

MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 21 A

MA 21 A - Plan Nr. 8424

Wien, 25. November 2024

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes
und des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen
Höhenstraße und dem Linienzug 1-3 im
19. Bezirk, Kat. G. Grinzing

Beilagen:

Antrag und Plan 1:2000

Erläuterungsbericht 1 – ÖA/BV

für ein Verfahren gemäß § 2 der Bauordnung (BO) für Wien zur Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes.

Lage und Charakteristik des Plangebiets

Das rund 9 ha große Plangebiet befindet sich im 19. Wiener Gemeindebezirk nordwestlich vom ehemaligen Ortskern Grinzing im Wienerwald. Es liegt direkt an der Höhenstraße am Reisenberg, welcher heute vor allem als Cobenzl bekannt ist. Nordwestlich des gegenständlichen Gebietes liegt der größtenteils bewaldete Latisberg, südlich der Höhenstraße dominieren hingegen Weinberge. Das Gebiet charakterisiert sich durch seine erhöhte Lage, welche einen weiten Ausblick über Wien ermöglicht.

Historische Entwicklung

Das Areal war seit dem 16. Jahrhundert im Besitz des Jesuitenordens, bis dieser 1773 aufgelöst wurde. Johann Phillip Graf Cobenzl erwarb daraufhin das Gelände und ließ nördlich des Plangebiets ein Schloss mit einem großen Landschaftsgarten errichten.

Im Jahr 1893 wurde dem Wiener Gemeinderat der Vorschlag für einen „Volksring“ um das bebaute Stadtgebiet vorgelegt. Im Jahr 1905 wurde die Herstellung eines Wald- und Wiesengürtels vom Gemeinderat einstimmig beschlossen. Um den Wienerwald als Naherholungsgebiet zu sichern und eine weitere Siedlungstätigkeit zu verhindern, kaufte die Stadt Wien 1907 große Teile des Wienerwaldes und so auch das gesamte Areal des Plangebiets auf und errichtete neben dem bereits bestehenden Gutshof (Meierhof) ab 1910 ein pavillonartiges Café-Restaurant und eine Meierei. Zusammen mit dem Wald- und Wiesengürtel wurde auch die Errichtung der Höhenstraße beschlossen, mit ihrem Bau jedoch erst 1932 begonnen. Der Abschnitt vom Cobenzl über den Kahlenberg bis zum Leopoldsberg wurde von 1934 bis 1937 errichtet. Damit wurde zum einen die Gartenanlage maßgeblich zerstört, zum anderen aber auch eine Erschließung durch Linienbusse geschaffen.

Im Zweiten Weltkrieg wurde das Schloss zum Teil zerstört und schließlich 1966 aufgrund seines fortschreitenden Verfalls abgerissen. In den 1950er Jahren wurde die Anlage um das vor dem Café-Restaurant liegende Rondell-Café erweitert. 2017 startete ein Architekturwettbewerb für die Sanierung des Café-Restaurants (heute unter anderem als „Schlosscafé“ oder „Schloss Cobenzl“ bezeichnet) sowie Neuerrichtung des Rondell-Cafés und Erweiterung um ein Veranstaltungsgebäude. 2023 kam es zur vollständigen Fertigstellung dieses Projektes.

Der hinter dem Café-Restaurant gelegene Gutshof ging ebenfalls 1907 in den Besitz der Stadt Wien über und wurde weiterhin als landwirtschaftlicher Betrieb für Ackerbau und Milchwirtschaft geführt. In den 1980er Jahren wechselte der betriebliche Schwerpunkt auf Weinbau, weshalb eine Umbenennung in „Weingut Cobenzl“ erfolgte. Seit 2003 existiert darüber hinaus im Norden das „Landgut Cobenzl“, ein Erlebnisbauernhof mit Freizeit- und Bildungsprogramm für Kinder und Jugendliche.

Gebietsdaten

Im Plangebiet und seinem Umfeld wohnen 13 Personen. Dem Plangebiet selbst kann keine bestimmte Anzahl an wohnhaften Personen zugeordnet werden. (Kleinräumige WBR Daten, Abteilung für Wirtschaft, Arbeit und Statistik, 2022). Das gesamte Zählgebiet umfasst 223 Arbeitsstätten mit 483 Beschäftigten, wovon jedoch nur ein kleiner Anteil innerhalb des Plangebiets beschäftigt ist.

Gegebenheiten im Plangebiet

Bau- und Nutzungsbestand:

Im Plangebiet befinden sich mehrere Gebäude, die in drei verschiedene Bereiche unterteilt werden können. Im Süden liegt auf der ONr. 92-94 die „Weitsicht Cobenzl“. Sie umfasst das um 1910 errichtete schlossartige Café-Restaurant, das Meierei-Gebäude sowie die 2022 fertiggestellten Neubauten Panoramahaus und Rondell-Café. Das Areal wird für gastronomische Zwecke und als Eventlocation genutzt. Nördlich angrenzend liegt der ehemalige Meierhof, in dem das „Weingut Cobenzl“ eingerichtet wurde. In diesem Bereich befindet sich neben den Betriebsflächen des Weingutes ein weiterer Gastronomiebetrieb („Waldgrill Cobenzl Gastro“). Die restlichen Gebäude mit der ONr. 95A werden vorwiegend für land- und forstwirtschaftliche Zwecke genutzt. Der dritte Bereich umfasst das 2003 eröffnete Landgut Cobenzl mit der ONr. 96A. Dort werden Kindern und Jugendlichen Einblicke in die landwirtschaftliche Tierhaltung geboten. Dessen Baulichkeiten umfassen ein Hauptgebäude mit Shop und Vermittlungsräumen, Lager sowie auf dem Gelände verteilte Groß- und Kleintierstallungen. Außerdem im Plangebiet situiert ist eine öffentliche Toilette in der Nähe der Bushaltestelle „Cobenzl Parkplatz“.

Freiflächen und Grünräume:

Das Plangebiet liegt auf dem Reisenberg (Cobenzl), eine etwa 382 m hohe Erhebung des Kahlengebirges. Umgeben ist es überwiegend von Wald- und Wiesenflächen sowie Weinbergen. Sowohl die ausgleichende Wirkung des Waldes auf das Stadtklima als auch seine Funktion als Erholungsgebiet sind von hohem öffentlichen Interesse. Der Cobenzl ist Ausgangspunkt für Spaziergänge und Wanderrouten wie dem „Rundumadum-Wanderweg“ und dem Stadtwanderweg 2. Das Gelände fällt von Nordwesten nach Südosten ab, wodurch von mehreren Standpunkten ein attraktiver Ausblick auf die Stadt ermöglicht wird.

Die Gebäude der Weitsicht- und des Weinguts Cobenzl werden überwiegend von ausgestalteten Grünflächen umgeben, während die Randzonen des Plangebiets und ein Teil des Landguts Cobenzl vor allem durch Waldflächen und Wiesen charakterisiert sind.

Eigentumsverhältnisse:

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Eigentum der Stadt Wien. Bis auf die Verkehrsflächen, welche von der Abteilung für Straßenverwaltung und Straßenbau (MA 28) verwaltet werden, sind alle weiteren Flächen in Verwaltung der Abteilung für Klima, Forst- und Landwirtschaftsbetrieb (MA 49).

Infrastruktur:

Der Cobenzl ist mit Kanal, Wasser-, Strom- und Gasleitungen versorgt. Durch die Nutzung als Naherholungsraum sind die Einrichtungen vor Ort überwiegend dem Ausflugstourismus zuzuordnen.

