



MARKTGEMEINDE ST. PETER IN DER AU

ABÄNDERUNG DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES (FLÄCHENWIDMUNGSPLAN)

ÄNDERUNGSANLASS PLANUNG

612/2020
19.10.2020
fwaanlass_2328

A. ALLGEMEINES

A1. Stand der Örtlichen Raumordnung in St. Peter in der Au

Das Örtliche Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde St. Peter in der Au besteht aus einem Flächenwidmungsplan, einem örtlichen Entwicklungskonzept, samt Grundlagenforschung, welches 2013 zum ersten Mal verordnet wurde, sowie einem Verordnungstext.

Der Flächenwidmungsplan und das örtliche Entwicklungskonzept sind digital und basieren auf der DKM mit Stand 2020. Der Austausch der Plangrundlage wurde im Zuge der vorliegenden Änderung vorgenommen (vormals DKM 2016). Der aktuelle Gebäudebestand wird planlich anhand der Bauführungen, die noch nicht in die DKM Eingang gefunden haben nachgeführt, sodass eine aktuelle Flächenbilanz errechnet werden kann. Die letzte Änderung des Flächenwidmungsplanes wurde am 24.06.2019 vom Gemeinderat beschlossen.

Diese nun zur Auflage vorliegende Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes betrifft den Flächenwidmungsplan in 30 Punkten.

Den Änderungsunterlagen wird eine aktualisierte Flächenbilanz, die den derzeitigen Gebäudebestand berücksichtigt, beigelegt (Vergleich vor und nach der Änderung).

A2. Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren, Baulandbilanz

Gemäß § 25 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes sind für das Verfahren zur Änderung örtlicher Raumordnungsprogramme die Themen Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz aufzuarbeiten, soweit dies nicht in einem verordneten Entwicklungskonzept enthalten ist.

Bevölkerungsentwicklung

Die Grundlagenforschung, die im Zuge der Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes durchgeführt wurde, behandelt das Thema Bevölkerungsentwicklung ausführlich. Es wurde auch eine Bevölkerungsprognose durchgeführt, die für das Jahr 2031 von einer Bevölkerungszahl von ca. 5.470 Einwohnern ausgeht.

Betrachtet man die Entwicklung der Bevölkerungszahl der letzten Dekaden und setzt einen linearen Trend voraus, ist davon auszugehen, dass der prognostizierte Wert bis 2031 erreicht wird.

Jahr	EW	%
1991	4491	100
2001	4836	108
2011	5023	112
2019	5194	116
2031	5511	123
linearer Trend		

Quelle: Statistik Austria, eigene Berechnung

Naturgefahren

Im Flächenwidmungsplan der Gemeinde sind Überflutungsgebiete (HQ100-Flächen), Gefahrenzonen (rot und gelb) gemäß Gefahrenzonenplan sowie rutsch- und steinschlaggefährdete Gebiete kenntlichgemacht. Diese wurden 2013 im Rahmen der Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes eingetragen und sind weiterhin aktuell.

Im Landesgesetzblatt Nr. 67/2019 wurde der NÖ Hochwasserschutzzonenplan für das Gewässer „Url“ kundgemacht. Dieser kennzeichnet Bereiche im HQ100-Abflussgebiet der Url, die für die Retentionswirkung bedeutsam sind.

Im Gemeindegebiet der Marktgemeinde St. Peter liegen lediglich Flächen der Kategorie „Bedeutend“ vor, jedoch keine der Kategorie „Sehr bedeutend“. Die betreffenden Flächen liegen im Nordosten der Gemeinde, südlich der Westbahn, und werden im Rahmen der vorliegenden Änderung im Flächenwidmungsplan, mit Verweis auf das entsprechende Landesgesetzblatt, kenntlichgemacht. Die nachfolgende Darstellung gibt einen Überblick über die betreffenden Flächen in der Gemeinde (waagrecht blau schraffiert).

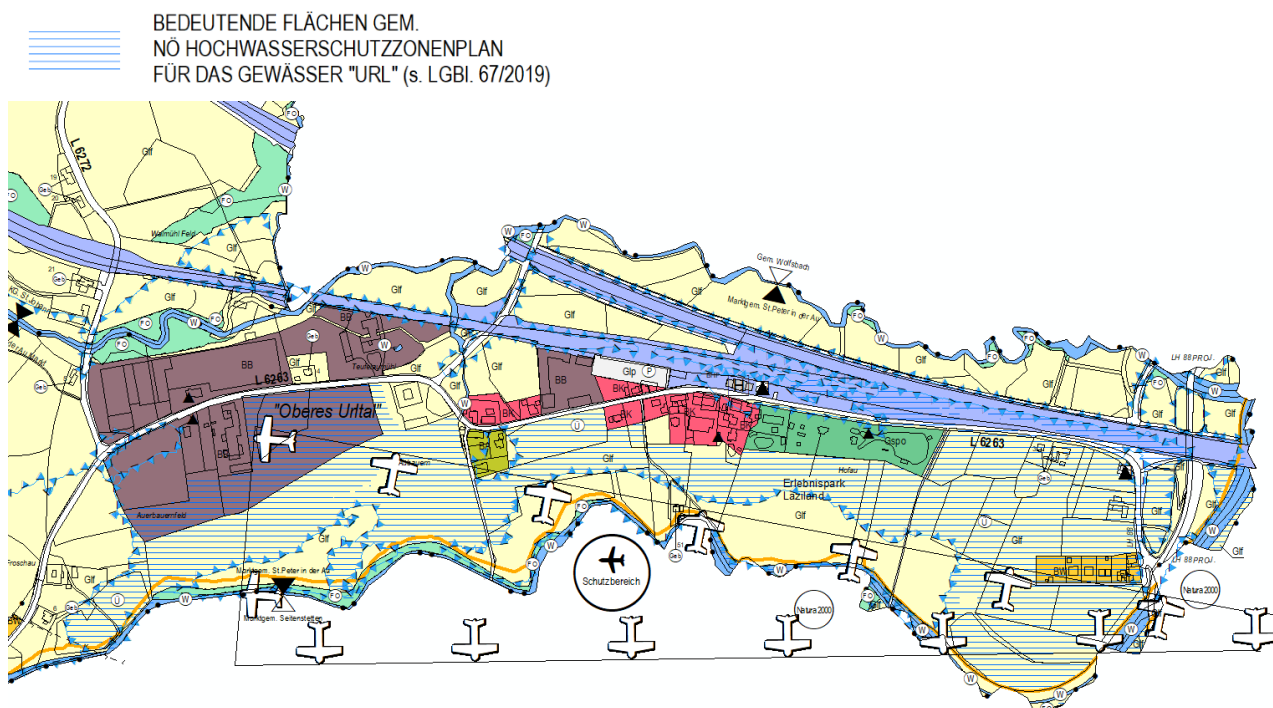


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem FWP der Gemeinde (inkl. Kenntlichmachung des Hochwasserschutzzonenplanes) mit zugehörigem Legendeneintrag

Baulandbilanz

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Baulandbilanz der Gemeinde zwischen 2009 und 2020.

Bauland (ha)	Gesamt	Bebaut	Reserve absolut	in %
17.11.2009				
Wohnbauland	123,80	90,83	32,97	26,6%
Betriebsbauland	31,25	22,08	9,17	29,3%
25.05.2020				
Wohnbauland	130,10	103,98	26,12	20,1%
Betriebsbauland	34,24	26,04	8,20	23,9%
Saldo 2009-2020				
Wohnbauland	6,30	13,15	-6,85	-6,6%
Betriebsbauland	2,99	3,96	-0,97	-5,4%

Wohnbauland: BA, BK, BW

Betriebsbauland: BB, BS

Zwischen 2009 und 2020 wurden im Wohnbauland 6,3 ha neu gewidmet. Bebaut wurden im selben Zeitraum 13,15 ha, wodurch die unbebauten Flächen (=Reserven) um 6,85 ha abgenommen haben und die Baulandreserven von 26,6% auf 20,1% gesunken sind. Für diesen Zeitraum entspricht dies einer durchschnittlichen jährlichen Bautätigkeit von 1,25 ha.

