



Architektur
Gutachten
Raumplanung
Projektentwicklung

Architekt **NEUBAUER**

FN 267719f

ZT GmbH

7400 Oberwart • Schulgasse 1
Tel 03352/34211 • Fax+4 • Mobil 0664/5341749
office.arch@aon.at • www.archneubauer.at

UMWELTBERICHT

Gem. §10 Abs. 1 Burgenl. Raumplanungsgesetz

Strategische Umweltprüfung - Umwelterheblichkeitsprüfung

Flächenwidmungsplan Oberwart 6. Änderung

Aus urheberrechtlichen Gründen wurden Bilder und Karten
entfernt – das Originaldokument kann auf Anfrage übermittelt
werden

27.10.2009

GZ 0820 SUP

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung	3
1.1. SUP – Pflicht	3
1.2. Untersuchungsgegenstand	5
1.3. Darstellung und Erläuterung des Planes	5
1.3.1. Ziele und Anlass	5
1.3.2. Wesentliche Planinhalte	6
1.3.3. Beziehung zu anderen relevanten Plänen und Programmen	19
2. Merkmale der Umwelt/derzeitiger Umweltzustand - zukünftige Auswirkungen	22
2.1. Schutzgut Mensch	22
2.2. Landschaft, Landschaftsbild	22
2.3. Luft	24
2.3.1. Bewertung der Luftgüte Ist – Situation	24
2.3.2. Emissionsanalyse	25
2.4. Verkehr	27
2.5. Abfall, Wasser	28
2.6. Gefährdungspotentiale	29
2.6.1. Rutschungen	29
2.6.2. Hochwasser	31
2.7. Fauna und Flora	32
2.8. Sachgüter und kulturelles Erbe	32
2.9. Natura 2000 – Gebiete	32
3. Planalternativen	33
3.1. Betriebsgebiete	33
3.2. Wohngebiete	34
4. Umweltauswirkungen – Maßnahmen zu deren Verringerung oder Ausgleich	35
4.1. Betriebsgebiete	35
4.1.1. Strukturierung Betriebsgebiete hinsichtlich Emissionen/Immissionen	36
4.2. Wohngebiete	36
4.3. Grünräume	37
5. Zusammenfassung	38
5.1. Ergebnis Umweltauswirkungen	38
5.1.1. Betriebsgebiete	38
5.1.2. Wohngebiete	39
5.2. Auflagen	40
5.3. Empfehlungen	40
5.4. Stellungnahmen zum Umweltbericht	41
5.4.1. Stellungnahme Landesumweltanwalt	41
5.4.2. Stellungnahme Landschaftsschutz	42

UMWELTBERICHT

Gem. §10 Abs. 1 Burgenl. Raumplanungsgesetz

Strategische Umweltprüfung - Umwelterheblichkeitsprüfung

Flächenwidmungsplan Oberwart 6. Änderung

1. Einleitung

1.1. SUP - Pflicht

- (1) Gemäß § 10a Abs. 1 – 3 Bgld Raumplanungsgesetz besteht für Landesraumordnungspläne und Entwicklungsprogramme die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, Umwelterheblichkeitsprüfung für folgende Fälle, wenn durch sie gem. Abs. (1)
- a) der Rahmen für die künftige Genehmigung von Vorhaben nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 gesetzt wird, oder
 - b) Europaschutzgebiete im Sinne des § 22b Bgld. Naturschutz- und Landschaftspflegegesetz erheblich beeinträchtigt werden könnten.
- (2) Eine Umweltprüfung nach Abs. 1 ist nicht erforderlich, wenn es sich nur um geringfügige Änderungen dieser Pläne handelt oder die Nutzung kleiner Gebiete festgelegt wird.
- (3) Landesraumordnungspläne und Entwicklungsprogramme, für die nicht bereits eine Pflicht zur Umweltprüfung nach Abs. 1 und 2 besteht, sind dann einer Umweltprüfung zu unterziehen, wenn sie voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben. Diese Beurteilung (Umwelterheblichkeitsprüfung) hat auf der Grundlage der Prüfkriterien nach Anhang II der Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (im Folgenden: SUP-Richtlinie), ABl. Nr. L 197 vom 21.7.2001 S. 30, zu erfolgen.

Europaschutzgebiete gemäß § 22b Naturschutz- und Landschaftspflegegesetz, LGBl.Nr. 27/1991 idF. LGBl.Nr. 58/2004 sind die durch Verordnung der Landesregierung bestimmten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, die zur

Bewahrung, Entwicklung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes von näher genannten Lebensraumtypen oder Pflanzen- oder Tier- bzw. Vogelarten geeignet sind. Europaschutzgebiete müssen von gemeinschaftlichem Interesse und Bestandteile des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ sein.

Gemäß § 10a Abs. 2 Bgld. RplG ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich, wenn es sich nur um **geringfügige Änderungen** dieser Pläne handelt oder die **Nutzung kleiner Gebiete** festgelegt wird.

Da das Flächenausmaß für solche Gebiete noch nicht per Verordnung der Bgld. Landesregierung festgelegt wurde, sind alle wesentlichen Widmungsfälle zumindest einer Umwelterheblichkeitsprüfung zu unterziehen

Maßnahmen, die nur dann einer Umweltprüfung zu unterziehen sind, wenn im Einzelfall im Rahmen einer vorgelagerten **Umwelterheblichkeitsprüfung** festgestellt wurde, dass diese Maßnahmen **erhebliche Umweltauswirkungen** haben werden (§ 10a Abs. 3 Bgld. RplG).

In diesen Fällen ist anhand einer Prognosebeurteilung zu prüfen, ob die Planungsmaßnahmen grundsätzlich geeignet sein könnten, erhebliche Umweltauswirkungen nach sich zu ziehen. Ist dies der Fall, hat die Behörde – in diesem Fall die Gemeinde - eine Umwelterheblichkeitsprüfung durchzuführen. Nur wenn als Ergebnis dieser Umwelterheblichkeitsprüfung feststeht, dass die geplante Maßnahme tatsächlich erhebliche Umweltauswirkungen haben wird, ist die Umweltprüfung durchzuführen.

Umweltbericht

Gem. § 10b Abs. 1 Bgld. Raumplanungsgesetz ist ein „Umweltbericht“ zu erstellen, der in den Entwurf des Raumordnungsplanes (Flächenwidmungsplanes) aufzunehmen ist.

Der Umweltbericht hat die voraussichtlichen, erheblichen Auswirkungen, die die Durchführung des Raumordnungsplanes auf die Umwelt hat, zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

1.2. Untersuchungsgegenstand

Diese Änderung des Flächenwidmungsplanes stellt grundsätzlich keine Neuerstellung dar, weshalb für die durchgeführte strategische Umweltprüfung (SUP) nur jene wesentlichen Neuwidmungen des Flächenwidmungsplanes untersucht werden, die sich gegenüber dem derzeit noch rechtsgültigen Plan unterscheiden.

Untersuchungsgegenstände sind demnach jene, nachstehend beschriebene, Umwidmungen im Rahmen der 6. Änderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Oberwart, für die eine Pflicht zur Durchführung einer strategischen Umweltprüfung bzw. Umwelterheblichkeitsprüfung gem. § 10a Abs 1 – 3 Bgld Rpl.Ges. besteht.

Dabei werden auch jene großflächigen Wohngebiete einer Umweltprüfung unterzogen, für die die Voraussetzungen gem. § 10a Abs. 1 lit a) und b) nicht von vornherein vorliegen, sondern eine Umwelterheblichkeitsprüfung durchzuführen wäre.

Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens wird auch die **Trasse der neuen Umfahrung** Oberwart 2. Teil (Kreisverkehr B 63 – B 50) im Flächenwidmungsplan kenntlich gemacht.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass diese Umfahrung nicht Gegenstand dieser SUP ist, sondern dafür eine eigene Umwelterheblichkeitsprüfung von der Abteilung 8 – Straßen.- Maschinen- und Hochbau in Auftrag gegeben wurde (Verfasser: A.I.R. Kommunal- und Regionalplanung GmbH).

1.3. Darstellung und Erläuterung des Planes

1.3.1. Ziele und Anlass

Für diese generelle Änderung des Flächenwidmungsplanes sind im Wesentlichen 3 Gründe maßgeblich:

- Zukünftige Stadtentwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Arbeiten und Freiräume/Erholung
- Kommissierung Oberwart Nord
- Planung Weiterbau Umfahrung B 63 Oberwart Nord

Erfahrungsgemäß bietet eine Kommissierung eine große Chance, mit der Raumplanung die Entwicklung des Baulands einer Gemeinde zu gestalten.

