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

# Entwurf zur 11. Änderung des **Örtlichen Raumordnungsprogrammes**

*"Gspo-Freizeitgestaltung, privates Gärtnern"*

GZ: 2500 65 01/24-OE

Baden, im Mai 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 / Entscheidung über die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUP) 3

Erläuterungsbericht zur 11. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Baden ..... 5

Übersicht über den geplanten Änderungspunkt ..... 6

Erläuterung der geplanten Änderungspunkte ..... 7

Abänderung des Flächenwidmungsplanes ..... 7

1.1. Grünland-Kleingärten (F01) ..... 7

Aufbereitung und Darstellung der Themen Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz gemäß §25 Abs. 4 NÖ-ROG 2014 ..... 17

Bevölkerungsentwicklung ..... 17

Naturgefahren ..... 19

Geogene Gefährdungen (Rutsch- bzw. Sturzprozesse) ..... 22

Baulandbilanz ..... 24

Flächenbilanz ..... 27

Verordnungsentwurf zur 11. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Baden ..... 28

# Einleitung / Entscheidung über die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUP)

Die Stadtgemeinde Baden beabsichtigt im Zuge des gegenständlichen Verfahrens zur Abänderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes den aktuell rechtsgültigen Flächenwidmungsplan in mehreren Punkten 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 19.1.2024*

Mit Schreiben vom 19. Jänner 2024 wurde der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht (RU1) als Umweltbehörde seitens der Stadtgemeinde Baden die Abschätzung der Gemeinde zur Erheblichkeit von möglichen Umweltauswirkungen mit dem Ersuchen um Stellungnahme übermittelt.

*„Screening“*

Geprüft wurde dabei folgender Änderungspunkt:

| Änd. | Plan | Bereich / Kurzbeschreibung der geplanten Abänderung des ÖROP |
|---|---|---|
| **F01** | 01 | „KG Baden“ / Umwidmung von „Grünland-Kleingärten“ in „Grünland-Sportstätten-Freizeitgestaltung, privates Gärtnern“ |

Im Zuge der Prüfung des o.a. Änderungspunktes wurden keine erheblichen Auswirkungen auf Umwelten festgestellt. Eine Abgrenzung des Untersuchungsrahmens („Scoping“) bzw. die Erstellung eines Umweltberichts wurde daher als nicht erforderlich erachtet.

*b. Stellungnahme der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht gemäß §25 Abs 4 NÖ ROG 2014*

Bis dato liegt keine Stellungnahme der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht zu der übermittelten Abschätzung der Umweltauswirkungen der Gemeinde vor.

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

# Erläuterungsbericht zur 11. Änderung des **Örtlichen Raumordnungsprogrammes** der Stadtgemeinde Baden

*"Gspo-Freizeitgestaltung, privates Gärtnern"*

GZ: 2500 65 01/24-OE

Baden, im Mai 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 den geplanten Änderungspunkt

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, 02 | Grünland-Kleingärten | KG Braiten / 188/2, 188/3, 189/1, 189/2, 189/3, 193/32, 193/33 und 844/3<br><br>KG Leesdorf / .579, .582, 346, 347/15, 347/16, 365, 366, 374, 375, 378, 389/2, 390/2, 391/1, 391/2, 392, 393/1, 393/3, 394/1, 394/3, 394/4, 394/15, 394/16, 394/17, 394/18, 394/19, 394/20, 394/21, 394/22, 394/23, 394/24, 395/1, 395/2, 395/3, 395/4, 395/5, 395/6, 396/2, 396/3, 398/1, 398/3, 400/1, 400/2, 408/2, 760/2, 785/3, 792 und 793 | Umwidmung von „Grünland-Kleingärten“ in „Grünland-Sportstätten-Freizeitgestaltung, privates Gärtnern“ |

# Erläuterung der geplanten Änderungspunkte

## Abänderung des Flächenwidmungsplanes

## 1.1. Grünland-Kleingärten (F01)

**Betroffene Grundstücke**

- KG Braiten: Gst. Nr. 188/2, 188/3, 189/1, 189/2, 189/3, 193/32, 193/33 und 844/3
- KG Leesdorf: Gst. Nr. .579, .582, 346, 347/15, 347/16, 365, 366, 374, 375, 378, 389/2, 390/2, 391/1, 391/2, 392, 393/1, 393/3, 394/1, 394/3, 394/4, 394/15, 394/16, 394/17, 394/18, 394/19, 394/20, 394/21, 394/22, 394/23, 394/24, 395/1, 395/2, 395/3, 395/4, 395/5, 395/6, 396/2, 396/3, 398/1, 398/3, 400/1, 400/2, 408/2, 760/2, 785/3, 792 und 793

**Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen**

- Umwidmung von „Grünland-Kleingärten“ in „Grünland-Sportstätten-Freizeitgestaltung, privates Gärtnern“