Im Betriebsbauland wurden zwischen 2009 und 2020 2,99 ha neu gewidmet. Bebaut wurden 3,96 ha, wodurch die unbebauten Flächen um 0,97 ha abgenommen haben und die Baulandreserven von 29,3% auf 23,9% gesunken sind. Für diesen Zeitraum entspricht dies einer durchschnittlichen jährlichen Bautätigkeit von 0,38 ha.

B. ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

1. KG. St. Johann in Engstetten

Planblatt 1

Grdst. 447/2, 452, 461, 465 (Teilfl.)
Grdst. .58, .59, 453, 454, 456, 491 (gesamt)
Umwidmung
von Grünland-Land- und Forstwirtschaft
auf Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur

von Grünland-erhaltenswertes Gebäude mit der laufenden Nummer 29
auf Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur

1.1. Örtliche Situation

Die angeführten Grundstücke liegen alle in der Ortschaft Dehendorf. Diese befindet sich im Nordosten der Marktgemeinde, unweit der Grenze zur Gemeinde Wolfsbach. Die nächste größere Ortschaft ist St. Johann in Engstetten, etwa 2 Straßenkilometer südwestlich gelegen. Auf den angeführten Grundstücken liegen 5 Hauptgebäude, von denen eines als erhaltenswertes Gebäude im Grünland gewidmet ist. Der Umgebungsbereich der Ortschaft ist landwirtschaftlich geprägt und besteht größtenteils aus Äckern.

1.2. Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant die Grundstücke .58, .59, 453, 454, 456 und 491 vollständig sowie Teile der Grundstücke 447/2, 452, 461 und 465 als Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur (BO) auszuweisen. Das Hauptgebäude am Grundstück 456 ist als erhaltenswertes Gebäude im Grünland gewidmet, die übrigen Flächen weisen die Widmung Grünland-Land- und Forstwirtschaft auf.

Übergeordnete Planungen

Die vorgesehene Maßnahme ist nicht Teil einer übergeordneten Strategie. Im Örtlichen Entwicklungskonzept ist ein Gutteil des Gemeindegebietes als Streusiedlungsgebiet definiert. Die zugehörige Maßnahme lautet:

*Agrarisches Streusiedlungsgebiet: Vorrang der Landwirtschaft (z.B. Aussiedlerhöfe).
Die Mostviertler Bauernhöfe sollen - bei keiner anderen Nutzung - als Tourismus- und
Gastronomiestätten möglich sein.*

Der Vorrang der Landwirtschaft bleibt von der BO-Ausweisung unberührt. In Dehendorf ist kein landwirtschaftlicher Betrieb angesiedelt. Die umliegenden Flächen werden zwar agrarisch genutzt, dienen jedoch dem Ackerbau und nicht der Viehzucht, weshalb kein erhöhtes Konfliktpotenzial vorliegt. Weiters wurde die Abgrenzung der Widmung so gewählt, dass sie hauptsächlich den Baubestand, beziehungsweise die bestehende Siedlungsfläche der Ortschaft umfasst. Flächen, die der landwirtschaftlichen Flur zuzuordnen sind, bleiben von der Umwidmung unberührt. Weiters wurden keine größeren Abrundungen (z.B. südlich der Gemeindestraße) vorgesehen. Die BO-Widmung lässt auch künftig keine entsprechenden Erweiterungen zu. Insofern trägt die Ausweisung als BO zur klaren Trennung der landwirtschaftlichen Flur und des Siedlungsgebietes bei.

Änderungsanlass

Der Änderungsanlass gemäß § 25 Abs 1 NÖ-ROG 2014 ist gegeben, da eine Änderung planungsrelevanter Grundlagen vorliegt. Im Vorfeld der Umwidmung wurde eine Studie zur Abgrenzung erhaltenswerter Ortsstrukturen der Gemeinde erstellt. Gemäß dieser erfüllt die

Ortschaft Dehendorf die nötigen Kriterien zur Ausweisung als erhaltenswerte Ortsstruktur. Weiters bestand zum Zeitpunkt der Ausfertigung des ersten Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Gemeinde die Möglichkeit zur Ausweisung erhaltenswerter Ortsstrukturen noch nicht. Diese wurde erst zu einem späteren Zeitpunkt durch Novellierung des Raumordnungsgesetzes eingeführt.

Bedarf/Reserven/Verfügbarkeit

Die BO-Widmung dient hauptsächlich der Erleichterung des Erhalts vorhandener Strukturen und somit lediglich der Deckung des lokalen Bedarfs. Die Baulandausweisung im vorliegenden Fall erstreckt sich hauptsächlich auf Flächen, die bereits bebaut sind. Gegebenenfalls können durch Grundteilungen noch 2-3 Bauplätze entstehen, über die gesetzten Widmungsgrenzen hinaus sind jedoch aufgrund des Charakters der BO-Widmung auch künftig keine Erweiterungen möglich. Die Verfügbarkeit der Flächen, beziehungsweise das Interesse der Grundeigentümer an einer Umwidmung, wurde im Vorfeld mittels Gesprächen mit Vertretern der Gemeinde festgestellt.

Abgrenzung

Die Abgrenzung der Umwidmung erfolgt einerseits nach den Eigentumsverhältnissen (Grundgrenzen) und andererseits nach der Nutzungsstruktur der betreffenden Flächen. Anhand von Orthofotos ist Abgrenzung zwischen der Ortschaft als Siedlungsraum und der landwirtschaftlichen Flur deutlich erkennbar.

Wechselwirkungen

Der Entwicklung der betreffenden Fläche kommt ausschließlich lokale Bedeutung zu, es entstehen keine Wechselwirkungen mit der Entwicklung anderer Gemeinden. Auch bestehende Nutzung bleiben unbeeinträchtigt und stehen nicht im Widerspruch mit der Ausweisung als BO.

Technische Voraussetzungen

Die auszuweisende Fläche liegt nicht im Hochwasserabflussbereich oder einer Gefahrenzone. Gemäß geogener Gefahrenhinweiskarte besteht im Bereich der Grundstücke 452 und 453 eine kleinräumige Überlagerung mit einem gelben Hinweisbereich. Im gegenständlichen Bereich sind keine Probleme mit Rutschungen bekannt. Im Zuge des Verfahrens wird dennoch, zur Klärung, ob ein geotechnisches Gutachten vonnöten ist, der geologische Dienst des Landes konsultiert.

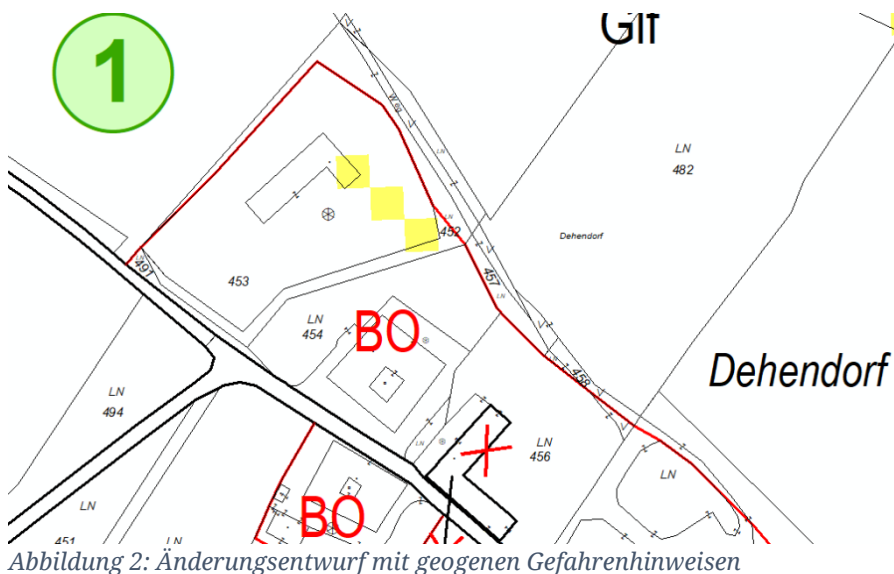


Abbildung 2: Änderungsentwurf mit geogenen Gefahrenhinweisen

Weiters liegen keine Hinweise auf problematische Wasserverhältnisse vor. Auch in der Nutzungsgeschichte liegen keine Hinweise auf Beeinträchtigung der Fläche vor.