Die vorgesehene Kommissierung im Bereich Oberwart Nord soll daher genutzt werden, in diesem sich derzeit dynamisch entwickelnden Gebiet die Betriebsgebiete, sowie Freiräume festzulegen.

Auch im Bereich zukünftiger Wohngebiete sollen entsprechende Flächen gesichert bzw. gewidmet werden. Dies erscheint v.a. deshalb wichtig, weil die derzeitige Ortsstruktur und Lage der Hauptverkehrsstraßen (B 63 und B 50) eine Ausweisung attraktiver Wohngebiete ungleich schwieriger macht als solche für Betriebsgebiete.

Im Zusammenhang mit dieser Änderung des Flächenwidmungsplanes wurde ein Entwicklungskonzept erarbeitet, welches die Grundlage für die im Rahmen dieser Änderung vorgesehenen Widmungsfestlegungen bildet.

Es ist festzustellen, dass es sich bei den vorliegenden Umwidmungen (AB, AW) um **keine Widmungsfestlegungen** handelt, welche **aufgrund konkret anstehender Umsetzungsprojekte** vorgesehen sind, sondern um Widmungen, die mittel- bis langfristig imstande sein sollen, den für den Bezirkshauptort und zentralen Ort Oberwart zu erwartenden Baulandbedarf für gewerbliche Zwecke und Wohnzwecke zu decken. Dies erfolgt größtenteils noch dazu im Rahmen der angelaufenen Kommissierung (Oberwart Nord), welche maßgeblich dazu beitragen wird, dass durch „Baulandumlegung“ einerseits bebaubare und andererseits, auf Grundlage der zu erwartenden Bodenvorratspolitik der Gemeinde, auch verfügbare Grundstücksflächen entstehen werden.

Es ist davon auszugehen, dass diese Widmungsfestlegungen zu einer **nachhaltigen Stärkung** der wichtigen Funktion von Oberwart in der Region führen werden.

1.3.2. Wesentliche Planinhalte

Die wesentlichsten Inhalte dieser Änderung des Flächenwidmungsplanes stellen Neuwidmungen von Betriebs- und Wohngebieten (jeweils als Aufschließungsgebiete) dar und sind in den folgenden Planausschnitten ersichtlich:

Plandarstellungen der untersuchten Widmungen:

a) Betriebsgebiete

Abb. 1: KG Oberwart, Änderungsfall 1 (GI in AB, Fläche 12,5 ha, 12 ha)



Abb. 2a

2

Abb. 3a: KG Oberwart, Änderungsfall 11 (Gl in AB, ca. 11,5 ha)



Abb. 3a

11

11





Abb. 4a

Widmungen von „Aufschließungsgebiet Betriebsgebiet (AB)“:

Widmungsfall 1:	24,5 ha
Widmungsfall 2:	2,0 ha
Widmungsfall 11:	11,5 ha
Widmungsfall 13:	9,5 ha
Summe:	47,5 ha

Begründung für Ausmaß Umwidmungen Betriebsgebiete

Entwicklungsziele für Handel und Gewerbe:

- Stärkung der Gemeinde als Handels-, Gewerbe- und Industriezentrum im Bezirk
- Nutzung der vorhandenen Standortvorteile und Zentralität
- Forcierung Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben

Maßnahmen (örtliche Raumplanung)

- ▶ Widmung ausreichend großer Betriebsgebietsflächen im Anschluss an bestehende Gewerbegebiete
- ▶ Sicherstellung der Verfügbarkeit des Baulandes
- ▶ Widmung in Form zusammenhängender Zonen (möglichst keine punktuellen Einzelwidmungen)
- ▶ Trennung Zonen Handel/ Gewerbe - Produktion
- ▶ Wirtschaftlichkeit der Aufschließung

Gemäß **Örtlichem Entwicklungskonzept** der Gemeinde Oberwart gibt es in der Gemeinde folgendes, theoretisches Baulandangebot (Unbebautes Bauland, zusammengesetzt aus BB, AB, 50% BM):

Ca. 900.000 m² d. s. 90 ha

Derzeit sind in der Gemeinde ca. 90 ha Nettobauland für Gewerbe und Industrie gewidmet, sodass bei einer **Verfügbarkeit von ca. 70 %** ein tatsächliches **Baulandangebot im Ausmaß von 63 ha** besteht.

Aufgrund der langjährigen, wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde wird von einer weiter steigenden Anzahl von Betriebsgründungen und Betriebsverlagerungen, d.h es wird von ca. **3 Neugründungen/Verlagerungen pro Jahr** ausgegangen

Hier wird von einer durchschnittlichen **Bauplatzgröße von ca. 15.000 m²** auszugehen sein.

Bei einer angenommenen, jährlichen Zunahme von 3 Betrieben und einer durchschnittlichen Bauplatzgröße von 15.000 m² ergibt dies bis zum Jahr **2020** folgenden Baulandbedarf für Handel und Gewerbe und Produktion:

$$3 \text{ Einheiten} \times 15.000 \text{ m}^2 \times 11 \text{ Jahre} = \text{ca. } 500.000 \text{ m}^2$$

Das Ausmaß des gewidmeten, noch nicht bebauten und verfügbaren Baulandes für Gewerbe und Industrie entspricht somit etwa dem Bedarf für die nächsten 12 Jahre.

Schlussfolgerung:

Wenngleich die Gemeinde Oberwart keinen kurz- bis mittelfristigen Handlungsbedarf für Neuausweisungen von Bauland für Gewerbe und Betriebe hat, so ist es trotzdem erforderlich, bereits jetzt Planungsüberlegungen dahingehend anzustellen, in welchen Bereichen zukünftig eine solche Entwicklung stattfinden soll.

Das Ausmass der vorgeschlagenen, zusätzlichen Flächen für Gewerbe und Betriebe bei einer 70%igen Verfügbarkeit reicht somit für weitere 8Jahre (2028) .

Daraus geht hervor, dass die vorgesehenen Betriebsgebietswidmungen vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Prosperität der Gemeinde Oberwart und der laufenden Kommissierung nicht überzogen sind, sondern grundsätzlich eine sinnvolle und notwendige Planungsmaßnahme darstellen.

Die Widmung der Flächen als Aufschließungsgebiet lässt der Gemeinde genug Spielraum, je nach Bedarf und Verfügbarkeit finanzieller Mittel für die Aufschließung der einzelnen Gebiete eine sukzessive Realisierung einzelner Baulandabschnitte vorzunehmen.

b) Betriebsgebietswimung 14

Abb 5: KG Oberwart, Änderungsfall 14

Abb. 5a

14

Betriebsgebietswidmung Nr. 14:

Diese Umwidmung betrifft zwar ebenfalls die Widmung eines Betriebsgebietes, stellt jedoch insofern einen Sonderfall dar, weil es sich hier um bereits bestehendes Bauland Mischgebiet handelt, welches in Betriebsgebiet umgewidmet wird.

Der **Änderungsfall 14** stellt das Areal der Burgenland Messehalle, Informgelände und Inform - Hallen 1 und 2 dar, welches derzeit als gemischtes Baugebiet gewidmet ist. Unabhängig davon, dass diese Widmungskategorie für den jetzigen Zweck fachlich nicht sinnvoll ist, sollen die beiden Messehallen von der Molkerei Südburgenland zukünftig als Betriebsstandort genutzt werden.

Diese Umnutzung der bestehenden Hallen bedingt ebenfalls eine Widmungskorrektur, sodass für die og. Grundstücke eine Umwidmung von Bauland gemischtes Baugebiet in Bauland Betriebsgebiet vorgesehen ist (Siehe Abb. 5).

Für diesen neuen Standort liegt eine erste Immissionsberechnung der TÜV Austria Services GmbH vom 25.4.2008 vor, in welchem zusammenfassend folgendes festgestellt wird:

Immission Schall:

Die spezifischen Immissionen betragen im Bereich des Krankenhauses rund 31 dB und im Bereich des Baulandes rund 34 dB. Dabei sind die LKW-Fahrbewegungen von eher untergeordneter Bedeutung. Die zu erwartenden Pegelspitzen liegen im Bereich von 41 dB beim Krankenhaus und 45 dB beim Bauland. Da der Betrieb der Molkerei durchgehend erfolgen soll, ist die Nachtzeit als relevante Beurteilungszeit zu betrachten.

