

## NIEDERSCHRIFT

für die am **DIENSTAG, dem 19. August 2025 um 19.00 Uhr im Stadtsaal Hollabrunn** stattfindende Sitzung des **GEMEINDERATES**

- Anwesende:                      Bürgermeister Ing. Babinsky als Vorsitzender  
Vizebürgermeister Eckhardt
- die Stadträte Mag. Fasching, ~~Kral~~, Ing. Niedermayer BSc,  
Scharinger, Schmidt MSc, Schneider und  
Schüttengruber-Holly
- die Gemeinderäte Aberham, Amon, Bauda, Ing. Bauer  
MSc,, Brandl, Bischof, Cermak, Mag. Damböck-Lehr MA,  
Dötzl, Mag. Ecker, Fischer, Gradl, Hauer, Lagler, Loy,  
Lichtenecker (ab 19.03), Maurer, Narrenhofer, Rein, Ried-  
mayer, Ruf, Ing. Scheuer, Ing. Schnötzinger, Sommer,  
Strobl MA, DI Tauschitz, ~~Valdhaus~~ und Zahlbruckner MSc  
BSc
- Entschuldigt:                      Stadtrat Kral  
Gemeinderat Valdhaus
- Sonstige:                          StaDir. Mag. Franz Stockinger
- Protokollführer:                  Claudia Keck

## ÖFFENTLICHER TEIL:

### **1.) Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Entscheidung über Einwendungen gegen die Verhandlungsschrift der letzten Sitzung**

Bürgermeister Ing. Babinsky begrüßt die Mitglieder des Gemeinderates und stellt die Beschlussfähigkeit sowie die Genehmigung des Protokolls der letzten Sitzung fest.

### **2.) Gemeindeentwicklungskonzept 2040**

Bürgermeister Ing. Babinsky berichtet:

#### **1. Sachverhaltsdarstellung:**

Hollabrunn erlebt aufgrund gesellschaftlicher, wirtschaftlicher und politischer Entwicklungen in den letzten Jahren dynamische Veränderungen. Bevölkerungswachstum, Klimawandel, Veränderungen im Mobilitätsverhalten und der Arbeitswelt sowie Digitalisierung sind nur einige Themen, mit denen sich die Stadtgemeinde auseinandersetzen muss, um Hollabrunn noch lebenswerter zu gestalten.

Laufend werden die Stadtpolitik und Stadtverwaltung durch Wünsche, Ideen und Projekte von Privatpersonen und Gebietskörperschaften vor große Aufgaben gestellt, bei denen rasche Entscheidungen erforderlich sind. Oft bleibt hier nur die Zeit des Reagierens, ohne die konkreten Auswirkungen auf zukünftige Entwicklungen prüfen zu können.

In den vergangenen fünf Jahren haben Bürgerinnen und Bürger, die Mitglieder des Gemeinderates sowie Expertinnen und Experten aus der Stadtverwaltung und unterschiedlichen Fachbereiche in einem breit angelegten Erarbeitungsprozess Fakten, Ideen, Problemstellungen, Erwartungen und Erkenntnisse zusammengetragen, die allesamt im vorliegenden Gemeindeentwicklungskonzept Hollabrunn 2040 mündeten. Das Ergebnis ist dabei ein Leitbild, das eine Vision zeichnet, wie sich die Stadtgemeinde zukünftig entwickeln soll und das durch eine Reihe von strategischen Leitsätzen, Zielen und Maßnahmen konkretisiert wird.

Das Gemeindeentwicklungskonzept Hollabrunn 2040 leistet damit einen wesentlichen Beitrag, um in den kommenden zehn bis fünfzehn Jahren in allen Bereichen der Stadt- und Gemeindeentwicklung, insbesondere in raumplanerischen Fragestellungen, vorausschauende, nachhaltige und zukunftsorientierte Entscheidungen treffen zu können, und gibt dabei einen strategischen Rahmen für die Entwicklung der Stadtgemeinde vor, der es ermöglicht, auf sich wandelnde Rahmenbedingungen einzugehen, ohne die große gemeinsame Vision, wie sich Hollabrunn bis ins Jahr 2040 entwickelt haben soll, aus dem Fokus zu verlieren.

## **2. Auflageverfahren:**

Das Auflageverfahren zur Erlassung eines örtlichen Entwicklungskonzeptes wurde gemäß §25 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, NÖ LGBl. Nr. 97/2020 sechs Wochen in der Zeit von 14.07.2023 bis 28.08.2023 im Rathaus der Stadtgemeinde Hollabrunn als auch digital auf der Homepage (digitale Amtstafel) zur allgemeinen Einsicht aufgelegt.

## **3. Stellungnahmen:**

Im Zuge des Auflageverfahrens wurden

- a. Naturschutzfachliche Stellungnahme durch die NÖ Umweltanwaltschaft und
- b. 162 Stellungnahmen durch die Gemeindebevölkerung

in offener Frist eingebracht.

### **3a. Naturschutzfachliche Stellungnahme**

Durch die NÖ Umweltanwaltschaft wurde am 06.11.2024 eine positive Stellungnahme übermittelt, in welcher mitgeteilt wird, dass die geplanten Inhalte des Entwicklungskonzeptes, insbesondere die vorgesehenen Prüfkriterien für die Entwicklungszonen aus naturschutzfachlicher Sicht zustimmend zur Kenntnis genommen werden.

### **3b. Stellungnahmen aus der Gemeindebevölkerung**

Bis zum Ende der Auflage wurden insgesamt 162 Stellungnahmen durch Gemeindegänger:innen eingebracht. Die Stellungnahmen lassen sich in drei Bereiche unterteilen. Stellungnahmen zu:

- |                                 |                          |
|---------------------------------|--------------------------|
| <b>a) PV–Freiflächenanlagen</b> | <b>66 Stellungnahmen</b> |
| <b>b) Siedlungsentwicklung</b>  | <b>82 Stellungnahmen</b> |

### c) Weitere Themenbereiche 14 Stellungnahmen

Anzumerken ist, dass vor allem bei den Themenbereichen PV-Freiflächen und Siedlungsentwicklung Stellungnahmen eingegangen sind, welche zur Gänze wortgleich waren und sich nur durch den Absender unterscheiden haben.

#### 3c.a) PV-Freiflächenanlagen

Inhaltlich wurde zu diesem Themenbereich bei fast allen Stellungnahmen eingebracht, dass bevor PV-Freiflächen errichtet werden, alle Dächer und Parkplätze mit PV Anlagen ausgestattet werden sollen. Weiters wurde angemerkt, dass eine Errichtung auf landwirtschaftlichen Flächen nicht erfolgen soll, da dort Lebensmittel angebaut werden. Auch wurde auf eine Zerstörung des Landschaftsbildes hingewiesen.

Die Stellungnahmen wurden wie folgt berücksichtigt:

Mit der ggs. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramm verfolgt die Stadtgemeinde Hollabrunn die Zielsetzung, einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und letztlich die Versorgungssicherheit sicherzustellen. Wesentliche Ziele gibt dabei auch das Amt der NÖ Landesregierung vor: Gem. Klima- und Energiefahrplan sollen bis zum Jahr 2030 landesweit 2.000 MW (2020: 325 MW) Nennleistung aus Photovoltaikanlagen erzeugt werden. Der Grundsatz des Flächensparens, wie auch im NÖ ROG 2014 verankert, ist dabei maßgebend. In erster Linie sollen daher bereits versiegelte Flächen, wie etwa Gebäude, herangezogen werden. Das genannte Ziel ist aber nicht nur durch bereits versiegelte Flächen erreichbar, wodurch auch neue Freiflächenanlagen von Bedeutung sein werden (vgl. Leitfaden Widmung für Photovoltaikanlagen im Grünland, Amt der NÖ Landesregierung 2023: 4).

Grundvoraussetzung für die Herstellung von Photovoltaikfreilandanlagen mit einer Engpassleistung von mehr als 50 kW ist in erster Linie die Festlegung Grünland Photovoltaikanlagen (Gpv) im Flächenwidmungsplan der Gemeinde. Damit gibt es in kommunaler Hoheit ein Instrument zur langfristigen räumlichen Steuerung der Nutzung durch Freiflächen-Photovoltaikanlagen, das gem. § 20 Abs. 3d NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 auch eine Abwägung der verschiedenen Nutzungsansprüche an den offenen Landschaftsraum erfordert, um insb. Konflikte mit hochwertigen landwirtschaftlichen Böden, der Geologie, den Interessen des Naturschutzes, dem Orts- und Landschaftsbilds oder der Verkehrssicherheit zu vermeiden.