Durch die Ortschaft verläuft eine befestigte Gemeindestraße, wodurch die Erreichbarkeit der Grundstücke gewährleistet ist. Die Wasserver- und -entsorgung in der Ortschaft erfolgt dezentral, über Eigenbrunnen und Senkgruben/eine Kleinkläranlage. Gemäß § 14 Abs 2 Z 17 NÖ-ROG ist trotz der fehlenden Anbindung an die kommunale Wasserver- und -entsorgung die Ausweisung als BO möglich.

Verkehrsaspekte

Die Ortschaft ist an das Gemeindestraßennetz angeschlossen und ganzjährig erreichbar. Die betreffende Straße weist den Charakter einer Anliegerstraße auf und dient lediglich der Erschließung der Ortschaft, einiger naheliegender Einzelhöfe sowie der Bewirtschaftung der umliegenden Fluren. Es bestehen keine Kapazitätsprobleme oder Engstellen. Da die gegenständliche Ausweisung hauptsächlich der Bestandsicherung dient, ist nicht mit einer signifikanten Änderung der vorliegenden Verkehrsverhältnisse zu rechnen.

Umweltaspekte

Der Standort liegt nicht in einer extremen Schattenlage. Der Boden im betreffenden Bereich ist gemäß eBod wechselfeucht. Der Standort weist keine übermäßigen Störungseinflüsse auf. Die angrenzenden Straßen dienen lediglich der lokalen Erschließung. Die umliegenden Bereiche werden entsprechend der örtlichen Gepflogenheiten landwirtschaftlich bewirtschaftet. Die lokalen Abflussverhältnisse bleiben unverändert. Im Bereich der umzuwidmenden Fläche befinden sich keine größeren Hangwasserfließwege.

Von der Umwidmung sind keine Natur- oder Landschaftsschutzinteressen betroffen, vielmehr dient die Widmung dem Erhalt des Landschaftsbildes, da ein konkreter Abschluss zwischen Siedlung und landwirtschaftlicher Flur hergestellt wird. Weiters ermöglicht die Widmung die Schließung innenliegender Lücken in der Bebauung.

Übereinstimmung mit Leitzielen des NÖ-ROG

Mit Umsetzung dieser Maßnahme wird mehreren generellen Leitzielen des NÖ Raumordnungsgesetzes entsprochen. Die Widmung der betreffenden Flächen als Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur ermöglicht die nachhaltige Nutzbarkeit der betreffenden Flächen und trägt so zur schonenden Verwendung natürlicher Ressourcen (Boden) bei (vgl. § 1 Abs 2 Z 1 lit b NÖ-ROG 2014). Zusätzlich wird der Erhalt und die bestmögliche Nutzung bestehender Siedlungen gefördert (vgl. § 1 Abs 2 Z 3 lit k NÖ-ROG 2014). Da eine BO-Widmung nicht erweiterbar ist, wird zudem auch die klare Abgrenzung von Ortsbereichen gegenüber der freien Landschaft gefördert (§ 1 Abs 2 Z 3 lit d NÖ-ROG 2014).

2. KG. St. Johann in Engstetten

Planblatt 1

Grdst. 858, 859 (Teilfl.)

Umwidmung
von Grünland-Land- und Forstwirtschaft
auf Bauland-Wohngebiet

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft
auf Verkehrsfläche-öffentlich

2.1. Örtliche Situation

Die angeführten Grundstücke liegen im Norden der Ortschaft St. Johann in Engstetten, an der Landesstraße 6281. Die beiden Grundstücke wurden unlängst umstrukturiert. Der nördliche Teil des Grundstückes 858 wurde an das Grundstück 859 abgetreten, eine Teilfläche des Grundstückes 859 im Südosten wurde an das Grundstück 858 abgetreten.

Im Bereich der beiden genannten Grundstücke ist bereits Bauland-Wohngebiet im Ausmaß von etwa 2.929 m² gewidmet. Das Grundstück 858 ist auch bereits bebaut. Die Bereiche östlich der Landesstraße sowie nördlich des bestehenden Straßenfortsatzes sind ebenfalls als Bauland-Wohngebiet gewidmet. Am westlich angrenzenden Grundstück besteht ein erhaltenswertes Gebäude im Grünland.

2.2. Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, das bestehende Bauland-Wohngebiet auf den beiden betreffenden Grundstücken nach Westen zu erweitern. Dadurch werden etwa 745 m² erstmals als Bauland gewidmet (derzeit Grünland-Land- und Forstwirtschaft), davon etwa 214 m² am Grundstück 858 und etwa 531 m² am Grundstück 859.

Übergeordnete Planungen

Die vorgesehene Maßnahme ist nicht Teil einer übergeordneten Strategie, widerspricht jedoch auch deren Zielsetzungen nicht. Im Begleitbericht zum Entwicklungskonzept wird beschrieben, dass moderate Entwicklungen in St. Johann aufgrund der vorhandenen Infrastruktur, mit Ausnahme der Flächen an der Bahn (Lärm), grundsätzlich zu begrüßen sind. Zum Schutz des Landschaftsbildes wurden im Entwicklungskonzept Siedlungsgrenzen festgelegt. Die betreffende Umwidmung führt nicht zu einer Überschreitung dieser Siedlungsgrenzen.

Änderungsanlass

Der Änderungsanlass gemäß § 25 Abs 1 NÖ-ROG 2014 ist gegeben, da mit der Flächenumlegung der beiden betreffenden Grundstücke eine Änderung planungsrelevanter Grundlagen vorliegt.

Bedarf/Reserven/Verfügbarkeit

Sowohl das Bevölkerungswachstum, als auch die Entwicklung der Baulandbilanz der letzten Jahre, belegen, dass Baulandbedarf besteht. Im konkreten Fall wird auch kein neuer Bauplatz geschaffen, sondern die Ausnutzung einer bestehenden Baulandreserve, durch Abrundung der Widmungsgrenze, gefördert. Die Verfügbarkeit, beziehungsweise der Wille zur Bebauung der Fläche, wurde, sofern die Möglichkeit zur Bebauung mit zwei Baukörpern besteht, der Gemeinde glaubhaft gemacht.

Abgrenzung

Die Abgrenzung der Umwidmung erfolgt anhand eines Entwurfes zur Bebauung der betreffenden Fläche. Durch den Versatz der Widmungsgrenze nach Westen können zwei hintereinanderliegende Baukörper (Mehrparteienhäuser) parallel zur Straße errichtet werden.

Wechselwirkungen

Der Entwicklung der betreffenden Fläche kommt ausschließlich lokale Bedeutung zu. Es entstehen keine Wechselwirkungen mit der Entwicklung anderer Gemeinden. Auch bestehende Nutzungen bleiben unbeeinträchtigt und stehen nicht im Widerspruch mit der Umwidmung.

Technische Voraussetzungen

Die auszuweisende Fläche liegt nicht im Hochwasserabflussbereich oder einer Gefahrenzone. Gemäß geogener Gefahrenhinweiskarte besteht im bereits bebauten Bereich des Grundstückes 858 eine kleinräumige Überlagerung mit einem gelben Hinweissbereich. Im gegenständlichen

Weiters liegen keine Hinweise auf problematische Wasserverhältnisse vor. Auch in der Nutzungsgeschichte liegen keine Hinweise auf Beeinträchtigung der Fläche vor.

Die infrastrukturelle Versorgung ist gegeben (Grundstück 858), beziehungsweise herstellbar (Grundstück 859). Die Nutzbarkeit der Fläche ist nicht eingeschränkt. Der Anschluss an bestehendes Siedlungsgebiet ist gegeben. Das Grundstück 858 ist bereits bebaut und auf der gegenüberliegenden Seite der Landesstraße bestehen weitere Wohngebäude.

Die Zufahrt zu dem Objekt am Grundstück 858 erfolgt über die Südseite (öffentliches Gut Grundstück 927/3). Im Norden des Grundstückes 859 ist eine Abtretung zur Herstellung einer Stichstraße, zur gemeinsamen Erschließung der Grundstücke 859 und 863/2, vorgesehen, um die Zahl der Ausfahrten auf die Landesstraße gering zu halten.

Der Standort liegt nicht in einer extremen Schattenlage. Der Boden im betreffenden Bereich ist gemäß eBod wechselfeucht. Der Standort weist keine übermäßigen Störungseinflüsse auf. Die Landesstraße 6281 dient lediglich der Erschließung der nordöstlich gelegenen Höfe im Streusiedlungsbereich. Die lokalen Abflussverhältnisse bleiben unverändert. Im Bereich der umzuwidmenden Fläche befinden sich keine größeren Hangwasserfließwege.

Zur westlich gelegenen Bahnstrecke besteht ein Abstand von etwa 150 m. Gemäß Lärmkartierung des BMK liegt im Bereich der zu widmenden Fläche im 24h-Durchschnitt eine Lärmbelastung zwischen 60 dB und 65 dB vor. Gemäß Verordnung über die Bestimmung des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen sind Neufestlegungen der Widmungsart Bauland-Wohngebiet bis zu einem Immissionswert von 55 dB tagsüber, beziehungsweise 45 dB nachts zulässig, wobei bei hauptsächlich durch Schienenverkehr verursachtem Lärm eine Überschreitung dieser Höchstwerte bis 5 dB zulässig ist. Im betreffenden Bereich liegt zwar, auch nach Berücksichtigung des „Schienenbonus“, eine Überschreitung der zulässigen Lärmpegel vor, da es sich bei der vorgesehenen Widmung jedoch

lediglich um eine geringfügige Abrundung und nicht um eine tatsächliche Baulanderweiterung handelt und die vorherrschende Lärmbelastung zudem als ortsüblich angesehen werden kann, ist, gemäß § 3 Abs 5 der Verordnung, ein Abweichen von den Höchstwerten zulässig.



Abbildung 4: Lärmkartierung BMK, 2017 - Schienenverkehr: 24h-Durchschnitt, Ausschnitt St. Johann in Engstetten

Von der Umwidmung sind keine Natur- oder Landschaftsschutzinteressen betroffen. Die betreffende Fläche liegt zwischen zwei Landesstraßen, an denen die jeweils gegenüberliegende Straßenseite bereits bebaut ist. Der nördlich gelegene und durch eine Baum-/Gehölzreihe definierte Siedlungsabschluss bleibt von der Umwidmung unberührt.

Übereinstimmung mit Leitzielen des NÖ-ROG

Mit Umsetzung dieser Maßnahme wird generellen Leitzielen des NÖ Raumordnungsgesetzes entsprochen, wonach eine möglichst flächensparende, verdichtete Siedlungsstruktur angestrebt werden soll und Wohnbauland so festgelegt werden soll, dass Einrichtungen des täglichen Bedarfs günstig zu erreichen sind (vgl. § 1 Abs 2 Z 3 lit b und lit i NÖ-ROG 2014). Durch die Abrundung des Baulandes im betreffenden Bereich wird die Errichtung moderat verdichteten Wohnbaus möglich und so die Gunstlage (fußläufige Erreichbarkeit zum Ortskern) besser ausgenutzt. Weiters wird auch dazu beigetragen, Verkehr auf möglichst umweltfreundliche Verkehrsmittel zu verlagern (vgl. § 1 Abs 2 Z 1 lit e NÖ-ROG 2014), da mit dem nahegelegenen Bahnhof St. Johann-Weistrach auch der Zugang zu einem hochrangigen öffentlichen Verkehrsmittel gegeben ist (stündliche Verbindungen nach St. Valentin/Amstetten).

3. KG. St. Johann in Engstetten

Planblatt 1

Grdst. 855/7 (Teilfl.)

Umwidmung
von Grünland-Land- und Forstwirtschaft
auf Bauland-Wohngebiet

3.1. Örtliche Situation

Das betreffende Grundstück liegt im Nordosten der Ortschaft St. Johann in Engstetten, an der Landesstraße 6275. Der südliche Teil des Grundstückes ist bereits als Bauland-Wohngebiet gewidmet (ca. 1.013 m²) und auch bebaut. Der nördliche Teil des Grundstückes, der Gegenstand dieser Umwidmung ist, wird als Hausgarten genutzt und ist als Grünland-Land- und Forstwirtschaft gewidmet (ca. 826 m²).

3.2. Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, die bestehende Baulandwidmung auf das gesamte Grundstück auszudehnen. Dadurch werden ca. 826 m² erstmals als Bauland gewidmet.

Übergeordnete Planungen

Die vorgesehene Maßnahme ist nicht Teil einer übergeordneten Strategie. Im Entwicklungskonzept der Gemeinde wurde auf Höhe der derzeitigen Widmungsgrenze eine Siedlungsgrenze festgelegt, mit dem Ziel, das Landschaftsbild zu wahren. Die umzuwidmende Fläche liegt außerhalb dieser Siedlungsgrenze, konterkariert jedoch die Intention dieser nicht, da die betreffende Fläche ohnehin bereits als Hausgarten genutzt wird und nicht der „Landschaft“ beziehungsweise der landwirtschaftlichen Flur zuzuordnen ist, sondern funktional bereits Teil des Siedlungsgebietes ist. Weiters entspricht die Ausweisung einer geradlinigen Fortführung der Widmungsgrenze der östlich angrenzenden Parzellen.

Änderungsanlass

Der Änderungsanlass gemäß § 25 Abs 1 NÖ-ROG 2014 ist gegeben, da durch eine Detailbetrachtung des betreffenden Bereiches die Abweichung der tatsächlichen Nutzungsstruktur von der Abgrenzung der Widmung aufgefallen ist und dadurch neue planungsrelevante Grundlagen vorliegen.

Bedarf/Reserven/Verfügbarkeit

Die Abrundung an dieser Stelle dient lediglich der Deckung lokalen Bedarfes. In der unmittelbaren Umgebung sind keine Baulandreserven vorhanden. Die Verfügbarkeit der Fläche ist aufgrund der Zugehörigkeit zum selben Grundstück gegeben.

Abgrenzung

Die Abgrenzung der Umwidmung erfolgt anhand der Eigentumsverhältnisse. Künftig soll das gesamte Grundstück im Bauland liegen.

Wechselwirkungen

Der Entwicklung der betreffenden Fläche kommt ausschließlich lokale Bedeutung zu, es entstehen keine Wechselwirkungen mit der Entwicklung anderer Gemeinden. Auch bestehende Nutzung bleiben unbeeinträchtigt und stehen nicht im Widerspruch mit der Umwidmung.

