



# LANDESHAUPTSTADT ST. PÖLTEN

## ABÄNDERUNG DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES (FLÄCHENWIDMUNGSPLAN)

### PLANUNGSBERICHT

Änderungspunkte 1-16

Version 2 – Adaptierungen vom 13.02.2025

701/2024  
26.08.2024  
fwaanlass\_2822

## A. ALLGEMEINES

### A1. Stand der örtlichen Raumordnung in der Landeshauptstadt St. Pölten

Die Stadtgemeinde St. Pölten verfügt über ein im Jahr 2016 neu erstelltes Örtliches Entwicklungskonzept – welches den Namen ISEK (Integriertes Stadtentwicklungskonzept) 2016 trägt – als Bestandteil der Verordnung zum Örtlichen Raumordnungsprogramm. Dieses Entwicklungskonzept wurde digital erstellt und löste das damals vorliegende Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 1992 ab.

Der Flächenwidmungsplan ist digital und basiert auf der Digitalen Katastralmappe (DKM).

Die Stadtgemeinde befindet sich im Wirkungskreis des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RegROP) NÖ Mitte (Planblätter 37, 38, 55, 56).

Die Gemeinde ist kein Mitglied eines kleinregionalen Zusammenschlusses.

### A2. Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren, Baulandbilanz

Gemäß § 25 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes sind für das Verfahren zur Änderung örtlicher Raumordnungsprogramme die Themen Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz aufzuarbeiten, sofern dies nicht in einem verordneten Entwicklungskonzept erfolgt ist.

Wie oben erwähnt, weist die Stadtgemeinde ein solches Konzept (ISEK 2016) auf, in welchem auf diese Punkte eingegangen wurde. In Bezug auf die geplante Änderung weisen die Themen Bevölkerungsentwicklung und Baulandbilanz zwar eine Relevanz auf, da neues Bauland ausgewiesen wird, allerdings stellen die Änderungen entweder nur kleinräumige Erweiterungen oder Bestandssicherungen dar.

Zum Thema Naturgefahren sind im Flächenwidmungsplan die roten und gelben Gefahrenzonen sowie 100-jährliche Überflutungsflächen kenntlich gemacht. Alle relevanten naturräumlichen Gefährdungen (Hangwasser, Geogene Gefahrenhinweiskarten, etc.) werden im Rahmen der gegenständlichen Änderungen im Zuge des SUP-Screenings berücksichtigt und gegebenenfalls Konsultationen an die zuständigen Dienststellen der Fachplanungen (Land NÖ, WLW, etc.) geschickt.

Folgend wird eine Aktualisierung der Bevölkerungsentwicklung seit Erstellung des ISEK 2016 durchgeführt:

#### Bevölkerungsentwicklung

Folgende Abbildung zeigt die Einwohnerentwicklung der Gemeinde zwischen den Jahren 2016 und 2023.

Es kann ein starkes Wachstum der Einwohnerzahlen im Betrachtungszeitraum beobachtet werden. Lebten im Jahr 2011 noch 52.141 Einwohner im Gemeindegebiet, so waren es in 2023 bereits 58.885 Einwohner. Das ergibt ein Plus von 6.744 Einwohner (+ 12,9 %) in 12 Jahren. Dies entspricht einer Steigerung von rund **562 EW pro Jahr**.

Entwicklung der Bevölkerungszahl				
Jahr	Einwohner	Veränderung in %	Haushalte	Haushaltsgröße
2023	58.885	1,9	28.977	2,03
2022	57.751	2,1	28.555	2,02
2021	56558	0,9	28177	2,01
2020	56.098	0,6	27.865	2,01
2019	55.754	0,9	27.449	2,03
2018	55.278	0,7	27.094	2,04
2017	54.882	0,9	26.768	2,05
2016	54.373	1,4	26.635	2,04
2015	53.619	1,3	26.316	2,04
2014	52.935	1,1	26.008	2,04
2013	52.340	0,4	25.761	2,03
2012	52.132	-0,02	25.687	2,03
2011	52.141	0,2	25.662	2,03

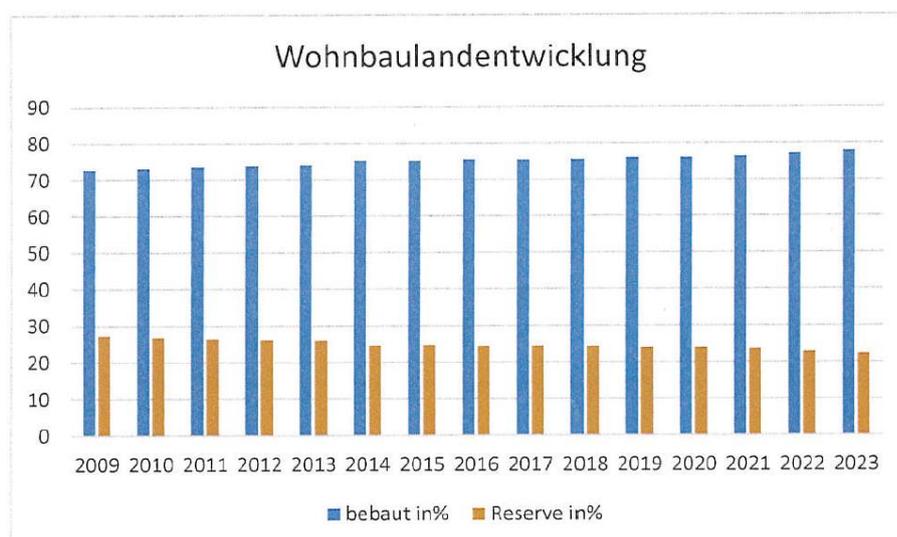
Quelle Statistisches Jahrbuch der Stadtgemeinde St. Pölten

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung und Veränderung der Haushalte in der Landeshauptstadt zwischen 2011 und 2023.

Im Zeitraum von 2017 bis 2023 konnte eine Steigerung von 54.882 auf 58.885 Einwohner (+4.003 EW) beobachtet werden, was einer jährlichen Zunahme von rund 667 Einwohner entspricht. Die Stadtgemeinde wächst in den letzten Jahren also im Schnitt stärker als dies im gesamten Betrachtungszeitraum der Fall ist.

### Entwicklung der Baulandreserven

Das Ausmaß der Wohnbaulandreserven ist zwischen 2009 und 2023 anteilig und in gesamten Zahlen deutlich rückläufig. Während vor 15 Jahren noch 27,2 % Reserven bestanden, ging dieser Wert bis auf 22,2 % zurück, obwohl sich das Ausmaß der gesamten Wohnbaulandfläche (von 1.490,80 auf 1.530,00 ha) erhöht hat. In absoluten Zahlen reduzierten sich die Reserven um ca. 66 ha. Der Abbau von Reserven kann somit trotz der Ausweisung neuer Baulandflächen mit rund 4,4 ha pro Jahr bemessen werden. Die bebauten Flächen stiegen von 1.084,63 ha auf 1.189,90 ha an.



Jahr	Wohnbaulandreserven			
	bebaut in ha	bebaut in %	unbebaut in ha	Reserve in %
2009	1084,63	72,8	406,17	27,2
2010	1090,87	73,2	399,32	26,8
2011	1098,36	73,6	393,62	26,4
2012	1106,42	73,8	393,24	26,2
2013	1111,41	74	389,53	26
2014	1132,37	75,4	368,54	24,6
2015	1129,18	75,3	370,88	24,7
2016	1134,66	75,6	365,4	24,4
2017	1146,46	75,5	372,79	24,5
2018	1154,98	75,6	372,33	24,4
2019	1164,1	76,1	364,76	23,9
2020	1163,82	76,1	365,27	23,9
2021	1163,82	76,4	361,39	23,6
2022	1181,19	77,2	348,83	22,8
2023	1189,9	77,8	340,17	22,2
2024				

Abbildung 2: Wohnbaulandentwicklung zwischen 2009 und 2023.

Die Wohnbaulandreserven sind in diesem Zeitraum zurückgegangen, weil einerseits nur mehr jene Flächen neu gewidmet wurden, die auch tatsächlich bebaut werden konnten und andererseits viele Brachflächen in Zentrumslage dem verdichteten Wohnbau zugeführt werden konnten. Insgesamt ist die Nachfrage nach Bauplätzen für Geschoßwohnbauten, Reihenhäuser, Doppelhäuser und Einfamilienhäuser weiterhin groß. Die nachfolgende Abbildung zeigt die mehr als regen Bautätigkeiten der letzten 15 Jahre in allen relevanten Wohnbauvarianten:

Jahr	Einfamilienhäuser	Zweifamilienhäuser	Wohnhaus- und Reihenanlagen Wohneinheiten
2009	54	12	133
2010	85	4	55
2011	46	14	92
2012	50	4	179
2013	49	0	77
2014	58	12	55
2015	88	4	326
2016	57	9	246
2017	56	12	452
2018	61	21	543
2019	40	26	389
2020	48	27	542
2021	43	23	353
2022	62	38	338
2023	44	24	1035
<b>Gesamt</b>	<b>841</b>	<b>230</b>	<b>4815</b>

Abbildung Bautätigkeit Quelle Baustatistik Stadt St.Pölten

Abbildung 3: Bautätigkeit zwischen 2009 und 2023.



Abbildung 4: Anzahl der gebauten Wohneinheiten zwischen 2009 und 2023.

Wie die Abbildung oben zeigt, sind ab dem Jahr 2015 überdurchschnittlich viele Geschosswohnungsbauten errichtet worden, welche alle auf bereits lange gewidmeten Wohnbauland- (sog. „alten Baulandreserven“, älter als 20 Jahre) bzw. Brachflächen errichtet wurden. Das heißt, diese Wohnhausanlagen entstanden im Zentrum bzw. in den Stadtteilzentren, entsprechend den Zielsetzungen der Raumordnung „Innen vor Außen“.

Die qualitative Bewertung der Baulandreserven zeigt, dass es in St. Pölten derzeit bis auf das vertraglich geregelte Bauland und Grundstücke, welche sich im Besitz der Stadtgemeinde St. Pölten befinden, keine Flächen bestehen, die aktuell als verfügbar gelten. Nach einer umfassenden Einschätzung der Reserven durch die Fachabteilung Stadtplanung kann festgestellt werden, dass der weit überwiegende Teil der Flächen einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung unterliegen, als Garten genutzt werden oder schlicht und einfach als nicht verfügbar gelten, da seitens der Grundeigentümer keine Verkaufsbereitschaft besteht.

### A3. Vorliegendes Änderungsverfahren

Die gegenständliche Änderung umfasst **16 Änderungspunkte**, wobei bei zehn Punkten (ÄP 1, 2, 3, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16) aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung von vornherein ausgeschlossen werden kann, dass negative Auswirkungen auf die Umwelt auftreten können. Bei fünf Änderungspunkten konnte nach einem SUP-Screening festgestellt werden, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und somit keine weiterführenden Untersuchungen in Form einer Strategischen Umweltprüfung (Umweltbericht) erforderlich sind (ÄP 5, 7, 11, 13, 15).

Bei einem Änderungspunkt (ÄP 9) sind erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt möglich und daher weitergehende Untersuchungen in Form eines SUP Umweltberichtes nötig. Dieser Bericht „Umweltbericht\_WSZ\_Pottenbrunn\_2822“ liegt den Auflageunterlagen bei.

Die Änderungspunkte 1, 7 und 8 wurden nach dem ersten Verfahrensschritt zurückgestellt und gelangen daher nicht zur Auflage.

#### Konsultationen

Im gegenständlichen Verfahren wurden folgende Konsultationen aufgrund der im SUP Screening aufgetauchten Gefahrenpotenziale durchgeführt:

Dienststelle	Änderungspunkt ÄP	Stellungnahme (GZ / Datum)
Bezirksforstinspektion St. Pölten	15	PLL1-A-241/021 vom 27.05.2024
Geologischer Dienst des Landes NÖ	3, 7, 9	Gutachten vom 25.07.2024

Land NÖ – Abteilung Wasserwirtschaft (Altlasten)	5, 7, 14	WA2-A-129/011-2024 vom 25.06.2024
Bundesdenkmalamt – Abteilung für NÖ	9	Stellungnahme p. Mail am 03.06.2024

Tabelle 1: Im Zuge des SUP Screenings durchgeführte Konsultationen im Änderungsverfahren.

Die Ergebnisse der noch ausstehenden Konsultationen werden bei Eintreffen den Verfahrensunterlagen beigelegt.

#### A4. Flächenbilanz

Gemäß §13 Abs. 5 NÖ ROG hat die Gemeinde als Grundlage für die Aufstellung oder Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes den Zustand des Gemeindegebietes durch Untersuchung der naturräumlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten zu erforschen und deren Veränderungen ständig zu beobachten. Das Ausmaß der als Bauland gewidmeten bebauten sowie unbebauten Flächen ist in einer Flächenbilanz zu erfassen.

### FLÄCHENBILANZ

gem. § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014

Katastral-/Gemeinde: St. Pölten  
Nummer: 1  
Stichtag: 03.01.2024

	gesamt in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland- Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Bauland-Wohngebiet	1111,66	846,53	265,13	40,79	0,00	7,47	23,9
Bauland-Kerngebiet	225,63	196,42	29,21	2,87	0,00	3,14	12,9
Bauland-Agrargebiet	183,45	144,00	39,44	0,00	0,00	1,30	21,5
Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung	4,06	0,50	3,56	0,84	0,00	0,84	87,6
Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung	5,90	2,23	3,67	3,67	0,00	3,67	62,2
<b>Zwischensumme 1:</b>	<b>1530,69</b>	<b>1189,69</b>	<b>341,01</b>	<b>48,17</b>	<b>0,00</b>	<b>16,42</b>	<b>22,3</b>
Bauland-Betriebsgebiet	294,20	224,63	69,57	20,73	0,00	4,36	23,6
Bauland-Industriegebiet	232,27	157,30	74,97	41,12	0,00	0,00	32,3
Bauland-Sondergebiet	103,49	94,02	9,47	0,00	0,00	0,00	9,2
Bauland- verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland- verkehrsbeschränktes Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Zwischensumme 2:</b>	<b>629,96</b>	<b>475,95</b>	<b>154,01</b>	<b>61,86</b>	<b>0,00</b>	<b>4,36</b>	<b>24,4</b>
<b>SUMME:</b>	<b>2160,66</b>	<b>1665,63</b>	<b>495,02</b>	<b>110,03</b>	<b>0,00</b>	<b>20,78</b>	<b>22,9</b>

bebaute Fläche mit offensichtlich nicht genutztem Gebäude: 0,00 ha

Art der Ermittlung: digital  
Hersteller: Magistrat der Stadt St. Pölten  
V/5 Stadtentwicklung - Stadtplanung  
Rathausplatz 1  
3100 St. Pölten

(A): Aufschließungszone gem. § 16 Abs. 4  
(B): befristetes Bauland gem. § 17 Abs. 1  
(C): Vertragsbauland gem. § 17 Abs. 2  
(D): (unbebaut/gesamt)\*100

Tabelle 2: Flächenbilanz der Stadtgemeinde St. Pölten vom 03.01.2024.

Die Stadtgemeinde St. Pölten kann aktuell auf 22,3 % Wohnbaulandreserven und 24,4 % Betriebsbaulandreserven zurückgreifen.

**Flächenaufstellung differenziert nach Änderungspunkte**

ÄP	Wohnbauland inkl. Verkehrsflächen			Betriebsbauland inkl. Verkehrsflächen		Grünland- widmungen			großflächige Verkehrsflächen- erweiterungen	
	BW	BK	BA	BB	BS	Glp	Gkg	Ga	Vö	Vp
2	+167									
5					+970					
6	+457									
7	+171				-171					
9								+6.820	+291	+5.825
11	+380				+4.167					
12	-1.024								+800	
13	+498						-498			
14		+14.000								
<b>GES</b>	<b>+14.649 m<sup>2</sup></b>			<b>+4.966 m<sup>2</sup></b>		<b>+6.322 m<sup>2</sup></b>			<b>+6.916 m<sup>2</sup></b>	

Tabelle 3: Flächenausmaße der Änderungen differenziert nach Änderungspunkte.

## B. DIE ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

### 1. ÄNDERUNGSPUNKT 1

Dieser Änderungspunkt wird nicht zur Auflage gebracht.

### 2. ÄNDERUNGSPUNKT 2

KG. Pottenbrunn  
Grdst. 14/2

(auf Planblatt 7135-5200)

Umwidmung  
von Verkehrsfläche öffentlich  
auf Bauland-Wohngebiet

#### 2.1. Örtliche Situation

Folgende Abbildung zeigt die Situation im unmittelbaren Umfeld der Änderung des Flächenwidmungsplanes:



Abbildung 5: Darstellung des Änderungspunktes 2 auf Basis des Orthofotos.

Änderungspunkt 2 liegt beim Volkshheim Pottenbrunn in der KG Pottenbrunn, in einem Bereich, welcher durch agrarische, wohnliche und schulische Nutzung charakterisiert werden kann. Die

gegenständliche Umwidmungsfläche liegt am südlichen Ende eines noch unbebauten Grundstücks im Bauland-Wohngebiet.

## 2.2. Konsultationen

Im Zuge dieses Änderungspunktes mussten keine Konsultationen aufgrund aufgetretener naturräumlicher Gefahrenpotenziale oder Planungskonflikte durchgeführt werden.

## 2.3. Planung und Änderungsanlass

Die Planung sieht eine Reduzierung der öffentlichen Verkehrsfläche im südlichen Bereich des Grundstücks 12/2 (KG Pottenbrunn) vor. Das besagte Grundstück wurde von der Stadtgemeinde erworben und gehört nun zum Kindergarten im Norden (Gst. 12/1), welcher von der Alten Hofmühlgasse erschlossen wird.

Trotz Reduzierung der Verkehrsfläche ist jedoch ein Anschluss an das öffentliche Gut weiterhin auch über Süden gegeben. Hier ist bereits ein Wendehammer am Ende der Straße (Ernst-Freisinger-Gasse) hergestellt. Eine Versiegelung des Bodens fand mit der Herstellung einer Straße auf der Umwidmungsfläche bislang nicht statt.



Abbildung 6: Ansicht auf den Wendepplatz neben dem Volksheim Pottenbrunn in der Ernst-Freisinger-Gasse.

### Abgrenzung

Die öffentliche Verkehrsfläche wird an der Grenze des bestehenden asphaltierten Wendepplatzes in der Ernst-Freisinger-Gasse gekappt. Somit wird eine klare Trennung der unterschiedlichen Nutzungen geschaffen. Restflächen bleiben durch die Widmungsänderung keine übrig. Die nördliche Fläche geht ins umliegende Bauland-Wohngebiet (BW) über.

### Änderungsanlass

Ist aufgrund der geänderten Besitzverhältnisse (Gst. 12/2 ist nun im städtischen Besitz) gemäß §25 Abs. 1 Z2 des NÖ ROG 2014, „wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen“ gegeben.



Abbildung 7: Schrägansicht auf den Umwidmungsbereich inklusive Umfeld.

### 3. ÄNDERUNGSPUNKT 3

KG. Ochsenburg  
Grdst. 452

(auf Planblatt 7034-5303)

Umwidmung  
von Grünland – Land- und Forstwirtschaft  
auf erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb) mit der fortlaufenden Nummer 90

#### 3.1. Örtliche Situation

Folgende Abbildung zeigt die Situation im unmittelbaren Umfeld der Änderung des Flächenwidmungsplanes:

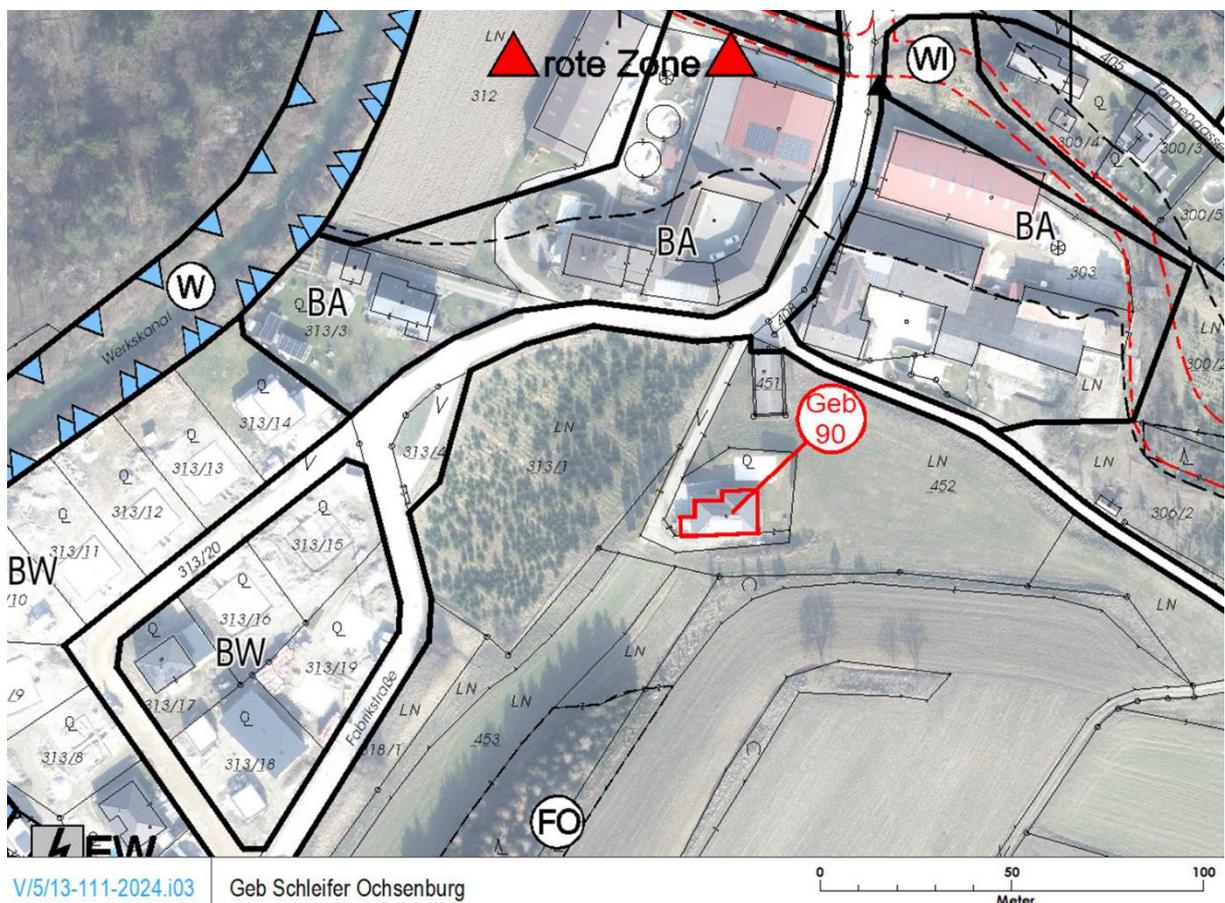


Abbildung 8: Darstellung des Änderungspunktes 3 auf Basis des Orthofotos.

Das Umwidmungsobjekt befindet sich im äußersten südlichen Gemeindegebiet von St. Pölten im südlichen Bereich der Ortschaft Ochsenburg. Diese ist durch agrarische und wohnliche Nutzung dominiert. Das Haus steht oberhalb eines Hanges am Übergang zu einem land- und forstwirtschaftlich geprägten Bereich (Acker- und Waldflächen). Im Norden bestehen zwei größere Landwirtschaften im Bauland-Agrargebiet. Weiter westlich der Umwidmungsfläche entsteht gerade eine neue Siedlung im Bauland-Wohngebiet (BW).

### 3.2. Konsultationen

Folgende Konsultationen wurden für diesen Änderungspunkt aufgrund von im Zuge des SUP Screening aufgetretener naturräumlicher Gefährdungen und/oder potenzieller Planungskonflikte gestellt:

Dienststelle	Stellungnahme eingetroffen (z. Zeitpunkt der Erstellung des Berichts)	Kennzahl	Datum
Geologischer Dienst des Landes NÖ	ja	-	25.07.2024

### 3.3. Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant das untenstehende Gebäude, welches sich aktuell auf einer Fläche Grünland – Land- und Forstwirtschaft (Glf) befindet, als erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb) auszuweisen und somit den Baubestand für künftige Generationen zu sichern.

Das wohnlich genutzte Hauptgebäude ist ein bewilligtes Ausnehmerhaus einer derzeit noch bestehenden und aktiven Landwirtschaft.



Abbildung 9: Ansicht auf das geplante Geb mit der Nr. 90 (Quelle: Google Street View).

Durch die Festlegung des Gebäudegrundrisses als Geb Widmungsgrenze wird der Bestand gesichert und eine Erweiterung nur mehr im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten eines Geb (siehe §20 Abs. (2) Z4 des NÖ ROG 2014) gewährleistet. Einer unkontrollierten Entwicklung wird in diesem exponierten, weil geländetechnisch erhöhten Bereich somit vorgesorgt.



Abbildung 10: Ansicht auf das geplante Geb mit der Nr. 89 von der Fabrikstraße im Westen (Quelle: Google Street View und eigene Bearbeitungen).

Laut Geb-Datenblatt beherbergt das Gebäude aktuell eine Wohneinheit.

Die erstmalige Baubewilligung des Objektes datiert aus dem Jahr 1976, wie erwähnt als Ausnehmerhaus einer Landwirtschaft.

Zusätzliche Baubewilligungen:

- 29.07.2013 – Umbau und Sanierung des Wohnhauses und Errichtung eines Carports und einer Photovoltaikanlage

Das Gebäude weist eine Wasserversorgung und eine Abwasserbeseitigungsmöglichkeit auf und ist an das öffentliche Gut angebunden. Es befindet sich in unbedenklichem Bauzustand.

Bezüglich Geb Ausweisung hat es hier bereits einen Email-Verkehr zwischen Stadtplanung und Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht (RU1) des Landes NÖ gegeben. Der Schriftverkehr ist diesem Planungsbericht als ANLAGE 1 (Kapitel C) angehängt.

