

5.3 Änderungspunkt FLWP 1: Änderung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) in Bauland-Sondergebiet-Heizwerk (BS-Heizwerk), Grünland-Lagerplatz (Glp) und Grünland-Grüngürtel-Abschirmung (Ggü-Abschirmung); Änderung in Bauland-Sondergebiet-Tourismus – Aufschließungszone (BS-Tourismus-A), Verkehrsfläche öffentlich, Verkehrsfläche privat (Vp), Grünland-Park (Gp), Grünland-Sportstätte- Freibad (Gspo-Freibad) und Grünland-Grüngürtel-Retention / Abschirmung (Ggü-Abschirmung / Retention); Grdstk. Nr. 271/37, 273/1, 274, 298, 302, 303, 305, 306, 307, 308; KG Hochneukirchen

#### 5.3.1 Ausgangssituation

Das Projekt basiert auf einer bestehenden Festlegung im Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) „Eignungszone für die **Errichtung einer Gesundheits- oder Kureinrichtung**“, die im nordöstlichen Bereich von Hochneukirchen festgelegt ist und im Zuge dieses Änderungsverfahrens geringfügig erweitert wird und die Bezeichnung in „**Eignungszone für die Errichtung einer Tourismuseinrichtung**“ abgeändert wird.

Parallel zur Auflage der Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK) – Änderungspunkt ÖEK – 1 – soll nun auch die Änderung des Flächenwidmungsplans für dieses Gebiet durchgeführt werden.



Abbildung 15: Entwurf zur Änderung des Flächenwidmungsplans im gegenständlichen Bereich

Die momentan eingezeichneten Widmungsabgrenzungen basieren auf dem Vorentwurfsplan der Almdorfbau (23008-VP-12).

Diesem Vorentwurf sind viele Gespräche mit den Planer:innen, den Betreiber:innen und den Vertreter:innen des Amtes der NÖ Landesregierung vorausgegangen, um **eine Tourismuseinrichtung zu skizzieren, die einerseits ein attraktives Angebot darstellt und andererseits in die Ortsstruktur von Hochneukirchen und das Landschaftsbild der Buckligen Welt hineinpasst.**



Abbildung 16: Entwurf zur Änderung des Flächenwidmungsplans mit eingeblenndem Vorentwurf des Vorentwurfsplans Almdorfbau

### 5.3.2 Projektbeschreibung

Im Rahmen des Projektes, bzw. der aktuell vorliegenden Entwürfe ist die Errichtung eines Tourismusdorfes am Standort geplant.

Geplant sind zwei Reihen von touristisch zu nutzenden Wohngebäuden, die im Osten durch zwei weitere Reihen verdichtet werden.

Es sind ein- bis zweigeschossige Gebäude vorgesehen, die für 4 oder 6 Gäste vorgesehen sind. Insgesamt sind 35 eingeschossige Gebäude für jeweils 4 Personen geplant und 15 zweigeschossige Gebäude für insgesamt 6 Personen.

Damit ergeben sich 140 (35 x 4) und 90 (15 x 6) Gästebetten, insgesamt ist die Einrichtung damit für bis zu 230 Personen ausgelegt.

Die einzelnen Haustypen werden gemischt, sodass Uniformität vermieden wird und bestmögliche Abwechslung der Siedlungsstruktur entsprechend erreicht werden kann. Die Details der Ausführung (Gebäudehöhen / begrünte Dächer / Photovoltaik / etc.) sind noch in Diskussion, sollen aber gemäß den gesetzlichen Bestimmungen in einem nachgelagerten Teilbebauungsplan geregelt werden.

Der zentrale Eingangsbereich wird vom Verwaltungsgebäude dominiert, in dem auch die Versorgung und die Gastronomie vorgesehen ist. Dort ist im Nahbereich auch die Errichtung eines Spielplatzes

vorgesehen, der für die Kinder der Nutzer:innen der Anlage zur Verfügung steht. Darüber hinaus sind die bestehenden Sportanlagen im Rahmen des Sportzentrums Hochneukirchen zur Nutzung vorgesehen. Dort bestehen neben dem Fußballplatz (Hauptfeld), ein Trainingsplatz, 2 Tennisplätze und ein Beach-Volleyballplatz.

