Stadtgemeinde Baden
Hauptplatz 1
A-2500 Baden
Tel.: 02252-86800
www.baden.at

Entwurf zur
13. Änderung des
Örtlichen Raumordnungsprogrammes

"Josef Höfle-Gasse 30 / Korrekturen"

GZ: 2500 74 08/24-OE

Baden, im August 2024

raum und plan
raumplanung
landschaftsplanung
beratung

Dipl.-Ing. Josef Hameter
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

Sellnergasse 2/3, 2540 Bad Vöslau
Filiale: Am Flachhard 9, 2500 Baden

office@raumundplan.at
www.raumundplan.at
www.hameter.org

Inhaltsverzeichnis

Einleitung / Hinweis zur Strategischen Umweltprüfung (SUP) 3

Erläuterungsbericht zur 13. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Baden 5

Übersicht über die geplanten Änderungspunkte 6

Erläuterung der geplanten Änderungspunkte 7

Abänderung des Flächenwidmungsplanes 7

1.1. Josef Höfle-Gasse 30 (F01) 7

1.2. Germergasse 24 (F02) 13

1.3. Albrechtsgasse 95 (F03) 18

Aufbereitung und Darstellung der Themen Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz gemäß §25 Abs. 4 NÖ-ROG 2014 23

Bevölkerungsentwicklung 23

Naturgefahren 25

Geogene Gefährdungen (Rutsch- bzw. Sturzprozesse) 28

Baulandbilanz 30

Flächenbilanz 33

Verordnungsentwurf zur 13. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Baden 34

Einleitung / Hinweis zur Strategischen Umweltprüfung (SUP)

Die Stadtgemeinde Baden beabsichtigt im Zuge des gegenständlichen Verfahrens zur Abänderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes den aktuell rechtsgültigen Flächenwidmungsplan abzuändern.

Gemäß §25 Abs 4 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 iddztgF gelten für Verfahren zur Änderung örtlicher Raumordnungsprogramme die Bestimmungen des § 24 NÖ ROG 2014 dahingehend sinngemäß, als dass vor der öffentlichen Auflage der Änderungsentwürfe die Entscheidung der Prüfung über die Durchführung einer **strategischen Umweltprüfung (SUP)** der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht RU 1 als Umweltbehörde gemäß NÖ ROG 2014 zu übermitteln ist.

Hinsichtlich der strategischen Umweltprüfung gilt:

- Wenn die Änderung
  - einen Rahmen für künftige Projekte gemäß den Anhängen I und II der Richtlinie 85/337/EWG des Rates vom 27. Juni 1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten, ABl.Nr. L 175 vom 5. Juli 1985, S 40 in der Fassung der Richtlinie 97/11/EG des Rates vom 3. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten, ABl.Nr. L 73 vom 14. März 1997, S 5, setzt, oder
  - voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf ein Europaschutzgebiet erwarten lässt,

  ist jedenfalls eine strategische Umweltprüfung durchzuführen.

- Sofern bei einer sonstigen Änderung aufgrund ihrer Geringfügigkeit nicht von vorne herein die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung entfallen kann oder für diesen Bereich der Gemeinde ein verordnetes Entwicklungskonzept gilt, das bereits einer strategischen Umweltprüfung unterzogen wurde, in dem die vorgesehene Änderung bereits vorgesehen und in ihren Auswirkungen untersucht wurde, hat die Gemeinde zu prüfen, ob aufgrund voraussichtlich erheblicher Umweltauswirkungen eine strategische Umweltprüfung erforderlich ist. Dabei sind die Kriterien des § 4 Abs 2 NÖ ROG zu berücksichtigen.
  Eine solche Geringfügigkeit ist jedenfalls dann anzunehmen, wenn es sich bei der vorgesehenen Widmung
    - lediglich um eine Anpassung an tatsächlich bestehende rechtmäßige und zulässige Nutzungen handelt oder
    - eine Widmungsart dahingehend abgeändert werden soll, dass durch die geplante neue Widmungsart die möglichen Umweltauswirkungen entweder unverändert bleiben oder potenzielle negative Umweltwirkungen durch die Widmungsänderung verringert werden.
- Das Prüfungsergebnis und eine Begründung dazu sind der Umweltbehörde vorzulegen und ist diese zu ersuchen, innerhalb von sechs Wochen eine Stellungnahme abzugeben. Danach sind das Ergebnis und die Begründung von der Landesregierung im Internet zu veröffentlichen.

Im Falle der Durchführung einer strategischen Umweltprüfung ist der Untersuchungsrahmen (Inhalt, Umfang, Detaillierungsgrad und Prüfmethoden) festzulegen.

Vorgelegte Prüfungsergebnisse gemäß §25 Abs 4 Z 2 NÖ ROG und Stellungnahmen der Umweltbehörde

a. Prüfung der Notwendigkeit über die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUP) vom Juli 2024

Mit Schreiben vom Juli 2024 wurde der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht (RU1) als Umweltbehörde seitens der Stadtgemeinde Baden die Abschätzung der Gemeinde zur Erheblichkeit von möglichen Umweltauswirkungen eines Änderungspunktes mit dem Ersuchen um Stellungnahme übermittelt.

„Screening"

Geprüft wurde dabei folgender Änderungspunkt:

Änd.	Plan	Bereich / Kurzbeschreibung der geplanten Abänderung des ÖROP
F01	01	Josef Höfle-Gasse 30 / Umwidmung von „Verkehrsfläche privat" in „Bauland-Kerngebiet" mit dem Zusatz „maximal sechs Wohneinheiten" (insgesamt rd. 1.092 m²)

Im Zuge der Prüfung des o.a. Änderungspunktes wurden die Auswirkungen auf Umwelten vorab als nicht relevant bewertet und das Ergebnis mitgeteilt, dass auf die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung verzichtet wird.

b. Stellungnahme der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht gemäß §25 Abs 4 NÖ ROG 2014 vom 7. Juli 2024

Mit Schreiben vom 7. Juli 2024 wurde der Stadtgemeinde Baden seitens der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht (RU1) als Umweltbehörde mitgeteilt, dass die Stellungnahme der Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten (RU7) vom 9.7.2024 mit dem Ersuchen um Kenntnisnahme und dem Bemerken übermittelt wird, dass die **Durchführung einer strategischen Umweltprüfung** (das Erstellen eines Umweltberichts) im Zuge der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms **entfallen** kann.

Die Liste der Konsultationen sei vollständig, Konsultationen mit anderen Planungsstellen seien aufgrund der Kleinräumigkeit der Änderung mitten im Siedlungsgebiet nicht erforderlich.

Aufnahme zusätzlicher Änderungspunkte als flächenmäßig geringfügige Korrekturen in das Verfahren

Seit dem Zeitpunkt des Ersuchens um Stellungnahme der Abteilung RU1 seitens der Stadtgemeinde Baden vom Juli 2024 haben sich in der Zwischenzeit zwei weitere erforderliche Anpassungen des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Baden ergeben, für welche aufgrund des flächenmäßig jeweils absolut geringfügigen Ausmaßes von einem Ersuchen um Stellungnahme an die Abteilung RU1 als Umweltbehörde Abstand genommen wurde und die Auswirkungen auf Umwelten von vornherein als nicht relevant eingestuft werden.

Stadtgemeinde Baden
Hauptplatz 1
A-2500 Baden
Tel.: 02252-86800
www.baden.at

Erläuterungsbericht zur 13. Änderung des **Örtlichen Raumordnungsprogrammes** der Stadtgemeinde Baden

“Josef Höfle-Gasse 30 / Korrekturen”

GZ: 2500 74 08/24-OE

Baden, im August 2024

raum und plan
raumplanung
landschaftsplanung
beratung

Dipl.-Ing. Josef Hameter
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

Sellnergasse 2/3, 2540 Bad Vöslau
Filiale: Am Flachhard 9, 2500 Baden

office@raumundplan.at
www.raumundplan.at
www.hameter.org

Übersicht über die geplanten Änderungspunkte

Im Zuge gegenständlicher Änderung sind folgende - punktuelle - Abänderungen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Baden geplant:

Abänderung des Flächenwidmungsplanes

Änd. Nr.	Plan Nr.	Bereich	KG / Gst. Nr.	Geplante Änderung
F01	01	Josef Höfle-Gasse 30	KG Leesdorf / 345/136	Umwidmung von „Verkehrsfläche privat“ in „Bauland-Kerngebiet-6WE“
F02	02	Germergasse 24	KG Leesdorf / 160/5 (T)	Umwidmung von „Bauland-Wohngebiet“ in „Verkehrsfläche öffentlich“
F03	03	Albrechtsgasse 95	KG Rauhenstein / 159/40 (T)	Umwidmung von „Bauland-Wohngebiet-3WE“ in „Verkehrsfläche öffentlich“

Erläuterung der geplanten Änderungspunkte

Abänderung des Flächenwidmungsplanes

1.1. Josef Höfle-Gasse 30 (F01)

Betroffene Grundstücke

- KG Leesdorf: Gst. Nr. 345/136

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

- Umwidmung von „Verkehrsfläche privat“ in „Bauland-Kerngebiet“ mit dem Zusatz „maximal sechs Wohneinheiten“

1.1.1. Auflistung der vorgesehenen Änderungen nach Grundstücken

- Gst. Nr. 345/136, KG Leesdorf: Umwidmung von „Verkehrsfläche privat“ in „Bauland-Kerngebiet“ mit dem Zusatz „maximal sechs Wohneinheiten“

1.1.2. Grundlagenforschung / räumliche Situation

Der gegenständliche Bereich liegt in unmittelbarer Nähe des historischen Ortskernes von Leesdorf und der Bezirkshauptmannschaft an der Adresse Josef Höfle-Gasse 30 und grenzt im Westen an das Areal eines KFZ-Fachbetriebes an. Östlich anschließend befindet sich eine mehrgeschoßige Wohnhausanlage mit multifunktionalen Nutzungsstrukturen.

Der aktuell rechtsgültige Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Baden sieht für das betreffende Grundstück Nr. 345/136, KG Leesdorf, die Widmung „Verkehrsfläche privat“ vor und ist überdies als „Parkplatz“ gekennzeichnet.

1.1.3. Änderungsanlass

Da das betreffende Grundstück künftig nicht für eine Nutzung zu privaten Verkehrszwecken vorgesehen ist und es darüber hinaus eine Baulücke im bestehenden Siedlungsverband darstellt, soll es im Sinne einer Arrondierung künftig in das umgebende Bauland integriert werden.

Aufgrund der zentralen Lage erfolgt diese Widmungsmaßnahme auch gemäß dem Grundsatz einer flächeneffizienten Nutzung, indem die Voraussetzung für eine Integration in die umgebenden baulichen Nutzungen und Bestandsstrukturen geschaffen wird. Die Verfügbarkeit des Grundstückes ist jedenfalls gegeben, die widmungsmäßige Nutzung soll mittels Maßnahmen gemäß §17 NÖ ROG gesichert werden.

Die Voraussetzungen für eine Abänderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes gemäß §25 Abs 1 Z2 NÖ ROG scheinen daher gegeben.

1.1.4. Abschätzung relevanter Auswirkungen

Überörtliche Festlegungen

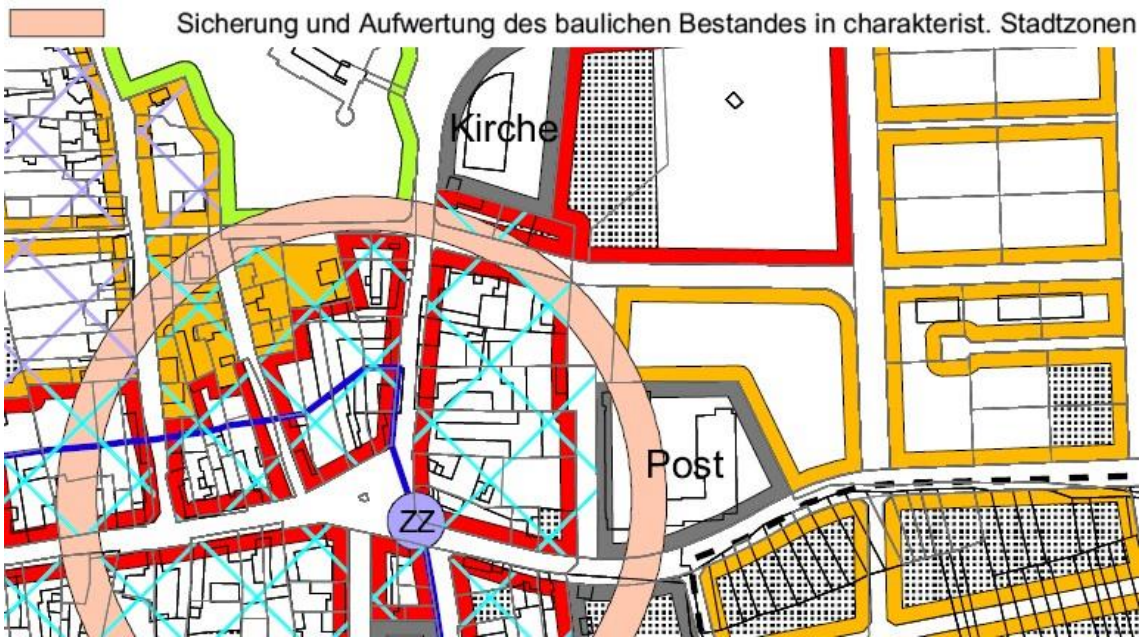
Durch die vorgesehenen Widmungsmaßnahmen werden keine Widersprüche zu überörtlichen Festlegungen (wie z.B. Regionale Raumordnungsprogramme) gesehen. Das Regionale Raumordnungsprogramm Südliches Wiener Umland sieht für den gegenständlichen Bereich keine relevanten Festlegungen vor:

Abbildung: Ausschnitt aus dem aktuell rechtsgültigen Regionalen Raumordnungsprogramm

Örtliche Planungsfestlegungen (ÖEK)

Das Örtliche Entwicklungskonzept weist für den Bereich die Maßnahme „Sicherung bzw. Aufwertung des baulichen Bestandes in charakteristischen Stadtzonen“ aus und scheint die vorgesehene Änderungsmaßnahme nicht im Widerspruch zu dieser Festlegung:

Abbildung: Ausschnitt aus dem aktuell rechtsgültigen Örtlichen Entwicklungskonzept



Fachliche Begründung der Standortwahl

Wie bereits unter dem Kapitel „Änderungsanlass“ angeführt, ergibt sich die Wahl des Standortes der künftigen Widmungsmaßnahme aus den tatsächlichen Nutzungsverhältnissen und der Bestandsstruktur der Umgebung.

Berücksichtigung bestehender Widmungsflächen und Nutzungsstrukturen

Bestehende Widmungsflächen und Nutzungsstrukturen in der Umgebung werden von der angedachten Umwidmung in keinem relevanten Ausmaß berührt.

Aspekte der Bodenpolitik

Angesichts der aktuellen Nutzung des Bereiches sowie der geplanten Umwidmungsmaßnahme sind unter diesem Aspekt keine relevanten Auswirkungen zu erwarten. Aufgrund der innerörtlichen, zentralen Lage sind grundsätzliche positive Auswirkungen auf das Siedlungsgefüge anzunehmen.

Abschätzung der Verkehrsauswirkungen

Hinsichtlich der Abschätzung der Verkehrsauswirkungen der geplanten Widmungsmaßnahme sind aufgrund der geringen Flächengröße keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Artenschutz

Angesichts der aktuellen innerörtlichen Nutzung des Bereiches sowie der geplanten Umwidmungsmaßnahme sind unter diesem Aspekt keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Klimawandelanpassung

Angesichts der aktuellen Nutzung des Bereiches sowie der geplanten kleinflächigen Umwidmungsmaßnahme sind unter diesem Aspekt keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Sozialverträglichkeit

Angesichts der Art der geplanten Umwidmungsmaßnahmen sind relevante Auswirkungen im Sinne der Sozialverträglichkeit aus raumordnungsfachlicher Sicht nicht zu erwarten.

Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes

Der vorgesehene Umwidmungsbereich liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten, wodurch mögliche Auswirkungen auf darin befindliche Schutzgüter ausgeschlossen werden können.

Relevanz hinsichtlich des UNESCO Weltkulturerbes

Aufgrund der Art der Umwidmung sowie der Lage außerhalb der „UNESCO Property Zone“ wird von keinen relevanten Auswirkungen auf die von der UNESCO definierten kurstädtischen historischen Elemente ausgegangen.

1.1.5. Erläuterung der geplanten Änderung

Das rechtskräftige Örtliche Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Baden soll daher insofern abgeändert werden, als dass das Gst. Nr. 345/136, KG Leesdorf, von „Verkehrsfläche privat“ in „Bauland-Kerngebiet“ mit dem Zusatz „maximal 6 Wohneinheiten“ (rund 1.091 m²) umgewidmet wird.

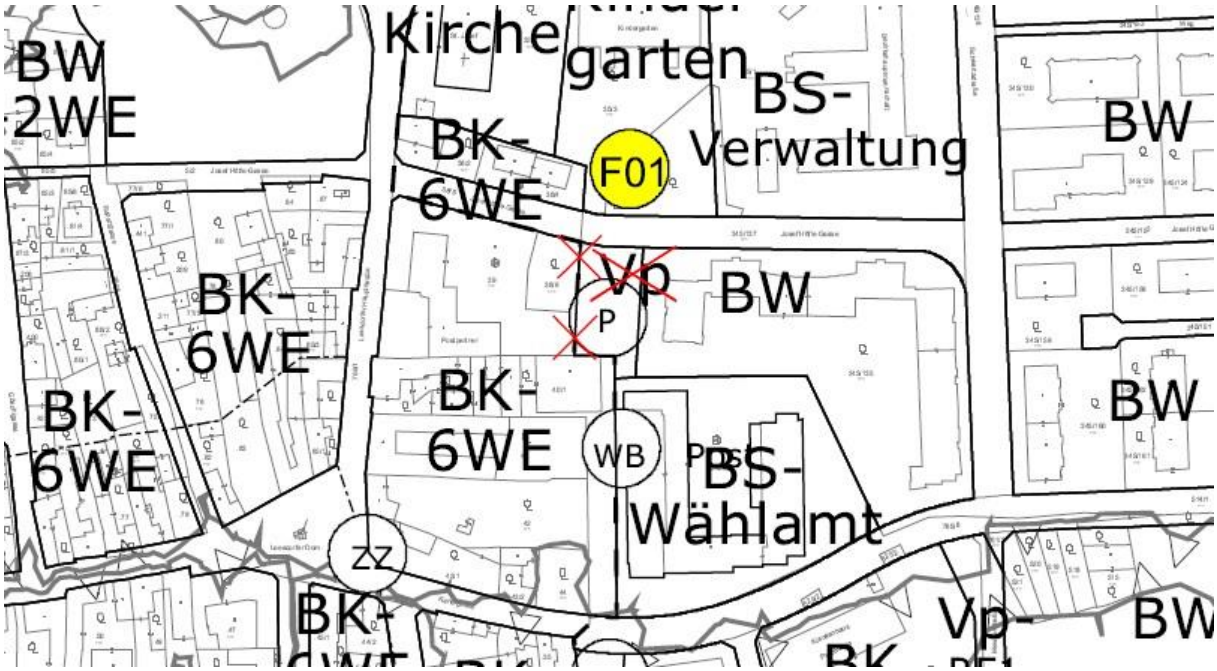
1.1.6. Fotodokumentation

Abbildung 1.1.6.1: Bestehendes Autohaus westlich des Widmungsbereiches

Abbildung 1.1.6.2: Östlich angrenzende mehrgeschoßige Wohnbebauung

Abbildung 1.1.6.3: Orthofoto des Bereiches in der Josef Höfle-Gasse

Abbildung 1.1.6.4: Übersicht über die vorgesehene Abänderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Baden