### 3.4. Technische Voraussetzungen

#### Überschneidung mit Geogener Gefahrenhinweiskarte (GHK)

Die Geogene Gefahrenhinweiskarte (GHK) zeigt im Bereich der Umwidmung ein Gefahrenpotenzial durch Rutschprozesse (gelbe Klasse). Es erfolgt daher eine Konsultation an den Geologischen Dienst des Landes Niederösterreich.

Folgende Karte zeigt den Überschneidungsbereich:

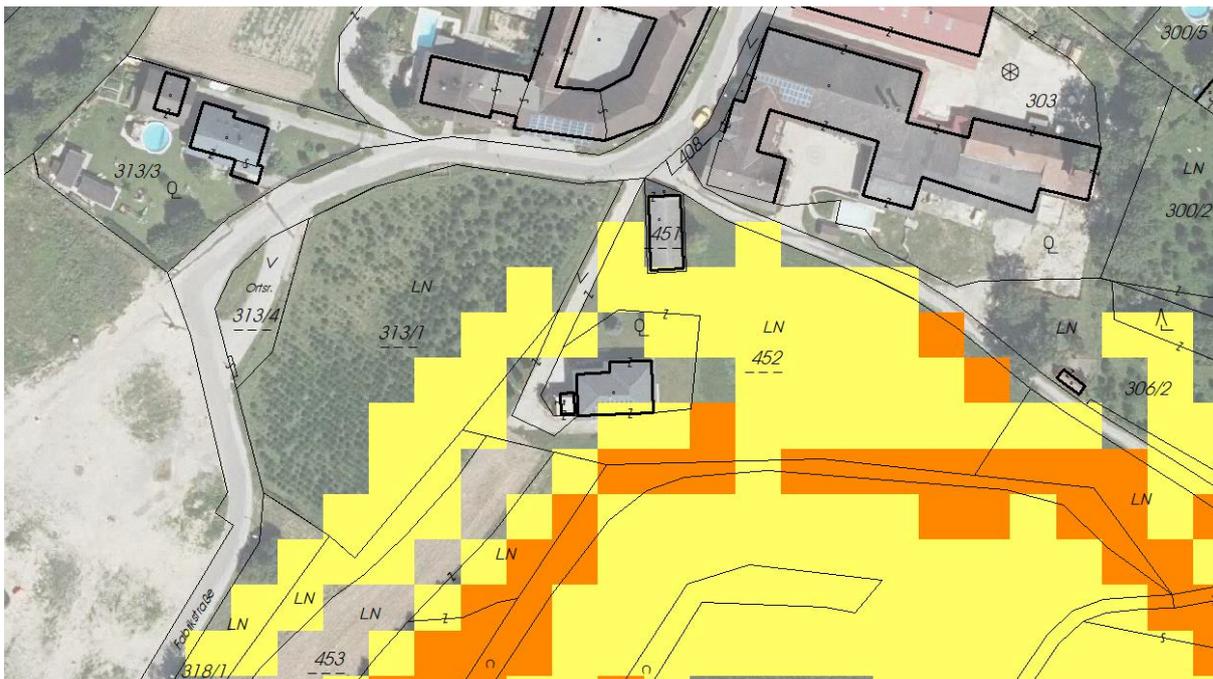


Abbildung 11: Überschneidung des auszuweisenden Geb 89 mit Gefahrenhinweisen in Bezug auf Rutschprozesse (gelbe Klasse).

Die Stellungnahme vom ASV für Geologie liegt mit Datum 25.07.2024 vor und ergibt folgenden Befund:

*„Für die geplante Umwidmung des bestehenden Wohngebäudes auf Grundstück Nr. 452 der KG Ochsenburg braucht es **nicht ein vertiefendes, geologisches, geotechnisches Gutachten** durch einen Sachverständigen. Der Untergrund ist ausreichend tragfähig, standfest und nicht durch Rutschungen gefährdet.*

*Grundwasser ist im Untergrund wahrscheinlich in Form von Wasseradern vorhanden.“*

Detailliertere Ausführungen sind dem gegenständlichen geologischen Gutachten zu entnehmen, welches den Auflageunterlagen beiliegt.

#### Weitere Voraussetzungen:

Es bestehen am Standort laut NÖ Atlas keine naturräumliche Gefahrenhinweise durch Hochwasser (HW100). Auch eine Gefährdung durch einen Wildbach (WLV) ist nicht gegeben.

Der Standort weist unauffällige Grundwasser- bzw. Untergrundverhältnisse auf. Laut elektronischer Bodenkarte (eBOD) ist der Boden im südlichen Nahbereich als trocken ausgewiesen.

Es liegen keine Überschneidungen oder Nahbereiche zu einem Altstandort oder einer Altablagerung laut Verdachtsflächenkataster vor.

Ebenso wenig kreuzen den Umwidmungsbereich bestehende oder geplante Leitungen, die in ihrer Nutzbarkeit eingeschränkt werden könnten.

### **3.5. Umweltaspekte**

Durch die Umwidmung bleiben Abflussverhältnisse unverändert, da keine größeren Hangwasserfließwege laut NÖ im Bereich des Gebäudes zu verorten sind und sich auch keine Überschneidungen mit Überflutungsbereichen ergeben. Es befinden sich zudem keine sensiblen Widmungen (wie z.B. Bauland oder Erholungsgrünland) im Nahbereich des künftigen Geb.

Es sind keine Veränderungen der Abflussverhältnisse zu erwarten, da von einem Bestand ausgegangen wird und die Erweiterungsmöglichkeiten sich durch die Geb-Widmung verringern anstatt vergrößern.

Natur- und Landschaftsschutzinteressen bleiben durch die Änderung unberührt, da sich keine solchen Gebiete am Standort und dessen Umgebung befinden.

Historisch und kulturell bedeutsame Bereiche befinden sich keine in der Umgebung, weshalb neue negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild bzw. Ortsbild ausgeschlossen werden können.

## 4. ÄNDERUNGSPUNKT 4

KG. Reitzersdorf  
Grdst. 151/2

(auf Planblatt 7034-5201)

Umwidmung  
von Grünland – Land- und Fortswirtschaft  
auf erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb) mit der fortlaufenden Nummer 89

### 4.1. Örtliche Situation

Folgende Abbildung zeigt die Situation im unmittelbaren Umfeld der Änderung des Flächenwidmungsplanes:



Abbildung 12: Darstellung des Änderungspunktes 4 auf Basis des Orthofotos.

Änderungspunkt 4 liegt in einem stark ackerbaulich und somit landwirtschaftlich geprägten Bereich in der KG Reitzersdorf. Das betroffene Objekt grenzt im Süden an einen Weg im öffentlichen Gut an. In allen weiteren Himmelsrichtungen sind weitläufige Ackerflächen gelegen. Im nördlichen Nahbereich befindet sich an den Vierkanthof angrenzend eine als Hausgarten genutzte Fläche.

### 4.2. Konsultationen

Im Zuge dieses Änderungspunktes mussten keine Konsultationen aufgrund aufgetretener naturräumlicher Gefahrenpotenziale oder Planungskonflikte durchgeführt werden.

### 4.3. Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, das Objekt (Vierkanthof) auf dem Grundstück 151/2 in der KG Reitzersdorf als erhaltenswerte Gebäude im Grünland auszuweisen. Es besteht hier keine landwirtschaftliche Tätigkeit mehr. Das auszuweisende Gebäude wird nur mehr zu wohnlichen Zwecken genutzt.

Im Franziszeischen Kataster von 1821 war dieses Gebäude bereits als landwirtschaftlicher Hof eingezeichnet. Ein Konsens des Gebäudes ist daher anzunehmen.



Abbildung 13: Franziseischer Kataster aus 1821 im Bereich Reitzersdorf (damals „Ratzersdorf“).

Laut Geb-Datenblatt weist der Hof eine Wohneinheit auf.

Die erstmalige Baubewilligung bzw. die Errichtung des Objektes erfolgte um 1800 und somit also noch weit vor der Herausgabe des ersten Raumordnungsgesetzes im Jahre 1976.

Zusätzliche Baubewilligungen:

- 1938 – Umbau des Wohnhauses und der Scheune

Das Gebäude weist aktuell eine Wasserversorgung und eine Abwasserbeseitigungsmöglichkeit auf und ist an eine öffentliche Straße angebunden. Es befindet sich in unbedenklichem Bauzustand.

Durch diese Umwidmung kann der Baubestand weiterhin gesichert werden und im untergeordneten Maß ausgebaut werden. Die angedachte Änderung bewirkt zudem keine Beeinträchtigung des Ortsbildes. Den Eigentümern wird ermöglicht, im Rahmen der Geb-Widmung auch ohne landwirtschaftlichen Betrieb gewisse bauliche Maßnahmen zu treffen und so den Standort für zukünftige Generationen zu sichern.

Die nachfolgenden Fotos stellen das geplante erhaltenswerte Gebäude mit der laufenden Nummer 89 dar:



Abbildung 14: Ansicht auf das geplante Geb 89 in Reitzersdorf; Blickrichtung Nordwesten oben und Nordosten unten.

Ein Änderungsanlass ergibt sich somit aufgrund des Wegfalls der landwirtschaftlichen Tätigkeiten nach §25 Abs. (1) Z2 des NÖ ROG 2014 „wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen“.

#### 4.4. Technische Voraussetzungen

Es bestehen am Standort laut NÖ Atlas keine naturräumlichen Gefahrenhinweise durch Hochwasser (HW100) oder durch einen Wildbach (WLV).

Die Geogene Gefahrenhinweiskarte (GHK) zeigt im Bereich der Umwidmung keine Gefahren durch Rutsch- oder Sturzprozesse.

Es liegen auch keine Hinweise auf eine erhöhte Feuchtlage des Untergrundes laut elektronischer Bodenkarte (eBOD) vor.

Weiters befinden sich keine aktuellen oder geplanten Leitungen im Bereich der Änderung, somit ist die volle Nutzbarkeit in dieser Hinsicht gegeben.

Laut Verdachtsflächenkataster sind im Bereich der Umwidmung keine problematischen Altstandorte oder Altablagerungen gelegen, die einen negativen Einfluss auf die Umwidmung haben können.

#### **4.5. Umweltaspekte**

Es ist durch die Umwidmung keine Verschlechterung der Abflusssituation durch Oberflächen- oder Hochwasserabfluss zu erwarten, da sich hier keine Überlagerungen ergeben. Hangwasserfließwege befinden sich laut NÖ Atlas nur welche mit geringer Dimension im Bereich der Umwidmungsfläche. Im Umfeld sind hier keine Widmungen mit Schutzbedarf wie z.B. Wohnbauland gelegen.

Ebenso sind keine Natur- und Landschaftsschutzinteressen berührt, da keine solche Gebiete überlagern oder sich in der näheren Umgebung befinden.

Es befinden sich keine kulturell und historisch wertvollen Bereiche in der näheren Umgebung. Mit der Geb Ausweisung wird ein historischer Altbestand erhalten und für künftige Generationen nutzbar gemacht. Es besteht weder eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, noch weicht das Objekt von der Bautradition des Umfeldes ab.

## 5. ÄNDERUNGSPUNKT 5

KG. St. Pölten  
Grdst. 634/3

(auf Planblatt 7034-5001)

Umwidmung  
von Grünland-Grüngürtel 6  
auf Bauland-Sondergebiet – Tierheim

von Grünland-Abfallbehandlungsanlage  
auf Bauland-Sondergebiet – Tierheim

von Grünland-Abfallbehandlungsanlage  
auf Grünland-Grüngürtel 14

### 5.1. Örtliche Situation

Folgende Abbildung zeigt die Situation im unmittelbaren Umfeld der Änderung des Flächenwidmungsplanes:

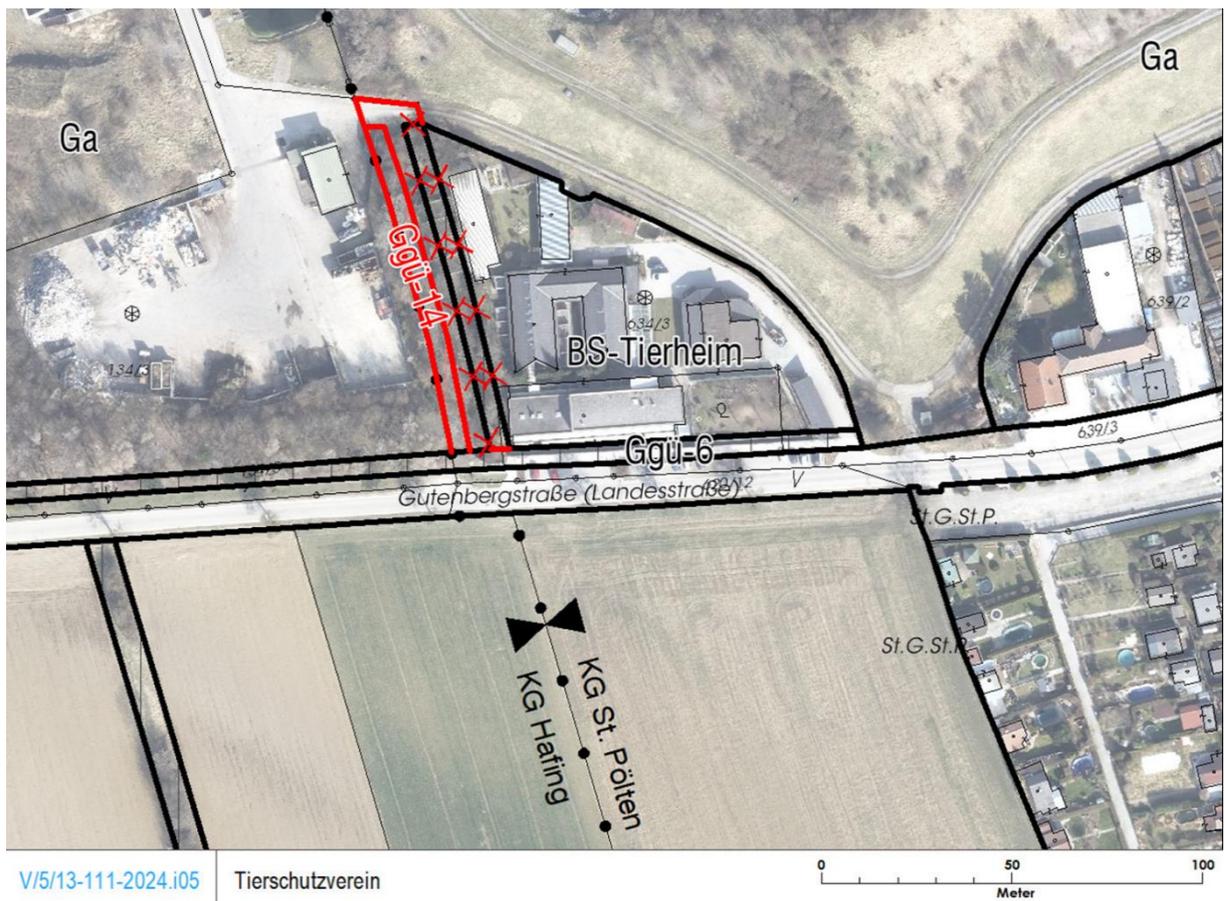


Abbildung 15: Darstellung des Änderungspunktes 5 auf Basis des Orthofotos.

Änderungspunkt 5 befindet sich am westlichen Stadtrand von St. Pölten, im Bereich der Abfallbehandlungsanlage bzw. Mülldeponie „Am Ziegelofen“ an der Bundesstraße B1. Die Umgebung der Änderungsfläche ist nach Osten und Norden stark betrieblich geprägt, im südlichen Umfeld befinden sich eine Kleingartenanlage und landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Im westlichen Nahbereich befindet sich die KG Grenze Hafing / St. Pölten.

## 5.2. Konsultationen

Folgende Konsultationen wurden für diesen Änderungspunkt aufgrund von im Zuge des SUP Screening aufgetretener naturräumlicher Gefährdungen und/oder potenzieller Planungskonflikte gestellt:

Dienststelle	Stellungnahme eingetroffen (z. Zeitpunkt der Erstellung des Berichts)	Kennzahl	Datum
Abt. Wasserwirtschaft-Altlasten	ja	WA2-A-129/011-2024	25.06.2024-

## 5.3. Planung und Änderungsanlass

Die Planung sieht eine Erweiterung des Bauland-Sondergebietes im Bereich des Tierheims St. Pölten (BS-Tierheim) in Richtung Westen vor. Gleichzeitig soll der hier bislang angrenzende Grüngürtel mit der Funktion Trenngrün (Ggü-14) weiter nach Westen an die KG Grenze zur KG Hafing verschoben werden. Die Breite des Grüngürtels wird dabei nicht reduziert, sondern dieser wird nur räumlich verschoben.

Bei der Änderung handelt es sich um eine Bestandsanpassung der Widmungsgrenzen des Bauland-Sondergebietes an die realen Nutzungsverhältnisse. In diesem Bereich des bisherigen Grüngürtels befinden sich bereits für das Tierheim notwendige Baulichkeiten (Tierzwinger), die nun ins Bauland-Sondergebiet aufgenommen werden sollen. Somit entstehen in diese Richtung geringfügige Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten für das Tierheim.

### Abgrenzung

Die gesamte Änderung findet auf dem Grundstück des Tierheims 634/3 statt. Die Abgrenzung orientiert sich dabei an den Grundgrenzen. Hier hat es in den letzten Jahren eine Neuteilung des betroffenen Gst. gegeben. Die derzeitigen Widmungsgrenzen beruhen noch auf der alten Abgrenzung. Mit der aktuellen Änderung wird nun eine Anpassung an die neuen Verhältnisse durchgeführt.



Abbildung 16: Grenzbereich zwischen bisherigem Grüngürtel und Baulichkeiten des Tierheims im Westen des Areals.

### Änderungsanlass

Mit der Neuteilung, Zusammenlegung und Neukonfiguration der Grundstücke im Bereich des Tierheims haben sich in der Zwischenzeit neue planungsrelevante Grundlagen ergeben, weshalb ein Anlass zur Änderung des FWP gemäß §25 Abs. 1 Z2 des NÖ ROG 2014, „wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen“ ergibt.

## 5.4. Technische Voraussetzungen

### Nähe zu Altablagerung (Mülldeponie)

Aufgrund des Nahverhältnisses der neuen Bauland-Widmungsfläche zu einer Altablagerung laut Verdachtsflächenkataster, wurde eine Konsultation an das Referat Altlasten der Abteilung Wasserwirtschaft des Landes NÖ gestellt.

Folgende Karte zeigt den Nahbereich zur Altablagerung (orange):



Abbildung 17: Abbildung der Verdachtsflächen (orange) im Umkreis des Widmungsstandortes.

Die Stellungnahme der zuständigen Dienststelle liegt mit der Kennzahl WA2-A-129/011-2024 (Datum: 25.06.2024) vor und besagt Folgendes:

*„Das angeführte Grundstück 634/3 in der KG St. Pölten liegt in räumlicher Nähe zu einer gesicherten, umschlossenen Altablagerung.*

*Von einer Beeinträchtigung der widmungsgemäßen Nutzung durch den erhobenen Standort infolge nachteiliger, altlastenspezifischer Auswirkungen kann nicht ausgegangen werden.“*

### Weitere Voraussetzungen

Es bestehen am Standort laut NÖ Atlas keine naturräumlichen Gefahrenhinweise durch Hochwasser (HW100) oder durch einen Wildbach (WLV).

Die Geogene Gefahrenhinweiskarte (GHK) zeigt im Bereich der Umwidmung keine Gefahren durch Rutsch- oder Sturzprozesse.

Es liegen auch keine Hinweise auf eine erhöhte Feuchtlage des Untergrundes laut eBOD vor.

Hinweise auf aktuelle oder geplante Leitungen im Bereich der Änderung finden sich nicht, somit ist die volle Nutzbarkeit des Bereiches in dieser Hinsicht gegeben.

## **5.5. Umweltaspekte**

Es ist durch die Umwidmung keine Verschlechterung der Abflusssituation durch Oberflächen- oder Hochwasserabfluss zu erwarten, da sich hier keine Überlagerungen ergeben. Hangwasserfließwege befinden sich laut NÖ Atlas keine im Bereich der Umwidmungsfläche. Im unmittelbaren Umfeld sind hier auch keine Widmungen mit Schutzbedarf wie z.B. Wohnbauland gelegen.

Ebenso sind keine Natur- und Landschaftsschutzinteressen berührt, da keine solche Gebiete überlagern oder sich in der näheren Umgebung befinden.

Es befinden sich keine kulturell und historisch wertvollen Bereiche in der näheren Umgebung. Das gesamte Areal ist betrieblich bzw. durch das angrenzende Areal der Mülldeponie geprägt.

## 6. ÄNDERUNGSPUNKT 6

KG. Waitzendorf

Grdst. 227, 228/1, 230/2

(auf Planblatt 7035-5300)

Umwidmung  
von Verkehrsfläche öffentlich  
auf Bauland-Wohngebiet

### 6.1. Örtliche Situation

Folgende Abbildung zeigt die Situation im unmittelbaren Umfeld der Änderung des Flächenwidmungsplanes:

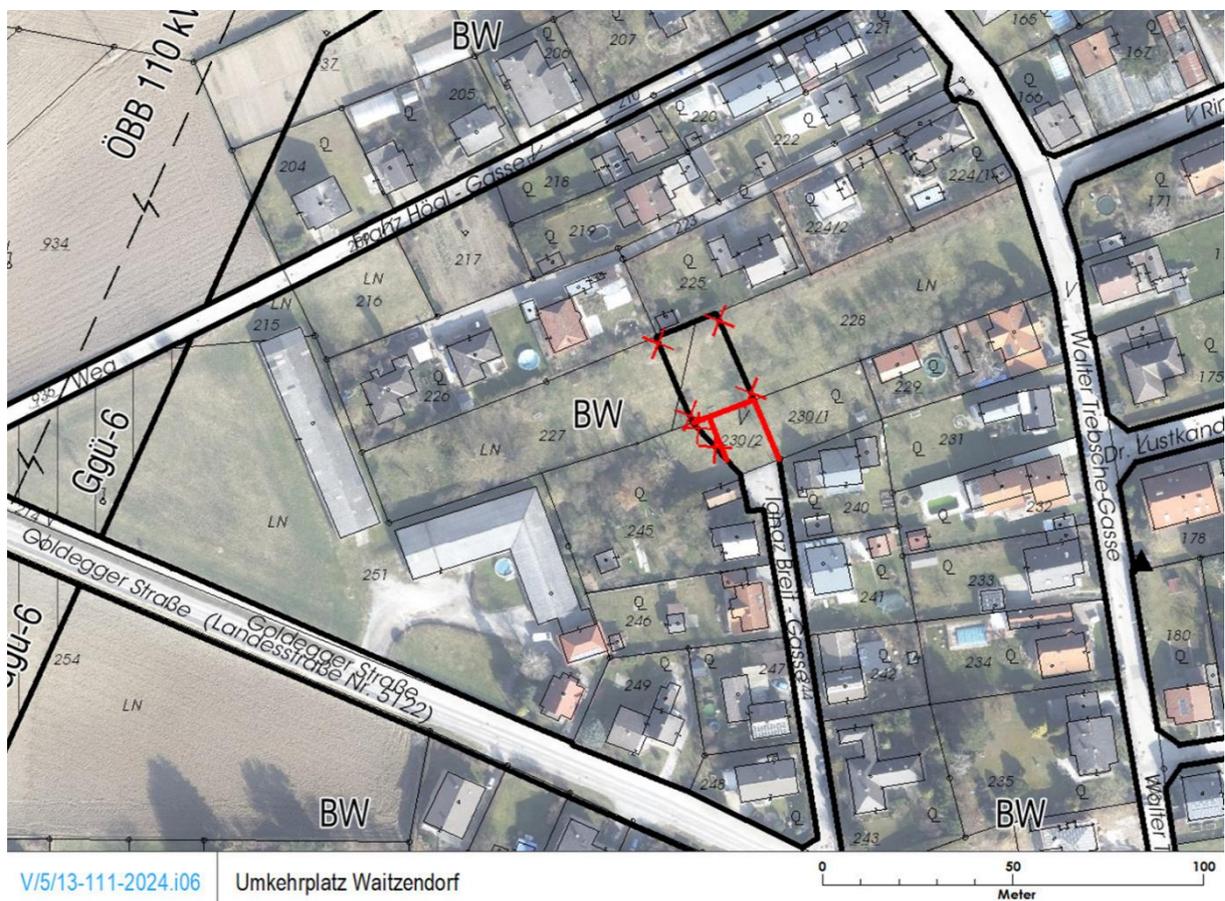


Abbildung 18: Darstellung des Änderungspunktes 6 auf Basis des Orthofotos.

Änderungspunkt 6 befindet sich in der Nähe der Goldegger Straße (Landesstraße L5122) im westlichen Gemeindegebiet von St. Pölten in der Waitzendorf-Siedlung. Weiter östlich der Siedlung befindet sich der Friedhof der Stadt St. Pölten und weiter im Süden verläuft das Schienennetz der Eisenbahn (ÖBB). Das direkte Umfeld der Änderung ist mit Bauland-Wohngebiet (BW) hauptsächlich wohnlich geprägt.

### 6.2. Konsultationen

Im Zuge dieses Änderungspunktes mussten keine Konsultationen aufgrund aufgetretener naturräumlicher Gefahrenpotenziale oder Planungskonflikte durchgeführt werden.

### 6.3. Planung und Änderungsanlass

Die Planung sieht eine Reduzierung der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich nördlich des Grundstücks 230/2 (KG Waitzendorf) vor. Derzeit zieht sich eine verhältnismäßig große Fläche einer öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) in der Breite von 17 m Breite über die Grundstücke 227 und 228/1, bis zu deren nördlichen Grundgrenzen.

In der aktuellen Änderung soll nun die Vö bis zum Gst. 230/2 in Richtung Süden reduziert werden, da der nördliche Teil keine Erschließungsfunktion aufweist. Das Gst. 228/1 ist ohnedies über Osten über die Walter-Trebsche-Gasse an das öffentliche Gut angeschlossen, ein Wegfall der Vö würde hier keine Auswirkungen haben. Beim Gst. 227, welches derzeit noch an der östlichen Grenze schräg verläuft, ist künftig geplant eine neue Teilung durchzuführen, die eine Erschließung über den Umkehrplatz auf 230/2 möglich macht. Künftig soll hier die Grundgrenze zwischen 227 und 228/1 so verschoben werden, dass 227 einen Anschluss über 230/2 und somit die Ignaz-Breit-Gasse aufweist.