Technische Voraussetzungen

Die auszuweisende Fläche liegt nicht im Hochwasserabflussbereich oder einer Gefahrenzone. Auch gemäß geogener Gefahrenhinweiskarte liegt kein Hinweisbereich vor. Weiters liegen keine Hinweise auf problematische Wasserverhältnisse vor. Auch in der Nutzungsgeschichte liegen keine Hinweise auf Beeinträchtigung der Fläche vor. Die infrastrukturelle Versorgung ist gegeben, das Grundstück ist bereits erschlossen, der südliche Teil ist bereits bebaut. Die Nutzbarkeit der Fläche ist nicht eingeschränkt. Der Anschluss an bestehendes Siedlungsgebiet ist gegeben.

Verkehrsaspekte

Das betreffende Grundstück weist bereits eine Ausfahrt auf die Landesstraße auf. Die Zufahrt zur umzuwidmenden Fläche erfolgt auf Eigengrund, es wird keine neue Ausfahrt auf die Landesstraße nötig.

Umweltaspekte

Der Standort liegt nicht in einer extremen Feucht- oder Schattenlage. Der Standort weist keine übermäßigen Störungseinflüsse auf. Die Landesstraße 6275 dient lediglich der Erschließung der nordöstlich gelegenen Höfe im Streusiedlungsgebiet.

Die lokalen Abflussverhältnisse bleiben unverändert. Im Bereich der umzuwidmenden Fläche befinden sich keine größeren Hangwasserfließwege.

Von der Umwidmung sind keine Natur- oder Landschaftsschutzinteressen betroffen. Die betreffende Fläche wird bereits als Hausgarten genutzt und ist dementsprechend dem Siedlungsgebiet zuzuordnen.

Übereinstimmung mit Leitziele des NÖ-ROG

Mit Umsetzung dieser Maßnahme wird generellen Leitziele des NÖ Raumordnungsgesetzes entsprochen, wonach Maßnahmen der Raumordnung auf nachhaltige Nutzbarkeit und die schonende Verwendung natürlicher Ressourcen ausgerichtet sein sollen (vgl. § 1 Abs 2 Z 1 lit b NÖ-ROG 2014), da mit der Deckung lokalen Bedarfes im bestehenden Siedlungsgebiet der Deckung des Bedarfes anderenorts vorgebeugt wird und der Bestand nachhaltig genutzt werden kann.

4. KG. St. Johann in Engstetten

Planblatt 1/2

Grdst. 49/1 (Teilfl.)

Umwidmung

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft

auf Grünland-erhaltenswertes Gebäude mit der laufenden Nummer 68

4.1. Örtliche Situation

Das o.a. Grundstück liegt im Norden der Gemeinde, zwischen den Ortschaften St. Johann und St. Peter, etwa 75 m nördlich des Grüntunnels der neuen Westbahntrasse. Etwa 150 m westlich liegt die Landesstraße L6272. Bei dem Objekt am o.a. Grundstück handelt es sich um einen regionstypischen Vierkanthof. Am östlichen Nachbargrundstück 45/2 liegt ein weiteres ehemals landwirtschaftlich genutztes Objekt, das bereits als erhaltenswertes Gebäude im Grünland gewidmet ist.

4.2. Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, das Hauptgebäude auf dem o.a. Grundstück als erhaltenswertes Gebäude im Grünland auszuweisen.

Änderungsanlass

Der Änderungsanlass gemäß § 25 Abs 1 NÖ-ROG 2014 ist gegeben, da mit der Beendigung landwirtschaftlicher Tätigkeiten im Bereich des betreffenden Objektes neue planungsrelevante Grundlagen vorliegen.

Durch diese Umwidmung kann der Baubestand gesichert werden. Die Geb-Widmung ermöglicht den Eigentümern auch ohne landwirtschaftlichen Betrieb bauliche Maßnahmen zur Erhaltung

des Bestandes zu treffen. Informationen bezüglich der Erschließung und der infrastrukturellen Ausstattung des Objektes sind dem beiliegenden Geb-Datenblatt zu entnehmen.

Technische Voraussetzungen

Das auszuweisende Gebäude liegt nicht im Hochwasserabflussbereich oder einer Gefahrenzone. Gemäß der geogenen Gefahrenhinweiskarte liegt das Objekt in keinem Hinweissbereich. Weiters liegen keine Hinweise auf Probleme mit den Wasserverhältnissen (Grundwasser) vor. Auch in der Nutzungsgeschichte liegen keine Hinweise auf Beeinträchtigung der Fläche vor. Die Verkehrserschließung ist gegeben, etwa 150 m westlich des Objektes verläuft die Landesstraße L 6272.

Umweltaspekte

Die lokalen Abflussverhältnisse bleiben unverändert. Im Bereich des Objektes sind in der Hangwassergefahrenhinweiskarte keine größeren Fließwege verzeichnet. Von der Ausweisung sind keine Natur- oder Landschaftsschutzinteressen betroffen. Das Ortsbild erfährt durch die Ausweisung keine Beeinträchtigung, da das betreffende Objekt außerhalb einer Ortschaft liegen.

Übereinstimmung mit Leitzielen des NÖ-ROG

Mit Umsetzung dieser Maßnahme wird generellen Leitzielen des NÖ Raumordnungsgesetzes entsprochen, wonach Maßnahmen der Raumordnung auf nachhaltige Nutzbarkeit und die schonende Verwendung natürlicher Ressourcen ausgerichtet sein sollen (vgl. § 1 Abs 2 Z 1 lit b NÖ-ROG 2014), da mit dem Erhalt des Bestandes der Deckung des Bedarfes anderenorts vorgebeugt wird und der Bestand nachhaltig genutzt werden kann.

5. KG. St. Peter in der Au Dorf

Planblatt 2

Grdst. 46/5, 53/2 (Teilfl.)

Umwidmung

von Verkehrsfläche-öffentlich (Kenntlichmachung „Eisenbahn“)
auf Bauland-Betriebsgebiet

von Grünland-Lagerplatz

auf Verkehrsfläche-öffentlich (Kenntlichmachung „Eisenbahn“)

5.1. Örtliche Situation

Die o.a. Grundstücke liegen westlich des Bahnhofes St. Peter-Seitenstetten. Das Grundstück 53/2 ist Teil des Betriebsgebietes (Widmungen BB und Glp). Das Grundstück 46/5 ist Teil des Bahngeländes. Die geplante Änderung betrifft die Bereiche beidseits der Grenze zwischen den beiden genannten Grundstücken.

Mit dem Austausch der DKM im Zuge der laufenden Änderung haben sich im betreffenden Bereich die Grundgrenzen und Grenzen der Nutzungsflächen geändert. Die Abgrenzung der Nutzungen in der Natur (gem. Orthofoto Epoche 5) entspricht nun den neuen Grundgrenzen gem. DKM 2020.

5.2. Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, die Widmungsgrenzen im Bereich der betreffenden Grundstücke den Grundgrenzen, beziehungsweise der Nutzung, anzupassen.

Änderungsanlass

Der Änderungsanlass gemäß § 25 Abs 1 NÖ-ROG 2014 ist gegeben, da mit der geänderten Plangrundlage durch Austausch der DKM und der abgeänderten Grundgrenzen neue planungsrelevante Grundlagen vorliegen.

Abgrenzung

Die Abgrenzung der Umwidmung erfolgt anhand der Eigentumsverhältnisse. Die Widmungsgrenzen werden an die neuen Grundgrenzen angeglichen. Die Widmungsgrenzen entsprechen auch der Nutzung im Naturstand.

6. KG. St. Peter in der Au Dorf

Planblatt 2

Grdst. 46/5, 73, 2982/2 (Teilfl.)

Grdst. 3076 (gesamt)

Umwidmung
von Verkehrsfläche-öffentlich
auf Grünland-Land- und Forstwirtschaft

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft
auf Bauland-Betriebsgebiet

6.1. Örtliche Situation

Die o.a. Grundstücke liegen westlich des Bahnhofes St. Peter-Seitenstetten. Das Grundstück 73 ist größtenteils als Bauland-Betriebsgebiet gewidmet. Die übrigen Grundstücke sind größtenteils als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet (Güterweg und zum Teil Eisenbahn).