Verkehrssituation:

Das Plangebiet ist vorrangig durch die Höhenstraße und die in ihr mündende Cobenzlgasse verkehrlich erschlossen. Der Cobenzl wird vom Bahnhof Heiligenstadt (U-Bahnlinie U4, diverse Regional- und Schnellbahnlinien) aus mit der Buslinie 38A angefahren. Von Neuwaldegg (Straßenbahnlinie 43) aus ist der Cobenzl über die Buslinie 43A erreichbar, welche allerdings während des Winterfahrplans nur am Wochenende die Haltestelle „Cobenzl Parkplatz“ anfährt. Für den motorisierten Individualverkehr steht auf dem Plangebiet ein Parkplatz mit rund 100 Pkw-Stellplätzen zur Verfügung.

Umweltsituation

Der Grünflächenanteil ist aufgrund der Lage im Wald- und Wiesengürtel sehr hoch. Lediglich der Parkplatz am Cobenzl weist eine fast vollständig versiegelte Fläche in einem größeren Umfang auf. Die Vegetation des Wienerwalds wirkt als Kaltluftproduktionsstätte, wodurch das Klima am Cobenzl im Vergleich zum dicht verbauten Stadtgebiet kühler ist. Dementsprechend dient der Wienerwald bei städtischer Überhitzung in Folge des Klimawandels als beliebter Zufluchtsort zur Abkühlung.

Das Plangebiet liegt gemäß Verordnung der Wiener Landesregierung (LGBl. 21/1990) zur Gänze im Landschaftsschutzgebiet Döbling und in der Pflegezone des Biosphärenparks Wienerwald. Zudem sind mehrere Baumgruppen und eine Edelkastanie als Naturdenkmäler geschützt.

Rechtslage

Bisherige und derzeit bestehende Zielsetzungen bzw. Festlegungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes:

Derzeit ist im Plangebiet folgendes Plandokument gültig: 7714 (Gemeinderatsbeschluss vom 05. Oktober 2006).

Im gesamten Gebiet wurde die Grünlandwidmung Schutzgebiet/Wald- und Wiesengürtel festgelegt. Das Weingut Cobenzl ist entsprechend seiner Nutzung als Schutzgebiet/Wald- und Wiesengürtel/landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen. Es wurden bebaubare Flächen und Beschränkungen der Gebäudehöhen sowie Beschränkungen der höchsten Punkte der zur

Errichtung gelangenden Dächer ausgewiesen. Zum Teil dürfen Bauten für die forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege Wohnräume enthalten.

Übergeordnete Konzepte

Die Stadt Wien verfolgt mit der **Smart Klima City Strategie Wien** unter anderem das Ziel, bis 2040 die Stadt Wien klimaneutral zu machen. In verschiedenen Bereichen, wie etwa Gebäude, Energieversorgung, Zero Waste und Kreislaufwirtschaft werden die bisherigen Ziele an dieses neue Leitbild angepasst. Ein Fokus wird dabei auch auf die Anpassung an den Klimawandel gelegt, wie etwa durch die Fassaden- und Flachdachbegrünung. Dazu ist der fossile Energieverbrauch deutlich zu reduzieren und schrittweise auf erneuerbare Energie umzustellen. Dementsprechend sollte der Wärme- und Kältebedarf speziell von Neubauten nur minimale CO₂-Emissionen verursachen.

Ausgehend von den städtischen Klimazielen der Stadt gibt der **Wiener Klimafahrplan** vor, in welchen großen Handlungsbereichen Instrumente entwickelt und Maßnahmen ergriffen werden müssen, um den Treibhausgasausstoß einzubremsen und die Wiener*innen vor den unvermeidbaren Folgen des Klimawandels zu schützen. Zu den wirkungsmächtigsten und daher prioritär zu setzenden Maßnahmen zählen unter anderem der massive Ausbau alternativer Energien, die Senkung des Energieverbrauchs, die Förderung einer zukunftsfähigen Wärme- und Kälteversorgung, die Umsetzung moderner Mobilität sowie eine klimaneutrale Abfallwirtschaft. Diese sind bei städtebaulichen Entwicklungen zu berücksichtigen.

