

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

## Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms

### Flächenwidmungsplan Stadtgemeinde Eggenburg

GZ. 200-1/10

Auflage September 2010



## Verordnungstextentwurf

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Eggenburg beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen folgende

### VERORDNUNG

- § 1 Auf Grund der §§ 21 - 22 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 1976 LGBL. 8000 i.d.g.F., wird das örtliche Raumordnungsprogramm für die Stadtgemeinde Eggenburg (KG Eggenburg, KG Gauderndorf) dahingehend abgeändert, dass für die auf der hierzu gehörigen Plandarstellung (Plan Nr. 200-1/10 Blatt 1 vom September 2010) rot umrandeten Grundflächen, die auf der Plandarstellung in roter Signatur dargestellte Widmungsart festgelegt wird.
- § 2 Die Plandarstellung ist mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen und liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.
- § 3 Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die NÖ Landesregierung und nach ihrer darauffolgenden Kundmachung mit dem Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist in Kraft.

## Inhalt

<b>Änderungsanlass Flächenwidmungsplan</b> .....	<b>3</b>
1.1 Änderungspunkt 1: Ausweisung eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland (GEB) (KG Eggenburg, Blatt 1) .....	3
1.1.1 Ausgangssituation.....	3
1.1.2 Änderung.....	3
1.1.3 Zusammenfassung .....	3
1.2 Änderungspunkt 2: Ausweisung BS-Therapiezentrum (Bauland-Sondergebiet) (KG Eggenburg, Blatt 1) .....	4
1.2.1 Ausgangssituation.....	4
1.2.2 Änderung.....	4
1.2.3 Zusammenfassung .....	4
Änderungspunkt 3: Widmungsanpassungen im Bereich der Fa. Dachsberger (KG Gauderndorf, Blatt 1) .....	5
1.2.4 Ausgangssituation.....	5
1.2.5 Änderung.....	5
1.2.6 Zusammenfassung .....	11
1.3 Umweltbericht zu Änderungspunkt 3 .....	12
1.4 Ausgangssituation.....	12
1.5 Dokumentierter Umweltzustand.....	15
1.6 Darstellung der Umweltauswirkungen .....	16
1.6.1 ad „Umfang und Ausdehnung der Auswirkungen“ .....	18
1.6.2 ad „Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit, Irreversibilität“ .....	18
1.6.3 ad „Grenzüberschreitender Charakter“ .....	18

Auf diesem Plan - dieses Blattstück - bezieht sich die Stellungnahme des Amtes d. NÖ Landesregierung vom 6.10.2010, RU2-0-104/050-2010  
NÖ Landesregierung  
im Auftrage

---

1.6.4	ad „Bedeutung und Sensibilität des betroffenen Gebietes bezüglich“.....	18
1.6.5	ad „Risiken für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt“ .....	20
1.6.6	ad „Sonstiger Merkmale“ .....	20
1.7	Ergebnisse der Variantenprüfung .....	22
1.7.1	Nullvariante .....	22
1.7.2	Planungsfall 1: „Optimierung Bestand“.....	23
1.7.3	Planungsfall 2: „Verlagerung“ .....	26
1.8	Zusammenfassende Beurteilung Umweltbericht.....	28
<b>Anhang</b>	.....	<b>29</b>

---

## Änderungsanlass Flächenwidmungsplan

---

Die im Entwurf der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Eggenburg (GZ 200 – 1/10) schwarz-rot dargestellten Eintragungen im Flächenwidmungsplan werden unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, der gesetzlichen Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes, sowie auf Grund der nachfolgend zusammengestellten Voraussetzungen abgeändert.

### **1.1 Änderungspunkt 1: Ausweisung eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland (GEB) (KG Eggenburg, Blatt 1)**

#### **1.1.1 Ausgangssituation**

Der konsensmäßige Gebäudestand (Altbestand) auf Grdstk. 567 (im Bereich Dammweg), westlich der Franz-Josephs-Bahn) ist im Glf (Grünland Land- und Forstwirtschaft) situiert, jedoch noch nicht als GEB (erhaltenswertes Gebäude im Grünland) erfasst. Diese Ausweisung soll nunmehr durchgeführt werden.

#### **1.1.2 Änderung**

Durch eine Ausweisung als GEB soll dahingehend Vorsorge getragen werden, dass die GrundstückseigentümerInnen über bloße Instandhaltungsmaßnahmen hinausgehende, baurechtlich relevante Adaptierungen vornehmen können. Der Anschluss an die leitungsgebundene Infrastruktur ist für das zukünftige GEB vollständig vorhanden (Anschluss an öffentliche Wasserversorgung / Ortskanalisation). Der Gebäudestand wird durch keine Naturgefahren (wie z. B. Hochwasser) gefährdet. Die im NÖ Raumordnungsgesetz 1976 geforderten Kriterien zur Ausweisung von GEBs sind daher erfüllt.

#### **1.1.3 Zusammenfassung**

Der Gebäudealtbestand auf Grdstk. 567 (Bereich Dammweg) wird als erhaltenswertes Gebäude im Grünland (GEB) im Flächenwidmungsplan ausgewiesen.

## **1.2 Änderungspunkt 2: Ausweisung BS-Therapiezentrum (Bauland-Sondergebiet) (KG Eggenburg, Blatt 1)**

### **1.2.1 Ausgangssituation**

Zur optimalen Nutzung des vorhandenen Gebäudebestandes der weitläufigen Gilli-Mühle (Erzherzog-Karl-Ring; nördlich des Stadtzentrums) ist die Etablierung einer Tier-Therapieeinrichtung vorgesehen. Die betroffenen Flächen sollen daher von Glf (Grünland Land- und Forstwirtschaft) in BS (Bauland Sondergebiet) Therapiezentrum umgewidmet werden.

### **1.2.2 Änderung**

Der Gebäudestand des Mühlenareals erstreckt sich von Grdstk. 944 im Norden bis auf Grdstk. 937. Dabei befinden sich auf den Grdstk. 941, 942 und 944 Nebengebäude und Stallungen. Daran schließen auf Grdstk. 942 Wohngebäude der Betriebsinhaber an. Der eigentliche Mühlenbetrieb wird auf den Grdstk. 937 und 933 abgewickelt.

Konkret vorgesehen ist nun eine Nutzung des Gebäudestandes auf den Grdstk. 941, 942 und 944 als Zentrum für Therapien mit Tieren. Die Stallungen könnten damit einer zweckmäßigen Nachnutzung zugeführt werden. Weiters sind bauliche Anpassungen und Adaptierungen für Therapieeinheiten vorgesehen.

Durch eine Ausweisung als Bauland Sondergebiet sollen diese Nutzungen ermöglicht werden.

Die von der Baulandwidmung betroffenen Flächen liegen außerhalb des HQ100. Weitere Faktoren, die einer Baulandwidmung entgegenstehen sind nicht vorhanden / bekannt. Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Erschließungsstraßen.

Insgesamt ergibt sich somit eine zweckmäßige und effiziente Nachnutzung vorhandenen Baubestands, die zu einer weiteren Stärkung des Gesundheits- und Therapieschwerpunktes der Stadtgemeinde Eggenburg beiträgt.

### **1.2.3 Zusammenfassung**

Im Hinblick auf eine Nutzung als Therapiezentrum erfolgt die Ausweisung von Teilen der Gilli-Mühle als Bauland Sondergebiet (Therapiezentrum).

## **Änderungspunkt 3: Widmungsanpassungen im Bereich der Fa. Dachsberger (KG Gauderndorf, Blatt 1)**

### **1.2.4 Ausgangssituation**

Der in Gauderndorf ansässige Fleischverarbeiter Dachsberger (Gauderndorf) zählt mit seinen rund 180 MitarbeiterInnen zu den größten Schlacht- und Fleischzerlegebetrieben Österreichs.

Die aktuell vorgesehenen Widmungsanpassungen im Bereich des bestehenden Betriebsareals ergeben sich insbesondere aufgrund einer Reorganisation der vorhandenen Betriebsanlage (zur Optimierung der Betriebsabläufe). Betroffen sind in erster Linie bestehende Baulandbereiche. Zudem soll ein MitarbeiterInnenparkplatz (Vp) neu gewidmet werden.