Die umzuwidmende Teilfläche des Grundstückes 73 ist als Grünland-Land- und Forstwirtschaft gewidmet und wies in der Vergangenheit die Kenntlichmachung „Wasserfläche“ auf. Die Fläche bildet einen Einschluss innerhalb einer bestehenden Bauland-Betriebsgebiet-Widmung. In der Natur besteht an dieser Stelle kein Wasserlauf (mehr). Mit dem Austausch der Plangrundlage (DKM 2020) entfiel nun auch das Nutzungssymbol „Wasserfläche“ und die damit einhergehende Kenntlichmachung.

Die betreffenden Teilflächen der übrigen Grundstücke sind zwar als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen, der betreffende Güterweg existiert jedoch südlich der Bahn in der Natur nicht.

6.2. Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, die betreffende Fläche am Grundstück 73 dem umliegenden Bauland-Betriebsgebiet zuzuschlagen. Die betreffenden Flächen der übrigen Grundstücke sollen ebenfalls der umliegenden Widmung, in diesem Fall Grünland-Land- und Forstwirtschaft, zugeschlagen werden.

Änderungsanlass

Der Änderungsanlass gemäß § 25 Abs 1 NÖ-ROG 2014 ist gegeben, da mit der geänderten Plangrundlage durch Austausch der DKM und den abgeänderten Nutzungssymbolen/-abschnitten neue planungsrelevante Grundlagen vorliegen.

Abgrenzung

Die Abgrenzung der Umwidmung erfolgt im Falle der Umwidmung der Verkehrsfläche anhand der tatsächlichen Nutzung und im Falle der Umwidmung in Bauland-Betriebsgebiet anhand der angrenzenden Baulandgrenze.

7. KG. St. Peter in der Au Markt

Planblatt 2

Grdst. .112, 305/2, 305/3, 318/2, 319, 320/1 (Teilfl.)

Umwidmung

von Bauland-Wohngebiet

auf Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Kenntlichmachung „Wasserfläche“)

von Bauland-Wohngebiet

auf Verkehrsfläche-öffentlich

von Bauland-Wohngebiet

auf Grünland-Land- und Forstwirtschaft

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft

auf Bauland-Wohngebiet

von Verkehrsfläche-öffentlich

auf Bauland-Wohngebiet

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft

auf Verkehrsfläche-öffentlich

7.1. Örtliche Situation

Die o.a. Grundstücke liegen im Bereich des Siedlungssplitters an der Bahnhofstraße, nordöstlich des Hauptortes St. Peter in der Au. Die betreffenden Grundstücke sind als Bauland-Wohngebiet, Grünland-Land- und Forstwirtschaft und öffentliche Verkehrsfläche gewidmet. Die als Bauland gewidmeten Flächen sind bereits alle bebaut. Südlich an die Baulandflächen verläuft von Westen nach Osten der Urlbach. Die als Bauland gewidmeten Flächen sind nicht durch dessen Hochwasserabflussbereich (HQ100) gefährdet.

7.2. Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, die Grenzen zwischen den vorliegenden Widmungen (BW, Glf, Vö) soweit als möglich an die Grundgrenzen anzugleichen. Bei den betreffenden Umwidmungen handelt es sich lediglich um kleinräumige Anpassungen – in Summe werden weniger als 250 m² dem Bauland zugeschlagen. Die Gesamtfläche an Bauland nimmt sogar ab, da eine größere Fläche dem Grünland zugeschlagen wird als umgekehrt.

Änderungsanlass

Der Änderungsanlass gemäß § 25 Abs 1 NÖ-ROG 2014 ist gegeben, da mit der geänderten Plangrundlage durch Austausch der DKM und den abgeänderten Nutzungssymbolen/-abschnitten (Neuvermessung des Wassergutes) neue planungsrelevante Grundlagen vorliegen.

Abgrenzung

Die Abgrenzung der Umwidmung erfolgt anhand der Grundgrenzen. Wenn dadurch Bauland innerhalb der HQ100-Abgrenzung gewidmet würde, wird die Widmungsgrenze stattdessen an der Hochwasserlinie gesetzt.

8. KG. St. Peter in der Au Markt

Planblatt 2

Grdst. 210/1, 210/2 (gesamt)

Umwidmung
von Grünland-Land- und Forstwirtschaft
auf Bauland-Sondergebiet-Feuerwehr

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft
auf Grünland-Grüngürtel-Emissionsschutz

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft
auf Grünland-Grüngürtel-Sickerfläche

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft
auf Verkehrsfläche-öffentlich

8.1. Örtliche Situation

Die o.a. Grundstücke liegen im Westen des Hauptortes St. Peter in der Au. Sie sind derzeit vollständig als Grünland-Land- und Forstwirtschaft gewidmet. Nördlich grenzt ein öffentlicher Weg an, der die Rückseite (Gärten) der angrenzenden Voralpensiedlung (Reihenhäuser – als Bauland-Wohngebiet gewidmet) erschließt. Westlich, auf der gegenüberliegenden Seite des Dr.-Hans-Blank-Weg, sind ebenfalls Flächen als Bauland-Wohngebiet gewidmet, wobei nur eine der betreffenden Parzellen bebaut ist, die übrigen sind noch unerschlossen. Südlich an die Grundstücke angrenzend liegt die Landeshauptstraße B 122. Diese ist durch eine nach Osten hin breiter/höher werdende Böschung abgetrennt.

8.2. Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, im betreffenden Bereich Bauland-Sondergebiet (ca. 3.686 m²) zur Errichtung eines neuen Standortes für die Freiwillige Feuerwehr St. Peter in der Au auszuweisen. Weiters soll eine parallel zur Landeshauptstraße verlaufende öffentliche Verkehrsfläche gewidmet werden, die der künftigen Erschließung des östlich angrenzenden Grundstückes 225 dient. Der bestehende Weg im Norden soll verbreitert und auch als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen werden. Im Süden, an der Landeshauptstraße wird ein Grüngürtel als Sickerfläche vorgesehen. Im Norden, im Anschluss an den Weg, wird ein Grüngürtel als Emissionsschutz für das angrenzende Wohngebiet vorgesehen.

Da das im Vorfeld durchgeführte Screening für die geplante Maßnahme ergeben hat, dass möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wurde ein Umweltbericht verfasst, der den Unterlagen zur gegenständlichen Änderung beigelegt wird. Dieser umfasst eine Beschreibung der Auswahl des neuen Standortes für die Feuerwehr sowie einen Vergleich zwischen den Auswirkungen der Beibehaltung des bisherigen Feuerwehrstandortes und den Auswirkungen der Umsiedlung der Feuerwehr an den neuen Standort.

Übergeordnete Planungen

Die vorgesehene Maßnahme ist nicht Teil einer übergeordneten Strategie. Im Entwicklungskonzept der Gemeinde ist an dieser Stelle ein Betriebserweiterungsgebiet, mit der Einschränkung auf emissionsarme Betriebe, verzeichnet. Im beiliegenden Umweltbericht wird erläutert, dass, trotz der vorgesehenen Nutzung der vorliegenden Fläche als Sondergebiet für die Feuerwehr, die betriebliche Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigt wird. Somit liegt kein Widerspruch zu den Zielsetzungen des Entwicklungskonzeptes vor.

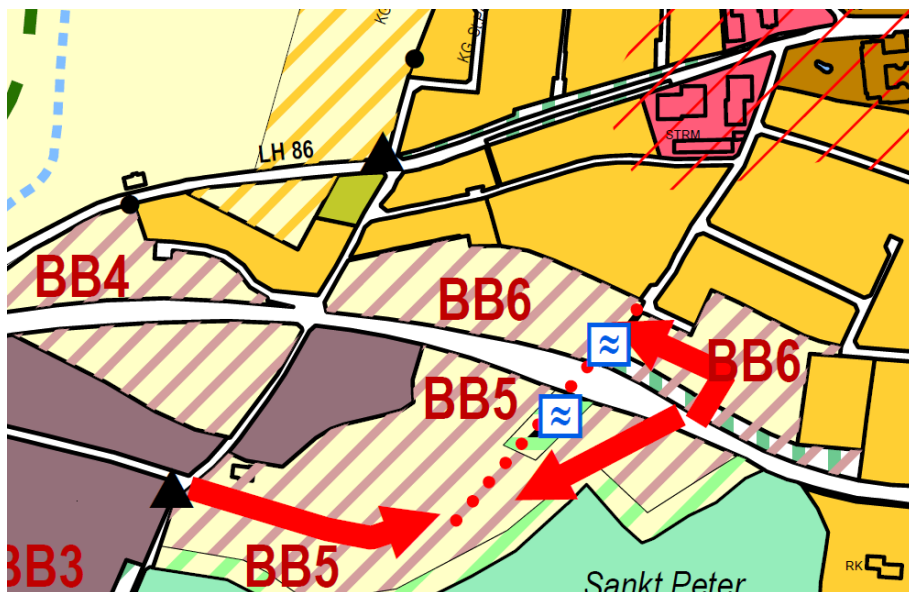


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde

Änderungsanlass

Die laufende Evaluierung der Leistungsfähigkeit der Feuerwehr hat ergeben, dass, durch das seit Jahren andauernde Bevölkerungswachstum in der Ortschaft, künftig eine Aufstockung der Kapazitäten notwendig wird. Da am bestehenden Standort der Feuerwehr keine Reserveflächen zur Erweiterung zur Verfügung stehen, wird die Verlegung an einen neuen Standort notwendig.

Somit ist der Änderungsanlass gemäß § 25 Abs 1 NÖ-ROG 2014 erfüllt, da neue planungsrelevante Grundlagen vorliegen.

Bedarf/Reserven/Verfügbarkeit

Wie bereits erläutert, besteht durch das Wachstum der Ortschaft Bedarf nach einem neuen Standort für die Feuerwehr. Die Größe der Fläche wurde in Abstimmung mit der Gemeinde festgelegt. Es existiert bereits ein Entwurf zur Errichtung des neuen Feuerwehrhauses.

Reserven am derzeitigen Standort der Feuerwehr bestehen nicht. Auch gibt es in der unmittelbaren Umgebung des Standortes im Ortszentrum keine anderweitigen Flächen, die der Erweiterung der Feuerwehr dienen können.

Die Verfügbarkeit der Flächen ist gegeben, da diese im Besitz der Gemeinde sind.

Abgrenzung

Die äußere Abgrenzung der Umwidmung erfolgt anhand der Eigentumsverhältnisse. Die innenliegenden Widmungsgrenzen orientieren sich an einem Entwurf für das neue Feuerwehrhaus. Die Breite der nach Osten führenden Verkehrsfläche wurde so gewählt, dass diese künftig eine ordnungsgemäße Erschließung des Grundstückes 225 ermöglicht. Der nördlich gelegene Weg wird von der derzeitigen Breite (1,5 m) auf 2,5 m verbreitert, um die künftige Nutzbarkeit sicherzustellen. Zur Versickerung von Oberflächenwässern und als Übergangsbereich zur Böschung wurde im Süden ein Grüngürtel vorgesehen. Im Norden, im Anschluss an den Weg, wurde ebenfalls ein Grüngürtel vorgesehen, um den Abstand zum nördlich bestehenden Wohngebiet zu wahren.

Wechselwirkungen

Die Feuerwache dient der Versorgung der Ortschaft St. Peter in der Au und der umliegenden Bereiche. Durch die Verlagerung des Standortes ändert sich das Versorgungsgebiet nicht. Die Erreichbarkeit der Flächen im Zuständigkeitsbereich der Feuerwehr ist weiterhin gewährleistet.

Zu Wechselwirkungen mit anderen Gemeinden kommt es durch Widmung der betreffenden Flächen als Standort für die Feuerwehr nicht. Die Flächen liegen nicht an einer Gemeindegrenze.

Etwaige Beeinträchtigungen bestehender Nutzungen im Nahbereich werden im beiliegenden Umweltbericht behandelt.

Technische Voraussetzungen

Die auszuweisende Fläche weist keine naturräumlichen Gefährdungen auf. Sie liegt nicht im Hochwasserabflussbereich oder einer Gefahrenzone und in der geogenen Gefahrenhinweiskarte weist die betreffende Fläche keinen Gefahrenhinweis auf. Es liegen keine Hinweise auf Probleme mit den Wasserverhältnissen vor. Auch in der Nutzungsgeschichte liegen keine Hinweise auf Beeinträchtigung der Fläche vor.

Die infrastrukturelle Versorgung ist herstellbar, die benachbarten Flächen sind bereits erschlossen, Anschlussmöglichkeiten vorhanden. Anschluss an das Siedlungsgebiet ist ebenfalls gegeben. Die nördlich und westlich anliegenden Flächen sind bereits als Bauland gewidmet und großteils auch bebaut. Südlich der Landesstraße setzt sich das Siedlungsgebiet in Form des Betriebsgebiet-West fort.

Verkehrsaspekte

Die betreffenden Flächen haben Zugang zum öffentlichen Gut. Weitere Informationen hinsichtlich der besonderen Anforderungen eines Feuerwehrstandortes an die Verkehrsverhältnisse finden sich im Umweltbericht.

Umweltaspekte

Der Standort liegt nicht in einer extremen Schattenlage. Der Boden im betreffenden Bereich ist gemäß eBod wechselfeucht. In der Hangwassergefahrenhinweiskarte sind im betreffenden Bereich keine größeren Fließwege verzeichnet. Im Hinblick auf die Größe des Areals wurde dennoch ein Grüngürtel als Sickerfläche vorgesehen.

Von der Umwidmung sind keine Natur- oder Landschaftsschutzinteressen betroffen. Der betreffende Bereich wurde bisher intensiv agrarisch genutzt und liegt in keinem Schutzgebiet. Es sind keine wertvollen Landschaftselemente betroffen. Das Orts- und Landschaftsbild bleiben unverändert, da die betreffende Fläche innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes liegt.

Weitere mögliche Beeinträchtigung der Umwelt durch die geplante Nutzung werden im Umweltbericht behandelt.

Übereinstimmung mit Leitzielen des NÖ-ROG

Mit Umsetzung dieser Maßnahme wird insbesondere folgenden generellen Leitzielen des NÖ Raumordnungsgesetzes entsprochen:

§ 1 Abs 2 Z 1 lit c besagt, dass Nutzungen jenen Standorten zugeordnet werden sollen, die dafür die beste Eignung besitzen. Diesem Ziel wird entsprochen, die Eignung des Standortes wurde im Rahmen des Umweltberichtes festgestellt. Alternative Standorte wiesen keine entsprechende Eignung auf.

9. KG. St. Peter in der Au Markt

Planblatt 2

Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft auf Grünland-Grüngürtel-Emissionsschutz

9.1. Örtliche Situation

9.2. Planung und Änderungsanlass

Übergeordnete Planungen

Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde

Änderungsanlass

Der Änderungsanlass gemäß § 25 Abs 1 NÖ-ROG 2014 ist erfüllt, da die vorgesehene Maßnahme der Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient.

Abgrenzung

Der bestehende Grüngürtel im Südosten bleibt in seiner Abgrenzung unverändert. Die neuen Grüngürtel weisen beidseits des nach Süden führenden Weges eine Breite von 4m auf, um so die dort liegende Tiefenlinie (Hangwasserfließweg) zu umfassen.

Umweltaspekte

Die Hangwassergefahrenhinweiskarte verzeichnet im Bereich des südlich verlaufenden Weges einen Hangwasserfließweg mit einem Einzugsbereich zwischen 10 ha und 100 ha.