Immission Luft:

Die durch den geplanten Betrieb des Dampfkessels resultierende maximale Immissionskonzentration für NO₂ beträgt 0,007 mg/m³.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass durch die Umwidmung der gegenständlichen Grundstücke von Bauland gemischtes Baugebiet (BM) in Bauland Betriebsgebiet (BB) bzw. die Umnutzung der bestehenden Inform – Ausstellungshallen für die Molkerei **keine relevanten Umweltauswirkungen**, sowohl für Wohngebiete als auch für das Krankenhaus zu erwarten sind.

c) Wohngebiete

Abb. 6a

6

7

8

Widmungen von „Aufschließungsgebiet Wohngebiet (AW)“:

Widmungsfall 6, 7, 8: Summe: 26 ha

Begründung für Umwidmung Wohngebiete

Zielvorstellungen Wohnbauland:

- **Vorrangige Nutzung bereits gewidmeter Baugebiete gegenüber neuer Baulandausweisungen**
- **Setzung von Maßnahmen zur Baulandmobilisierung (z.B. Optionsverträge mit Grundeigentümern u. dgl.)**
- **Neuausweisungen von Wohnbauland möglichst in fußläufiger Entfernung zu zentralen Einrichtungen, Versorgungseinrichtungen u.dgl.**
- **Baureifmachung von gewidmeten Siedlungsgebieten auf der Grundlage entsprechender Gestaltungskonzepten bzw. Teilbebauungsplänen**
- **Ausreichende Pufferflächen zu „störenden“ Nutzungen und stark frequentierten Straßen**

Gemäß **Örtlichem Entwicklungskonzept** der Gemeinde Oberwart gibt es in der Gemeinde folgendes, theoretisches Baulandangebot (Unbebautes Bauland, zusammengesetzt aus BW, AW, 50% BM):

Ca. 970.000 m²

Aufgrund der jüngeren, wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde wird von einer weiter steigenden Anzahl der Bevölkerung ausgegangen, d.h es wird eine Steigerung um 7% von 2008 mit 7055 EW bis 2018 auf 7550 EW angenommen.

Aufgrund der dargestellten Bauentwicklung in Oberwart von 2000 – 2008, sowie einer steigenden Bevölkerungsentwicklung wird in den nächsten Jahren mit folgender, durchschnittlicher Bautätigkeit pro Jahr ausgegangen (KG Oberwart und St. Martin):

9 Einfamilienhäuser

10 Reihenhäuser

50 Wohnungen

Hier wird von folgenden durchschnittlichen Bauplatzgröße (Baulandbedarf) ausgegangen:

Einfamilienhaus 1000 m²

Reihenhaus 400 m²

Wohnung 150 m²

Da nicht alle gewidmeten Bauplätze bzw. Baulandflächen verfügbar (zu ortsüblichen Preisen käuflich) sind, wird von einer Verfügbarkeit von max. 60 % ausgegangen.

(Dieser Wert dürfte sich angesichts der derzeitigen, gesamtwirtschaftlichen Situation zukünftig auch nicht erhöhen, da Grundstücke eine der stabilsten Wertanlagen darstellen).

Bei einer jährlichen Zunahme von 9 Einfamilienhäusern, 10 Reihenhäusern und 50 Wohnungen ergibt dies bis zum Jahr 2020 folgenden Baulandbedarf für Wohnzwecke (KG Oberwart und St. Martin):

9 x 1000 m² x 11 Jahre = 99.000 m²

10 x 400 m² x 11Jahre = 44.000 m²

50 x 150 m² x 11 Jahre = 77.000 m²

Summe: 220.000 m²

Derzeit sind in der Gemeinde ca. 970.000 m² Bauland für Wohnzwecke gewidmet, sodass bei einer Verfügbarkeit von ca. 60 % ein tatsächliches Baulandangebot im Ausmaß von ca. 500.000 m² besteht.

Das Ausmaß des gewidmeten, noch nicht bebauten und verfügbaren Baulandes für Wohnzwecke beträgt somit etwa das 2,5 - fache gegenüber dem tatsächlichen Bedarf und reicht somit für ca. 25 Jahre. (bis 2034)

Wenngleich die Gemeinde Oberwart keinen kurz- bis mittelfristigen Handlungsbedarf für Neuausweisungen von Wohnbauland hat, so ist es trotzdem erforderlich, bereits jetzt Planungsüberlegungen dahingehend anzustellen, in welchen Bereichen zukünftig eine Wohnbauentwicklung stattfinden soll, bzw. welche Bereiche für Wohnzwecke zukünftig von störenden Nutzungen freigehalten werden sollen.

Dies ist insbesondere auch deshalb wichtig, weil die Entwicklungsmöglichkeiten für zukünftiges Wohnbauland in der KG Oberwart als ungünstiger einzustufen sind als jene für Gewerbe und Industrie.

Daraus geht hervor, dass die vorgesehenen Wohngebietswidmungen vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Prosperität und dem damit zusammenhängenden Bevölkerungswachstums der Gemeinde Oberwart und der laufenden Kommassierung nicht überzogen sind, sondern grundsätzlich eine sinnvolle und notwendige Planungsmaßnahme darstellen.

Die Widmung der Flächen als Aufschließungsgebiet läßt der Gemeinde genug Spielraum, je nach Bedarf und Verfügbarkeit finanzieller Mittel für die Aufschließung der einzelnen Gebiete, eine sukzessive Realisierung einzelner Baulandabschnitte vorzunehmen.

1.3.3. Beziehung zu anderen relevanten Plänen und Programmen

Gem. **Landesentwicklungsprogramm Burgenland (LEP)** ist Oberwart als **Standort für Gewerbe und Industrie der höchsten Stufe 2** ausgewiesen.

„Diesen Standorten kommt bei allen Maßnahmen des Landes zur Schaffung überdurchschnittlich guter Standortvoraussetzungen für zukunftsorientierte und qualifizierte Betriebsansiedlungen, Betriebserweiterungen und Betriebsverlagerungen mit überregionaler Bedeutung erhöhte Priorität zu.“

Weiters ist Oberwart im Landesentwicklungsprogramm als **Zentraler Ort der Stufe 2** ausgewiesen.

„Diese Städte sind regionale Zentren, wobei ihrer guten Erreichbarkeit aus der Region und ihrer infrastrukturellen Ausstattung, sowie ihrer Funktionalität hohe Priorität zukommt“.

Im Hinblick auf die im Örtlichen Entwicklungskonzept dargelegten Bedarfsabschätzungen für Wohnen und Arbeiten, ist eine ausreichende Flächenvorsorge zur Umsetzung der landesplanerischen Vorgaben anzustreben. Dies ist mit den gegenständlichen Widmungsänderungen vorgesehen.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass die gegenständlichen Widmungsfestlegungen voll im Einklang mit den landespolitischen und landesplanerischen Vorgaben stehen und keine Widersprüche zu diesen darstellen.

Das **örtliche Entwicklungskonzept** Oberwart sieht ebenfalls eine vorzugsweise Entwicklung des Gebietes NORD vor und zwar sowohl im Bereich Arbeiten und Wohnen.

Die derzeitige dynamische Entwicklung dieses Gebietes ist insofern als positiv zu beurteilen, weil dieses Gebiet, im Gegensatz zum Betriebsgebiet Oberwart SÜD (und Unterwart), lange Zeit nicht entsprechend genutzt wurde.

Raumordnungspläne benachbarter Gemeinden (Riedlingsdorf, Oberschützen, Stadtschlaining, Unterwart, Markt Allhau, Kemeten) werden durch die vorgesehenen Widmungsfestlegungen nicht beeinträchtigt.

Durch die dynamische Entwicklung in Oberwart Nord ist sogar ein positiver Effekt für die Gemeinde Kemeten zu erwarten, weil das in Kemeten vorhandene, großflächige Betriebsgebiet davon profitieren kann.

Zusammenfassend kann dazu festgestellt werden, dass keine (negativen) Beeinflussungen anderer „Pläne“ oder „Programme“ durch die gegenständlichen Umwidmungen vorliegen.

d) Grünflächen/Grüngürtel

Abb. 7a

9

9

9

Abb. 8: KG Oberwart, Änderungsfall 12 (ca. 20 ha)

Abb. 8a

12

2. Merkmale der Umwelt/derzeitiger Umweltzustand - zukünftige Auswirkungen

2.1. Schutzgut Mensch

Dabei geht es in erster Linie um mögliche Gesundheitsgefährdungen im Zusammenhang mit Emissionen/Immissionen auf den Boden, das Wasser, die Luft, sowie Lärm in Bezug auf die vorhandene Bevölkerung.

Gleichzeitig ist auch zu beachten, dass die Schaffung von Arbeitsplätzen – gerade im Südburgenland – bevölkerungsstabilisierend wirkt und dazu beiträgt, das Auspendeln in zum Teil weit entfernte Betriebe (Ballungsräume Wien und Graz) reduziert. Damit verbunden sind v.a. eine Verminderung von Umweltbelastungen durch die Reduktion von Autofahrten.

Dieser Umstand findet auch in der Bewertung der Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzgut „Mensch“ seinen Niederschlag.

2.2. Landschaft, Landschaftsbild

Sämtliche von der Umwidmung betroffenen Widmungsflächen sind – auf Grundlage einer Erhebung im Juli 2009 - intensiv landwirtschaftlich genutzt (Mais, Getreide) – siehe dazu Abb. 1a, 2a, 3a, 4a, 5a.

Als landschaftsgliedernd treten im Betriebsgebiet Nord lediglich die Pinka und der Wehoferbach mit seiner Begleitvegetation in Erscheinung.

Sämtliche Flächen selbst sind charakterisiert durch eine Lage „innerhalb“ der Umfahrungsstraße B 63a und einen unmittelbaren Anschluss an bestehendes, zum Teil schon verbautes, Bauland Betriebsgebiet bzw. Bauland Wohngebiet.

Die gegenständlichen Umwidmungen sind räumlich konzentriert und optimal auf die bestehenden Baugebiete und die zukünftige Verkehrserschließung abgestimmt.

Die räumliche Trennung zwischen Arbeiten und Wohnen erfolgt über groß dimensionierte Grünbereiche (Änderungsfälle 9 und 12).

Im engeren Planungsgebiet befinden sich keine Naturschutzgebiete und keine geschützten Landschaftsteile.

Das engere Siedlungsgebiet von Oberwart wird naturräumlich gegenüber dem Umland durch die Umfahrungsstraße (B 63a) getrennt.

Im Gebiet Oberwart Nord war es daher bei der Situierung der neuen Betriebs- und Wohngebiete sehr wichtig, diese zwischen dem äußeren Siedlungsrand und der Umfahrungsstraße vorzusehen. Damit soll ein „kompaktes“ Siedlungsgebiet für Arbeiten und Wohnen entstehen, welches sich optimal in die Landschaft einfügt.

Bedingt durch das ebene Gelände und dem Anschluss der Neuwidmungen an bestehendes Betriebsgebiet werden die Landschaftsbelastungen auf ein Minimum reduziert.

Die Ausweisung von zwei großflächigen Grüngürteln trägt einerseits zu einer optimalen Einbindung in die Landschaft bei, andererseits ist damit ein genügend großer Puffer zwischen den Betriebsgebieten und den Wohngebieten gegeben.

Die betroffenen Grundstücke für die neuen Betriebs- und Wohngebiete sind weitestgehend intensiv landwirtschaftlich genutzt, sodass Interessen des Naturschutzes kaum berührt werden.

Dies wird auch in der Stellungnahme des ASV für Naturschutz (Abt. 5 – HR Natur- und Umweltschutz vom 10.3.2009, Zahl: 5-N-BS4/13-2009) deutlich, wonach den Widmungsänderungen ohne Auflagen zugestimmt wird.

Die bereits unter Naturschutz stehende „Wehoferbachwiese“ wird von den Baulandwidmungen nicht berührt.

Für die seitens des Landschaftsschutzes (D.I.Pelikan vom 12.3.2009, Zahl 4b-A-D159/981-09) getroffenen Feststellungen hinsichtlich der Nachvollziehbarkeit der Größe der neuen Betriebsgebietsflächen (AB) wird auf die Ausführungen im Örtlichen Entwicklungskonzept betreffend die Funktionalität des Bezirksvorortes hinsichtlich Zentralität und Handel, Gewerbe verwiesen.

Betreffend die Forderung des Landschaftsschutzes, im Falle des Änderungsfalles 7 die Widmung nur entlang der westlich angrenzenden Straße vorzusehen wird festgestellt, dass dieser Forderung vollinhaltlich entsprochen wird.

Der ursprünglich vorgesehene Änderungsfall 3 ist in seinen Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht unbedenklich

Entsprechend den Besprechungsergebnissen mit dem ASV für Landschaftsschutz wird diese Umwidmung aus Gründen der Erhaltung des Landschaftsbildes an diesem wichtigen Ortseinfahrtsbereich von Oberwart nicht durchgeführt!

Aus wasserbautechnischer Sicht wird für die an das öffentliche Wassergut angrenzenden Umwidmungsflächen gefordert, dass ein Streifen von mind. 4 m entlang des Öffentlichen Wassergutes für die erforderliche Gewässerinstandhaltung, sowohl von einer Baulandwidmung; als auch von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

Die Forderung des Landschaftsschutzes, im Widmungsfall 13 einen parallel zum Bach verlaufenden Grünstreifen zu belassen, wird ebenfalls erfüllt.

Die detaillierte Umsetzung wird im Projektverfahren zu regeln sein – im Rahmen des Umwidmungsverfahrens werden diese Forderungen dahingehend berücksichtigt, als der entsprechende Begleitstreifen nicht als Bauland gewidmet wird.

Generell ist jedoch festzustellen, dass es durch die Tatsache, dass es durch die Lage der Widmungsfälle innerhalb der Umfahrungsstraßen von Oberwart und innerhalb des intensiv landwirtschaftlich genutzten Gebietes, zu keinen landschaftlich relevanten Beeinträchtigungen kommt und keine Zersiedelung oder wesentliche Veränderung der Ortsstruktur zu erwarten ist.

2.3. Luft

Bei den folgenden Ausführungen wird auf Untersuchungsergebnisse im Rahmen des Genehmigungsverfahrens des Einkaufszentrums Oberwart (EO) - Sachverständige Dr. Gschiel, Fr. Ing Wieger – zurückgegriffen.

2.3.1. Bewertung der Luftgüte Ist-Situation

Gem. Verordnung des BMLFUW zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (BGBl. Nr. 483/2008) ist das gesamte Landesgebiet von Burgenland, also auch das gesamte Gemeindegebiet von Oberwart, als belastetes Gebiet (Luft) betreffend Feinstaub PM10 ausgewiesen (die als Feinstaub (PM10) bezeichnete Staubfraktion enthält 50% der Teilchen mit einem Durchmesser von 10 µm, einen höheren Anteil kleinerer Teilchen und einen niedrigeren Anteil größerer Teilchen).

Ein Ergebnis der vom Umweltbundesamt durchgeführten Stuserhebung ist, dass beim Schadstoff PM10 das Burgenland zu einem großen Teil aus überregionalen Quellen belastet ist und daher der hausgemachte Anteil nur zu einem geringen Prozentsatz zu den Überschreitungen beiträgt. Hauptursachen für den burgenländischen Feinstaubanteil sind der Verkehr und der Hausbrand.

Daraus leitet sich ein Verschlechterungsgebot der Immissionssituation hinsichtlich PM10 ab. D.h. in diesen sog. „Sanierungsgebieten“ sind Projekte nur noch dann bewilligungsfähig, wenn die Irrelevanzkriterien für den überschrittenen Schadstoff erfüllt werden. Das sind für Feinstaub 3% des Grenzwertes beim Tagesmittelwert und 1% des Grenzwertes beim Jahresmittelwert.

An der Messstation der Burgenländischen Landesregierung in Oberwart wurden hinsichtlich Stickoxide alle Grenzwerte gemäß IG-L eingehalten.

Die Grenzwerte für den Feinstaub PM10 Jahresmittelwert wurden in den letzten vier Jahren ebenso eingehalten. Lediglich im Jahr 2006 wurde jedoch das Grenzwertkriterium des PM10 Tagesmittelwert überschritten.

Hinsichtlich der Luftschadstoffe Kohlenmonoxid und Benzol kann aus Daten vergleichbarer österreichischer Messstellen davon ausgegangen werden, dass im Untersuchungsgebiet alle Grenzwerte gemäß IG-L eingehalten werden.