Gemäß Anhang 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVP-G) i.d.g.F. unterliegen bzw. könnten Anlagen zum Schlachten von Tieren und Bearbeiten von Fleisch (Z. 88, Anhang 1, UVP-G) einer UVP-Pflicht (vereinfachtes Verfahren, Spalte 2) unterliegen. Aufgrund dieses Umstandes wird im gegenständlichen Fall eine strategische Umweltprüfung (SUP) durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind im beiliegenden Umweltbericht zusammengefasst (Kapitel 1.3 „Umweltbericht“).

### **1.2.5 Änderung**

#### **1.2.5.1 Vorgesehene Widmungsanpassungen**

Der überwiegende Teil der Produktionshallen des Betriebes ist bereits jetzt als BB (Bauland Betriebsgebiet) im Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Eggenburg ausgewiesen. Dieses Betriebsgebiet ist im Westen teilweise emissionsbeschränkt und durch Ggü (Grüngürtel) vom Bauland Agrargebiet (BA) abgeschirmt. Somit ergeben sich zum einen eine Abstufung der Nutzungsintensität, zum anderen ausreichende Abstandsflächen zum Wohnbauland. Im Süden und Westen grenzt das Betriebsgebiet (Grdstk. 6) hingegen direkt an Bauland Agrargebiet an. Die unmittelbar angrenzenden Parzellen stehen jedoch mittlerweile im Besitz der Fa. Dachsberger und sollen für anstehende Bauführungen herangezogen werden. Daher wird in diesem Bereich eine Widmungsänderung von Bauland Agrargebiet in Bauland Betriebsgebiet vorgenommen. Im Zuge der Änderung sollen auch die Grundstücke 4/1, 4/2, 11/3 und 10 in Bauland Betriebsgebiet umgewidmet werden.

Um jedoch zu den westlich anschließenden (ab Grdstk. 12/1), im BA (Bauland Agrargebiet) verbleibenden und der Wohnnutzung dienenden Parzellen einen entsprechenden Emissionsschutz zu schaffen, somit zu einer Trennung zwischen den Widmungen BB und BA beizutragen, wird ein 5 m breiter Grüngürtel vorgesehen und ausgestaltet werden (ein solcher Grüngürtel wäre raumordnungsrechtlich als Trennung zwischen BB und BA nicht erforderlich). Zudem wird durch die Ausführung der Gebäude dahingehend Vorsorge getragen, dass durch eine weitgehend geschlossene und öffnungsfreie Gestaltung / Ausführung eine weitere Verminderung allfälliger Emissionen erfolgt.

Im Zuge dieser Adaptierungsmaßnahmen (zur Optimierung der bestehenden Betriebsabläufe) soll auch ein Teil des Grüngürtelbereiches auf Grdstk. 9 in das Betriebsgebiet miteinbezogen werden. Somit soll die Prämisse eines durchgängigen, emissionsarmen/-abschirmenden Baukörpers zweckmäßig fortgesetzt und konsequent umgesetzt werden.

Weiters soll südlich anschließend eine Rangierfläche (tw. auf Grdstk. 1100 sowie Grdstk. 1099/1) geschaffen und als private Verkehrsfläche im Flächenwidmungsplan ausgewiesen werden. Die Fläche ist derzeit als BA (Bauland Agrargebiet) gewidmet. Die Notwendigkeit zur Schaffung einer alternativen Anlieferung ergibt sich aufgrund der momentanen, teilweise problematischen Verkehrssituation. So erfolgt die Anlieferung derzeit im Nahbereich der Landesstraße B35. Vor allem das Rangieren der LKWs (Sattelzüge, LKW mit Anhänger) führt dabei oftmals zu einer Beeinflussung der Verkehrssicherheit in diesem Bereich. Durch die Anlage eines eigenen Rangierplatzes (im Bereich der neuen Verkehrsfläche privat) soll diesem Umstand Rechnung getragen werden. Dadurch kann der Anlieferverkehr von der B35 auf diese Fläche verlagert werden, somit ein wesentlicher Beitrag zur Erhöhung der Verkehrssicherheit geleistet werden. Erforderliche Kurvenradien und Schlepplinien wurden in der verkehrstechnischen Planung bereits berücksichtigt und finden Eingang in die Widmungsausweisung. Weiters liegt diesbezüglich bereits eine Einschätzung des verkehrstechnischen Sachverständigen vor, der die geplanten Anpassungen positiv beurteilt.

Als Abschirmung zum südlich gelegenen, weiterhin im BA (Bauland Agrargebiet) liegenden Grdstk. 1099/2 wird eine Abstandsfläche als Emissionsschutz vorgesehen. So ist konkret die Errichtung eines 5 m breiten Grüngürtels vorgesehen. Zwischen dem Projektwerber und der Stadtgemeinde Eggenburg wird die Herstellung und Ausgestaltung des Grüngürtels in Form einer privatrechtlichen Vereinbarung geregelt werden. Weiters soll – zur Sicherung eines bestehenden Wegrechtes – eine öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen werden. Neben der Sicherung von bestehenden Servitutspflichten ergibt sich eine weitere Abstandsfläche zum eigentlichen Rangierplatz.



Somit wird sichergestellt, dass allfällige Emissionen des Rangierplatzes entsprechend abgeschirmt / abgemildert werden, die Wohnnutzung auf Grdstk. 1099/2 (bestehendes, bebautes Bauland Agrargebiet im südlichen Anschluss) nicht beeinträchtigt wird.

Der bestehende MitarbeiterInnenparkplatz östlich der Landesstraße B35 soll auf Grdstk. 1279/2 erweitert werden. Damit soll ein weiterer, wesentlicher Beitrag zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und optimierten Abwicklung der Verkehrsabläufe geleistet werden (so kann die Parkplatzsituation an der Landesstraße und an der Ortsstraße dadurch entschärft werden).

Es werden zusätzliche Grüngürtel vorgesehen, die Widmungen entsprechend den bestehenden, bereits jetzt widmungskonformen Nutzungen im Detail angepasst.

Insgesamt gesehen ergeben sich durch die vorgesehenen Maßnahmen keine Verschlechterungen gegenüber der Bestandssituation. Vielmehr kann von einer deutlichen Verbesserung ausgegangen werden.

#### **1.2.5.2 Berücksichtigung von Gefährdungspotenzialen**

Die vorgesehenen Widmungsanpassungen betreffen in erster Linie bestehende Baulandbereiche (Änderung der Widmungskategorie). Im Falle der geringfügigen Neuausweisung von Bauland Betriebsgebiet auf einem Teil des Grdstk. 9 ist von einer Lage inmitten des geschlossenen Ortsgebietes auszugehen. Somit ist unter Bezugnahme auf § 15 Abs. 4 NÖ Raumordnungsgesetz 1976 LGBl. 8000-23 eine potenzielle Hochwassergefährdung nicht beurteilungsrelevant. Neben der Lage im geschlossenen Ortsgebiet (in der Regel gilt ein Grundstück dann im geschlossenen Ortsgebiet situiert, wenn es von 3 Seiten von Bebauung umgeben wird) ist die vorgesehene Erweiterung aufgrund des Zusammenspiels komplexer Betriebsabläufe als standortgebunden anzusehen.

Nichts desto trotz wird in der Grundlagenforschung (und in weiterer Folge im Umweltbericht) auf das Gefährdungspotenzial des Lateinbaches Bezug genommen. Insbesondere aus dem Umstand heraus, dass es in jüngster Vergangenheit in der Häuserzeile in diesem Bereich von Gauderndorf (entlang von Grdstk. 621) zu Überströmungen gekommen ist.

Aus der Grundsatzstudie von DI Cate („Kleinschmidabach – Grundsatzstudie über wasserwirtschaftliche Maßnahmen“, DI F.M.Cate, 1020 Wien, GZ. 99518, vom April 2000) wird bestätigt, dass die bestehende Überplattung im Betriebsareal ausreichend dimensioniert ist. So ist der Lateinbach auf eine Länge von 90 m im Bereich der Fa. Dachsberger überplattet. Das Durchflussprofil der Überplattung ist dabei wesentlich größer als das durchschnittliche Bachprofil. Die Abflusskapazität zwischen

Profil G1 und G3 (G1 Brücke B35 bei Fluss km 3,500; G2 und G3 sind im unmittelbaren Anschluss daran flussaufwärts situiert) liegt somit im Bereich des HQ100.

Aufgrund der aktuellen Hochwasserereignisse in der Häuserzeile des Grdstk. 621 hat die Stadtgemeinde Eggenburg umgehend relevante Schritte zur Ursachenforschung und –behebung eingeleitet. Mit der Gewässeraufsicht wurde diesbezüglich im Juni 2010 ein Ortsaugenschein durchgeführt. So geht die Gewässeraufsicht (HOW2-WA-0065, Ing. Kolm, 25. Juni 2010) davon aus, dass *„der Einstau dieser altbestehenden Geländemulde (mutmaßlich ehemaliger, natürlicher Verlauf des Gewässers) einerseits durch mehrere rechtsufrige Austritte des Lateinbaches (zur Hauptsache auf Höhe Grst. Nr. 91/92, KG Gauderndorf), und andererseits durch ein mangelndes Abfuhrvermögen der Oberflächen-Entwässerung aus dieser Geländemulde verursacht ist. Die dort situierten Einlaufschächte münden mutmaßlich in die Mischwasserkanalisation, und werden über einen Pumpenschacht zur ARA Eggenburg-Röschitz abgepumpt. In dieser Tiefenmulde wirkt die Betriebsanlage Dachsberger als Querbauwerk. Auch der Einstau durch Grundwässer / den Grundwasserbegleitstrom ist mutmaßlich gegeben. Die Überbauung des Lateinbaches selbst stellte keinerlei Abflusshindernis dar.“*

Vor diesem Hintergrund werden aus wasserfachlicher Sicht daher folgende Sofortmaßnahmen von der Gewässeraufsicht empfohlen:

- *Sicherung und Aufhöhung des Uferstreifens im Bereich der Austrittsstelle(n). Dies kann kurzfristig durch mehrreihige Sandsack-Schlichtung erfolgen.*
- *Schaffung eines leicht erreichbaren, gekennzeichneten Pumpensumpfes im Grenzbereich von Grst. Nr. 621 zu 9 (Eigentümer: Privatstiftung Dachsberger), KG Gauderndorf. Der Pumpensumpf könnte in Absprache mit dem Grundanrainer, nach vorliegenden Unterlagen noch auf Gemeindegund, im Bereich der Grenzpunkte Nr. 716 und 717 errichtet werden. Zweckmäßig erscheint eine Mulde, in welche das Oberflächenwasser leicht zufließen kann. Als Pumpensumpf kann ein Schachtring, versetzt knapp unter der Geländeoberkante (Asphalt) dienen. Dadurch wird im Bedarfsfall der Einsatz von leistungsstarken Feuerwehr-Pumpen erleichtert.*
- *Durchforstung der Lateinbachregulierung im Ortsgebiet von Gauderndorf und Entfernung von Abfluss hinderlichen Einbauten (Betonklotz auf Höhe Grdstk. 91, 92) bzw. Gehölzen.*
- *Erkundung der vorhandenen Entwässerungskanäle und gegebenenfalls Abflusertüchtigung (Räumung, Spülung, etc.) dieser Anlagen. Festzuhalten ist, dass Einlaufschächte in den Mischwasserkanal für eine zuverlässige und ausreichende Wasserabfuhr im Hochwasserfall nicht geeignet sind.*

Insbesondere die Errichtung eines Pumpensumpfes soll zu einer massiven Entspannung der Situation (im Hochwasserfall) führen. So ist der bestehende Grüngürtelbereich in seiner Größe und Ausformung nicht dazu geeignet, ausreichenden Retentionsraum zu bieten. Zudem sind mechanische Hilfsmaßnahmen aufgrund der problematischen Höhen-/Gefällesituation (in Bezug auf die Spiegellage des Lateinbaches im Hochwasserfall) unumgänglich.

Bei der durchgeführten Erhebung im Juni 2010 wurde aber auch deutlich, dass teilweise beidseitig des Gewässers auf mehreren Parzellen biogene Abfälle abgelagert und über die Gerinneböschung entsorgt werden. Dadurch wird die Verklausungs-Gefahr im Hochwasserfall massiv erhöht. Ebenso führt die Pferdehaltung auf den Grundstücken Nr. 91 und 111 dazu, dass durch den offenen Boden eine massive Abschwemm- und Absickerungsgefahr besteht. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die Überströmungen des Lateinbaches auch durch anthropogene Einflüsse an den Uferbereichen mitverursacht werden. Eine Entschärfung der Situation daher nur im Zusammenspiel sämtlicher AkteurInnen und Maßnahmen herbeigeführt werden kann.

Mit Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen und mittelfristig gesehen mit der Durchführung von Rückhaltemaßnahmen (derzeit im Vorplanungsstadium) (Ausbau des Grdstk. 351/2, KG Gauderndorf als Retentionsraum; westlich der Ortschaft Gauderndorf) kann dahingehend Vorsorge geleistet werden, dass dieses Gefährdungspotenzial minimiert, bzw. gänzlich hintangehalten werden kann.

### **1.2.5.3 Berücksichtigung von Emissionen aus dem Betriebsgebiet**

Emissionen aus Betriebsgebieten sind unumgänglich, werden jedoch vom Gesetzgeber entsprechend normiert. So ist das Emissionsverhalten von Betrieben im Bauland Betriebsgebiet im Raumordnungsgesetz 1976 (LGBL. 8000-23) wie folgt definiert: „Betriebsgebiete, die für Bauwerke solcher Betriebe bestimmt sind, die keine übermäßige Lärm- oder Geruchsbelästigung und keine schädliche, störende oder gefährliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen und sich – soweit innerhalb des Ortsbereiches gelegen – in das Ortsbild und die bauliche Struktur des Ortsbereiches einfügen. Betriebe, die einen Immissionsschutz beanspruchen, sind unzulässig.“ Definitionsgemäß sind Betriebsgebiete in ihrem Emissionsverhalten grundsätzlich Agrargebiet gleichzusetzen: „Agrargebiete, die für Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der sonstigen Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren hinausgeht, bestimmt sind; andere Betriebe, welche keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigungen sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen und sich in ihrer Erscheinungsform in das Ortsbild und in die dörfliche

bauliche Struktur einfügen.“ Unterschiedlich sind jedoch die, in der Verordnung über den äquivalenten Dauerschallpegel bei Baulandneuwidmungen aufgespannten Emissionsgrenzwerte: während bei Bauland Agrargebiet von 45 / 55 dB (A) nachts / tagsüber als Immissionsgrenzwerte auszugehen ist, liegen die Emissionsgrenzwerte bei Bauland Betriebsgebiet bei 55 / 65 dB (A) nachts / tagsüber.

Im gegenständlichen Fall kommt es jedoch durch die kompakte Anordnung der Baukörper, mit damit verbundenen, geschlossenen Außenwänden gegenüber benachbarten Bauland Agrargebieten zu einer abschirmenden Wirkung. Durch die vorgesehenen Anpassungen in den Betriebsabläufen – nach durchgeführten baulichen Anpassungen – soll sich eine weitere Reduktion des Emissionspotenzials ergeben. Zudem wird entlang des Bauland Agrargebietes im Westen ein Grünland Grüngürtel vorgesehen, der einen weiteren Emissionsschutz bieten soll. Dieser Grüngürtel wäre aus raumordnungsrechtlicher Sicht nicht erforderlich. So geht die Planungsrichtlinie des § 14 Abs. 2. Z. 12 NÖ Raumordnungsgesetz 1976 LGBl. 8000-23 von einer baublockweisen Trennung zwischen Betriebsgebieten und Wohngebieten aus, nicht jedoch zwischen Betriebs- und Agrargebieten.

Bezüglich Geruchsbelastung sind Beeinflussungen durch einen Schlachthofbetrieb nicht auszuschließen. Insbesondere durch die derzeit ineffiziente Konfiskatverwahrung (Lagerplatz nordöstlich des Betriebsgebietes) mit den damit verbundenen Staplerfahrten ist eine solche Beeinflussung gegeben. Auch in diesem Fall soll durch die vorgesehene Optimierung eine weitestgehende Reduktion herbeigeführt werden (so soll die Konfiskatlagerung zukünftig in geschlossenen Hallen erfolgen). Die Geruchsgrundbelastung in Gauderndorf ist jedoch auch auf die agrarischen Strukturen zurückzuführen. Besonders geruchsintensiv erscheint in diesem Zusammenhang die Schweinhaltung -/mast. Widmungstechnisch (Definition der Zulässigkeit von Betrieben in Agrar- und Betriebsgebieten gemäß NÖ Raumordnungsgesetz) ist daher von einer ortsüblichen Belastung auszugehen.

#### **1.2.5.4 Berücksichtigung des Verkehrssystems**

Die derzeit ineffiziente Anordnung der Betriebsabläufe führt dazu, dass durch Ladetätigkeiten und diverse Transportfahrten (z. B. zum Konfiskatlagerplatz) die Landesstraße B35 teilweise stark beansprucht wird. Die Verkehrsstärke liegt aktuell (JDTV 2007, Zählstelle B35.043, B 35 km 42,700) (lt. Auskunft der Abteilung Landesstraßenfinanzierung und -verwaltung des Amtes der NÖ Landesregierung vom Juni 2010) bei rund 2.400 bis 2.500 Kfz / 24 Stunden. Als Spitzenstundenwert können daher rund 250 Kfz / h auf der B35 angenommen werden. Das bedeutet, dass in der Spitzenstunde mit rund 4 Kfz pro Minute zu rechnen ist (ergibt ein Intervall von 1 Kfz / 15 sec.). Der Betrieb selbst

verursacht ein Verkehrsaufkommen von ca. 180 MitarbeiterInnenfahrten / Tag und ca. 20 LKW Fahrten täglich.

Die derzeitige Mitbeanspruchung der Landesstraße B war daher aufgrund dieser durchaus geringen Verkehrsstärken genehmigungsfähig. Aufgrund der Tallage von Gauderndorf, kombiniert mit einer – wenn auch lang verzogenen – Kurvensituation ergeben sich jedoch zu einer Beeinflussung in der Abwicklung des Verkehrs auf der B35, zum anderen aber auch Beeinflussungen der Verkehrssicherheit. Durch die vorgesehenen Maßnahmen (bauliche Erweiterung zur Optimierung der Betriebsabläufe) werden die rund 50 täglichen Staplerfahrten zum Konfiskatlager nicht mehr erforderlich. Weiters entfallen diverse Rangiermanöver im Zu-/Abtransport durch LKWs (durch die Schaffung einer Rangierfläche). Insgesamt ist daher von einer deutlichen Verbesserung in der Abwicklung des fließenden Verkehrs auszugehen. Im Hinblick auf den ruhenden Verkehr sollen sich ebenfalls, durch die Schaffung / Erweiterung des MitarbeiterInnenparkplatzes Verbesserungen gegenüber der derzeitigen Situation ergeben.

### **1.2.6 Zusammenfassung**

Durch Widmungsanpassungen im Bereich des Betriebsareals der Fa. Dachsberger (Gauderndorf) sollen notwendige, bauliche Erweiterungen zur Optimierung der bestehenden, erforderlichen Betriebsabläufe ermöglicht werden. Insgesamt soll durch die Widmungsänderung dazu beigetragen werden, das Betriebsgebiet klar von in Richtung Westen anschließenden Agrargebieten abzugrenzen und durch entsprechende Maßnahmen (Grünland Grüngürtel, geschlossene Hallenaußenwände) einen ausreichenden Emissionsschutz zu gewährleisten. Gegenüber der derzeitigen Situation sollen daher nicht nur die internen Betriebsabläufe optimiert werden: es soll vielmehr auch dazu beigetragen werden, teilweise bestehende Konkurrenzen und Beeinflussungen der unterschiedlichen Raumansprüche (insbesondere zwischen betrieblicher und Wohnnutzung) weitestgehend zu minimieren. Weiters soll durch Ausweisung von privaten Verkehrsflächen (Rangierfläche, Parkplatz) das Verkehrssystem in diesem Bereich der Stadtgemeinde Eggenburg (Bereich Ortsdurchfahrt Gauderndorf) effizienter und sicherer gestaltet werden.

Die vorgesehenen Anpassungen sind daher dazu geeignet, entwicklungsbedingte Strukturbereinigungen durchzuführen, gleichzeitig zu einer geordneten und klaren Raumstruktur in Gauderndorf beizutragen.

### 1.3 Umweltbericht zu Änderungspunkt 3

Im Rahmen der strategischen Umweltprüfung (SUP) sind Planungsvarianten für die im örtlichen Raumordnungsprogramm - Flächenwidmungsplan beabsichtigen Maßnahmen (Änderungspunkt 3) zu entwickeln und zu bewerten sowie im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf die Umwelt zu untersuchen.

Der vorliegende Umweltbericht dient zur Dokumentation der Untersuchungsergebnisse zur strategischen Umweltprüfung.

Einleitende Bemerkungen: Im Auftrag der Firma Dachsberger & Söhne GmbH wurde von Andrea Linsbauer-Groiß ZT GmbH (3571 Gars/Kamp) ein Umweltbericht über die Neustrukturierung des bestehenden Fleischereibetriebes erstellt. Allgemeine – auch für die raumordnungsfachliche Beurteilung relevante Inhalte – wurden für den nachstehenden Umweltbericht übernommen. Auf eine detaillierte Kennzeichnung der relevanten Textpassagen wurde aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet. Der Umweltbericht von ZT Linsbauer-Groiß ist in seiner Gesamtheit im Anhang zu finden.

### 1.4 Ausgangssituation

Das Betriebsareal der Fa. Dachsberger umfasst aktuell folgende Komplexe:

- **Komplex A** (Grdstk. 8, 638/2, 638/3, 638/4, 121, 7, 6, KG Gauderndorf): in diesem Komplex befinden sich alle Produktionshallen, die Auslieferung, die Verwaltung und Büroräume, sowie die Schlachtung und die Warteställe.
- **Komplex B** (Grdstk. 178/2, 178/3, 178/5, KG Gauderndorf): In Komplex B ist lediglich eine Halle, welche als Lager dient, zu finden. Diese Halle wird nicht oft frequentiert und kann als eigenständiger Teil und somit als unabhängig vom Produktionsbetrieb bezeichnet werden.
- **Komplex C** (Grdstk. 130/3, 131/1, 134, 135/1, 135/2, KG Gauderndorf): Komplex C teilt sich durch das steil zum Lateinbach hin abfallende Gelände in zwei Ebenen. Die höher und weiter außerhalb des Ortes liegende Ebene dient der Lagerung des Konfiskats (größtmöglicher Abstand zum Wohnbauland, zur Minimierung der Geruchsbelästigung), des betriebsinternen Mistlagerplatzes und als Stellfläche für LKW. Auf der inneren und tiefer gelegenen Ebene

werden Teile des Fuhrparks geparkt und auch betriebsfremde LKW nach dem Abladen des Schlachtviehs zu Reinigungszwecken kurzfristig abgestellt.

- **Komplex D** (Grdstk. 1, 2/1, KG Gauderndorf): Komplex D dient als Parkplatz für die MitarbeiterInnen.
- **Komplex E** (Grdstk. 10, 11/3, 4/1, 4/2, 1100/1, 1099/1, KG Gauderndorf): Erweiterungsflächen (geplante bauliche Maßnahmen). Betreffend der Neustrukturierung soll nun ein Zubau in südwestlicher Richtung auf ca. 0,24 ha Fläche erfolgen. Zu diesem Zweck wurden bereits von der Firma Dachsberger entsprechende Grundstückskäufe und Abbrüche von Gebäudeständen vorgenommen.
- **Komplex F** (Grdstk. 1279/2, KG Eggenburg): Erweiterungsfläche MitarbeiterInnenparkplatz

**Abbildung 1: Nutzungen und Gebäudezustand, Betriebsareal Dachsberger**



## 1.5 Dokumentierter Umweltzustand

Die erforderliche Dokumentation des Umweltzustandes der Stadtgemeinde Eggenburg wurde bereits im Screening / Scoping zur gegenständlichen SUP der Umweltbehörde übermittelt. Eine nochmalige, systematische Behandlung dieser Thematik erscheint daher nicht erforderlich.

Für den konkret von der Umweltprüfung betroffenen Änderungspunkt ergeben sich folgende Spezifika:

Der Ort Gauderndorf liegt in einer lokalen Senke und ist von der Hauptzufahrt auf der Retzer Landesstraße B35 von beiden Seiten her dadurch kaum einsichtig. Lediglich ein außerhalb des Ortes angesiedelter Schweinemastbetrieb sowie einige Weingärten im Nordwesten liegen am Rand beziehungsweise oberhalb der Senke und sind von der Landesstraße B35 aus gut zu erkennen.

Dieser Senke folgt zugleich auch der Verlauf des Lateinbaches, der mittig von Westen nach Osten hin durch die gesamte Ortschaft fließt und im Westen von etwas größeren Forstflächen umstanden ist. Auch die Ortsstraße führt parallel zum Flusslauf entlang durch den gesamten Ort.

Das Ortsbild selbst ist geprägt von, für die Region typisch, bäuerlichen Wohnhäusern, welche sich entlang der Ortsstraße, oftmals in geschlossener Bauweise, aufreihen und sind meist nur ein-, selten zweigeschossig ausgeführt. Die geschlossenen Häuserfronten sind kaum von Grünflächen unterbrochen und die Gärten mit Obstbaumbeständen; Weinanbau und Tierhaltung befinden sich einerseits in den sogenannten Hintausbereichen und andererseits verdichten sich diese Nutzungen auch zunehmend zum Bachlauf hin. Am Rand der Ortschaft und entlang der B35 sind schließlich neuere Einfamilienhäuser ohne landwirtschaftliche Nebengebäude wie zum Beispiel Ställe oder Scheunen angesiedelt. Die Flächen des Schlachthofbetriebes Dachsberger befinden sich mittig und am westlichen Rand der Ortschaft, zu beiden Seiten der B35. Der Betrieb zählt mit rund 180 MitarbeiterInnen (ca. 20 davon als LeiharbeiterInnen) zu den größten Schlacht- und Fleischzerlegebetrieben Österreichs.

## 1.6 Darstellung der Umweltauswirkungen

Für Änderungspunkt 3 ergibt sich das Erfordernis einer strategischen Umweltprüfung. Die nachstehend dargelegten Ergebnisse dieser SUP beziehen sich daher ausschließlich auf relevante Fragestellungen im Zusammenhang mit Umweltauswirkungen der in Änderungspunkt 3 vorgesehenen Maßnahmen.

SUP	Bewertung der Auswirkungen		Anmerkungen
<b>Pkt. 3</b>	<b>Anpassungen im Bereich Fa. Dachsberger, KG Gauderndorf</b>		
	Umfang und Ausdehnung der Auswirkungen		~ grundsätzlich kompakte Anordnung der Maßnahmen, teilweise großflächig
	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit, Irreversibilität		~ nur schwer reversible Eingriffe
	Grenzüberschreitender Charakter		0 kein grenzüberschreitender Charakter gegeben
	Bedeutung und Sensibilität des betroffenen Gebiets bezüglich	Besonderer natürlicher Merkmale	~ marginaler Entfall potentieller Retentionsräume
		des kulturellen Erbes	0 keine Umweltauswirkungen erkennbar
		Überschreitung von Normen und Grenzwerten zur Umweltqualität	0 keine Umweltauswirkungen erkennbar bzw. teilweise Verbesserung der Situation
		Intensität der Bodennutzung	~ intensive Beanspruchung des Bodens durch großvolumige Anlagen und großflächige Versiegelung
	Risiken für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt		~ teilweise Beeinflussungen durch Schall- und Geruchsemissionen
sonstiger Merkmale		~ teilweise Auswirkungen auf das Verkehrssystem (Ortsstraße, Landesstraße B35)	
<b>Variantenprüfung</b>			Die Variantenprüfung wird in Kapitel 1.7 Ergebnisse der Variantenprüfung“ durchgeführt und dokumentiert.

### **1.6.1 ad „Umfang und Ausdehnung der Auswirkungen“**

Die baulichen Anpassungen / Erweiterungen in Komplex E sind als entwicklungsbedingte Anpassungen, zur Optimierung der Betriebsabläufe ohne Ausweitung der Schlachtkapazität, zu werten. Die Flächeninanspruchnahme betrifft in erster Linie bereits gewidmete und genutzte (bebaute) Grundstücke. Eine Neuinanspruchnahme von Grünlandbereichen erfolgt lediglich im Bereich des Grdstk. 9, jedoch in einem – auf den gesamten Betriebskomplex bezogenen – untergeordneten Ausmaß (550 m<sup>2</sup>).

Größere und großflächigere Flächenbeanspruchungen ergeben sich durch die geplanten privaten Verkehrsflächen (Rangierfläche, MitarbeiterInnenparkplatz). Durch die zukünftige Rangierfläche werden zukünftig rund 1.050 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen, wobei diese Fläche bereits als Bauland ausgewiesen ist. Daher ergeben sich in diesem Zusammenhang keine Änderungen gegenüber der Bestandsituation. Der erweiterte MitarbeiterInnenparkplatz umfasst eine Fläche von rund 3.080 m<sup>2</sup>. Die negativen Auswirkungen dieser neuen Flächeninanspruchnahme werden jedoch durch eine Entschärfung der derzeit angespannten Parkplatzsituation an der Landesstraße B35 und an der Ortsstraße durchaus kompensiert (Erhöhung der Verkehrssicherheit).

### **1.6.2 ad „Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit, Irreversibilität“**

Die vorgesehenen Maßnahmen sind als dauerhafte Maßnahmen zu werten. Von einer langfristigen Irreversibilität ist daher auszugehen (Lebenszyklus von Betriebsobjekten).

### **1.6.3 ad „Grenzüberschreitender Charakter“**

In den geplanten Maßnahmen erscheint kein grenzüberschreitender Charakter gegeben. Ebenso ist mit keiner großräumigen Verfrachtung von diversen Emissionen zu rechnen.

### **1.6.4 ad „Bedeutung und Sensibilität des betroffenen Gebietes bezüglich“**

#### ▪ ad „Besonderer natürlicher Merkmale“

Die gegenständliche Fläche liegt nicht im Nahbereich eines Wasserschongebiets oder Quellenschutzgebietes. Durch die geplanten Umwidmungen ist keine negative Beeinträchtigung des Wasserhaushalts zu erwarten. Weiters sind keine naturschutzrelevanten Festlegungen betroffen.

Durch die teilweise Inanspruchnahme des Grüngürtels auf Grdstk. 9 ergibt sich jedoch ein Entfall einer potenziellen Retentionsfläche (Retention von Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen). Zum Gefahrenpotenzial des Lateinbaches siehe Kapitel 1.2.5.2 Berücksichtigung von Gefährdungspotenzialen). Eine Kompensation des teilweisen Entfalls dieser natürlichen Rückstaulmulde wird durch das Anlegen eines Pumpensumpfes (Möglichkeit des gezielten Abpumpens im Hochwasserfall) erreicht. Damit ergibt sich nicht nur eine Verbesserung für die anrainenden Parzellen im Bauland Agrargebiet, sondern es wird auch das Gefährdungspotenzial für den Betrieb Dachsberger selbst dadurch entschärft.

- ad „des kulturellen Erbes“

In den geplanten Maßnahmen sind keine Auswirkungen auf das kulturelle Erbe erkennbar.

- ad „Überschreitung von Normen und Grenzwerten zur Umweltqualität“

In den geplanten Maßnahmen ist keine Überschreitung von Normen und Grenzwerten zur Umweltqualität erkennbar. Bei Durchführung der Optimierungsmaßnahmen in Komplex E sollten sich positive Auswirkungen auf das Emissionsverhalten des Betriebes ergeben.

- ad „Intensität der Bodennutzung“

Durch die Erweiterung der privaten Verkehrsflächen wird es voraussichtlich zu einem erhöhten Versiegelungsgrad kommen. Es ist jedoch anzumerken, dass eine entsprechende Befestigung der Verkehrsfläche im Süden (Rangierfläche) notwendig ist, um einerseits der Belastung durch LKW stand zu halten und um andererseits einer erhöhten Staubentwicklung entgegen zu wirken.

Der MitarbeiterInnenparkplatz soll hingegen mit versickerungsfähiger Oberfläche und teilweiser Begrünung (Strauch-/Baumreihen) ausgeführt werden.

### **1.6.5 ad „Risiken für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt“**

Beurteilungsrelevant erscheinen in diesem Zusammenhang Auswirkungen durch Geruchs- und Schallemissionen aus der betrieblichen Tätigkeit. Diese sind bereits jetzt als ortsüblich einzustufen und entsprechen den relevanten, gesetzlichen Vorgaben. So hat die zuletzt am 18.03.2010 durchgeführte Umweltinspektion der Bezirkshauptmannschaft Horn und Umweltinspektion der NÖ Landesregierung keine Beanstandungen ergeben.

Bei der Beurteilung der Geruchs- und Schallemissionen / -immissionen muss auch die vorhandene Grundbelastung durch Verkehrslärmemissionen der Landesstraße B35 und Geruchsemissionen aus der landwirtschaftlichen Tierhaltung (insbesondere Schweinemast) in Gauderndorf berücksichtigt werden.

Gegenüber der Bestandssituation ergibt sich keine Verschlechterung. Es sollten sich durchaus – durch optimierte Betriebsabläufe und Emissionsschutzmaßnahmen – Verbesserungen für benachbarte Wohngebiete ergeben.

### **1.6.6 ad „Sonstiger Merkmale“**

- Verkehrssystem

Durch die Rangierfläche (im Süden des Komplexes E) soll die Anlieferung von Schlachtvieh erleichtert werden. Derzeit müssen die LKWs wegen ihrer Größe und verhältnismäßig ungeeigneten Manövrierfähigkeit zum Teil auf der Bundesstraße stehen bleiben, bis der Lade-/Entladevorgang abgeschlossen ist. Dies führt aktuell zu Wartezeiten und Unfallrisiken für die VerkehrsteilnehmerInnen und erhöht die Lärm- und Staubbelastung für die AnrainerInnen.

Zum weiteren befindet sich der Lagerplatz, Komplex C (Grdstk. 131/1) mit den Containern für das Konfiskat (Fleischabfälle) außerhalb des Betriebsgeländes (in mind. 50 bis 100 Metern Entfernung), auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Landesstraße B35. Somit muss das Konfiskat, welches durch die Verarbeitung anfällt, von Staplern zum Lagerplatz mittels Querung der B35 mit mehr als 50 Fahrten pro Tag übertragen werden, was je nach Wetterlage und Verkehr zusätzliche Belastungen für den Ort, die MitarbeiterInnen und die Betriebsabläufe bedeutet. Teilweise wird das Konfiskat auch im Westen über die Ortsstraße und über den Lateinbach zum Lagerplatz transportiert.

Durch den vorgesehenen Zubau soll die Lagerung und Abholung des Konfiskats in bzw. von Hallen aus erfolgen, somit werden zukünftig keine Transportwege im Freien mehr erforderlich.

Weiters ist der Parkplatz für die MitarbeiterInnen auf Komplex D nicht ausreichend dimensioniert, wodurch diese gezwungen sind direkt vor dem Hauptgebäude oder in die Seitenstraße zwischen Komplex A und B auszuweichen. Da die Anbindung an den öffentlichen Verkehr verhältnismäßig schlecht ist, sind beinahe alle der 180 Beschäftigten gezwungen, mit dem PKW zu pendeln.

Eine Verbesserung dieser Punkte kann durchaus mittels der geplanten Maßnahmen erreicht werden. Durch den Zubau erfolgt eine Verlegung der Anlieferung und dadurch eine wesentliche Verbesserung der Verkehrssituation, da die LKW nicht mehr die B35 im Rahmen der Ladetätigkeit kreuzen. Weiters entfallen die Transportwege (Stapler zum Konfiskatlager) einerseits auf der B35 und andererseits auf der Ortsstraße, da dieses nun direkt im Betriebskomplex situiert ist. Ein zentraler Parkplatz für die MitarbeiterInnen erhöht durch eine einzige Ein- und Ausfahrtsmöglichkeit die Verkehrssicherheit im Ortsbereich wesentlich.

## 1.7 Ergebnisse der Variantenprüfung

### 1.7.1 Nullvariante

Der langjährige Betrieb und die schrittweise Vergrößerung der Anlage über Jahrzehnte hinweg, angepasst an die Ortstruktur und Verfügbarkeit von Flächen, bestimmte so die Art des Betriebswachstums bis zu seiner heutigen Situation. Somit kann auch die Anordnung und Form der Betriebsgebäude, wie auch die daraus resultierenden Betriebsabläufe als gewachsen bezeichnet werden und unterlagen keinem langfristig gültigen und übergeordneten Konzept.

Ständig neue Richtlinien (EU Richtlinien) und Vorgaben (IFS, Internation Food Standard) der zuständigen Behörden bezüglich Hygiene und Betriebsabläufe bedingten, dass auch die Firma Dachberger laufend den Betrieb anpassen musste / muss, um den jeweiligen Gesetzen und neuen Anforderungen zu entsprechen.

Eine Beibehaltung der derzeitigen Situation hinsichtlich der Produktionsabläufe würde einerseits bedeuten, dass die Fleischerei die geforderten Standards nicht erreichen bzw. weiterhin einhalten kann, was zu einer Verschlechterung der Wettbewerbsfähigkeit und längerfristig zu einer Gefährdung von Arbeitsplätzen führen kann. Auch würde die räumliche Verflechtung von motorisiertem Individualverkehr auf einer Landesstraße der Kategorie B und Betriebswegen keine Verbesserung erfahren.

Ebenso würde sich keine Verbesserung der Situation für die AnrainerInnen im benachbarten Bauland Agrargebiet BA ergeben. Zwischen betrieblicher- und der Wohnnutzung würde kein Grüngürtel als Abstands- und Emissionsschutzfläche geschaffen werden. Ebenso würde sich durch die Anordnung und Ausgestaltung der Baukörper kein zusätzlicher Emissionsschutz (Verhinderung, dass Emissionen aus den Objekten entweichen können, z. B. durch geschlossenen Hallenaußenwände) ergeben.



### 1.7.2 Planungsfall 1: „Optimierung Bestand“

In Planungsfall 1 erfolgt durch die vorgesehenen Maßnahmen lediglich eine Umstrukturierung und dadurch Verbesserung interner Betriebsabläufe, jedoch keine Produktionssteigerung des Betriebs und dadurch keine Erhöhung etwaiger Geruchs- oder Lärmemissionen.

Eine Erhöhung der Produktion ist nicht erforderlich und vorgesehen, da die Schlachtzahlen seit den letzten 10 Jahren stagnieren. Daher ist auch keine Verlängerung der Verlade- und Betriebszeiten oder das Erweitern des Betriebs über die notwendigen Strukturmaßnahmen hinaus erforderlich.

Alle geplanten Zubauten dienen daher lediglich der Optimierung von Betriebsabläufen sowie der Erfüllung der IFS Richtlinien und werden derart geplant und umgesetzt, sodass es zugleich zu einer Verbesserung der Situation für die AnrainerInnen (im Vergleich zur derzeitigen Lage) und zu einer Verbesserung der Verkehrssituation (Landesstraße B35) kommt.

Es sollen ein neuer Verladeplatz und ein neuer Wartestallbereich ebenso wie eine Hackschnitzelheizanlage Platz finden. Die im Süden geplanten Gebäude werden sich in Ihrer Höhenentwicklung an den bestehenden Produktionshallen mit einer Höhe von ca. 8 Metern orientieren und laut Planunterlagen nicht über die maximale, derzeit bestehende Höhe der Produktionshallen im Westen hinausgehen.

Die neuen Räumlichkeiten und die Gebäudehöhe werden so gewählt, dass alle Maschinen an den Innenwänden angeordnet werden, bzw. hier keine lärmintensiven Produktionsbereiche im Zubau untergebracht werden. Weiters verläuft ein Verbindungsgang entlang der Innenseite der Westwand, der zusätzlich eine Pufferfunktion erfüllt. Dieser Zubau, der vor allem im, dem BA zugewandten Bereich das Konfiskatlager sowie die Verpackung und Kühlräume beinhaltet, bildet einen zusätzlichen Puffer zu den derzeit an der Außenwand situierten Produktionsräumen und schirmt diese lärmschutztechnisch zum Bauland – Agrargebiet ab.

Durch das Dach des Zubaus werden die Installationen am Dach des Bestandes nach Westen hin räumlich getrennt und es entsteht ein zusätzlicher Lärmschutz für die AnrainerInnen. Am Dach des Zubaus wird hingegen auf Installationen von Technik wie Lüftungsgeräte, Kühlaggregate oder dergleichen verzichtet.

Die Lagerung des Konfiskats soll ebenfalls von Komplex C in die neuen Hallen des Komplexes A verlegt werden und somit befinden sich auch die Container überdacht und abgeschlossen innerhalb des Betriebsgebäudes und nicht mehr im Freien.

Als weitere Maßnahme zur Reduzierung von Belastungen werden die Wände in massiver Bauweise mit einer möglichst geringen Anzahl an Fensteröffnungen mit Fixverglasungen eine entsprechende Lärm- und Geruchsabschottung ermöglichen.

Auch eine Verschattung von Fenstern am Nachbargrund ist nicht zu erwarten, da das Nachbargebäude mit gesamter Länge direkt an die Grundgrenze angebaut wurde und somit hier auch keine Fenster vorhanden sind.

Ein weiterer wichtiger Punkt, welcher im Zuge der Neustrukturierung verbessert werden soll ist der Umgang mit Schlachtvieh hinsichtlich des Tierschutzes. Hierfür ist geplant den neuen Verladeweg so kurz wie möglich zu halten und den Schlachtvorgang unter anderem mit einer neuen Betäubungsmethode (Co2) auf den aktuellen Stand der Technik zu bringen. Somit können diese Situationen schonender und stressreduzierter als bisher vollzogen werden.

Eine weitere Maßnahme soll als Abgrenzung zum BA im Westen hin ein 5 Meter breiter Streifen frei von Gebäuden bleiben und als Grüngürtel ausgeführt werden, um eine Schutzfunktion vor etwaigem Lärm, Staub und Geruch zu bieten.

Nach Aussage des Betreibers wird dieser Streifen auch entsprechend bepflanzt und dabei Rücksicht darauf genommen, dass es auch hier zu keiner übermäßigen Verschattung des anschließenden Grundstücks durch zu hoch wachsende Pflanzen oder Bäume kommt.

Durch die Betriebserweiterung im Südwesten (Grdstk. 10, 4/2, 4/1 und 11/3) können insgesamt die Abläufe betreffend der Verladung, des Wartestallbereichs, der Auslieferung und der Abholung des Konfiskats optimiert werden. Im Süden soll deshalb eine private Verkehrsfläche geschaffen werden, welche die derzeit ungünstige Verkehrssituation auf der Retzer Bundesstraße B35, welche durch Anlieferung, Ladetätigkeit und Staplerwege beeinträchtigt ist, ebenfalls deutliche Verbesserung erfahren.

Die Lagerfläche für den Abfallcontainer (Konfiskat) kann nun auch vom Komplex C in den Zubaubereich von Komplex A verlegt und somit innerhalb des Betriebs untergebracht werden. Es entfällt daher die ungünstige Situation der Auslieferung des Entsorgungsmaterials mittels Stapler ins Freie, teils über die Ortsstraße und über die B35, vollständig, wodurch die Verkehrssicherheit auf der Bundesstraße, der Kreuzung mit der Ortsstraße und für die Bushaltestelle entschieden verbessert werden kann.

Weiters plant die Firma Dachsberger dem Problem der Anlieferung von Schlachtvieh über die B35 mittels der Einrichtung einer privaten Verkehrsfläche entgegen zu treten.

Im Süden (Grdstk. 1099/1 und Teil des Grdstk. 1100) soll hierfür eine Fläche geschaffen werden, welche ausreichend für die Lebedtiertransporte hinsichtlich der Schleppkurven und der Reversierflächen ebenso wie des kurzzeitigen Abstellens der Kraftfahrzeuge dimensioniert ist. Zusätzlich soll auf der Hangfläche an der Südgrenze zum verbleibenden BA hin ebenfalls eine Grünfläche mit Schutzfunktion angelegt werden.

Diese neue Verkehrsfläche im Süden verbessert nicht nur die Situation auf der B35 sondern optimiert auch den Entladevorgang für das Schlachtvieh. Dieser kann hier künftig kürzer, ruhiger und mit weniger Stress ablaufen als dies bisher der Fall gewesen ist.

Die Betriebszeiten bleiben unverändert, es ist also auch hier keine Verschlechterung zu erwarten.

Als weiteren Punkt zur Verbesserung der Verkehrssituation ist eine Erweiterung des MitarbeiterInnenparkplatzes geplant. Mit dieser Maßnahme wäre es folglich möglich, alle PKW der MitarbeiterInnen auf einer Fläche zusammenzufassen und es wäre nicht mehr nötig, dass in der Ortsstraße oder vor den Produktionshallen geparkt wird.

Somit käme es zu einer gesicherten Situation bei der Bushaltestelle und der Kreuzung, da die Zu- und Abfahrt der MitarbeiterInnen konzentriert und gesichert über die Ausfahrt des neu geschaffenen Parkplatzes erfolgt.

Derzeit müssen, da diese Flächen verparkt sind, überdies die Stapler oder LKW teilweise auf der Ortsstraße bzw. am Gehsteig kurzfristig abgestellt werden.

Bezüglich der Erweiterung des Parkplatzes für die MitarbeiterInnen können ebenfalls versickerungs-offene Pflaster auf den Stellplätzen und Grünstreifen zwischen den Parkreihen mit eingeplant werden, um den Abfluss bzw. die Retention / Versickerung des Regenwassers zu verbessern.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen im Planungsfall 1 ergibt sich insgesamt eine deutliche Verbesserung gegenüber der Bestandssituation.

### 1.7.3 Planungsfall 2: „Verlagerung“

Planungsfall 2 geht von einer Verlagerung bzw. Erweiterung des Betriebsstandortes auf anderen Grundstücken aus:

- **Bauland Betriebsgebiet - Erweiterungsgebiet lt. Örtlichem Entwicklungskonzept Richtung Norden**

Die gegenständlichen Flächen stehen zwar im Eigentum der Dachsberger Privatstiftung. Jedoch erscheint eine Nutzung / Verwertung als Betriebsgebiet (Verlagerung des Schlachthofbetriebes) in mehrerer Hinsicht problematisch. Zum einen liegt Gauderndorf in einer Talsenke. D. h. der Siedlungsverband wird im Norden und Süden von Hangbereichen flankiert. Da die im örtlichen Entwicklungskonzept ausgewiesenen Erweiterungsflächen für Betriebsbauland auf einem solchen Hangbereich situiert sind, wären daher gravierende Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Wie eine solche Beeinträchtigung aussehen kann, führt das Beispiels des bereits im Glf (Grünland Land- und Forstwirtschaft) bestehenden Schweinestalls (im westlichen Anschluss an dieses Erweiterungspotenzial) vor Augen (ca. 15 m über dem Niveau der Dorfstraße Gauderndorf). Zum anderen sind diese Flächen als prozesstechnischer Hinsicht nicht als „Erweiterungsflächen“ oder Flächen für eine Standortverlagerung der bestehenden Betriebsanlage Dachsberger in Betracht zu ziehen.

- **Erweiterung Bauland Betriebsgebiet Richtung Osten**

Eine Erweiterung des Betriebsgebietes im Bereich des bestehenden / zukünftig erweiterten MitarbeiterInnenparkplatzes würde einen weiteren, betrieblichen Ansatz bedeuten. Zudem schließen nördlich und südlich BA Flächen (mit Wohnhäusern) an. Daher würde durch ein Betriebsgebiet an dieser Stelle zu einer weiteren Nutzungsdurchmischung beigetragen werden. Die Ufervegetation und Bewaldung im östlichen Anschluss stellt eine weitere naturräumliche Begrenzung dar. Zudem würden die Verkehrsrelationen zwischen betrieblichen Wegen und der Landesstraße B35 nicht in einem Ausmaß wie in Planungsfall 1 entflechtet werden können.

- **Verlagerung in das bestehende Bauland Betriebsgebiet östlich der Ortsausfahrt B35 (Lagerplatz, Parkplatz, Konfiskatlager)**

Grdstk. 134 wird östlich von einem Graben begrenzt. Eine Erweiterung über diese natürliche Barriere hinaus ist nicht möglich. Flächenmäßig ist eine Standortverlagerung daher nicht möglich.

- **Bauland Betriebsgebietserweiterung Richtung Süden**

Eine Betriebsgebietserweiterung Richtung Süden (Grdstk. 1100/1 KG Eggenburg) würde ebenfalls einen neuen Betriebsgebietsansatz bedeuten. Neben der problematischen Hangsituation (siehe oben: Einbettung von Gauderndorf in eine Mulde) (Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild) erscheint eine zusätzliche Baulandentwicklung auch vor dem Hintergrund des in diesem Bereich bestehenden, landwirtschaftlichen Hintausbereiches (z. B. Stadln, Scheunen, Gärten,...) auch aus siedlungsstruktureller Sicht problematisch. Dieser natürliche Ortsrand würde durch eine Baulandentwicklung als solcher nicht mehr wahrgenommen werden.

Generell ist festzuhalten, dass eine Erweiterung auf anderen Grundstücken aus verkehrstechnischer Sicht nicht wirtschaftlich bzw. auch nicht umweltschonend wäre. Durch zusätzliche Entfernungen und Trennwirkung (Bachlauf, Verkehrsflächen) würde zusätzlicher Verkehr induziert werden. Damit verbundenen wäre eine Erhöhung der Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen.

Auch aus Sicht der Betriebsabläufe, hinsichtlich der streng getrennten und entsprechend zwingend anzuordnenden sauberen und unsauberen Bereiche der Produktion, ist eine Aufteilung auf unterschiedliche Produktionsbereiche nicht zielführend.

Weiters ist der Betrieb seit seiner Gründung vor über 60 Jahren stetig auf diesem Standort in die Ortstruktur eingewachsen und beschäftigt heute rund 180 MitarbeiterInnen. Da nur verhältnismäßig geringe Umbaumaßnahmen nötig sind, um die erforderlichen Adaptierungen vorzunehmen, wäre eine vollständige Aussiedlung des gesamten Betriebs unverhältnismäßig und daher aus finanziellen, logistischen und wirtschaftlichen Gründen nicht tragbar.

## 1.8 Zusammenfassende Beurteilung Umweltbericht

Im Umweltbericht wurden mögliche, sich aus der angestrebten Widmungsänderung ergebende, Umweltauswirkungen untersucht und ein Variantenvergleich durchgeführt. Auswirkungen sind nach Vorliegen der Ergebnisse nicht bzw. nur in einem untergeordneten Ausmaß zu erwarten. Speziell im Hinblick auf die Verkehrssituation auf der Landesstraße B35 sowie allfällige Immissionen in benachbarten Wohngebieten (vorwiegend als Bauland Agrargebiet BA ausgewiesen) ergeben sich durch die geplanten Optimierungen der Betriebsanlage deutliche Verbesserungen. Diese Verbesserungen sind auch ausschlaggebend dafür, dass Planungsfall 1 „Optimierung“ in der Variantenprüfung sowohl dem Planungsnullfall (keine Anpassungen) und Planungsfall 2 (Auslagerung, bzw. Erweiterung an anderer Stelle) überlegen ist.



Sulz im Weinviertel, im September 2010

DI Michael Fleischmann  
Ingenieurkonsulent für Raumplanung  
und Raumordnung

## Anhang

---

- **ad Änderungspunkt 1**

- GEB Datenblatt

- **Ad Änderungspunkt 3**

- Widmungsstand vor Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms
- Vorgesehene Änderung (digitaler Detailausschnitt auf Basis DKM)
- Strukturplan zum Variantenvergleich der SUP
- Konzept Rangierfläche
- Aktenvermerk Amtssachverständiger für Verkehrstechnik
- Umweltbericht (aus betrieblicher Sicht), erstellt von Arch. Linsbauer ZT

## Legende / Zeichenschlüssel

### Widmungen

BA Bauland Agrargebiet

BB Bauland Betriebsgebiet

Gp Grünland Parkanlage

Ggü Grünland Grüngürtel

P Parkplatz

### Kenntlichmachungen

W Gewässer

FO Forst

**KG GAUDERNDORF**  
zu Änderungspunkt 3

Maßstab: 1:2.000  
Plannummer: 200-1/10

Stand: September 2010  
DKM-Stand: ©BEV 2009

**Widmungsstand**



 Raum&Regionalplanung | Beratung  
**RaumRegionMensch**  
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent für Raumplanung  
und Raumordnung, Systemischer Coach, Berater und Mediator

DI Michael Fleischmann  
Obersulz 110 · A-2224 Sulz im Weinviertel  
tel: 02534-4790-10 · fax: 02534-4790-20  
mail: office@raumregionmensch.at  
[www.raumregionmensch.at](http://www.raumregionmensch.at)





**Legende / Zeichenschlüssel**

**Widmungen**

- BA Bauland Agrargebiet
- BB Bauland Betriebsgebiet
- Gp Grünland Parkanlage
- Ggü Grünland Grüngürtel
- P Parkplatz

**Kenntlichmachungen**

- W Gewässer
- FO Forst

**KG GAUDERNDORF**  
zu Änderungspunkt 3

Maßstab: 1:2.000  
Plannummer: 200-1/10

Stand: September 2010  
DKM-Stand: ©BEV 2009



Raum&Regionalplanung | Beratung  
**RaumRegion**

Raum&Regionalplanung | Beratung



mp an  
ster und Med atar

DI Michael Fleischmann  
Obersulz 110 · A-2224 Sutz im Weinviertel  
tel: 02534-4790-10 · fax: 02534-4790-20  
mail: office@raumregionmensch.at  
[www.raumregionmensch.at](http://www.raumregionmensch.at)











**geplante Änderung**

**Legende**

**Geländeformen / Geländemodell**

-  Hangneigung
-  1 m Äquidistanzen / Höhenschichtlinien  
(digitales Höhenmodell)

**Flächennutzung und Bewuchs**

-  diverse Grünraumstrukturen
-  Gewässer
-  Bauflächen befestigt
-  Bauflächen begrünt
-  Straßenanlagen (Verkehrsflächen)
-  Landwirtschaftlich genutzte Flächen
-  Weingärten
-  Wald
-  Hintausbereiche
-  sonstige Flächen





—

**Aktenvermerk**  
aufgenommen am 1.10.2009

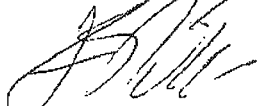
Im Rahmen des heutigen Bausprechtages wurde dem verkehrstechnischen ASV der email-Schriftverkehr mit dem Raumplanungsbüro „RaumRegionMensch“ (DI Huysza) vom 14. und 15.9.2009 sowie der Gewerbeakt HO W2-BA-0835 vorgelegt und um fachliche verkehrstechnische Stellungnahme ersucht. Der ASV für Verkehrstechnik stellt nach Einsichtnahme in diese Unterlagen fest:

Nach der gewerberechtlichen Aktenlage liegen seit 2008 Planungen für einen neuen Verladeplatz bei der Betriebsanlage Dachsberger vor. Auf diese wurde mit Aktenvermerken vom 8.5.2008 und 6.11.2008 in verkehrstechnischer Hinsicht Bezug genommen, wobei letztlich die Planungen des Baumeister Ing. Hofstätter laut detailliertem Lage- und Höhenplan 1:200 vom 23.5.2008, der im Gewerbeakt erliegt, als verhandlungsreif einzustufen waren. Dieser Plan beinhaltet alle für eine Beurteilung erforderlichen Gestaltungsdetails und weist mittels Schleppkurven nach, dass die Wendemanöver von der bereits gewidmeten öffentlichen Verkehrsfläche sowie einer minimalen Aufweitung als Reversierplatz jeweils abseits der LB 35 möglich sind.

Damit könnten Fahr- und Reversiermanöver des Bestandes vermieden werden, bei denen derzeit auch negative Einflüsse auf den Ablauf der LB 35 möglich und gegeben sind. Überdies sind nach dem Betriebskonzept, wie es im Gewerbeakt dokumentiert ist, durch diese neue Ladezone die Verladevorgänge auch schneller als bisher durchführbar.

Wenn und soweit die vorgesehene Widmungsänderung (u.a. „Vp“ statt „BA“ auf Gst. 1099/1) zur Realisierung des erwähnten Verladeplatzes bzw. des Reversierplatzes dient, kann damit für die Verkehrsabläufe auf und neben der LB35 bei der Betriebsanlage Dachsberger voraussichtlich eine Verbesserung bewirkt werden. Entsprechende Auflagen bzw. Betriebsvorschriften (insbesondere Zu und Abfahrt von und zur LB 35 nur im Vorwärtsgang) sind im Gewerbeverfahren noch notwendig und vorgesehen.

Der ASV für Verkehrstechnik:



(DI Dr. Felix Pöschl)