---

### 2.2.1. Auflistung der vorgesehenen Änderungen nach Grundstücken

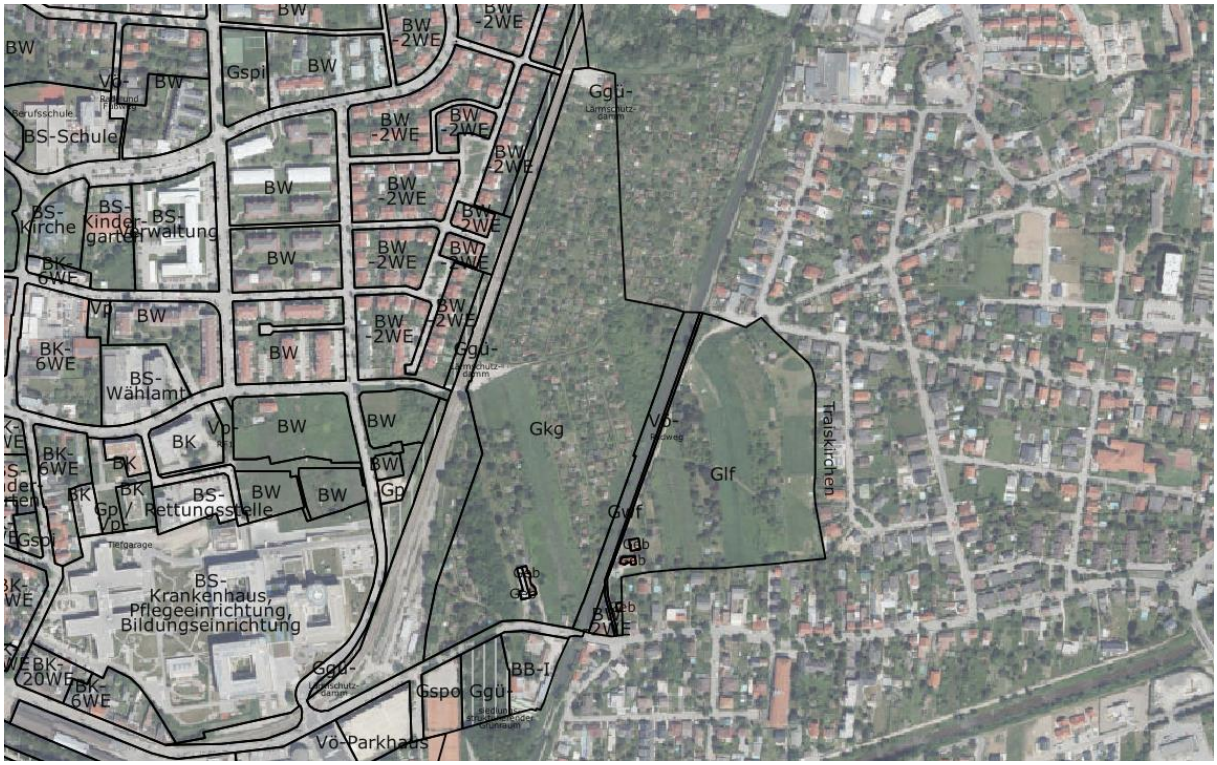
- Gst. Nr. 188/2, 188/3, 189/1, 189/2, 189/3, 193/32, 193/33 und 844/3, KG Braiten: „Grünland-Kleingärten“ in „Grünland-Sportstätten-Freizeitgestaltung, privates Gärtnern“
- Gst. Nr. .579, .582, 346, 347/15, 347/16, 365, 366, 374, 375, 378, 389/2, 390/2, 391/1, 391/2, 392, 393/1, 393/3, 394/1, 394/3, 394/4, 394/15, 394/16, 394/17, 394/18, 394/19, 394/20, 394/21, 394/22, 394/23, 394/24, 395/1, 395/2, 395/3, 395/4, 395/5, 395/6, 396/2, 396/3, 398/1, 398/3, 400/1, 400/2, 408/2, 760/2, 785/3, 792 und 793, KG Leesdorf: „Grünland-Kleingärten“ in „Grünland-Sportstätten-Freizeitgestaltung, privates Gärtnern“

### 2.2.2. Grundlagenforschung / räumliche Situation

Die Stadtgemeinde Baden verfügt über drei zusammenhängende Flächen, die derzeit als „Grünland-Kleingärten“ gewidmet sind. Diese befinden sich ausschließlich im Stadtgebiet östlich der Bahn.

Ein als „Grünland-Kleingärten“ gewidmetes Areal befindet sich zwischen der Badner Bahn und dem Wiener Neustädter Kanal und erstreckt sich auf einer Fläche von 11,5 ha. Der gesamte nördliche Bereich und die mittig gelegene Fläche im Süden werden derzeit widmungsgemäß genutzt. Der Großteil der dortigen Bebauung sind eingeschoßige Kleingartenhütten und überschreiten diese eine maximale Größe von 15m² nicht, wie dies die Gartenordnung des ansässigen Kleingartenvereins Baden auch vorschreibt. Die östliche und westliche Fläche des unteren Bereichs entlang der Waltersdorfer Straße liegen derzeit größtenteils brach bzw. werden diese landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche wird im Nordosten vom Traiskirchner Gemeindegebiet (Ortsteil Tribuswinkel), im Osten vom Wiener Neustädter Kanal, im Westen von der Bahntrasse der Badner Bahn und südlich von der Waltersdorfer Straße begrenzt.

*Abbildung: Orthofoto und Widmung des Areals zwischen Badner Bahn und Wiener Neustädter Kanal*




Die beiden anderen Flächen, die als „Grünland-Kleingärten“ gewidmet sind, befinden sich im Stadtgebiet südlich der Braitner-Straße und nördlich des Stadtpfarrfriedhofs, werden mittig von der Kreuzbühelgasse getrennt und erstrecken sich auf einer Fläche von knapp 2 ha. Diese Flächen werden nordwestlich von der Dammgasse bzw. Südbahn, im Osten von „Bauland-Wohngebiet-2WE“ bzw. „Grünland-Gärtnereien“, im Südwesten von „Bauland-Betriebsgebiet-emissionsarm“ und südlich von der „öffentlichen Verkehrsfläche“ der Rudolf Zöllner-Straße begrenzt. Der südlicher gelegene Bereich der betroffenen Flächen liegt derzeit brach, die nördliche Fläche wird widmungsgemäß genutzt und weist eingeschoßige Gartenhütten auf.

*Abbildung: Orthofoto und Widmung des Areals nördlich des Stadtpfarrfriedhofs*

### 2.2.3. Änderungsanlass /geplante Maßnahmen

Historisch gesehen ist der Grundgedanke von Kleingärten bzw. Kleingartensiedlungen, den Bedarf an günstigem Wohnraum im urbanen und suburbanen Raum zu decken und gleichzeitig der Bevölkerung den Zugang zu privatem Freiraum für Erholung, Natur und Selbstversorgung zu ermöglichen.

Die baulichen Möglichkeiten innerhalb der Widmung „Grünland-Kleingärten“ sind derzeit im NÖ Kleingartengesetz geregelt. Dort wird eine maximale Bebauungsdichte von 20% vorgeschrieben. Die Bebauung mit einer Gartenhütte darf darüber hinaus zweigeschoßig mit einer maximalen Innengrundfläche von 37 m² ausgestaltet werden und darf diese nicht der ganzjährigen Benützung dienen.

Die Stadtgemeinde Baden sieht als primäres Ziel von Kleingärten, die Nutzung von Freiraum über die Freizeitgestaltung und das private Gärtnern zu definieren. Da die Widmung „Grünland-Kleingärten“ allerdings relativ weitgehende bauliche Möglichkeiten nach dem NÖ Kleingartengesetz zulässt und dies dem kurz- bis mittelfristigen Nutzungsziel „Gärtnern“ nicht zuträglich ist, soll nunmehr eine widmungstechnische Anpassung stattfinden, die dem Bestreben der Stadtgemeinde Baden entspricht und drohende künftige strukturunverträgliche Nutzungen hintanhält.

Demgemäß sollen künftig Teile der als „Grünland-Kleingärten“ gewidmeten Flächen in „Grünland-Sportstätten-Freizeitgestaltung, privates Gärtnern“ umgewidmet werden. Jener Bereich, der vom Kleingartenverein Baden betrieben wird, soll von der Umwidmung allerdings ausgenommen werden, da dieser Bereich bereits widmungsgemäß genutzt wird und gemäß Gartenordnung (Fassung Jänner 2023) des Kleingartenvereins Baden bei Wien genaue Bestimmungen zu Bauwerken und Bauausführungen trifft, die Bebauungen im Vergleich zum NÖ Kleingartengesetz einschränken und somit dem kurz- bis mittelfristigen Ziel der Stadt auch nicht widersprechen.