2.3.2. Emissionsanalyse

Mögliche unvertretbare zusätzliche Belastungen wären auf Grund der Größe der Widmungsflächen, insbesondere jener der Betriebsgebiete, zwar denkbar, sind allerdings bei näherer Betrachtung nicht wahrscheinlich.

Folgende Auswirkungen könnten aufgrund der Widmungskategorie „Betriebsgebiet“ erwartet werden (Grobbeurteilung ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

- Verkehrsbedingte Abgase
- Abgase und Schadstoffe aus Betriebsanlagen

Als „Bauland Betriebsgebiet“ (§14 Abs.3 lit e) Bgld Raumplanungsgesetz) sind solche Flächen vorzusehen, in denen nur gewerbliche Betriebsanlagen sowie die betriebsnotwendigen Verwaltungs- und Wohngebäude und Lagerplätze errichtet werden dürfen, die keine das örtlich zumutbare Maß übersteigende Beeinträchtigung oder Belästigung der Nachbarn verursachen.

Durch diese „Immissionsschranke“ sind von vornherein Betriebe, welche zu einer unzulässigen Verschlechterung der Immissionssituation (nicht nur Luft!) führen, unzulässig.

Infolge projektbedingtem LKW und PKW Verkehrs im Planungsgebiet, sowie bei Zu- und Abfahrten, Parkvorgängen etc. werden in erster Linie Emissionen von Stickoxiden und Partikel PM10 verursacht.

Weiters wird davon ausgegangen, dass zukünftig die von Betriebsanlagen benötigte thermische Energie mittels Fernwärme vom bestehenden Biomassekraftwerk zur Verfügung gestellt wird und daher diesbezüglich keine nennenswerten Emissionen vor Ort entstehen.

Es ist ferner zu bedenken, dass derzeit keine konkreten Umsetzungsprojekte in den Widmungsgebieten vorliegen und daher eine genaue Abschätzung allfälliger Belastungen nicht möglich ist.

In Anlehnung an die Ergebnisse im Genehmigungsverfahren des EO kann davon ausgegangen werden, dass selbst im Kumulierungsfall (mehrere Betriebe, deren Zulässigkeit im Betriebsgebiet gegeben ist!) aus immissionstechnischer Sicht die Irrelevanzkriterien eingehalten werden und daher keine relevante, negative Beeinträchtigung der Bevölkerung zu erwarten ist.

Anmerkung zu Einkaufszentren:

Eine der wenigen Betriebsformen, die im Bauland Betriebsgebiet zulässig ist und wofür eine UVP erforderlich wäre, sind Einkaufszentren.

Die jüngste Entwicklung in Oberwart zeigt, dass es zu keiner signifikanten Steigerung der Einkaufstätigkeiten in Oberwart, sondern im Wesentlichen zu

Verlagerungseffekten aus dem Zentrum und den Einkaufszentren im angrenzenden Unterwart in den Bereich des neuen EO (Einkaufszentrum Oberwart) gekommen ist.

Dies geht schon daraus hervor, dass die Errichtung eines neuen Einkaufszentrums nicht automatisch zu einer Steigerung der Kaufkraft im Einzugsbereich von Oberwart führt. Es ist evident, dass die Kunden der Einkaufszentren in Oberwart/Unterwart – bedingt durch das gegebene Warenangebot bzw. Warenmix - aus dem Raum Südburgenland und der angrenzenden Oststeiermark kommen.

Speziell Waren- oder Handelsunternehmen, die in Oberwart nicht vorhanden sind, werden in den Ballungsräumen Graz und Wien nachgefragt, was zu zusätzlichen und längeren Autofahrten führt.

Daraus ist ableitbar, dass Einkaufszentren nicht zwangsläufig zu einem gesteigerten Verkehrsaufkommen (km – Leistung für Einkaufsfahrten) führen, sondern in diesem Sinne durchaus auch positive Effekte haben (Siehe dazu auch medizinisches Amtssachverständigengutachten zu EO, Dr. Gschiel vom 12.3.2009, Zahl 6-G-A2177/3-2009).

Durch die Errichtung von Einkaufszentren am Stadtrand von Oberwart sind zwar Kaufkraftabflüsse aus dem Zentrum festzustellen, gleichzeitig ist auch eine Verkehrsentlastung des Ortszentrums und der angrenzenden Wohngebiete und damit eine Entlastung von Lärm und Abgasen evident.

2.4. Verkehr

Bei der Ausweisung der neuen Betriebsgebiete wurde besonders Wert darauf gelegt, die Gebiete direkt über die Umfahrungsstraße B 63a bzw. deren bestehenden und geplanten Kreisverkehren erschließen zu können.

Dadurch kommt es zu keinen zusätzlichen Fahrtbewegungen in Wohngebieten und damit zu keinen Lärm- und Abgasbelastungen für die Wohngebiete oder sonstige Gebiete mit erhöhtem Schutzbedarf (z.B. Krankenhaus).

Ebenso ist für die neuen Wohngebiete (6, 7, 8) die Primärererschließung über, von der B 50 abzweigende, schon bestehende Straßen gegeben. Die Sekundärererschließung wird im Rahmen der Kommassierung (Baulandumlegung) auf der Basis von **Gestaltungskonzepten bzw. Teilbebauungsplänen** zu regeln sein, wobei in diesen Plänen auf die lagerichtige Anordnung von Grünflächen Bedacht zu nehmen ist.

Empfehlungen:

Grundsätzlich sollten in der Gemeinde Oberwart bzw. für das ansässige Gewerbe Maßnahmen überlegt werden, die zu einer Reduktion des Kfz – Verkehrs führen.

Mögliche Maßnahmen:

- Ausbau des Radwegenetzes vom Zentrum in die Peripherie
- Attraktivierung der Fußwege
- Verstärkter Einsatz CityBus, Ortstaxi
- Ausbau der ÖV – Anbindung stark frequentierter Einrichtungen (z.B. EKZ, Krankenhaus (etc.).
- Motivation für Benutzung des öffentlichen Verkehrs (z.B. Fahrschein eines ÖV Verkehrsmittels gilt als Gutschein für Familienermäßigungen etc.)

2.5. Abfall, Abwasser

Die **Umweltvorschriften der europäischen Gemeinschaft** (z.B. Abfallwirtschaft, Gewässerschutz) werden durch die Umwidmungen nicht verletzt.

Es ist davon auszugehen, dass die in den zukünftigen Widmungsgebieten anfallenden Abfälle über den Umweltdienst Burgenland ordnungsgemäß entsorgt werden bzw. im Falle von Problemstoffen, die Entsorgung dieser, über geeignete und befugte Unternehmen erfolgt.

Die **Wasserversorgung** für die neuen Widmungsgebiete ist über Anschlüsse an das öffentliche Wasserleitungsnetz sichergestellt.

Für die **abwassertechnische Erschließung** der gegenständlichen Widmungsflächen wird auf Grundlage der hydraulischen Leistungsfähigkeit der bestehenden Abwasserreinigungsanlage die Erweiterung der bestehenden Kanalisation der Gemeinde im öffentlichen Interesse für erforderlich erachtet.

Dabei ist eine getrennte Ableitung der anfallenden Schmutz- und Oberflächenwässer vorzusehen. Insbesondere ist aufgrund der topografischen Verhältnisse, z.B. Hanglage, bestehende Verkehrsanlagen) unter Berücksichtigung des gesamten Einzugsgebietes und der bestehenden Widmungen und Bebauungen für eine

ordnungsgemäße Oberflächenwasserab- und Weiterleitung nach dem Stand der Technik Sorge zu tragen z.B. Versickerung, Rückhalt bzw. gedrosselte Ableitung (Abt. 9 – Wasser- und Abfallwirtschaft vom 27.3.2009, Zahl 9-W-1096/795-2009).

Das Kanalsystem der Stadtgemeinde wird sukzessive erweitert, wobei die seitens der Wasserbauabteilung geforderten Bedingungen und Ausführungen umgesetzt werden.

2.6. Gefährdungspotenzial

2.6.1. Rutschungen

Betreffend allfälliger **Rutschgefährdungen von neuen Baulandgebieten** liegt eine Stellungnahme der Abt. 7 – Kultur, Wissenschaft und Archiv vor (7-KW-A1018B/94-2009 vom 30.3.2009).

Gemäß Gefahren-Hinweiskarte für Massenbewegungen im Bezirk Oberwart (Nordwest) 1:25000 des vom Amt der Bgld. Landesregierung in Auftrag gegeben und von den Austrian Research Centers Seibersdorf bearbeiteten Forschungsprojektes „Massenbewegungen im Bezirk Oberwart: Ursachenanalyse und Gefahrenhinweiskarte, sowie Empfehlungen zur Flächenwidmung im Südburgenland“, 2007, befinden sich die Umwidmungsfälle in folgenden Gefahrenzonen für Massenbewegungen:

- | | |
|-----------------------|---|
| Änderungsfall 1: | keine Gefährdung |
| Änderungsfall 2: | keine Gefährdung bzw. kann in östlichen Bereichen eine Gefährdung nicht ausgeschlossen werden |
| Änderungsfall 6: | keine Gefährdung |
| Änderungsfall 7: | in Teilbereichen Gefährdung nicht auszuschließen bzw. Besteht Gefährdung |
| Änderungsfall 8: | keine Gefährdung, nur im östlichen Randbereich besteht Gefährdung |
| Änderungsfall 9 - 14: | keine Gefährdung |

Über die tatsächliche Höhe einer Gefährdung kann aus der genannten Untersuchung keine Aussage gemacht werden.

In Gebieten mit der Einstufung „Gefährdung“ können Hangrutschungen auftreten. Die Wahrscheinlichkeit, dass Rutschungen in der Zone „Gefährdung“ auftreten, ist dabei deutlich höher als in der Zone „Gefährdung nicht auszuschließen“. Jedoch kann es auch in dieser Zone prinzipiell zu Rutschungen kommen.

In der Zone „keine Gefährdung“ ist das Auftreten von Massenbewegungen unwahrscheinlich.

Bezüglich der Maßnahmen, in Bezug auf die angeführten Gefährdungspotenziale, gibt es eine von den Verfassern der obigen Studie erarbeitete „Empfehlungsmatrix für die Raumordnung“.

Gemäß dieser Empfehlungsmatrix besteht lediglich in Zonen mit „hoher Gefährdung“ ein Widerspruch zu § 14 Abs 1 Bgld Raumplanungsgesetz, wonach Bereiche, die sich aufgrund der Bodenverhältnisse nicht eignen, nicht als Bauland gewidmet werden dürfen.

Zonen mit hoher Gefährdung sind im Rahmen dieser Änderung des Flächenwidmungsplanes nicht betroffen.

Für die übrigen Zonen gelten folgende **Empfehlungen**:

Gefährdung:

„vor Baubeginn sind durch den Bauherrn neben konventionellen Untergrunderkundungen spezifische Erkundungsmaßnahmen bezüglich Rutschungen auszuführen. Die lokalen, bodenmechanischen Verhältnisse und die geologischen Bedingungen der Umgebung sind vor Baubeginn zu untersuchen. An umgebenden Gebäuden und Linienbauwerken ist vor und während der Bauphase eine Beweissicherung in Bezug auf Setzungen und Bewegungen umzusetzen. Bei der Erkundung und Planung von Bebauungen ist die Gefährdung durch großräumige und tiefreichende Rutschungen zu berücksichtigen“.

Gefährdung nicht auszuschließen:

„vor Baubeginn sind durch den Bauherrn neben konventionellen Untergrunderkundungen spezifische Erkundungsmaßnahmen bezüglich Rutschungen auszuführen. Dabei ist die eventuelle Gefährdung durch lokale, großräumige und tiefgreifende Rutschungen zu berücksichtigen.“

2.6.2. Hochwassergefährdung

Das momentan einzige Problem besteht in der derzeit noch nicht gegebenen Hochwassersicherheit der Änderungsfälle 1, 6, und 7 (Abt. 9 – Wasser- und Abfallwirtschaft vom 27.3.2009, Zahl 9-W-1096/795-2009).

Zwar wurde der Straßendamm der Umfahrung Oberwart-Nord B 63a als HW-Schutzdamm ausgebildet, wobei es jedoch flussabwärts davon nach wie vor zu Ausuferungen im Hochwasserfall kommt. Für die Schaffung eines Hochwasserschutzes für die gegenständlichen Umwidmungsflächen sind somit weitere Hochwasserschutzmaßnahmen seitens der Stadtgemeinde Oberwart erforderlich.

Dieser Mangel soll jedoch durch die Realisierung eines entsprechenden Hochwasserschutzes gelöst werden.

Dazu gibt es bereits ein Hochwasserschutzprojekt (Verfasser: Büro Neunkirchen) welches folgende Maßnahmen im Planungsgebiet vorsieht:

Pinka:

Das Projekt sieht folgende Maßnahmen vor:

- Beginnend bei der Umfahrung B63a werden linksufrig die Begleitdämme auf eine Gesamtlänge von ca. 430 m erhöht.
- Rechtsufrig wird ein Begleitgerinne ($Q = 10 \text{ m}^3/\text{sec}$, $B = 20\text{m}$, $L = 460\text{m}$) und ein Begleitweg errichtet

Wehoferbach:

- Beginnend von der Umfahrungsstraße B63a werden beidseitig Hochwasserschutzdämme mit Erhaltungswegen vorgesehen.

Die Dammhöhe beträgt linksufrig ca. 70 cm und rechtsufrig ca. 50 cm.

Baubeginn: September 2009

Fertigstellung: Juli 2010

Mit diesen Maßnahmen an beiden Bächen wird die Hochwassersicherheit für ein HQ 100 gewährleistet.

Aufgrund dieser Maßnahmen können die vorgesehenen Umwidmungen auch aus der Sicht des Wasserbaues positiv beurteilt werden (Abt. 9 – Wasser- und Abfallwirtschaft vom.....Zahl:)

2.7. Fauna und Flora

Im engeren Untersuchungsgebiet gibt es – bedingt durch die flächendeckende, intensive landwirtschaftliche Nutzung – keine sensiblen Flächen wie z.B. Feuchtgebiete, Biotop (z.B. Hecken), Streuobstwiesen etc. Ebenso befinden sich in diesem Gebiet keine Vorkommen lt. Roter Liste.

Auch im Falle einer Nullvariante würde sich an diesem Zustand kaum etwas ändern.

Umso wichtiger wird es sein, bei einer Baulandnutzung dieser Gebiete auf Maßnahmen einzuwirken, die zu einer diesbezüglichen Verbesserung dieses Zustandes führen.

Dazu wird es als erforderlich erachtet, dass im Rahmen der Kommissierung entsprechende Biotopflächen innerhalb des Bruttobaulandes geschaffen werden.

2.8. Sachgüter und kulturelles Erbe

Ein Gefährdungspotential hinsichtlich Sachwerte ist durch die gegenständlichen Umwidmungen nicht gegeben.

Kulturelles Erbe ist durch die gegenständlichen Umwidmungen nicht betroffen.

2.9. Natura 2000 - Gebiete

Von den gegenständlichen Umwidmungen sind keine Natura 2000 – Gebiete betroffen oder beeinträchtigt

3. Planalternativen

3.1. Betriebsgebiete:

Für die weitere Entwicklung der Stadtgemeinde Oberwart hinsichtlich Betriebsansiedlungen gibt es zu den gegenständlichen Planfestlegungen **keine Alternativen**.

Die Stadtentwicklung betreffend Gewerbe ist im Wesentlichen durch das überregionale Straßennetz (B63, B63a, B50) determiniert.

Betriebsgebiete nördlich und westlich der Umfahrungsstraße sind aus raumplanerischer und landschaftsplanerischer Sicht auszuschließen (Hochwassergefährdung, Landschaftsbild, Naturschutz, Topographie).

Weiters geht die Gewerbegebietsentwicklung in Oberwart von drei signifikanten Standorten aus:

- Standort Oberwart Süd
- Standort Oberwart West
- Standort Oberwart Nord

Der Standort Oberwart Süd ist flächenmäßig bereits ausgereizt. Eine Erweiterung kann daher zukünftig nur durch die beiden neuen Betriebsgebiete 11 und 13 erfolgen.

Der Standort Oberwart West ist weitestgehend verbaut, hier sollen keine zusätzlichen Erweiterungen erfolgen.

Größtes Entwicklungspotenzial besitzt der Standort Oberwart Nord. Hier handelt es sich um eine ebene, landwirtschaftlich intensiv genutzte, hochwasserfreie Fläche, welche ohne zusätzliche Verkehrsbelastungen für Siedlungsgebiete erschlossen werden kann. Deshalb werden hier die größten Betriebsgebietsflächen vorgesehen.

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass zu dieser Planfestlegung – nämlich den Umwidmungen 1, 2, 11 und 13 - keine gleichwertigen oder besseren Alternativen bestehen.

3.2. Wohngebiete:

Da lt Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes möglichst konzentriert im Einzugsbereich bestehender Versorgungseinrichtungen entwickelt werden sollen – also eine Zersiedelung zu vermeiden ist – finden sich in Oberwart kaum größere zusammenhängende Flächen, die diesen Vorgaben entsprechen.

Die vorgenannten Kriterien entsprechen daher weitestgehend für die im Rahmen dieses Änderungsverfahrens vorgesehenen Gebiete 6, 7 und 8.

Gleichzeitig ist in diesen Gebieten eine Kommassierung im Gange, sodass optimale Voraussetzungen für die Entwicklung dieser Gebiete (Erschließung, Bauland- und Grünraumgestaltung) vorliegen.

Geprüft wurden im Zuge der Planerstellung Flächen östlich des sog. „Schuldenberges“. Die Nordostabhänge sind für eine Bebauung unattraktiv und es bestehen Rutschgefährdungen. Der Gegenhang Richtung St. Martin befindet sich in der freien Landschaft (Zersiedelung, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, keine Infrastruktur vorhanden) sodass dieser Bereich nach Raumplanungskriterien für eine Wohnbebauung ebenfalls auszuschließen ist.

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass zu dieser Planfestlegung – nämlich den Umwidmungen 6, 7 und 8 - keine gleichwertigen oder besseren Alternativen bestehen.

4. Umweltauswirkungen – Maßnahmen zu deren Verringerung oder Ausgleich

4.1. Betriebsgebiete

Die Bruttofläche der ausgewiesenen Betriebsgebiete beträgt 47,5 ha.

Ungeachtet dessen, dass es sich hier um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt, erfolgt eine Versiegelung von Boden (und Landschaft) mit den damit verbundenen negativen Auswirkungen.

Das Ausmaß der Versiegelung wird wie folgt abgeschätzt:

Äußere Erschließung (6%):	2,5 ha
Verbauung (20%):	9,5 ha
Innere Erschließung (10%)	4,5 ha
Parkplätze (20 %):	9,5 ha
Lagerplätze (20%)	9,5 ha
Summe Versiegelungsfläche	35,5 ha

Eine Verringerung dieser Versiegelungsfläche ist anzustreben und könnte insbesondere bei den Funktionen Parken und Lagerung durch vermehrte Anwendung von Rasengittersteinen erfolgen.

Weiters ist zu fordern, dass ein bestimmter Flächenanteil der Bruttobetriebsgebietsfläche von vornherein der betrieblichen Nutzung entzogen und für ökologische Ausgleichsmaßnahmen verwendet wird.

Empfohlen wird, dafür eine Fläche von ca. 5% der AB – Bruttogesamtfläche, d.s. ca. 2,5 ha, für solche Begleitmaßnahmen heranzuziehen.

Die genaue Lage dieser Flächen wäre im Rahmen der Kommissierung, auf Basis eines **Masterplanes Betriebsgebiete**, festzulegen.

Im Rahmen einer allfälligen nächsten Änderung des Flächenwidmungsplanes könnten diese ökologischen Ausgleichsflächen im Flächenwidmungsplan entsprechend ausgewiesen werden.

4.1.1. Strukturierung Betriebsgebiete hinsichtlich Emissionen/Immissionen

Wenngleich die Widmungskategorie „Betriebsgebiet“ die sog. Immissionsschranke“ enthält, erscheint es zweckmäßig, eine **Zonierung** der im Plan ausgewiesenen Betriebsgebiete dahingehend vorzunehmen, als Betriebe je nach Emissionsausmaß in bestimmten Bereichen angesiedelt werden.

Vorschlag für Zonierung:

Betriebsgebiet 1	Betriebe mit geringem Schadstoffausstoß, jedoch stärkerer Verkehrsbelastung
Betriebsgebiet 2	Betriebe mit geringem Schadstoffausstoß und geringer Verkehrsbelastung
Betriebsgebiet 11	Betriebe mit geringem Schadstoffausstoß, jedoch stärkerer Verkehrsbelastung
Betriebsgebiet 13	Betriebe mit mäßigem Schadstoffausstoß, jedoch geringerer Verkehrsbelastung

4.2. Wohngebiete

Die Bruttofläche der ausgewiesenen Wohngebiete 6, 7 und 8 beträgt 26 ha.

Ungeachtet dessen, dass es sich hier um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt, erfolgt eine Versiegelung von Boden (und Landschaft) mit den damit verbundenen negativen Auswirkungen.

Ausgehend von einer maximalen Bebauungsdichte von 30% beträgt der Versiegelungsanteil am Gesamtbruttobauland (inkl. Verkehrsflächen) ca. 33% oder 8,8 ha.

Es ist zu fordern, dass ein bestimmter Flächenanteil der Bruttowohngebietsfläche von vornherein der betrieblichen Nutzung entzogen und für öffentliche Grünflächen verwendet wird.

Empfohlen wird, dafür eine Fläche von ca. 5% der AW – Bruttogesamtfläche, d.s. ca. 1,3 ha, für solche Grünflächen heranzuziehen.

Die genaue Lage dieser Flächen wäre im Rahmen der Kommissierung, auf Basis eines **Bebauungskonzeptes bzw. Teilbebauungsplanes**, festzulegen.

Im Rahmen einer allfälligen nächsten Änderung des Flächenwidmungsplanes könnten diese Grünflächen im Flächenwidmungsplan entsprechend ausgewiesen werden.

4.3. Grünräume

Eine wesentliche Planungsmaßnahme sind auch die im Plan ausgewiesenen Grünräume 9 und 12 mit einer Gesamtfläche von ca. 55 ha.

Dies bedeutet, dass die Größe der Gewerbegebietesflächen etwa ident ist mit den ausgewiesenen Grünzonen. Diese können zwar nach wie vor landwirtschaftlich genutzt werden, erhalten durch die Widmungsfestlegung (Ge – Erholungsgebiet) jedoch eine Priorität gegenüber anderen (nichtlandwirtschaftlichen) Nutzungen.

Die Bedeutung dieser Grünzonen liegt v.a. in der Pufferwirkung zwischen den Funktionen Wohnen und Arbeiten.

Im Widmungsfall 12 ist auch ein für die Bevölkerung wichtiges Naherholungsgebiet betroffen.

5. Zusammenfassung

5.1. Ergebnis Umweltauswirkungen

Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt mittels der Matrixmethode, bei der einzelne Maßnahmen (hier: Flächenwidmungen) den ökologischen Schutzinteressen (Schutzgütern) gegenübergestellt werden. Zur Bewertung wird eine fünfteilige Benotungsskala herangezogen, d.h.

- 0 bedeutet, die Maßnahme ist neutral,
- 1 steht für positiv,
- 2 für sehr positiv,
- 1 für eher negativ und
- 2 für negativ in Bezug auf die Umweltauswirkung.

5.1.1. Betriebsgebiete

	Gebiet 1	Gebiet 2	Gebiet 11	Gebiet 13
Mensch	1	1	1	1
Fauna und Flora	0	0	0	0
Boden	0	0	0	0
Klima	0	0	0	0
Wasser	0	0	0	0
Luft	0	0	0	0
Landschaft	- 1	- 1	- 1	-1
Sachgüter und kulturelles Erbe	0	0	0	0

Durch die Widmungsfestlegungen der Betriebsgebiete sind also **keine relevanten Umweltprobleme** zu erwarten.

Die Nutzungsintensität der Betriebsgebiete ist aufgrund der gesetzlich vorgesehenen Auflagen (Immissionsschranke) eingeschränkt.

Die eher negativ bewerteten Auswirkungen auf die Landschaft betreffen das Landschaftsbild, wobei hier durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen und Grünraumausstattung Verbesserungen möglich sind.

Für die vorgesehenen, neuen Wohngebiete, sowie die bestehenden, werden weder aus verkehrlicher Sicht, noch aufgrund der zusätzlichen Betriebsgebietswidmungen (AB) - wegen der genügend großen Abstände bzw. dazwischen liegender Grüngürtel – relevante Umweltprobleme gesehen.

Ein kumulativer Charakter von Auswirkungen wird derzeit nicht gesehen, da davon auszugehen ist, dass auch zukünftig eine ähnliche Betriebsstruktur wie derzeit in Oberwart gegeben sein wird.

Ein grenzüberschreitender Charakter von möglichen Auswirkungen ist derzeit nicht zu sehen bzw. auch nicht zu erwarten.

Es ist in diesem Gebiet von Oberwart auch zukünftig von keiner, über das derzeitige Ausmaß hinausgehender, Risikobelastung für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt zu rechnen.

In den gegenständlichen Fällen ist auch mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen von Europaschutzgebieten im Sinne des §22 b Bgld. Naturschutz- und Landschaftspflegegesetz zu rechnen, da sich diese weit außerhalb des Einflussbereiches der gegenständlichen Widmungen befinden.

5.1.2. Wohngebiete

	Gebiet 6	Gebiet 7	Gebiet 8
Mensch	1	1	1
Fauna und Flora	0	0	0
Boden	0	0	0
Klima	0	0	0
Wasser	0	0	0
Luft	0	0	0
Landschaft	- 1	- 1	- 1
Sachgüter und kulturelles Erbe	0	0	0

Durch die Widmungsfestlegungen der Betriebsgebiete sind **keine relevanten Umweltprobleme** zu erwarten.

Die eher negativ bewerteten Auswirkungen auf die Landschaft betreffen das Landschaftsbild, wobei hier durch entsprechende Baugestaltungsmaßnahmen Verbesserungen möglich sind.

5.2. Auflagen

- **Schaffung von Biotopflächen (landschaftsökologische Ausgleichsflächen) innerhalb des neuen Bruttobetriebsgebietes im Ausmaß von 5% der jeweiligen Bruttofläche**
- **Masterplan Betriebsgebiete**
- **Zonierung Betriebsgebiete hinsichtlich Emissionen/Immissionen**
- **Schaffung von öffentlichen Grünflächen innerhalb des neuen Bruttowohngebietes im Ausmaß von 5% der jeweiligen Bruttofläche**
- **Bebauungskonzepte bzw. Teilbebauungsplan für die Wohngebiete als Grundlage für Grünflächenfestlegung und Bebauungsvorgaben**
- **Umsetzung der geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen (Pinka, Wehoferbach)**

5.3. Empfehlungen

- ▶ **Erwerb und Ausweisung von ca. 5% der Flächen als öffentliches Gut (landschaftsökologische Ausgleichsflächen) innerhalb der Grünzonen 9 und 12**
- ▶ **Ausbau des Radwegenetzes vom Zentrum in die Peripherie**
- ▶ **Attraktivierung der Fußwege**
- ▶ **Verstärkter Einsatz CityBus, Ortstaxi**
- ▶ **Ausbau der ÖV – Anbindung stark frequentierter Einrichtungen (z.B. EKZ, Krankenhaus (etc.)).**
- ▶ **Motivation für Benutzung des öffentlichen Verkehrs (z.B. Fahrschein eines ÖV Verkehrsmittels gilt als Gutschein für Familienermäßigungen etc.)**

5.4. Stellungnahmen zum Umweltbericht

Nachstehend werden jene Stellungnahmen zum Umweltbericht behandelt, deren Inhalt von den bereits innerhalb der Auflagefrist des Flächenwidmungsplanes eingelangten Stellungnahmen abweichen.

5.4.1. Stellungnahme Landesumweltanwalt vom 25.9.2009

- Entgegen der Darstellung in dieser Stellungnahme ist insofern eine Mitwirkung der für Natur- und Landschaftsschutz zuständigen Abteilung sowie anderer Fachabteilungen gegeben, als wesentliche Beitragsinhalt im Auflageverfahren zur 6. Änderung des Flächenwidmungsplanes erarbeitet wurden.
- Die Festlegung einer verbindlichen Rückwidmung aller mit einer Widmungsbefristung bis 31.12.2020 versehenen Flächen, falls die Prognosen des ÖEK nicht zutreffen, ist aus rechtlicher Sicht nicht möglich.
Gemäß §11a Abs. 2 Bgld. Raumplanungsgesetz kann die Gemeinde für unverbaute Grundstücke nach Ablauf der Frist innerhalb eines Jahres ändern. Da es sich hier also um eine „Kann – Bestimmung“ handelt, ist eine hochheitsrechtliche verbindliche Festlegung einer Rückwidmung nicht durchsetzbar.
- Die kritischen Anmerkungen der Umweltschutzbehörde betreffend „überzogener“ AB und AW Ausweisungen wären dann angebracht, wenn in den ausgewiesenen Gebieten keine Kommassierung vorgesehen wäre.
Da jedoch eine Kommassierung zeitgleich stattfindet, ist dieser Aspekt bei der Ausweisung von Wohn- und Betriebsgebieten dahingehend zu berücksichtigen, als es zur Zusammenlegung und Neuaufteilung der ausgewiesenen Grundstücke kommt und damit mittel- bis langfristig eine Grundstücksstruktur geschaffen wird, die ohne Grundzusammenlegung nicht realistisch gewesen wäre. Aus diesem Grund sind die großflächigen AW und AB Ausweisungen aus der Sicht der Raumplanung zu rechtfertigen.
- Die im Umweltbericht enthaltenen Empfehlungen und Auflagen werden in den der Flächenumwidmung folgenden Konzepten, Projekten und Behördenverfahren umzusetzen sein. Eine verbindliche Umsetzung allein mit der Flächenwidmung ist nicht möglich.

5.4.2. Stellungnahme Landschaftsschutz v. 6.10.2009:

- Das Argument, die Betriebsgebietsflächen vermehrt in Unterwart und Kemeten zu nutzen, ist aufgrund des fehlenden Steuerausgleiches nicht zielführend und kann für einen zentralen Ort und Bezirksvorort wie Oberwart keine Alternative darstellen.
- Weiters ist die Standortgunst von Kemeten offensichtlich nicht ausreichend, um Betriebsansiedlungen zu initiieren.
- Betreffend die fehlende Definition von „ökologischen Ausgleichsflächen“ in diesem Bericht wird festgestellt, dass dies solche Flächen sind, die außerhalb eines Betriebsareals liegen und öffentlich zugänglich sind, also der Erholung der Bevölkerung dienlich sind.
Betreffend die geforderte Höhenbegrenzung von Betriebsgebäuden wird auf den angeführten, parallel mit der Kommassierung zu erstellenden Masterplan verwiesen.
- Eine Höhenbeschränkung ist mit dem Instrument der Flächenwidmungsplanung nicht regelbar.
- Eine Festlegung von 5% der Bruttobaulandfläche Wohngebiet für öffentliche Grünräume wird fachlich als ausreichend angesehen, zumal in unmittelbarer Umgebung der neuen Wohngebiete über ausreichend Freiräume zur Erholung vorhanden sind.
- Eine Höhenbeschränkung ist mit dem Instrument der Flächenwidmungsplanung nicht regelbar, sondern erfolgt über die im Bericht angeführten Bebauungskonzepte bzw. Bebauungspläne.
- Die Reduktion von AW zwischen Bach und Straße nach Buchschachen auf eine Baulandtiefe wäre im Sinne einer kompakten, geschlossenen Siedlungsentwicklung eher kontraproduktiv, Die Bedeutung eines solchen Streifens entlang des Baches ist für die Naherholung der Bevölkerung eher nicht gegeben, da dieser höchstwahrscheinlich landwirtschaftlich genutzt wäre.
- Die Empfehlung, bei den Grünräumen – analog zu den Betriebs- und Wohngebieten – 5% der Fläche für landschaftsökologische Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen, wird aufgenommen
- Der Empfehlung, entlang der gesamten westlichen Umfahrungsstraße einen Grüngürtel auszuweisen, auf dem ein entsprechender Sicht- und Lärmschutzgürtel

angepflanzt werden kann, wird im Rahmen der Flächenwidmung nicht umgesetzt. Die Grüngürtel wurden dort ausgewiesen, wo sie zum Schutz von zukünftigen Wohngebieten sinnvoll sind. Die Ausweisung von Grüngürteln entlang der (dort meist in Hochlage verlaufenden) Umfahrung als Sichtschutz für die Betriebsgebiete wird als nicht zielführend angesehen.

Oberwart 27.10.09

Arch. DI. Walter Neubauer