

# **Marktgemeinde Großebersdorf KG Großebersdorf, KG Putzing Örtliches Raumordnungsprogramm - 1p. Änderung Flächenwidmungsplan Erläuterungsbericht**

## **1 Ausgangssituation**

In der Marktgemeinde Großebersdorf steht derzeit ein Flächenwidmungsplan i.d.F. der Änderung vom 20. Dezember 2010 (Gemeinderatsbeschluss) in Rechtskraft.

Von der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplans ist das Areal zwischen dem Betriebs- und Industriegebiet südlich der Ortschaft Großebersdorf und der B 7 Brünner Straße im Bereich der Anschlussstelle Eibesbrunn betroffen (Änderungspunkt 1). Geplant ist die Errichtung eines Gewerbeparks. Weiters wird eine Fehlerkorrektur im digitalen Flächenwidmungsplan in der Katastralgemeinde Putzing durchgeführt (Änderungspunkt 2).

In einem SUP-Screening wurde festgestellt, dass das Vorhaben bereits im Zuge der Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzepts geprüft wurde, dass keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind und somit eine neuerliche Strategische Umweltprüfung nicht erforderlich ist. Mit Schreiben vom Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung RU1, vom 14. März 2012 wurden diesbezüglich Stellungnahmen der Abteilung RU2 (Raumordnung) und BD2 (Naturschutz) übermittelt. Das Ergebnis, dass eine SUP nicht notwendig ist, wurde als zutreffend erachtet. Aus naturschutzfachlicher Sicht wurden Einwände gegen die Abgrenzung der geplanten Widmung im Bereich Ausgleichsflächen der S 1 Wiener Außenring Schnellstraße vorgebracht.

## **2 Änderungspunkt**

### **2.1 Gewerbepark Großebersdorf**

#### **2.1.1 Grundlagenforschung**

##### **Lage**

In der KG Großebersdorf befindet sich zwischen dem bestehenden Betriebs- und Industriegebiet Großebersdorf-Süd und dem Knoten Eibesbrunn bzw. der B 7 Brünner Straße ein großflächiges Areal, das derzeit als Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) gewidmet ist. Das Gelände ist weitestgehend eben und wird landwirtschaftlich genutzt. Das

nächstgelegene Wohnbauland befindet sich nördlich des Radwegs auf der ehemaligen ÖBB-Strecke Stammersdorf - Auersthal.

Östlich des Areals befinden sich der Knoten Eibesbrunn (S 1 / A 5) sowie die B 7 Brünner Straße, südlich liegt die Anschlussstelle Eibesbrunn und auf der westlichen Seite verläuft die L 34 Wiener Straße in Nord-Süd-Richtung durch das Gewerbegebiet Großebersdorf-Süd. Letzteres besteht aus Flächen, die als Bauland Betriebsgebiet (BB) und Bauland Industriegebiet (BI) gewidmet sind, wobei zahlreiche Grundstücke als Anschließungszonen festgelegt und daher noch unbebaut sind.

**Abbildung 1: Lage (Orthofoto)**



#### Änderung des Flächenwidmungsplans

Die Gemeinde plant nun, auf dem gegenständlichen Areal den durch das Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) definierten Gewerbepark Großebersdorf (Zusammenhang mit dem ÖEK siehe unten) zu verwirklichen und die benötigten Flächen in Bauland Betriebsgebiet (BB) und Bauland Industriegebiet (BI) umzuwidmen. Die Baulandflächen sollen als Anschließungszonen mit folgenden Freigabebedingungen festgelegt werden:

BB-A6 (KG Großebersdorf):

- Vorliegen eines Teilungs- und Parzellierungskonzeptes für den gesamten Bereich der Anschließungszone oder Teilen davon.
- Sicherstellung der erforderlichen finanziellen Mittel für die Herstellung der Infrastruktur.

BB-A7 (KG Großebersdorf):

- Vorliegen eines Teilungs- und Parzellierungskonzeptes für den gesamten Bereich der Aufschließungszone oder Teilen davon.
- Sicherstellung der erforderlichen finanziellen Mittel für die Herstellung der Infrastruktur.

BI-A2 (KG Großebersdorf):

- Vorliegen eines Teilungs- und Parzellierungskonzeptes für den gesamten Bereich der Aufschließungszone oder Teilen davon.
- Sicherstellung der erforderlichen finanziellen Mittel für die Herstellung der Infrastruktur.

BI-A3 (KG Großebersdorf):

- Vorliegen eines Teilungs- und Parzellierungskonzeptes für den gesamten Bereich der Aufschließungszone oder Teilen davon.
- Sicherstellung der Erschließung für die gesamte Aufschließungszone BI-A2.
- Sicherstellung der erforderlichen finanziellen Mittel für die Herstellung der Infrastruktur.

Erst wenn ein konkretes Konzept betreffend die Konfiguration der Betriebsbauplätze und die Anlage der Erschließungsstraßen vorliegt, soll in den festgelegten Aufschließungszone eine Freigabe bzw. eine Teilfreigabe für den betreffenden Teil durchgeführt werden können. Lediglich die Haupterschließungsstraße wird bereits jetzt als Öffentliche Verkehrsfläche (Vö) gemäß dem beiliegenden Teilungsplan festgelegt (siehe Anlage). Diese verbindet die L 34 im Betriebs- und Industriegebiet Großebersdorf-Süd mit der B 7 Brünner Straße im Nahebereich der Anschlussstelle Eibesbrunn. Die bereits bestehenden Begleitwege entlang der S 1 Wiener Außenring Schnellstraße und der B 7 Brünner Straße werden als Öffentliche Verkehrsflächen (Vö) festgelegt.

Die im Anschluss an die Aufschließungszone BI-A2 gelegene Aufschließungszone BI-A3 kann erst dann freigegeben werden, wenn für erstere die Gesamterschließung gesichert ist. Dadurch kann gewährleistet werden, dass die Erschließung im Sinne einer schrittweisen Entwicklung auf die näher an der Haupterschließungsstraße liegende Zone abgestimmt wird.

Eine weitere Freigabebedingung ist, dass die finanziellen Mittel für die Herstellung der Infrastruktur (Straße, Kanal, Wasser, Strom) gesichert sein müssen.

Zur Sicherung der derzeit nicht verfügbaren Flächen im Südwesten des Areals werden die zwischen der bereits gewidmeten Aufschließungszone BI-A1 und den neu geplanten Aufschließungszone BI-A2 und BI-A3 liegenden Grundstücke von Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) in Grünland Freihaltefläche (Gfrei) umgewidmet. Eine Verbauung mit landwirtschaftlichen Gebäuden ist somit nicht möglich.

## Rückwidmungen

Um die vorhandenen Betriebs- und Industrieflächen in Großebersdorf zu optimieren, werden auch Rückwidmungen im Bereich des Gewerbegebiets Großebersdorf-Süd vorgenommen. Die beiden Aufschließungszonen BB-A1 und BB-A3 werden im Moment nicht benötigt, eine baldige Freigabe und Bebauung ist nicht absehbar. Aus diesem Grund sollen beide Aufschließungszonen in Grünland Freihaltefläche (Gfrei) rückgewidmet werden. Die Widmung Grünland Grüngürtel (Ggü) nördlich der Aufschließungszone BB-A1 wird durch deren Rückwidmung nicht mehr benötigt, da eine Abschirmung zum möglichen Siedlungserweiterungsgebiet im Norden nicht mehr notwendig ist. Es soll daher eine Änderung der Widmungsart im Grünland von Grüngürtel (Ggü) in Freihaltefläche (Gfrei) erfolgen.

Die Flächenmaße des neu gewidmeten sowie des rückgewidmeten Baulandes können dem Kapitel 4 „Flächenbilanz“ entnommen werden.

## Verkehrerschließung

Die Einbindung des Betriebsgebiets erfolgt über die HAUPTerschließungsstraße in die B 7 Brünner Straße. Somit wird der Großteil des Verkehrs direkt ins hochrangige Straßennetz geleitet (S 1-Anschlussstelle Eibesbrunn) und muss nicht durch sensible Gebiete (z.B. Wohngebiete) geführt werden. Zur Einbindung in die B 7 liegt ein Teilungsplan vor (siehe Anlage). Die Anbindung wurde gemäß § 12 des NÖ Straßengesetzes bereits bewilligt. Die Einreichunterlagen für das Bewilligungsverfahren (Technischer Bericht) sowie der Bewilligungsbescheid befinden sich in der Anlage.

Zur Berechnung des Verkehrsaufkommens und der notwendigen Verträglichkeit im Verkehrsnetz wurde eine Verkehrsuntersuchung für das Gewerbegebiet Großebersdorf erstellt (siehe Anlage). Dabei zeigen sich in Bezug auf das Prognosejahr 2030 folgende verkehrliche Auswirkungen des geplanten Gewerbegebiets:

*„An der Zufahrt von der B7 Brünner Straße (Knoten 1) ist einerseits die Errichtung einer VLSA und andererseits von der A5 kommend in Fahrtrichtung Wien eine Fahrstreifenzu- legung vorzusehen, um die Leistungsfähigkeit des Knotens und in Folge des Kreisver- kehrs, wo der rechte Fahrstreifen in einen Bypass Richtung S1 übergehen soll, zu erhö- hen.*

*Der Kreisverkehr an der Anschlussstelle zur S1 ist im Prognosejahr im Referenzplanfall ohne Gewerbegebiet bereits stark ausgelastet (Sättigungsgrad 98%). Die Errichtung eines Bypass` zwischen B7 und Auffahrt auf die S1 erhöht die Leistungsfähigkeit relevant (Sät- tigungsgrad 91%). Die Nutzung des Gewerbegebietes erhöht die Auslastung wiederum.*

*Die Knoten an der L34 sind aufgrund der geringen Verkehrsbelastungen als unkritisch anzusehen.“*

Die Raumverträglichkeit ist daher in verkehrlicher Hinsicht gegeben. Zu berücksichtigen ist bei der Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen auch, dass erst im Laufe der Zeit mit einer hochgradigen bzw. vollständigen Auslastung des Gewerbegebiets und somit mit einer maximalen Verkehrserzeugung gerechnet werden kann.

In Bezug auf die Erschließung durch den Öffentlichen Verkehr kann festgestellt werden, dass eine Anbindung nur über Buslinien möglich ist. Durch eine Optimierung der bereits vorhandenen Buslinien (Linien entlang der B 7 und der L 34) ist die Errichtung von zusätzlichen Haltestellen möglich. Auch eine Abstimmung mit dem Busverkehr für das in Bau befindliche Einkaufszentrum in der Stadtgemeinde Gerasdorf soll angestrebt werden.

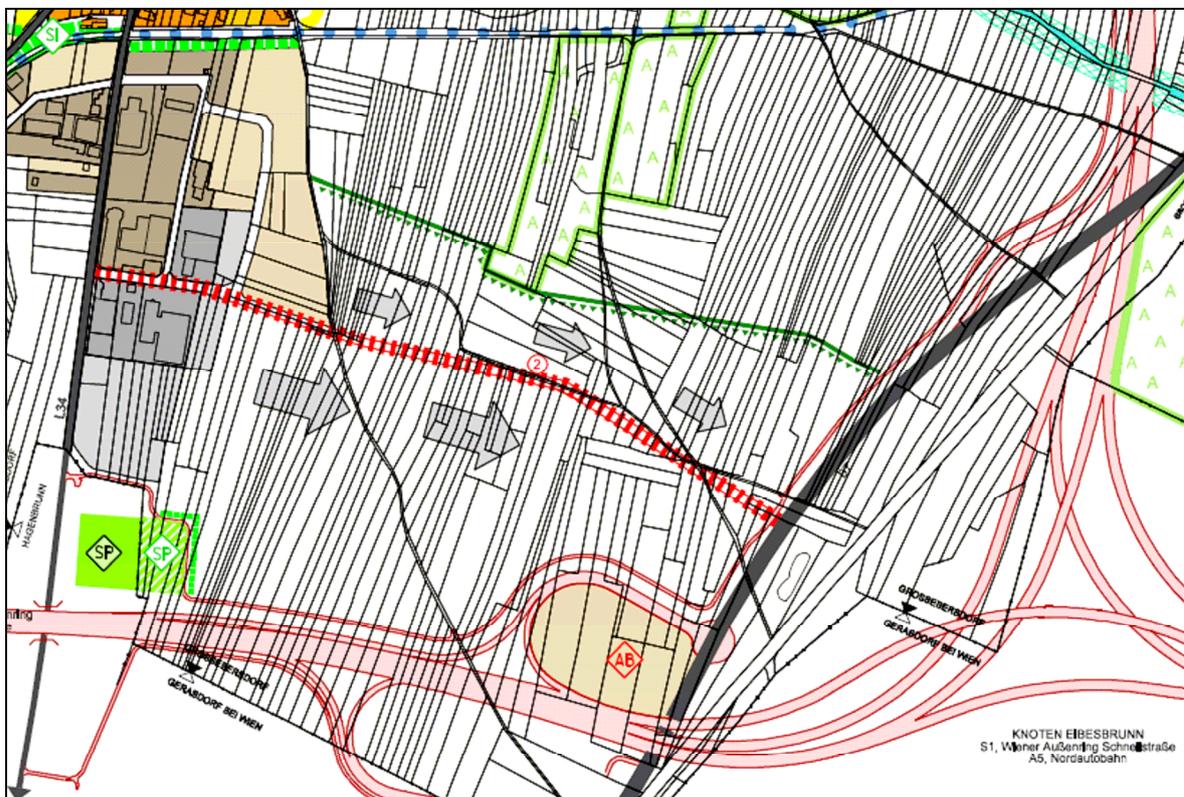
### Technische Infrastruktur

Bei der Bearbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes wurde bereits festgestellt, dass die Strom- und Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung für den geplanten Gewerbepark hergestellt werden können. Dies soll durch den Projektwerber erfolgen. Die Sicherung der finanziellen Mittel durch eine entsprechende Freigabebedingung ist vorgesehen.

### Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK)

Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Großebersdorf, welches im Dezember 2010 beschlossen wurde, wurde die geplante Errichtung des Gewerbeparks bereits berücksichtigt. Ausgehend vom Betriebs- und Industriegebiet Großebersdorf-Süd wurde eine *Entwicklungsrichtung für die Ausweisung von Betriebs- und Industriegebieten zwischen der bestehenden Betriebs- und Industriegebietenzone „Großebersdorf-Süd“ und dem „Knoten Eibesbrunn“* festgelegt (siehe Abbildung). Im Norden wurde zur Berücksichtigung der ökologischen Ausgleichsflächen eine Grenze der Gewerbegebietenzone festgelegt.

**Abbildung 2: Örtliches Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Großebersdorf (Ausschnitt)**



Im Örtlichen Entwicklungskonzept wurde als wesentliches Ziel außerdem festgelegt, die Standortvorteile zu nutzen, die sich durch die Errichtung der überregionalen Verkehrsinfrastruktur (Knoten S 1 / A 5) ergeben und somit den Betriebsstandort Großebersdorf zu stärken.

Zweck der gegenständlichen Änderung ist nun, das im Örtlichen Entwicklungskonzept formulierte Ziel zu verfolgen und entsprechende Gewerbeflächen zu widmen und in weiterer Folge zu entwickeln.