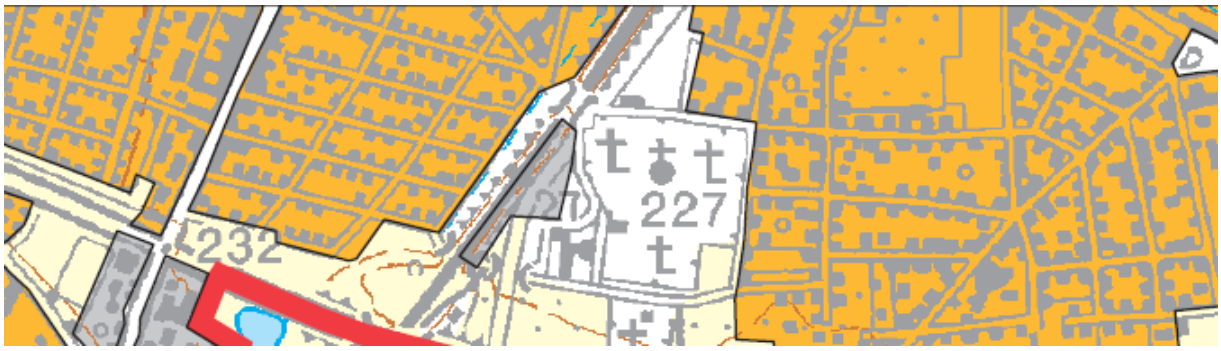
### 2.2.4. Relevante Kriterien und Aspekte / Erläuterung der geplanten Änderungen

Hinsichtlich der Prüfung raumordnungsfachlich relevanter Kriterien wird Folgendes näher ausgeführt:

*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 Bereich entlang der Waltersdorfer Straße eine „landwirtschaftliche Vorrangzone“ vor, welche eine andere Widmungsart als „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ nur dann ermöglicht, wenn im Gemeindegebiet keine andere Fläche in Betracht kommt. Da die Fläche derzeit bereits als „Grünland-Kleingärten“ gewidmet ist, wird kein Widerspruch zur geplanten Widmungsart gesehen:

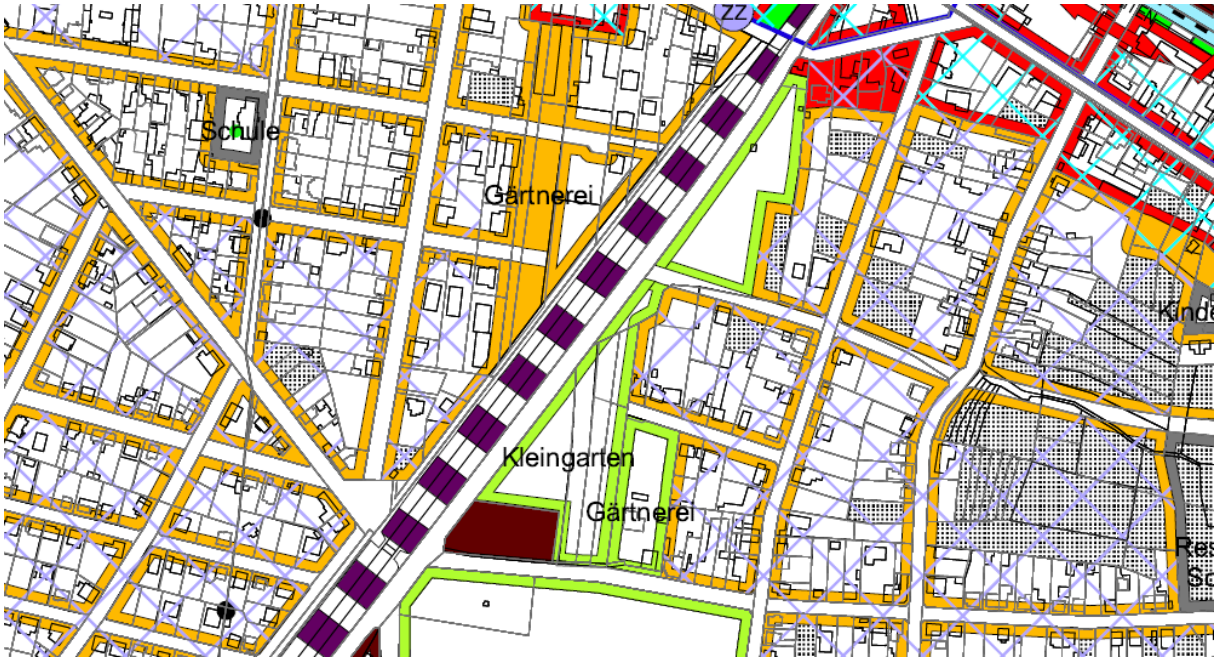
Das Regionale Raumordnungsprogramm Südliches Wiener Umland sieht für den Bereich nördlich der Rudolf Zöllner-Straße ebenso keine relevanten Festlegungen vor:




*<u>Örtliche Planungsfestlegungen (ÖEK)</u>*

Die vorgesehenen Widmungsmaßnahmen südöstlich der Badner Bahn betreffen einen Bereich, für den im Örtlichen Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Baden die Entwicklungsmaßnahme „Schwerpunkt bzw. Grenze der langfristigen Erweiterung des Wohngebiets“ vorgesehen ist. Da die beabsichtigte Widmungsänderung jedoch nicht dem Ziel der langfristigen Siedlungserweiterung widerspricht, sondern lediglich eine widmungstechnische Anpassung bzw. Klarstellung des unveränderten kurz- und mittelfristigen Nutzungsziels „Gärtnern“ dient, ist aus raumordnungsfachlicher Sicht kein Widerspruch zum Örtlichen Entwicklungskonzept ableitbar.

Die vorgesehene Widmungsmaßnahme im Bereich nördlich der Rudolf Zöllner-Straße betrifft einen Bereich, für den im Örtlichen Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Baden die Grünraum-Entwicklungsmaßnahme „bestehende innerstädtische Grünflächen“ ausgewiesen ist. Da eine Grünland-Widmung (Gspo) weiterhin bestehen bleiben soll, ist auch hier kein Widerspruch zum ÖEK ersichtlich.




*<u>Fachliche Begründung der Standortwahl</u>*

Wie bereits unter dem Kapitel „Änderungsanlass“ angeführt, ergibt sich die Wahl der Standorte der künftigen Umwidmungen aus den tatsächlich als „Grünland-Kleingärten“ gewidmeten Bereichen bzw. der dort vorhandenen Nutzungen.