1.2. Germergasse 24 (F02)

Betroffene Grundstücke

- KG Leesdorf: Gst. Nr. 160/5 (T)

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

- Umwidmung von „Bauland-Wohngebiet“ in „Verkehrsfläche öffentlich“

1.2.1. Auflistung der vorgesehenen Änderungen nach Grundstücken

- Gst. Nr. 160/5, KG Leesdorf: Umwidmung von „Bauland-Wohngebiet“ in „Verkehrsfläche öffentlich“

1.2.2. Grundlagenforschung / räumliche Situation

Das betreffende Grundstück befindet sich an der Adresse Germergasse 24 im Nordosten des Stadtgebietes. Auf dem Grundstück ist derzeit eine mehrgeschoßige Wohnhausanlage situiert. In diesem Abschnitt der Germergasse rückt die öffentliche Verkehrsfläche samt begleitendem Gehsteig um einige Meter nach Süden. Weiters befindet sich dieser Bereich als öffentliches Gut auch im Eigentum der Stadtgemeinde Baden.

Der aktuell rechtsgültige Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Baden sieht für den oben angegebenen rückspringenden Teilbereich des Grundstückes Nr. 160/5, KG Leesdorf, die Widmung „Bauland-Wohngebiet“ vor.

1.2.3. Änderungsanlass

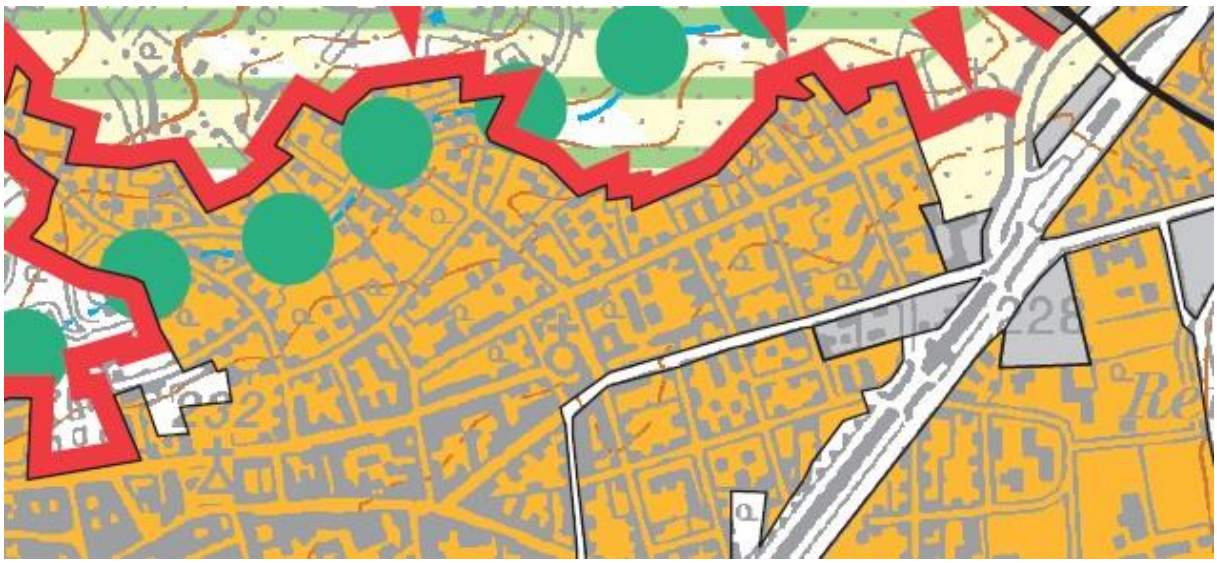
Die aktuelle Widmung „Bauland-Wohngebiet“ auf der rund 80 m² großen Teilfläche des Grundstückes Nr. 160/5, KG Leesdorf, steht im Widerspruch zum Naturstand, den Eigentumsverhältnissen sowie den tatsächlichen Nutzungsgegebenheiten und soll daher in „Verkehrsfläche öffentlich“ abgeändert werden.

1.2.4. Abschätzung relevanter Auswirkungen

Überörtliche Festlegungen

Durch die vorgesehene Widmungsmaßnahme wird kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen (wie z.B. Regionale Raumordnungsprogramme) gesehen. Das Regionale Raumordnungsprogramm Südliches Wiener Umland sieht für den gegenständlichen Bereich keine relevanten Festlegungen vor:

Abbildung: Ausschnitt aus dem aktuell rechtsgültigen Regionalen Raumordnungsprogramm



Örtliche Planungsfestlegungen (ÖEK)

Hinsichtlich der vorgesehenen Widmungsmaßnahmen sieht das Örtliche Entwicklungskonzept keine spezifischen Maßnahmen vor:

Abbildung: Ausschnitt aus dem aktuell rechtsgültigen Örtlichen Entwicklungskonzept

Fachliche Begründung der Standortwahl

Wie bereits unter dem Kapitel „Änderungsanlass“ angeführt, stellt die Widmungsmaßnahme lediglich eine Anpassung an den Naturstand sowie an tatsächliche Nutzungs- und Eigentumsverhältnisse dar.

Berücksichtigung bestehender Widmungsflächen und Nutzungsstrukturen

Bestehende Widmungsflächen und Nutzungsstrukturen in der Umgebung werden von der angedachten Umwidmung aufgrund der absoluten Kleinräumigkeit der Maßnahme (rd. 80 m^2) in keinem relevanten Ausmaß berührt.

Aspekte der Bodenpolitik

Angesichts der aktuellen Nutzung des Bereiches sowie der geplanten Umwidmungsmaßnahme sind unter diesem Aspekt keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Abschätzung der Verkehrsauswirkungen

Die Widmungsmaßnahme stellt eine Anpassung an den Naturstand dar. Es ist mit keinen erheblichen Verkehrsauswirkungen zu rechnen.

Artenschutz

Angesichts der aktuellen Nutzung des Bereiches sowie der geplanten Umwidmungsmaßnahme sind unter diesem Aspekt keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Klimawandelanpassung

Angesichts der aktuellen Nutzung des Bereiches sowie der geplanten Umwidmungsmaßnahme sind unter diesem Aspekt keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Sozialverträglichkeit

Angesichts der Art der geplanten Umwidmungsmaßnahmen sind keine Auswirkungen im Sinne der Sozialverträglichkeit aus raumordnungsfachlicher Sicht zu erwarten.

Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes

Der vorgesehene Umwidmungsbereich liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten. Mögliche Auswirkungen auf darin befindliche Schutzgüter können ausgeschlossen werden.

Relevanz hinsichtlich des UNESCO Weltkulturerbes

Aufgrund der Art der Umwidmung wird von keinen relevanten Auswirkungen auf die von der UNESCO definierten kurstädtischen historischen Elemente ausgegangen.

1.2.5. Erläuterung der geplanten Änderung

Das rechtskräftige Örtliche Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Baden soll daher insofern abgeändert werden, als dass ein Teil des Gst. Nr. 160/5, KG Leesdorf, von „Bauland-Wohngebiet“ in „Verkehrsfläche öffentlich“ (rund 83 m²) umgewidmet wird.