#### Standorteignung, Verfügbarkeit

Durch die Lage an einem Knotenpunkt des überregionalen Verkehrs (S 1, A 5, B 7) ist der gegenständliche Standort eine besondere Gunstlage für die Entwicklung eines Betriebs- und Industriestandorts. Durch den Anschluss und die Nahelage zu weiteren bedeutenden Gewerbeflächen (Großebersdorf-Süd, Betriebs- und Industriegebiete entlang der B 7 Brünner Straße) ist sowohl lokal als auch regional eine Konzentration von betrieblichen Nutzungen gegeben.

Die Flächen sind zum Großteil im Besitz eines einzelnen Eigentümers, welcher auch als Projektentwickler agiert. Die Verfügbarkeit der Flächen ist somit gegeben.

Die Verkehrserschließung ist durch die bereits angeführte Verbindungsstraße und den Anschluss an das hochrangige Verkehrsnetz gegeben. Über diesen Verkehrsweg wird auch der Anschluss an die technische Infrastruktur hergestellt. Die Verkehrserschließung und die technische Infrastruktur wird vom Projektwerber hergestellt.

Die Betrachtung von Alternativen wurde bereits im Örtlichen Entwicklungskonzept vorgenommen. Aufgrund der verkehrlichen Situation ist der gegenständliche Standort als der mit Abstand günstigste zu betrachten.

Ein Anschluss an bereits bestehendes Betriebsbauland ist im Westen gegeben (Betriebs- und Industriegebiet Großebersdorf-Süd). Ein ausreichend großer Abstand (340 m) zum nächstgelegenen Wohnbauland ist ebenfalls vorhanden, wobei zu beachten ist, dass dazwischen bereits gewidmetes Betriebsbauland liegt. Negative Auswirkungen auf Wohngebiete sind daher nicht zu erwarten.

#### Landwirtschaft

Da die von der Umwidmung betroffenen Flächen nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden sollen, ist das festgelegte Meliorationsgebiet nicht mehr relevant.

#### Natur

Nördlich des Planungsgebiets befinden sich ökologische Ausgleichsflächen für die S 1 Wiener Außenring Schnellstraße. Diese Flächen werden jedenfalls nicht direkt berührt. Im Örtlichen Entwicklungskonzept wurde im Dezember 2010 im Rahmen der Beschlussfassung in nördlicher Richtung eine Grenze der Gewerbezone festgelegt. Diese Grenze wurde vom Gemeinderat beschlossen und vom Amt der NÖ Landesregierung genehmigt. Aus diesem Grund wird diese im Rahmen des gegenständlichen Widmungsverfahrens berücksichtigt und folglich nicht überschritten.

## Überörtliche Planungen

Entwicklungsmöglichkeiten für einen Gewerbepark Großebersdorf wurden bereits in der Vergangenheit verfolgt (vor Errichtung der Autobahn). Der Vorteil der hohen Standortqualität der gegenständlichen Flächen am Knotenpunkt S 1 / A 5 wurde bereits in mehreren überörtlichen Konzepten (Kleinregionales Entwicklungskonzept der Kleinregion Wolkersdorf, Interkommunales Entwicklungskonzept B 7) erkannt und entsprechend berücksichtigt.

## RegROP

Ein Widerspruch zum Regionalen Raumordnungsprogramm (RegROP) Nördliches Wiener Umland liegt nicht vor. Die Flächen sind zwar als Landwirtschaftliche Vorrangzonen festgelegt, da diese jedoch nahezu im gesamten Gemeindegebiet außerhalb des Baulandes festgelegt sind, kann von einer Alternativenprüfung abgesehen werden.

Weiters ist im RegROP ein Wasserwirtschaftliches Vorranggebiet festgelegt. In diesem *„dürfen die Widmungsarten Industriegebiet [...] bis zur Erlassung einer Verordnung gemäß § 34 oder § 35 WRG 1959, BGBl. Nr. 215/1959 i.d.F. BGBl. I Nr. 85/1997 nur dann festgelegt werden, wenn durch entsprechende Untersuchungen oder Gutachten nachgewiesen ist, daß hiedurch das Grundwasser nicht gefährdet wird“*.

Dazu ist festzuhalten, dass die Auswirkungen von zukünftigen Betrieben im Genehmigungsverfahren auf ihre Auswirkungen hin (Luft, Lärm, Grundwasser, etc.) geprüft werden müssen und vor der Genehmigung bestimmte Auflagen zu erfüllen sind. Aufgrund dieser genehmigungsrechtlichen Vorgaben kann von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser durch die Realisierung von Betriebs- und Industriegebieten ausgegangen werden.

## Umwelt

Die Marktgemeinde Großebersdorf ist – wie der gesamte Bezirk Mistelbach – gemäß der Verordnung über belastete Gebiete - Luft (BgBl II 483/2008) als Feinstaubsanierungsgebiet (PM10) definiert. Aus genehmigungsrechtlicher Sicht können Anlagen nur dann genehmigt werden, wenn die Emissionen keinen relevanten Beitrag zur Immissionsbelastung leisten oder der zusätzliche Beitrag beschränkt wird und eine Kompensation durch Senkung der Immissionsbelastung durch Maßnahmen erfolgt. Dies bedeutet, dass die Prüfung der Einhaltung der Grenzwerte im Genehmigungsverfahren der jeweiligen Betriebsanlage erfolgt. Aufgrund dieser genehmigungsrechtlichen Vorgaben kann allein durch die Widmung von Betriebs- und Industriegebieten in Bezug auf die Luft von keinen erheblichen Auswirkungen ausgegangen werden.

In Bezug auf Lärmimmissionen ist darauf hinzuweisen, dass der Abstand zu Siedlungsgebieten groß ist (rund 340 m). Des weiteren liegt das bestehende Betriebs- und Industriegebiet Großebersdorf-Süd zwischen dem geplanten Gewerbepark und dem nächstgelegenen Siedlungsgebiet. Südlich und Östlich des von der Umwidmung betroffenen Areals besteht hochrangige Verkehrsinfrastruktur. Von Lärmauswirkungen über diese hinweg ist nicht auszugehen.

## Standortgefahren

Eine mangelnde Baulandeignung gemäß § 15 (3,5) NÖ ROG 1976 liegt nicht vor.

### 2.1.2 Änderungsanlass

Anlass zur Änderung des Flächenwidmungsplans ist ein im Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) formuliertes Ziel. Die Gewerbegebietszone „Großebersdorf-Süd / Knoten Eibesbrunn“ soll realisiert werden. Aufgrund der nun vorliegenden konkreten Planungen, insbesondere die geplante Aufschließung des Gebiets, ergibt sich zudem eine wesentliche Änderung der Grundlagen.

### 2.1.3 Ziel

Insbesondere werden folgende Ziele aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) verfolgt:

- Sicherstellung und Verbesserung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft ohne gegenseitige Beeinträchtigungen und unter weitestgehender Vermeidung von störenden Auswirkungen auf Wohngebiete und Naturraum
- Nutzung der Standortvorteile, die sich für den Betriebsstandort Großebersdorf durch den geplanten Ausbau der überregionalen Verkehrsinfrastruktur, insbesondere im Bereich des Verkehrsknotens S 1 / A 5 ergeben

Als Maßnahme ist im Örtlichen Entwicklungskonzept definiert:

- Konzentration neuer Betriebs- und Industrieansiedlungen auf den Bereich „Großebersdorf-Süd / Knoten Eibesbrunn“: Etappenweise Entwicklung einer Gewerbegebietszone unter Berücksichtigung örtlicher Gegebenheiten und überörtlicher Planungsvorgaben.

### 2.1.4 Maßnahme

Gemäß der beiliegenden Plandarstellung werden die Widmungen Bauland Betriebsgebiet - Aufschließungszone 6 und 7 (BB-A6, BB-A7) und Bauland Industriegebiet – Aufschließungszone 2 und 3 (BI-A2, BI-A3) gewidmet.

Die beiden Aufschließungszonen BB-A1 und BB-A3 entfallen und werden in Grünland Freihalteflächen (Gfrei) zurückgewidmet. Der Grüngürtel (Ggü-Siedlungsgliedernd bzw. Siedlungsbegrenzend) nördlich der Aufschließungszone BB-A1 wird ebenfalls in eine Grünland Freihaltefläche (Gfrei) umgewidmet.

Die zwischen der bereits gewidmeten Aufschließungszone BI-A1 und den neu geplanten Aufschließungszonen BI-A2 und BI-A3 liegenden Grundstücke werden von Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) in Grünland Freihaltefläche (Gfrei) umgewidmet.

Die vorgesehene Haupterschließungsstraße wird ebenso als Öffentliche Verkehrsfläche (Vö) gewidmet, wie die bereits bestehenden Begleitwege entlang der S 1 Wiener Außenring Schnellstraße und der B 7 Brünner Straße.

## **2.2 Fehlerberichtigung Bauland Sondergebiet (KG Putzing)**

### **2.2.1 Grundlagenforschung**

Auf der Parzelle Nr. 1612/31, KG Putzing, befindet sich seit langer Zeit ein Gasthaus. Die gegenständliche Fläche ist als Bauland Sondergebiet gewidmet. Im Zuge der digitalen Neudarstellung wurde im Plan als besondere Nutzung irrtümlicherweise „Bauhof und Altstoffsammelzentrum“ festgelegt.

### **2.2.2 Änderungsanlass**

Aufgrund dieses offensichtlichen Irrtums soll die besondere Nutzung nun korrigiert werden.

### **2.2.3 Ziel**

Ziel ist die Korrektur der irrtümlich festgelegten besonderen Nutzung.

### **2.2.4 Maßnahme**

Die besondere Nutzung wird von „Bauhof und Altstoffsammelzentrum“ auf „Gaststätte“ abgeändert.

## **3 Rechtliche Vorgaben gemäß NÖ Raumordnungsgesetz**

### **3.1 Änderungsanlass**

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Großebersdorf wird gemäß den folgenden Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes (NÖ ROG) i.d.g.F. abgeändert (Änderungsanlass):

#### **§ 22 (1) NÖ ROG 1976**

*Ein örtliches Raumordnungsprogramm darf nur abgeändert werden:*

- *wegen eines rechtswirksamen Raumordnungsprogrammes des Landes oder anderer rechtswirksamer überörtlicher Planungen,*
- **wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen,**
- *wegen Löschung des Vorbehaltes,*
- *wenn sich aus Anlaß der Erlassung oder Abänderung des Bebauungsplanes eine Unschärfe des örtlichen Raumordnungsprogrammes zeigt, die klargestellt werden muß,*
- **wenn dies zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient,**
- *wenn im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer Bauland in Grünland umgewidmet werden soll, wobei die geschlossene Siedlungsentwicklung nicht beeinträchtigt und die Ausnützung günstiger Lagevorteile nicht behindert wird.*

### **3.2 Planungsrichtlinien und Leitziele**

Die geplante Änderung des Flächenwidmungsplans entspricht folgenden Planungsrichtlinien des NÖ Raumordnungsgesetzes (NÖ ROG) i.d.g.F.:

§ 14 (2) NÖ ROG 1976:

*Bei der Erstellung von Flächenwidmungsplänen ist unter Berücksichtigung der überörtlichen Planungen auf folgende Planungsrichtlinien Bedacht zu nehmen:*

- *Die Inanspruchnahme des Bodens für bauliche Nutzungen aller Art ist auf ein unbedingt erforderliches Ausmaß zu begrenzen.*
- *Flächen mit einer besonderen Eignung als Standorte für industrielle oder gewerbliche Betriebsstätten sind, soweit nicht andere Ziele Vorrang haben, für diese Nutzung sicherzustellen.*
- *Bei der Neuwidmung von Bauland ist dessen Erschließung durch funktionsgerechte öffentliche Verkehrsflächen vorzusehen. Bauland-Sondergebiet darf auch durch funktionsgerechte private Verkehrsflächen erschlossen werden.*
- *Für die Verkehrssicherheit ist größtmögliche Vorsorge zu treffen. Die übergeordnete Verkehrsfunktion von Bundes- und Landesstraßen darf insbesondere bei Ortsumfahrungen und Freilandbereichen durch Anbau und Grundstückszufahrten nicht beeinträchtigt werden.*
- *Bei Neuwidmung von Bauland sind eine ordnungsgemäße Wasserversorgung und eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung als Grundausrüstung sicherzustellen.*
- *Bei der Festlegung von anderen Widmungsarten ist sicherzustellen, daß Wohnbauland, Sondergebiete mit besonderem Schutzbedürfnis und Erholungsgebiete nicht durch Störungseinflüsse beeinträchtigt werden.*
- *Bei der Festlegung von Betriebs- und Wohngebieten ist mindestens deren baublockweise Trennung durch Verkehrsflächen und/oder Grüngürtel sicherzustellen.*
- *Betriebsgebiete und Industriegebiete sind so festzulegen, daß größtmögliche räumliche Konzentrationen innerhalb des Gemeindegebietes erreicht werden.*

## 4 Flächenbilanz

Im Zuge der gegenständlichen Änderung (Änderungspunkt 1) werden 35,06 ha von Grünland in Bauland umgewidmet. Gleichzeitig werden 3,37 ha von Bauland in Grünland rückgewidmet. Insgesamt ergibt sich daher eine Erhöhung der Gesamtbaulandmenge um 31,69 ha. Von der Änderung sind ausschließlich Bauland Betriebsgebiet und Bauland Industriegebiet betroffen.

Tabelle 1: Zusammenfassung Flächenbilanz – 1p. Änderung (Stand: Entwurf)

<b>BEREICH</b>	<b>BESTEHENDE WIDMUNG</b>	<b>GEÄNDERTE WIDMUNG</b>	<b>FLÄCHE IN HA</b>
Gewerbepark Großebersdorf	Glf	<b>BB-A6</b>	9,37
	Glf	<b>BB-A7</b>	6,94
	Glf	<b>BI-A2</b>	11,86
	Glf	<b>BI-A3</b>	6,89
Rückwidmungsbereiche	<b>BB-A1</b>	Gfrei	2,09
	<b>BB-A3</b>	Gfrei	1,28
<b>SUMME</b>	<b>Grünland</b>	<b>Bauland</b>	<b>35,06</b>
	<b>Bauland</b>	<b>Grünland</b>	<b>3,37</b>

Quelle: Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Großebersdorf, eigene Erhebung.

Änderungspunkt 2 hat keine Auswirkungen auf die Flächenbilanz.

## 5 Zusammenfassung

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Großebersdorf, KG Großebersdorf, wird somit, unter Hinweis auf die Grundlagenforschung, wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen und zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes geändert.

Wien, 02. Mai 2012, LA/se  
GZ G11113/F1p/12

Dipl. Ing. Dr. L. Paula

## Anlage

- Lageplan Flächen-Übersichtsplan, Kara Wirtschaftspark Großebersdorf (Haupterschließungsstraße), Vermessung ANGST ZT GmbH, GZ 11715 C8, 16. April 2010.
- B 7 Brünner Straße, Zufahrt Kara Handelsges.m.b.H., Bauprojekt 2010, Lageplan, DI Weißenböck - Morawek, DI Josef Prem, GZ.: 1254, ohne Maßstab.
- B 7 Brünner Straße, Zufahrt Kara Handelsges.m.b.H., Einreichunterlagen für das Bewilligungsverfahren nach § 12 - NÖ Straßengesetz, Technischer Bericht, Zivilingenieurbüro Dipl.-Ing. Josef Prem, GZ.: 1254.
- Umgestaltung der B 7 durch die Errichtung einer Linksabbiegespur, Bewilligungsbescheid gemäß § 12 NÖ Straßengesetz 1999, MIW2-V-075/002, 6. November 2009.
- Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Großebersdorf, Snizek+Partner Verkehrsplanungs GmbH, Gz 1795, März 2012.