Das gesamte Gebiet wird durch eine öffentliche Verkehrsfläche im Norden und durch eine private Verkehrsfläche im Süden (als innere Erschließung) an das weitere öffentliche Straßennetz angebunden. Von diesen Verkehrsflächen ausgehend sind die Stellplätze für die gesamte Einrichtung vorgesehen. Im Eingangsbereich ist ein Parkplatz mit 27 (25 + 2) Stellplätzen vorgesehen, dieser dient auch dazu, um von den Gästen des Gastronomiebetriebes genutzt zu werden.

Für die insgesamt 50 Gebäude sind jeweils 2 Stellplätze pro Wohneinheit vorgesehen, sodass 100 Stellplätze jeweils im Nahbereich der Tourismusgebäude geplant sind.

Diese Stellplätze sind versickerungsfähig auszuführen, um die anfallenden Regenwässer teilweise vor Ort versickern zu können. Dies soll auch in dem noch zu erstellenden Teilbebauungsplan entsprechend geregelt werden.

Sowohl die öffentliche Verkehrsfläche im Norden der Anlage, als auch die südlich gelegene private Verkehrsfläche enden jeweils in einem ausreichend groß dimensionierten Wendeplatz, der auch das Wenden von LKWs ermöglicht.

Die beiden Häuserzeilen im Norden und Süden sind durch eine öffentlich zugängliche Parkanlage getrennt und gegliedert, im Rahmen dieses Parks sind auch fußläufige Verbindungswege vorgesehen. Die Nutzung als öffentlicher Park soll einerseits eine gute Einbindung in die Ortsstruktur erleichtern, andererseits auch die Durchlässigkeit für die Ortsbevölkerung sichern. Dieser öffentlich zugängliche Park wird in einem noch festzulegenden Gestaltungs- und Pflegekonzept angelegt und betrieben.

In zentraler Lage ist eine kleine Pool-Anlage für die gesamte touristische Einrichtung geplant, um auch im Sommer Abkühlung am Standort zu ermöglichen.

Nach Süden wird die Anlage durch Freiflächen begrenzt, die als Retention der anfallenden Regenwässer (Dachwässer und Straßenwässer, bzw. Stellplätze) genutzt werden sollen. Dazu ist die Schaffung von zumindestens zwei Retentionsbecken vorgesehen, um das Regenwasser langsam wieder dem Grundwasser zuführen zu können, bzw. eine Ableitung in den nächsten Vorfluter zu gewährleisten. Siehe dazu auch die Ausführungen des geologischen Dienstes im Rahmen der Konsultation ((5.3.4. Geogene Voraussetzungen).

Diese Flächen sollen aber als Doppelnutzung auch die Abschirmung und Einbindung in das Landschaftsbild gewährleisten.

Vorgesehen ist eine Errichtung der gesamten Anlage durch die Almdorf Bauträger GmbH, die bereits Erfahrung mit dem Bau vergleichbarer Einrichtungen hat. Der Betrieb soll in der Folge durch die Alps Residence Holidayservice GmbH erfolgen.

Die beiden Firmen haben in der Vergangenheit bereits erfolgreich zusammengearbeitet, wie auch diverse Presseberichte vermitteln.

*Nachfolgend eine Zusammenfassung und ein Auszug aus der Zeitschrift Business & Diplomacy 02/2022 zu einem bereits umgesetzten Projekt in der Steiermark:*

Hochwertige Ferienvillen aus Massivholz mit eigenem SPA-Bereich bieten ein luxuriöses Familien- und Gemeinschaftserlebnis in den österreichischen Alpen. Schon seit 1985 baut das in der Steiermark ansässige Familienunternehmen Almdorfbau ganz besondere Ferienhäuser und Apartments. Alle in den österreichischen Alpen, alle aus Massivholz. Mehr als 800 Einheiten sind es inzwischen, jede Woche kommt durchschnittlich eines hinzu. "Bei der Wahl der Bauplätze und der Errichtung der Häuser arbeiten wir vor allem mit regionalen Baufachleuten und Handwerkern zusammen", verrät Geschäftsführer Johannes Armeth, der das von seinem Vater gegründete Unternehmen 2014 übernommen hat. "Damit stärken wir die hiesige Wirtschaft nachhaltig und verkürzen die Lieferwege."

Das beginnt beim Holz, Lärchen- und Fichtenholz, das überwiegend aus österreichischen Wäldern stammt. Das Zentrum der steirischen Holzindustrie und "Österreichs Holzhauptstadt" ist Murau. Die Region gilt auch als europäisches Vorzeigeprojekt für nachhaltige Energieerzeugung im ländlichen Raum.

Neben der Talstation der Bergbahn liegen die "Kreischberg Chalets", die ebenfalls von Almdorfbau errichtet wurden. "Durch die nachhaltige Massivholzbauweise gliedern sich die Unterkünfte in die umliegende Landschaft der steirischen Region des Murtals ein", sagt Gerhard Brix, Geschäftsführer von "ALPS RESORTS", Österreichs führendem Vermieter von Ferienresidenzen, Luxus-Apartments und KomfortChalets, bei dem die Häuser gebucht werden können. Mit 70-150 Quadratmetern eignen sich die Unterkünfte in verschiedenen Kategorien für einen Urlaub mit 4-14 Personen und verfügen über einen privaten Wellnessbereich mit Indoor- und OutdoorWhirlpool und eigener Sauna. "Ausgestattet mit bis zu fünf Schlafzimmern und bis zu drei Badezimmern finden hier alle ein geeignetes Plätzchen, um zur Ruhe zu kommen und zum Entspannen nach einem aufregenden Urlaubstag", sagt Brix. Die Küche in den Unterkünften ist voll ausgestattet. Bäckerei und Lebensmittelgeschäft sind ganz in der Nähe. Damit wird auch die lokale Infrastruktur nachhaltig gestärkt.

Hochwertige Ferienhäuser mit mehreren Schlafzimmern und Private SPA lägen im Trend, berichtet Gerhard Brix. "Sie bieten Familien mit Kindern die Möglichkeit, auch die Großeltern mitzunehmen, die dann endlich mal etwas mehr Zeit mit ihren Enkeln verbringen können. Ein

Gemeinschaftserlebnis, dass man nicht so schnell vergisst." Aktuell vermietet und vermarktet die Firma rund 30 Ferienanlagen mit mehr als 6000 Betten, fast alle in Österreich.

Mit Almdorfbau arbeitet man bei der Projektentwicklung eng und erfolgreich zusammen. Almdorfbau Geschäftsführer Johannes Arneith erklärt das Konzept: "Die Käufer erwerben das Grundstück, die Bauleistung und einen Anteil an der Betreibergesellschaft der Anlage." Die kleinteilige Eigentümerstruktur mindere das Risiko, erläutert er. Nach der Fertigstellung der Objekte übernimmt ALPS RESORTS die Vermarktung, Vermietung und Betreuung der Anlage und sorgt mit seinem internationalen Netzwerk für eine überdurchschnittliche Auslastung. Die Mieterträge bringen attraktive Renditen für die Investoren.

### 5.3.3 Infrastrukturelle Anbindung

Die infrastrukturelle Anbindung der gesamten Anlage erfolgt ausgehend von der Landesstraße im Norden über die Gemeindestraßen „Kurzer Weg“, bzw. „Am Semmering“. Im Rahmen der beiden Aufschließungsstraßen ist die bestehende Infrastruktur vorhanden, die auch für die geplante Einrichtung genutzt werden soll.

Die Zufahrt für die Gäste und Besucher:innen ist von der Landesstraße auf kurzem Wege möglich, sodass es zu keinen zusätzlichen Belastungen des Straßennetzes in Hochneukirchen kommen muss.

Die gesamte touristische Einrichtung ist ca. 700 m vom Ortszentrum entfernt, sodass eine fußläufige Anbindung, bzw. die Anbindung für Radfahrer:innen auf kurzem Wege gesichert ist.

Anschlüsse an die Versorgungsleitungen (Wasser / Energie) sind im Rahmen der Verkehrsflächen möglich, ebenso die Entsorgung der anfallenden Schmutzwässer.

### 5.3.4 Geogene Voraussetzungen

Da am Standort gelbe Hinweisbereiche der geogenen Gefahrenhinweiskarte bestehen, wurde eine Konsultation des geologischen Dienstes des Landes Niederösterreich vorgesehen.

Vom geologischen Dienst wurde von Christopher Kollmann MSc am 15.09.2022 eine Besichtigung des Standortes vorgenommen und wurde folgende Beurteilung abgegeben:

*Gutachten: Aufgrund der beschriebenen Umstände und der Tatsache, dass eine Beurteilung durch ein geotechnisches Büro vorliegt, ist ein vertiefendes geologisch – geotechnisches Gutachten ist für eine Umwidmung der Grundstücke nicht notwendig.*

*Empfehlungen für die Baubehörde:*

*Da kaum bis keine Versickerung aufgrund der Geologie auf Eigengrund möglich sein wird, ist eine kontrollierte Ableitung für anfallende Oberflächenwässer notwendig. Die Hangwässer sind schadlos in einen geeigneten Vorfluter einzuleiten. Auf eine eventuell notwendige wasserrechtliche Bewilligung wird hingewiesen.*

Die Umsetzung dieser Vorgaben aus der Sicht der Geologie werden im Rahmen der vertraglichen, noch zu erstellenden Vereinbarungen und soweit möglich im Teilbebauungsplan entsprechend vorgesehen.

### 5.3.5 Verträglichkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild

Die Einbindung der geplanten Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild wurde bereits bei der Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes und dem zugehörigen Variantenvergleich, bzw. dem Umweltbericht thematisiert.

Aktuell geplant ist eine kleinteilige touristische Einrichtung, die mit insgesamt max. 50 Einzelobjekten eine Bebauung vorsieht, die in die umgebenden Strukturen des Ortes und der Siedlungen der letzten Jahre eingepasst werden. Die Errichtung von großen verdichteten und mehrgeschossigen Wohnbauten ist nicht vorgesehen.

Die Schritte zur Umsetzung dieser Planungsüberlegungen werden parallel mit dem Verfahren zur sechswöchigen öffentlichen Auflage diskutiert und konkretisiert und nach dem Vorliegen eines raumordnungsfachlichen Gutachten fixiert.

Die Umsetzung der vorgesehenen Einschränkungen soll einerseits über die Erstellung eines Teilbebauungsplanes (siehe tieferstehende Beschreibung) andererseits durch eine vertragliche Vereinbarung mit dem Eigentümer (als Widmungswerber) fixiert werden.

In Bezug auf die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ist die Erlassung eines Teilbebauungsplanes mit Bezugsniveau vorgesehen. Im Rahmen dieses Planes sind die konkreten Gebäudehöhen (ein- max. zweigeschossige Gebäude und daraus die Höhenlage – hangseitig / talseitig) zu definieren und kann die Lage der Baukörper durch Baufluchtlinien und die Festlegung von Freihalteflächen (prozentuell oder mit konkreten Flächen), entsprechend fixiert werden.

Zur optimalen Einbindung des Bauvorhabens in das Landschaftsbild ist weiters am Südrand des Planungsgebietes ein Grüngürtel mit dem Zusatz Retention / Abschirmung vorgesehen.

Vertraglich ist die Bepflanzung dieses Grüngürtels mit noch zu definierenden Bäumen und Sträuchern vorgesehen, um die optische Beeinträchtigung so gering wie möglich zu halten, aber auch Blickbeziehungen aus der geplanten Anlage in das Umland zu ermöglichen.

### 5.3.6 Naturschutz- und Artenschutzrelevanz

Die betroffenen Flächen wurden in den letzten Jahren zur Gänze landwirtschaftlich genutzt. Die im NÖ Atlas abrufbaren Luftbilder der Jahre 2003, 2007, 2013, 2016, 2019 und 2022 dokumentieren diese landwirtschaftliche Bewirtschaftungsform.

Zusätzlich wurden von der Marktgemeinde Hochneukirchen-Gscheidt die Bewirtschaftung der einzelnen Grundstücke für die letzten Jahre bekanntgegeben (Auskunft Gemeinde 24.08.2022):

Grundstück Nummer	Bewirtschaftung	Fruchtfolge / Mahd
308	Ackerland	Triticale, Mais und Klee abwechselnd
298, 305, 306 und 307	Ackerland	Mais, Getreide abwechselnd
302	Grünland	2-3 Mal jährlich gemäht
271	Abwechselnd Ackerland bzw. Grünland	Triticale oder Winterroggen Wechselwiese, 2-3 Mal jährlich gemäht
273/1	Grünland	2-3 Mal jährlich gemäht

Aus der Aufrüstung und Auswertung der Luftbilder geht hervor, dass es eine landwirtschaftliche Nutzung im gesamten Planungsgebiet gab. Auf Grund der Bewirtschaftung ist eine erhöhte Artenschutzrelevanz nicht zu erwarten.

Dies insbesondere, da die unbebauten Flächen (zwischen den Gebäuden, Öffentliche Parkfläche, Abstandsflächen) weiterhin extensiv genutzt werden sollen und auch auf diesen Flächen als Grünland Futter (Weideflächen / Heugewinnung, soweit im Rahmen der Möglichkeiten und touristischen Nutzung umsetzbar) gewonnen werden kann. Durch die geplante Form der Nutzung soll jedenfalls eine vergleichbare Voraussetzung für den Natur und Artenschutz wie im Bestand gewährleistet werden. Durch die Schaffung zusätzlicher Grünelemente im Bereich der neu gewidmeten Grüngürtel, der Parkflächen und auch in den Abstandsbereichen kann sogar eine Verbesserung der naturräumlichen Voraussetzungen für den Artenschutz geschaffen werden.

### 5.3.7 Sicherstellung der Widmung (Baulandsicherungsvertrag)

Im Rahmen der sechswöchigen öffentlichen Auflage ist die Ausarbeitung und Abstimmung eines Baulandsicherungsvertrages vorgesehen.

Dieser regelt die Nutzung der Fläche im Rahmen einer noch zu definierende Frist, die Festlegung eines Vorkaufsrechtes für die Gemeinde, die Vorgehensweise bei nicht fristgerechter Einreichung, bzw. Baubeginn.

Darüber hinaus ist durch die vertragliche Vereinbarung zwischen Errichter, Betreiber und Gemeinde sicherzustellen, dass eine Nutzung als Zweitwohnsitze ausgeschlossen ist.

Diese Inhalte wurden bereits in einem Letter of Intend vom 18.05.2022 zusammengestellt, der den Unterlagen beiliegt.

Dazu sind auch entsprechende Strafbestimmungen in der vertraglichen Vereinbarung erforderlich.

Alle Unterlagen werden in den nächsten Wochen noch konkretisiert, sodass bis zur endgültigen Beschlussfassung eine abgestimmte Version vorliegend ist.

### 5.3.8 Beschreibung der Widmungsfestlegungen im Detail

Nachfolgend werden die einzelnen Widmungsfestlegungen im Detail dargestellt und beschrieben.



Abbildung 17: Entwurf zur Änderung des Flächenwidmungsplans im gegenständlichen Bereich

Die Hauptzufahrt zum geplanten Tourismusprojekt erfolgt ausgehend von der Landesstraße L 146 über die Gemeindestraße „Kurzer Weg“, die auch die Zufahrt zum Sportplatz darstellt. Von dieser Verkehrsfläche zweigt direkt nördlich des Kindergartens eine neu zu schaffende öffentliche Verkehrsfläche ab, die bereits jetzt den Zugang zum Hutwisch darstellt, aber bisher über Privatgrundstücke verlaufen ist.



Abbildung 18: Öffentlicher Weg zum Hutwisch, derzeit nur als Servitut nutzbar, soll in das öffentliche Gut aufgenommen werden

Diese Gemeindestraße wird in das öffentliche Gut übernommen und verläuft in der Folge in einem Bogen nach Süden.

Zwischen der Landesstraße und dieser neuen Verkehrsfläche ist ein kommunales Heizwerk (Widmung Bauland-Sondergebiet-Heizwerk) mit nachwachsenden Rohstoffen (Holz) vorgesehen. Dieses wird von der Gemeinde betrieben und versorgt neben dem Kindergarten und die Sportanlage auch die geplante touristische Einrichtung. Im Nordwesten und Süden wird zur Abschirmung ein Grünland-Grüngürtel-Abschirmung gewidmet, um eine Einpflanzung sicherzustellen. Negative optische Auswirkungen, aber auch eventuelle Auswirkungen durch den Betrieb können damit abgemildert, bzw. verhindert werden. In der nordwestlichen Ecke ist weiters die Widmung eines Grünland-Lagerplatz (Glp) vorgesehen, um auf dem Grundstück auch Lagerungsmöglichkeiten für Holz sicherzustellen.

Für das Grundstück 273/1, KG Hochneukirchen liegt eine forstliche Stellungnahme vom 15.09.2022 vor, mit folgendem Inhalt:

*Ohne ein Waldfeststellungsverfahren vorwegzunehmen, wird davon ausgegangen, dass Wald im Sinne des Forstgesetzes von den Änderungen im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Hochneukirchen – Gschaidt betroffen ist.*

*Aufgrund der guten Waldausstattung und der konkreten Beeinträchtigung der öffentlichen Interessen an der Walderhaltung ist aus Sicht des Forstsachverständigen mit einer Rodungsbewilligung ohne Vorschreibung einer Ersatzaufforstung zu rechnen.*

Von der oben beschriebenen öffentlichen Verkehrsfläche ausgehend wird vom Betreiber eine private Verkehrsfläche vorgesehen, über die der nördliche Teil des Planungsgebietes an das öffentliche Gut angebunden wird.

Als zweite Erschließung führt von der oben beschriebenen neuen öffentlichen Verkehrsfläche eine private Verkehrsfläche Richtung Osten. Diese verläuft im Wesentlichen entlang der Höhenschichtlinie, wodurch nur geringe Höhenveränderungen erforderlich sind.

Im Zufahrtbereich ist ein großer zusammenhängender Parkplatz vorgesehen, der für die mit PKW ankommenden und abreisenden Gäste vorgesehen ist. Außerdem dient dieser Parkplatz auch für die vorgesehene gastronomische Einrichtung im Haupthaus (Verwaltungsgebäude).

Entlang dieser privaten Verkehrsfläche sind ebenso wie bei der privaten Verkehrsfläche im Norden Stellplätze (Senkrechtparkplätze) vorgesehen, die den einzelnen Gebäuden zugeordnet sind. Diese Stellplätze wurden nicht als private Verkehrsflächen gewidmet, sondern sind bereits Teil des Bauland-Sondergebietes (siehe tieferstehend), um bei der Umsetzung entsprechend flexibler auf gegebenenfalls erforderliche Verschiebungen reagieren zu können.

Für das geplante Tourismusprojekt wurde als Widmung Bauland-Sondergebiet-Tourismus vorgesehen, wobei die Festlegung als Aufschließungszone erfolgt. Die Freigabe erfolgt erst dann, wenn die

Erstellung des für die weitere Entwicklung erforderlichen Teilbebauungsplanes abgeschlossen ist. Details dazu tieferstehend.

Im Rahmen des Bauland-Sondergebiet-Tourismus sind die geplanten touristischen Einrichtungen vorgesehen. Wie oben bereits erwähnt sind die den Objekten zugeordneten Stellplätze ebenfalls im Bauland-Sondergebiet gelegen, um die Möglichkeit geringfügiger Verschiebungen, bzw. Größenveränderungen zu gewährleisten.

In zentraler Lage ist die Errichtung eines gemäß dem Gesamtkonzept gestalteten Parkanlage vorgesehen.

Diese sichert die Durchwegung der gesamten Anlage, bietet aber auf Grund der Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit die Möglichkeit zum Austausch, Naherholung, sowohl für Gäste, als Bewohner:innen von Hochneukirchen. Diese Flächen können auch für Veranstaltungen (Brauchtum, Musik, etc.) genutzt werden und sind damit auch eine zusätzliche Ergänzung für die gesamte Gemeinde und gleichzeitig auch eine Aufwertung für diesen Ortsteil.

Innerhalb dieser Fläche ist entlang der privaten Verkehrsfläche als Erholungseinrichtung der Bau eines Freibades vorgesehen. Dieses Gebiet soll eine entsprechende Widmung als Gspo-Freibad erhalten.

Im Süden wird das gesamte Projektgebiet durch einen breiten Grüngürtel begrenzt. Dieser dient einerseits als Abschirmung und Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild, aber auch als Retention, um die anfallenden Regenwässer zu sammeln und geordnet zur Ableitung zu bringen. Durch die Grüngürtelflächen ist sowohl zum Kindergarten, als auch zu den angrenzenden Wohngebäuden ein Abstand von mindestens 10 m gesichert. Wechselseitige Beeinträchtigungen können damit ausgeschlossen werden, weil die touristische Nutzung in der geplanten Form eine große Ähnlichkeit zur Wohnnutzung aufweist.

### 5.3.9 Flächenbilanz der gesamten Flächen

Nachfolgend werden die neu gewidmeten Flächen zusammengestellt und die gerundeten Flächen aufgelistet.

Bauland-Sondergebiet-Tourismus-Aufschließungszone	20.300 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche privat	3.300 m <sup>2</sup>
<u>Grünland-Sportstätte-Freibad</u>	<u>600 m<sup>2</sup></u>
Summe Anlagenfläche	24.200 m <sup>2</sup>
Bauland-Sondergebiet -Heizwerk (kommunal)	3.100 m <sup>2</sup>
<u>Grünland-Park (öffentlich zugänglich)</u>	<u>5.500 m<sup>2</sup></u>
Gesamtfläche Widmungsbereich	32.800 m <sup>2</sup>

Die touristische Einrichtung nimmt einen großen Teil der Widmungsfläche ein, mit den ergänzenden Flächen ist aber eine moderate Baulandausnutzung gegeben und vor allem auch das öffentliche Interesse entsprechend berücksichtigt.

### 5.3.10 Erstellung Teilbebauungsplan

Zusätzlich wird die Erstellung eines Teilbebauungsplans empfohlen, um über die Festlegungen von Bebauungsdichte, Bauungsweise und Gebäudehöhe für Landschafts- und Ortsbildverträglichkeit zu sorgen. Der sechswöchigen öffentlichen Auflage der Konkretisierung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes sowie der Änderung des Flächenwidmungsplans nachgelagert kann die Erstellung eines (Teil)Bebauungsplans für den gegenständlichen Bereich durchgeführt werden. Mit dem Instrument des Bebauungsplans lassen sich weitere Justierungen im Sinne des Schutzes von Orts- und Landschaftsbild regeln.

Im Teilbebauungsplan soll auch ein neues Bezugsniveau festgelegt werden, um sicherzustellen, dass die Errichtung der touristischen Gebäude auf die Geländesituation entsprechend gut abgepasst wird. Zudem können im Bebauungsplan konkrete Begrünungsmaßnahmen zur Sicherstellung des Klimaschutzes und Hintanhaltung unnötiger Versiegelungen – in Abstimmung mit dem Betriebs- und Bauungskonzept – implementiert werden.

Weiters lässt sich durch die Festlegungen von Baufluchtlinien zusätzlicher Grünraum sichern, der innerhalb von Bauland u.a. der Versickerung dient.

In der Verordnung des Bebauungsplans lässt sich festlegen, dass Kfz-Abstellflächen geschottert (versickerungsfähig) zu gestalten sind. Der Anteil versiegelter Flächen kann damit weiter reduziert werden. Grundsätzlich werden aber Verkehrsflächen und Parkplätze dem Bauland zugerechnet.

### 5.3.11 Änderung

Ausgehend von einer bereits seit langem existierenden Überlegung zu einer Gesundheits- und Kureinrichtung, die auch im örtlichen Entwicklungskonzept verankert war, soll nunmehr durch die Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes und die Änderung des Flächenwidmungsplanes die Umsetzung eines geplanten Tourismuskonzeptes ermöglicht werden und damit eine zusätzliche wirtschaftliche Einrichtung in der Gemeinde geschaffen werden.

Als Änderungsanlass gemäß dem NÖ ROG §25 Abs.1 Z.2, ist eine wesentliche Änderung der Grundlagen gegeben.

### 5.3.12 Zusammenfassung

Wie vorstehend von der Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes über den Variantenvergleich und den Umweltbericht schlüssig aufgebauten Änderung des Flächenwidmungsplanes mit

Berücksichtigung aller Rahmenbedingungen soll der Flächenwidmungsplan abgeändert werden, um die touristische Infrastruktur der Gemeinde und der Region weiterzuentwickeln.