*Berücksichtigung bestehender Widmungsflächen und Nutzungsstrukturen*

Bestehende Widmungsflächen und Nutzungsstrukturen in der Umgebung werden von der angedachten Umwidmung in keinem relevanten Ausmaß berührt, da es sich bei den vorgesehenen Umwidmungsmaßnahmen lediglich um eine widmungstechnische Klarstellung des unveränderten kurz- und mittelfristigen Nutzungsziels „Gärtnern“ handelt.

*Aspekte der Bodenpolitik*

Angesichts der aktuellen Nutzung des Bereiches sowie der geplanten Umwidmungsmaßnahme sind relevante Auswirkungen nicht zu erwarten, da weder neue Flächen in Anspruch genommen werden noch bestehende Nutzungen im Wesen eingeschränkt werden.

*Abschätzung der Verkehrsauswirkungen*

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei den Änderungsmaßnahmen um Umwidmungen innerhalb des bestehenden Grünlandes handelt und dadurch a-priori keine wesentlichen Änderungen des diesbezüglichen Verkehrsgeschehens zu erwarten sind, werden keine relevanten Verkehrsauswirkungen erwartet.

*Artenschutz*

Angesichts der standörtlichen Gegebenheiten, der aktuellen Nutzung des Bereiches sowie der geplanten Umwidmungsmaßnahmen scheinen keine relevanten Auswirkungen auf den Artenschutz aus raumordnungsfachlicher Sicht gegeben.

*Klimawandelanpassung*

Angesichts der aktuellen Nutzung des Bereichs sowie der geplanten Umwidmungsmaßnahmen scheinen keine relevanten Auswirkungen im Sinne der Klimawandelanpassung aus raumordnungsfachlicher Sicht gegeben. Vielmehr erscheint das Ziel der Stärkung der Funktionen „Freizeitgestaltung“ und „privates Gärtnern“ dem umfassenden Ziel der Nachhaltigkeit und Klimawandelanpassung in höherem Ausmaß zu entsprechen.

*Sozialverträglichkeit*

Da es sich bei der Umwidmungsmaßnahme lediglich um eine widmungstechnische Klarstellung des Nutzungsziels „Gärtnern“ handelt, sind keine relevanten Auswirkungen im Sinne der Sozialverträglichkeit zu erwarten.

*Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes*

Der vorgesehenen Änderungsbereiche liegen außerhalb von Landschaftsschutzgebieten, wodurch mögliche Auswirkungen auf die darin befindlichen Schutzgüter gem. §8 Abs. 4 NÖ NSchG 2000 Ab. 4 (Landschaftsbild, Erholungswert der Landschaft, ökologische Funktionstüchtigkeit, Schönheit oder Eigenart der Landschaft, Charakter des betroffenen Landschaftsraumes) ausgeschlossen werden können.

*Relevanz hinsichtlich des UNESCO Weltkulturerbes*

Angesichts der aktuellen Nutzung sowie der geplanten Umwidmungsmaßnahmen sowie der Tatsache, dass die Änderungsbereiche außerhalb der UNESCO „*property zone*“ liegen, sind keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

### 2.2.5. Erläuterung der geplanten Änderung

Das rechtskräftige Örtliche Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Baden soll daher insofern abgeändert werden, als dass folgende Umwidmungsmaßnahmen vorgenommen werden:

- Gst. Nr. 188/2, 188/3, 189/1, 189/2, 189/3, 193/32, 193/33 und 844/3, KG Braiten: „Grünland-Kleingärten“ in „Grünland-Sportstätten-Freizeitgestaltung, privates Gärtnern“ (rund 19.867 m²)
- Gst. Nr. .579, .582, 346, 347/15, 347/16, 365, 366, 374, 375, 378, 389/2, 390/2, 391/1, 391/2, 392, 393/1, 393/3, 394/1, 394/3, 394/4, 394/15, 394/16, 394/17, 394/18, 394/19, 394/20, 394/21, 394/22, 394/23, 394/24, 395/1, 395/2, 395/3, 395/4, 395/5, 395/6, 396/2, 396/3, 398/1, 398/3, 400/1, 400/2, 408/2, 760/2, 785/3, 792 und 793, KG Leesdorf: „Grünland-Kleingärten“ in „Grünland-Sportstätten-Freizeitgestaltung, privates Gärtnern“ (rund 41.827 m²)

### 2.2.6. Fotodokumentation

*Abbildung 2.2.6.1: Bereich nördlich der Rudolf Zöllner-Straße*

*Abbildung 2.2.6.1: Bereich nördlich der Waltersdorfer Straße*

*Abbildung 2.2.6.3: Orthofoto des Bereiches nördlich der Waltersdorfer Straße*

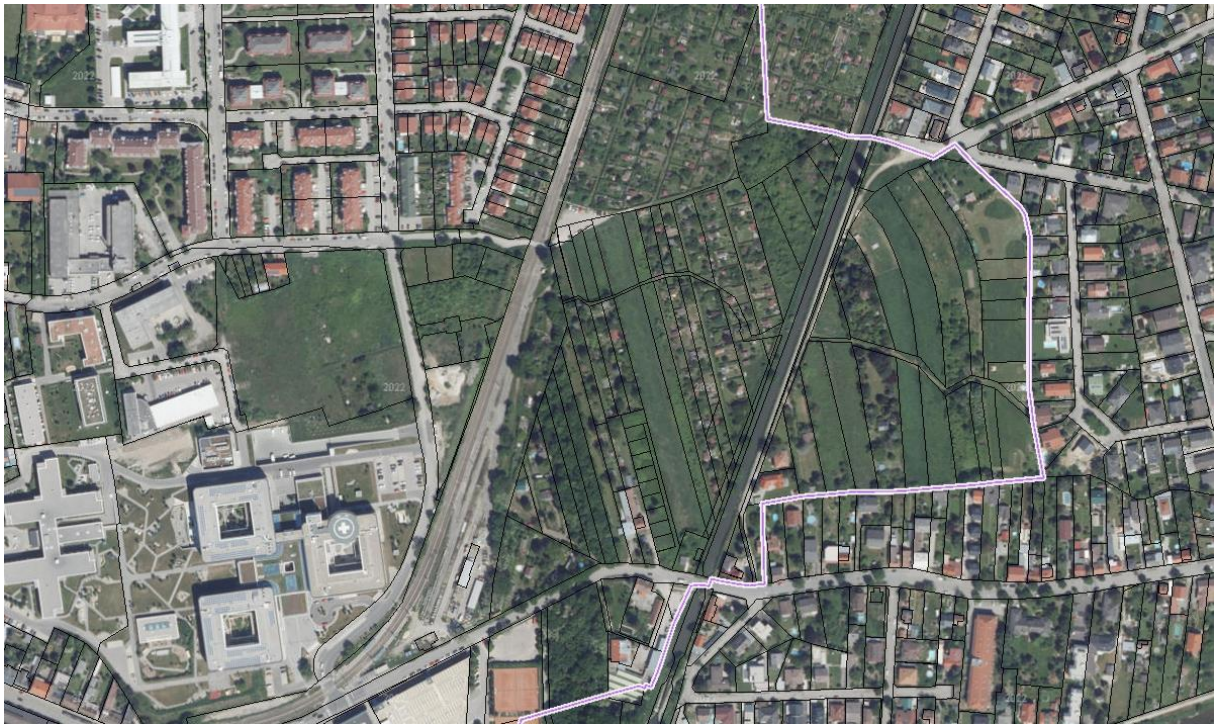


*Abbildung 2.2.6.4: Orthofoto des Bereiches nördlich der Rudolf Zöllner-Straße*

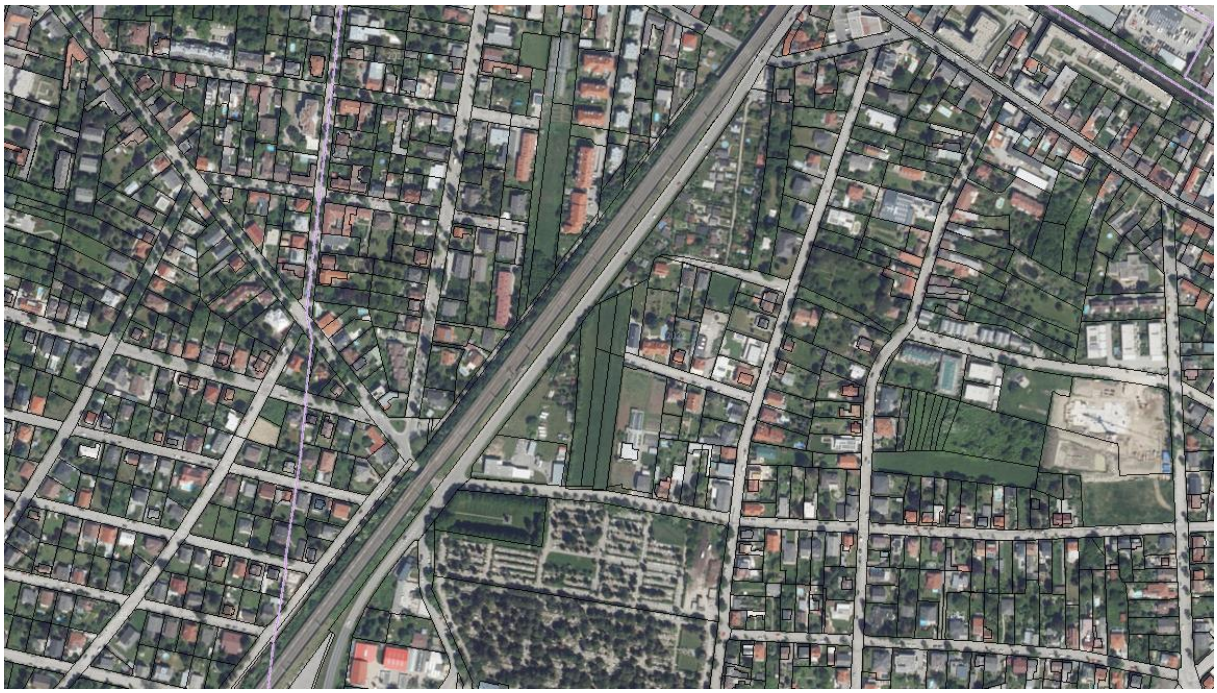
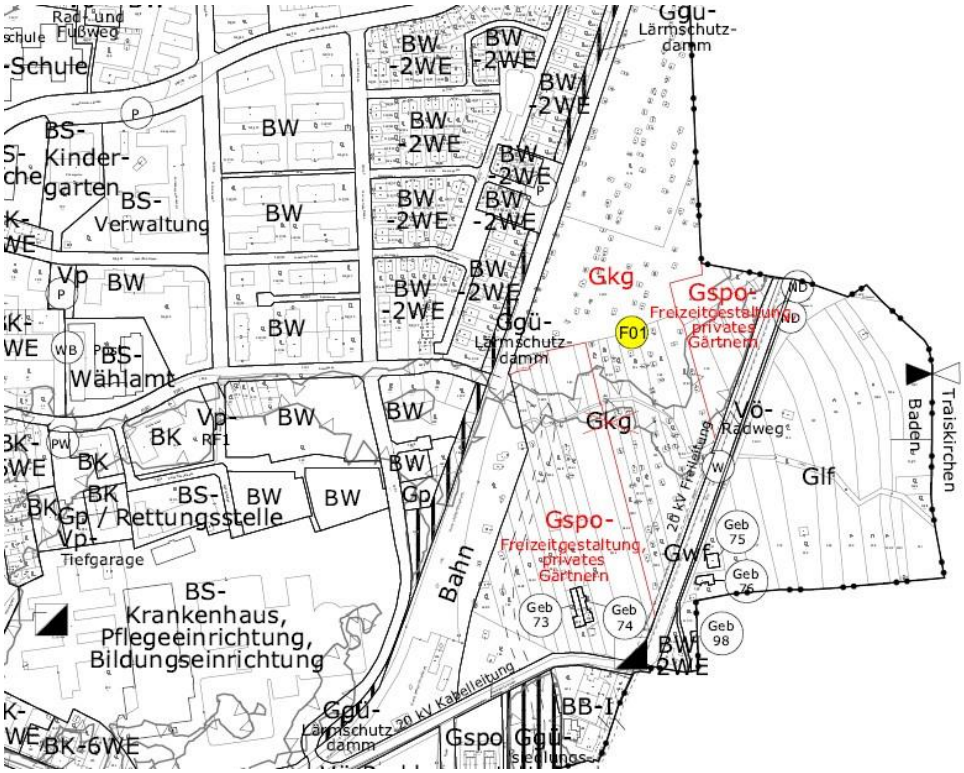
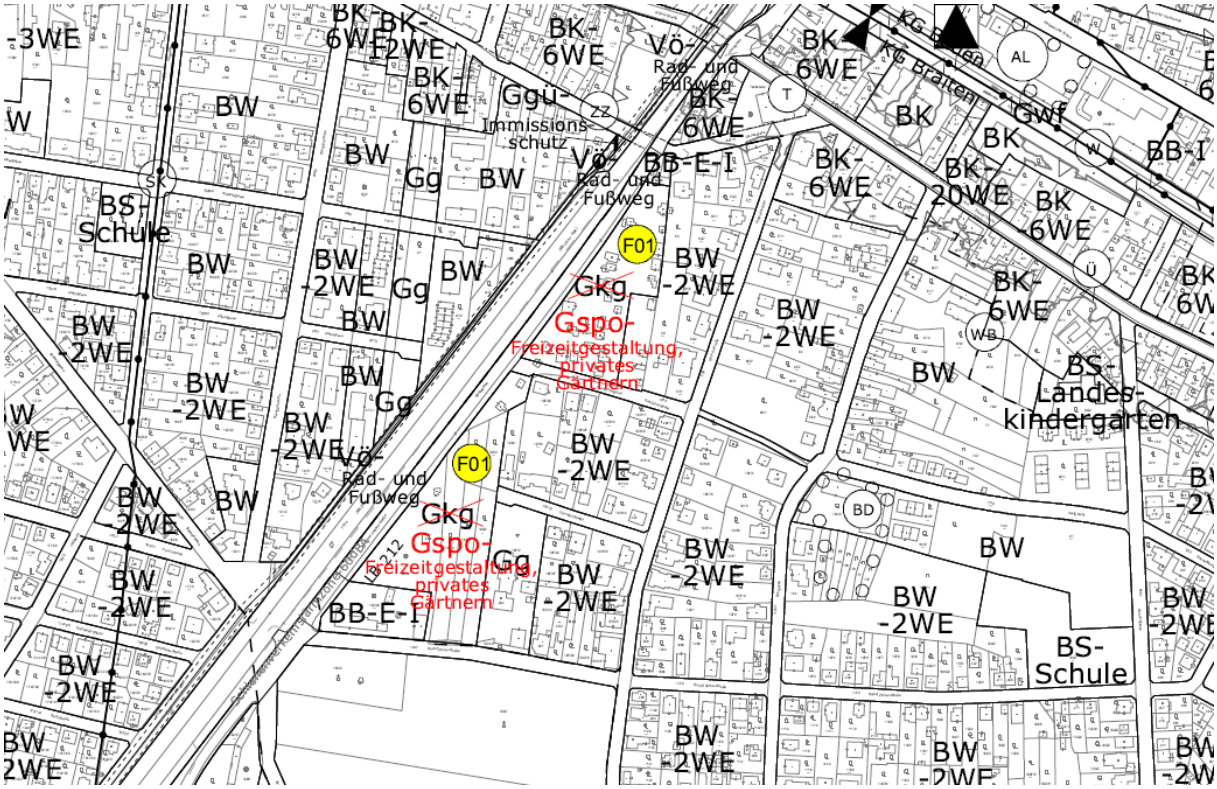