1.2.6. Fotodokumentation

Abbildung 1.2.6.1: Die Germergasse im Bereich der Hausnummer 24

Abbildung 1.2.6.2: Bestehende Zufahrtssituation

Abbildung 1.2.6.3: Orthofoto des Bereiches in der Germergasse

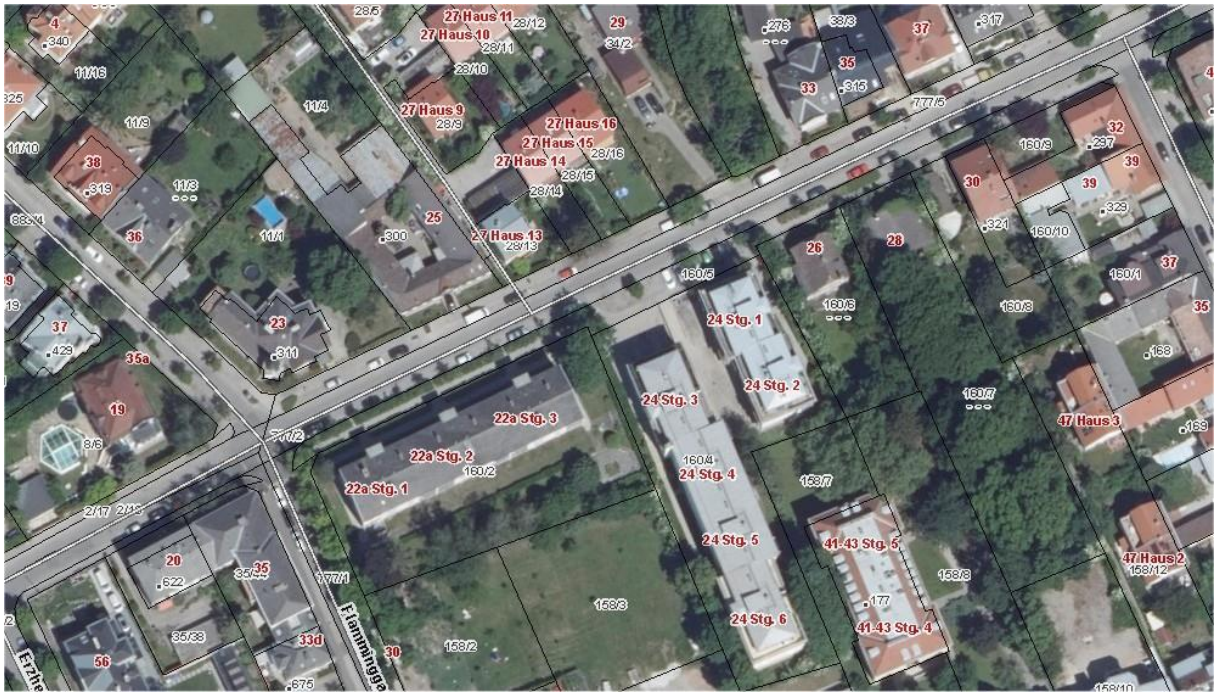
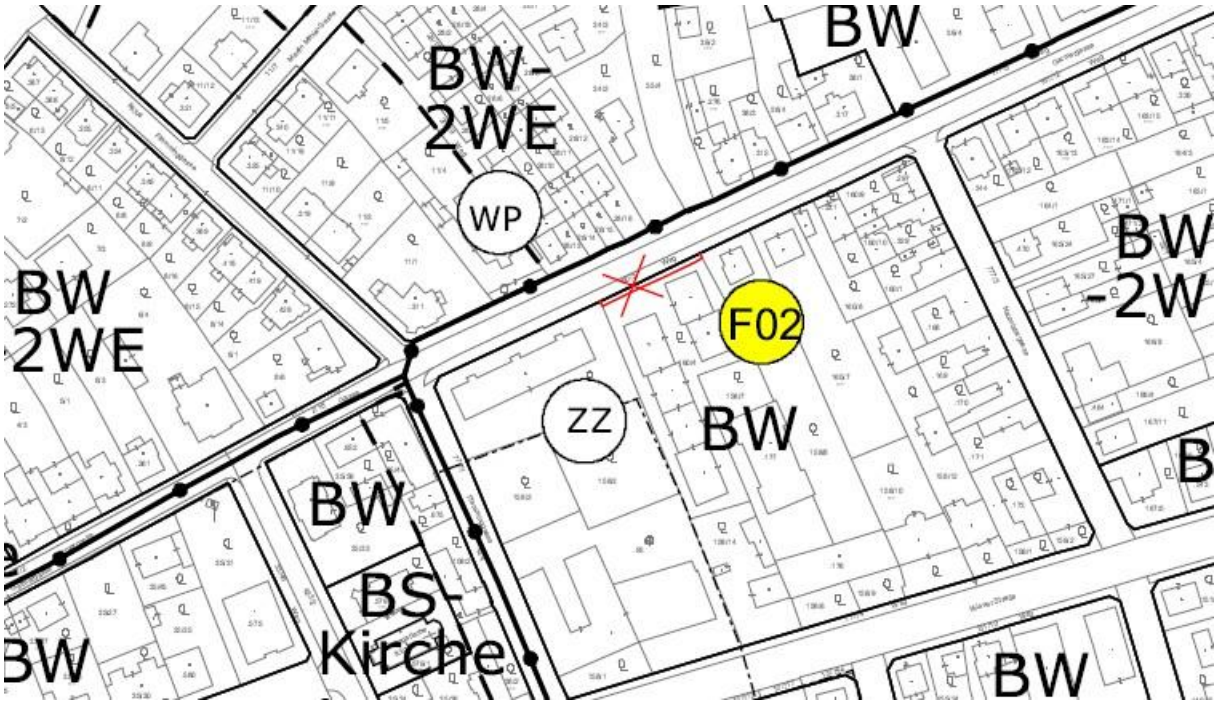


Abbildung 1.2.6.4: Übersicht über die vorgesehene Abänderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Baden



1.3. Albrechtsgasse 95 (F03)

Betroffene Grundstücke

- KG Rauhenstein: Gst. Nr. 159/40 (T)

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

- Umwidmung von „Bauland-Wohngebiet“ mit dem Zusatz „maximal drei Wohneinheiten“ in „Verkehrsfläche öffentlich“

1.3.1. Auflistung der vorgesehenen Änderungen nach Grundstücken

- Gst. Nr. 159/40, KG Rauhenstein: Umwidmung von „Bauland-Wohngebiet“ mit dem Zusatz „maximal drei Wohneinheiten“ in „Verkehrsfläche öffentlich“

1.3.2. Grundlagenforschung / räumliche Situation

Der betreffende Bereich liegt an der Adresse Albrechtsgasse 95 an der Kreuzung der Albrechtsgasse mit der Schimmergasse südlich des Stadtzentrums und westlich der Vöslauer Straße.

Der aktuell rechtsgültige Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Baden sieht für den gegenständlichen Bereich die Widmung „Bauland-Wohngebiet“ mit dem Zusatz „maximal drei Wohneinheiten“ vor.

1.3.3. Änderungsanlass

Aufgrund einer Naturstandsvermessung des Grundstücks sollen die südliche und östliche Widmungsgrenze an die Neuvermessung in absolut geringfügigem Ausmaß (rund 6 m²) angepasst werden.

1.3.4. Abschätzung relevanter Auswirkungen

Überörtliche Festlegungen

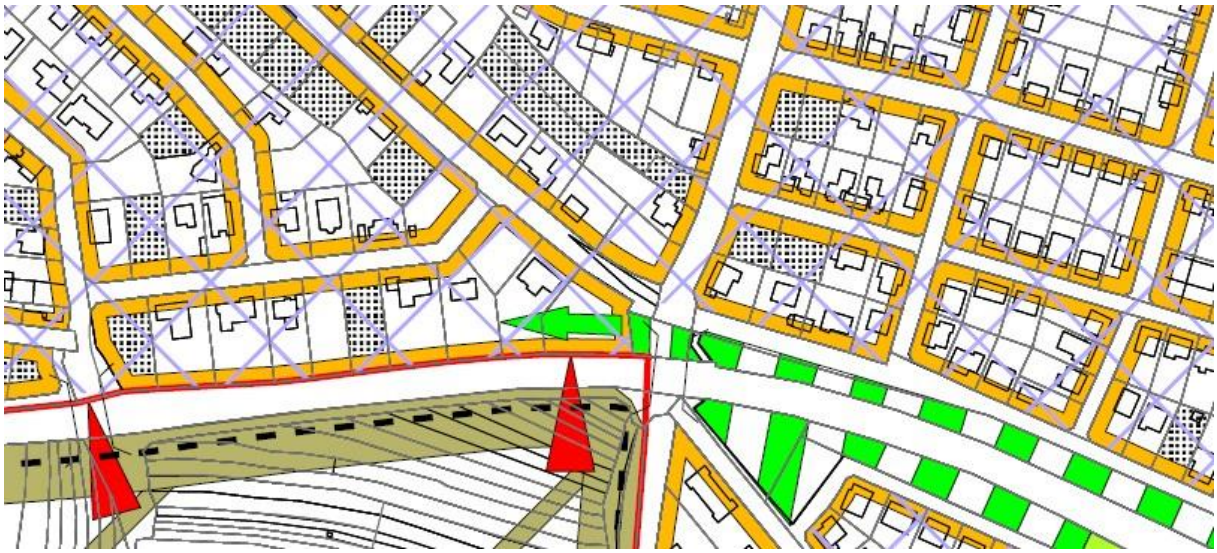
Durch die vorgesehenen Widmungsmaßnahmen werden keine Widersprüche zu überörtlichen Festlegungen (wie z.B. Regionale Raumordnungsprogramme) gesehen. Das Regionale Raumordnungsprogramm Südliches Wiener Umland sieht für den gegenständlichen Bereich keine relevanten Festlegungen vor:

Abbildung: Ausschnitt aus dem aktuell rechtsgültigen Regionalen Raumordnungsprogramm

Örtliche Planungsfestlegungen (ÖEK)

Hinsichtlich der vorgesehenen Widmungsmaßnahmen sieht das Örtliche Entwicklungskonzept keine spezifischen Maßnahmen vor:

Abbildung: Ausschnitt aus dem aktuell rechtsgültigen Örtlichen Entwicklungskonzept



Fachliche Begründung der Standortwahl

Wie bereits unter dem Kapitel „Änderungsanlass“ angeführt, stellt die Widmungsmaßnahme eine Anpassung an den Naturstand dar.

Berücksichtigung bestehender Widmungsflächen und Nutzungsstrukturen

Bestehende Widmungsflächen und Nutzungsstrukturen in der Umgebung werden von der angedachten Umwidmung in keinem relevanten Ausmaß berührt.

Aspekte der Bodenpolitik

Angesichts der aktuellen Nutzung des Bereiches sowie der geplanten Umwidmungsmaßnahme sind unter diesem Aspekt keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Abschätzung der Verkehrsauswirkungen

Die Widmungsmaßnahme stellt eine Anpassung an den Naturstand dar. Es ist mit keinen erheblichen Verkehrsauswirkungen zu rechnen.

Artenschutz

Angesichts der aktuellen Nutzung des Bereiches sowie der geplanten absolut kleinflächigen Umwidmungsmaßnahme sind unter diesem Aspekt keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Klimawandelanpassung

Angesichts der aktuellen Nutzung des Bereiches sowie der geplanten Umwidmungsmaßnahme sind unter diesem Aspekt keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Sozialverträglichkeit

Angesichts der Art der geplanten Umwidmungsmaßnahmen sind keine Auswirkungen im Sinne der Sozialverträglichkeit zu erwarten.

Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes

Der vorgesehene Umwidmungsbereich liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten. Mögliche Auswirkungen auf darin befindliche Schutzgüter können ausgeschlossen werden.

Relevanz hinsichtlich des UNESCO Weltkulturerbes

Aufgrund der Art der Umwidmung wird von keinen relevanten Auswirkungen auf die von der UNESCO definierten kurstädtischen historischen Elemente ausgegangen.

1.3.5. Erläuterung der geplanten Änderung

Das rechtskräftige Örtliche Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Baden soll daher insofern abgeändert werden, als dass Teile des Gst. Nr. 159/40, KG Rauhenstein, von „Bauland-Wohngebiet“ mit dem Zusatz „maximal drei Wohneinheiten“ in „Verkehrsfläche öffentlich“ (rund 6 m²) umgewidmet werden.

1.3.6. Fotodokumentation

Abbildung 1.3.6.1: Zufahrtssituation zu Grundstück Albrechtsgasse 95

Abbildung 1.3.6.2: Der Bereich der Kreuzung der Albrechtsgasse mit der Schimmergasse

Abbildung 1.3.6.3: Orthofoto des Bereiches in der Albrechtsgasse

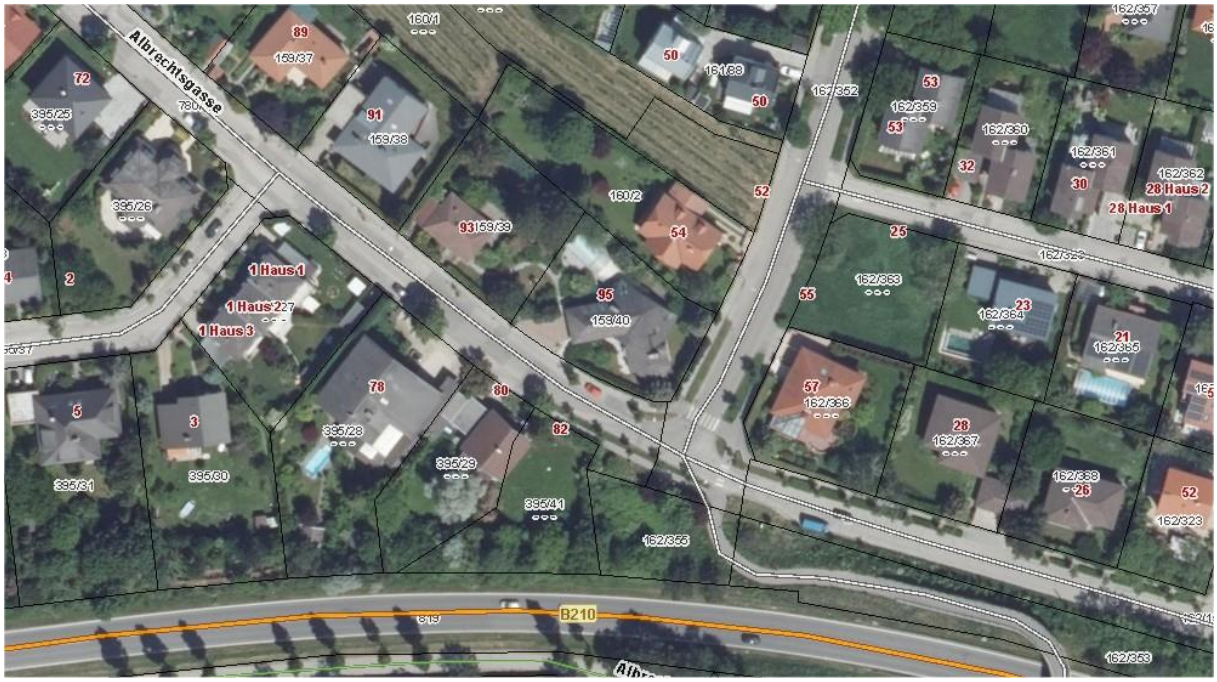
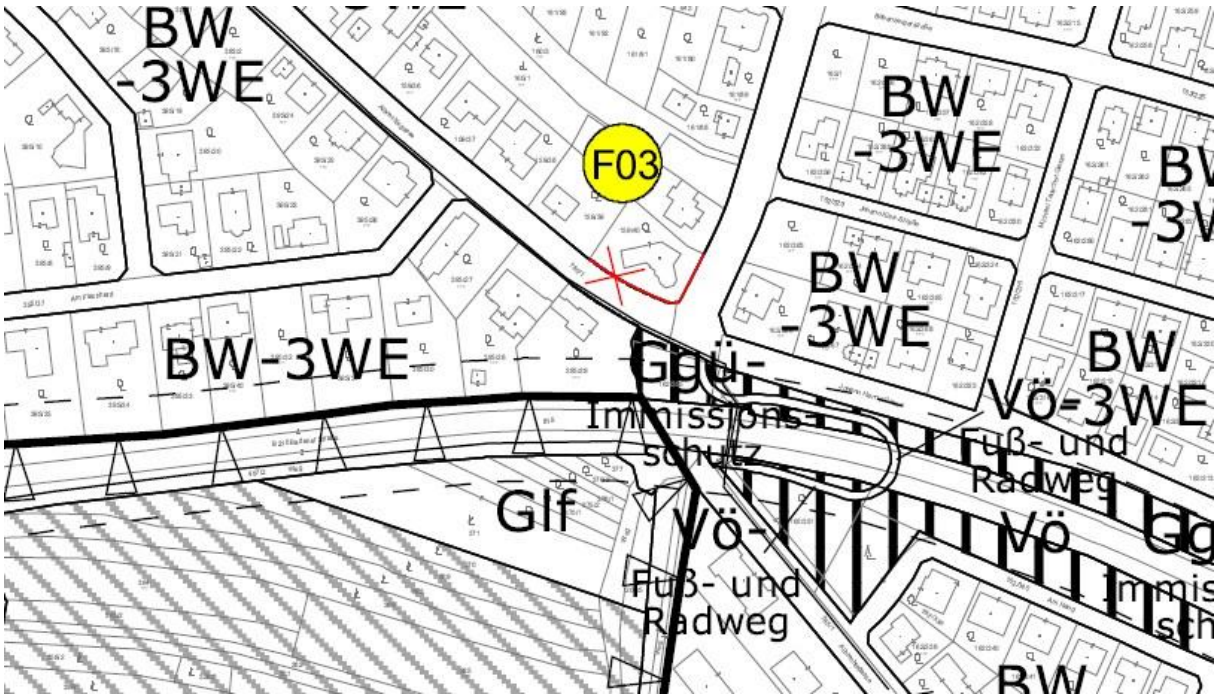


Abbildung 1.3.6.4: Übersicht über die vorgesehene Abänderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Baden



Aufbereitung und Darstellung der Themen Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz gemäß §25 Abs. 4 NÖ-ROG 2014

Gemäß §25 Abs. 4 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idgF sind im Zuge der Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes jedenfalls die Themen Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz aufzuarbeiten und darzustellen, soweit dies nicht bereits in einem verordneten Entwicklungskonzept enthalten ist.

Da das verordnete Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Baden und die damit verbundenen Planungsgrundlagen aus dem Jahre 2003 stammen und somit bereits rund 20 Jahre alt sind, wird im Folgenden versucht, den Intentionen des Landesgesetzgebers nachzukommen und eine anlassbezogene, teilweise Aktualisierung dieser Planungsgrundlagen vorzunehmen und darzustellen:

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadtgemeinde Baden lässt sich wie folgt darstellen:

Abbildung: Bevölkerungsentwicklung der Stadtgemeinde Baden der Jahre 1869-2023

Jahr	absolut	1869=100	Änd. in % (1869=100)
1869	10749	100	0,00%
1880	13342	124	24,12%
1890	15776	147	46,77%
1900	17873	166	66,28%
1910	20632	192	91,94%
1923	22217	207	106,69%
1934	22208	207	106,61%
1939	24111	224	124,31%
1951	21312	198	98,27%
1961	22484	209	109,17%
1971	22727	211	111,43%
1981	23140	215	115,28%
1991	23488	219	118,51%
2001	24502	228	127,95%
2011	25093	233	133,44%
2015	25331	236	135,66%
2019	25906	241	141,01%
2021	25817	240	140,18%
2022	25783	240	139,86%
2023	26017	242	142,04%

Quelle: Statistik Austria, 2024; eigene Darstellung.

Wie aus obiger Abbildung ersichtlich ist die Bevölkerungszahl der Stadtgemeinde Baden seit dem Jahre 1869 tendenziell angestiegen. Es zeigt sich außerdem eine tendenziell positive Bevölkerungsentwicklung bis in die späten 30er-Jahre des vorigen Jahrhunderts. Bis ca. 1950 erfolgte ein Bevölkerungsrückgang, begründet nicht zuletzt auch durch den Zweiten Weltkrieg und dessen Nachwirkungen, seit den 1960er-Jahren ist ein moderater, jedoch stetiger Bevölkerungsanstieg zu verzeichnen. Etwa seit Ende der 2010er Jahre stagniert die Bevölkerungszahl.

Betrachtet man die Geburten- und Wanderungsbilanz der letzten 40 Jahre, so ist folgende Entwicklung ablesbar:

Abbildung: Geburten- und Wanderungsbilanz der Stadtgemeinde Baden 1981-2011

Wohnbevölkerung	absolut	in %
Veränderung 1981-1991		
insgesamt	348	1,50%
durch Geburtenbilanz	-1484	-6,41%
durch Wanderungsbilanz	1832	7,92%
Veränderung 1991-2001		
insgesamt	1014	4,32%
durch Geburtenbilanz	-1042	-4,44%
durch Wanderungsbilanz	2056	8,75%
Veränderung 2001-2011		
insgesamt	591	2,41%
durch Geburtenbilanz	-995	-4,06%
durch Wanderungsbilanz	1586	6,47%

Quelle: Statistik Austria, Volkszählung, Registerzählung; eigene Darstellung.

Die Tabelle in obiger Abbildung verdeutlicht, dass der Bevölkerungsanstieg der Jahre 1981-2011 um rund 1.950 Einwohner (oder +8%) in erster Linie durch eine stark positive Wanderungsbilanz (+5.474 Fälle) zu erklären ist.

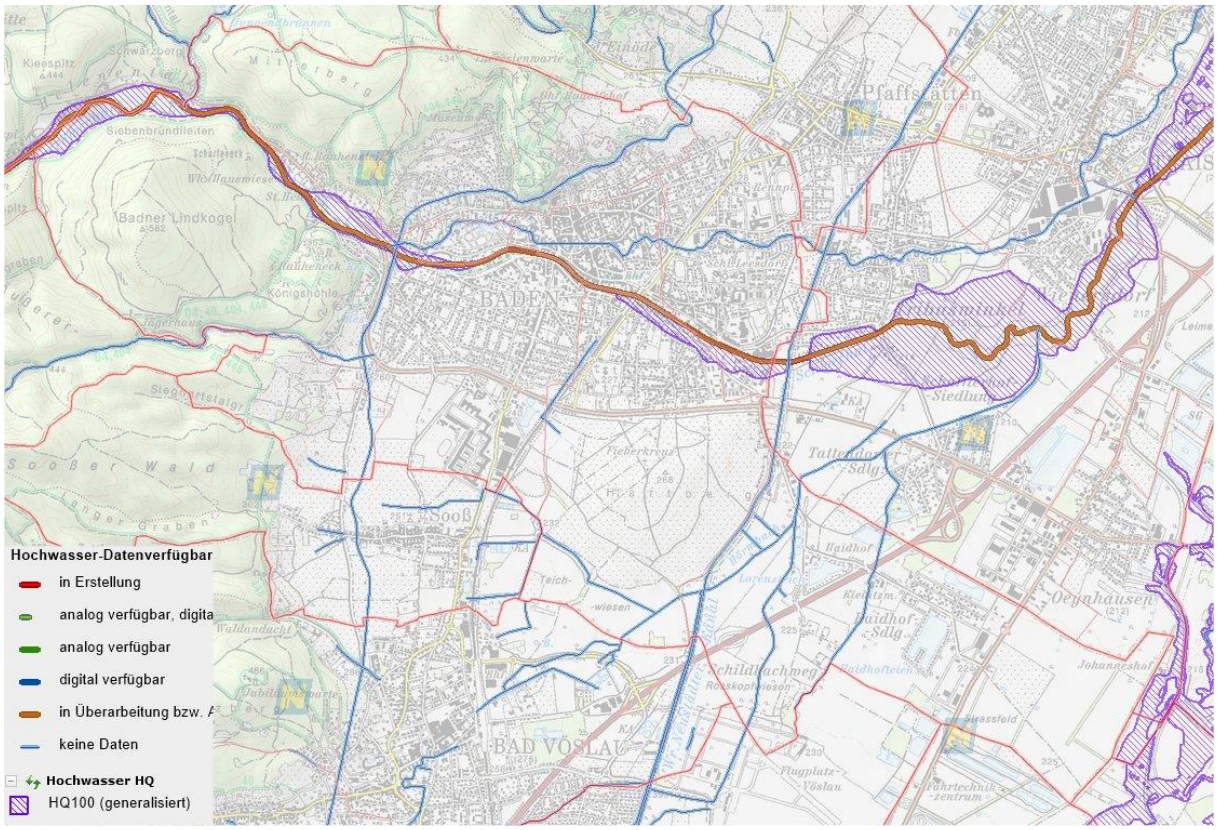
Naturgefahren

Aufgrund der gegebenen topographischen und naturräumlichen Verhältnisse innerhalb des Gemeindegebietes von Baden sind u.a. folgende naturräumliche Gefährdungen von widmungsspezifischer Relevanz:

Hochwasser /Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinenverbauung / Grundwasser

Die Hochwasserabflussverhältnisse (HQ 100) innerhalb der Stadtgemeinde Baden lassen sich wie folgt darstellen:

Abbildung: Hochwasserabflussverhältnisse der Stadtgemeinde Baden (HQ100)

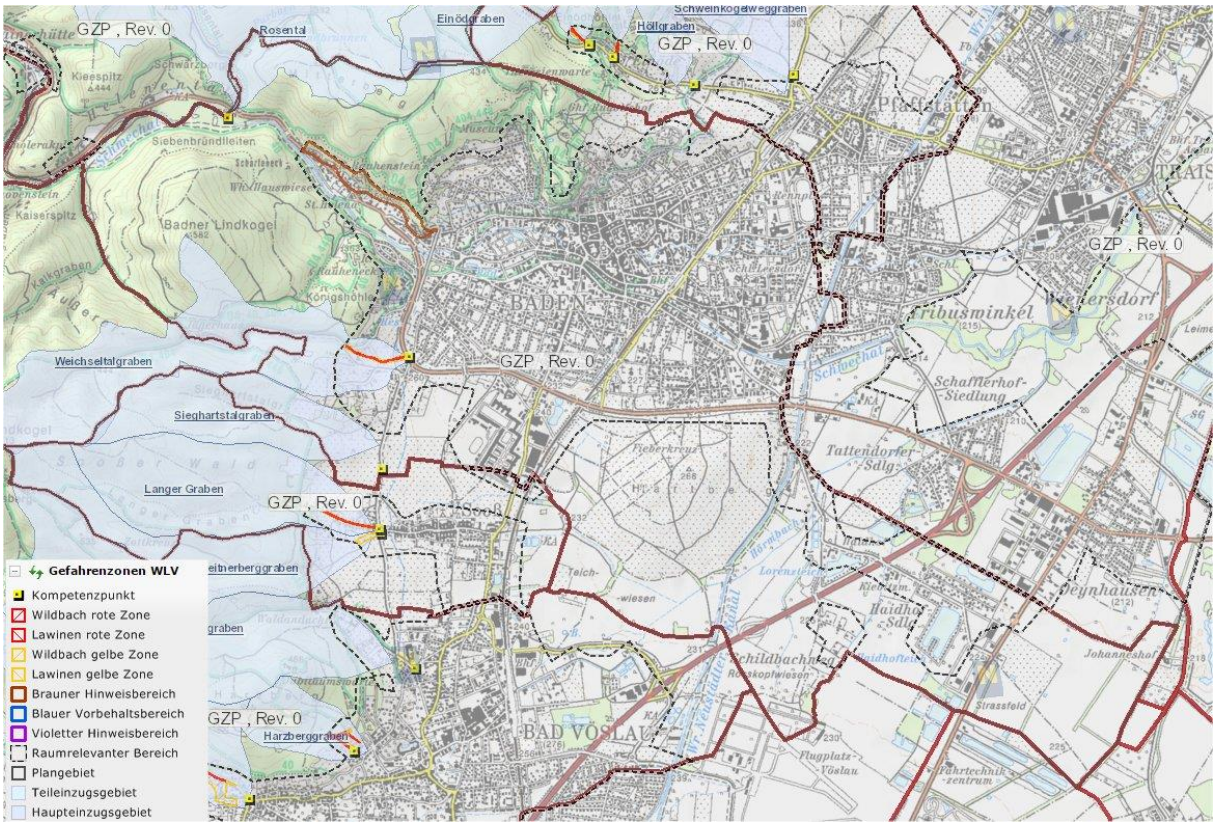


Quelle: NÖ Atlas, 2021; eigene Darstellung.

Untersuchungen zur Hochwasserabflusssituation haben ergeben, dass lediglich im Bereich des Fließgewässers Schwechat großflächigere 100-jährliche Hochwasserabflussgefährdungen zu erwarten sind. Anzumerken ist hierbei jedoch, dass für die Fließgewässer Hörmbach, Mühlbach und Wiener Neustädter Kanal keine Daten gemäß NÖ Atlas vorhanden sind.

Hinsichtlich der Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinenverbauung sind für das Gemeindegebiet derzeit folgende Gefährdungsbereiche ausgewiesen.

Abbildung: Gefahrenzonen WLV der Stadtgemeinde Baden

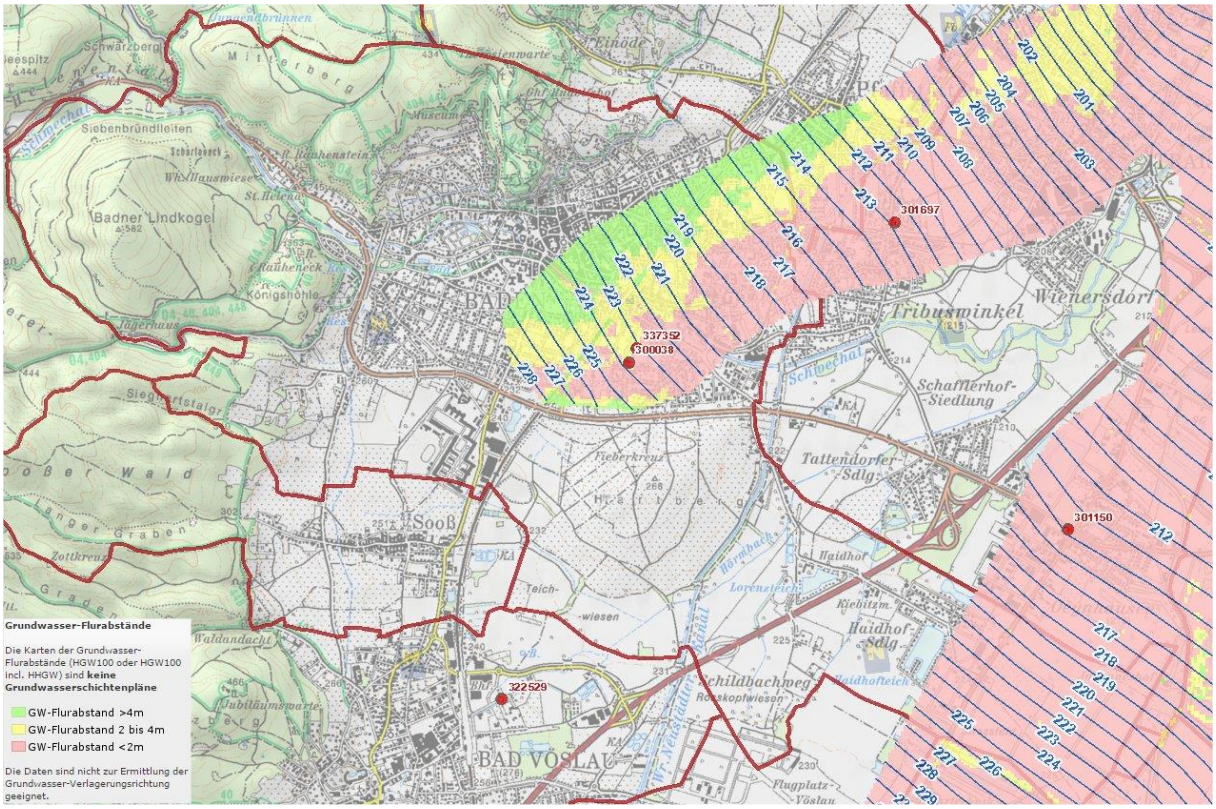


Quelle: NÖ Atlas; eigene Darstellung.

Wie oben ersichtlich ist innerhalb des Gemeindegebietes von Baden derzeit lediglich ein Teilabschnitt des Grabens zwischen der Steinbruchgasse und der Erzherzogin Isabelle-Straße (parallel zur Waldgasse verlaufend) als wildbachgefährdete Zone ausgewiesen. Die steinschlaggefährdeten Bereiche nördlich der Helenenstraße und westlich des Aquädukts sind darüber hinaus als braune Hinweisbereiche dargestellt.

Hinsichtlich der Grundwasser-Flurabstände sind für das Gemeindegebiet von Baden derzeit folgende Bereiche ausgewiesen:

Abbildung: Grundwasser-Flurabstände der Stadtgemeinde Baden



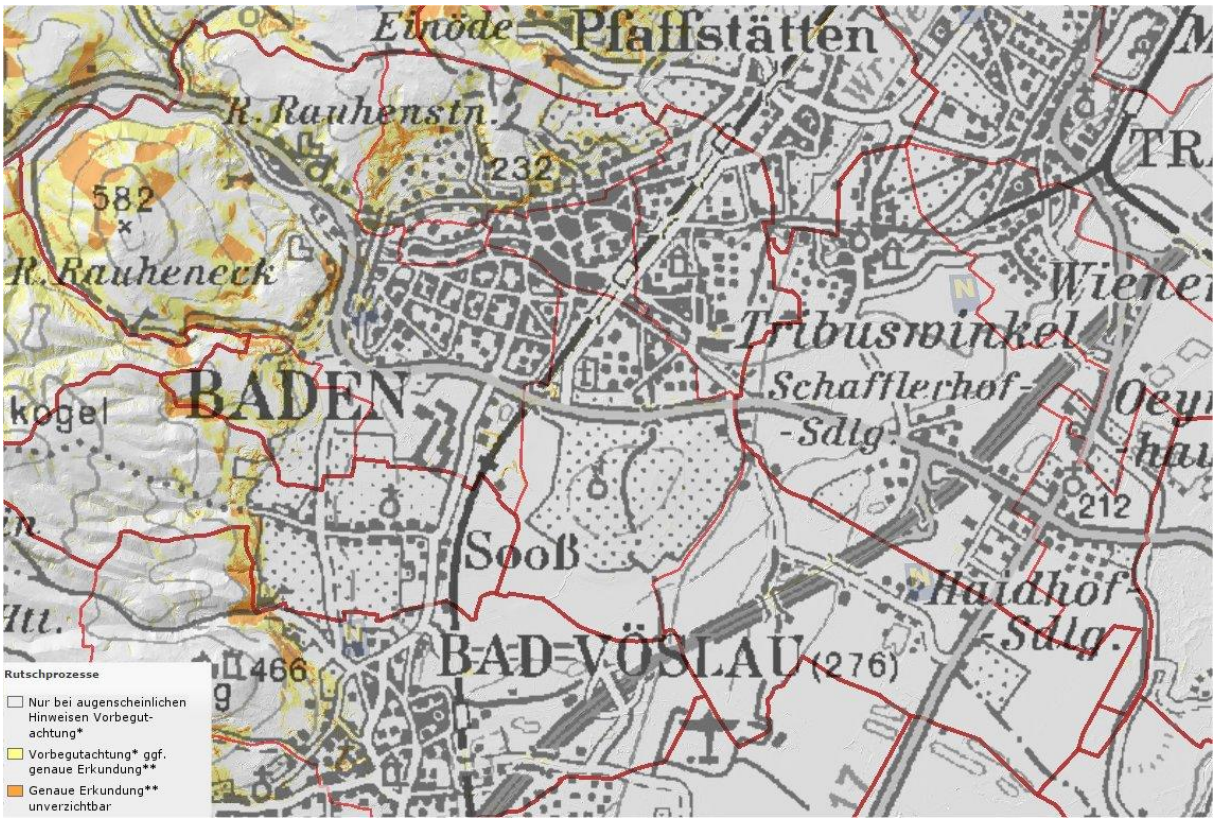
Quelle: NÖ Atlas; eigene Darstellung.

Zu obiger Abbildung ist anzumerken, dass die erfassten Bereiche nördlich der Umfahrungsstraße und östlich der Vöslauer Straße bzw. des Stadtzentrums geringe Grundwasser-Flurabstände von weniger als 2 Meter insbesondere in den Bereichen Braiten, Leesdorf und rund um die Melkergründe aufweisen.

Geogene Gefährdungen (Rutsch- bzw. Sturzprozesse)

Nicht zuletzt aufgrund der topographischen Verhältnisse sind innerhalb des Gemeindegebietes von Baden folgende geogene Gefährdungen (Rutsch- bzw. Sturzprozesse) ausgewiesen:

Abbildung: Geogene Gefahrenhinweise (Rutschprozesse)



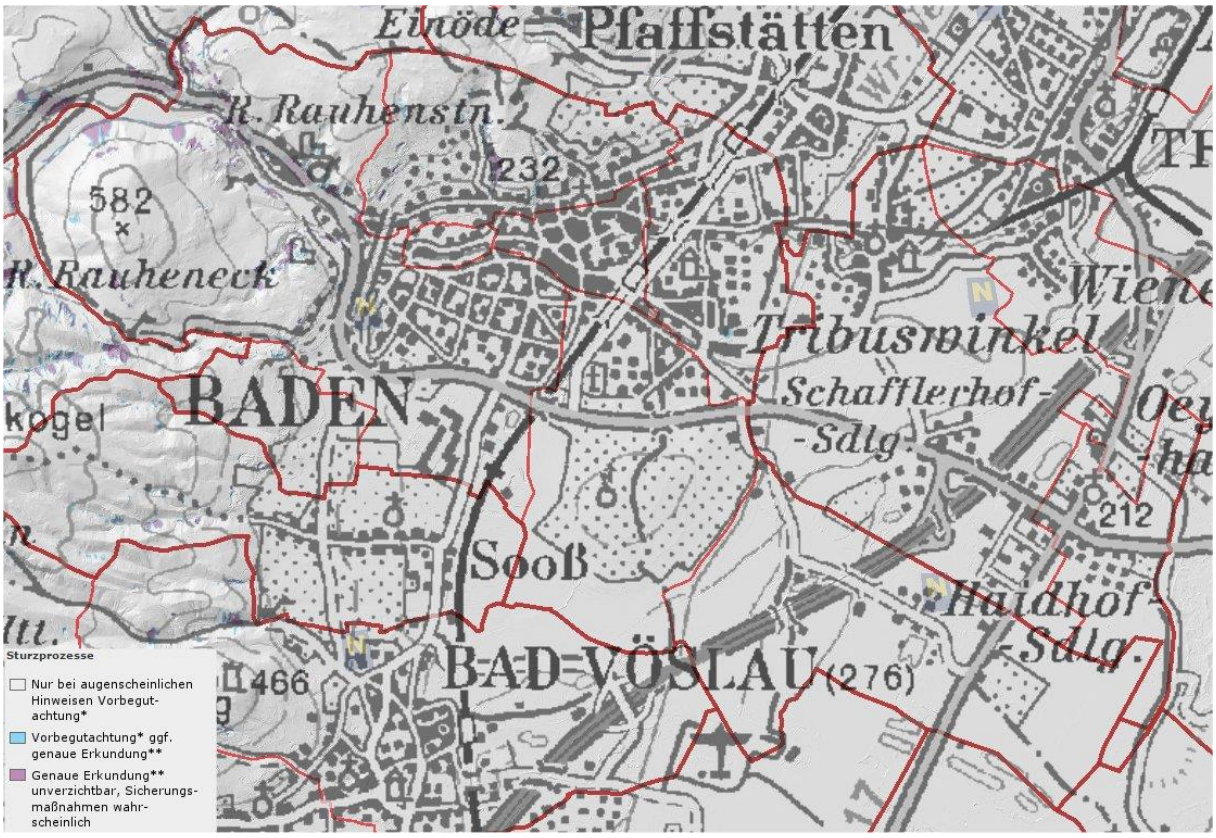
Quelle: NÖ Atlas; eigene Darstellung.