Der Entwurf zum Klima- und Energiekonzept im Rahmen des GEK Hollabrunn 2040, dem die ggs. Änderung des Flächenwidmungsplans zugrunde liegt, folgt genau diesem Prinzip. Das gesamte Gemeindegebiet wurde im Vorfeld hinsichtlich Hochwertigkeit der landwirtschaftlichen Böden, Siedlungsentwicklung, überörtliche (Schutzgebiets-) Festlegungen, Naturgefahren, anthropogene Vorbelastung und Topografie geprüft. Fragen der Verträglichkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild, dem Naturschutz / Artenschutz, dem jeweiligen Netzzugang oder der Geologie wurden im ggs. Verfahren, entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, auf Widmungsebene geprüft.

Die Nutzung bereits versiegelter Baulandflächen durch Photovoltaikanlagen kann de facto über Instrumente der örtlichen Raumordnung der Gemeinde nicht geregelt werden, da der Gesetzgeber hierzu keine Verordnungsermächtigung erteilt. Entsprechend der oben genannten Zielsetzungen ist gem. § 66a Abs. 1 NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 9/2024 nunmehr aber bei Neu- und Zubauten von

Bauwerken im Bauland mit einer bebauten Fläche der Gebäude bzw. überbauten Fläche von Gebäudeteilen von jeweils mehr als 300 m<sup>2</sup> verpflichtend eine Photovoltaikanlage zu errichten.

Ungeachtet dessen ist die Stadtgemeinde Hollabrunn seit längerer Zeit bestrebt, die Nutzung bestehender Dachflächen durch die Gewinnung erneuerbarer Energie, im eigenen Wirkungsbereich kommunaler Gebäude, sukzessive umzusetzen.

Den Stellungnahmen Nr. 1-4, 13-14, 16-19, 23, 32, 49-51, 54, 57-59, 61, 63, 66-67, 69-71, 75, 77-83, 85-86, 88-94, 128-129, 132-133, 137, 139-140, 143-144, 147-149, 151-152, 157, 160-161 wird daher **nicht stattgegeben.**

zu Stellungnahme Nr. 12:

Der/Die Verfassende regt dazu an, den Beschluss des ÖEK und der FLWP-Änderung in jenen Punkten, die das Thema PV betreffen, auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben, um den Zeitraum der laufenden Auflage zu verlängern. In dieser verlängerten Zeitspanne sei das Thema PV-Freiflächenanlagen sowie die Ziele und Absichten des ÖEK der Bevölkerung zu präsentieren und Bedenken aufzuklären.

Im Jänner und Februar 2024 fanden im Rahmen des Änderungsverfahrens des Flächenwidmungsplanes Bürger:inneninformationstermine statt, wobei die Änderungspunkte präsentiert und anschließend die Vor- und Nachteile gemeinsam diskutiert wurden. Am 25.02.2024 fand außerdem eine Volksbefragung statt. Die Ergebnisse sind in den Entscheidungsprozess mit eingeflossen.

Der Stellungnahme Nr. 12 **wurde gefolgt**

zu Stellungnahme Nr. 56:

Die Stellungnahme wurde am 30.8.2023 vom Verfasser zurückgezogen

zu Stellungnahme Nr. 72 und 103:

Die Verfasser der beiden Stellungnahmen sprechen sich für die Errichtung von PV-Freiflächenanlagen aus.

Die Stellungnahmen werden **zur Kenntnis genommen.**

### **3c.b) Siedlungserweiterung**

#### 3c.b.a) Siedlungsentwicklung Mariathal:

Für die KG Mariathal waren im Entwicklungskonzept Bereich Siedlungsentwicklung auf Grund der Nähe zur Stadt Hollabrunn drei Potentialflächen (PF 53, 54 und 55) ausgewiesen. Grund dafür war, dass bei mehreren Potentialflächen auch mehr Verhandlungsmöglichkeiten bestehen.

#### Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Der Auflageentwurf wird in der Art **abgeändert**, dass die Potenzialflächen Nr. 54 und 55 der Katastralgemeinde Mariathal nach Abstimmung mit der raumordnungsfachlichen Sachverständigen des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung (Abteilung RU7) ersatzlos gestrichen, und nur noch eine Fläche (PF 53 – am westlichen Siedlungsrand) kommt für eine allfällige Wohnbaulandentwicklung infrage. Ziel ist dabei eine Eigenentwicklung des Ortes. Das heißt, dass Bauland im Bedarfsfall gewidmet werden kann, keinesfalls aber die

gesamte Fläche auf einmal konsumiert werden muss. Eine auf den örtlichen Bedarf abgestimmte Entwicklung kann erfolgen.

Es darf darauf verwiesen werden, dass die Instrumente der örtlichen Raumordnung immer eine Interessensabwägung umfassen. Dabei werden unter anderem Aspekte des Ortsbildes, der Verkehrssituation und der sozialen Verträglichkeit berücksichtigt. Im Falle eines möglichen Umwidmungsverfahrens im Bereich der Potenzialflächen werden die Auswirkungen des Verkehrs bzw. die daraus entstehenden Lärmemissionen berücksichtigt.

Bei der Auswahl der Potenzialflächen wurden die Auswirkungen einer Wohnbaulandwidmung auf das Ortsbild berücksichtigt. Im Falle der Entwicklung der Flächen wird auf die in der Umgebung vorhandenen Bebauungsdichten und -höhen Bedacht genommen, um das (dörfliche) Erscheinungsbild der Ortschaften zu erhalten und um verdichteten Wohnbau an dafür ungeeigneten Standorten zu verhindern. Im Hinblick auf das Ortsbild beabsichtigt die Stadtgemeinde, für alle Katastralgemeinden Teilbebauungspläne zu erlassen, die die bestehenden Strukturen und das bestehende Ortsbild berücksichtigen sollen. Im Zuge einer Entwicklung der Potenzialfläche wäre demnach auch für diese die Erstellung eines Bebauungsplans vorgesehen, in dem auf die vorhandenen Strukturen und das Ortsbild abgestimmte Festlegungen definiert werden können.

Den Stellungnahmen Nr. 10-11, 21, 24-27, 30, 64-65, 68, 76, 87, 95-96, 100-102, 104, 112 und 124 wird daher **teilweise stattgegeben**.

#### 3c.b.b) Siedlungsentwicklung Raschala:

Für die KG Raschala war im Entwicklungskonzept Bereich Siedlungsentwicklung auf Grund der Nähe zur Stadt Hollabrunn eine Potentialflächen (PF 11) ausgewiesen. Dazu wurden mehrere nahezu wortgleiche Stellungnahmen abgegeben.

Der/Die Verfassende spricht sich gegen die Potenzialfläche 11 in der KG Raschala aufgrund naturschutzfachlicher Bedenken, baulicher Eignung und Lärmimmission aus.

#### Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Der Auflageentwurf wird in der Art **abgeändert**, dass der als Potenzialfläche Nr. 11 ausgewiesene Bereich nach Abstimmung mit der raumordnungsfachlichen Sachverständigen des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung (Abteilung RU7) ersatzlos gestrichen wird. Diese Potenzialfläche wird aufgrund seiner exponierten Lage, der ungeklärten Erschließungssituation, der Betroffenheit effizient nutzbarer landwirtschaftlicher Flächen und der Überschreitung natürlicher Siedlungsgrenzen in Anbetracht der Topografie nicht länger für die Wohnbaulandentwicklung berücksichtigt.

Den Stellungnahmen Nr. 33-47 und 121 wird **stattgegeben**.

#### 3c.b.c) Siedlungsentwicklung Mariachtalerweg:

Für die KG Hollabrunn war im Entwicklungskonzept Bereich Siedlungsentwicklung die beiden Potentialflächen PF 16 und 17 ausgewiesen. Inhaltlich weisen die dazu eingebrachten 10 Stellungnahmen ähnliche Bedenken hinsichtlich Verlustes von landwirtschaftlichen Flächen, zusätzlicher Verkehr, Lärm, Ortsbild und zu geringer Einbindung der Bevölkerung bei der Erstellung des Konzeptes auf.

Der/Die Verfassende spricht sich gegen die Potenzialfläche 11 in der KG Raschala aufgrund naturschutzfachlicher Bedenken, baulicher Eignung und Lärmimmission aus.