Die Grundstücke 227 und 228/1 befinden sich aktuell im Besitz desselben Eigentümers.

Durch die Maßnahme wird eine effiziente Nutzung der bestehenden Infrastruktur gewährleistet sowie wertvolles neues Bauland-Wohngebiet (BW) in einem gut versorgten Wohnbereich freigegeben.



Abbildung 19: Ansicht in die Ignaz-Breit-Gasse in Blickrichtung Norden (Quelle: Google Street View).

#### Bestehende Nutzungsstrukturen

Aktuell ist nur am Grundstück 244 (Ignaz-Breit-Gasse) auch tatsächlich eine befestigte Verkehrsfläche hergestellt. Auf 230/2 befindet sich derzeit noch Grünland. Bei späterer Bebauung der Gst. 230/1 und 227 bzw. 228/1 kann dann eine Verlängerung der Gasse stattfinden.

### 6.4. Technische Voraussetzungen

Es bestehen am Standort laut NÖ Atlas keine naturräumlichen Gefahrenhinweise durch Hochwasser (HW100) oder durch einen Wildbach (WLV).

Die Geogene Gefahrenhinweiskarte (GHK) zeigt im Bereich der Umwidmung keine Gefahren durch Rutsch- oder Sturzprozesse.

Es liegen auch keine Hinweise auf eine erhöhte Feuchtlage des Untergrundes laut eBOD vor.

Altstandorte oder Altablagerungen, die auf eine Verunreinigung des Bodens hinweisen könnten, befinden laut Verdachtsflächenkataster keine am Standort oder in dessen Nahbereich.

Hinweise auf aktuelle oder geplante Leitungen im Bereich der Änderung finden sich nicht, somit ist die volle Nutzbarkeit des Bereiches in dieser Hinsicht gegeben.

## **6.5. Verkehrsaspekte**

Durch die Reduzierung der Verkehrsfläche bleiben alle Funktionen erhalten, es ergeben sich keine Kapazitätsengpässe oder Verschlechterungen in Bezug auf die Verkehrssicherheit. Die Umwidmungsfläche wurde bislang aufgrund fehlender Befestigung nicht als Verkehrsfläche genutzt und weist auch keine Erschließungsqualitäten auf. Die Ignaz-Breit-Gasse weist keine erhöhten Verkehrsflüsse auf, da diese an einem Wendeplatz endet und nur Quell- und Zielverkehr aufweist. Es befindet sich hier überwiegend eine Einfamilienhausbebauung und somit eine Bebauung geringer Dichte.

## **7. ÄNDERUNGSPUNKT 7**

Dieser Änderungspunkt wird nicht zur Auflage gebracht.

## **8. ÄNDERUNGSPUNKT 8**

Dieser Änderungspunkt wird nicht zur Auflage gebracht.

## 9. ÄNDERUNGSPUNKT 9

KG. Pottenbrunn

Grdst. 1579, 1580/1, 1580/2

(auf Planblatt 7135-5200)

Umwidmung

von Grünland – Land- und Forstwirtschaft

auf Grünland-Abfallbehandlungsanlage – Wertstoffsammelzentrum (WSZ)

von Grünland – Land- und Forstwirtschaft

auf Verkehrsfläche privat

von Grünland – Land- und Forstwirtschaft

auf Verkehrsfläche öffentlich

### 9.1. Örtliche Situation

Folgende Abbildung zeigt die Situation im unmittelbaren Umfeld der Änderung des Flächenwidmungsplanes:

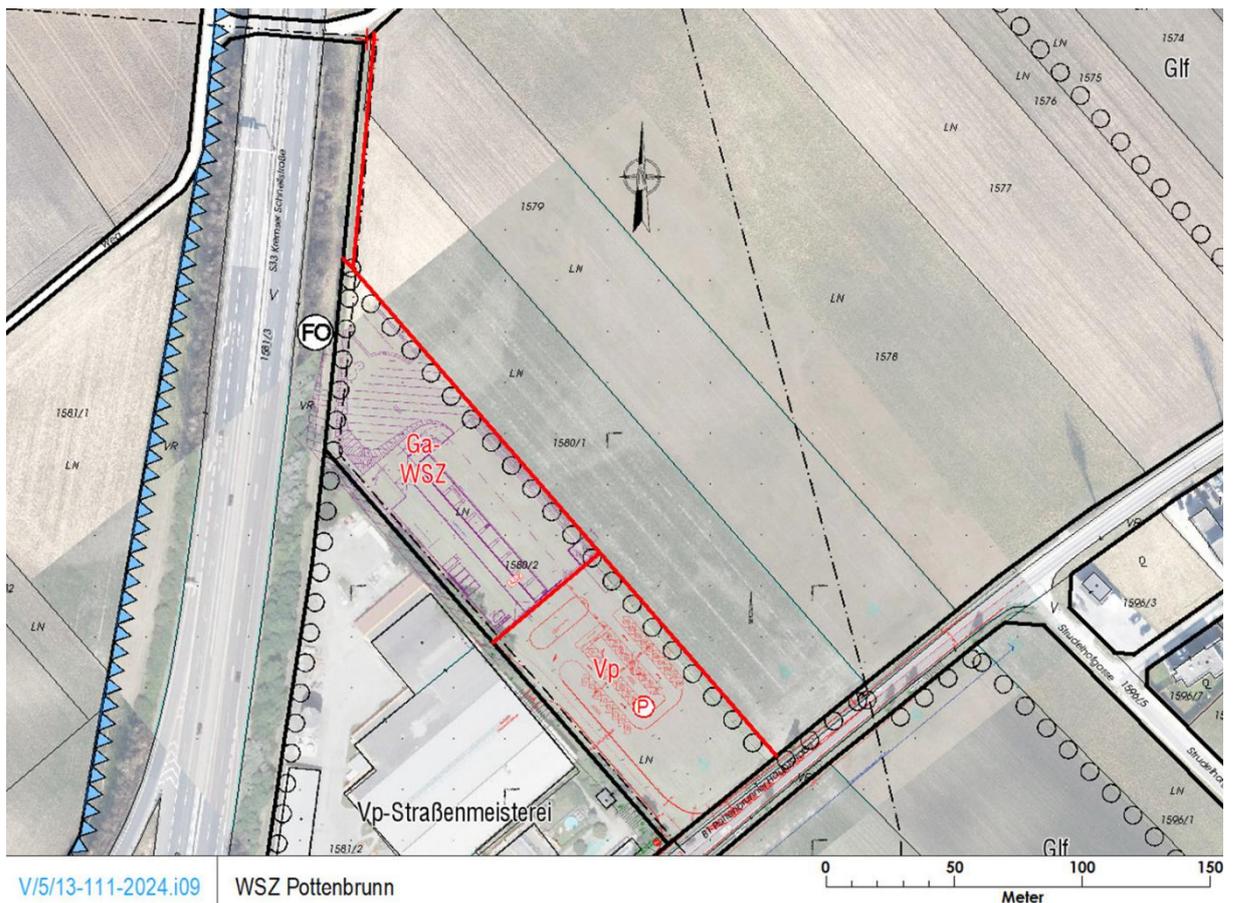


Abbildung 20: Darstellung des Änderungspunktes 9 auf Basis des Orthofotos.

Änderungspunkt 9 befindet sich im nordwestlichen Bereich der Stadtgemeinde St. Pölten im Bereich der Ortschaften Ratzersdorf an der Traisen und Pottenbrunn. In direkter Nähe zur Umwidmungsfläche befinden sich die Kremser Schnellstraße S33 (Abfahrt St. Pölten Nord) sowie die Pottenbrunner Hauptstraße B1. In Richtung Südwesten befindet sich das Areal der Straßenmeisterei, im Osten liegen hauptsächlich agrarische genutzte Ackerflächen.

## 9.2. Konsultationen

Folgende Konsultationen wurden für diesen Änderungspunkt aufgrund von im Zuge des SUP Screening aufgetretener naturräumlicher Gefährdungen und/oder potenzieller Planungskonflikte gestellt:

Dienststelle	Stellungnahme eingetroffen (z. Zeitpunkt der Erstellung des Berichts)	Kennzahl	Datum
Geologischer Dienst des Landes NÖ	ja	-	25.07.2024
Bundesdenkmalamt – Abteilung für NÖ	ja	Stellungnahme p. Mail	03.06.2024

## 9.3. Planung

Geplant ist beim gegenständlichen Änderungspunkt die Ausweisung einer neuen Abfallbehandlungsanlage im Grünland (Ga) in Pottenbrunn, nordöstlich der S33-Abfahrt „St. Pölten-Nord“. Hier soll ein neues Wertstoffsammelzentrum (WSZ) für das nördliche Gemeindegebiet entstehen.

### „Alter“ ASZ-Standort Pottenbrunn

Das bestehende Abfallsammelzentrum 3 (ASZ-3) liegt am nordwestlichen Rand des Ortsteiles Pottenbrunn, direkt am Flusslauf der Traisen. Mittlerweile sind die Richtlinien und Bestimmungen des Hochwasserschutzes derart verschärft worden, sodass im potentiellen Überschwemmungsgebiet keine Bauwerke errichtet werden dürfen, die den Hochwasserabfluss behindern würden. Da das alte ASZ jedoch mitten im Überflutungsgebiet liegt, ist ein neuer Standort zwingend erforderlich.



Abbildung 21: Alter ASZ Standort im Nordwesten Pottenbrunn, nahe der Traisen.

Das ASZ ist mittlerweile auch in die Jahre gekommen und weist nicht mehr die räumlichen Kapazitäten auf, um der wachsenden Stadt St. Pölten genügend und zeitgemäße Möglichkeiten zur Wertstoffsammlung und Abfallentsorgung zur Verfügung stellen zu können. Zudem ist nach Norden und Süden der alte Standort durch ausgewiesene Waldflächen in seiner Entwicklung begrenzt. Aufgrund dessen soll ein zukunftsfitter, moderner neuer Standort an anderer Stelle in Pottenbrunn und dessen Umfeld errichtet werden.

Projektierung WSZ Pottenbrunn neu

Das neue WSZ soll im östlichen Anschluss an das Areal der Straßenmeisterei auf dem derzeit landwirtschaftlich genutzten Grundstück 1580/2 in der KG Pottenbrunn erfolgen. Im Norden grenzt dabei die Trasse der Schnellstraße S33 an, im Süden wird das Grundstück durch die Bundesstraße B1 begrenzt.

Folgende Abbildung zeigt die derzeitige Situation am Standort:



Abbildung 22: Umwidmungsfläche von der B1 aus Blickrichtung Südwesten (Abb. oben) und in Blickrichtung Norden (Abb. unten).

Für die Positionierung des WSZ liegt bereits ein Vorabzug eines Entwurfs, ausgearbeitet von Groissmaier und Wurmetzberger Ziviltechniker GmbH mit der Planzahl 4327-1A vom 22.11.2023, vor. Wie im Plan unten ersichtlich, soll das WSZ im nördlichen Teil des Gst. 1580/2 und parallel zur Grundstücksgrenze positioniert werden. Südlich des WSZ ist eine Park & Drive Anlage der ASFINAG geplant (Widmung Verkehrsfläche privat (Vp)).

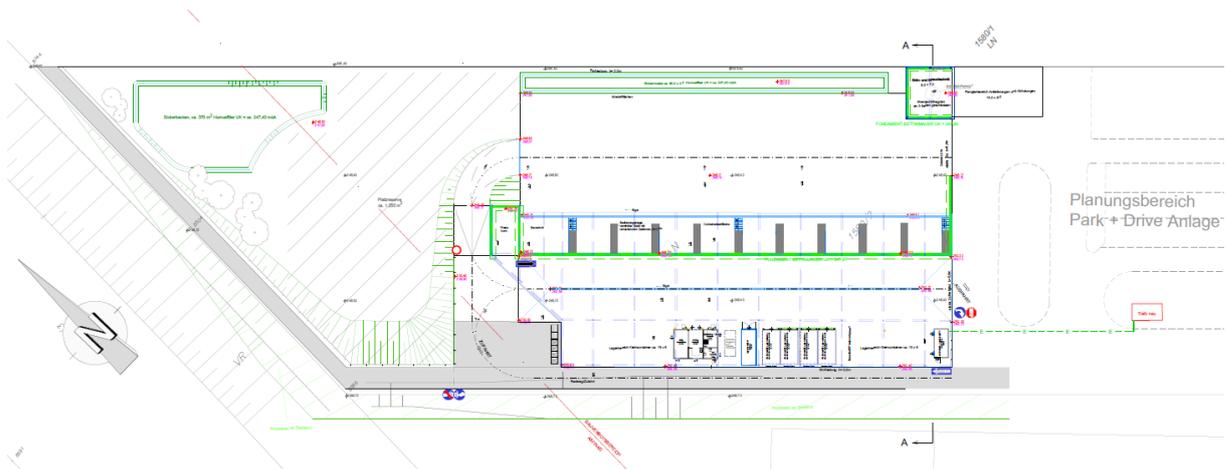


Abbildung 23: Entwurf des WSZ Pottenbrunn neu von Groissmaier und Wurmetzberger Ziviltechniker GmbH (4327-1A, 22.11.2023)

### Errichtung einer Park & Drive Anlage

Zusätzlich zur Errichtung eines neuen WSZ im Nordteil des betroffenen Grundstücks soll im Südteil eine Park & Drive Anlage der ASFINAG errichtet werden. Aus diesem Grund wird anschließend an die B1 eine Fläche als Verkehrsfläche privat (Vp) gewidmet. Über diese soll auch zum WSZ zugefahren werden. Die Anbindung erfolgt an die Wiener Straße B1.

Die folgende Abbildung zeigt den straßenbautechnischen Entwurf, ausgearbeitet von zieritz + partner ZT GmbH, Planzahl 4020-23 vom September 2023.

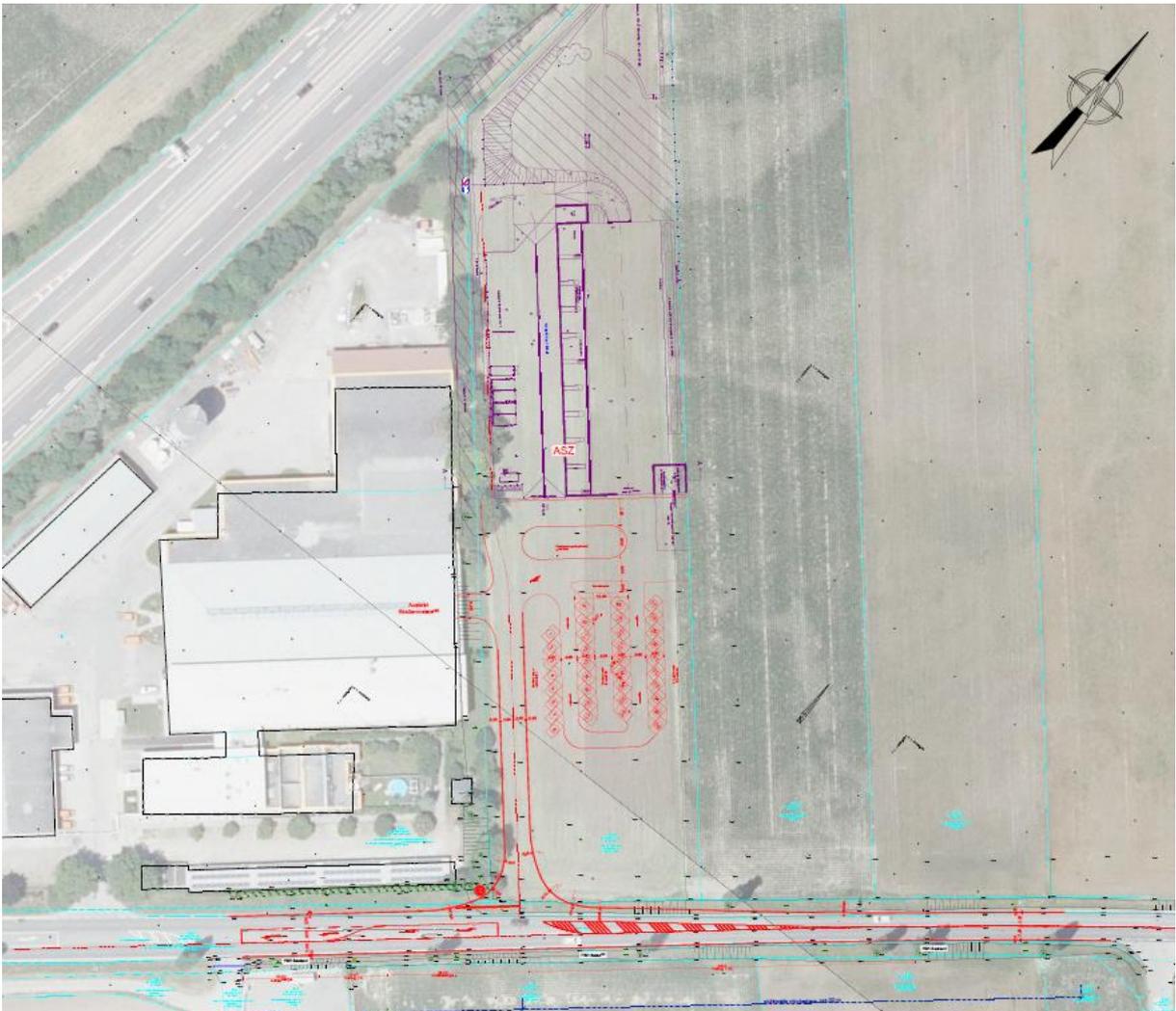


Abbildung 24: Straßenbautechnischer Entwurf von zieritz + partner, Planzahl 4020-23 vom September 2023.

### Standortwahl

Die Auswahl des Standortes wurde im Rahmen einer Strategischen Umweltprüfung (SUP) im Detail behandelt. Dort werden verschiedene Varianten bzw. Standorte eines möglichen neuen WSZ in einem Variantenvergleich im Rahmen unterschiedlicher, planungsrelevanter Themen untersucht und so der am besten geeignete Standort für den angestrebten Zweck ermittelt.

Die textlichen Erläuterungen zum Variantenvergleich sind im Dokument „Umweltbericht\_WSZ\_Pottenbrunn\_2822“ einzusehen.

### Abgrenzung

Die Abgrenzung der Widmungsfläche erfolgt, wie bereits erwähnt, anhand der Grundstücksgrenzen von 1580/2. Im Norden wird zusätzlich eine neue Anbindung an das öffentliche Gut im Bereich der Schnellstraßenunterführung geschaffen. Diese führt am nördlichen Rand der Gst. 1580/1 und 1579 hin zur bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche (Weiglstraße).

## **9.4. Änderungsanlass**

Aufgrund des nicht mehr zeitgemäßen, räumlich beschränkten Standortes und der Lage dieses in einem überflutungsgefährdeten Bereich HW100, soll mit der Errichtung eines neuen WSZ, welches den Standortkriterien entspricht und das die nötigen Kapazitäten für die wachsende Bevölkerung im Norden von St. Pölten, die Versorgungssicherheit in Bezug auf die Abfallbeseitigung für die Einwohner gesichert werden. Diese könnte beim Beharren auf dem alten Standort nicht mehr gewährleistet werden.

Somit ergibt sich aufgrund des §25 Abs. (1) Z7 NÖ ROG 2014 ein Anlass für die Änderung und zwar *„wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient“*.

Weiters ergibt sich auch durch die mittlerweile verschärften Richtlinien und Bestimmungen des Hochwasserschutzes gemäß §25 Abs. (1) Z7 NÖ ROG 2014 ein Änderungsanlass *„wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen“*.

## **9.5. Übergeordnete Planungen**

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) aus 2016 zeigt am geplanten neuen Standort des WSZ keine Tatsachen oder Festlegungen auf, die einer Widmung widersprechen würden.

Sowohl ein westlich der S33 gelegenes Brunnenschutzgebiet sowie eine ökologisch wertvolle Fläche südlich der B1 werden durch die Umwidmung im geplanten Bereich nicht berührt.

Besondere Entwicklungen oder Nutzungen sind für den Umwidmungsbereich im Entwicklungskonzept der Stadt keine vorgesehen.

Der Standort befindet sich außerhalb des HW100 Überflutungsbereich.

Folgende Abbildung zeigt einen Auszug aus der planlichen Darstellung des ISEK im Bereich Pottenbrunn:

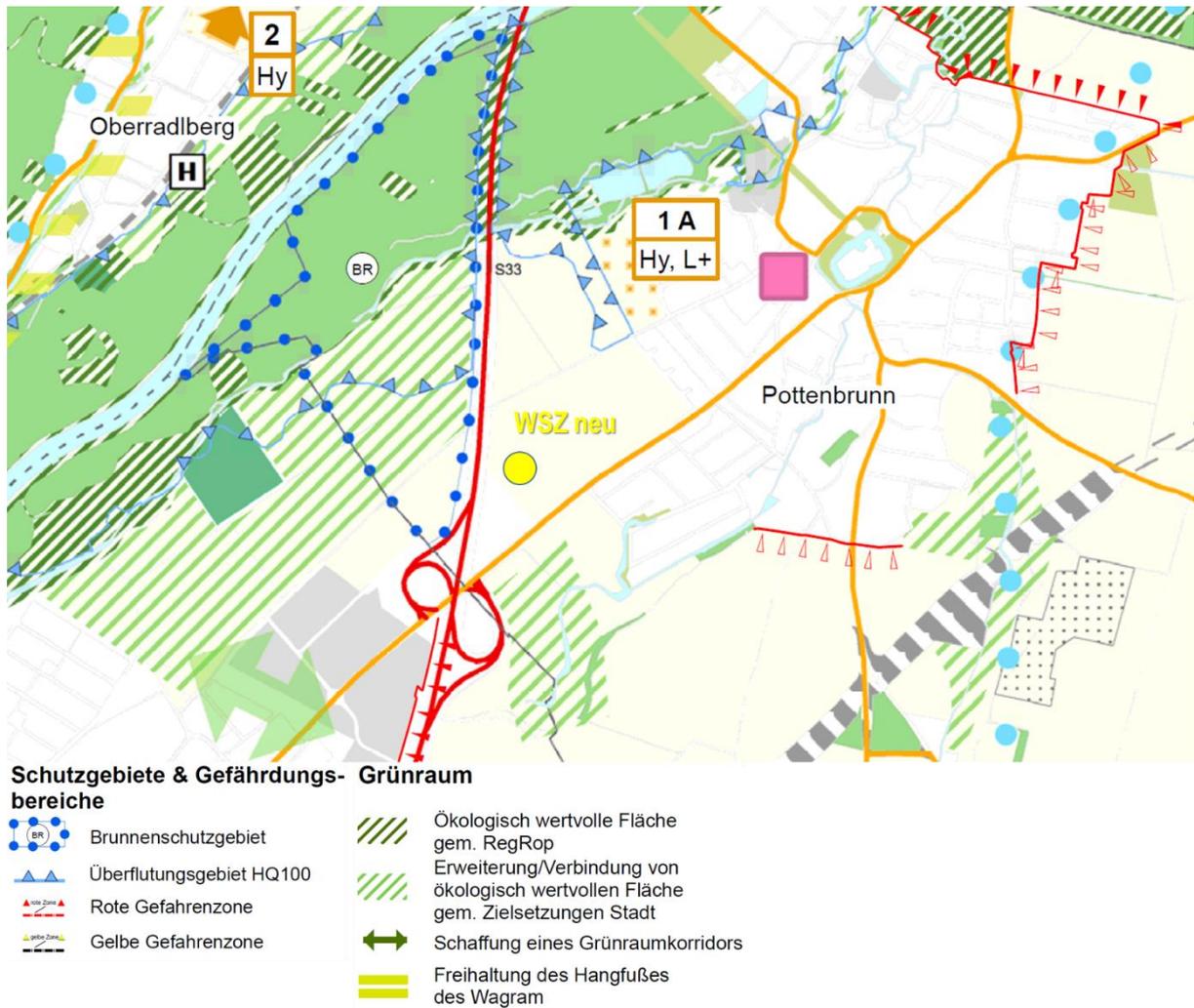


Abbildung 25: Auszug aus dem ISEK 2016 im Bereich Pottenbrunn.

## 9.6. Technische Voraussetzungen

### Überschneidung mit Geogener Gefahrenhinweiskarte (GHK)

Die Geogene Gefahrenhinweiskarte (GHK) zeigt im nördlichen Bereich der Umwidmung ein Gefahrenpotenzial durch Rutschprozesse (gelbe Klasse). Betroffen ist hier der Böschungsbereich zur erhöhten Trasse der S33. Es erfolgt daher eine Konsultation an den Geologischen Dienst des Landes Niederösterreich.

Folgende Karte zeigt den Überschneidungsbereich:

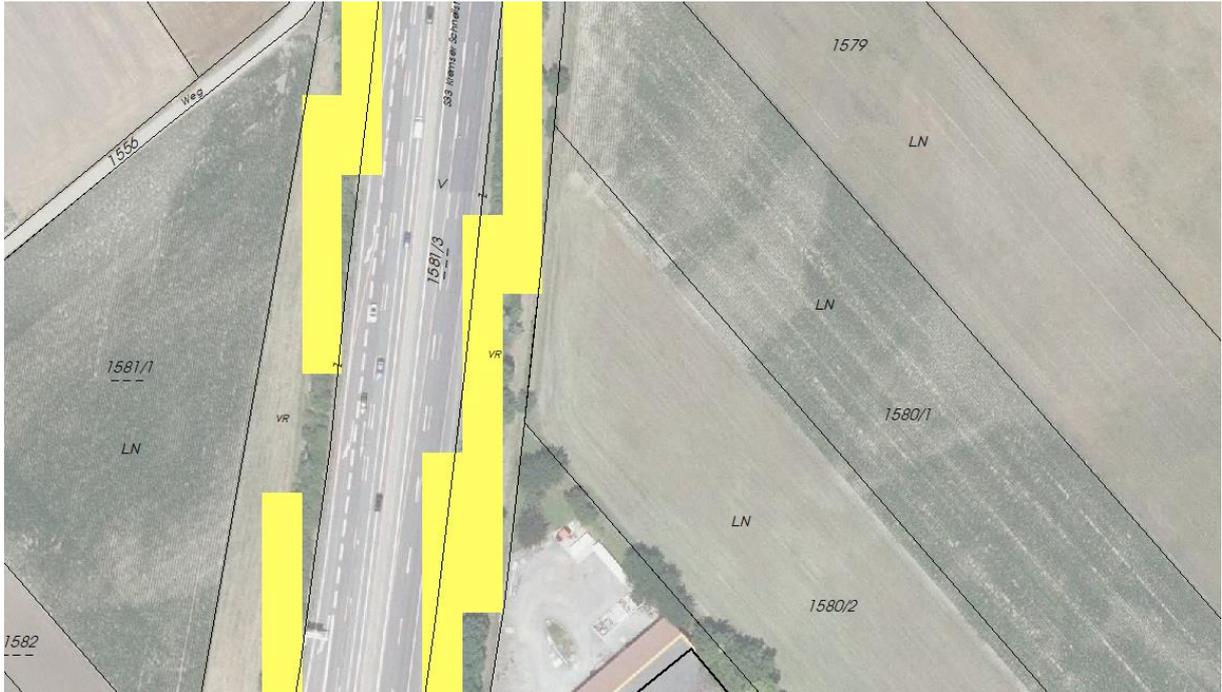


Abbildung 26: Überschneidung der Umwidmungsfläche mit Gefahrenhinweisen in Bezug auf Rutschprozesse (gelbe Klasse).

Die Stellungnahme vom ASV für Geologie liegt mit Datum 25.07.2024 vor und ergibt folgenden Befund:

*„Für die geplante teilweise Umwidmung der Grundstücke Nr. 1579, 1580/1,1580/2 der KG Pottenbrunn braucht es nicht ein vertiefendes, geologisches, geotechnisches Gutachten durch einen Sachverständigen. Der Untergrund ist ausreichend tragfähig, standfest und nicht durch Rutschungen gefährdet.*

*Grundwasser ist im Untergrund vorhanden.“*

Detailliertere Ausführungen sind dem gegenständlichen geologischen Gutachten zu entnehmen, welches den Auflageunterlagen beiliegt.

#### Überschneidung mit Bodendenkmal

Das Grundstück 1580/2 liegt zur Gänze in einem Bereich eines im FWP kenntlichgemachten Bodendenkmals. Aufgrund dessen wurde das Bundesdenkmalamt konsultiert.

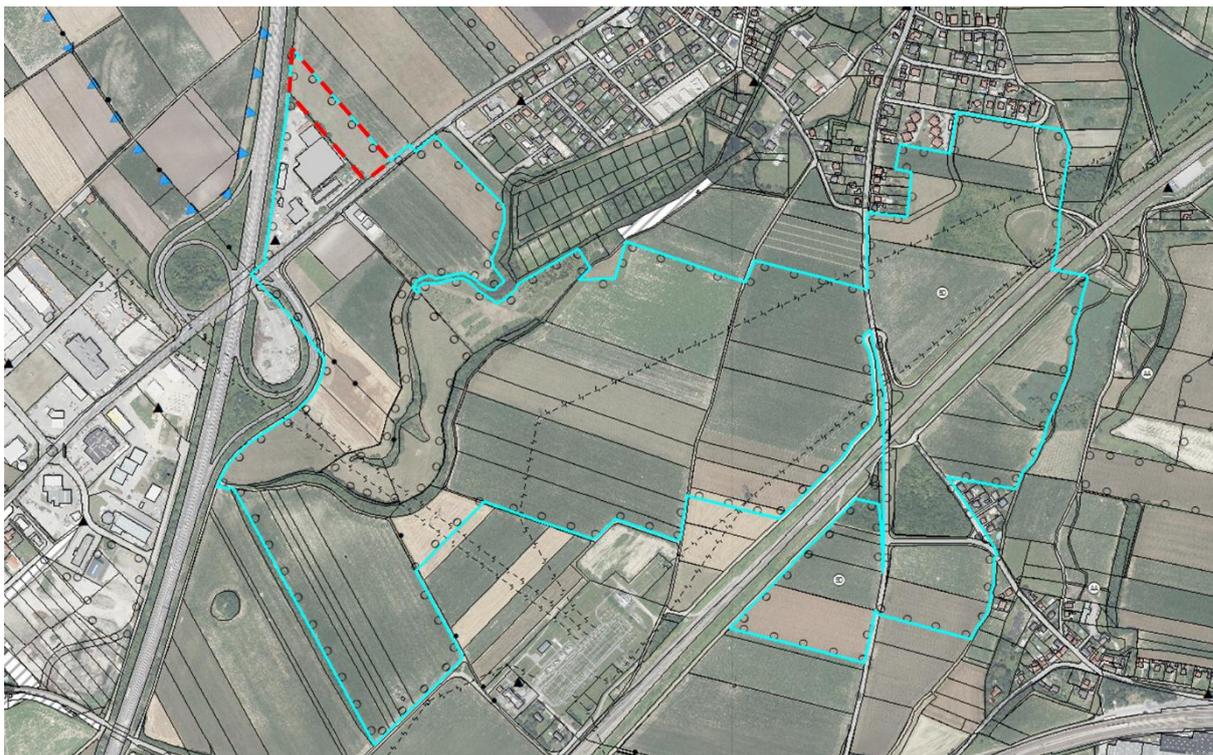


Abbildung 27: Bodendenkmal im Bereich Süden von Pottenbrunn inklusive Überschneidungsfläche mit Umwidmungsbereich Ga und Vp (rot strichliert)

Die Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes traf per Mail ein und liegt mit Datum 03.06.2024 vor. Darin ergibt sich folgender Befund:

„Grundsätzlich besteht schon diesbezüglich Kontakt zur Gemeinde und die entsprechenden Voruntersuchungen wurden durchgeführt. Daher **bestehen seitens des Bundesdenkmalamtes keine Vorbehalte gegen die Umwidmung** - Festlegung von Grünland-Abfallbehandlungsanlage – Wertstoffsammelzentrum (WSZ), Verkehrsfläche öffentlich (Vö) und Verkehrsfläche privat (Vp) anstatt Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf).“

#### Weitere Voraussetzungen

Es bestehen am Standort laut NÖ Atlas keine naturräumlichen Gefahrenhinweise durch Hochwasser (HW100) oder durch einen Wildbach (WLV).

Es liegen auch keine Hinweise auf eine erhöhte Feuchtlage des Untergrundes laut eBOD vor. Der Boden ist hier als mäßig trocken ausgewiesen.

Die mittleren Grundwasserstände am Standort liegen gemäß NÖ Atlas im Bereich von 246 bis 247 cm.

Im Bereich der Umwidmung befinden sich keine Altstandorte oder Altablagerungen, die auf Verunreinigungen des Untergrundes hinweisen könnten.

Hinweise auf aktuelle oder geplante Leitungen im Bereich der Änderung finden sich nicht, somit ist die volle Nutzbarkeit des Bereiches in dieser Hinsicht gegeben.

## 9.7. Verkehrsaspekte

Die Verkehrsanbindung für WSZ und Park & Drive Anlage soll hauptsächlich über Süden über die Bundesstraße B1 erfolgen. Mit dieser steht eine Straßeninfrastruktur mit ausreichend Kapazitäten zur Verfügung, sodass durch das neue Verkehrsaufkommen keine Engpässe oder signifikante Überlastungen zu erwarten sind.

Laut straßenbaulichem Entwurf sollen neue Abbiegespuren auf der B1 errichtet werden, um die sichere Zufahrt zu dem gegenständlichen Areal zu gewährleisten. Die Zufahrtsstraße soll am westlichen Rand des Gst. 1580/2 situiert werden und nahe der Grundstücksgrenze gerade in Richtung Norden zum WSZ verlaufen. Dort wird dann der Verkehr in einer Einbahnschleife durch den Containerbereich des WSZ geführt. Ebenso ist im Bereich der Park & Drive Anlage eine neue Ausfahrt der Straßenmeisterei auf das Umwidmungsareal geplant. Die Straßen weisen mit geplanten 7 m ausreichend Breite auf und sind somit als funktionsgerecht zu bezeichnen.

### Verkehrssicherheit

Bei der Ausfahrt auf die B1 stehen ausreichend Sichtweiten in beide Richtungen zur Verfügung. Laut Entwurf sind hier beidseitig Sichtweiten von mindestens 145 m gegeben.

Auf der B1 werden neue Abbiegespuren zum betroffenen Umwidmungsareal errichtet, somit können auch hier Gefahrenpotenziale minimiert werden.

### Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung

Am Areal der Park & Drive Anlage soll eine neue Bushaltestelle des Stadtverkehrs (LUP) errichtet werden. Somit kann der Bereich auch öffentlich erreicht werden. Somit wird der Umstieg vom motorisierten Individualverkehr auf den Öffentlichen Verkehr (ÖV) leicht möglich.

Durch die Maßnahme wird somit Verkehr vermieden (weil das Auto stehen gelassen werden kann) und auf umweltfreundliche Fortbewegungsmittel gelenkt. Durch die P&D Anlage entsteht eine optimale Schnittstelle zwischen den erwähnten Verkehrsmitteln.

## 9.8. Umweltaspekte

Im Zuge der Projektierung des gesamten Areals sollen Grünflächen als Versickerungsmöglichkeit für das Oberflächenwasser eingeplant werden. Im Norden des WSZ Areals soll zudem ein ca. 370 m<sup>2</sup> großes Sickerbecken errichtet werden.

Durch die geteilte Nutzung als P&D Anlage und WSZ wird Boden in besonders sparsamer Art und Weise verwendet, da Infrastrukturen gemeinsam genutzt werden können.

Abflussverhältnisse bleiben durch die Umwidmung unproblematisch, da einerseits genügend Grünflächen und Einrichtungen (Sickerbecken) zur Versickerung des Regenwassers eingeplant werden und andererseits keine größeren Hangwasserfließwege laut NÖ Atlas die Umwidmungsfläche kreuzen. Widmungen mit Schutzbedarf befinden sich zudem in ausreichendem Abstand entfernt.

Ebenso sind keine Natur- und Landschaftsschutzinteressen berührt, da keine solche Gebiete überlagern oder sich in der näheren Umgebung befinden.

Es befinden sich keine kulturell und historisch wertvollen Bereiche in der näheren Umgebung. Das Umfeld ist stark verkehrlich anthropogen durch die Schnellstraße bzw. die Bundesstraße sowie das Areal der Straßenmeisterei geprägt.

### Umweltbericht

In der Strategischen Umweltprüfung „Umweltbericht\_WSZ\_Pottenbrunn\_2822“ werden im Zuge eines Variantenvergleichs unterschiedliche Themen, welche auch Umweltaspekte umfassen, behandelt. Dieser Bericht liegt den Auflageunterlagen bei. Details zum Variantenvergleich sind dort zu entnehmen.

## 10. ÄNDERUNGSPUNKT 10

KG. St. Pölten

Grdst. 250/2, 251/1, 1607/9

(auf Planblatt 7035-5302)

Umwidmung

von Bauland-Kerngebiet

auf Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung – maximal zulässige Geschosßflächenzahl 2,5

### 10.1. Örtliche Situation

Folgende Abbildung zeigt die Situation im unmittelbaren Umfeld der Änderung des Flächenwidmungsplanes:



Abbildung 28: Darstellung des Änderungspunktes 10 auf Basis des Orthofotos.

Änderungspunkt 10 liegt im südwestlichen Anschluss an die St. Pöltner Innenstadt im Bereich des Verkehrsknotenpunktes Europaplatz. Das Umfeld der Umwidmungsfläche ist von wohnlicher und Kerngebietsnutzung geprägt. Der Bereich wird im Norden von der Linzer Straße, im Osten von der Josefstraße und im Süden vom Schulring (B1) begrenzt.

### 10.2. Konsultationen

Im Zuge dieses Änderungspunktes mussten keine Konsultationen aufgrund aufgetretener naturräumlicher Gefahrenpotenziale oder Planungskonflikte durchgeführt werden.

### 10.3. Planung und Änderungsanlass

Laut NÖ ROG 2014 besteht bei Bauland mit einer Geschoßflächenzahl von über 1 widmungstechnischer Handlungsbedarf. Solche Bereiche (Wohn- und Kerngebiete) sollen in aktuellen und zukünftigen Widmungsverfahren mit dem Widmungszusatz „nachhaltige Bebauung“ und der maximal zulässigen Geschoßflächenzahl versehen werden. Damit wird eine verdichtete Bebauung und kontrollierte Entwicklung, vor allem in den Ortszentren, ermöglicht.

Änderungsanlass für die Widmung auf BKN im Rahmen des Änderungspunktes 10 ist eben die angesprochene Überschreitung der für „normales“ Kerngebiet vorgesehenen Geschoßflächenzahl von maximal 1,0 beim geplanten Areal. Zudem herrschen im Bebauungsplan Dichten, die eine weit höhere GFZ als 1,0 ermöglichen (Bauklasse bis zu IV). Somit besteht hier ein Anpassungsbedarf.

Um der Stadtgemeinde die im örtlichen Raumordnungsprogramm niedergeschriebene Entwicklung und Verdichtung des Zentrums zu ermöglichen, soll in gegenständlichem Bereich die Widmung Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit einer höchstzulässigen Geschoßflächenzahl von 2,5 festgelegt werden.

Folgende Abbildungen zeigen die örtliche Situation:



Abbildung 29: Ansicht auf das Areal vom Schulring in Richtung Nordwesten (Abb. oben) und von der Linzer Straße in Richtung Südosten (Abb. unten) (Quelle: Google Street View).

### Abgrenzung

Die Abgrenzung der Widmungsfläche erfolgt anhand der bisherigen Fläche des Bauland-Kerngebietes (BK), welche den gesamten Baublock zwischen Europaplatz, Linzer Straße, Josefstraße und Schulring (Bundesstraße B1) umfasst.

## 10.4. Übergeordnete Planungen

Die Fläche des geplanten Kerngebietes mit nachhaltiger und somit künftig verdichteter Verbauung ist im integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) aus 2016 planlich im Bereich der Zentrumszone und somit im Kernbereich St. Pöltens gelegen.

Folgende Abbildung zeigt einen Auszug aus dem ISEK 2016 im Bereich St. Pölten Mitte:

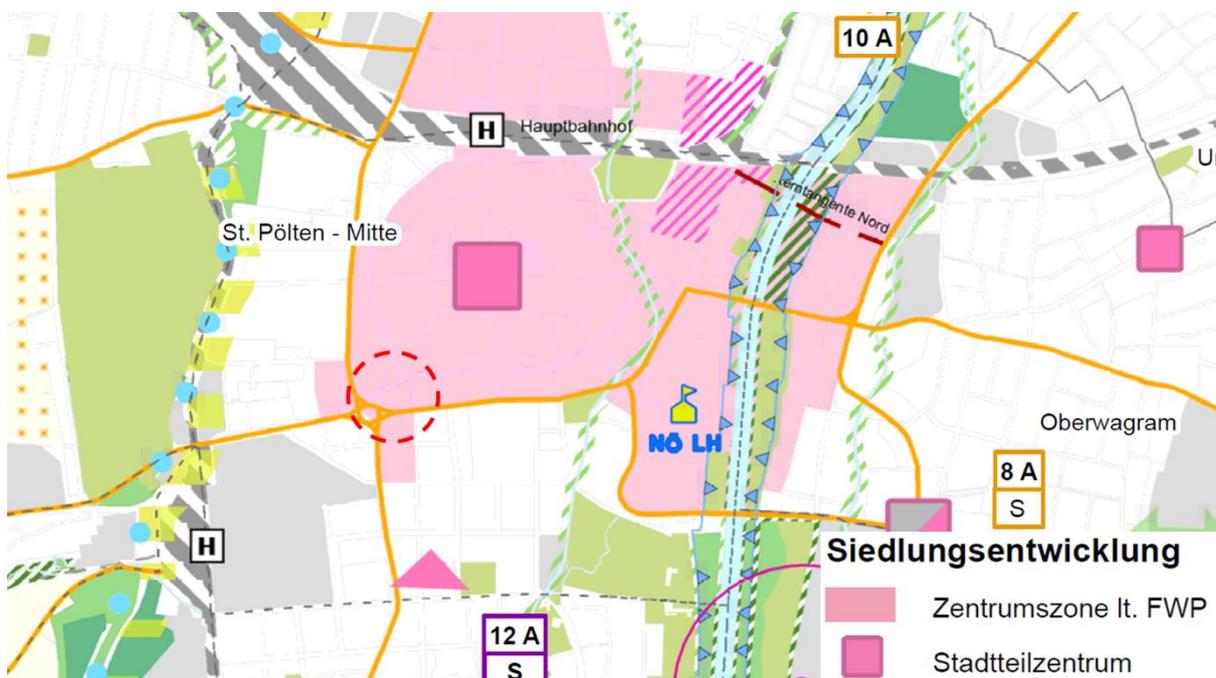


Abbildung 30: Auszug aus dem Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde (ISEK 2016) im Bereich St. Pölten Mitte.

Auch in textlicher Form finden sich einige Zielsetzungen und Maßnahmen im ISEK, welche das geplante Vorhaben der Verdichtung unterstützen:

- Strategische Schwerpunkte des Landschaftskonzepts 2010, welches Teil des ISEK ist: „Bei der weiteren Siedlungsentwicklung ist die Verdichtung der Stadt anzustreben (bei Minimierung von Flächenverbrauch und Versiegelung) [...].“ (ISEK 2016, S. 49)
- Allgemeine Zielsetzungen des Entwicklungskonzepts in Bezug auf die Siedlungsentwicklung:
  - „Nachverdichtung des Siedlungsgebiets vorrangig vor Siedlungserweiterung, insbesondere Nutzung zahlreicher Siedlungsbrachen [...].“ (ISEK 2016, S. 59)
  - „Entwicklung von / Stärkung bestehender Stadtteilzentren“ (ISEK 2016, S. 59)

## 10.5. Verkehrsaspekte

Das Areal liegt in einem Bereich, welches durch kapazitätsstarke Straßeninfrastruktur verfügt. Vor allem mit der Bundesstraße B1 steht hier eine leistungsstarke Straße zur Verfügung. Bei einer weiteren Verdichtung und somit Erhöhung der Frequenz dieses Bereiches ist somit kein Kapazitätsengpass zu erwarten. Die Ausfahrten aktuell finden teils auf die Linzerstraße und teils auf den Schulring statt.

Die bestehende Verkehrsinfrastruktur kann somit als funktionsgerecht und ausreichend bezeichnet werden. Eine neue Verkehrserschließung muss aufgrund des Bestandes nicht hergestellt werden.

### Ziele zur Verkehrsvermeidung und -verlagerung

Aufgrund der zentralen Lage und der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr können in diesem Bereich viele Wege ohne PKW zurückgelegt werden. Bei Erhöhung der Dichte ist daher eine Erhöhung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) nur in untergeordnetem Maße zu erwarten.

## 10.6. Umweltaspekte

Das Areal weist keine neuen naturräumlichen Gefahrenpotenziale auf. Es wird von einem bestehenden und bereits bebauten Bauland-Kerngebiet ausgegangen, somit wurde die Baulandeignung bereits festgestellt.

Das Umfeld ist von weiteren Kerngebieten sowie Bereichen mit einer wohnlichen Nutzung geprägt. Konflikträchtige Nutzungen befinden sich keine im Nahbereich und es wird durch die Widmungsänderung auch nicht an solche Flächen herangerückt.

## 11. ÄNDERUNGSPUNKT 11

KG. Stattersdorf

Grdst. 1179/2, 1179/3, 1179/6

(auf Planblatt 7034-5101)

Umwidmung

von Grünland-Grüngürtel 1 – Siedlungsgliederung  
auf Bauland-Sondergebiet – Flussbauhof

von Grünland-Grüngürtel 1 – Siedlungsgliederung  
auf Bauland-Wohngebiet

### 11.1. Örtliche Situation

Folgende Abbildung zeigt die Situation im unmittelbaren Umfeld der Änderung des Flächenwidmungsplanes:

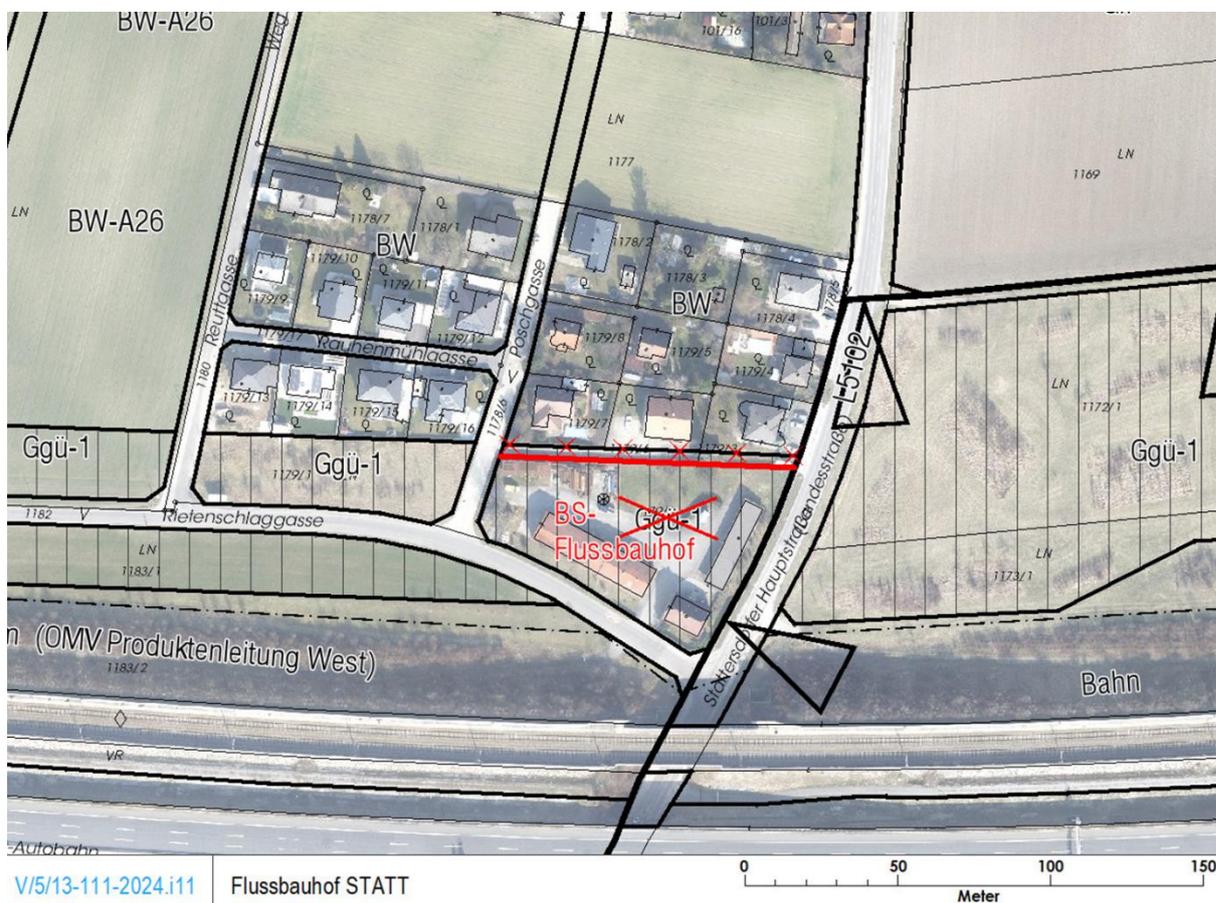


Abbildung 31: Darstellung des Änderungspunktes 11 auf Basis des Orthofotos.

Änderungspunkt 11 liegt im südlichen Bereich der KG Stattersdorf, zwischen dem Bauland-Wohngebiet des Ortsteils Stattersdorf und den Trassen der Autobahn A1 und des Schienenverkehrs der ÖBB. Im östlichen Anschluss der Umwidmungsfläche liegt die Stattersdorfer Hauptstraße L5102. Im Süden wird diese durch die Rietenschlaggasse und im Westen durch die Poschgasse begrenzt.

## 11.2. Konsultationen

Im Zuge dieses Änderungspunktes mussten keine Konsultationen aufgrund aufgetretener naturräumlicher Gefahrenpotenziale oder Planungskonflikte durchgeführt werden.

## 11.3. Planung und Änderungsanlass

Geplant ist, das Areal des Wasserverbandes Traisen auf dem Grundstück 1179/2 auf Bauland-Sondergebiet mit der Funktion „Flussbauhof“ umzuwidmen.

Das Grundstück 1179/2 sowie kleine Teile der Gst. 1179/3 und 1179/6 befinden sich derzeit in der Widmung Grünland-Grüngürtel mit der Funktion „Siedlungsgliederung“ (Ggü-1). Auf Gst. 1179/2 befinden sich zwei Gebäude des Wasserverbandes Traisen, ein Wohn- und Bürogebäude und ein Garagen- und Werkstättentrakt, welcher sich westlich davon befindet. Vor den Gebäuden befinden sich ein befestigter Autoabstellplatz sowie ein Carport am östlichen Rand des Grundstücks. Der Nordteil wird derzeit als Ablageplatz für diverse Materialien des Flussbaus genutzt.



Abbildung 32: Wohn- und Bürogebäude (Abb. oben) und Garagen-/Werkstättentrakt (Abb. unten).



Abbildung 33: Darstellung des Änderungspunktes 11 auf Basis des Orthofotos.

### Lage der Baulichkeiten in einem Grüngürtel

Bei der baubehördlichen Bewilligung im November 1989 befand die zuständige Baubehörde, dass die Errichtung der oben genannten Gebäude im Einklang mit den raumordnungsrechtlichen Vorgaben sowie dem Bebauungsplan stehen.

Dabei kann auf den **§20 Abs. 6 des NÖ ROG 2014** verwiesen werden:

*„Die Errichtung von Betriebsbauwerken für die öffentliche oder genossenschaftliche Energie- und Wasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung [...] darf in allen Grünlandwidmungsarten bewilligt werden. [...] An bereits am 7. Juli 2016 bestehenden Bauwerken für die Energie- und Wasserversorgung sowie für die Abwasserbeseitigung, Aussichtswarten, Kapellen und andere Sakralbauten dürfen weiterhin bauliche Veränderungen unabhängig von der vorliegenden Flächenwidmung vorgenommen werden.“*

### Errichtung einer Hackschnitzelheizung

Um den Standort des Traisen-Wasserverbandes auch in Zukunft erhalten zu können, ist nun geplant, am Areal eine Hackschnitzelheizanlage zu errichten. Da hier bislang mit einer Gasheizung eine Heizanlage mit fossilem und somit „schmutzigem“ Energieträger besteht, soll nun vorausschauend die Energiewende geschafft und das System auf erneuerbare Energien umgestellt werden.

Das Heizwerk soll dabei an der nördlichen Grundgrenze des Gst. 1179/2 errichtet werden und aus einem Heizraum mit angeschlossenem Hackschnitzzellager bestehen.

Folgende Skizze zeigt den geplanten Grundriss/Aufbau der Hackschnitzelheizanlage:

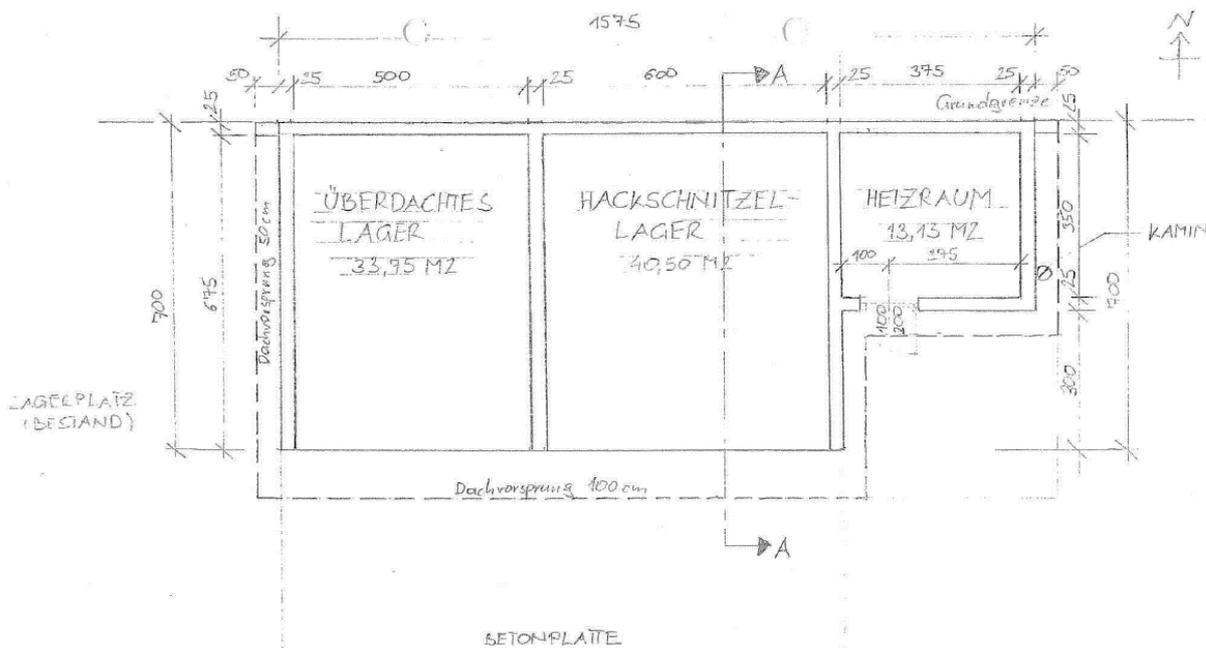


Abbildung 34: Grundriss der geplanten Hackschnitzelheizung am Gst. 1179/2.

Aufgrund dessen soll nun eine Umwidmung auf Bauland-Sondergebiet stattfinden. Mit der Maßnahme soll eine wichtige Einrichtung der regionalen Wasserversorgung am bisherigen Standort erhalten und klima- bzw. zukunftsfit gemacht werden.

#### Abgrenzung

An der Abgrenzung ändert sich größtenteils nichts, lediglich im Norden wird ein schmaler Streifen neu dem Bauland-Wohngebiet (BW) zugerechnet, welcher ohnehin schon von den dort befindlichen Grundstücken 1179/3 und 1179/6 in Anspruch genommen wird. Die Widmungsgrenze BS wird folglich nun an die Grundgrenze von 1179/2 gelegt.

### 11.4. Änderungsanlass

Es liegt ein Anlass zur Änderung des FWP gemäß §25 Abs. 1 Z7 des NÖ ROG 2014, „wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient“ vor.

Ohne Baulandwidmung könnte am Standort keine Heizung mit erneuerbaren Energieträgern errichtet werden. Einerseits wird durch die Maßnahme die Energiewende hin zu nachhaltigen Heizanlagen unterstützt und andererseits kann verhindert werden, dass der Flussbauhof an anderer Stelle neu errichtet werden muss, was zu einer Neuversiegelung und zu einem Neuverbrauch von wertvollem Boden führen würde.

Mit der Maßnahme ergeben sich keine signifikanten neuen Auswirkungen auf das umliegende Wohnbauland. Die Nutzung der künftigen BS-Fläche weiterhin als Flussbauhof wird durch den Widmungszusatz gewährleistet. Eine Änderung der Nutzung findet aufgrund dessen, dass sich hier schon Bestandsgebäude befinden, die weiterhin im Rahmen des Wasserverbandes genutzt werden, keine statt.

### 11.5. Technische Voraussetzungen

Es bestehen am Standort laut NÖ Atlas keine naturräumlichen Gefahrenhinweise durch Hochwasser (HW100) oder durch einen Wildbach (WLV).

Die Geogene Gefahrenhinweiskarte (GHK) zeigt im Bereich der Umwidmung keine Gefahren durch Rutsch- oder Sturzprozesse.

Es liegen auch keine Hinweise auf eine erhöhte Feuchtlage des Untergrundes laut eBOD vor. Der Standort ist dort als sehr trocken verzeichnet.

Altstandorte oder Altablagerungen, die auf eine Verunreinigung des Bodens hinweisen könnten, befinden laut Verdachtsflächenkataster keine am Standort oder in dessen Nahbereich.

Hinweise auf aktuelle oder geplante Leitungen im Bereich der Änderung finden sich nicht, somit ist die volle Nutzbarkeit des Bereiches in dieser Hinsicht gegeben.

### 11.6. Umweltaspekte

Durch die Umwidmung bleiben Abflussverhältnisse unproblematisch, da sich der Bereich in keinem Überflutungsgebiet befindet sowie keine Hangwasserfließwege größerer Dimension kreuzen.

Natur- und Landschaftsschutzinteressen bleiben unberührt, da sich keine solchen Gebiete in der näheren Umgebung befinden. Der Umwidmungsbereich ist von stark anthropogener Prägung.

Die Landschaftsstruktur sowie das Ortsbild werden nicht beeinträchtigt, da einerseits ein Bestand bereits besteht und andererseits das Heizwerk in der Größe von rund 60 m<sup>2</sup> kein signifikant großes Volumen des Baukörpers aufweist, dass es hier zu Beeinträchtigungen kommen könnte.

#### Allgemeiner Artenschutz

Die Fläche auf der das Heizwerk für Hackschnitzel errichtet werden soll ist derzeit eine mehrmals jährlich gemähte Grünfläche, welche keine besondere naturräumliche Wertigkeit aufweist. Die nebenstehenden Bäume sollen laut Projektierung erhalten bleiben.

Die folgende Fläche ist hier betroffen:



Abbildung 35: Fläche, auf der die Hackschnitzelheizung inkl. Lagerung des Hackguts errichtet werden soll.

## 12. ÄNDERUNGSPUNKT 12

KG. Stattersdorf  
Grdst. 139/2

(auf Planblatt 7034-5101)

Umwidmung  
von Bauland-Wohngebiet  
auf Verkehrsfläche öffentlich

### 12.1. Örtliche Situation

Folgende Abbildung zeigt die Situation im unmittelbaren Umfeld der Änderung des Flächenwidmungsplanes:

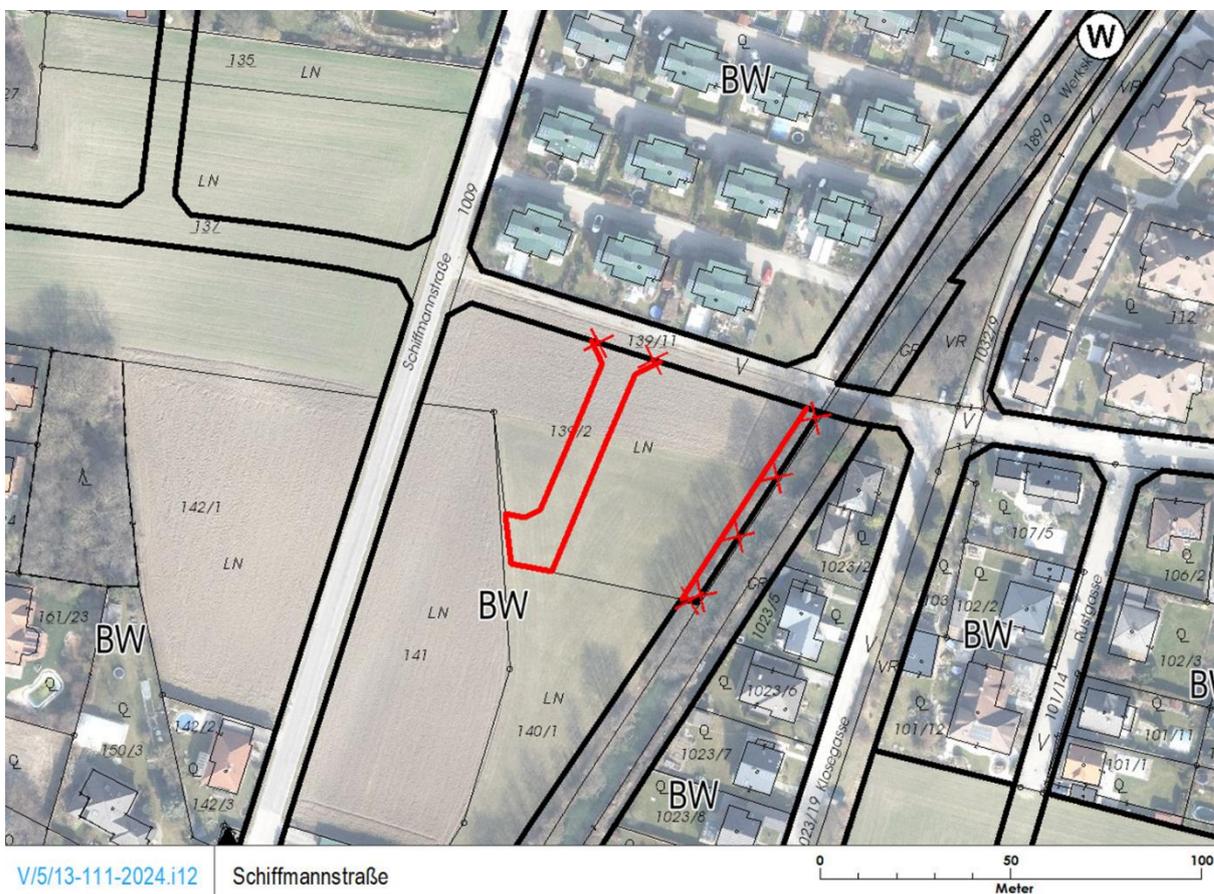


Abbildung 36: Darstellung des Änderungspunktes 12 auf Basis des Orthofotos.

Änderungspunkt 12 liegt im südlichen Bereich von Stattersdorf (östlich der Traisen) in einem wohnlich geprägten Umfeld mit größeren, noch unbebauten Baulandreserveflächen. Im Osten des von der Umwidmung betroffenen Grundstücks befindet sich der Bachlauf des Harlander Baches. Im Westen wird der Bereich von der Schiffmannstraße begrenzt.

### 12.2. Konsultationen

Im Zuge dieses Änderungspunktes mussten keine Konsultationen aufgrund aufgetretener naturräumlicher Gefahrenpotenziale oder Planungskonflikte durchgeführt werden.

### 12.3. Planung und Änderungsanlass

Die Planung sieht vor, für den bereits gewidmeten Baulandbereich Bauland-Wohngebiet (BW) im Stattersdorfer Süden eine öffentliche Verkehrsfläche (Vö) zu widmen, welche als Erschließungsstraße für die künftig dort vorhandenen Parzellen dient. Der Bereich ist derzeit noch unbebaut und soll für eine baldige Bebauung vorbereitet werden.

Die Erschließungsstraße soll in etwa der Mitte des BW-Bereiches auf Gst. 139/2 als Stichstraße in Richtung Süden verlaufen und an den südlichen Grundgrenzen an einem Wendehammer enden.

Die künftige Vö weist eine funktionsgerechte Breite auf. Eigentümer des betroffenen Gst. 139/2 ist die Stadt St. Pölten. Somit besteht eine unmittelbare Verfügbarkeit der Fläche.

Aktuell sieht die Situation vor Ort wie folgt aus:



Abbildung 37: Ansicht auf die BW-Fläche, auf der eine öffentliche Verkehrsfläche errichtet werden soll.

#### Anpassung der BW-Widmungsgrenze im Osten

Im östlichen Bereich wird im aktuellen Verfahren das Bauland-Wohngebiet zugunsten der Wasserfläche des Harlander Baches und dessen Uferbereich etwas reduziert, um hier diesen naturräumlich wertvollen Bereich zu schützen. Aktuell ragt die BW-Fläche in einen begrünten Uferbereich hinein.

Zudem wird mit der Maßnahme die Widmungsgrenze mit jener weiter im Süden harmonisiert. Im Bereich des Grundstücks 140/1 ist hier das BW bereits an den angrenzenden Grünbestand angepasst.



Abbildung 38: Uferbereich des Harlander Baches (gelb markiert), welcher bei der Umwidmung Berücksichtigung findet.

## 12.4. Verkehrsaspekte

Durch die Umwidmung bleiben übergeordnete Funktionen erhalten. Eine Ausfahrt auf eine Landesstraße oder andere Straße höheren Ranges ist hier nicht nötig. Es befinden sich keine solcher Straßen im unmittelbaren Umfeld der Widmungsfläche. Die L5102 (Stattersdorfer Hauptstraße) ist weit entfernt. Die Ausfahrt vom Umwidmungsbereich erfolgt nur auf wenig befahrene Gemeindestraßen im wohnlich geprägten Umfeld, die hauptsächlich nur Quell- und Zielverkehr aufweisen.

Die Ausfahrt vom Gst. 139/2 erfolgt über Norden auf eine Gemeindestraße (Gst. 139/11) und von dort weg kann nach Osten und Westen ausgefahren werden. Die Sichtweiten sind hier sehr gut und das Verkehrsaufkommen gering, sodass keine signifikanten neuen Verkehrskonflikte zu erwarten sind.

## 12.5. Umweltaspekte

Durch die Umwidmung bleiben Abflussverhältnisse unproblematisch, da keine größeren Oberflächenwasserfließwege laut NÖ Atlas den Bereich kreuzen.

Ebenso wenig sind Natur- und Landschaftsschutzinteressen berührt. Es befinden sich keine Schutzgebiete im Nahbereich. Der Uferbereich des Harlander Baches wird mit der Reduzierung des Wohnbaulandes berücksichtigt und die Situation verbessert sich hier aus naturräumlicher Sicht.

Landschaftsstruktur und Ortsbild werden durch die Widmung einer Erschließungsstraße nicht beeinträchtigt, insofern hier in Bälde eine Bebauung geplant ist.

### 13. ÄNDERUNGSPUNKT 13

KG. St. Pölten  
Grdst. 1393/25

(auf Planblatt 7035-5302)

Umwidmung  
von Grünland-Kleingartenanlage  
auf Bauland-Wohngebiet

#### 13.1. Örtliche Situation

Folgende Abbildung zeigt die Situation im unmittelbaren Umfeld der Änderung des Flächenwidmungsplanes:

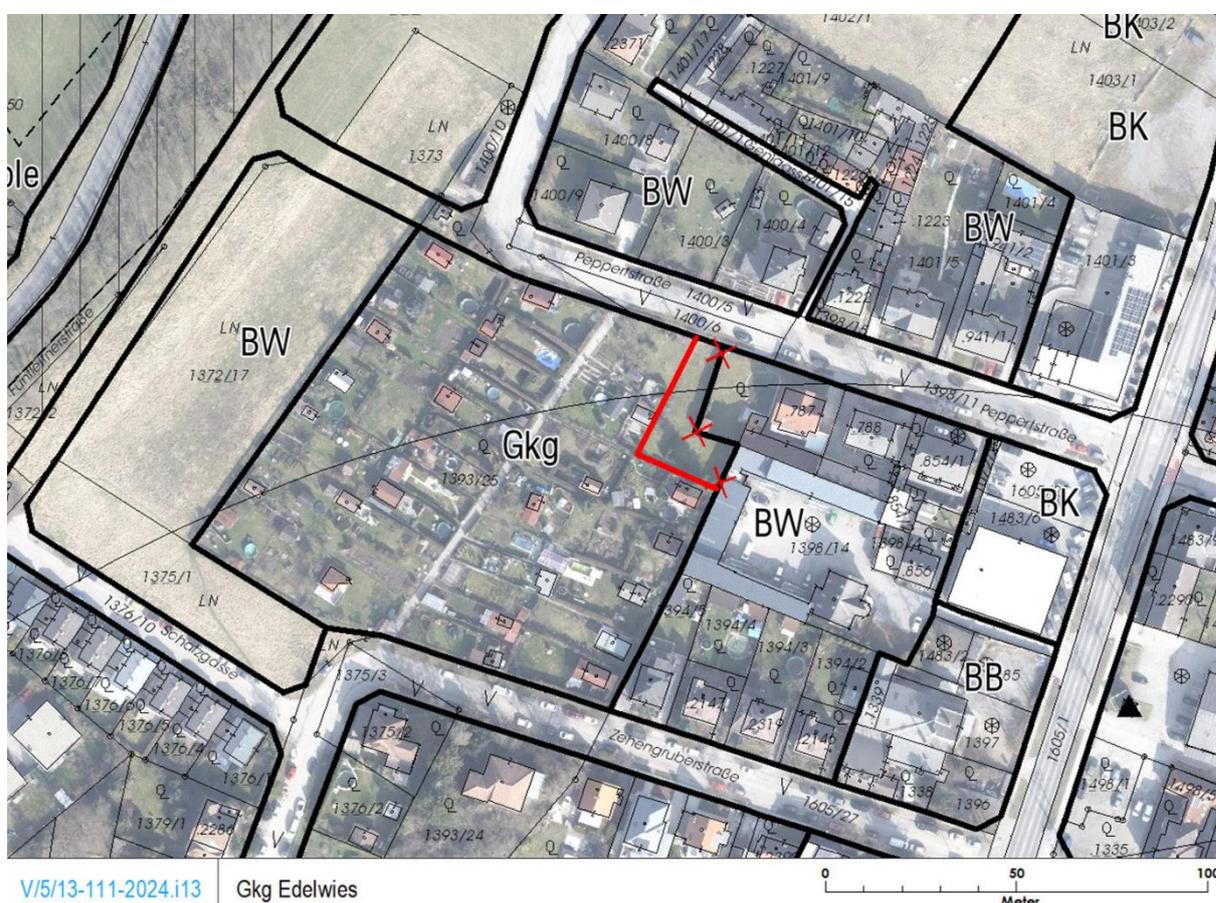


Abbildung 39: Darstellung des Änderungspunktes 13 auf Basis des Orthofotos.

Änderungspunkt 13 liegt bei der Kleingartenanlage Edelwies, welche sich nordwestlich des Krankenhausareals zwischen Peppertstraße und Zehengruberstraße befindet. Der gesamte Bereich zeichnet sich durch Mischnutzung aus, neben Bauland-Wohngebiet befinden sich auch Bauland-Kerngebiet und Bauland-Betriebsgebiet im östlichen Umfeld. Die Umwidmung betrifft eine Fläche einer Kleingartenanlage (Gkg).

#### 13.2. Konsultationen

Im Zuge dieses Änderungspunktes mussten keine Konsultationen aufgrund aufgetretener naturräumlicher Gefahrenpotenziale oder Planungskonflikte durchgeführt werden.

### 13.3. Planung und Änderungsanlass

Mit der gegenständlichen Änderung soll eine Anpassung der Widmungsgrenzen aufgrund einer Grundstücksneuteilung durchgeführt werden. Umgewidmet werden soll eine Fläche der im Besitz der Stadt St. Pölten befindlichen Kleingartenanlage „Edelwies“. Diese liegt im äußersten nordöstlichen Bereich der Gkg-Fläche, welche an die Peppertstraße im Norden anschließt. Erfolgend soll eine Widmungsänderung von Grünland-Kleingartenanlage (Gkg) auf Bauland-Wohngebiet (BW).

Die Umgewidmungsfläche umfasst einen Bereich, welcher noch unbebaut ist und nicht direkt vom Kleingartenverein, sondern durch den Anrainer des nebenstehenden Grundstücks .787 betrieben wird, welches nun in Richtung Westen vergrößert werden soll.

Der betroffene Bereich präsentiert sich in der Realität wie folgt:



Abbildung 40: Umgewidmungsbereich zwischen Bauland-Wohngebiet und Kleingartenanlage Gkg.

#### Abgrenzung

Die Abgrenzung der Fläche, die neu ins Bauland-Wohngebiet (BW) kommen soll wird anhand eines neuen Teilungsplanes (GZ 12852), welcher durch Terragon Vermessung ZT GmbH am 27.11.2023 ausgearbeitet wurde, vorgenommen. Diese richtet sich nach der tatsächlichen Nutzungsgrenze.

Die Größe der BW-Fläche neu beläuft sich auf ein Ausmaß von 489 m<sup>2</sup>.



zu erwarten, welche nicht zu Kapazitätsengpässen der vorgelagerten Gemeindestraße führen wird. Aufgrund der eher lockeren Bebauung mit geringen Dichten sind hier auch keine neuen Konflikte zu erwarten. Die Peppertstraße ist als funktionsgerecht und ausreichend breit für die zu erwartende Nutzung zu bezeichnen.

#### Ziele zur Verkehrsverlagerung und -vermeidung

Die BW-Erweiterung befindet sich in einem bestens versorgten, gut erreichbaren städtischen Bereich, welcher es ermöglicht, dass viele Wege zu Fuß oder mit dem Rad bzw. den öffentlichen Verkehrsmitteln zurückgelegt werden können.

An der L100 (Kremser Landstraße), welche rund 120 m von der Umwidmungsfläche entfernt ist, verkehrt das städtische Busnetz (LUP).

### **13.6. Umweltaspekte**

Der Standort befindet sich außerhalb einer extremen Schatten- oder Feuchtlage.

Störungseinflüsse durch betriebliche Nutzungen (Lärm, Staub, Emissionen o.Ä.) liegen nicht im unmittelbaren Umfeld, sodass hier keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Durch die Möglichkeit zur Nachverdichtung, welche durch die Änderungsmaßnahme geschaffen wird, wird dem Grundsatz des möglichst sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

#### Allgemeiner Artenschutz

Die Erweiterungsfläche des BW wird derzeit bereits hausgartenähnlich genutzt. Eine Mahd wird mehrmals jährlich durchgeführt. Zudem ist der Umgebungsbereich durch das städtische Umfeld stark anthropogen geprägt, sodass hier von keiner naturräumlichen Wertigkeit, welche für den allgemeinen Artenschutz relevant ist, ausgegangen werden kann.

## 14. ÄNDERUNGSPUNKT 14

KG. St. Pölten

(auf Planblatt 7035-5303)

Grdst. 1557/78, 1557/84, 1646/26, 1697, 1813, 1819

KG Viehhofen

Grdst., 315/1, 316, 317/1, 318/1, 318/2, 318/5, 322/1, 423/6

Umwidmung

von Verkehrsfläche öffentlich

auf Bauland-Kerngebiet mit vertraglicher Regelung gemäß §17 NÖ ROG 2014

von Bauland-Kerngebiet mit vertraglicher Regelung gemäß §17 NÖ ROG 2014 –

Aufschließungszone 60

auf Verkehrsfläche öffentlich

von Verkehrsfläche öffentlich

auf Bauland-Wohngebiet mit vertraglicher Regelung gemäß §17 NÖ ROG 2014 –

Aufschließungszone 59

von Bauland-Wohngebiet mit vertraglicher Regelung gemäß §17 NÖ ROG 2014 –

Aufschließungszone 59

auf Verkehrsfläche öffentlich

von Verkehrsfläche öffentlich

auf Kenntlichmachung Wasserfläche

von Kenntlichmachung Wasserfläche

auf Verkehrsfläche öffentlich

von Grünland-Sportstätte

auf Bauland-Kerngebiet mit vertraglicher Regelung gemäß §17 NÖ ROG 2014 –

Aufschließungszone 76

von Grünland-Sportstätte

auf Grünland-Grüngürtel-1

von Bauland-Kerngebiet mit vertraglicher Regelung gemäß §17 NÖ ROG 2014 –

Aufschließungszone 60

auf Grünland-Grüngürtel-1

von Bauland-Kerngebiet mit vertraglicher Regelung gemäß §17 NÖ ROG 2014 –

Aufschließungszone 60

auf Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit vertraglicher Regelung gemäß §17 NÖ

ROG 2014 – max. Geschosßflächenzahl von 3,0 – Aufschließungszone 60

von Bauland-Wohngebiet mit vertraglicher Regelung gemäß §17 NÖ ROG 2014 –

Aufschließungszone 59

auf Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit vertraglicher Regelung gemäß §17 NÖ

ROG 2014 – max. Geschosßflächenzahl von 3,0 – Aufschließungszone 60





## 14.2. Konsultationen

Folgende Konsultationen wurden für diesen Änderungspunkt aufgrund von im Zuge des SUP Screening aufgetretener naturräumlicher Gefährdungen und/oder potenzieller Planungskonflikte gestellt:

Dienststelle	Stellungnahme eingetroffen (z. Zeitpunkt der Erstellung des Berichts)	Kennzahl	Datum
Abteilung Wasserwirtschaft – Altlasten	ja	WA2-A-129/011-2024	25.06.2024

## 14.3. Planung

### Gspo > BK\*-A76 im Norden

Die Planung sieht eine Umwidmung eines gewidmeten Sportplatzes am ehemals industriell genutzten Areal im Norden der ehemaligen Firma Glanzstoff vor.