Das übergeordnete Ziel der Gefahrenhinweiskarten ist die Darstellung der potenziell gefährdeten Gebiete und die Minimierung der Risiken durch Rutschungen, Steinschläge und Felsstürze in Niederösterreich. Durch die Erstellung der für die Gemeinden flächendeckend vorliegenden Gefahrenhinweiskarten soll eine Hilfestellung zum angemessenen Umgang mit diesen gefährdeten Gebieten gegeben werden.

Die in voranstehender Abbildung dargestellten rutschgefährdeten Bereiche zeigen dabei potenziell gefährdete Gebiete vor allem im Nahbereich des Badener Lindkogels, des Badener Berges, des Mitterberges und des Römerberges.

Derzeit sind innerhalb des Gemeindegebietes von Baden folgende Sturzprozesse ausgewiesen:

Abbildung 2.2.2-1: Geogene Gefahrenhinweise (Sturzprozesse)



Quelle: NÖ Atlas; eigene Darstellung.

Potentielle Gefährdungen durch Sturzprozesse in Baulandnähe sind innerhalb des Gemeindegebietes teilweise in folgenden Bereichen gekennzeichnet:

- Andreas Hofer-Zeile
- westlicher Mitterberg
- nördlich der Josef-Klieber-Straße
- nördlich der Helenenstraße westwärts des Aquädukts

Baulandbilanz

Die Baulandbilanz der Stadtgemeinde Baden weist zum Stand 2015 folgende Flächenverteilung auf:

Abbildung 2.3-1: Baulandbilanz Stadtgemeinde Baden 2015

Kategorie				**Katastralgemeinden**							**Gemeinde**
				Baden *4002*	*Braiten* *4003*	*Gamingerhof* *4006*	*Leesdorf* *4017*	*Mitterberg* *4020*	*Rauhenstein* *4025*	*Weikersdorf* *4036*	Baden gesamt
Bauland-Wohngebiet			gesamt [ha]	12,21	52,08	1,94	78,89	81,50	137,57	5,84	370,03
	davon	*Freigabe*	*bebaut [ha]*	12,21	46,78	1,81	71,28	69,74	128,68	5,17	335,67
			unbeb. [ha]	0,00	5,30	0,13	4,37	11,76	8,89	0,67	31,11
		Aufschl.	*unbeb. [ha]*	0,00	0,00	0,00	3,24	0,00	0,00	0,00	3,24
Bauland-Kerngebiet			gesamt [ha]	41,66	11,31	0,00	26,27	0,38	17,15	0,00	96,77
	davon	*Freigabe*	*bebaut [ha]*	41,35	10,93	0,00	24,47	0,38	17,10	0,00	94,24
			unbeb. [ha]	0,31	0,38	0,00	1,80	0,00	0,05	0,00	2,54
		Aufschl.	*unbeb. [ha]*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauland-Agrargebiet			gesamt [ha]	0,00	3,49	0,00	0,55	0,00	0,58	0,00	4,62
	davon	*Freigabe*	*bebaut [ha]*	0,00	1,95	0,00	0,55	0,00	0,58	0,00	3,07
			unbeb. [ha]	0,00	1,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,55
		Aufschl.	*unbeb. [ha]*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauland-erhaltenswerte Ortsstrukturen			gesamt [ha]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	davon	*Freigabe*	*bebaut [ha]*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			unbeb. [ha]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Aufschl.	*unbeb. [ha]*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wohnbauland gesamt			gesamt [ha]	53,88	66,89	1,94	105,71	81,87	155,30	5,84	471,42
			bebaut [ha]	53,56	59,66	1,81	96,30	70,12	146,36	5,17	432,98
			bebaut [%]	99,42%	89,20%	93,19%	91,10%	85,64%	94,25%	88,46%	91,85%
			unbeb. [ha]	0,31	7,22	0,13	9,41	11,76	8,94	0,67	38,44
			unbeb. [%]	0,58%	10,80%	6,81%	8,90%	14,36%	5,75%	11,54%	**8,15%**
Bauland-Betriebsgebiet			gesamt [ha]	1,30	3,29	0,00	53,37	0,00	13,66	0,00	71,61
	davon	*Freigabe*	*bebaut [ha]*	1,30	3,29	0,00	26,68	0,00	13,66	0,00	44,92
			unbeb. [ha]	0,00	0,00	0,00	25,84	0,00	0,00	0,00	25,84
		Aufschl.	*unbeb. [ha]*	0,00	0,00	0,00	0,85	0,00	0,00	0,00	0,85

Bauland-Industriegebiet		gesamt [ha]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
davon	*Freigabe*	*bebaut [ha]*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		unbeb. [ha]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Aufschl.	*unbeb. [ha]*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauland-Sondergebiet		gesamt [ha]	5,91	1,95	0,00	31,74	5,33	48,73	4,88	98,55
davon	*Freigabe*	*bebaut [ha]*	5,91	0,25	0,00	30,74	5,00	48,62	4,88	95,40
		unbeb. [ha]	0,00	1,70	0,00	1,00	0,33	0,11	0,00	3,15
	Aufschl.	*unbeb. [ha]*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BB, BI, BS gesamt		gesamt [ha]	7,21	5,24	0,00	85,10	5,33	62,39	4,88	170,16
		bebaut [ha]	7,21	3,54	0,00	57,42	5,00	62,28	4,88	140,32
		bebaut [%]	100,00%	67,49%	0,00%	67,47%	93,85%	99,82%	100,00%	82,47%
		unbeb. [ha]	0,00	1,70	0,00	27,69	0,33	0,11	0,00	29,83
		unbeb. [%]	0,00%	32,51%	0,00%	32,53%	6,15%	0,18%	0,00%	17,53%
Anzahl Geb's			0	9	25	27	18	20	0	99
Bauland gesamt		gesamt [ha]	61,08	72,13	1,94	190,81	87,21	217,69	10,72	641,57
		bebaut [ha]	60,77	63,20	1,81	153,72	75,12	208,64	10,05	573,30
		bebaut [%]	99,49%	87,63%	93,19%	80,56%	86,14%	95,84%	93,71%	89,36%
		unbeb. [ha]	0,31	8,92	0,13	37,09	12,08	9,05	0,67	68,27
		unbeb. [%]	0,51%	12,37%	6,81%	19,44%	13,86%	4,16%	6,29%	**10,64%**

Quelle: ZT-Büro raum und plan, 2015.

Eine durchgeführte Aktualisierung der Baulandbilanz aus dem Jahre 2011 wies zum damaligen Zeitpunkt Baulandreserven von 11,54% für das gesamte Bauland (Wohnbauland plus sonstige Baulandkategorien) aus.

Aufgrund der erfolgten Aktualisierung der Baulandbilanz zum Zeitpunkt Dezember 2015 lässt sich dabei feststellen, dass die **gesamten Bauland-Reserven von 11,54% auf 10,64%** (-7,8%) **zurückgegangen** sind.

Begründet liegt diese Abnahme an Baulandreserven einerseits an flächenmäßig absolut geringfügigen und zielgerichteten Neuausweisungen von Bauland auf der Basis eines verordneten Entwicklungskonzeptes sowie auch der beobachteten Bevölkerungsentwicklung vor dem Hintergrund einer stark positiven Wanderungsbilanz.

Flächenbilanz

Zusammenfassend veranschaulicht nachstehende Flächenbilanz die flächenmäßige Veränderung einzelner Widmungsarten.

Abbildung: Flächenbilanz

Änderungspunkt	**Widmung derzeit**	**Widmung künftig**	**Fläche [ha]**
Josef Höfle-Gasse 30	Verkehrsfläche privat (Vp)	Bauland-Kerngebiet-6WE (BK-6WE)	0,1091
Germergasse 24	Bauland-Wohngebiet (BW)	Verkehrsfläche öffentlich (Vö)	0,0083
Albrechtsgasse 95	Bauland-Wohngebiet-3WE (BW-3WE)	Verkehrsfläche öffentlich (Vö)	0,0006
GESAMT			**0,1180**
davon Baulandveränderung			***+ 0,1002***

Stadtgemeinde Baden
Hauptplatz 1
A-2500 Baden
Tel.: 02252-86800
www.baden.at

Verordnungsentwurf zur 13. Änderung des **Örtlichen Raumordnungsprogrammes** der Stadtgemeinde Baden

"Josef Höfle-Gasse 30 / Korrekturen"

GZ: 2500 74 08/24-OE

Baden, im August 2024

raum und plan
raumplanung
landschaftsplanung
beratung

Dipl.-Ing. Josef Hameter
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

Morenogasse 6/2, 2540 Bad Vöslau
Filiale: Am Flachhard 9, 2500 Baden

office@raumundplan.at
www.raumundplan.at
www.hameter.org

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Baden beschließt nach Erörterung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am ....., TOP ..... folgende Verordnung:

VERORDNUNG

§ 1 Aufgrund des § 25 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 i.d.g.F. wird das Örtliche Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Baden in den Katastralgemeinden Leesdorf und Rauhenstein dahingehend geändert, dass die auf den zugehörigen Plandarstellungen durch rote Signatur dargestellten Änderungen des Flächenwidmungsplanes festgelegt werden.

§ 2 Die Plandarstellungen, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt der Stadtgemeinde Baden während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 3 Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die Niederösterreichische Landesregierung und nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Baden, am

Der Bürgermeister

Angeschlagen am:

Abgenommen am: