

## P r o t o k o l l

über die 566. Gemeinderatssitzung der Stadtgemeinde Hainburg/D.  
vom 30. Oktober 2025

Anwesend: Bgm. Johannes Gumprecht (ÖVP) als Vorsitzender  
die Stadträte Thomas Faulhuber, Michaela Gansterer-Zaminer,  
Alexander Wald (alle ÖVP); STR Alexandra Palenik (SPÖ); Helmut Harringer (FPÖ)  
die Gemeinderäte Tim Dantinger, Michaela Dihanich, Mag. Radoslav Gajdos,  
Kerstin Korac, Mag. Dieter Hanns Mayer, Rastislav Pavlik, Hasan Tegmen (alle ÖVP);  
Luzian Gaida, Thomas Graf, Gerhard Gruber, Angelina Palenik,  
Astrid Reiterer (alle SPÖ); Elisabeth Risko, Sabrina Windisch (beide FPÖ)  
Martina Bednar (NEOS)

Entschuldigt: Vzbgm. Markus Madle, STR Bianca Kaltenbrunner (beide ÖVP),  
STR Thomas Häringer (SPÖ), GR Julian Dinter, GR Jakob Horvath, GR Dieter Kaltenbrunner,  
GR Wilhelm Kohlberger (alle ÖVP), GR Mag. (FH) PHDR. Daniel Seeber, MBA (NEOS)

Unentschuldigt: Niemand

Schriftführer: StaDir. Ewald Bergmann

Ort der Sitzung: Rathaussaal

Die Einladung zu dieser Sitzung erfolgte mittels Kurrende vom 23.10.2025

Beginn: 19.05 Uhr

Ende: 19.52 Uhr

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Vor dem Eingehen in die Tagesordnung wird vom Vorsitzenden mitgeteilt, dass die Sitzung für 15 Minuten unterbrochen wird.

Der Vorsitzende geht danach auf folgende

### T a g e s o r d n u n g

ein:

Beschlüsse in öffentlicher Sitzung

- 1) Bericht des Bürgermeisters
- 2) Bericht des Protokollprüfungskomitees (GR Gerhard Gruber)
- 3) Änderung des Raumordnungsprogrammes (BW – 2WE/3WE)
- 4) Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes (ehem. Walzmühle)
- 5) Änderung des Bebauungsplanes Hainburg a.d. Donau (ehem. Walzmühle)
- 6) Vereinbarung gem. § 17 Abs. 3 NÖ ROG 2014 (ehem. Walzmühle)

### I. Beschlüsse (in öffentlicher Sitzung)

#### 1. Bericht des Bürgermeisters

Der Bürgermeister berichtet,

- dass zur Behebung von Katastrophenschäden im Vermögen der Stadtgemeinde mit Regierungsbeschluss der NÖ Landesregierung eine Beihilfe in Gesamthöhe von € 4.649,06 gewährt wurde
- dass zur Behebung von Katastrophenschäden im Vermögen vom Abwasserverband Raum Hainburg a.d.Donau mit Regierungsbeschluss der NÖ Landesregierung eine Beihilfe in Gesamthöhe von € 5.183,59 gewährt wurde
- dass vom Land NÖ entsprechend der Richtlinie „Förderung für den Ferienbetrieb in NÖ Landeskinderärten“ ein Zuschuss in Gesamthöhe von € 6.300,00 gewährt wurde
- dass am Dienstag, den 18.11.2025, um 18.00 Uhr, im FF-Haus eine Informationssitzung zum Thema „Fahrzeugkonzept der Freiwilligen Feuerwehr“ stattfindet.

## 2. Bericht des Protokollprüfungskomitees (GR Gerhard Gruber)

GR Gerhard Gruber berichtet namens des Protokollprüfungskomitees, dass das Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 25.09.2025 überprüft, als richtig abgefasst befunden und unterzeichnet worden ist. Das Sitzungsprotokoll gilt daher als genehmigt.

## 3. Änderung des Raumordnungsprogrammes (BW – 2WE/3WE)

Gemäß §24 (5) NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idgF wurde der Entwurf zur Änderung des örtlichen Flächenwidmungsplanes (Plan Nr. R-0602/22/E, Blatt 1) im Gemeindeamt durch sechs Wochen (29.07.2025 bis 09.09.2025) hindurch zur allgemeinen Einsicht aufgelegt. Die ÖROP-Änderung umfasst einen Änderungspunkt (ÄP 1) im Flächenwidmungsplan. Dieser sieht die Beschränkung der Wohneinheiten gem. § 16 (5) NÖ ROG 2014 vor.

Während der Auflagefrist bzw. im Rahmen der aufsichtsbehördlichen Begutachtung sind nachfolgende Stellungnahmen eingelangt.

### I. BEGUTACHTUNG, EINGELANGTE STELLUNGNAHMEN

#### A. Gutachten der Amtssachverständigen für Raumordnung (BD4-OR-223/001-2025 v. 09.09.2025)

Mittels Schreiben der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht (RU1, Amt der NÖ Landesregierung) vom 10.09.2025 (RU1-R-223/048-2025), wurde die **Mitteilung der Landesregierung gemäß § 24 (5) NÖ ROG 2014 (Gutachten der Amtssachverständigen für Raumordnung, BD4-OR-223/001-2025 v. 09.09.2025)** übermittelt.

Dabei wurden aus raumordnungsfachlicher Sicht Versagungsgründe des NÖ ROG 2014 zu den Teilbereichen 2d, 2e, 4a und 6c ausgesprochen.

Weiters sei für eine abschließende Beurteilung die der Beschränkung der Wohneinheiten zugrundeliegende Methodik zu überarbeiten bzw. nachzuschärfen und hat eine Auseinandersetzung mit ausreichenden und gut versorgten Bereichen für nachhaltige und verdichtete Bebauung zu erfolgen.

#### B. Eingelangte Stellungnahmen gem. §24 Abs. 7 u. 9 NÖ ROG 2014

Während der öffentlichen Auflage sind darüber hinaus nachfolgende **Stellungnahmen (von betroffenen Grundeigentümer\*innen, Anrainer\*innen und Interessenvertreter\*innen) fristgerecht** eingegangen.

##### 1) **DI Peter Sedlák (09.09.2025):**

Der Verfasser kritisiert die geplante Beschränkung der Wohndichte in Hainburg als widersprüchlich zum Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ des NÖ ROG 2014.

Er bemängelt, dass überdichte Großprojekte wie das Kasernenareal (GFZ 5,0) von der Regelung ausgenommen seien, obwohl sie die größten Infrastrukturbelastungen verursachen. Stattdessen fordert er eine gezielte Leerstands faire, standortgerechte Dichteverteilung: höhere Dichten im zentralen Stadtgebiet mit guter Infrastruktur und geringere in Randlagen, um Leerstände zu beleben und den Stadtkern zu stärken.

**2) Angelika Ponecz zu Teilbereich 6b bzw. Alte Poststraße 48 (09.09.2025):**

Die Verfasserin erhebt Einspruch gegen die geplante Umwidmung auf ihrem Grundstück .121. Sie führt an, dass weder das örtliche Entwicklungskonzept noch die städtebauliche Situation und Verkehrsinfrastruktur im Bereich der Alten Poststraße eine solche Einschränkung rechtfertigen. Der Straßenzug sei nicht beengt.

Zudem weist sie darauf hin, dass benachbarte Grundstücke von dieser Beschränkung nicht betroffen seien. Aus Gründen des Ortsbildes und der Gleichbehandlung fordert sie daher, dass ihr Grundstück von der geplanten Umwidmung bzw. Beschränkung der Wohneinheiten ausgenommen wird.

**3) Architekt Krizmanics i. A. der HK Ärztezentrum GmbH zu Teilbereich 9a bzw. Landstraße 151, 155-157, 159 (09.09.2025):**

In der Stellungnahme werden Bedenken gegen die geplante Beschränkung auf zwei Wohneinheiten für die Grundstücke Landstraße 151–159 vorgebracht.

Für diesen Bereich ist die Zusammenlegung der Grundstücke 1216/1, 1216/3, 1216/4 und 1216/5 sowie der Neubau eines kombinierten Projekts mit dem Blutspendezentrum (Europlasma GmbH) und Wohnungen vorgesehen.

Aufgrund der guten Infrastruktur, der bereits hohen Versiegelung und der Lage zwischen Gewerbe- und Wohngebiet wird eine maßvolle Verdichtung für städtebaulich sinnvoll befunden. Die Gemeinde wird ersucht in Erwägung zu ziehen, die Beschränkung der Wohneinheiten nicht umzusetzen.

**4) Beck+Partner Rechtsanwälte i.V. Franziska und Josef Fläckel zu Teilbereich 6a bzw. Alte Poststraße 18 (09.09.2025):**

In der Stellungnahme werden Einwendungen gegen die vorgesehene Beschränkung der Wohneinheiten auf Gst. .54 vorgebracht.

Nach Ansicht der Einschreiter stellt die beabsichtigte Festlegung eine unverhältnismäßige Beschränkung des Eigentumsrechts dar, da sie die zulässige Bebauung des Grundstücks erheblich reduziert und somit das Recht auf bestmögliche Nutzung des Baulandes (§ 16 NÖ BO 2014) in unzumutbarer Weise einschränkt. Ein hinreichender Raumordnungsgrund, der diese Einschränkung rechtfertigen würde, sei im Entwurf nicht dargelegt oder nachgewiesen. Zudem wird betont, dass die Maßnahme dem erklärten Ziel der Raumordnung zuwiderläuft, nämlich einer geordneten und kompakten Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet. Durch die Beschränkung innerhalb eines bereits erschlossenen Kerngebietes werde die Innenentwicklung blockiert, wodurch Siedlungsdruck auf den Außenbereich entstehe. Dies könne langfristig zu einer Zersiedelung des Landschaftsraumes führen und das landschaftsprägende Siedlungsgefüge gefährden, das eigentlich erhalten werden sollte.

Die Stellungnahme bemängelt insbesondere das Fehlen einer sachlichen Rechtfertigung: Weder Gutachten noch nachvollziehbare Abwägungen zur Notwendigkeit oder Verhältnismäßigkeit der Maßnahme liegen vor. Die Begründung des Entwurfs enthält keine konkreten Darlegungen, warum die Einschränkung zur Erreichung der Ziele der Raumordnung erforderlich sein sollte.

Darüber hinaus wird auf negative Auswirkungen auf den Grundstückswert hingewiesen, da die geplante Einschränkung zu einer erheblichen Wertminderung führe, ohne dass ein überwiegendes öffentliches Interesse erkennbar wäre. Eine solche Maßnahme könne daher auch unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit nicht gerechtfertigt werden.

Schließlich kritisieren die Einschreiter eine mangelnde Begründung des Entwurfs: Die Begründung beschränke sich auf allgemeine Aussagen, ohne das konkrete öffentliche Interesse oder die sachlichen Gründe für die Einschränkung zu benennen. Damit werde gegen die Begründungspflicht nach § 21 Abs. 2 Ziffer 3 leg cit (sic) verstoßen.

Daher wird beantragt, von der vorgesehenen Einschränkung abzusehen.

**5) Beck+Partner Rechtsanwälte i.V. "König Stephan" Immobilien GmbH zu Teilbereich 8a bzw. Carnuntumstraße 158 (09.09.2025):**

In der Stellungnahme werden Einwendungen gegen die vorgesehene Beschränkung der Wohneinheiten auf Gst. 1220/2 vorgebracht.

Die Einwendungen sind inhaltlich ident zu 4. (Beck+Partner Rechtsanwälte i.V. Franziska und Josef Fläckel zu Teilbereich 6a bzw. Alte Poststraße 18, 09.09.2025)

**6) Iveta Camila Rusnak zu Teilbereich 7 bzw. Carnuntumstraße 96 (10.09.2025):**

Die Verfasserin äußert Verständnis hinsichtlich der Notwendigkeit zur Änderung des Flächenwidmungsplans, kritisiert jedoch die fehlende Differenzierung zwischen Neubauten und Bestandsgebäuden. Am Beispiel ihres Eigenheims auf Gst. 1229/35 argumentiert sie, dass bestehende, großflächige Wohnhäuser aus wirtschaftlichen und energetischen Gründen nicht mehr zeitgemäß genutzt oder rentabel verkauft werden können.

Sie regt an, für solche Bestandsobjekte flexiblere Regelungen zu schaffen, die eine Umwandlung in mehrere kleinere Wohneinheiten zulassen – sofern ausreichend Stellplätze vorhanden sind.

### 7) **Sonstige Stellungnahmen:**

Die nachfolgend aufgelisteten Stellungnahmen sind fristgerecht eingegangen, betreffen jedoch Bereiche, in denen im Rahmen der Beschlussfassung von einer Beschränkung abgesehen wird. Daher wird auf die darin enthaltenen Einwendungen nicht weiter eingegangen.

- DI Ylva Haberlandt zu Teilbereich 6c bzw. Hauergasse 14 (14.08.2025)
- Mag. (FH) Martin Liedl zu Teilbereich 4a bzw. Burgenlandstraße 16-28 (09.09.2025)
- Mag. (FH) Martin Liedl (09.09.2025)

## II. ANMERKUNGEN ZU DEN STELLUNGNAHMEN

Bei der Beschlussfassung der ÖROP-Änderung durch den Gemeinderat sind nachfolgende Anmerkungen zu berücksichtigen:

### A. Berücksichtigung der Hinweise gem. Gutachten der Amtssachverständigen für Raumordnung (BD4-OR-223/001-2025 v. 09.09.2025)

Betreffend die Anmerkungen in der unter Abschnitt I angeführten Auflistung wird wie folgt Stellung genommen:

#### **Ad Versagungsgründe des NÖ ROG 2014 zu den Teilbereichen 2d, 2e, 4a und 6c:**

Für die Teilbereiche 2d und 2e wird im Rahmen der Beschlussfassung gesamthaft von einer Beschränkung der Wohneinheiten abgesehen. Für den Teilbereich 4a erfolgt im Rahmen der Beschlussfassung eine Beschränkung auf zwei Wohneinheiten lediglich entlang der Straße Am Röhrgraben. Im Teilbereich 6c soll eine Beschränkung auf drei Wohneinheiten lediglich außerhalb der Stadtmauer erfolgen, die über die Hauergasse und Oppitzgasse erschlossenen Baulandzeilen werden nicht beschränkt.

#### **Ad Überarbeitung der Methodik:**

Zur besseren Verständlichkeit der der Beschränkung der Wohneinheiten zugrundeliegenden Methodik erfolgten abschließende Erläuterungen zu den einzelnen Teilbereichen und dahingehend eine präzise Darlegung der wesentlichsten Beschränkungskriterien. Diese Erläuterungen werden den Beschlussunterlagen beigelegt (*Ergänzungen zum ÖROP-Erläuterungsbericht, Oktober 2025*).

#### **Ad Auseinandersetzung mit ausreichend und gut versorgten Bereichen für nachhaltige und verdichtete Bebauung:**

Die Auseinandersetzung mit ausreichend und gut versorgten Bereichen für nachhaltige und verdichtete Bebauung erfolgte in Form einer Plandarstellung. Die Plandarstellung wird den Beschlussunterlagen beigelegt (*Plandarstellung „Nachverdichtungszonen und Entwicklungsrestriktionen“, Oktober 2025*).

### B. Berücksichtigung der Hinweise gem. Stellungnahmen von betroffenen Grundeigentümer\*innen, Anrainer\*innen und Interessenvertreter\*innen

Betreffend die Stellungnahmen der Grundeigentümer\*innen, Anrainer\*innen und Interessensvertreter\*innen erfolgen nachfolgende Anmerkungen:

#### **Ad 1) DI Peter Sedlák (09.09.2025):**

Der Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung (§ 14 Abs. 2 Z 1 NÖ ROG 2014) bedeutet nicht, dass jede Form der Verdichtung automatisch im gesamten Stadtgebiet zu fördern ist. Insbesondere ist die örtliche Ausgangslage zu berücksichtigen und eine angemessene, standortgerechte Dichte zu sichern.

In den von der ggst. Beschränkung der Wohneinheiten betroffenen Bereichen ist eine Verdichtung etwa aufgrund von Erschließungsdefiziten oder naturräumlichen Beeinträchtigungen nur beschränkt möglich. Demgegenüber bestehen ausreichende und gut versorgte Bereiche für nachhaltige und verdichtete Bebauung in anderen Teilbereichen der Stadt (vgl. Plandarstellung „Nachverdichtungszonen und Entwicklungsrestriktionen“, Oktober 2025).

Bezogen auf die in der Stellungnahme genannten Großprojekte, die aufgrund ihrer Dimension grundsätzlich höhere Infrastrukturbelastungen verursachen können, ist darauf hinzuweisen, dass etwa im Fall der Entwicklung des Kasernenareals die Infrastrukturverträglichkeit über spezifische raumplanerische Instrumente (z.B.: Freigabebedingungen, Raumordnungsverträge, projektbezogener Bebauungsplan)

sichergestellt werden kann. Im Gegensatz zu kleinteiligen Nachverdichtungen erfolgt hier eine koordinierte Planung, wodurch die höheren Dichten kompensiert werden können (z. B. durch Grünraumkonzepte, Bereitstellungspflicht von sozialer Infrastruktur). Betreffend die entsprechende Interessensabwägung der Gemeinde wird auf die umfangreichen Unterlagen zu den Änderungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans verwiesen.

Eine vergleichbare Steuerung gestreuter, kleinteiliger Nachverdichtungen im bestehenden Wohnbaugebiet ist auf gesamtstädtischer Ebene nicht oder nur eingeschränkt möglich.

Hinsichtlich der in der Stellungnahme geforderten Aktivierung von Leerständen ist anzumerken, dass der Einfluss der Gemeinde auf leerstehende, in Privatbesitz befindliche Objekte rechtlich und faktisch stark begrenzt ist.

**Ad 2) Angelika Ponecz zu Teilbereich 6b bzw. Alte Poststraße 48 (09.09.2025):**

Die Einwendung, wonach die Beschränkung der Wohneinheiten auf maximal drei WE nicht gerechtfertigt sei, kann nicht geteilt werden.

Der Teilbereich 6b liegt im historischen Altstadtgefüge mit hoher Ortsbild- und denkmalpflegerischer Sensibilität. Die Alte Poststraße bildete vormalig den W-O Hauptdurchzug (ehemalige „Ungarn Straße“) der ältesten Siedlungsanlage des 11. Jhd. und die nördliche Randstraße des angerförmigen ersten Dorfplatzes. Charakteristisch ist eine kleinteilige, dörflich geprägte Bebauungsstruktur mit 1-2 geschossiger überwiegend geschlossener Verbauung, die durch mehrere Quergassen aufgelockert wird. Die ggst. Liegenschaft liegt unweit des Ungar Tors, einem bedeutenden Stadttor aus dem 13. Jhd., und gegenüber dem denkmalgeschützten ehemaligen Hundsheimer Hof.

Die engen, historisch gewachsenen Straßenzüge im Teilbereich 6b (vgl. Auflageunterlagen zur ÖROP-Änderung) weisen auf Grund von Fahrbahnbreiten mit teils nur rund 3,5 m Erschließungsdefizite auf, wodurch eine weitere starke Verdichtung verkehrlich und städtebaulich nicht vertretbar ist.

Die Beschränkung dient der Sicherung des dörflich-kleinteiligen Ortsbildes und einer maßvollen, standortgerechten Entwicklung. Auch wenn im ggst. Fall entlang der Alten Poststraße eine platzartige Aufweitung des Straßenraums sowie ein größerer Straßenquerschnitt bestehen, soll die Beschränkung auf maximal drei Wohneinheiten pro Parzelle beibehalten werden. Dadurch soll eine maßvolle Nachverdichtung im historischen Stadtgebiet gewährleistet und das gewachsene Ortsbild innerhalb der Stadtmauer erhalten bleiben. Auch wenn einzelne Grundstücke über ausreichenden Straßenraum verfügen, ist eine einheitliche, baublockweise Abgrenzung der Widmung für ein stimmiges und rechtssicheres Gesamtgefüge erforderlich.

Dass einzelne Nachbargrundstücke nicht betroffen sind, ist auf abweichende Widmungskategorien bzw. auf eine bereits höhere Anzahl an Wohneinheiten im Bestand (mehr als 4 Wohneinheiten) zurückzuführen. Die gegenüberliegenden Bereiche sind auf Grund der Baugebiet-Kerngebiet-Widmung (BK) von einer Beschränkung der Wohneinheiten ausgenommen. Die östlich angrenzende Parzelle ist als Baugebiet Agrargebiet (BA) gewidmet und daher gem. NÖ ROG 2014 auf Wohneinheiten beschränkt. Die geplante Festlegung folgt einer grundsätzlich einheitlichen fachlichen Vorgehensweise und stellt keine unsachgemäße Benachteiligung einzelner Eigentümer\*innen dar.

Zudem dient die Beschränkung der Vermeidung übermäßiger Nutzungsdichten, die zu erhöhtem Stellplatzbedarf und Parkdruck im innerstädtischen Bereich führen könnten. Durch die Regelung werden eine funktionierende Infrastruktur, geordnete Verkehrsabwicklung und ortsbildverträgliche Siedlungsentwicklung sichergestellt. Die Maßnahme entspricht somit den raumplanerischen Zielen einer nachhaltigen und ausgewogenen Stadtentwicklung und ist daher beizubehalten.

**Ad 3) Architekt Krizmanics i. A. der HK Ärztezentrum GmbH zu Teilbereich 9a bzw. Landstraße 151, 155-157, 159 (09.09.2025):**

Der Teilbereich 9a verfügt trotz grundsätzlich günstiger infrastruktureller Lage über teils erhebliche Erschließungsdefizite. Zudem liegt das Gebiet überwiegend in der gelben Wildbachgefahrenzone und in unmittelbarer Nähe zum genehmigten Bergbaugrundgebiet Pfaffenberg. Eine weitergehende Nachverdichtung würde daher nicht nur eine zusätzliche Belastung der bestehenden Infrastruktur bewirken, sondern auch das Konfliktpotenzial im Zusammenhang mit dem Steinbruch sowie den bestehenden verkehrlichen Rahmenbedingungen erhöhen.

Die Beschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten pro Parzelle stellt daher eine maßvolle und standortgerechte Entwicklungsstrategie dar. Sie berücksichtigt die örtlichen Rahmenbedingungen und verhindert eine unkontrollierte Verdichtung.

Auch unter dieser Einschränkung bleibt eine angemessene bauliche Nutzung der ggst. Grundstücke möglich: Bei einer Gesamtfläche von rund 3.213 m<sup>2</sup> könnten im Zuge einer Neukonfiguration der Grundstücke und unter Berücksichtigung der geltenden Bebauungsvorschriften bis zu fünf Bauplätze

entstehen. Aber selbst im Falle einer Grundstückszusammenlegung wäre eine Kombination mit wohnbaulichen Nutzungen weiterhin möglich.

Wie im Erläuterungsbericht zur Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms ausgeführt, liegt es im Interesse der Gemeinde, in diesem Bereich keine Schwerpunkte für verdichtetes Wohnen zu setzen. Stattdessen soll die Entwicklung betrieblicher und gewerblicher Nutzungen gestärkt werden. Die Nähe zur B9, die bestehenden gewerblichen Strukturen sowie die eingeschränkte Wohnumfeldqualität unterstreichen diese Zielrichtung und stützen die geplante Festlegung.

**Ad 4) Beck+Partner Rechtsanwälte i.V. Franziska und Josef Fläckel zu Teilbereich 6a bzw. Alte Poststraße 18 (09.09.2025):**

Die im Einspruch vorgebrachte Argumentation, wonach die im Entwurf vorgesehene Beschränkung auf maximal drei Wohneinheiten eine unverhältnismäßige Einschränkung des Eigentumsrechts darstelle und ohne nachvollziehbare fachliche Begründung erfolge, kann inhaltlich nicht geteilt werden.

Das betroffene Grundstück liegt im Bereich des historischen Siedlungsgefüges von Hainburg a. d. Donau. Die Alte Poststraße bildete vormalig den W-O Hauptdurchzug (ehemalige „Ungarn Straße“) der ältesten Siedlungsanlage des 11 Jhds. und die nördliche Randstraße des angerförmigen ersten Dorfplatzes.

Charakteristisch ist eine kleinteilige, dörflich geprägte Bebauungsstruktur mit 1-2 geschossiger überwiegend geschlossener Verbauung, die durch mehrere Quergassen aufgelockert wird. Unweit der ggst. Liegenschaft befand sich am Areal der heutigen Volksschule die ehemalige bedeutende Martinskirche (Alte Poststraße 24). Sowohl das Volksschulgebäude als auch der angrenzende Pfarrhof (Alte Poststraße 22) sind denkmalgeschützt. Der zentrale Ortsabschnitt weist ein dementsprechend ortsbildprägendes Erscheinungsbild auf und ist durch besondere städtebauliche und denkmalpflegerische Sensibilität gekennzeichnet.

Die Straßenzüge im Teilbereich 6a sind teilweise äußerst schmal und weisen Breiten von lediglich etwa 3,5 m auf. Eine weitergehende bauliche Verdichtung würde hier zu einer unverhältnismäßigen Belastung der bestehenden Erschließungssituation führen und wäre sowohl städtebaulich als auch verkehrlich nicht vertretbar.

Die Festlegung einer Beschränkung auf maximal drei Wohneinheiten dient daher der Erhaltung des ortstypischen Erscheinungsbildes, der Sicherung der Funktionsfähigkeit des örtlichen Verkehrsnetzes sowie einer maßvollen, standortgerechten Entwicklung innerhalb des historischen Siedlungsraums. Sie steht im Einklang mit den übergeordneten Zielsetzungen der örtlichen Raumordnung, insbesondere dem Schutz des sensiblen Orts- und Landschaftsbildes.

Die in der Stellungnahme behauptete Zersiedelung ist in diesem Zusammenhang nicht zu befürchten, da kein neues Bauland gewidmet wird und sowohl die normativen Vorgaben des NÖ ROG 2014, des örtlichen Entwicklungskonzepts als auch die naturräumlichen Rahmenbedingungen einer Zersiedelung des Gemeindegebietes entgegenwirken. Die Bereitstellung ausreichender und gut versorgter Bereiche für verdichtete Bebauung ist im sonstigen Stadtgebiet gewährleistet. Diesbezüglich wird u. a. auf die den Beschlussunterlagen beiliegende Plandarstellung („Nachverdichtungszone und Entwicklungsrestriktionen“) verwiesen.

Die Behauptung, die gegenständliche Liegenschaft liege im Kerngebiet und es würden gleichzeitig Grünlandflächen in Bauland umgewidmet, ist sachlich unzutreffend. Das Grundstück befindet sich im Bauland-Wohngebiet, und im Rahmen der gegenständlichen Planänderung erfolgt keine Umwidmung von Grünland in Bauland.

Der Gleichheitsgrundsatz wird durch die Widmungsmaßnahme nicht verletzt. Die in der Stellungnahme genannten Nachbargrundstücke unterscheiden sich in Widmungskategorie, Nutzungsintensität und baulicher Struktur erheblich. Grundstücke mit bereits vorhandenen fünf

oder mehr Wohneinheiten oder mit abweichenden Nutzungsarten unterliegen naturgemäß anderen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen ebenso wie nahe gelegene BK (Bauland Kerngebiete)- oder BA (Bauland Agrargebiete)-Bereiche. Die gegenständliche Maßnahme folgt somit einer einheitlichen fachlichen Systematik und stellt keine unsachgemäße Benachteiligung einzelner Eigentümerinnen oder Eigentümer dar.

Zur Anmerkung, wonach die beabsichtigte Beschränkung der Wohneinheiten zu einer erheblichen Wertminderung der betroffenen Grundstücke führen würde und kein öffentliches Interesse an dieser Maßnahme erkennbar sei, wird Folgendes festgestellt:

- Die gegenständliche Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms (ÖROP) erfolgt auf Basis des § 16 Abs. 5 NÖ ROG 2014, wonach zur Sicherung des strukturellen Charakters einer Siedlung die Widmungsart *Bauland-Wohngebiet* mit dem Zusatz „*maximal zwei Wohneinheiten*“ oder „*maximal drei Wohneinheiten*“ versehen werden darf.

Ein Änderungsanlass liegt gemäß § 25 Abs. 1 Z 2 und Z 5 NÖ ROG 2014 vor, da sich seit der erstmaligen Baulandwidmungen der ggst. Planungsbereiche sowohl die demografischen und infrastrukturellen Rahmenbedingungen als auch die gesetzliche Grundlage zur Wohneinheitenbeschränkung wesentlich geändert haben.

- Der Erläuterungsbericht führt aus, dass Hainburg a. d. Donau seit 2009 ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum verzeichnet, das die Kapazitätsgrenzen der bestehenden sozialen und technischen Infrastruktur bereits überschritten hat (Kindergärten, Schulen, Kanal, Verkehr).

Eine weitere unbegrenzte Verdichtung würde diese Defizite verstärken. Das öffentliche Interesse liegt daher in der Funktionsfähigkeit der kommunalen Infrastruktur und in der Sicherung eines ausgewogenen Wachstums, das die Gemeinde auch finanzieren kann.

- Mehrere Teilbereiche der betroffenen Wohngebiete liegen im Landschaftsschutzgebiet Donau-March-Thaya-Auen oder grenzen an Natura 2000- und Nationalparkflächen (z. B. Braunsberg, Schlossberg, Donauufer) an. Der Bericht betont die landschaftsästhetische Sensibilität dieser Bereiche und deren Bedeutung für das Stadtbild und den sanften Tourismus.

Das öffentliche Interesse besteht somit auch im Erhalt des charakteristischen Stadt- und Landschaftsbildes, das als identitätsstiftendes Kulturgut gilt.

- Die betroffenen Quartiere sind geprägt durch kleinteilige Einfamilienhausstrukturen mit hoher Durchgrünung. Eine unkontrollierte Verdichtung würde zu städtebaulichen Brüchen und visueller Unruhe führen.

Die Begrenzung der Wohneinheiten wirkt daher als Schutzmechanismus gegen unmaßstäbliche Nachverdichtungsprojekte und erhält die ortsbildprägende Identität (siehe auch oben).

- Die Beschränkung betrifft ausschließlich bestehend gewidmete Wohnbauflächen, die weiterhin baulich nutzbar bleiben.

Es handelt sich um eine qualitative Steuerung, nicht um eine Entwidmung oder Nutzungseinschränkung. Eine allfällige Wertminderung einzelner Liegenschaften steht daher nicht außer Verhältnis zum gewichtigen öffentlichen Interesse an Infrastrukturstabilität, Ortsbildschutz und nachhaltiger Flächennutzung. Die Eigentümerinteressen wurden berücksichtigt, die Abwägung fällt jedoch zugunsten des überwiegenden öffentlichen Interesses aus.

- Die Beschränkung der Wohneinheiten auf zwei bzw. drei pro Grundstück ist somit sachlich gerechtfertigt, verhältnismäßig und im überwiegenden öffentlichen Interesse gelegen.

Die Widmung dient der Sicherung einer geordneten, nachhaltigen und finanzierbaren

Siedlungsentwicklung, dem Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes sowie dem Schutz  
 ökologisch sensibler Bereiche.

Die in der Stellungnahme behauptete Verletzung des § 21 Abs. 2 Z 3 ist – sollte das NÖ ROG 2014 gemeint sein – völlig unzutreffend. Die zitierte Bestimmung betrifft die Widmungsart „Grünland – Campingplätze“ und steht in keinerlei Zusammenhang mit der gegenständlichen Änderung. Die Begründung der Widmungsmaßnahme ist in den Unterlagen ausführlich und sachgerecht dargelegt und erfüllt sämtliche gesetzlichen Anforderungen.

Zusammenfassend wird festgehalten, dass die Widmungsmaßnahme auf fachlich nachvollziehbaren Überlegungen beruht, im öffentlichen Interesse liegt und die raumordnerischen Zielsetzungen in angemessener Weise verhältnismäßig umgesetzt. Der Einwendung wird daher nicht gefolgt, und es wird empfohlen, die geplante Widmungsmaßnahme gemäß dem Entwurf zu beschließen.

**Ad 5) Beck+Partner Rechtsanwälte i.V. “König Stephan“ Immobilien GmbH zu Teilbereich 8a bzw. Carnuntumstraße 158 (09.09.2025):**

Die Einwendung, wonach die Beschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten eine unverhältnismäßige Einschränkung des Eigentumsrechts darstellt und ohne nachvollziehbare fachliche Begründung erfolgt, kann nicht geteilt werden.

Vorrangig wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die überwiegende Zahl der vorgebrachten Einwendungen für die gegenständliche Parzelle nicht relevant ist, da im Teilbereich 8a gänzlich andere Rahmenbedingungen gelten als im Teilbereich 6a. Dennoch wurde eine für beide Teilbereiche identische Stellungnahme vorgelegt.

Spezifisch betrachtet, befindet sich das Grundstück in einem Bereich mit teilweise deutlicher Hangneigung, die bei Geländeeingriffen einen erhöhten planerischen und bautechnischen Aufwand sowie eine sorgfältige Beachtung der Geländebeziehungen erforderlich macht. Die topografischen Voraussetzungen sowie die mangelnde Erschließungsqualität sind wesentliche Faktoren der Beschränkung der Wohneinheiten.

Die Carnuntumstraße dient zeitweise als Durchzugsstraße in Richtung Osten und zeichnet sich durch eine erhebliche Längenausdehnung bei geringer Fahrbahnbreite und abschnittsweise fehlenden Querverbindungen aus. Entlang der Carnuntumstraße ist bereits derzeit ein eingeschränkter Verkehrsfluss, insbesondere bei Begegnungsverkehr und Rangiermanövern, durch geringe Straßenquerschnitte, häufige Grundstückszufahrten und am Fahrbahnrand abgestellte Fahrzeuge festzustellen. Auch der Weingartenweg und die Neurissstraße als sonstige Erschließungsstraßen im unmittelbaren Umfeld sind schmal bzw. teils steil verlaufend und nur eingeschränkt aufnahmefähig.

Als dritter wesentlicher Parameter ist die Siedlungsstruktur im Teilbereich 8a zu nennen, der einen hohen Anteil an durchgrünten Flächen aufweist. Besonders die großzügigen, innenliegenden Grundstücksbereiche werden traditionell als private Gärten genutzt. Die Beschränkung der Wohneinheiten dient als Ergänzung zu Festlegungen im Bebauungsplan (Förderung zusammenhängender Gartenzonen durch Baufluchtlinien).

Zu den sonstigen allgemeinen Einwendungen wird auf die einleitende Anmerkung oben bzw. die Ausführungen Ad 4) hingewiesen.

Die Festlegung der maximal zulässigen Wohneinheiten dient der Sicherstellung einer standortgerechten sowie verkehrlich verträglichen Entwicklung. Das öffentliche Interesse an einer maßvollen Bebauungsdichte ist klar erkennbar und in den Auflageunterlagen umfangreich und nachvollziehbar dargelegt.

**Ad 6) Iveta Camila Rusnak zu Teilbereich 7 bzw. Carnuntumstraße 96 (10.09.2025, 00:00):**  
 Betreffend die in der Stellungnahme vorgebrachte Meinungsäußerung wird darauf hingewiesen,

dass eine einzelfallbezogene Betrachtung einzelner Gebäude oder Grundstücke nicht dem Grundsatz einer gesamtheitlichen, raumordnungsfachlich abgestimmten Planung entspricht. Ziel der örtlichen Raumordnung ist es, über Einzellösungen hinaus eine konsistente und nachvollziehbare Widmungssystematik zu gewährleisten.

Im Hinblick auf die vorgebrachten Anregungen wird auf die Bestimmung des § 16 Abs. 5 NÖ ROG 2014 hingewiesen. Demnach kann im Rahmen der bestehenden Gebäudehülle bei Wohngebäuden, die vor der Eintragung der Beschränkung der Wohneinheiten im Flächenwidmungsplan bewilligt wurden, eine zusätzliche Wohneinheit geschaffen werden.

Damit besteht für derartige Bestandsobjekte bereits eine gesetzlich vorgesehene Möglichkeit, den Wohnraum in einem angemessenen Umfang zu adaptieren, ohne dass es einer gesonderten Änderung des Flächenwidmungsplans bedarf.

Gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 2014 wird der Entwurf des Flächenwidmungsplanes im Gemeindeamt durch sechs Wochen, vom 29. Juli 2025 bis 09. September 2025, hindurch zur allgemeinen Einsicht aufgelegt. Während der Auflagefrist sind schriftliche Stellungnahmen zum Entwurf des Flächenwidmungsplanes eingegangen.

Die beiliegende Verordnung bildet einen wesentlichen Bestandteil des Sitzungsprotokolls.

### **Antrag des Stadtrates:**

Der Gemeinderat möge den geänderten Flächenwidmungsplan mit der Pl.Nr.R-0602/22/E, Blatt 1 vom 24. Juli 2025 in der vorliegenden Art samt beiliegender Verordnung beschließen.

**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungsergebnis:** Mehrstimmig (20 Stimmen dafür (ÖVP, SPÖ, FPÖ),  
1 Stimmenthaltung – GR Martina Bednar (NEOS))

### **Zusatzantrag GR Martina Bednar (NEOS)**

Der Gemeinderat möge ergänzend zu dem Antrag Besprechungspunkt 3 beschließen: Der Antrag des Stadtrates, die Änderung des Raumordnungsprogramms zum Flächenwidmungsplan gemäß Pl.Nr.R-0602/22/E Blatt 1 vom 24.07.2025, wird wie folgt ergänzt:

**Ein verbindliches räumliches Zielbild ist bis spätestens 31.12.2027 zu erstellen und als integraler Bestandteil in das Raumordnungsprogramm aufzunehmen. Dieses Zielbild hat insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:**

- Gezielte Verdichtung: Wo soll verdichtet werden, unter Berücksichtigung von Infrastruktur und sozialer Durchmischung?
- Erholungsräume und Parks: Sicherung von Erholungsräumen, Parks und Spielplätzen, insbesondere in verdichteten Bereichen.
- Radwegnetz und Verkehr: Ein sicheres, durchgängiges Radwegnetz, das Parks, Spielplätze und Schulen verbindet.
- Bildung und Gewerbe: Räumliche Anordnung von Bildungseinrichtungen und Gewerbeflächen zur Förderung kurzer Wege und Nutzungsmischung.
- Baufluchten und Grünachsen: Verbindliche Freihaltung von Baufluchten und Grünachsen zur Sicherung von Durchgrünung und Frischluftzufuhr.
- Klimaanpassung: Berücksichtigung von Kaltluftkorridoren, Hochwasserabflussräumen und Böden mit hoher Versickerungsleistung zur Anpassung an die Klimakrise.
- Mindestabstände und Grünquoten: Festlegung von Mindestabständen und Grünquoten bei Neubauten zur Reduzierung von Überhitzung und Versiegelung.

Das Zielbild ist unter Einbindung aller relevanten Interessensgruppen zu erarbeiten und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

**Beschluss:** Der Antrag wird abgelehnt

**Abstimmungsergebnis:** Mehrstimmig (1 Stimme dafür – GR Martina Bednar (NEOS),  
20 Gegenstimmen (ÖVP, SPÖ, FPÖ))

#### **Zusatzantrag GR Martina Bednar (NEOS)**

Der Gemeinderat möge ergänzend zu dem Antrag Besprechungspunkt 3 beschließen: Der Antrag des Stadtrates, die Änderung des Raumordnungsprogramms zum Flächenwidmungsplan gemäß Pl.Nr.R-0602/22/E Blatt 1 vom 24.07.2025, wird wie folgt ergänzt:

1. Ein Umstieg in der Raumordnung von „Wohneinheiten“ auf klare, flächenbezogene Dichte- und Grünparameter ist bis spätestens 31.12.2028 auszuarbeiten und in die weiteren Planungen aufzunehmen.

**Beschluss:** Der Antrag wird abgelehnt

**Abstimmungsergebnis:** Mehrstimmig (1 Stimme dafür – GR Martina Bednar (NEOS),  
20 Gegenstimmen (ÖVP, SPÖ, FPÖ))

#### **Zusatzantrag GR Martina Bednar (NEOS)**

Der Gemeinderat möge ergänzend zu dem Antrag Besprechungspunkt 3 beschließen: Der Antrag des Stadtrates, den Flächenwidmungsplan gemäß Pl.Nr.R-0602/22/E Blatt 1 vom 24.07.2025 zu beschließen, wird um folgenden Satz ergänzt:  
„Der Beschluss hat eine zeitliche Befristung bis 31.12.2028; danach ist eine Neu-Evaluierung durchzuführen und eine allfällige Verlängerung bedarf eines erneuten Gemeinderatsbeschlusses.“

**Beschluss:** Der Antrag wird abgelehnt

**Abstimmungsergebnis:** Mehrstimmig (1 Stimme dafür – GR Martina Bednar (NEOS),  
20 Gegenstimmen (ÖVP, SPÖ, FPÖ))

#### **4. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes (ehem. Walzmühle)**

Gemäß §24 (5) NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idgF wurde der Entwurf zur Änderung des örtlichen Flächenwidmungsplanes (Plan Nr. R-0602/21/E, Blatt 1) im Gemeindeamt durch sechs Wochen (03.07.2025 bis 14.08.2025) hindurch zur allgemeinen Einsicht aufgelegt. Die ÖROP-Änderung umfasst jeweils einen Änderungspunkt (ÄP 1, Widmung von BKN-2,2 anstelle von BW) im Flächenwidmungsplan. Mittels Schreiben der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht (RU1, Amt der NÖ Landesregierung) vom 11.09.2025 (RU1-R-223/047-2024), wurde die Mitteilung der Landesregierung gemäß § 24 (5) NÖ ROG 2014 (Gutachten der Amtssachverständigen für Raumordnung, BD4-OR-223/002-2025 v. 09.09.2025) übermittelt. Dabei wurde aus raumordnungsfachlicher Sicht ein Änderungs- bzw. Präzisionsbedarf erkannt. Der Änderungsanlass und die Planungsmotivation sind schlüssig und nachvollziehbar dargelegt, für eine abschließende raumordnungsfachliche Beurteilung sind jedoch noch Ergänzungen hinsichtlich der Änderung der Widmungsart, der technischen Voraussetzungen sowie der Verkehrs- und Umweltaspekte erforderlich.

Mittels o. a. Schreiben der Abt. RU1 (RU1-R-223/047-2024) v. 11.09.2025 wurde zudem das Gutachten des Sachverständigen für Naturschutz (08.09.2025) übermittelt, in dem den Ergebnissen und Angaben im Erläuterungsbericht naturschutzfachlich vollinhaltlich zugestimmt wird.

Während der öffentlichen Auflage sind keinerlei Stellungnahmen eingegangen.

Bei der Beschlussfassung der ÖROP-Änderung durch den Gemeinderat sind nachfolgende Anmerkungen zu berücksichtigen:

**Ad Änderungspunkt 1, Widmung von BKN-2,2 anstelle von BW:****Erforderliche Ergänzungen gem. o. a. Gutachten, BD4-OR-223/002-2025, Abteilung Umwelt- und Anlagentechnik (Abt. BD4):**Raumordnungsfachliche Kriterien

Aus den Auflageunterlagen geht nicht hervor, aus welchen Gründen die Änderung der Widmungsart angestrebt wird und ob der gegenständliche Bereich die Kriterien eines Kerngebiets erfüllt.

Technische Voraussetzungen

Hinsichtlich der kleinflächigen Überlagerung mit einer gelben Klasse gem. Gefahrenhinweiskarte (GHK) für Rutschprozesse lag eine Stellungnahme des Geologischen Diensts bis zum Beginn der öffentlichen Auflage nicht vor.

Gemäß Stellungnahme der Abteilung Wasserwirtschaft (WA2, 17.12.2024) sind bezüglich der Überlagerung mit dem Altstandort „Austria Tabakwerke AG, Werk Hainburg, vorm. Österreichische Tabakregie“ weitere Untersuchungen nötig, um den Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung zu beurteilen bzw. auszuräumen oder Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen zu setzen.

Verkehrsaspekte

Die verkehrlichen Auswirkungen wurden grundsätzlich nachvollziehbar abgeschätzt, wobei laut Statistik Austria die tatsächliche durchschnittliche Haushaltsgröße in Hainburg (2023) bei 2,26 Personen und nicht, wie im Rahmen der Auflageunterlagen angenommen, bei 2,07 Personen liegt. Diese Abweichung hat jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Verkehrsqualität.

Der zuständige ASV für Verkehrstechnik vom Gebietsbauamt beurteilt die Stellungnahme des ZT-Büro Paikl als grundsätzlich nachvollziehbar, es wird jedoch eine ergänzende Abschätzung der möglichen Auswirkungen der geplanten Widmungsänderung auf die Ausfahrten zur B9 als erforderlich erachtet.

Umweltaspekte

Nördlich des Gebiets verläuft eine Bahnstrecke in Hochlage. In den Unterlagen wird auf ein lärmtechnisches Gutachten von 2019 (ZT-Büro Dr. Kirisits) verwiesen, das nicht beigelegt wurde. Ebenso ist nicht dokumentiert, ob sich der Bahnverkehr seit der Widmungsänderung 2019 verändert hat. Diesbezüglich sind Ergänzungen notwendig.

**Stellungnahme Ortsplaner:**Raumordnungsfachliche Kriterien – Widmungsart Bauland Kerngebiete für nachhaltige Bebauung

*Im Erläuterungsbericht zur Änderung des Flächenwidmungsplans (R-0602/21/E) wurde die Umwidmung von Bauland-Wohngebiet (BW) in Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN-2,2) wie folgt begründet:*

- *Aufgrund der zentrumsnahen Lage sollen die bestehenden Flächen einer verdichteten, nachhaltigen Bebauung zugeführt werden, wofür eine höhere bauliche Ausnutzung (GFZ > 1) erforderlich ist, die innerhalb der aktuellen Widmung Bauland-Wohngebiet nicht zulässig wäre.*
- *Die Fläche weist eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung (fußläufig zu Kindergarten, Schulen, Hauptplatz, Bahnhöfen und Donauufer) auf und erfüllt damit die raumordnerischen Anforderungen an zentrale Lagen.*

*Die beabsichtigte Änderung der Widmung von Bauland-Wohngebiet (BW) in Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN-2,2) entspricht den gesetzlichen Kriterien für Kerngebiete gemäß § 16 Abs. 1 Z 2 NÖ ROG 2014. Die Fläche liegt im innerstädtischen Bereich in unmittelbarer Nähe zur Altstadt und ist von einer heterogenen Nutzungsmischung aus Wohn-, öffentlichen und kulturellen Einrichtungen umgeben. Südöstlich und östlich grenzen Bauland-Kerngebiet (Kindergarten) und Bauland-Sondergebiet (Kulturfabrik) an, südlich und westlich schließen Wohnnutzungen an. Durch diese Einbindung erfüllt das Areal die raumordnungsfachlichen Voraussetzungen eines Kerngebietes, in dem unterschiedliche Nutzungen in funktionaler und gestalterischer Wechselwirkung bestehen.*

*Der Standort wurde im Rahmen eines regionalen Gestaltungsbeirats und eines darauf aufbauenden Studierendenwettbewerbs mehrfach untersucht. Beide Verfahren bestätigten die Bedeutung des Areals als städtebaulich prägnanten Standort und „Entree zur Stadt“ für vom Donauufer, Radweg oder Bahnhof kommende Besucher. Empfohlen wurde eine verdichtete, nutzungsgemischte Bebauung mit öffentlichem Mehrwert, die das bestehende Nutzungsgefüge fortsetzt und städtebaulich ergänzt. Dementsprechend sprachen sich der Beirat und die Wettbewerbsteilnehmer für die Widmungsart Bauland – Kerngebiet aus, während die Widmungsart Bauland – Wohngebiet als zu restriktiv angesehen wurde. In den Wettbewerbsbeiträgen wurden unter anderem ein Fitnesscenter, Kinderbetreuungseinrichtungen sowie ein Café als mögliche Nutzungen vorgeschlagen.*

*Die vorgesehene Widmung als BKN-2,2 ermöglicht genau diese Nutzungsoffenheit und schafft die rechtlichen Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Innenentwicklung mit urbaner Dichte und flexibler Funktionsvielfalt.*

*Die Fläche war historisch gewerblich genutzt (ehemalige Walzmühle) und wird nun einer wohnbaulich dominierten, jedoch multifunktional nutzbaren Nachnutzung zugeführt. Damit vollzieht sie eine typische*

Transformation innerstädtischer Standorte zu gemischt genutzten Quartieren. Die geplante Bebauung orientiert sich in Maßstäblichkeit und Gestaltung am Ortsbild, eine übermäßige Lärm-, Geruchs- oder Umweltbelastung ist ausgeschlossen.

Insgesamt stellt die Änderung eine sachlich und rechtlich begründete Maßnahme zur Stärkung des Zentrums und zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung dar. Die Fläche erfüllt die Kriterien eines Kerngebietes und trägt wesentlich zur funktionalen Durchmischung, zur städtebaulichen Aufwertung des Donau-Entrees und zur Umsetzung der Ziele des örtlichen Entwicklungskonzepts bei.

#### Technische Voraussetzungen – Überlagerung mit Altstandort

Die beiden Grundstücke sind derzeit Teil des Untersuchungsstandorts „Austria Tabakwerke AG“, zu dem auch umliegende Flächen wie die Kulturfabrik, das Alte Kloster und der Bauhof zählen.

In Fortsetzung der bisherigen Korrespondenz und da ein Abschluss der an ein externes Büro vergebenen Untersuchungen derzeit nicht absehbar ist, fand am 09.10.2025 eine Online-Besprechung mit Vertreter\*innen der Abteilung WA2 sowie des Umweltbundesamtes statt.

Im Rahmen dieser Abstimmung wurde bestätigt, dass bislang keine altlastenrelevanten Informationen vorliegen. Der Stadtgemeinde Hainburg a. d. Donau wurde empfohlen, beim Umweltbundesamt zu beantragen, die beiden Grundstücke aus dem Gesamtstandort herauszulösen und für diese Teilfläche eine Erstabschätzung durchzuführen. Ein entsprechendes Schreiben wurde dem Umweltbundesamt am 14.10.2025 übermittelt. Seitens des Umweltbundesamtes wurde eine zeitnahe Rückmeldung in Aussicht gestellt. Nach positiver Rückmeldung würde die Fläche in der Altlastendatenbank als „erstabgeschätzt“ geführt und damit aus dem Altlastenregime entlassen werden.

Auf Grundlage der bisherigen Erkenntnisse sowie der fachlichen Abstimmungen mit der Abteilung WA2 und dem Umweltbundesamt kann daher die Beschlussfassung der gegenständlichen ÖROP-Änderung empfohlen werden. Für den ÖROP-Genehmigungsbescheid ist die Rückmeldung des Umweltbundesamtes den Beschlussunterlagen beizulegen bzw. gegebenenfalls nachzureichen.

Hinsichtlich der kleinflächigen Überlagerung der Vorhabensfläche mit einer gelben Klasse gem. GHK wird auf die mittlerweile vorliegende Rückmeldung zur Planungskonsultation (BD1-G-174/012-2023) hingewiesen, die eine Unbedenklichkeit der Widmungsmaßnahme bestätigt. Die Stellungnahme liegt den Beschlussunterlagen bei.

#### Verkehrsaspekte

Bezüglich der erforderlichen zusätzlichen Abschätzung der möglichen Auswirkungen der geplanten Widmungsänderung auf die Ausfahrten zur B9 erfolgte eine Ergänzung der verkehrstechnischen Stellungnahme des ZT-Büro Paikl (Verkehrstechnische Stellungnahme – Ergänzung lt Schreiben Amt der NÖ Landesreg. vom 09. September 2025, 30.09.2025). Dabei wurden die Knotenpunkte B9/Bahnstraße, B9/Dorrekstraße und B9/Krülkstraße genauer geprüft. Die drei untersuchten Knoten weisen trotz der prognostizierten geringen Verkehrszuwächse keine verkehrstechnischen oder sicherheitsrelevanten Probleme auf. Die vorhandene Infrastruktur gewährleistet eine ausreichende Leistungsfähigkeit und ausreichende Sichtverhältnisse. Insgesamt wird der zusätzliche Verkehr als unproblematisch beurteilt.

Die ergänzende Stellungnahme liegt den Beschlussunterlagen bei.

#### Umweltaspekte

In den Auflageunterlagen zur ÖROP-Änderung 2019 (BW anstelle von BB) wurde auf Gutachten für vergleichbare Abschnitte entlang der S7 verwiesen. Nach damaliger Rücksprache mit dem Gutachtenersteller konnte aus diesen Unterlagen eine schalltechnische Unbedenklichkeit für die gegenständliche Fläche abgeleitet werden. Die herangezogenen Gutachten betreffen Widmungsfälle bzw. -ansuchen in Bad Deutsch-Altenburg (Schalltechnisches Gutachten Nr. 947/14, 29.01.2014, DI Dr. Kirisits) und Hainburg a. d. Donau (Schalltechnisches Gutachten Nr. 1126/18, 22.10.2018, DI Dr. Kirisits). Die damals angestrebte BW-Widmung wurde genehmigt und die Widmungsart BK weist höhere Lärmgrenzwerte auf als BW.

Seit 2019 haben sich keine lärmrelevanten Änderungen im Bahnbetrieb ergeben. Den Beschlussunterlagen liegen Fahrpläne aus 2017 und Dezember 2024 bei. Daten aus 2019 waren nicht verfügbar. Seit 2017 sind jedoch keine wesentlichen Änderungen erkennbar.

Im Zusammenhang mit dem ggst. raumordnungsfachlichen Gutachten wurde eine abermalige Anfrage an das ZT Büro Dr. Kirisits gestellt. In der Rückmeldung (E-Mail v. 15.10.2025, siehe Beilage) wurden folgende Lärmwerte (Stand 02/2022) bekannt gegeben:

*Zeitraum TAG: 60 dB (Kerngebiet) – 6 m Abstand zur Gleisachse  
55 dB (Wohngebiet) – 11 m Abstand zur Gleisachse*

*Zeitraum NACHT: 50 dB (Kerngebiet) – 3 m Abstand zur Gleisachse  
45 dB (Wohngebiet) – 5 m Abstand zur Gleisachse*

*Die BK-N Widmungsfläche reicht bis zu ca. 5 m an die Gleisachse heran. Durch Festlegungen im Bebauungsplan (vordere Baufluchtlinien entlang Donaulände) ist ein Mindestabstand der Hauptgebäude von rund 8 m zur Gleisachse gewährleistet.*

*Somit kann die aktuelle BK-N Widmung als schalltechnisch unbedenklich eingestuft werden.*

### **Sonstiges**

*Den Beschlussunterlagen wird ein Raumordnungsvertrag gem. §17 Abs. 3 und 4 NÖ ROG 2014 beigelegt, der unter anderem die Umsetzung eines Grünraumkonzepts sowie die Maximalanzahl zulässiger Wohneinheiten regelt.*

Gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 2014 wird der Entwurf des Flächenwidmungsplanes im Gemeindeamt durch sechs Wochen, vom 03. Juli 2025 bis 14. August 2025, hindurch zur allgemeinen Einsicht aufgelegt. Während der Auflagefrist sind keine schriftlichen Stellungnahmen zum Entwurf des Flächenwidmungsplanes eingegangen.

Die beiliegende Verordnung bildet einen wesentlichen Bestandteil des Sitzungsprotokolls.

### **Antrag des Stadtrates:**

Der Gemeinderat möge den geänderten Flächenwidmungsplan mit der Pl.Nr.R-0602/21/E, Blatt 1 vom 11. Juni 2025 in der vorliegenden Art samt beiliegender Verordnung beschließen.

**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungsergebnis:** Mehrstimmig (20 Stimmen dafür (ÖVP, SPÖ, FPÖ),  
1 Gegenstimme – GR Martina Bednar (NEOS))

## **5. Änderung des Bebauungsplanes Hainburg a.d.Donau (ehem. Walzmühle)**

Gemäß §33 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idgF. wurde der Entwurf des Bebauungsplans (Pl. Nr. R-0602/BEB/GES/E8) im Gemeindeamt durch sechs Wochen (03.07.2025 bis 14.08.2025) hindurch zur allgemeinen Einsicht aufgelegt. Der Bebauungsplan ist vom Gemeinderat zu beschließen, wobei rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen hierbei in Erwägung zu ziehen sind.

Gem. §33 Abs. 2 NÖ ROG 2014 hat die Landesregierung der Gemeinde binnen 12 Wochen allfällige Bedenken gegen die Gesetzmäßigkeit des Entwurfs mitzuteilen.

Mittels Schreiben der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht (RU1, Amt der NÖ Landesregierung) vom 12.09.2025 (RU1-BP-223/019-2025) wurde die Stellungnahme des Amtssachverständigen für Bautechnik (BD4-FB-4/102-2025 v. 4.09.2025) übermittelt, in der eine Ergänzung der Maßangaben als erforderlich erachtet wird.

Die Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht schließt sich diesen Bedenken an und hat sie in ihre Mitteilung über allfällige Bedenken gegen die Gesetzmäßigkeit des Entwurfs (RU1-BP-223/019-2025) aufgenommen.

Zudem wird in der genannten Mitteilung (RU1-BP-223/019-2025) darauf hingewiesen, dass aufgrund der Übernahme der Änderungen des Flächenwidmungsplans in den Bebauungsplan die bereits im Schreiben zur ÖROP-Änderung vom 11.09.2025 (RU1-R-223/047-2024) dargelegten Bedenken bestehen.

Während der öffentlichen Auflage sind keinerlei Stellungnahmen eingegangen.

Bei der Beschlussfassung der ÖROP-Änderung durch den Gemeinderat sind nachfolgende Anmerkungen zu berücksichtigen:

### **Ad Änderungspunkt 1:**



Ausführungen zur Änderung der Widmungsart, zu den technischen Voraussetzungen sowie zu den Verkehrs- und Umweltaspekten erforderlich.

**Stellungnahme Ortsplaner:**

*Die entsprechenden Bedenken wurden bereits in der Beschlussempfehlung zur korrespondierenden ÖROP-Änderung umfassend behandelt. Es wird daher auf die Beschlussempfehlung zum ÖROP-Verfahren verwiesen (RU1-R-223/047-2024, Plan Nr. R-0602/21/E, Blatt 1).*

**Sonstiges**

*Den Beschlussunterlagen wird ein Raumordnungsvertrag gem. §17 Abs. 3 und 4 NÖ ROG 2014 beigelegt, der unter anderem die Umsetzung eines Grünraumkonzepts sowie die Maximalanzahl zulässiger Wohneinheiten regelt.*

*Im Zuge der Beschlussfassung über die gegenständliche Änderung werden sämtliche Planblätter des Bebauungsplans neu dargestellt, um den aktuellen Stand des Flächenwidmungsplans kenntlich zu machen.*

Gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 2014 wird der Entwurf des Bebauungsplanes im Gemeindeamt durch sechs Wochen, vom 03. Juli 2025 bis 14. August 2025, hindurch zur allgemeinen Einsicht aufgelegt. Während der Auflagefrist sind keine schriftlichen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes eingegangen.

Die beiliegende Verordnung bildet einen wesentlichen Bestandteil des Sitzungsprotokolls.

**Antrag des Stadtrates:**

Der Gemeinderat möge den geänderten Bebauungsplan mit der Pl.Nr.R-0602/BEB/GES/E8, Blatt 1 vom 30. Juni 2025 in der vorliegenden Art samt beiliegender Verordnung beschließen.

**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungsergebnis:** Mehrstimmig (19 Stimmen dafür (ÖVP, SPÖ, FPÖ),  
1 Stimmenthaltung – STR Thomas Graf (SPÖ),  
1 Gegenstimme – GR Martina Bednar (NEOS))

**6. Vereinbarung gem. § 17Abs.3 NÖ ROG 2014 (ehem. Walzmühle)**

In der Sitzung des Gemeinderates vom 30. Oktober 2025 soll die Änderung des Bebauungsplanes und des örtlichen Flächenwidmungsplanes Hainburg a.d.Donau – ehem. Walzmühle beschlossen werden.

Mit der vorliegenden Vereinbarung verpflichtet sich die TG Vista Danubia GmbH und Herr Gültekin Tegmen aus Anlass der Änderung des Bebauungsplanes und des Flächenwidmungsplanes zu Maßnahmen zur Verbesserung der Baulandqualität, zur Verbesserung der Siedlungsstruktur und Einhaltung eines Grünraumkonzeptes hinsichtlich der im Vertrag genannten Grundstücke der ehem. Walzmühle. Der Entwurf der Vereinbarung liegt dem Aktenvermerk bei.

**Antrag des Stadtrates**

Der Gemeinderat möge die Vereinbarung gemäß § 17 NÖ ROG 2014 unter Beitritt der TG Vista Danubia GmbH und Herr Gültekin Tegmen in der beiliegenden Form beschließen.

Der Entwurf der Vereinbarung bildet einen wesentlichen Bestandteil des Sitzungsprotokolls.

**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungsergebnis:** Mehrstimmig (20 Stimmen dafür (ÖVP, SPÖ, FPÖ),  
1 Gegenstimme – GR Martina Bednar (NEOS))

g. u. g.

Der Schriftführer:

Der Vorsitzende:

.....

.....

Die Richtigkeit des vorstehenden Protokolls bestätigen namens der im  
Gemeinderat vertretenen Fraktionen:

.....

.....

.....

.....