Ursprünglich war auf dem Areal an der nördlichsten Spitze des Glanzstoffareals zwischen Mühlbach und Herzogenburger Straße vorgesehen einen Sportplatz zu errichten. Der Plan war, im Zuge der Umgestaltung des Glanzstoffareals zu Kerngebiets- und Wohnnutzung ein neues American-Football-Feld für die St. Pölten „Invaders“ zu errichten und somit den bisherigen Standort an der Matthias-Corvinus-Straße in den Norden zu verlegen. Aufgrund dessen wurde die gegenständliche Fläche als Gspo (Grünland-Sportstätte) ausgewiesen, um hier eine Umsiedelung zu ermöglichen.



Abbildung 43: Widmungssituation im Jahr 2014 (links) und Ansicht auf das ehemalige Fußballfeld an der Matthias-Corvinus-Straße 2014 und 2023.

Mittlerweile hat sich jedoch die Situation wesentlich geändert. Die St. Pölten Invaders siedelten an eine andere Stelle im Gemeindegebiet St. Pöltens, nämlich nach St. Georgen am Steinfeld, um. Somit wird der ursprünglich geplante Standort am nördlichen Glanzstoffareal nicht mehr benötigt. Die Grundlagen für die Sportwidmung haben sich somit wesentlich geändert und es liegt ein Änderungsanlass für die Umwidmung vor.

Der Bereich soll nun anstatt einer Sportnutzung, so wie große Teile des Glanzstoffareals für eine Mischnutzung im Zuge einer Bauland-Kerngebiet-Widmung verwendet werden. Somit wird eine weiterhin brach liegende Fläche verhindert. Die Fläche lässt sich zudem sehr gut in das Gesamtkonzept der Entwicklung dieses Areals einbinden. Im westlichen Anschluss an die derzeitige Gspo-Fläche befindet sich am Mühlbach ebenso eine BK-Widmung (BK\*-A60), die nach Osten hin erweitert werden kann.

Einen Baubestand gibt es in diesem Bereich noch keinen:

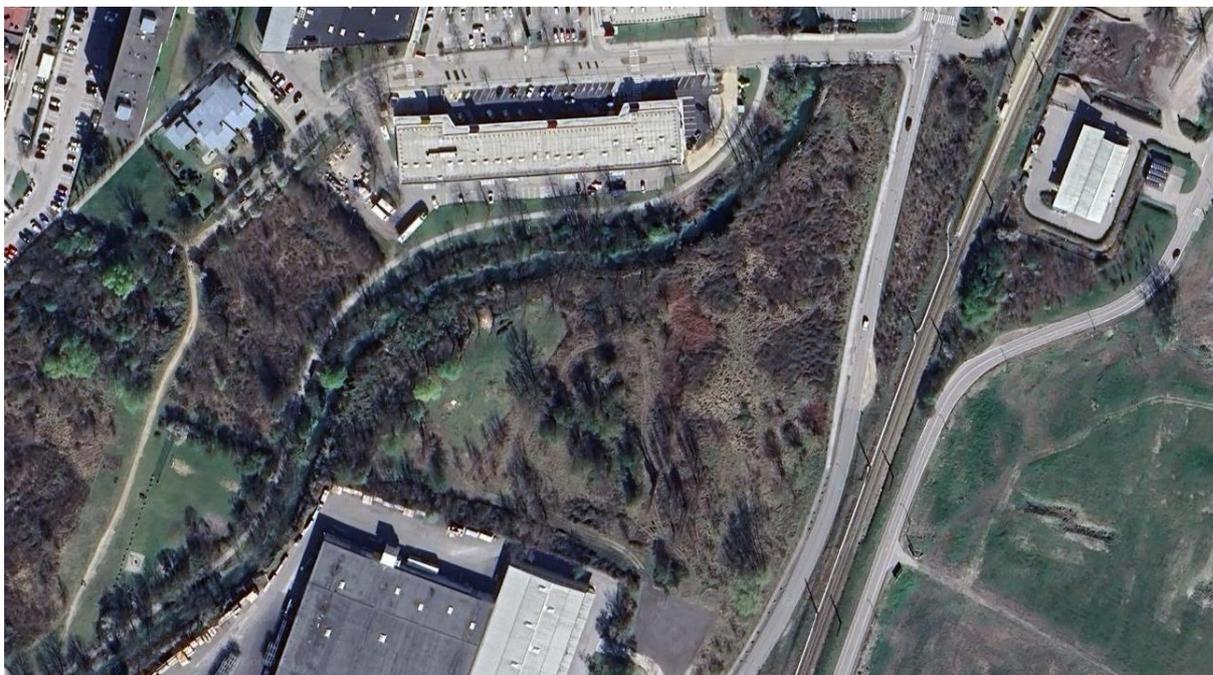


Abbildung 44: Aktuelles Orthofoto des Umwidmungsbereiches Gspo auf BKN südöstlich des Mühlbaches.



Abbildung 45: Ansicht auf die Umwidmungsfläche Gspo auf BK\*-A60 in Richtung Norden.

Die neue BK-Fläche wird ebenso als Aufschließungszone gewidmet, wie die umliegenden Flächen des Glanzstoffareals auch. Dabei werden folgende Freigabebedingungen für die neue BK\*-A76, welche auf das gesamte Bauland nördlich der Frankstraße angewendet werden soll, festgelegt:

- Die technische Infrastruktur, insbesondere Kanal, Wasser und Strom müssen vorhanden sein, bzw. können kurzfristig hergestellt werden.

- Für die Aufhebung der Aufschließungszone ist die Erstellung eines Bebauungsplanes notwendig.
- Festlegung von erforderlichen und geeigneten Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan.
- Für eine Bebauung muss eine ausreichende Tragfähigkeit, die Beseitigung eventueller Kontaminationen oder die Baulandeignung in Bezug auf die potentielle Verdachtsfläche nachgewiesen werden.
- Sicherstellung einer Fußwegverbindung in Nord-Süd-Richtung.
- Die verkehrstechnische Erschließung an das öffentliche Straßennetz muss sichergestellt sein.
- Das Ausmaß der gesamten Baulandflächen des vorigen Abschnitts muss zu 70 % mit Hauptgebäuden bebaut sein und eine Baufertigstellung (Anzeige nach § 30 NÖ BO 2014) in diesem Ausmaß vorliegen.
- Die getroffenen Vereinbarungen des gegenständlichen Baulandsicherungsvertrags müssen für den nächstfolgenden Bauabschnitt erfüllt sein.

Die Festlegungen orientieren sich im Großen und Ganzen an den Bedingungen der derzeitigen BK\*-A60 Flächen am Areal. Da jedoch bei der gegenständlichen Fläche eine Freigabebedingung bezüglich Lärmschutzmaßnahmen hinzukommt, muss eine neue Nummer der Aufschließungszone (in diesem Fall A76) vergeben werden.

### **Tauschfläche**

Die Fläche im Norden war ursprünglich bei den Verhandlungen zwischen Fa. Glanzstoff und Stadt St. Pölten als Tauschfläche vorgesehen. Die Stadt St. Pölten sollte die Fläche im Norden für eine Entwicklung eines Sportplatzes bekommen und dafür die Südfläche des alten Sportplatzes an die Fa. Glanzstoff abgeben. Da ein neues Fußballfeld nun doch nicht notwendig ist, verbleibt die Nordfläche bei der Fa. Glanzstoff zur städtebaulichen Entwicklung und die Stadt St. Pölten behält die alte Sportplatzfläche im Süden, die aktuell bereits als BW\*-A59 und BK\*-A60 gewidmet ist und in diesem Verfahren nun auf BK\* für nachhaltige Bebauung umgewidmet werden soll. Dieser Bereich soll künftig für universitäre Zwecke (FH, Uni) genutzt werden (Erweiterung des Campus der Fachhochschule St. Pölten bzw. der Bertha von Suttner Privatuniversität nach Norden). Somit besteht ein öffentliches Interesse zur Entwicklung dieses Bereiches.

Mit der Widmung BK anstatt BW will man eine maximale Flexibilität der Nutzungsmöglichkeiten in einem Bereich schaffen, welcher später ein zentraler Bestandteil des gesamten Glanzstoffareals werden soll. Ein überwiegender Teil soll hier für die FH/Uni-Erweiterung zur Verfügung gestellt werden, ein kleinerer Teil soll jedoch auch die Möglichkeit für Wohnnutzung bieten. Somit passt hier die Widmung Bauland-Kerngebiet (BK) für die künftig angestrebte Nutzung besser als ein reines Wohngebiet (BW).

Weitere Ausführungen zum Glanzstoff-Areal finden sich unter anderem auch im „Teilentwicklungskonzept Glanz-Stadt“, ausgearbeitet von Schedlmayer Raumplanung ZT GmbH am 22.04.2015 (Projektnummer 1793).

### Verschiebung Vö in der Mitte des Areal

Südlich des Hauptgebäudes der ehemaligen Glanzstofffabrik (welches unter Denkmalschutz steht) soll eine öffentliche Verkehrsfläche geringfügig in Richtung Süden verschwenkt werden und somit an künftige Projekte angepasst werden.

Konkret soll eine Verlegung der Verkehrsfläche auf dem Grundstück 1813 in Richtung Süden erfolgen und somit von dem Bestandsgebäude auf Gst. 1557/73 abgerückt werden. Bislang verläuft hier die Vö nahe an der Gebäudekante des ehemaligen Fabrikgebäudes entlang.

Ebenso soll eine Verschwenkung der Vö auf Gst. 1813 weiter westlich davon in einem unbebauten Bereich in Nähe des Mühlbaches stattfinden. Auch hier kommt es nur zu einer untergeordneten Verlegung Richtung Süden, welche bereits vorausschauend für eine spätere Bebauung dieses Bereiches (Aufschließungszone A59 des BW nördlich und südlich der Verkehrsfläche) durchgeführt wird.

Als dritte kleine Anpassung soll eine geringfügige Verschiebung der Vö eines Stegs über den Mühlbach, welcher das Glanzstoffareal (Maria Fischer-Weg) mit der Hugo-Rupf-Gasse verbindet, vollzogen werden.

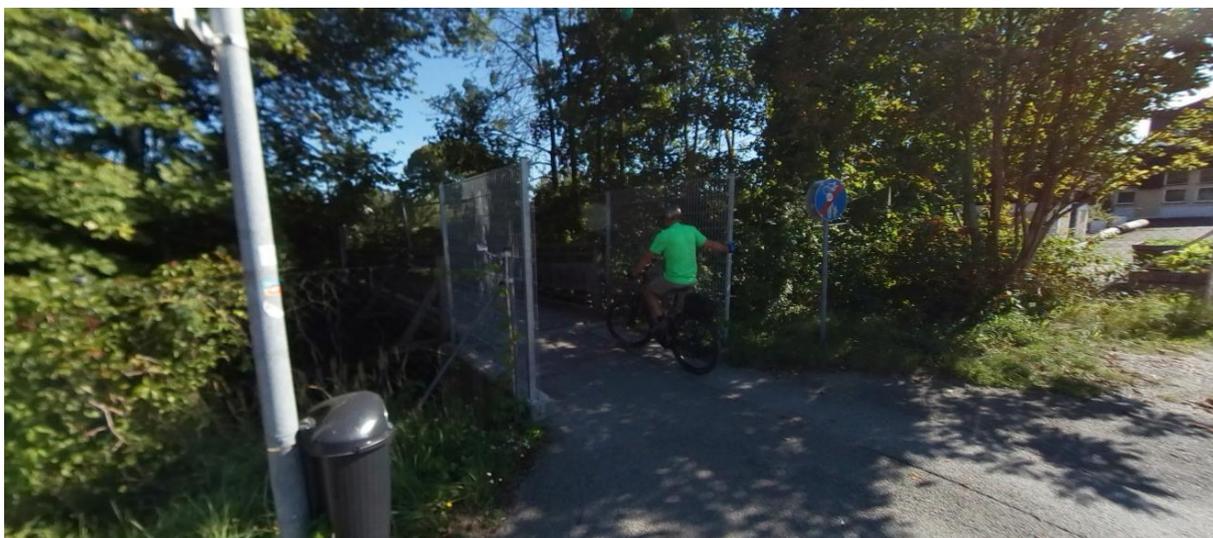


Abbildung 46: Ansicht auf den Verlegungsbereich der Straße beim ehem. Fabrikgebäude der Glanzstoff von der Herzogenburger Straße aus (Abb. oben) und Mühlbachsteg bei der Hugo-Rupf-Gasse (Abb. unten).

#### Umwidmung BW\*-A59 und BK\*-A60 auf BKN\*-3,0-A60

Am Areal des ehemaligen Invaders Sportplatz am südlichen Rand des Glanzstoffareals sollen die beiden bestehenden Flächen BW\*-A59 und BK\*-A60 auf Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung umgewidmet werden. Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl soll mit 3,0 angesetzt werden. Die Höhe dieses Wertes richtet sich nach den aktuellen Gegebenheiten des

Bebauungsplanes in diesem Bereich. Aktuell sind hier auf Teilflächen folgende Bebauungsbestimmungen festgelegt:

- Bebauungsdichte 50%
- Offene Bebauungsweise
- Bauklasse IV, V

Somit ist hier jetzt schon eine GFZ von rund 2,5 möglich. Mit 3,0 wird noch eine künftige moderate Entwicklungsmöglichkeit mit eingerechnet.

#### Abgrenzung

Die Umwidmungen auf BKN\*-3,0-A60 betreffen lediglich vorhandene Widmungsblöcke, welche im Bestand vorhanden sind. Hier gibt es keine Verschiebungen bzw. Veränderungen der Widmungsgrenzen und auch keine Neuausweisungen von Bauland.

Bei der Umwidmung des Sportplatzes (Gspo) auf BK wird die bestehende BK-Fläche im Westen an der Franklstraße Richtung Osten weitergezogen bis zur Herzogenburger Straße und auf das gesamte neue Bauland die Aufschließungszone A76 festgelegt. Im Norden wird durch einen Grüngürtel (Ggü-8) ein adäquater Abstand zum Mühlbach eingehalten, um den dortigen Uferbereich zu schützen sowie der nördlichste Spitz des Umwidmungsbereiches (Teile der Gst. 315/1, 322/1 und 423/6) zur Sicherung einer „Stadtwildnis“ in Grüngürtel-Ökofläche umgewidmet. Diese Festlegungen beruhen auf den Erkenntnissen des Landschaftsökologie- und Naturschutzgutachtens des Büros land.schafft (Datum des Dokuments = 05.02.2025).

Das Gutachten liegt den Auflageunterlagen bei.

### **14.4. Änderungsanlass**

Die Bestrebungen im Zuge des Änderungspunktes 14 weisen folgende Änderungsanlässe auf:

#### Umwidmung Gspo auf BK\*-A76 (und BK\*-A60 auf BK\*-A76)

Es besteht ein Änderungsanlass gemäß §25 Abs. 1 Z2 „wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen“, da die Gspo Fläche ursprünglich für die Umsiedlung der Football-Mannschaft genutzt werden sollte, der Verein nun jedoch in St. Georgen am Steinfeld einen neuen Platz gefunden hat.

Die Aufschließungszone BK\*-A60 soll aufgrund einer ganzheitlichen und somit der Gewährleistung einer geordneten Entwicklung des gesamten Areals in BK\*-A76 übergehen. Es erfolgt hier eine Erweiterung der Freigabebedingungen um das Thema Lärmschutzmaßnahmen. Somit ergibt sich eine Verbesserung der Situation im Vergleich zum Status quo.

#### Umwidmungen BW\*-A59 und BK\*-A60 auf BKN\*-3,0-A60

Der Anlass zur Umwidmung auf Kerngebiet für nachhaltige Bebauung resultiert aus der Änderung der rechtlichen Grundlagen des Raumordnungsgesetzes, demnach nun bei Wohn- und Kerngebietsflächen mit Geschossflächenzahlen von über 1,0 die „nachhaltige Bebauung“ unter Angabe der maximal zulässigen Geschossflächenzahl festgelegt werden muss.

Hierbei kann auf den §16 Abs. 1 Z1, Z2, Z8 und Z9 des NÖ ROG 2014 sowie §4 Z17 der NÖ BO 2014 verwiesen werden.

Im Falle des Glanzstoffareals besteht nun jedoch größtenteils noch keine Bebauung, da dieser neue Stadtteil erst in den nächsten Jahren entwickelt wird, allerdings soll schon jetzt die Flächenwidmung in jenen Bereichen angepasst werden, wo bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht. Dies ist bei den beiden gegenständlichen Baulandflächen der Fall. Bei einer künftigen Bebauung gemäß den aktuell geltenden BPL-Bestimmungen von 50% Bebauungsdichte, offene Bauweise und Bauklasse IV, V wird die GFZ von 1,0 überschritten, weshalb hier Handlungsbedarf besteht.

Mit einer GFZ von 3,0 wird zudem ein Puffer berücksichtigt, welcher noch eine moderate Entwicklungsmöglichkeit gewährleistet.

#### Verlegung der öffentlichen Verkehrsfläche (Vö)

Hierbei handelt es sich um eine geringfügige Verlegung der Verkehrsfläche, welche aufgrund der späteren Entwicklung des Bereiches notwendig ist. Hier kommt es zu keiner Neuausweisung von Bauland, sondern nur zur Verschiebung bestehender Baulandgrenzen.

### 14.5. Übergeordnete Planungen

In der planlichen Darstellung des ISEK 2016 (Integriertes Stadtentwicklungskonzept) wurden für den aktuellen Umwidmungsbereich die folgenden Festlegungen getroffen:

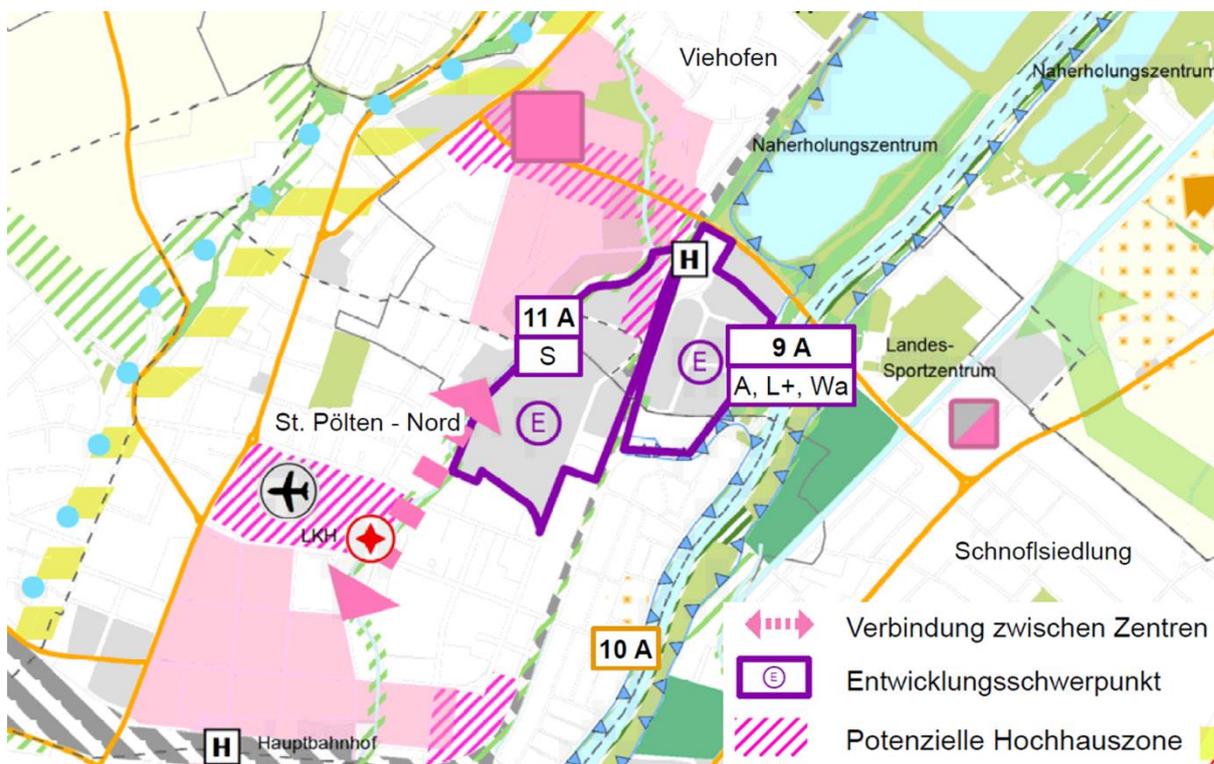


Abbildung 47: Ausschnitt aus der planlichen Darstellung des ISEK 2016 im Bereich Glanzstoff.

Im ISEK ist der Bereich der ehemaligen Glanzstofffabrik als Entwicklungsgebiet mit Entwicklungsschwerpunkt ausgewiesen. Zudem befindet sich auf der Fläche der Umwidmung Gspo auf BK\* eine eingetragene potenzielle Hochhauszone (rosa strichliert).

Somit entspricht die Nutzung als Kerngebiet und somit die Verdichtungsbestrebung in höherem Maße dem Entwicklungskonzept als ein Sportplatz, wie er ursprünglich geplant war. Eine Grünfläche ist in diesem EK nämlich keine in diesem Bereich eingezeichnet.

Summa summarum entsprechen die gegenständlichen Änderungen zur Gänze dem EK der Stadtgemeinde St. Pölten.

#### 14.6. Technische Voraussetzungen

Es bestehen am Standort laut NÖ Atlas keine naturräumlichen Gefahrenhinweise durch Hochwasser (HW100) oder durch einen Wildbach (WLV).

Die Geogene Gefahrenhinweiskarte (GHK) zeigt im Bereich der Umwidmung keine Gefahren durch Rutsch- oder Sturzprozesse.

Es liegen auch keine Hinweise auf eine erhöhte Feuchtlage des Untergrundes laut eBOD vor.

Hinweise auf aktuelle oder geplante Leitungen im Bereich der Änderung finden sich nicht, somit ist die volle Nutzbarkeit des Bereiches in dieser Hinsicht gegeben.

#### Überschneidung mit Altstandort

Laut Verdachtsflächenkataster überschneidet die Umwidmungsflächen auf BK\*-A60 im Norden in großen Teilen mit einem Altstandort (Glanzstoff Austria) bzw. einer Altablagerung (Glanzstoff-Deponie Nord). Aufgrund dessen wurde eine Konsultation an die zuständige Stelle des Landes NÖ (Abteilung Wasserwirtschaft) gestellt.

Folgende Bereiche sind betroffen:

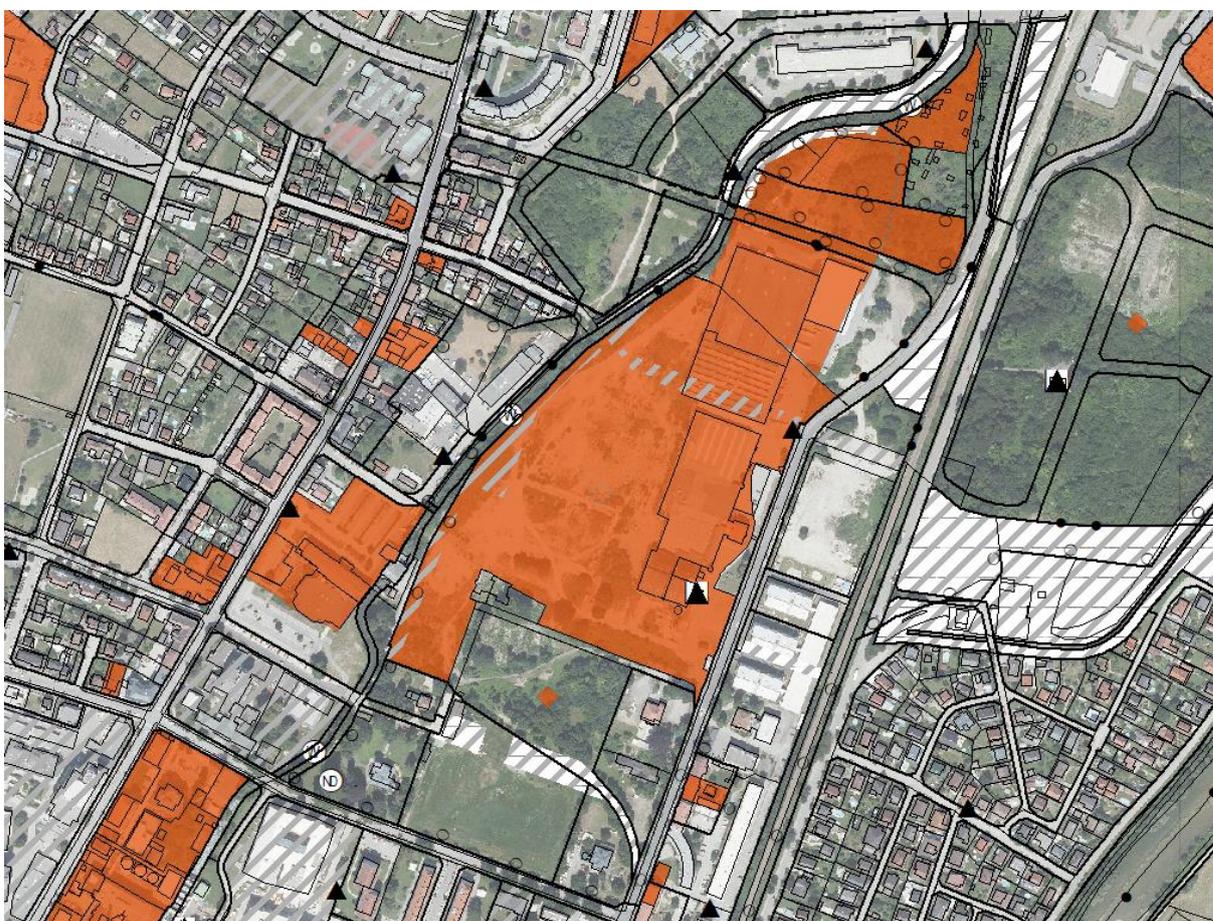


Abbildung 48: Überschneidung des Umwidmungsbereiches mit Altstandort bzw. Altablagerung (orange).

Die Stellungnahme der zuständigen Dienststelle liegt mit der Kennzahl WA2-A-129/011-2024 (Datum: 25.06.2024) vor und besagt Folgendes:

*„Die angeführten Grundstücke 1557/78, 1697, 1813, 1819 in der KG St. Pölten liegen im Bereich eines Altstandorts, der nach Beurteilung durch die Umweltbundesamt GmbH als „gestrichene Verdachtsfläche“ beurteilt wurde.*

*Zur Frage ob der Altstandort die Nutzung der geplanten Widmung beeinträchtigen kann, wird festgestellt, dass aufgrund der Streichung aus dem Verdachtsflächenkataster erfahrungsgemäß nicht mit mehr als kleinräumigen Verunreinigungen zu rechnen ist. Von einer Beeinträchtigung der widmungsgemäßen Nutzung durch den erhobenen Standort kann somit nicht ausgegangen werden.*

*Zur Frage ob durch die widmungsgemäße Nutzung die künftige Sanierung des Standortes verhindert oder maßgeblich erschwert werden kann ist festzustellen, dass aufgrund der bereits durchgeführten Beurteilung des Standortes Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen nicht zu erwarten sind.“*

## 14.7. Verkehrsaspekte

Das Areal ist gut an die Straßeninfrastruktur angebunden. Die neue BK\*-A76 Fläche ist an die geplante Franklstraße im Süden angebunden. Diese wird bei Entwicklung des Areals hergestellt. Eine Widmung als Verkehrsfläche öffentlich (Vö) besteht hier bereits. Im Osten steht mit der Herzogenburger Straße eine ebenso leistungsstarke Gemeindestraße im Bestand zur Verfügung. Diese mündet unweit im Norden in die Landesstraße L5036.

Bei Entwicklung des neuen BK\* Bereiches sind aufgrund der infrastrukturellen Ausstattung des Umfeldes keine Kapazitätsengpässe zu erwarten. Aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Schienen- und Busverkehr) können viele Wege auch komfortabel per Fuß oder mit dem Rad zurückgelegt werden.

### Ziele der Verkehrsverlagerung und -vermeidung

Die neue Fläche BK\* sowie generell alle bestehenden Baulandflächen des gesamten Areals (so auch jene Bereiche die auf BKN\* umgewidmet werden) liegen in ausgezeichneter Lage zur Infrastruktur des öffentlichen Verkehrs. Laut Karte der ÖV Güteklassen im NÖ Atlas liegt die neue Fläche an der Franklstraße in einem Bereich mit städtisch hochrangiger Versorgung (Güteklasse B) und ist somit mitunter am besten aller BK und BW-Flächen des Glanzstoffareals an den ÖV angebunden.

Die restlichen Teile des Glanzstoffareals liegen teilweise auch in Güteklassebereichen C (städtisch/ländlich, sehr gut erschlossen) und D (städtisch/ländlich, gut erschlossen).

Die nächstgelegenen Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sind:

- S-Bahn S40 „St. Pölten Traisenpark“
- Bushaltestelle „St. Pölten Otto-Glöckel-Straße“
- Bushaltestelle „St. Pölten Glanzstoff“
- Bushaltestelle „St. Pölten/Traisenpark / Dr. Adolf-Schärf-Straße
- Bushaltestelle „St. Pölten Matthias-Corvinus-Straße“ u.A.

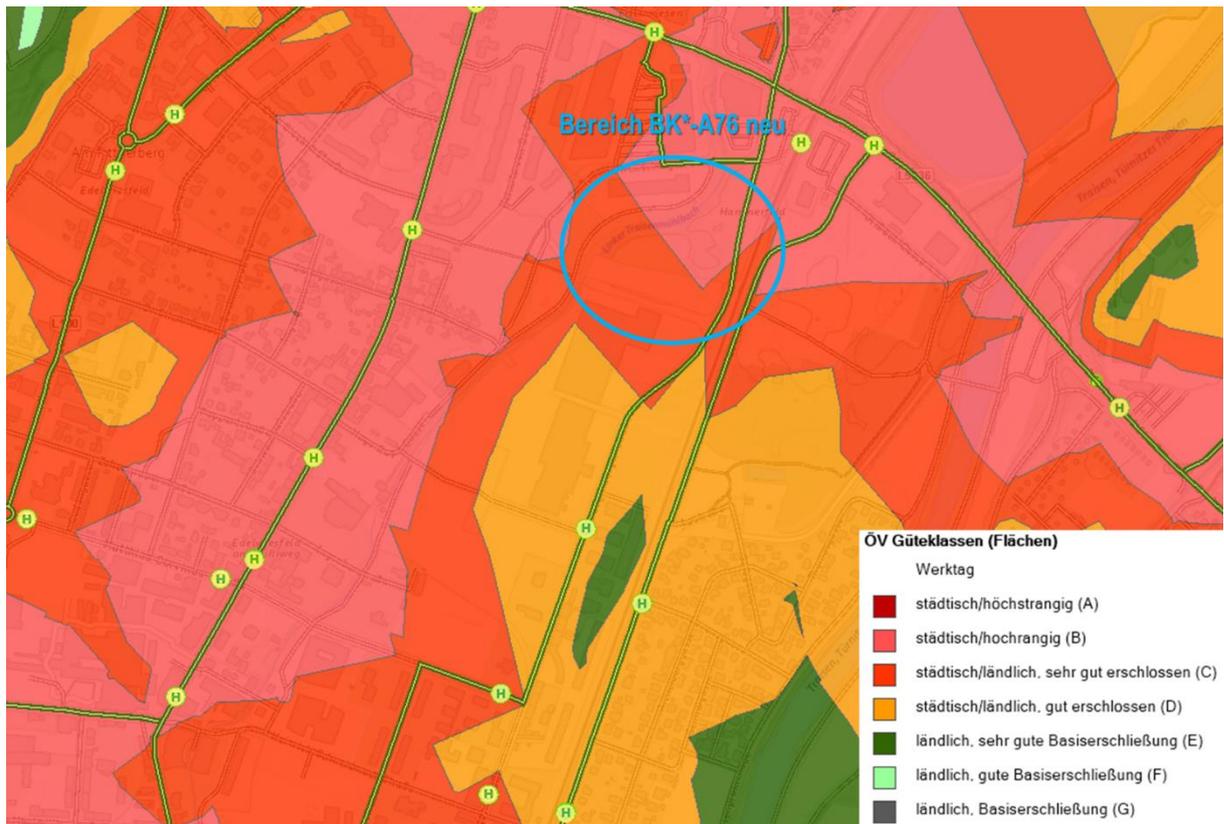


Abbildung 49: Karte der ÖV Güteklassen im Bereich des Glanzstoffareals laut NÖ Atlas.

### Lärmemissionen

Im Bereich der Umwidmung ergeben sich Überschneidungen bezüglich Straßen- und vor allem durch die Eisenbahn verursachten Lärm, da die S-Bahn direkt im Osten parallel zur Herzogenburger Straße / Austrasse an der betroffenen Fläche vorbeiführt.

Gemäß Schienenlärmkarte 2022 ergeben sich hier folgende Belastungen für den künftigen Bereich der BK\*-A76:



Abbildung 50: Karte der Lärmemissionen Schiene im Bereich Glanzstoff (Quelle: lärm.info.at).

Im Zuge der Umwidmungen auf den WWE-Gründen östlich des Glanzstoffareals hat es in den Jahren 2019 und 2024 bereits schalltechnische Untersuchungen gegeben, welche von schneider consult Ziviltechniker GmbH ausgearbeitet wurden. Diese Untersuchungen enthalten Analysen und Messungen, welche auch Bezug auf den gegenständlich betroffenen Bereich im nördlichen Glanzstoffareal nehmen. Dort werden unterschiedliche Lärmschutzmaßnahmen untersucht und Empfehlungen für (bauliche) Maßnahmen zur Lärmreduzierung in den Wohnbauten bzw. in Bezug auf eine anzustrebende Bebauungsregelung für die Entwicklungsbereiche gegeben. Es ist zu erwarten, dass ein Großteil der Ergebnisse dieser Untersuchung auch für das Glanzstoffareal anwendbar ist, zumal hier eine sehr ähnliche Lage zur Schieneninfrastruktur besteht.

Die Dokumente der schalltechnischen Untersuchung liegen den Unterlagen bei, Details sind dort zu entnehmen.

Bei der gegenständlichen Änderung des Glanzstoffareals wird jedenfalls auf die Lärmsituation dementsprechend Rücksicht genommen, als dass folgende Freigabebedingung zusätzlich zu den bestehenden zur Aufschließungszone A76 hinzugefügt wird:

- **Festlegung von erforderlichen und geeigneten Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan**

Somit werden geeignete Lärmschutz und Abschirmungsmaßnahmen gewährleistet, die zu einer Minderung der vorhandenen Belastung führen.

#### Verlegung der Vö

Die Anbindung an bestehende Straßennetze sowie übergeordnete Funktionen bleiben auch nach Änderung uneingeschränkt wie bislang erhalten.

Es ändern sich durch die geringe Verlegung der Vö weder die Sichtweiten im Bereich der Ausfahrt Herzogenburger Straße, die hier in beide Richtungen gerade verläuft, noch kommt es zu einer Reduzierung der Breite der Straßeninfrastruktur.

## **14.8. Umweltaspekte**

Durch die Umwidmung bleiben Abflussverhältnisse unverändert, die Herzogenburger Straße ist mit einem Kanal ausgestattet, welcher potenzielles Regenwasser aufnehmen und unterirdisch ableiten kann.

Mit der großflächigen Ausweisung eines Grüngürtels am Mühlbach sowie am nördlichsten Ende des gesamten Areals wird eine Grünfläche einerseits zum Schutz des Bachlaufes und dessen Ufervegetation und andererseits als Vorsorge zu den Auswirkungen des Klimawandels gesichert. Diese sorgt künftig für eine Kühlung eines potenziellen neuen Stadtviertels und fungiert als Versickerungsfläche für Regenwasser zur Minderung von potenziellen Schäden durch Oberflächenwasser.

Natur- und Landschaftsschutzinteressen bleiben durch die Änderung unberührt, da sich keine solchen Gebiete am Standort und dessen Umgebung befinden.

Historisch und kulturell bedeutsame Bereiche befinden sich keine in der Umgebung, weshalb neue negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild bzw. Ortsbild ausgeschlossen werden können. Das Umfeld ist stark von städtischer Entwicklung geprägt.

### Allgemeiner Artenschutz

Die Fläche im äußersten Norden liegt seit einiger Zeit brach und soll künftig als „Stadtwildnis“ erhalten werden. Am Mühlbach, Ostseite sowie Westseite, wird mittels großzügiger Ausweisungen von Grüngürtelflächen Vorsorge für den Erhalt der Flora und Fauna in diesem ufernahen Bereich getroffen.

Folgende Erkenntnisse konnten aus einer Landschaftsökologie-/Naturschutzuntersuchung, durchgeführt durch das Büro land.schafft am 05.02.2025, gewonnen werden:

#### „4.3. Naturschutzfachliche Beurteilung:

*Aus naturschutzfachlicher Sicht ergeben sich durch die geplante Abänderung keine maßgeblichen Auswirkungen auf den Artenschutz – wenn die o.a. im Landschafts- und Stadtentwicklungskonzept vorgesehenen Maßnahmen zur Grünraumausstattung sowie Erhalt und Absicherung der vorhanden Schutzgüter berücksichtigt werden:*

- a. *Naturnaher Fließgewässerkorridor Mühlbach mit Gehölzkorridor als Wald*
- b. *Ehemaliger Aulandschaftsrest im Zwickel zwischen Mühlbach und Herzogenburger Straße mit dem ehemaligen Verlauf der Brunnader*
- c. *Geschützte Art Biber*

#### 4.4. Weiterführende Empfehlungen:

*Folgende Maßnahmen werden empfohlen:*

- *Schutz und Erhaltung des naturnahen Fließgewässerkorridors Mühlbach durch Absicherung der Uferböschung nach Osten zu – keine weiteren Abgrabungen und Geländeabsenkungen; Abgrenzung des Bachkorridors auf Basis der aktuellen topografischen Situation.*
- *Schutz und Erhaltung des am Mühlbach an beiden Ufern vorhandenen, gewässerbegleitenden Gehölzkorridors als Wald nach dem Forstgesetz und als letztes lokales Auwaldrelikt - keine Rodungen, Fällungen des Bestandes; Abgrenzung des Waldbestandes auf Basis des realen Waldbestandes und der aktuellen Abgrenzung (Grundlage Orthofoto-Reihe seit 2001).*
- *Schutz und Erhaltung des ehemaligen Aulandschaftsrests im Zwickel zwischen Mühlbach und Herzogenburger Straße mit der ehemaligen Brunnader, als feuchter Reliktstandort mit Entwicklungspotential.*
  - *keine weiteren Erhaltungsmaßnahmen (ausgenommen Neophyten-Kontrolle), Entwicklung im Sinne eines „Stadt-Wildnisgebietes“, als letzter Au-Rest in diesem Stadtteil, gleichzeitig Trittstein entlang des Mühlbaches und zur Traisen, mit Revitalisierungspotential der ehemaligen Brunnader; Abgrenzung dieser Zone auf Basis der topografischen Situation (gegenüber Mühlbach), des Verlaufes der ehemaligen Brunnader (= Parz. 423/6 KG Viehofen) und des aktuellen Waldbestandes (Grundlage Orthofoto-Reihe seit 2001).*
- *Schutz und Erhaltung des vorhandenen Biber-Vorkommens im Mühlbach und im Planungsgebiet durch die Ausweisung der Waldflächen und des Stadt-Wildnisgebietes, das die Kernzone des Biber-Reviere umfasst und so einen Rückzugsraum erhält – keine Fang- und Absiedlungs-Maßnahmen, solange der Biber-Bestand den Mühlbach, den Wald und das Stadt-Wildnisgebiet nicht negativ beeinflusst.*
- *Entsprechende Abänderungen der Grüngürtel-Abgrenzungen (= ausreichende Puffer lt. Naturstand) und -Kategorien im Flächenwidmungsplan auf Basis der o.a. Zielsetzungen (Bachkorridor zu Ggü-8, Aulandschaftsrest zu Ggü-ö) – keine Ausweisung von weiteren Grünland-Park-Nutzungen, diese sind weiter südlich und westlich davon bereits*

*vorhanden, die Grüngürtel sind im Sinne von naturnahen Wald- und Stadtwildnis-Zonen anzusprechen.*

- *Keine eigene Ausweisung eines öffentlichen Fuß- und Radweges zur Nord-Süd-Querung des Baulandes entlang des Mühlbaches, sondern kombinierte Erschließung des Gebietes innerhalb der Bebauung; keine Querung der Stadtwildnis (O-W oder N-S) oder des Mühlbaches (O-W) aus dem Baulandgebiet heraus.*

*Die o.a. Empfehlungen wurden in Form einer kooperativen Planung bereits mit der Stadtplanung St. Pölten und in Abstimmung mit der Liegenschaftsverwaltung bei Ausarbeitung der gegenständlichen gutachterlichen Stellungnahme so durchgeführt, dass die vorgelegte Flächenwidmungsplanabänderung für diesen Änderungspunkt bereits im Detail daran angepasst wurde.“*

Das Gutachten liegt den Auflageunterlagen bei.

## 15. ÄNDERUNGSPUNKT 15

KG. St. Pölten

Grdst. .1014/1, .1014/2, 278/137

(auf Planblatt 7035-5303 und 7034-5101)

Umwidmung

von Grünland – Land- und Forstwirtschaft  
auf Grünland-Sportstätte

von Grünland – Land- und Forstwirtschaft  
auf Verkehrsfläche öffentlich

von Grünland-Sportstätte  
auf Verkehrsfläche öffentlich

### 15.1. Örtliche Situation

Folgende Abbildung zeigt die Situation im unmittelbaren Umfeld der Änderung des Flächenwidmungsplanes:

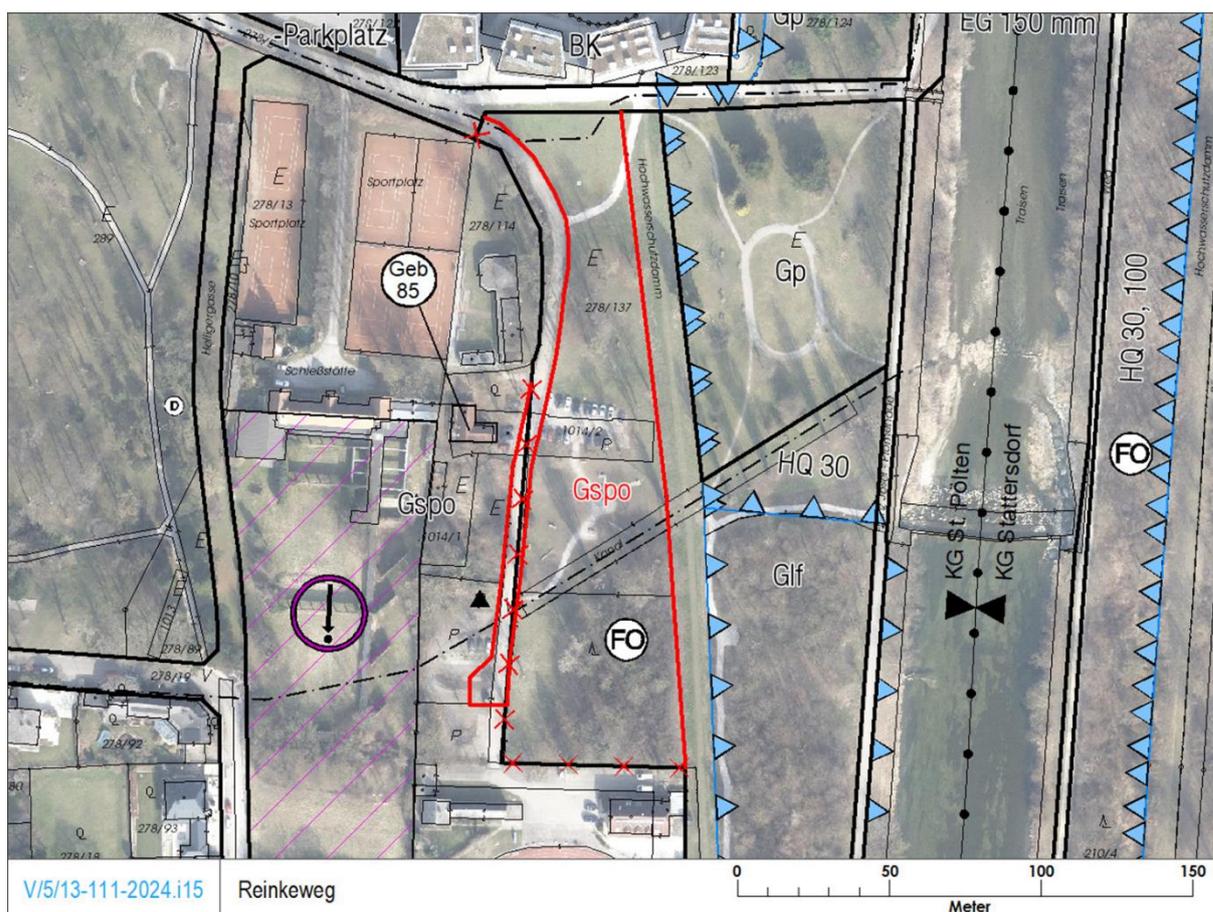


Abbildung 51: Darstellung des Änderungspunktes 15 auf Basis des Orthofotos.

Änderungspunkt 15 befindet sich im westlichen Nahbereich zur Traisen, welche hier die Grenze zwischen den Katastralgemeinden St. Pölten und Stattersdorf darstellt. Das Umfeld der Umwidmung ist einerseits durch einen sportlichen Schwerpunkt im Westen und Süden und einen Kerngebiet-Schwerpunkt im Norden geprägt. Im Nahbereich befinden sich der Sportplatz

der Sportunion, die Tennisplätze des Union Parkclubs sowie eine Schießsportanlage am Reinkeweg. Im Osten wird das Areal vom Hochwasserschutzdamm der Traisen begrenzt.

## 15.2. Konsultationen

Folgende Konsultationen wurden für diesen Änderungspunkt aufgrund von im Zuge des SUP Screening aufgetretener naturräumlicher Gefährdungen und/oder potenzieller Planungskonflikte gestellt:

Dienststelle	Stellungnahme eingetroffen (z. Zeitpunkt der Erstellung des Berichts)	Kennzahl	Datum
Bezirksforstinspektion St. Pölten	ja	zu PLL1-A-241/021	27.05.2024

## 15.3. Planung

Geplant ist, das Areal zwischen den Tennisanlagen des Union Tennis Parkclub (Widmung Gspo) und der Parkanlage „Praterlounge“ (Widmung Gp) ebenso widmungstechnisch als Flächen für Erholung und Freizeit zu sichern und als Grünland-Sportstätte auszuweisen und somit die bestehende Gspo-Fläche in diesem Bereich zu vergrößern.

Bislang war das Areal der Umwidmung als Grünland – Land- und Forstwirtschaft gewidmet, allerdings besteht hier keine land- und forstwirtschaftliche Nutzung mehr. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der Nähe zur Innenstadt soll dieses Areal für die Freizeitgestaltung der St. Pöltener Bevölkerung verwendet werden.

Geplant ist in diesem Bereich unter anderem die Errichtung eines Fahrradspielplatzes. Somit weist der gesamte Bereich westlich der Traisen rund um den Reinkeweg künftig ein noch diverseres Sportangebot auf. Mit der Erweiterung wird die Bedeutung dieses Bereiches als Freizeitareal weiter gestärkt.

Folgende Maßnahmen sollen in der Flächenwidmung vollzogen werden:

- Widmung großer Teile des Gst. 278/137 als Grünland-Sportstätte (Gspo)
- Sicherung der öffentlichen Erschließung durch Widmung einer öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) am Reinkeweg, welche an einem Umkehrplatz im Bereich des Parkplatzes des Sportunion Sportplatzes endet.



Abbildung 52: Ansicht auf die künftige Gspo im Bereich südlich der dz. Hundenauslaufzone, Blickrichtung Norden.



Abbildung 53: Bereich nördlich des Parkplatzes beim Hochwasserschutzdamm.



Abbildung 54: Nördlichster Teil der Gspo-Umwidmungsfläche südlich der Clichystraße.

### Abgrenzung

An der Abgrenzung der Sportwidmung Gspo orientiert sich im Osten am Hochwasserschutzdamm, im Westen am Bestand des Zufahrtsweges, welcher als öffentliche Verkehrsfläche umgewidmet werden soll. Im Süden geht das Areal in eine weitere Gspo-Fläche über, sodass hier die Widmungsgrenze aufgehoben werden kann.

## **15.4. Änderungsanlass**

Es liegt ein Anlass zur Änderung des FWP gemäß §25 Abs. 1 Z5 des NÖ ROG 2014, „wenn dies zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient“ vor.

Im Stadtentwicklungskonzept ist der Bereich der Umwidmung als Fläche für Erholung, Spiel, Sport oder für eine Parkanlage vorgesehen. Somit werden mit der Realisierung der Gspo-Widmung die Ziele und Maßnahmen des EK umgesetzt.

## 15.5. Übergeordnete Planungen

Wie bereits im Änderungsanlass ausgeführt, entspricht die Umwidmung dem ISEK 2016, da der Bereich in der Darstellung des Entwicklungskonzeptes für eine Nutzung als Erholungsfläche, Park, Spiel- oder Sportplatz vorgesehen ist.

Mit der Änderungsmaßnahme wird sowohl wertvoller Grünraum in Mitten der bebauten Strukturen zur Verbesserung des Stadtklimas als auch ein wertvoller, für die Bevölkerung zugänglicher Freizeitraum in der wachsenden Stadt gesichert.

Folgende Abbildung zeigt einen Auszug aus dem ISEK 2016 im Bereich südöstlich von St. Pölten Mitte an der Traisen:

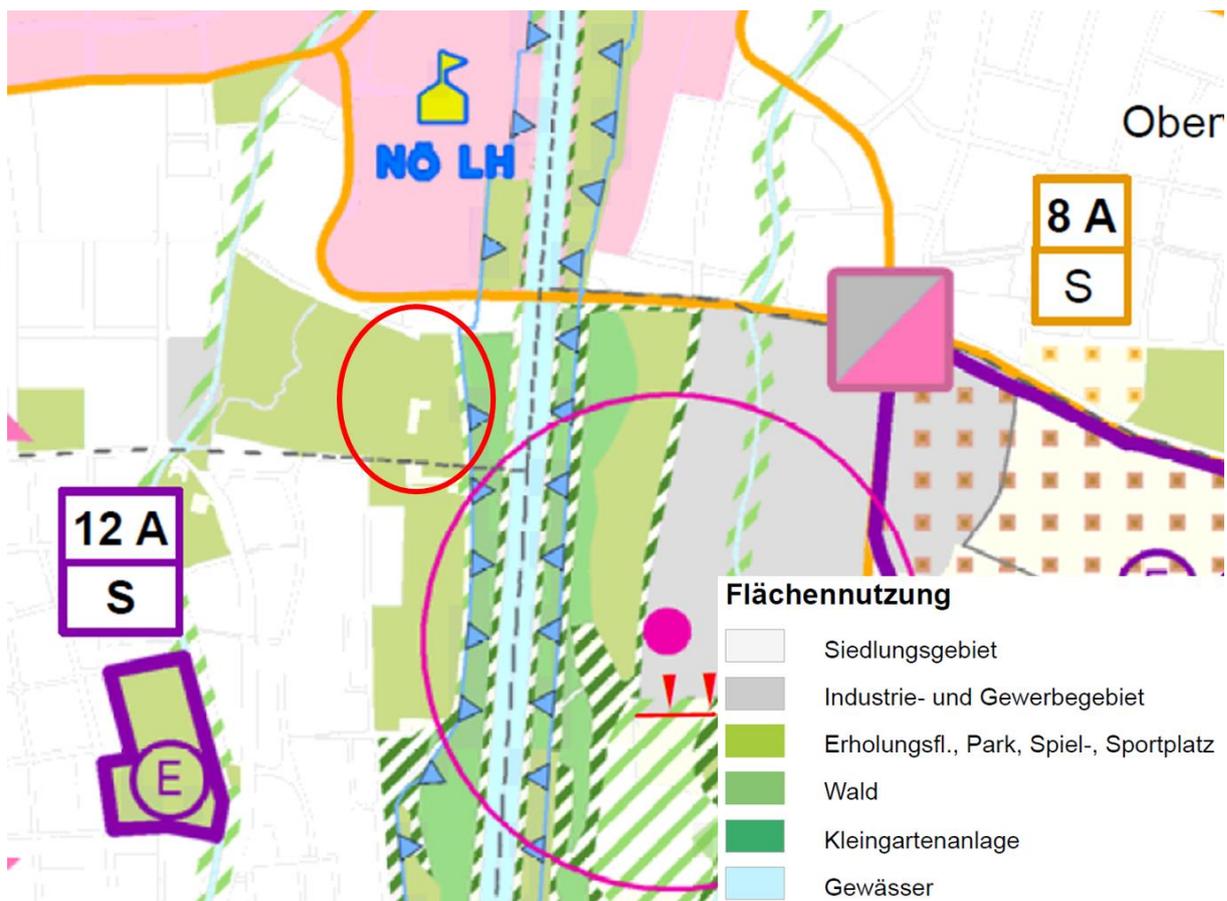


Abbildung 55: Auszug aus dem Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde (ISEK 2016) im Bereich der Umwidmung (roter Kreis).

## 15.6. Technische Voraussetzungen

### Überschneidung mit Forstfläche

Im südlichen Bereich des Gst. 278/137 überschneidet mit der Umwidmung laut Waldentwicklungsplan (WEP) eine Waldfläche mit Schutzfunktion. Aus diesem Grund wird eine Konsultation an die zuständige Bezirksforstinspektion gestellt. Diese liegt bereits vor und ergibt folgenden Befund des Forstsachverständigen der Bezirksforstinspektion St. Pölten:

*„Zu der angefragten Umwidmung des Gst. Nr. 278/137, KG St. Pölten ist folgendes festzuhalten:*

*Das betreffende Grundstück weist mit Grundbuchsauszug vom 27. Mai 2024 eine Nutzungsart Wald von 3.151 m<sup>2</sup> auf.*

Die Ausweisung nach dem WEP zeigt mit der Codierung 333 die höchste Schutz-, Wohlfahrts- und Erholungsfunktion für dieses Grundstück.

Im Luftbild erscheint die tatsächliche Waldfläche etwas kleiner zu sein, es ist jedoch auf der Fläche unzweifelhaft Wald nach den Kriterien des Forstgesetzes vorhanden. Vor einer Nutzung dieser Grundstücksfläche für andere Zwecke als die der Waldkultur ist daher jedenfalls ein Rodungsverfahren zu führen, dem aufgrund der geringen Waldausstattung der KG St. Pölten mit 4,4 % und dem gesamten Gemeindegebiet Stadt Pölten-Stadt mit derzeit 15,1 % ein hohes öffentliches Interesse zugrunde liegen muss.

Durch die Lage zwischen dem Grünlandstreifen der Traisen und der bestehenden Unionssportanlage erscheint jedoch eine Umwidmung im Zusammenhang mit der bestehenden Sportanlage zielführend, da Erweiterungen der bestehenden Anlage naturgemäß nur in der Nachbarschaft möglich sind. Aus heutiger Sicht kann daher eine forstfachliche Beurteilung positiv ausfallen und einer Umwidmung grundsätzlich zugestimmt werden.

**Bei Vorlage eines entsprechenden, widmungsgemäßen Projektes kann auf Basis der heute vorliegenden Unterlagen und Rahmenbedingungen mit einer Bewilligung für einen Rodungsantrag gerechnet werden.** Zum Ausgleich des Verlustes der Waldflächen muss aber mit der Vorschreibung einer Kompensationsleistung gerechnet werden.

**Als Kompensationsmaßnahmen wäre aus heutiger Sicht eine Ersatzaufforstung im dreifachen Ausmaß der dann tatsächlich benötigten Rodungsfläche einzufordern.**

Es darf darauf hingewiesen werden, dass eine abschließende Beurteilung des Rodungsverfahrens naturgemäß nicht vorweggenommen werden kann, sodass die oben dargestellten Überlegungen nur auf Basis der heutigen Beurteilungsgrundlagen gelten.

**Dem Wunsch einer Umwidmung kann jedoch aus forstfachlicher Sicht zugestimmt werden.“**

#### Weitere Voraussetzungen

Es bestehen am Standort laut NÖ Atlas keine naturräumlichen Gefahrenhinweise durch Hochwasser (HW100) oder durch einen Wildbach (WLV). Der Bereich ist durch einen Hochwasserschutzdamm im Osten vom Überflutungsbereich der Traisen geschützt.

Die Geogene Gefahrenhinweiskarte (GHK) zeigt im Bereich der Umwidmung keine Gefahren durch Rutsch- oder Sturzprozesse.

Altstandorte oder Altablagerungen, die auf eine Verunreinigung des Bodens hinweisen könnten, befinden laut Verdachtsflächenkataster keine am Standort oder in dessen Nahbereich.

Hinweise auf aktuelle oder geplante Leitungen finden sich im Flächenwidmungsplan. Im Bereich südlich des Parkplatzes auf Gst. 1014/2 verläuft ein Kanal in Ost-West-Erstreckung in Richtung Traisen.

## **15.7. Umweltaspekte**

Durch die Umwidmung bleiben Abflussverhältnisse unproblematisch, da sich der Bereich in keinem Überflutungsgebiet befindet sowie keine Hangwasserfließwege größerer Dimension kreuzen.

Natur- und Landschaftsschutzinteressen bleiben unberührt, da sich keine solchen Gebiete in der näheren Umgebung befinden. Der Umwidmungsbereich ist von stark anthropogener Prägung und wird bereits jetzt parkähnlich genutzt.

### Allgemeiner Artenschutz

Die Fläche ist von stark anthropogener Prägung und wird bereits parkähnlich bzw. als Freizeitraum genutzt. Im Umfeld befinden sich zahlreiche andere Sportareale (Tennis, Fussball, etc.). Eine forst- oder landwirtschaftliche Nutzung im Sinne eines Ackerbaus besteht hier nicht, insofern entspricht die Widmung Gf hier nicht mehr dem aktuellen Stand der tatsächlichen Nutzung. Die betroffenen Grünflächen werden regelmäßig gemäht, sodass diese als Erholungsräume für die Bevölkerung genutzt werden können.

Südlich des Parkplatzes befindet sich eine Hundeauslaufzone mit diversen Sitzmöglichkeiten.



Abbildung 56: Aktuelle Hundeauslaufzone südlich des Parkplatzes.

## 16. ÄNDERUNGSPUNKT 16

KG. Stattersdorf

(auf Planblatt 7035-5302)

Grdst. .208/1, .209/1, .209/2, .209/3, .210, .211, .212, .214, .215, .216, .219, .221, .222, .223/1, .223/2, .224, .225, .226, .227, .228, .229, .231, .232, .233, 473, 110, 111, 113, 114, 115, 119, 126, 127

Umwidmung

von Bauland-Kerngebiet

auf Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung – maximal zulässige Geschosßflächenzahl 4,5

### 16.1. Örtliche Situation

Folgende Abbildung zeigt die Situation im unmittelbaren Umfeld der Änderung des Flächenwidmungsplanes:

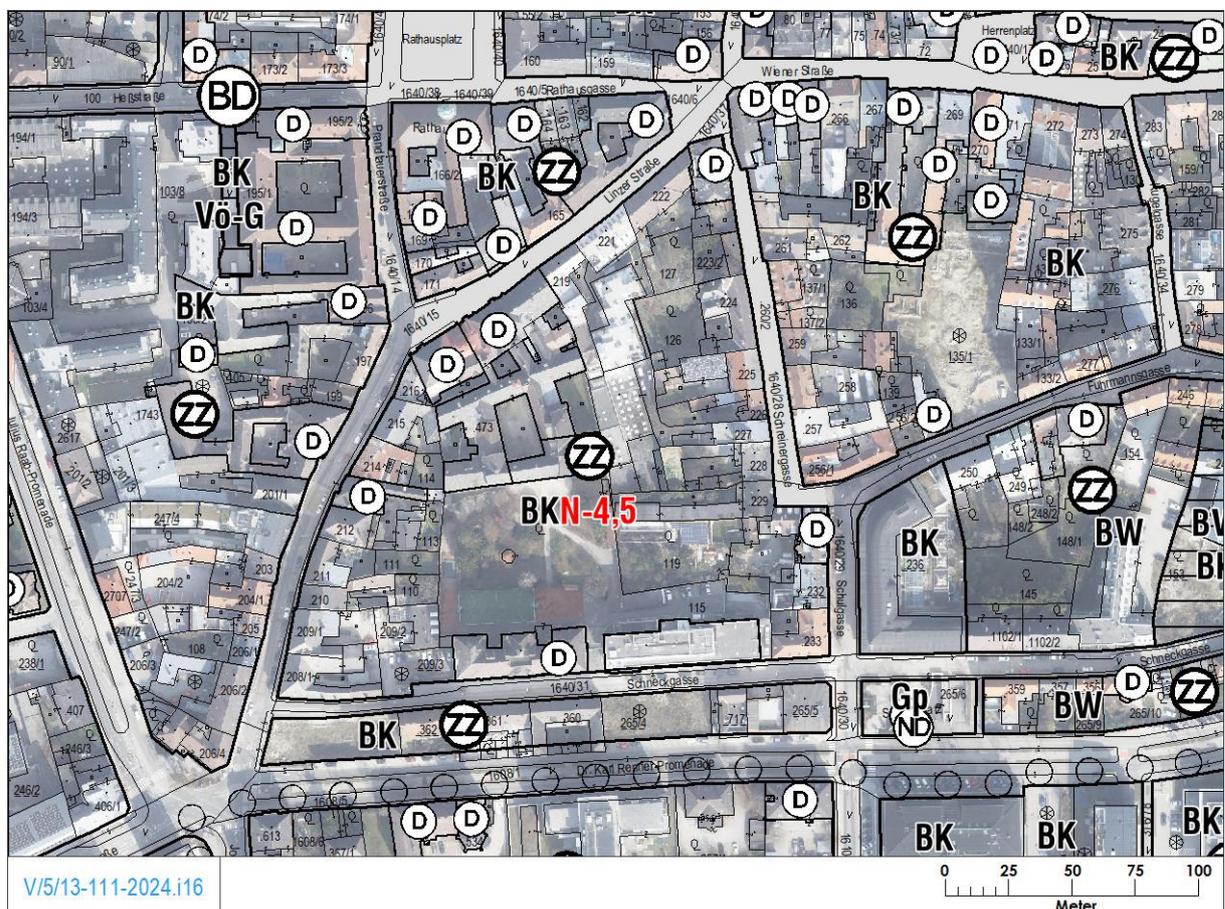


Abbildung 57: Darstellung des Änderungspunktes 16 auf Basis des Orthofotos.

Änderungspunkt 16 liegt in der St. Pöltner Innenstadt, im Bereich der Herz-Jesu-Kirche. Das Umfeld der Umwidmungsfläche ist hauptsächlich von Kerngebietsnutzung geprägt. Der Bereich der Änderung wird im Norden und Westen von der Linzer Straße, im Osten von Schreiner- und Schulgasse und im Süden von der Schneeggasse begrenzt.

### 16.2. Konsultationen

Im Zuge dieses Änderungspunktes mussten keine Konsultationen aufgrund aufgetretener naturräumlicher Gefahrenpotenziale oder Planungskonflikte durchgeführt werden.

### 16.3. Planung und Änderungsanlass

Laut NÖ ROG 2014 besteht bei Bauland mit einer Geschoßflächenzahl von über 1 widmungstechnischer Handlungsbedarf. Solche Bereiche (Wohn- und Kerngebiete) sollen in aktuellen und zukünftigen Widmungsverfahren mit dem Widmungszusatz „nachhaltige Bebauung“ und der maximal zulässigen Geschoßflächenzahl versehen werden. Damit wird eine verdichtete Bebauung und kontrollierte Entwicklung, vor allem in den Ortszentren, ermöglicht.

Änderungsanlass für die Widmung auf BKN im Rahmen des Änderungspunktes 16 ist eben die angesprochene Überschreitung der für „normales“ Kerngebiet vorgesehenen Geschoßflächenzahl von maximal 1,0 beim geplanten Areal. Zudem bedingen die Festlegungen des Bebauungsplanes eine Umwidmung auf Kerngebiet mit nachhaltiger Bebauung.

Um der Stadtgemeinde die im örtlichen Raumordnungsprogramm niedergeschriebene Entwicklung und Verdichtung des Zentrums zu ermöglichen, soll in gegenständlichem Bereich die Widmung Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit einer höchstzulässigen Geschoßflächenzahl von 4,5 festgelegt werden. Die Höhe der Festlegung richtet sich nach dem in diesem Baublock vorhandenen Geschossflächenzahlen. Die Dichte ist hier grundsätzlich bereits hoch und die Bebauungsweise in den meisten Teilen geschlossen. Zudem soll eine künftige bauliche Entwicklungsmöglichkeit gegeben werden und somit die GFZ nicht zu eng bemessen werden.

Im Bebauungsplan sind große Teile des Baublocks bereits als geschlossen und mit einer maximalen Bebauungsdichte von 100 % eingetragen. In den südwestlichen Bereichen sind Bauklassen von bis zu Bauklasse II festgelegt, in den Bereichen an der Linzer Straße und der Schreinergerasse teils bis zu Bauklasse IV. Hier ergeben sich somit auf Basis der Bebauungsplanung GFZ Zahlen von bis zu 4,0 bei vollständiger Ausnützung der Bestimmungen. Inklusiv einer geringen Entwicklungsmöglichkeit soll daher eine maximal zulässige GFZ von 4,5 in der BKN Widmung festgelegt werden. Somit wird ein harmonisches Gesamtbild des Baublocks gewährleistet.

Folgende Abbildungen zeigen die örtliche Situation:



Abbildung 58: Ansicht auf das Areal von der Linzer Straße in Richtung Nordosten (Quelle: Google Street View).



Abbildung 59: Ansicht auf das Areal von der Schulgasse in Richtung Nordwesten (Abb. oben) und vom Riemerplatz in Richtung Süden (Abb. unten) (Quelle: Google Street View).

### Abgrenzung

Die Abgrenzung der Widmungsfläche erfolgt anhand der bisherigen Fläche des Bauland-Kerngebietes (BK), welche den gesamten Baublock zwischen Riemerplatz / Linzer Straße im Norden und Schneckgasse im Süden umfasst.

## **16.4. Übergeordnete Planungen**

Die Fläche des geplanten Kerngebietes mit nachhaltiger und somit künftig verdichteter Verbauung ist im integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) aus 2016 planlich im Bereich der Zentrumszone und somit im Kernbereich St. Pöltens gelegen.

Folgende Abbildung zeigt einen Auszug aus dem ISEK 2016 im Bereich St. Pölten Mitte:

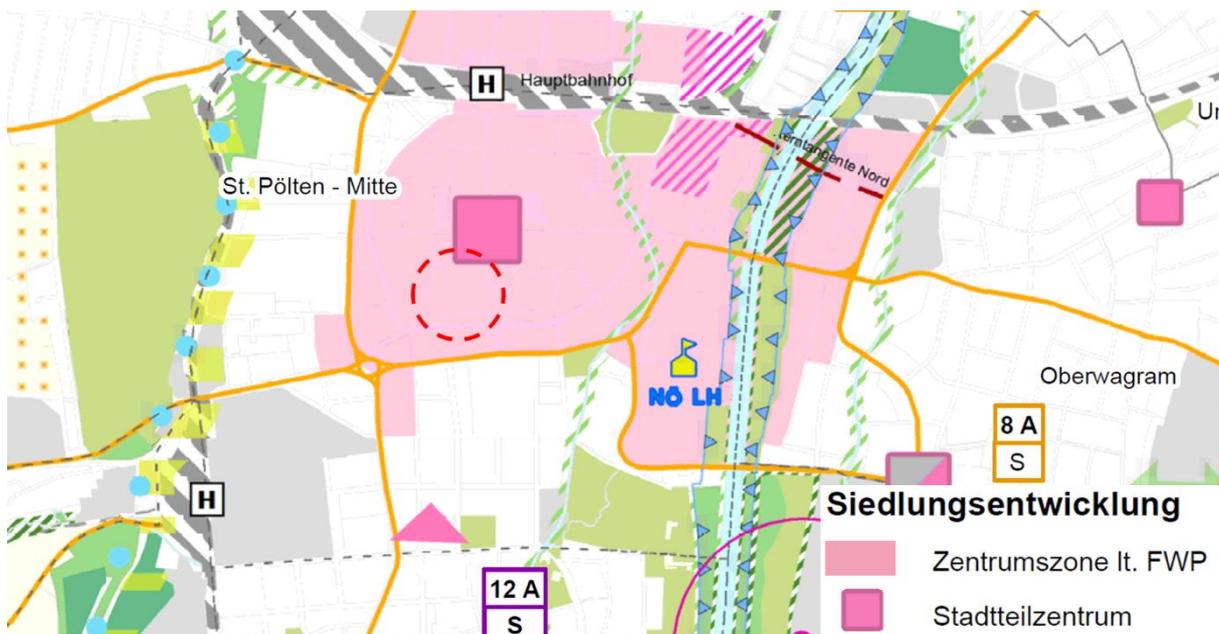


Abbildung 60: Auszug aus dem Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde (ISEK 2016) im Bereich St. Pölten Mitte.

Auch in textlicher Form finden sich einige Zielsetzungen und Maßnahmen im ISEK, welche das geplante Vorhaben der Verdichtung unterstützen:

- Strategische Schwerpunkte des Landschaftskonzepts 2010, welches Teil des ISEK ist: „Bei der weiteren Siedlungsentwicklung ist die Verdichtung der Stadt anzustreben (bei Minimierung von Flächenverbrauch und Versiegelung) [...].“ (ISEK 2016, S. 49)
- Allgemeine Zielsetzungen des Entwicklungskonzepts in Bezug auf die Siedlungsentwicklung:
  - „Nachverdichtung des Siedlungsgebiets vorrangig vor Siedlungserweiterung, insbesondere Nutzung zahlreicher Siedlungsbrachen [...].“ (ISEK 2016, S. 59)
  - „Entwicklung von / Stärkung bestehender Stadtteilzentren“ (ISEK 2016, S. 59)

## 16.5. Verkehrsaspekte

Das Areal liegt in einem Bereich, welches durch kapazitätsstarke Straßeninfrastruktur verfügt. Vor allem mit der Bundesstraße B1 steht hier eine leistungsstarke Straße in der Nähe zur Verfügung. Für den motorisierten Verkehr sind hier vor allem auch die Linzer Straße und die Schneckgasse essentiell. Hier bestehen zum größten Teil die Ausfahrten für PKW.

Das Stück der Linzer Straße bis zum Riemerplatz sowie die Schreinergerasse sind eine Fußgängerzone und somit für den Individualverkehr nicht befahrbar. Die Schulgerasse ist im Bereich des Hotels Metropol als Begegnungszone ausgewiesen.

Bei einer weiteren Verdichtung und somit Erhöhung der Frequenz dieses Bereiches sind kein Kapazitätsengpass zu erwarten, da aufgrund der verkehrsgünstigen Lage der nicht motorisierten Verkehrsträger mit keiner signifikanten Erhöhung des motorisierten Verkehrs zu rechnen ist. Die Alltagswege sind hier ausgezeichnet zu Fuß oder mit dem Rad zu bewältigen, da die St. Pöltner Innenstadt mit allen Gütern des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe liegen.

Die bestehende Verkehrsinfrastruktur kann somit weiterhin als funktionsgerecht und ausreichend bezeichnet werden. Eine neue Verkehrserschließung muss aufgrund des Bestandes nicht hergestellt werden.

Ziele zur Verkehrsvermeidung und -verlagerung

Aufgrund der zentralen Lage und der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr können in diesem Bereich viele Wege ohne PKW zurückgelegt werden. Bei Erhöhung der Dichte ist daher wie erwähnt eine Erhöhung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) nur in untergeordnetem Maße zu erwarten.

An der Linzer Straße Ecke Schneckgasse steht mit dem Stadtbus eine Infrastruktur des Öffentlichen Verkehrs zur Verfügung. Andere Bushaltestellen sowie der Bahnhof sind in einer Gehweite von unter 10 min komfortabel erreichbar.

**16.6. Umweltaspekte**

Das Areal weist keine neuen naturräumlichen Gefahrenpotenziale auf. Es wird von einem bestehenden und bereits bebauten Bauland-Kerngebiet ausgegangen, somit wurde die Baulandeignung bereits festgestellt.

Das Umfeld ist von weiteren Kerngebieten sowie Bereichen mit einer wohnlichen Nutzung geprägt. Konfliktrichtige Nutzungen befinden sich keine im Nahbereich und es wird durch die Widmungsänderung auch nicht an solche Flächen herangerückt.



Loosdorf, am 26.08.2024

DI Herfrid Schedlmayer

## C. ANHANG

### C1. ANLAGE 1 – zu ÄP3 – Stellungnahme RU1 zu Geb 90 Ochsenburg

Von: Lackenbucher Michael (RU1) <Michael.Lackenbucher@noel.gv.at>  
Gesendet: Freitag, 9. September 2022 09:15  
An: stadtplanung@st-poelten.gv.at  
Cc: Nagelhofer Severin (RU1) <severin.nagelhofer@noel.gv.at>  
Betreff: V5/25/13-0-2022/dB

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

Ihrem Ersuchen vom 23. August 2022 entsprechend, darf ich auf Grundlage der übermittelten Unterlagen die rechtliche Zulässigkeit einer Umwidmung und Ausweisung des im Jahre 1976 auf dem Grundstück Nr. 452 der Katastralgemeinde Ochsenburg errichteten, baubehördlich bewilligten Ausnehmerhauses als erhaltenswertes Gebäude im Grünland („Geb“) beleuchten.

Das gegenständliche Grundstück mit dem Ausnehmerhaus steht im Eigentum von [REDACTED] und ist Teil einer aktiv betriebenen Landwirtschaft.

#### **Zur Widmung als erhaltenswertes Gebäude im Grünland:**

Gemäß § 20 Abs. 2 Z 4 NÖ ROG 2014 setzt jede Widmung als „Geb“ ein bestehendes, baubehördlich bewilligtes Hauptgebäude voraus, welches das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigt. Weiters darf das Gebäude keiner der im Gesetz angeführten Naturgefahren ausgesetzt und muss seine Verkehrserschließung gewährleisten sein.

Sofern diese Anforderungen erfüllt sind ist zu prüfen, ob auch ein gesetzlich anerkannter Anlass zur Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes vorliegt.

§ 25 Abs. 1 NO ROG 2014 regelt Fälle, in welchen ein örtliches Raumordnungsprogramm abgeändert werden darf.

Konkret darf ein örtliches Raumordnungsprogramm abgeändert werden:

1. wegen eines rechtswirksamen Raumordnungsprogrammes des Landes oder anderer rechtswirksamer überörtlicher Planungen,
2. wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen,
3. wegen Löschung eines Vorbehaltes,
4. wenn sich aus Anlass der Erlassung oder Abänderung des Bebauungsplanes eine Unschärfe des örtlichen Raumordnungsprogrammes zeigt, die klargestellt werden muss,
5. wenn dies zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient,
6. wenn im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer Bauland in Grünland umgewidmet werden soll, wobei die geschlossene Siedlungsentwicklung nicht beeinträchtigt und die Ausnützung günstiger Lagevorteile nicht verhindert wird,
7. wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient.

Steht fest, dass die genannten Anforderungen an ein erhaltenswertes Gebäude im Grünland erfüllt sind und ein gesetzlich anerkannter Anlass zur Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes vorliegt, erscheint eine Widmung als Geb gesetzeskonform.

Die Ansicht, dass ein Ausgedingehaus bzw. Ausnehmerhaus immer mit dem landwirtschaftlichen Betrieb verbunden sein bzw. bleiben müsse, teile ich nicht. Die insbesondere deshalb, weil nach dem Motivenbericht vom 4.11.2014 zu § 20 Abs. 2 Z 1a NÖ ROG 2014 für ein vor Beendigung der Landwirtschaft aus dem Hofverband herausgelöstes Wohngebäude später nicht neuerlich ein Ersatzwohngebäude bewilligt werden kann. Aus dieser Formulierung leite ich ab, dass ein Abtrennen (z.B. durch Grundteilung) eines (der maximal drei) Wohngebäudes aus dem Hofverband grundsätzlich zulässig ist. Dies jedoch mit der Konsequenz, dass ein Bedarf für ein weiteres Wohngebäude der bestehenden Landwirtschaft in Zukunft nicht mehr begründbar sein wird.

Ausgehend von einem im Jahre 1976 als „Ausgedingehaus“ baubehördlich bewilligten Gebäude mit nach wie vor aufrechtem Konsens, obliegt es daher der Behörde nach den erwähnten Kriterien zu beurteilen, ob im gegenwärtigen Zeitpunkt dessen Widmung als erhaltenswertes Gebäude im Grünland – allenfalls verbunden mit Instrumenten der Vertragsraumordnung (§ 17 NÖ ROG) und/oder Einschränkungen iSd § 20 Abs. 2 Z 4 NÖ ROG - möglich ist.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Lackenbacher