Aus dem **Stadtentwicklungsplan 2025 (STEP 2025)** ergibt sich eine Vielzahl an energierelevanten Planungsaufgaben, wie etwa die Einbeziehung der Energieraumplanung in laufende Planungsprozesse sowie die Erstellung und Umsetzung von Energiekonzepten für neue Stadtteile und Quartiere.

Das Leitbild des Stadtentwicklungsplans 2025 sieht keine größeren städtebaulichen Entwicklungen im gegenständlichen Planungsgebiet vor.

Das Gebiet wird gemäß **Fachkonzept Grün- und Freiräume** als walddominierte Landschaft bezeichnet. Der Wienerwald ist durch seine ökologische und stadtklimatische Bedeutung langfristig für den Erhalt der Lebensqualität in der Stadtregion zu sichern. Landwirtschaftliche Nutzungen sind ebenfalls als bedeutende wirtschaftliche und kulturelle Bestandteile der Stadt bestmöglich zu erhalten.

Laut **Leitbild Grünräume** ist das Plangebiet zur Gänze als „Wiener Immergrün“ definiert, wodurch die Grünflächen dauerhaft zu sichern sind. Gebäude dürfen ausschließlich für Erholungszwecke und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen errichtet werden.

Im **Fachkonzept Mobilität** wird vor allem die Förderung von Zufußgehen, Radfahren und des Öffentlichen Verkehrs zum Ziel gesetzt, um ökologische, faire und effiziente Mobilität sicherzustellen. Für die Stadtrandbezirke ist dies von besonderer Relevanz, da hier der motorisierte Individualverkehr aufgrund der lockeren Stadtstruktur einen höheren Anteil besitzt. In diesen Gebieten kann unter anderem die Gestaltung der Haltestellen dazu beitragen den öffentlichen Verkehr zu attraktiveren.

Das **Fachkonzept Öffentlicher Raum** erstellt eine gesamtheitliche Betrachtung des Öffentlichen Raums als für alle zugänglicher Aufenthalts-, Verkehrs- und Grünraum. In diesem Sinn wird unter anderem gefordert Straßenraum nicht ausschließlich als Verkehrsfläche zu betrachten, sondern als vielfältig nutzbare Freifläche. Daher ist bei der Gestaltung von öffentlichen Räumen auf hohe Aufenthaltsqualitäten und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel Wert zu legen. Die getroffenen Maßnahmen beziehen sich vorrangig auf den städtischen Raum und sind daher im Wald- und Wiesengürtel nicht von wesentlicher Bedeutung.

Das **Fachkonzept Energieraumplanung** sowie die darin dargestellten „Leitlinien der städtischen Energieplanung für Neubaugebiete“ stellen eine relevante Planungsgrundlage dar. In Abhängigkeit von der Größe von Neubauentwicklungen und der Tatsache ob ein Energieraumplan in diesem Bereich vorliegt, werden Aussagen zur Anwendung der „Leitlinien der städtischen Energieplanung für Neubaugebiete“ getroffen.

Die **Wiener Wald- und Wiesen-Charta** schließt an die Planungen des Wiener Grüngürtels unmittelbar an und erweitert sie für künftige Entwicklungen. Die Charta enthält 12 Leitsätze mit entsprechenden Erläuterungen und beispielhaften Schlüsselmaßnahmen für die großen grünen Landschaftsräume in und um Wien. Diesbezüglich werden beispielhaft folgende Schlüsselmaßnahmen genannt: Sicherung des Grünraumanteils, Fortsetzung des Schutzprogrammes "Netzwerk Natur" und Renaturierung von Fließgewässern.

Das Plangebiet ist der Pflegezone des **Biosphärenparks Wienerwald** zugeordnet. Das Biosphärenpark-Konzept der UNESCO ist ein internationales Schutz- und Entwicklungsinstrument für Regionen mit hohen Naturwerten. Ziel ist es, den Schutz der biologischen Vielfalt, das Streben

nach wirtschaftlicher und sozialer Entwicklung und die Erhaltung kultureller Werte miteinander nachhaltig umzusetzen.

Der **Urban Heat Island – Strategieplan Wien** gibt Auskunft über die sommerliche Hitzebelastung für das Wiener Stadtgebiet und führt entsprechende Maßnahmen an, um dieser entgegenzuwirken. Der Wienerwald, in dem sich das Plangebiet befindet, spielt eine wesentliche Rolle für die Kühlung der Stadt. Daher sollen hier Kaltluftproduktionsflächen erhalten bleiben. Bei Bebauungen ist auf eine gute Luftzirkulation und helle Oberflächen zu achten.

Im **agrarstrukturellen Entwicklungsplan für Wien 2024** wurden die bisherigen Entwicklungen der Wiener Landwirtschaft festgehalten und folgende Leitziele definiert: Die Erhaltung (Sicherung) der Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen Wiens in Übereinstimmung mit der Grünraumplanung sowie der weitere Ausbau einer regionalen, nachhaltigen, umwelt- und klimaschonenden landwirtschaftlichen Produktion, mit besonderem Augenmerk auf eine biologische Wirtschaftsweise. Es wird zwischen sechs Teilgebieten unterschieden, wobei der südlich an das Plangebiet grenzende Bereich dem Teilgebiet „Weinbaugebiet Döbling“, konkreter dem Weinbaugebiet Grinzing-Reisenberg zugeordnet ist und überwiegend weinbaulich genutzt wird.

Maßgebliche Entwicklungen und Planungen

In Übereinstimmung mit den Zielsetzungen der übergeordneten Planungskonzepte soll weiterhin besonderes Augenmerk auf die Erhaltung des Wienerwaldes sowie der angrenzenden Offenlandschaft gelegt und eine Zersiedlung hintangehalten werden.

Das Areal des ehemaligen Café-Restaurants am Cobenzl hat eine über 100 Jahre alte Tradition als Ausflugsziel für die Erholung suchende Wiener Bevölkerung. Da die in die Jahre gekommene Substanz nur mehr in einem geringen Ausmaß genutzt wurde, sollte eine zeitgemäße bauliche Entwicklung das Areal reaktivieren und den für Freizeitaktivitäten und Ausflugstourismus etablierten Standort aufwerten. Hierfür wurde ein EU-weiter Realisierungswettbewerb ausgeschrieben, bei dem der Entwurf von Realarchitektur und mostlikely architecture gewann und zur Umsetzung beauftragt wurde.

Das Weingut Cobenzl spielt für den Erhalt der charakteristischen Weinbau-Kulturlandschaft in Döbling und anderen Bereichen der Stadt als Bewirtschafter großer Weingärten eine wesentliche

Rolle. Da dessen Weinbauflächen in den letzten Jahren kontinuierlich zugenommen haben, wuchs auch der Betrieb, wodurch Erweiterungen der Produktionsbedingungen am Weingut selbst notwendig wurden.

Die dargestellten Entwicklungen und Planungen stellen die wichtigen Rücksichten gemäß § 1 Abs. 4 der BO für Wien dar, die für eine Bearbeitung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes im gegenständlichen Gebiet sprechen.

Ziele der Bearbeitung

Mit der vorliegenden Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes werden daher insbesondere folgende Ziele bzw. Entwicklungen im Plangebiet angestrebt:

- Erhaltung, beziehungsweise Herbeiführung von Umweltbedingungen, die gesunde Lebensgrundlagen, insbesondere für Wohnen, Arbeit und Freizeit, sichern, und Schaffung von Voraussetzungen für einen möglichst sparsamen und ökologisch sowie mit dem Klima verträglichen bzw. dem Klimawandel entgegenwirkenden Umgang mit Energieressourcen und anderen natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem Grund und Boden;
- Vorsorge für der Erholung und dem Mikroklima dienende Grün- und Wasserflächen, insbesondere des Wald- und Wiesengürtels, und Erhaltung solcher Flächen;
- Erhaltung des Wienerwaldes;
- Sicherstellung der zeitgemäßen Rahmenbedingungen für die Stellung Wiens als Bundeshauptstadt, als Standort internationaler Einrichtungen und Organisationen, als Konferenz- und Wirtschaftsstandort sowie Sicherstellung der zeitgemäßen Rahmenbedingungen für den Fremdenverkehr;
- Vorsorge für angemessene, der Land- und Forstwirtschaft dienende Grundflächen;
- Berücksichtigung der Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens;
- Förderung der nachhaltigen Nutzung natürlicher Ressourcen.

Dabei soll auf die im § 1 Abs. 2 der BO für Wien, insbesondere auf die in den Ziffern 4, 6, 7, 11, 13, 15 und 18 angeführten Ziele Bedacht genommen werden.

Festsetzungen

Um die angeführten Ziele zu erreichen, werden unter Bedachtnahme auf den Bau- und Nutzungsbestand sowie auf die bau- und liegenschaftsrechtliche Situation folgende Festsetzungen vorgeschlagen:

Zur Sicherung der weitläufigen Wald- und Wiesenflächen des Wienerwaldes soll in Übereinstimmung mit dem Gemeinderatsbeschluss aus dem Jahr 1905 das gesamte Plangebiet weiterhin als Grünland/Schutzgebiete/Wald- und Wiesengürtel vorgeschlagen werden. Gemäß dem oben angeführten Gemeinderatsbeschluss ist im Bereich des Wald- und Wiesengürtels kein Bedürfnis nach öffentlichen Straßen vorhanden. Die Höhenstraße gilt als Privatstraße der Gemeinde Wien. Sie und alle weiteren Verkehrsflächen wie auch der Cobenzl Parkplatz werden daher nicht gesondert ausgewiesen.

Für die mit **BB1** bis **BB5** bezeichneten und als Grünland/Schutzgebiet/Wald- und Wiesengürtel vorgeschlagenen Grundflächen soll die Errichtung von Bauwerken für die in freier Natur Erholung suchende Bevölkerung zulässig sein. Damit soll der Gebäudebestand und dessen Nutzung zur Erhaltung des Cobenzls als Ausflugsziel gesichert werden.

Um die bauliche Ausnutzbarkeit im Wald- und Wiesengürtel gering zu halten und Zubauten größeren Ausmaßes zu verhindern sollen diese Flächen bestandsorientiert ausgewiesen werden und entsprechend folgende Höhenbeschränkungen vorgeschlagen werden:

- Für die mit **BB1** bezeichneten Grundflächen wird die Gebäudehöhe mit höchstens 3 m und der oberste Abschluss des Daches mit höchstens 2 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe vorgeschlagen.
- Für die mit **BB2** bezeichneten Grundflächen wird die Gebäudehöhe mit höchstens 4,5 m und der oberste Abschluss des Daches mit höchstens 4,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe vorgeschlagen.
- Für die mit **BB3** bezeichneten Grundflächen wird die Gebäudehöhe mit höchstens 7,5 m und der oberste Abschluss des Daches mit höchstens 4,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe vorgeschlagen.
- Für die mit **BB4** bezeichneten Grundflächen wird die Gebäudehöhe mit höchstens 233 m über Wiener Null und der oberste Abschluss des Daches mit höchstens 237 m über Wiener Null vorgeschlagen.
- Für die mit **BB5** bezeichneten Grundflächen wird die Gebäudehöhe mit höchstens 230 m über Wiener Null und der oberste Abschluss des Daches mit höchstens 231 m über Wiener Null vorgeschlagen.

Für die mit **BB4** und **BB5** bezeichneten Grundflächen wird eine Höhenbeschränkung mit Bezug auf Wiener Null vorgeschlagen, da sich diese Bereiche in einer Hanglage befinden und somit das angrenzende Gelände zum Teil deutlich unterschiedliche Bezugshöhen aufweisen würde.

Für den Bereich „Weitsicht Cobenzl“ wird Folgendes vorgeschlagen:

Die als **BB3** bezeichneten Grundflächen sollen bestandsorientiert ausgewiesen werden, um den Bestand sicherzustellen. Bisher als bebaubar ausgewiesene Flächen, welche nicht mehr bebaut sind, sollen entfernt werden. Die als **BB1** bezeichnete Grundfläche wird erstmals als bebaubar vorgeschlagen, um den Bestand eines historischen Glashauses sicherzustellen. Die mit **BB4** und **BB5** bezeichneten Grundflächen sollen ebenfalls dem Bestand entsprechend ausgewiesen werden.

Für den Bereich „Weingut Cobenzl“ wird Folgendes vorgeschlagen:

Es wird weiterhin eine der Nutzung entsprechende Widmung als Grünland/Schutzgebiete/Wald- und Wiesengürtel/landwirtschaftliche Nutzung vorgeschlagen. Im südwestlichen und nordöstlichen Bereich soll diese Widmung zur Vorsorge der betrieblichen Nutzbarkeit ausgeweitet werden. Ein im Norden liegender Bereich, welcher für den landwirtschaftlichen Betrieb nicht erforderlich ist, soll stattdessen als Grünland/Schutzgebiet/Wald- und Wiesengürtel ausgewiesen werden. Für die mit **BB6** bezeichnete und als Grünland/Schutzgebiet/Wald- und Wiesengürtel vorgeschlagene Grundfläche soll die Errichtung von Bauwerken für die widmungsgemäße Nutzung und Pflege zulässig sein. Die Errichtung von Wohnräumen in Gebäuden für die forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege soll ebenfalls zulässig sein, um eine zeitgemäße forstwirtschaftliche Nutzung sicherzustellen. Die mit **BB2** bezeichnete und von einem Gastronomiebetrieb genutzte Fläche im Osten soll zur Vorsorge betrieblicher Erweiterungen aufgrund steigender Besucherfrequenzen um das bisher ausgesparte östliche Eck erweitert werden.

Für den Bereich „Landgut Cobenzl“ wird Folgendes vorgeschlagen:

Die als **BB1** bezeichneten Grundflächen sollen an den Bestand angepasst werden. Die als **BB2** bezeichnete Grundfläche, auf der sich ein historisches Gebäude befindet, soll zum Schutz des Bestandes fortgeschrieben werden.

Die als **BB1** bezeichnete Grundfläche im Nahbereich der Bushaltestelle, auf der sich eine öffentliche Toilettenanlage befindet, wird zur Sicherstellung dieser Infrastruktur für die Erholung suchende Bevölkerung erstmals vorgeschlagen.

Umwelterwägungen

Es ist nicht zu erwarten, dass aufgrund des vorliegenden Planes Projekte entstehen werden, die gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000, BGBl. Nr. 697/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 26/2023, einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind. Europaschutzgebiete (§ 22 des Wiener Naturschutzgesetzes) werden vom vorliegenden Plan nicht berührt.

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 1a BO für Wien ist daher nicht erforderlich.

Auf Grund des Umstandes, dass der beabsichtigte Plan überwiegend dem vorhandenen Bau- und Nutzungsbestand entspricht und die durch den Plan ermöglichten Nutzungen und Bebauungen überwiegend bereits realisiert sind bzw. nur geringe zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten bestehen, können durch den Plan voraussichtlich nur geringfügige Auswirkungen auf den bestehenden Umweltzustand eintreten.

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 1b BO für Wien ist daher nicht erforderlich.

Nach Abschluss des Verfahrens gemäß § 2 der Bauordnung für Wien könnte der in Beilage 1 enthaltene Antrag der beschlussfassenden Körperschaft vorgelegt werden.

Sachbearbeiter:
Dipl.-Ing. Jens Sonderegger
Tel: +43 1 4000 88535

Der Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Dr. Bernhard Steger

Dipl.-Ing. Dominic Lichtenberger
Tel: +43 1 4000 88537