*Abbildung 2.2.6.4: Übersichten über die vorgesehenen Abänderungen des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Baden*



## 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.

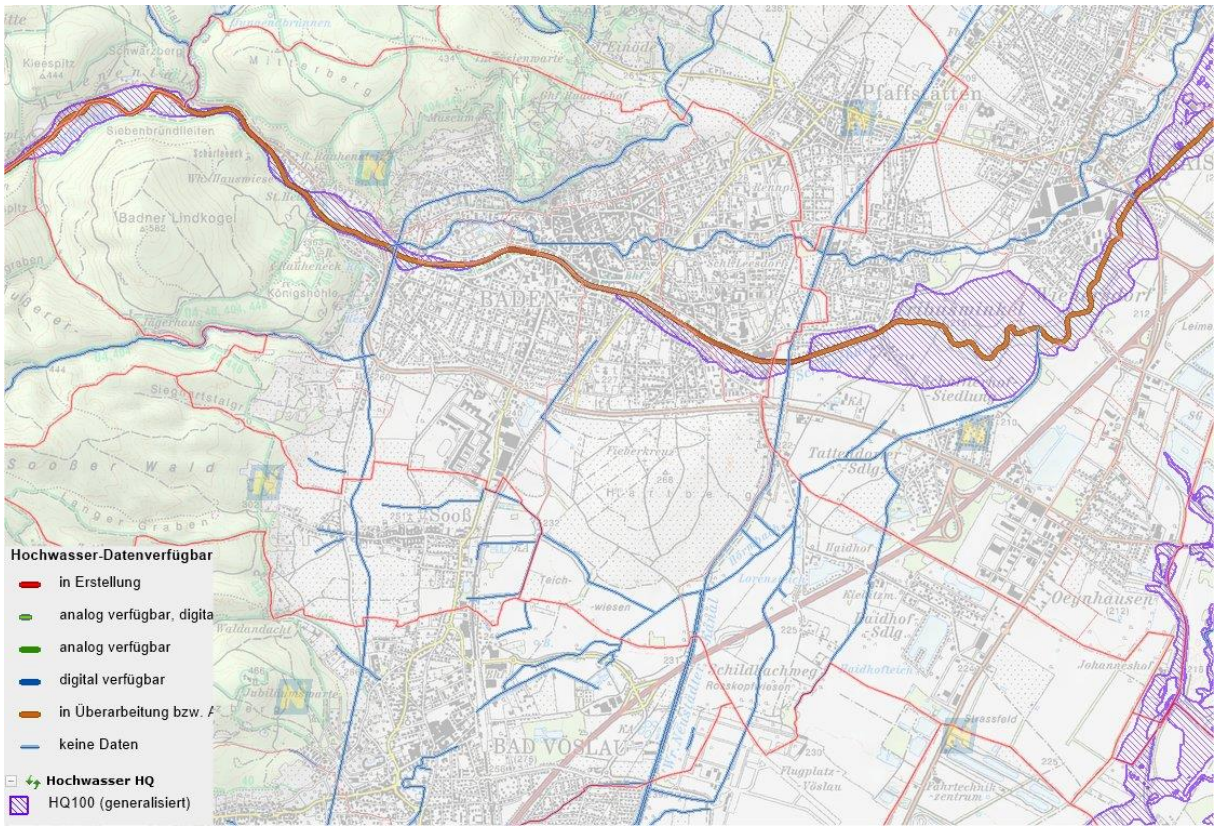
## Naturgefahren

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)*

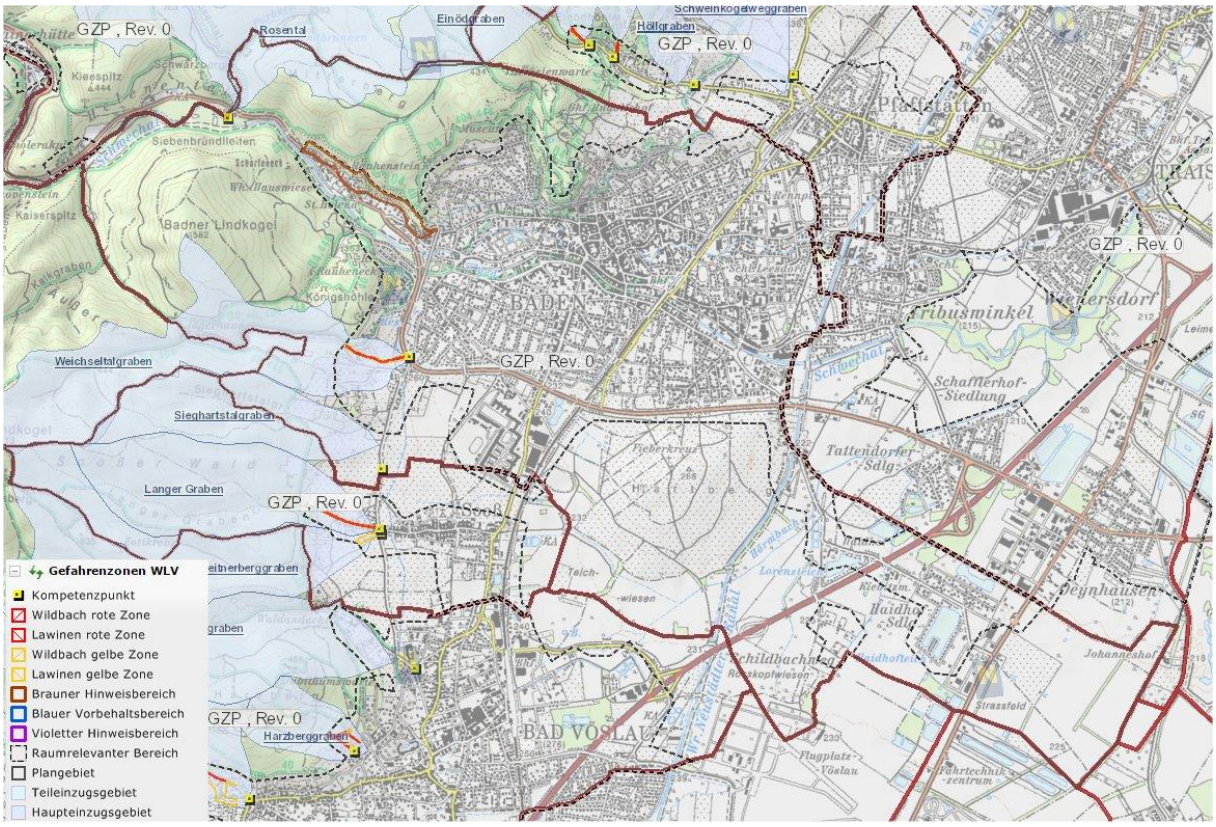



*Quelle: NÖ Atlas, 2021; eigene Darstellung.*

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*

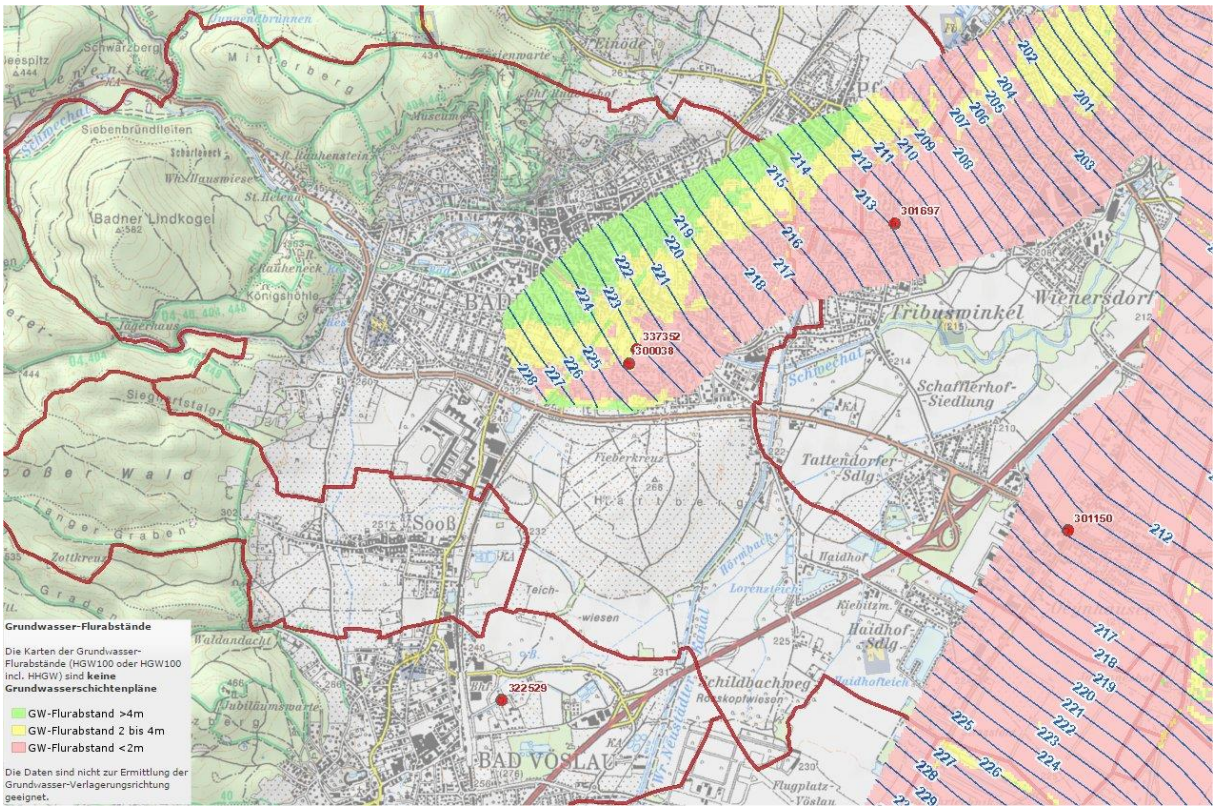



*Quelle: NÖ Atlas; eigene Darstellung.*

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*



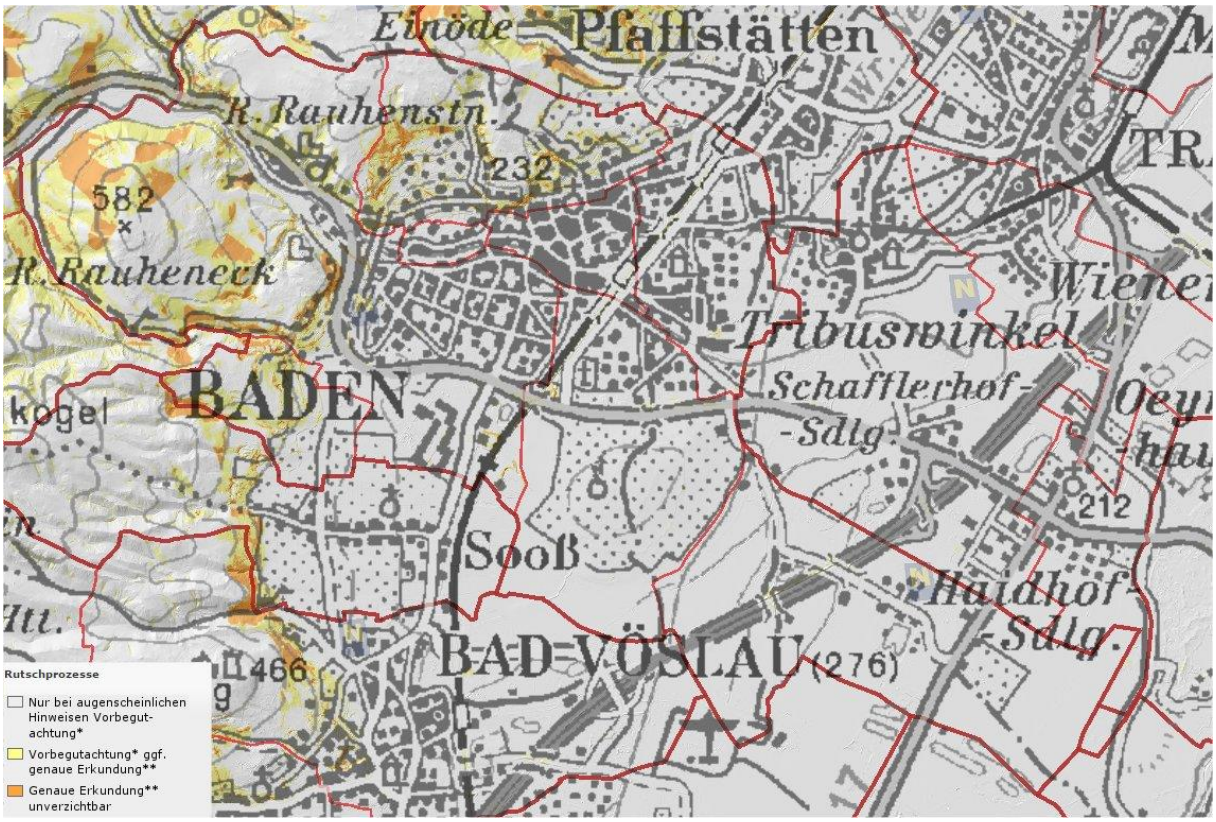

*Quelle: NÖ Atlas; eigene Darstellung.*

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)*



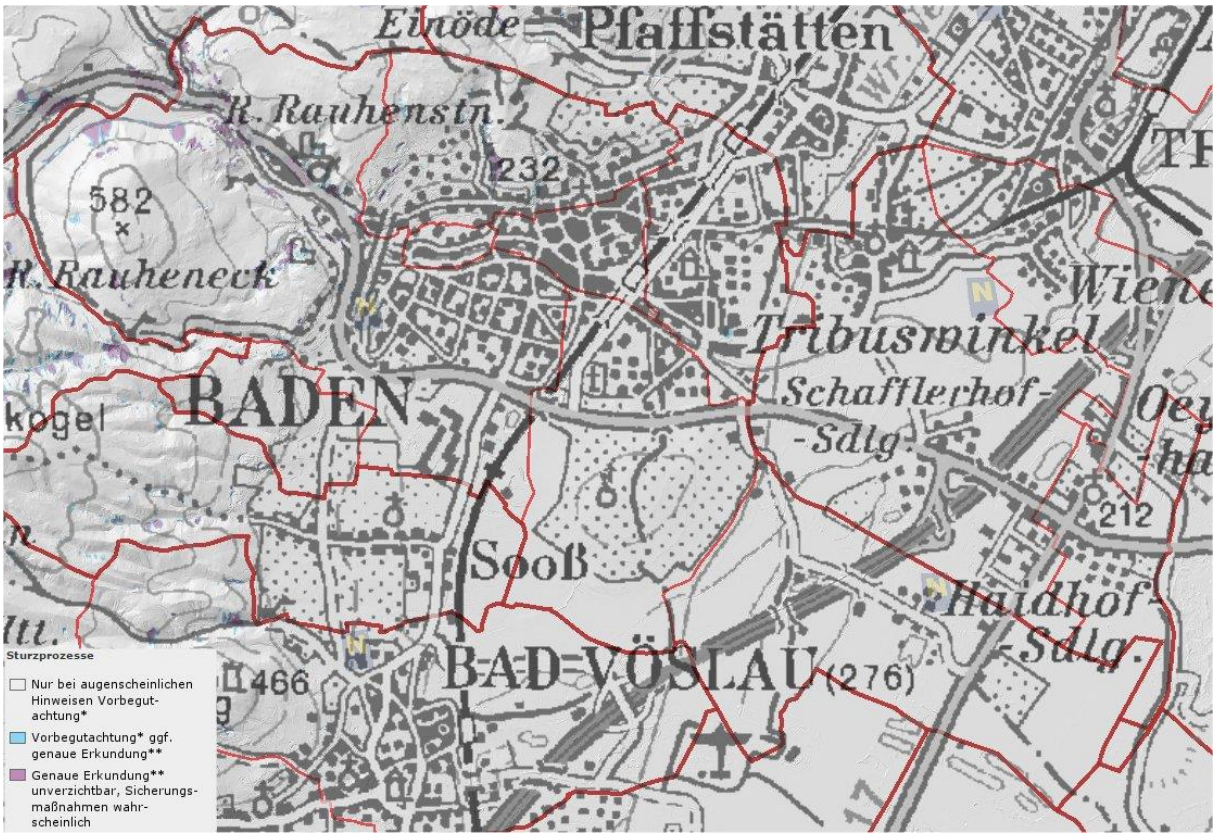

*Quelle: NÖ Atlas; eigene Darstellung.*

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*

| | | | | **Katastralgemeinden** | | | | | | | **Gemeinde** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kategorie** | | | | *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]** |
|---|---|---|---|
| Grünland-Kleingärten | Grünland-Kleingärten (Gkg) | Grünland-Sportstätten-Freizeitgestaltung, privates Gärtnern (Gspo-Freizeitgestaltung, privates Gärtnern) | 6,1694 |
| **GESAMT** | | | **6,1694** |
| ***davon Baulandveränderung*** | | | ***+/- 0,0000*** |

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

# Verordnungsentwurf zur 11. Änderung des **Örtlichen Raumordnungsprogrammes** der Stadtgemeinde Baden

*"Diverse Änderungen"*

GZ: 2500 65 01/24-OE

Baden, im Mai 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 Braiten und Leesdorf 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: