

Die Planungsmaßnahmen stehen im Zusammenhang mit einer gesamten Neuordnung der Entwicklungsziele im Bereich nördlich der Bruder Kostka Gasse und begründen sich vor allem in den oben genannten neuen Planungsgrundlagen (insbesondere vorliegendes schalltechnisches Gutachten).

Durch die Neuanlage eines größeren Lärmschutzwalles zur Autobahn werden im Bereich des Planungsgebietes die Bedingungen für eine Wohnbaulandwidmung geschaffen, da es zu einer deutlichen Verbesserung der Wohnqualität kommen wird. Im Zuge dieses neuen Entwicklungsgebietes für Siedlungszwecke wird ein umfassender Grünzug geplant, der den Lärmschutzwall, die bestehenden Waldflächen sowie die Parkanlagen südlich der Bruder Kostkagasse mit einbezieht. Neben dem Lärmschutzwall sollen auch die Flächen für einen Spielbereich im Bereich des Grundstückes 768/1 zukünftig gesichert werden. Östlich des Kubajads sollen derzeit als Bauland-Sondergebiet gewidmete Flächen für die Erweiterung der angrenzenden Parkanlage vorgesehen werden, wodurch das Ausmaß des Grünzuges zusätzlich vergrößert werden kann.

Die Planungsmaßnahmen zielen daher ab auf die Erhaltung und Gestaltung eines größeren und zusammenhängenden Naherholungsraumes mit Spielflächen und

Parkanlagen innerhalb des Siedlungsgebietes mit optimaler Erreichbarkeit. Das nutzbare Naherholungsgebiet weist eine Länge von mehr als 500m auf und ermöglicht die Gestaltung umfangreicher Erholungsmöglichkeiten.

Die oben genannten Planungsmaßnahmen dienen der Umsetzung wichtiger Zielsetzungen des NÖ Raumordnungsgesetzes und sollen zum Teil auch bereits im Zuge der geplanten Umwidmung umgesetzt werden.

*Relevante Zielsetzungen des NÖ Raumordnungsgesetzes:*

*Planung eines Netzes von verschiedenartigen Spiel- und Freiräumen für Kinder und Erwachsene. Zuordnung dieser Freiräume, sowie weiterer Freizeit- und Erholungseinrichtungen (Parkanlagen, Sportanlagen, Naherholungsgebiete u.dgl.) zu dem festgelegten oder geplanten Wohnbauland in der Art, dass sie ebenfalls eine den Bedürfnissen angepaßte und möglichst gefahrlose Erreichbarkeit aufweisen.*

*Sicherung und Vernetzung wertvoller Grünlandbereiche und Biotope*

*Erhaltung und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.*

## **BEABSICHTIGTE ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES:**

### **BEABSICHTIGTE ÄNDERUNG Pkt 1:**

#### Planungsgebiet:

Nordöstliches Gemeindegebiet von Gießhübl, im Nahbereich der Autobahn

#### Geplante Änderung:

- **Umwidmung von Grünland- Land- und Forstwirtschaft (Glf) in Grünland-Grüngürtel (Ggü-Lärmschutzwall, h=8,5)**

## **GRUNDLAGENFORSCHUNG - BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG:**

Die Grundlagenforschung sowie die Begründung für die Änderung der Planungsziele im betroffenen Gebiet (Grundstück 803/1) wurden bereits in Punkt A der Erläuterungen zu den Änderungen des Entwicklungskonzeptes ausführlich dargelegt. Die Umwidmung stellt eine kurzfristige Umsetzung der Planungsziele des Entwicklungskonzeptes dar.

In der Verordnung zum örtlichen Raumordnungsprogramm 2002 hat die Gemeinde Gießhübl folgende Zielsetzungen und Massnahmen im Zuge der Entwicklungsplanung festgelegt, die für die vorliegende Umwidmung relevant sind:

#### **Ziele:**

Bevölkerung, Besiedelung und Bebauung:

- Verbesserung der Wohnqualität durch verkehrsberuhigende Maßnahmen und zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen

#### *Verkehr:*

- Zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der A21 und Einhausung

## **BEABSICHTIGTE ÄNDERUNG Pkt 2:**

### Planungsgebiet:

Bereich nördlich der Bruder Kostka Gasse

### Geplante Änderung:

- **Umwidmung von Ggü-Emissionsschutz und Glf in Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone (BW-A2-a)**

## **GRUNDLAGENFORSCHUNG - BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG:**

Die Grundlagenforschung sowie die Begründung für die Änderung der Planungsziele im betroffenen Gebiet (nördlich der Bruder Kostka Gasse, Grst. 803/1) wurden bereits in Punkt B der Erläuterungen zu den Änderungen des Entwicklungskonzeptes ausführlich dargelegt (Festlegung eines Entwicklungsgebietes mit kurzfristigem Planungshorizont). Die Umwidmung stellt eine kurzfristige Umsetzung der Planungsziele des Entwicklungskonzeptes dar.

Das Ausmaß der geplanten Umwidmung beträgt 5905m<sup>2</sup>, bei einer ortsüblichen Bebauung mit Einfamilienhäusern bedeutet dies eine mögliche zusätzliche Bebauung mit etwa 10 Gebäuden (entspricht etwa 35 Einwohnern). Eine verdichtete Bebauung (z.B. mit Reihenhäusern) würde etwa die doppelte Anzahl an Gebäuden bzw. Einwohnern bedeuten (vgl. auch beiliegendes Bebauungskonzept).

### **BEABSICHTIGTE ÄNDERUNG Pkt 3:**

Planungsgebiet:

Bruder Kostka Gasse

Geplante Änderung:

- **Änderungen im Bereich der Verkehrsfläche Bruder Kostka Gasse, Festlegung von Flächen für den ruhenden Verkehr**

### **GRUNDLAGENFORSCHUNG - BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG:**

Die Planungsmaßnahmen stehen im Zusammenhang mit den geplanten Umwidmungen des Flächenwidmungsplanes (Schaffung eines Naherholungsgebietes nördlich der gegenständlichen Umwidmung) und des damit verbundenen zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens. Im Bereich des Grundstückes 778/2 sollen entlang der Kostkagasse Flächen für den ruhenden Verkehr zusätzlich gesichert werden. Die Planungsmaßnahme dient der Bereitstellung von ausreichenden Flächen für den ruhenden Verkehr (vgl. Ziele und Planungsrichtlinien des NÖ ROG 1976).

### **BEABSICHTIGTE ÄNDERUNG Pkt 4:**

#### Planungsgebiet:

Grundstücke 803/1, 768/1 (Bereiche nördl. Bruder Kostka Gasse)

#### Geplante Änderung:

- **Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) in Grünland-Parkanlage (Gp) und Grünland-Grüngürtel-Siedlungsgliederung**

### **GRUNDLAGENFORSCHUNG: - BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG:**

Die Grundlagenforschung sowie die Begründung für die Schaffung eines Naherholungsraumes wurden bereits in Punkt C der Erläuterungen zu den Änderungen des Entwicklungskonzeptes dargelegt.

Die Umwidmung stellt eine kurzfristige Umsetzung der Planungsziele des Entwicklungskonzeptes dar und steht in Zusammenhang mit den Punkten 1 und 2 des Flächenwidmungsplanes (Verlegung des Lärmschutzwalles sowie Neuwidmung von Bauland-Wohngebiet), da im Zuge der zu erwartenden Siedlungsentwicklung bzw. der in den letzten Jahren erfolgten Siedlungstätigkeit im Bereich des ehemaligen Jungarbeiterdorfes ein höherer Bedarf an Naherholungsflächen begründet ist.

In der Verordnung zum örtlichen Raumordnungsprogramm 2002 hat die Gemeinde Gießhübl folgende Zielsetzungen und Massnahmen im Zuge der Entwicklungsplanung festgelegt, die für die vorliegende Umwidmung relevant sind:

#### **Ziele:**

##### Kultur- Sport- und Erholung:

- Schaffung zusätzlicher Erholungs-, Freizeit- und Kultureinrichtungen
- Verbesserung des Spielplatzangebotes (z.B. Naturspielplatz nach den Förderungsrichtlinien des Freizeit- und Erholungsraumordnungsprogrammes)

Brunn/Gebirge, am 20.09.2007

Der Ortsplaner