Die Stellungnahmen werden wie folgt berücksichtigt:

Bürger\*innenbeteiligung:

Neben der gesetzlich vorgeschriebenen öffentlichen Auflage und Berücksichtigung der Stellungnahmen entschied sich die Gemeinde, darüber hinaus gehende Partizipationsmöglichkeiten anzubieten. Aufgrund der Corona-Pandemie war es jedoch nur limitiert möglich, Beteiligungsformate in Präsenz abzuhalten. Darum wurde versucht, möglichst alle Informationen über verschiedene Kommunikationskanäle der Gemeinde an die Bevölkerung weiterzugeben. Hierfür wurden die Social-Media-Kanäle, die Homepage der Gemeinde sowie die Gemeindezeitung „Blickpunkt“ genutzt. Überdies wurde in der Sparkassegasse der „Echoraum“ eingerichtet, wo sich die Bevölkerung über das Entwicklungskonzept informieren konnte. Aufgrund der zahlreichen Stellungnahmen während der öffentlichen Auflage, wurde die Möglichkeit geboten, auch nach der Frist Anliegen einzureichen.

Die übrigen Einwände bezüglich der Informationsmitteilung an die Bevölkerung werden **zur Kenntnis genommen**.

Siedlungsentwicklung Mariachtalerweg:

Der Auflageentwurf wurde in der Art **abgeändert**, dass die Potenzialfläche Nr. 17 nördlich des Marichtalerwegs in der Katastralgemeinde Hollabrunn nach Abstimmung mit der raumordnungsfachlichen Sachverständigen des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung (Abteilung RU7) ersatzlos gestrichen wird, und nur noch eine Fläche (PF 16 – westlich des Marichtalerwegs) für eine allfällige Wohnbauentwicklung infrage kommt. Ziel ist dabei eine maß- und qualitätsvolle Siedlungsentwicklung. Das heißt, dass Bauland im Bedarfsfall gewidmet werden kann, keinesfalls aber die gesamte Fläche auf einmal konsumiert werden muss. Eine auf den örtlichen Bedarf abgestimmte Entwicklung kann erfolgen.

Die Entwicklungs- und Potenzialflächen sind in Bereichen lokalisiert, die sich aufgrund ihrer Lage grundsätzlich für Wohnbauland eignen würden. In der strategischen Umweltprüfung (SUP) zum GEK Hollabrunn 2040 wurden hierfür unter anderem die naturräumlichen Gegebenheiten, die Lage, Konflikte mit benachbarten Grundstücken, und Bedenken bspw. hinsichtlich der Siedlungsstruktur überprüft. Überdies bedarf es vor allfälligen Umwidmungen weiterführender Untersuchungen.

Es darf darauf verwiesen werden, dass die Instrumente der örtlichen Raumordnung immer eine Interessensabwägung umfassen. Dabei werden unter anderem Aspekte des Ortsbildes, der Verkehrssituation und der sozialen Verträglichkeit berücksichtigt. Im Falle eines möglichen Umwidmungsverfahrens im Bereich der Potenzialflächen werden die Auswirkungen des Verkehrs bzw. die daraus entstehenden Lärmemissionen berücksichtigt.

Viele der ausgewiesenen Potenzialflächen werden aktuell landwirtschaftlich genutzt. Daraus ergibt sich ein Interessenskonflikt zwischen der Siedlungsentwicklung und der Landwirtschaft. Obwohl der Schutz der landwirtschaftlichen Böden ebenso wie die geordnete Siedlungsentwicklung Zielsetzungen des GEK Hollabrunn 2040 darstellen, überwiegen auf den Entwicklungs- und Potenzialflächen die Interessen der Siedlungsentwicklung. Der Verlust der landwirtschaftlichen Flächen würde auf diesen Standorten zugunsten der

Siedlungsentwicklung in Kauf genommen werden, um im Bedarfsfall Flächen entwickeln zu können, die angrenzend an das bestehende Bauland und in Nähe von Versorgungseinrichtungen und Infrastrukturanschlüssen liegen. Zusätzlich darf darauf verwiesen werden, dass es noch andere Maßnahmen gibt, die sich mit dem Schutz von landwirtschaftlichen Flächen beschäftigen (z.B. M39 oder M42).

Die Stellungnahmen Nr. 6, 15, 22 und 28 werden **zur Kenntnis genommen**.  
Den Stellungnahmen Nr. 60, 74, 84, 97-98 und 145 wird **nicht stattgegeben**.

### 3c.b.c) Siedlungsentwicklung Aspersdorf:

Für die KG Aspersdorf waren im Entwicklungskonzept Bereich Siedlungsentwicklung auf Grund der Nähe zur Stadt Hollabrunn drei Potentialflächen (PF 48, 49 und 50) ausgewiesen. Dazu wurden Stellungnahmen abgegeben.

Ein Teil der Verfasser sprechen sich gegen die Potenzialflächen in der KG Aspersdorf aus. Der andere Teil stimmt diesen nur zu, wenn vorher die Leerstände im Bestand genutzt werden.

### Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Grundsätzlich ist die Entwicklung des Bestands gegenüber der Neuausweisung von Bauland zu bevorzugen. Jedoch ist die Aktivierung des Baulandbestands aufgrund der überwiegenden privaten Eigentumsverhältnisse oftmals nicht oder nur schwer möglich, sodass dieser für eine Bebauung nicht zur Verfügung steht. Aufgrund dessen kann die Neuausweisung von Bauland zur Bedarfsdeckung notwendig sein. Dies geschieht jedoch unter Berücksichtigung des lokalen Bedarfs. Dabei steht der Erhalt der lokalen Bevölkerung und die Deckung des Eigenbedarfs im Vordergrund. Dementsprechend besteht nicht die Gefahr, dass zu viel Bauland ausgewiesen wird. Die Festlegung als Potentialfläche ist lediglich eine langfristige Entwicklungsoption, bei der nicht auf allen Flächen eine Siedlungserweiterung stattfinden muss.

Die Entwicklungs- und Potenzialflächen sind in Bereichen lokalisiert, die sich aufgrund ihrer Lage grundsätzlich für Wohnbauland eignen würden. In der strategischen Umweltprüfung (SUP) zum GEK Hollabrunn 2040 wurden hierfür unter anderem die naturräumlichen Gegebenheiten, die Lage, Konflikte mit benachbarten Grundstücken, und Bedenken bspw. hinsichtlich der Siedlungsstruktur überprüft. Überdies bedarf es vor allfälligen Umwidmungen weiterführender Untersuchungen.

Den Stellungnahmen Nr. 8, 20, 53, und 113 wird **nicht stattgegeben**.

### 3c.b.d) Siedlungsentwicklung Bereich Babogasse/Neugasse/Hoysgasse/...:

Zu diesem Punkt gibt es 17 wortgleiche Stellungnahmen.

Der/Die Verfasser gibt an, dass die Stadtteile Babogasse, Neugasse, Hoysgasse, Straußgasse, Gassnergasse, Meixnergasse, Stenzlgasse bis Billrothgasse als Stadtteile mit höherer Siedlungsdichte dargestellt würden. Allerdings handle es sich um Stadtteile, die einer Klassifizierung als "Stadtteil mit hohem Durchgrünungsgrad" besser entsprechen würden. Es sei zudem eine maßvolle Entwicklung des Stadtteils erforderlich, da das gründerzeitliche Ensemble einen besonderen Charakter bezüglich des Ortsbildes zeige. Das historische Bild dieses Stadtteils sei unbedingt zu schützen.

Die Stellungnahmen werden wie folgt berücksichtigt:

Die genannten Stadtteile weisen geringe Grundstücksgrößen auf, sind bereits dicht bebaut, und sollen grundsätzlich entsprechend dem Entwicklungsziel einer qualitätsvollen Innenentwicklung und mit der Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen weiterentwickelt werden. Damit eignen sich diese Bereiche für die Klassifizierung „Stadt- und Ortsteile mit hohem Durchgrünungsgrad“ nicht, weil im Rahmen dieser Festlegung keine Nachverdichtung etwa im Sinne einer Aufstockung zulässt. Dies deshalb, da in Bereichen mit solch einer Klassifizierung keine Erhöhung der bestehenden Geländehöhen im Bebauungsplan über Bauklasse II bzw. eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 8 Metern für Flächen, die als Wohnbauland gewidmet sind bzw. gewidmet werden, festgelegt werden soll. Außerdem sollen keine Festlegung der Widmungsarten Bauland-Wohngebiete für nachhaltige Bebauung (BWN) bzw. Bauland-Kerngebiete für nachhaltige Bebauung (BKN) in diesen Bereichen erfolgen. Für die Zielsetzung und Umsetzung einer qualitätsvollen Innenentwicklung und Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen bedarf es aber solcher Widmungsarten und Festlegungen im Bebauungsplan. Zudem sollen diese Ziele unter gleichzeitiger Bewahrung von Freiräumen und Verbesserung der Freiraumqualität erreicht werden. Außerdem hat die Stadtgemeinde in diesen Bereichen eine Bausperre erlassen, wo in späterer Folge ein Bebauungsplan erlassen werden soll. Ziel davon ist es, unter anderem mit der Anwendung der Regelung zum Schutz des Ortsbildes nach §30 Abs. 2 Z 1-3 der NÖ ROG idGF. LGBl. Nr. 10/2024 die bebaute Struktur zu erhalten und außerdem über weitere Festlegungen im Bebauungsplan Maßnahmen und Möglichkeiten zur Klimawandelanpassungen zu forcieren (siehe auch M95: „Maßnahme zur Klimawandelanpassung durch Verbesserung des Mikroklimas, der Versickerungsfähigkeit von Boden und den Schutz von Grünflächen.“).

Den Stellungnahmen Nr. 105-111, 114-120 und 126 wird **nicht stattgegeben**.

### 3c.b.d) Siedlungsentwicklung Allgemein:

Zum Themenbereich Siedlungsentwicklung wurden 14 Stellungnahmen abgegeben, in welchem der oder die Verfasser sich ganz allgemein gegen weitere Umwidmungen von Grünland in Bauland ohne einen Bezug zu einer ausgewiesenen Entwicklungs- oder Potentialfläche anzugeben.

### Die Stellungnahmen werden wie folgt berücksichtigt:

Grundsätzlich ist die Entwicklung des Bestands gegenüber der Neuausweisung von Bauland zu bevorzugen. Jedoch ist die Aktivierung des Baulandbestands aufgrund der überwiegenden privaten Eigentumsverhältnisse oftmals nicht oder nur schwer möglich, sodass dieser für eine Bebauung nicht zur Verfügung steht. Aufgrund dessen kann die Neuausweisung von Bauland zur Bedarfsdeckung notwendig sein. Dies geschieht jedoch unter Berücksichtigung des lokalen Bedarfs. Dabei steht der Erhalt der lokalen Bevölkerung und die Deckung des Eigenbedarfs im Vordergrund. Dementsprechend besteht nicht die Gefahr, dass zu viel Bauland ausgewiesen wird. Die Festlegung als Potentialfläche ist lediglich eine langfristige Entwicklungsoption, bei der nicht auf allen Flächen eine Siedlungserweiterung stattfinden muss.

Die Entwicklungs- und Potenzialflächen sind in Bereichen lokalisiert, die sich aufgrund ihrer Lage grundsätzlich für Wohnbauland eignen würden. In der strategischen Umweltprüfung (SUP) zum GEK Hollabrunn 2040 wurden hierfür unter anderem die naturräumlichen Gegebenheiten, die Lage, Konflikte mit



benachbarten Grundstücken, und Bedenken bspw. hinsichtlich der Siedlungsstruktur überprüft. Überdies bedarf es vor allfälligen Umwidmungen weiterführender Untersuchungen.

Den Stellungnahmen Nr. 29, 31, 48, 54-55, 62, 77, 91, 99, 122, 127, 135, 159 und 162 wird **nicht stattgegeben**.

### **3c.c) weitere Themenbereiche**

Die eingebrachten Stellungnahmen befassen sich mit Themen, welche nicht Gegenstand des örtlichen Entwicklungskonzepts, da dieses nur grundsätzliche Aussagen über die Entwicklung des Gemeindegebiets trifft. Aufgrund des weitreichenden Umfangs und der strategischen Ausrichtung kann das örtliche Entwicklungskonzept nicht dem Anspruch gerecht werden, Detailplanungen zu beinhalten.

Beispielhaft angeführt sind hier Stellungnahmen über die Wiederherstellung verlorengegangener Teiche, die mögliche Beeinträchtigung des Ortsbildes am Hauptplatz durch die Nutzung als Lagerräumlichkeiten („Storage Unit“) oder die Beeinträchtigung der Privatsphäre u.s.w.

Den Stellungnahmen Nr. 7, 9, 122, 127, 131, 143-135, 138, 148, 150, 153, 156 und 159 wird **nicht stattgegeben**.

## **4. Raumordnungsfachliches Gutachten der Abt. RU7, Amt der NÖ Landesregierung:**

Am 07.09.2023 fand, nach Ende der Auflagefrist, ein Abstimmungstermin zwischen der Stadtgemeinde Hollabrunn, Raumplanungsbüro und der Abt. RU7 Amt der NÖ Landesregierung statt, zur Erstellung des raumordnungsfachlichen Gutachtens. Dabei wurden durch die Gutachter offene bzw. für sie unklare Punkte aufgelistet, welche in einem von ihnen verfassten Besprechungsprotokoll vom 19.09.2023 festgehalten wurden. Auf Basis dieses Dokuments wurden die Auflageunterlagen überarbeitet und der Entwurf neu übermittelt. Im Anschluss erfolgte die raumordnungsfachliche Beurteilung dieser überarbeiteten Unterlagen.

Die Stellungnahme vom 6.12.24 umfasst folgende Einwände:

Betreffend das **Siedlungskonzept** wird angemerkt, dass die Funktionen der Ortsteile nicht dezidiert beschrieben oder in einer Plandarstellung abgebildet wurden, jedoch aus den unterschiedlichen vorliegenden Unterlagen ablesbar seien.

Betreffend das **Örtliche Entwicklungskonzept** wird angemerkt, dass einige Maßnahmen in der Plandarstellung keine klare Repräsentation finden würden. Zusätzlich werde festgestellt, dass durch die Plandarstellung Unklarheiten bzw. Unschärfen entstehen könnten. In der Legende werde auf Maßnahmen verwiesen, die in der Plandarstellung nicht enthalten seien. Es erscheint erforderlich, die raumordnungsrelevanten Maßnahmen an geeigneter Stelle in der Plandarstellung anzuführen, damit die Festlegungen im Plan diesen Maßnahmen über die Legende eindeutig zugeordnet werden können.

Es wird außerdem darauf verwiesen, dass Unklarheiten hinsichtlich der doppelten Festlegung von Maßnahmen und Entwicklungszielen für Stadt- und Ortsteile bestünden. Die Entwicklungsziele würden nur auf Blatt 1 erläutert und teilweise im Plan durch flächige Ausweisungen konkretisiert. Inwiefern die Bedingungen dieser Entwicklungsziele jedoch auch für Potenzialflächen außerhalb dieser flächigen Ausweisungen anzuwenden seien, sei nicht eindeutig.

Als weiterer Punkt wird kritisch angemerkt, dass die Entwicklungsziele zwar der Umsetzung bestimmter Maßnahmen aus dem Verordnungstext dienen würden, jedoch ein Verweis darauf fehlte, wodurch der Zusammenhang unklar bleibt. Auch würden die Entwicklungsziele aufgrund ihrer Formulierung auch eigenständige Maßnahmen darstellen. Eine Hierarchie zwischen Entwicklungszielen und Maßnahmen sei nicht erkennbar und könne zu Unklarheiten führen.

Des Weiteren wird empfohlen, verschiedene Verweise und Hinweise zu ergänzen oder Begrifflichkeiten zu ändern. Etwa solle ein Verweis auf den Prüfaufwand in Blatt 4 hinzugefügt werden oder die Bezeichnung „Hinweise“ im Planblatt 4 sei in „Bedingung“ oder einen vergleichbaren Begriff abzuändern.

Die Stellungnahme weist darauf hin, dass die Darstellung des Untersuchungsaufwands auf Blatt 4 zwar übersichtlich gestaltet sei, aber bei manchen Themen nur über die textlichen Unterlagen nachvollzogen werden könne. Außerdem sei darzustellen, bei welchen Prüfkriterien im Fall einer Umwidmung auf jeden Fall ein Prüfbedarf bestehe.

Abschließend wird in der Tabelle auf Blatt 4 der Fehler festgestellt, dass EF61 fälschlicherweise als PF61 geführt sei.

#### Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

- Um die Funktionen der Ortsteile grafisch zu veranschaulichen, wird die Kartendarstellung „Entwicklungsziele für die Stadt- und Ortsteile der Gemeinde“ in der Publikation mit Symbolen ergänzt, die diese Funktionen den einzelnen Katastralgemeinden zuordnen.
- Bedeutenden Maßnahmen, die in der Plandarstellung in keiner Form ersichtlich waren, werden im Planblatt 3 im Rahmen eines Informationsfeldes textlich ergänzt und beschrieben.
- Zwischen der Legende und den Maßnahmen werden Hinweise ergänzt und teilweise besser hervorgehoben. So wird beispielweise bei den relevanten Maßnahmen, für die Prüfkriterien erforderlich sind, in der Legende folgender Hinweis nun mehr klar hervorgehoben: „Erforderliche Untersuchungen zu den Schutzgütern siehe Tabelle Blatt 4.“
- In der Plandarstellung werden die Flächen „Bauland – Sondergebiet“ und „Betriebsbauland“ farblich umrandet, um ersichtlich zu machen, welchem Entwicklungsziel für die Stadt- und Ortsteile der Gemeinde diese Flächen zugeordnet werden können. Auch die Potenzial- und Entwicklungsflächen wurden mit einer Schraffur versehen, sodass auch diese eindeutiger einem Entwicklungsziel zugeordnet werden können.
- Auf Planblatt 4 wird die Begrifflichkeit „Weitere Hinweise zu den Potenzialflächen“ zu „Weitere Umsetzungsbedingungen“ abgeändert.
- In der Publikation wird textlich ergänzt, bei welchen Prüfkriterien im Fall einer Umwidmung auf jeden Fall ein Prüfbedarf besteht.
- In der Tabelle der Prüfkriterien der Schutzgüter wurde die Beschriftung PF61 zu EF61 ausgebessert.

Auf Basis dieses Dokumentes wurden die Auflageunterlagen überarbeitet und zur Prüfung übermittelt. Seitens der Abt. RU7, Amt der NÖ Landesregierung wurde am

06.12.2024 ein **positives Gutachten erstellt, und am 12.12.2024** durch die Abt. RU1, Amt der NÖ Landesregierung an die Stadtgemeinde **übermittelt.**

Bürgermeister Ing. Babinsky stellt daher den

### **Antrag**

**auf Verordnung eines örtlichen Entwicklungskonzeptes  
(Gemeindeentwicklungskonzept 2040 – GEK 2040)  
gemäß §13 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 10/2024**

## **VERORDNUNG**

### **§ 1 Inhalt**

Auf Grundlage des § 24 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 97/2020 wird für die Stadtgemeinde Hollabrunn erstmalig ein örtliches Entwicklungskonzept (als Teil des örtlichen Raumordnungsprogramms) unter der Bezeichnung Gemeindeentwicklungskonzept Hollabrunn 2040 (GEK Hollabrunn 2040) aufgestellt.

### **§ 2 Öffentliche Einsichtnahme**

Die Plandarstellung des Gemeindeentwicklungskonzeptes Hollabrunn 2040 (GEK Hollabrunn 2040), verfasst von Dipl.-Ing. Thomas Knoll, staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker unter der Zahl 24-15-01/GEK\_HL2040/ÖEK/301, die mit einem Hinweis auf diesen Verordnungstext versehen ist, liegt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

### **§ 3 Leitbild**

Hollabrunn ist die Stadtgemeinde mit der höchsten Lebensqualität in Niederösterreich. Der Stadtgemeinde Hollabrunn ist es ein Anliegen, die Gemeinde für diese und die nächsten Generationen aktiv und gemeinschaftlich zu gestalten.

Die Stadtgemeinde Hollabrunn ist Zentrum des Bezirks, Kleinstadt und ländlicher Raum zugleich. Die Stärken und Herausforderungen dieser Vielfalt sind Ansporn für eine geordnete, umfassende und integrierte Gemeindeentwicklung.

Die Stadtgemeinde Hollabrunn stellt den Grundsatz eines würdevollen Lebens für ihre Bewohner:innen als oberste Prämisse außer Frage und berücksichtigt diesen Grundsatz in allen Entscheidungen.

### **§ 4 Leitsätze**

- (1) Hollabrunn fördert lebendige Orte in Dorf und Stadt. (L01)
- (2) Hollabrunn forciert eine geordnete Entwicklung. (L02)
- (3) Hollabrunn stärkt seine l(i)ebenswerten Dörfer. (L03)
- (4) Hollabrunn wertet den öffentlichen Raum als Visitenkarte der Stadtgemeinde auf. (L04)

- (5) Hollabrunn erhält, pflegt und schützt seine Natur- und Kulturlandschaft. (L05)
- (6) Hollabrunn ist strategischer Partner der Wirtschaft. (L06)
- (7) Hollabrunn entwickelt sich als junge, dynamische Stadtgemeinde weiter. (L07)
- (8) Hollabrunn gestaltet Mobilität zukunftsfähig. (L08)
- (9) Hollabrunn setzt Maßnahmen zum Klimaschutz, der Anpassung an den Klimawandel und der CO<sub>2</sub>-Reduktion. (L09)

### **§ 5 Entwicklungsziele für die Stadt- und Ortsteile der Gemeinde**

#### **(1) KG Hollabrunn, KG Sutzenbrunn, KG Aspersdorf, KG Magersdorf, KG Raschala, KG Sonnberg**

##### Übergeordnete Entwicklungsziele:

- Stärkung des städtischen Siedlungsraumes als umfassenden Versorgungs-, Wohn-, Arbeits- und Betriebs-, sowie Bildungsstandort
- Fokus der Entwicklung auf Innenentwicklung und lokalbedarfsorientierte Neuwidmung von Wohn- und Betriebsbauland, vorausschauende Flächensicherung für langfristige Entwicklung von Wohn- und Betriebsbauland

##### Entwicklungsziele für die Stadt- und Ortsteile:

1. Innenstadt: Erhalt und Stärkung der Nutzungsmischung/Multifunktionalität in der Innenstadt (Wohnen, Arbeiten, sich versorgen, Freizeit), qualitätsvolle Innenentwicklung, Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen bei gleichzeitiger Bewahrung von Freiräumen und Verbesserung der Freiraumqualität
2. Stadt- und Ortsteile mit höherer Siedlungsdichte: Qualitätsvolle Innenentwicklung, Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen bei gleichzeitiger Bewahrung von Freiräumen und Verbesserung der Freiraumqualität
3. Stadt- und Ortsteile mit hohem Durchgrünungsgrad: Qualitätsvolle Weiterentwicklung unter Wahrung des hohen Durchgrünungsgrades, maßvolle Bestands- und Innenentwicklung, keine Festlegung der Widmungsarten Bauland-Wohngebiete für nachhaltige Bebauung (BWN) bzw. Bauland-Kerngebiete für nachhaltige Bebauung (BKN), keine Erhöhung der bestehenden Bebauungshöhen im Bebauungsplan über Bauklasse II bzw. eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 8 Metern für Flächen, die als Wohnbauland gewidmet sind bzw. gewidmet werden
4. Stadtnahe Dörfer: maßvolle Bestands- und Innenentwicklung, Erhalt der dörflich/landwirtschaftlich geprägten Strukturen, Schutz des Ortsbildes und Erhalt der vorhandenen sozialen Infrastruktur
5. Betriebs- und Industriegebiet Nord: Stärkung des regionalen Wirtschaftsstandortes Hollabrunn und Förderung einer aktiven Betriebsansiedlungspolitik
6. Bildungs- und Freizeitcluster Hollabrunn: Stärkung und Weiterentwicklung des Stadtteils als Bildungs- und Freizeitcluster von regionaler Bedeutung

## **(2) Katastralgemeinde Breitenwaida**

### Übergeordnete Entwicklungsziele:

- Stärkung des Ortes Breitenwaida als lokales Versorgungszentrum und attraktiven Wohnstandort
- lokalbedarfsorientierte Neuwidmung von Wohnbauland

### Entwicklungsziele für die Ortsteile:

1. Ortsteile mit hohem Durchgrünungsgrad: Qualitätsvolle Weiterentwicklung unter Wahrung des hohen Durchgrünungsgrades, maßvolle Bestands- und Innenentwicklung, keine Festlegung der Widmungsarten Bauland-Wohngebiete für nachhaltige Bebauung (BWN) bzw. Bauland-Kerngebiete für nachhaltige Bebauung (BKN), keine Erhöhung der bestehenden Bebauungshöhen im Bebauungsplan über Bauklasse II bzw. eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 8 Metern für Flächen, die als Wohnbauland gewidmet sind bzw. gewidmet werden
2. Dorfkern mit Versorgungsfunktion: Stärkung der Versorgungsfunktion und Erhalt der vorhandenen sozialen Infrastruktur, Ortskernentwicklung mit Fokus auf Erhalt der Grün- und Freiräume als Erholungs- und Freizeitraum, maßvolle Bestands- und Innenentwicklung, Erhalt der dörflich/landwirtschaftlich geprägten Strukturen, Schutz des Ortsbildes

## **(3) Ländlich geprägter Siedlungsraum (KG Groß, KG Kleinstelzendorf, KG Oberfellabrunn, KG Wolfsbrunn, KG Dietersdorf, KG Puch, KG Kleedorf, KG Mariathal, KG Wieselsfeld, KG Kleinstetteldorf, KG Eggendorf im Thale, KG Altenmarkt im Thale, KG Enzersdorf im Thale, KG Kleinkadolz, KG Weyerburg)**

### Übergeordnete Entwicklungsziele:

- Konzentration der Entwicklung auf maßvolle Bestands- und Innenentwicklung
- Fokus auf Eigenentwicklung der Orte – lokalbedarfsorientierte Neuwidmung von Bauland und kleinräumige Abrundungen des Baulandes im Bedarfsfall
- Erhalt der dörflich/landwirtschaftlich geprägten Strukturen, Schutz des Ortsbildes
- Erhalt der vorhandenen sozialen Infrastruktur

## **§ 6 Ziele und Maßnahmen**

### **(1) Ziele und Maßnahmen zu Leitsatz 1 (L01 - § 4 Abs. 1)**

#### 1. Erhöhung der Frequenz in der Hollabrunner Innenstadt (Z01)

- M01 Förderung der Ansiedlung eines neuen Magnetbetriebs, vorzugsweise aus dem Lebensmittelbereich in der Kernzone Innenstadt

- M02 Öffentliche Einrichtungen in der Innenstadt erhalten und weitere Entwicklung in der Kernstadt forcieren
- M03 Förderung von frequenzstarken Erdgeschoß-Nutzungen in der Innenstadt

## 2. Funktionsdurchmischung als Basis einer lebendigen Innenstadt erhalten und weiter stärken (Z02)

- M04 Durchführung qualitätssichernder Verfahren in der Stadtentwicklung
- M05 Erhalt des Hauptplatzes und der Sparkassegasse als multifunktionaler Standort (Mix aus Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Kultur und Einkaufen)

## 3. Stärkung der Dorfgemeinschaften (lokale Identitäten), Entwicklung des Gemeinدهetzwerkes und Erhalt der Multifunktionalität der Dörfer (Z03)

- M06 Dezentrale öffentliche Infrastruktur erhalten (Schulen, Kindergärten)
- M07 Vereine als Träger dörflichen Lebens erhalten
- M08 Kommunikationsplattform als Möglichkeit zur Präsentation und zum Austausch von Vereinen forcieren (digitale Anschlagtafel)

## **(2) Ziele und Maßnahmen zu Leitsatz 2 (L02 - § 4 Abs. 2)**

### 1. Kompakte Kernstadt Hollabrunns als Stadt der kurzen Wege fördern (Z04)

- M09 Pfade durch die Kernstadt sichern und bei Neubauprojekten sicherstellen

### 2. Innenentwicklung vor Außenentwicklung stellen (Z05)

- M10 Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Nachverdichtung für geeignete Bereiche mit hoher Versorgungsqualität und guter Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr und den nicht-motorisierten Verkehr schaffen
- M11 Entwicklung von verdichteten Wohnbauprojekten außerhalb der Kernstadt ausschließlich bei gleichzeitig hochwertiger und durchgängiger Anbindung des nicht-motorisierten Individualverkehrs an die Innenstadt
- M12 Keine Rahmenbedingungen für neue Siedlungsgebiete mit geringer Dichte und freistehender Einzelbebauung innerhalb der Kernstadt schaffen

### 3. Aktive Bodenpolitik der Gemeinde in den städtischen sowie ländlichen Katastralgemeinden forcieren (Z06)

- M13 Aktivierung von Baulandreserven und Prüfung von Ankaufsmöglichkeiten von Grundstücken
- M14 Lokalbedarfsorientierte Neuwidmung von Bauland unter Berücksichtigung der jeweiligen Entwicklungsdynamik in städtischen sowie ländlichen Katastralgemeinden

### 4. Erhalt des Bevölkerungsstandes in den Katastralgemeinden und Schutz und Weiterentwicklung der dörflichen Strukturen (Z07)

- M15 Abrundung des Baulandes in den ländlichen Katastralgemeinden

- M16 Erhaltung und maßvolle Weiterentwicklung der kleinteiligen Siedlungsstruktur in Siedlungsgebieten mit hohem Durchgrünungsgrad und dörflich/ landwirtschaftlich geprägten Siedlungsgebieten
- M17 Erstellung von Teilbebauungsplänen für alle Katastralgemeinden zur Erhaltung der Dorfstrukturen und des Ortsbildes

#### 5. Ortstypische, sensible Entwicklung der Hollabrunner Kellergassen (Z08)

- M18 Erarbeitung und Umsetzung eines Konzeptes zur Aktivierung der Hollabrunner Kellergassen

### **(3) Ziele und Maßnahmen zu Leitsatz 3 (L03 - § 4 Abs. 3)**

#### 1. Förderung der Aufenthaltsqualität der Grün- und Freiräume in allen Katastralgemeinden (Z09)

- M19 Dorfmitten als klar ablesbare Dorfzentren ausbilden, erhalten und verbessern (Bereiche um Dorfhäuser, Anger, Plätze, Kirchen)
- M20 Innerörtliche Gehwege erhalten, sichern und aufwerten
- M21 Pflanzung von Dorfbäumen entlang der Hauptstraßen in den Dörfern zur Förderung der Identität und zur Verbesserung des Mikroklimas
- M22 Aktivierung dörflicher Grün- und Mikrofreiräume

### **(4) Ziele und Maßnahmen zu Leitsatz 4 (L04 - § 4 Abs. 4)**

#### 1. Hochwertige Nutzung des öffentlichen Raumes (Z10)

- M23 Hochwertige Gestaltung der öffentlichen Freiräume und wichtiger Verbindungsachsen zur Förderung der Aufenthaltsqualität
- M24 Transformation der Straßenräume zugunsten aller Verkehrsteilnehmer:innen
- M25 Neudefinition und Belebung des öffentlichen Raumes der Achse Lothringerplatz – Sparkassegasse – Hauptplatz – Bahnstraße
- M26 Reduzierung der Stellplätze am Hauptplatz bei gleichzeitiger Schaffung von alternativen Stellplatzangeboten zugunsten der PKW-Erreichbarkeit der Innenstadt bei Anfahrt von außen aus den Katastralgemeinden

#### 2. Sicherung und Schaffung neuer Grün- und Freiräume zur Kompensation der Nachverdichtung in der Innenstadt und in Stadtteilen mit höherer Siedlungsdichte (Z11)

- M27 Aktivierung von Mikrofreiräumen und Pocketparks in der Kernstadt
- M28 Göllersbach als städtischen Grünraum aktivieren
- M29 Erhöhung der Freiraumdurchlässigkeit und Vernetzung der Grünräume durch Grünkorridore und Wege ins Grüne (Alleen)

#### 3. Freiraum als identitätsstiftendes Merkmal der Gesamtentwicklung sehen (Z12)

- M30 Entwicklung und Umsetzung eines Freiraummöblierungsprogrammes im Sinne einer Corporate Identity

- M31 Berücksichtigung der Freiraumschwerpunkte Natur, Landschaft, Kinder, Wasser und Bewegung bei der Um- oder Neugestaltung von Grünräumen
- M32 Pflanzung von Straßenbäumen entlang breiter Straßenzüge zur Förderung der Identität und zur Verbesserung des Mikroklimas

#### **(5) Ziele und Maßnahmen zu Leitsatz 5 (L05 - § 4 Abs. 5)**

##### 1. Bewahrung einer vitalen, funktionsfähigen Kulturlandschaft, die ihre Funktionen nachhaltig erfüllen kann (Z13)

- M33 Traditionelle Grünräume (Anger) in den Dörfern für die Dorfgemeinschaft nutzen
- M34 Identifikation von Naturgefahren und Sicherung von Schutzbereichen in der Kulturlandschaft

##### 2. Erhaltung und Sicherung der landwirtschaftlichen Charakteristik (Topografie, Aussicht, Achsen, etc.) der Kulturlandschaft (Z14)

- M35 Zugang zu Naherholungsräumen in der Kulturlandschaft sichern und Erreichbarkeit verbessern (z.B. Wegeleitsystem)

##### 3. Entwicklung eines sanften naturbezogenen Tourismus (Z15)

- M36 Unterstützung von Schulprojekten zur Vermittlung der Hollabrunner Natur- und Kulturlandschaft
- M37 Entwicklung „Das Göllersbachtal“ als gemeindeübergreifende Marke zur Förderung des Tourismus im Göllersbachtal mit seinen landschaftlichen Besonderheiten
- M38 Ausbau der touristischen Infrastruktur forcieren

##### 4. Bedachtnahme auf die an Grund und Boden gebundene Landwirtschaft (Z16)

- M39 Sicherung qualitativ hochwertiger landwirtschaftlicher Böden durch Festlegen im örtlichen Raumordnungsprogramm
- M40 Prüfung Sicherung von landwirtschaftlichen Betriebsstandorten und -flächen für die Landwirtschaft

##### 5. Bewahrung der Natur- und Kulturlandschaft als Lebensraum (Z17)

- M41 Wildtierkorridore erhalten und schützen
- M42 Erhalt und verantwortungsvolle Weiterentwicklung der Kulturlandschaft

#### **(6) Ziele und Maßnahmen zu Leitsatz 6 (L06 - § 4 Abs. 6)**

##### 1. Förderung lokaler Mikroökonomien und Stärkung der dörflichen Wirtschaft und Versorgung (Z18)

- M43 Förderung regional produzierender Betriebe durch Information über digitale Medien der Stadtgemeinde (z.B. digitale Anschlagtafel, Website)
- M44 Förderung von mobilen, dezentralen Einkaufsmöglichkeiten bei fehlender fußläufig erreichbarer Nahversorgung
- M45 Entwicklung eines „Leitprodukts“ für Hollabrunn



## 2. Langfristige Absicherung von Arbeitsplätzen durch standortadäquate Unternehmensansiedlungen unter Berücksichtigung der vorherrschenden Wirtschaftsstruktur (Z19)

- M46 Regelmäßige Kommunikation über den Wirtschaftsstandort Hollabrunn
- M47 Citymanagement für bestehende Handels- und Dienstleistungsbetriebe als Anlaufstelle und Kommunikationsplattform
- M48 Aufbau eines strukturierten Wissens über die Standortqualitäten aus Sicht Gewerbe/Industrie
- M49 Strukturierter Netzwerkaufbau zu Immobilieneigentümer:innen und möglichen Immobiliennutzer:innen, auch unter Zuhilfenahme externer Expert:innen

## 3. Nachnutzung von Leerständen (Z20)

- M50 Informationsweitergabe bei Anfragen zu leerstehenden Geschäftslokalen

## 4. Bestehende Betriebsstandorte erhalten und qualitativ weiterentwickeln (Z21)

- M51 Sicherung von bestehenden Betriebsstandorten und potenziellen Erweiterungsflächen
- M52 Attraktive Gestaltung der Freiräume vor den Geschäften (Fahrradabstellanlagen, Bäume, etc.)

## 5. Forcierung einer aktiven Betriebsansiedlungspolitik (Z22)

- M53 Ausweisung und Bereitstellung von Betriebsbauland an hochrangig erschlossenen Standorten
- M54 Sicherstellung der Grundstücksverfügbarkeiten im Bereich von potentiellen Betriebsbaulanderweiterungsgebieten
- M55 Verwertung freiwerdender, ungenutzter oder nicht effizient genutzter Flächen im bestehenden (Betriebs-)Bauland
- M56 Interkommunale Wirtschaftskooperationen fördern

## **(7) Ziele und Maßnahmen zu Leitsatz 7 (L07 - § 4 Abs. 7)**

### 1. Wahrnehmen von Hollabrunn als familienfreundliche Stadt, die Wohnraum für jede Lebenslage der Bevölkerung bietet (Z23)

- M57 Soziale Infrastruktur für jede Lebenslage der Bevölkerung prüfen und sicherstellen

### 2. Zeitgemäße Infrastruktur in allen Bereich zur Verfügung stellen (Z24)

- M58 Digitalisierung für die Entwicklung der Stadt (Breitband, 5G) als Standard vorrichten
- M59 Wlan-Hotspots im öffentlichen Raum zur Verfügung stellen

### 3. Diversifizierung des Kultur- und Freizeitangebotes (Z25)

- M60 Prüfung der Auslastung und Potenziale vorhandener Veranstaltungsräume

#### 4. Positionierung als Bildungsgemeinde als langfristiges Ziel verfolgen (Z26)

- M61 Job- und Bildungsmesse als Chance für den Bildungsstandort beibehalten und nach Möglichkeit die erarbeitete Position weiter ausbauen.
- M62 Konzentration von Bildungseinrichtungen in der Kernstadt Hollabrunn im Bereich des Bildungs- und Freizeitclusters mit hochwertigen Freiräumen und guter Erschließung im Umweltverbund
- M63 Verknüpfung von Ausbildung und Arbeitswelt

### **(8) Ziele und Maßnahmen zu Leitsatz 8 (L08 - § 4 Abs. 8)**

#### 1. Erhöhung der Anteile des Fuß- und Radverkehrs am Modal Split (Z27)

- M64 Sichtbarmachung der räumlichen Nähe im Kernstadtbereich (Fußläufigkeit, Rad-erreichbarkeit; Wegeleitsystem)
- M65 Ost-West und Nord-Süd Fahrradkorridore im Stadtgebiet durch Mehrzweckstreifen und Radwege schaffen
- M66 Schaffung sicherer Quermöglichkeiten für den Fuß- und Radverkehr
- M67 E-Lastenrad-Verleih durch die Gemeinde als Alternative zu „mit-dem-Auto-zum-Supermarkt“ anbieten

#### 2. Ausbildung eines multimodalen Knotens am Standort Bahnhof Hollabrunn (Z28)

- M68 Mikro-ÖV ausbauen und Etablierung einer Schulbusroute
- M69 Engagement der Gemeinde für den zweigleisigen Ausbau der Bahnstrecke Hollabrunn-Stockerau zur Verbesserung des Pendelverkehrs
- M70 Stärkung des Anruf-Sammel-Taxis zur Vernetzung der Katastralgemeinden und verbesserten ÖPNV-Erreichbarkeit
- M71 Umsetzen einer niveaufreien Bahnquerung im Bereich L27 Anton Ehrenfried-Straße für den Radverkehr und motorisierten Individualverkehr

#### 3. Erhöhung der Anteile des Radverkehrs in den Katastralgemeinden (Z29)

- M72 Attraktivierung des Göllersbachs und Runzenbachs als verbindende Freiraumkorridore durch das Stadtgebiet
- M73 Förderung von E-Rad-Mobilität Infrastruktur (z.B. Kooperation ÖAMTC)
- M74 Ausbau der Radinfrastruktur bei wichtigen Zielpunkten

### **(9) Ziele und Maßnahmen zu Leitsatz 9 (L09 - § 4 Abs. 9)**

#### 1. Attraktivierung der Infrastruktur für den nicht-motorisierten Individualverkehr (NMIV) / Reduktion und Effizienzsteigerungen im motorisierten Individualverkehr (MIV) (Z30)

- M75 Förderung von verkehrssicheren Kreuzungspunkten - z.B. Kreuzung L27 Anton Ehrenfried-Straße / Aumühlgasse
- M76 Kurzparkzone ausweiten
- M77 MIV-Besetzungsgrad durch Mitfahrbankerl und Öffentlichkeitsarbeit der Gemeinde stärken
- M78 Ausweitung der Tempo-30 Zone in der Stadt sowie den Katastralgemeinden

- M79 Elterntaxis reduzieren und aktiv das Zu-Fuß-gehen fördern unter dem Motto „Geben wir unseren Kindern den Schulweg zurück“
- M80 Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im Bereich des Schulcampus in der Josef-Weisleinstraße umsetzen
- M81 Nordumfahrung B40 als langfristige Entwicklungsmaßnahme berücksichtigen

## 2. Förderung von erneuerbaren Energien und Reduktion des Energiebedarfs (Z31)

- M82 Prüfung und Sicherstellung geeigneter Flächen für die Nutzung von erneuerbaren Energien
  - (a) Auf hochwertigen landwirtschaftlichen Böden (mit einer Wertzahl 2 zwischen 71 und 100 lt. Bodenschätzung des BMF/BEV) ist die Ausweisung der Widmungsart Grünland-Photovoltaikanlagen (Gpv) ausgeschlossen.
  - (b) Wenn mehr als 25 % einer zu prüfenden Widmungsfläche auf mittelwertige Böden (mit einer Wertzahl 2 zwischen 51 und 70 lt. Bodenschätzung des BMF/BEV) entfallen, ist die Ausweisung der Widmungsart Grünland- Photovoltaikanlage (Gpv) nur unter Vorlage eines Konzeptes im Sinne des § 4 Abs. 1 NÖ SekRop PV möglich.

Die Umsetzung eines solchen Konzeptes ist mittels eines Raumordnungsvertrages sicherzustellen.

- M83 Ausbau und Förderung der Ausnutzung der Sonnenenergie auf kommunalen Gebäuden und Prüfung der Ortsbildverträglichkeit
- M84 Sanierung und Adaptierung kommunaler Gebäude zur Reduktion des Heizwärmebedarfs
- M85 Umsetzung von Maßnahmen gemäß der sechs Handlungsfelder des e5-Programmes
- M86 Informationsleistungen für die Bevölkerung zum Thema klimabewusstes Bauen anbieten

## 3. Stadtklimatische Strategien der Kühlung, Durchlüftung und Sicherung von Grünräumen forcieren (Z32)

- M87 Festlegung von Dach- und Fassadenbegrünungen bei größeren Bauvorhaben
- M88 Festlegungen hinsichtlich Begrünung und Bodenversiegelung von betrieblichen Anlagen, öffentlichen KFZ-Abstellflächen und größeren Wohnbauprojekten

## 4. Rückgang der zusätzlichen Bodenversiegelung pro Jahr (Z33)

- M89 Rückbau von versiegelten Flächen und Erhöhung des Anteils von versickerungsfähigen Grünräumen
- M90 Erhaltung und nachhaltige Bewirtschaftung von Grünräumen
- M91 Erhöhung des Grünanteils und Bereitstellung von Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser in dichter bebauten Siedlungsbereichen
- M92 Prüfung von Möglichkeiten zur Schaffung sickerwasserspeichernder Medien unterhalb der Verkehrsflächen (Schwammstadt-Prinzip) im Zuge von Umgestaltungsarbeiten im Stadtzentrum Hollabrunn

- M93 Vorgabe von ökologischen und energietechnischen Rahmenbedingungen für die Gestaltung von Betriebsgebieten durch raumordnungsrechtliche Instrumente
- M94 Vorlage von Parzellierungskonzepten mit Berücksichtigung von Grünräumen und Retentionsflächen für Oberflächenwasser bei neuen Bauprojekten
- M95 Prüfung der Umsetzung der Maßnahmen M87 bis M94 in der Bebauungsplanung, insbesondere im Sutzenbrunn und Raschala („klimaresilienter Bebauungsplan) Teilbebauungsplan KG Hollabrunn

## **§ 6 Genehmigung**

Die NÖ Landesregierung hat diese Verordnung gem. § 24 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 97/2020 mit Bescheid vom XX. XXXXXXXX 202X, RU1-R-XXXXXXX genehmigt.

## **§ 7 Rechtskraft**

Diese Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 der NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl. 1000-0 in der geltenden Fassung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag, das ist der TT.MM.JJJJ, in Kraft.

Hierzu erfolgt eine Erläuterung von Stadträtin Schmidt MSc und eine Wortmeldung von Stadträtin Mag. Fasching. Es erfolgt eine Wortmeldung von Gemeinderat Mag. Ecker und er stellt folgenden

### **Gegenantrag:**

Die folgenden Flächen sind aus diversen Gründen problematisch und dürfen aus Sorgfaltsgründen nicht als Potenzialflächen herangezogen werden. Die folgenden Flächen werden folglich aus der Plandarstellung gestrichen bzw. abgeändert und aus dem schriftlichen Teil des Entwicklungskonzepts entfernt:

PF08-Hollabrunn Anton Ehrenfried-Straße (Lärmbelästigung, Verkehrssicherheit, HQ100-Zone)

PF09-Hollabrunn Umspannwerk (Lärmbelästigung, Verkehrssicherheit, bestockte Flächen, negative Auswirkungen auf Lebensräume – wird durch Raumplaner bestätigt, HQ100-Zone, Teil davon HQ30 lt. HORA)

PF13-Hollabrunn Friedhofstraße (Probleme mit Hangwasser)

PF16-Hollabrunn Marichtalerweg (Probleme mit Hangwasser)

PF18-Hollabrunn Mistelbacher Str. (Lärmbelästigung, Verkehrssicherheit, Probleme mit Hangwasser, bestockte Flächen, negative Auswirkungen auf Lebensräume – wird durch Raumplaner bestätigt)

PF22-Hollabrunn Gewerbe (HQ 100-Gefahrenzonenplan, Uferbegleitgrün - laut Anmerkung Land NÖ nicht berücksichtigt)

PF23-Hollabrunn Gewerbe (Göllersbach, Uferbegleitgrün - laut Anmerkung Land NÖ nicht berücksichtigt)

EF33-Hollabrunn Wald Aumühlgasse (bestockte Flächen, negative Auswirkungen auf Lebensräumen – wird durch Raumplaner bestätigt)

EF38-Breitenwaida- Änderung (Schutz der angrenzenden Goldgrübel-Kellergasse nicht gewährleistet)

PF48-Aspersdorf (HQ100-Gefahrenzonenplan, Hangwasser, Wald mit Schutzfunktion, Vorkommen geschützter Arten)

PF50-Aspersdorf (HQ100–Gefahrenzonenplan, Hangwasser)

EF56-Kleinstetteldorf (HQ100-Gefahrenzonenplan, Hangwasser)

EF57-Kleinstetteldorf (HQ100-Gefahrenzonenplan)

PF58-Eggendorf (HQ100-Gefahrenzonenplan)

EF59-Eggendorf (HQ100-Gefahrenzonenplan)

PF66-Enzersdorf Änderung (tlw. bestockt, alte Stieleiche, mögliche geschützte Arten)

Hierzu erfolgt eine Wortmeldung von Gemeinderat Ing. Scheuer.

Weiters erfolgt eine Wortmeldung von Gemeinderat DI Tauschitz und er stellt folgenden

### **Zusatzantrag:**

Die Stadtgemeinde Hollabrunn erhebt und prüft die Möglichkeiten zur zukünftigen Fortschreibung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes unter aktiver Einbindung der Bevölkerung und setzt diese Maßnahme zur Implementierung eines entsprechenden Prozesses zeitnah um.

Es erfolgt eine Wortmeldung der Gemeinderäte Loy, Sommer, Dötzl, Maurer und Ing. Schnötzing. Weiters erfolgt eine zweite Wortmeldung von Stadträtin Mag. Fasching, Stadträtin Schmidt MSc., der Gemeinderäte Loy, Sommer und Maurer. Weiters erfolgen zwei Wortmeldungen der Gemeinderäte Zahlbruckner MSc BSc und Cermak und zwei Wortmeldungen von Stadtrat Schneider. Stadtrat Ing. Niedermayer gibt Erläuterungen ab und es erfolgen vier weitere Wortmeldungen von Gemeinderat Mag. Ecker, eine weitere Wortmeldung von Stadtrat Niedermayer und Gemeinderat Cermak, eine Wortmeldung von Gemeinderat Narrenhofer und eine Wortmeldung von Vizebürgermeister Eckhardt und der Gemeinderäte Bauda und Lagler.

Danach lässt Bürgermeister Ing. Babinsky über die Anträge abstimmen.

**Beschluss Gegenantrag GR Mag. Ecker: in offener Abstimmung mit 5 GRÜNE-, 5 FPÖ- und 5 LS-Dafürstimmen und 15 ÖVP- und 5 SPÖ-Gegenstimmen abgelehnt.**

**Beschluss Hauptantrag: in offener Abstimmung mit 15 ÖVP- und 5 SPÖ-Dafürstimmen und 5 GRÜNE-, 5 FPÖ- und 5 LS-Gegenstimmen angenommen.**

**Beschluss Zusatzantrag: in offener Abstimmung einstimmig angenommen.**

Ende der Sitzung 20:04