10. KG. St. Peter in der Au Markt

Planblatt 2

Grdst. 178/2, 178/4, 178/6, 178/7, 178/8, 178/9, 180/1, 180/4, 181/6 (Teilfl.)
Grdst. 180/2 (gesamt)

Umwidmung
von Grünland-Grüngürtel
auf Grünland-Grüngürtel-Böschungssicherung und gärtnerische Gestaltung

10.1. Örtliche Situation

Die o.a. Grundstücke liegen im Süden des Hauptortes St. Peter in der Au, im Bereich der Siedlung Am Waldrand. Die Grundstücke sind überwiegend als Bauland-Wohngebiet gewidmet und zum Teil auch bereits bebaut. Die von der Umwidmung betroffenen Teilflächen der Grundstücke liegen an einer Tiefenlinie (Hangwasserfließweg 1-10 ha Einzugsbereich), sind derzeit als Grünland-Grüngürtel gewidmet und werden zum Teil als Hausgarten genutzt.

10.2. Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, die bestehenden Grüngürtel um die Funktionsbeschreibung „Böschungssicherung und gärtnerische Gestaltung“ zu ergänzen. Dies soll auf den betreffenden Flächen Maßnahmen zur Hangsicherung sowie die Errichtung von Einfriedungen und Bauten (z.B. Gerätehütten) bis 10 m² Grundfläche, die typischerweise der gärtnerischen Gestaltung dienen, ermöglichen.

Änderungsanlass

Ein Änderungsanlass gemäß § 25 Abs 1 NÖ-ROG 2014 ist gegeben, da im betreffenden Bereich neue planungsrelevante Grundlagen vorliegen. Zum Zeitpunkt der Ausweisung der umliegenden Bereiche als Bauland-Wohngebiet war der betreffende Bereich gemäß Katastermappe noch bewaldet (in natura eher verbuscht), weshalb dieser von der Baulandwidmung ausgenommen und als Grüngürtel ausgewiesen wurde. Mittlerweile wurde, wohl im Zuge der Aufbereitung der anliegenden Grundstücke zur Bebauung, ein Teil des Gehölzstreifens abgeholzt und die Wald-Kennzeichnung in der Katastermappe gestrichen. Da die Fläche aufgrund des vorliegenden Hangwasserfließweges dennoch nur bedingt zur Bebauung geeignet ist, soll die Grüngürtel-Widmung beibehalten werden. Da allerdings keine Verbuschung mehr vorliegt, stellen kleinräumige Bauten im Zuge der Gartengestaltung keine Beeinträchtigung der Umwelt dar und sollen im Sinne der besseren Ausnutzung der Flächen ermöglicht werden.

Abgrenzung

Der bestehende Grüngürtel bleibt in seiner Abgrenzung unverändert.

Umweltaspekte

Um der Lage an der Tiefenlinie gerecht zu werden, soll an der betreffenden Stelle der Grüngürtel weiterhin bestehen bleiben, um großflächiger Versiegelung der Fläche vorzubeugen. Da der vorliegende Fließweg jedoch ein vergleichsweise kleines Einzugsgebiet (1-10 ha) aufweist, ist kleinräumige Verbauung, im Zuge der Gartengestaltung, als unproblematisch anzusehen.

11. KG. St. Peter in der Au Markt

Planblatt 2

Grdst. 136/11, 149/1, 149/2, 150 (Teilfl.)

Umwidmung
von Grünland-Sportstätte
auf Bauland-Wohngebiet

von Grünland-Sportstätte
auf Bauland-Wohngebiet mit vertraglicher Vereinbarung gem. § 17 Abs 2 NÖ-ROG 2014

von Grünland-Sportstätte
auf Verkehrsfläche-öffentlich (Kenntlichmachung „Parkplatz“)

11.1. Örtliche Situation

Die o.a. Grundstücke liegen im Südosten des Hauptortes St. Peter, nordöstlich des Sportplatzes. Die betreffenden Teilflächen der Grundstücke sind derzeit als Grünland-Sportstätte gewidmet, werden jedoch nicht entsprechend genutzt. Die Teilflächen der Grundstücke 149/1, 149/2 und 150 werden agrarisch genutzt, die Teilfläche des Grundstückes 136/11 wird als Hausgarten genutzt.

11.2. Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, das bestehende Bauland der Straße entlang nach Süden zu erweitern (ca. 2.300 m²) und im Anschluss an den südlich liegenden Sportplatz eine Fläche als öffentliche Verkehrsfläche zu widmen (ca. 2.500 m²), die als Parkplatz für den Sportplatz dienen soll. Weiters soll das Grundstück 136/11 gänzlich als Bauland-Wohngebiet ausgewiesen werden.

Übergeordnete Planungen

Die Erweiterung des Wohnbaulandes Richtung Süden entspricht einer Zielsetzung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde. Diese ist im Entwicklungsplan mit „SP“ gekennzeichnet und lautet:

Spiel- und Sportzentrum der Gemeinde in Siedlungsnähe. Nicht alle gewidmeten Flächen werden auch sportlich genutzt. Diese liegen allerdings im Siedlungsumfeld, somit: Überdenken der Dimension der Widmung, eventuell Erweiterung des Wohngebietes Richtung Süden (wo keine HW-Gefahr besteht)

Da die Größe der als Sportstätte gewidmeten Fläche den tatsächlichen Bedarf auch langfristig übersteigt, soll diese nun zugunsten eines Wohngebietes umgewidmet werden. Um jedoch gleichzeitig auch die Bedeutung des bestehenden Sportplatzes zu unterstreichen, soll die Verkehrsfläche für den Parkplatz ausgewiesen werden, um die, vor allem im Veranstaltungsfall, schwierigen Parkplatzverhältnisse vor Ort zu entschärfen.

Änderungsanlass

Der Änderungsanlass gemäß § 25 Abs 1 NÖ-ROG 2014 ist erfüllt, da die vorgesehene Maßnahme der Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient. Weiters liegen auch neue

planungsrelevante Grundlagen vor, da seit Errichtung des Sportplatzes die Einwohnerzahl der Gemeinde und damit auch die potenzielle Besucherzahl des Sportplatzes gestiegen ist und deshalb ein größerer Stellplatzbedarf besteht.

Bedarf/Reserven/Verfügbarkeit

Das Bevölkerungswachstum sowie die durchschnittliche Bautätigkeit der letzten Jahre (ca. 1,25 ha/10-15 Parzellen pro Jahr) belegen, dass Bedarf nach Bauland besteht. Die Größe der Baulandausweisung im betreffenden Bereich entspricht 2-3 Parzellen ortsüblicher Größe.

Baulandreserven bestehen im näheren Umfeld nur wenige. Diese stellen großteils Altbestände dar, sind nicht verfügbar oder liegen zum Teil innerhalb des Hochwasserabflussbereiches des Urlbaches.

Die Verfügbarkeit der neu zu widmenden Flächen wird über Baulandverträge gemäß § 17 Abs 2 NÖ-ROG 2014 sichergestellt, um Baulandhortung und dem Entstehen langfristiger Baulandreserven vorzubeugen.

Abgrenzung

Die Erweiterung des Baulandes im Bereich des Grundstückes 136/11 entspricht einer Ausweisung der gesamten Grundfläche als Bauland. Dies betrifft lediglich eine Teilfläche von etwa 137 m² und ist als Korrektur der Widmungsgrenze zu verstehen. Die Abgrenzung des südlich angrenzenden Baulandes erfolgt anhand der ortsüblichen Parzellentiefe und ermöglicht die Schaffung von 2-3 Bauplätzen. Die Abgrenzung der Verkehrsfläche erfolgt anhand einer Abschätzung des (mittel- bis langfristigen) Bedarfes an Stellplätzen für den Sportplatz.

Wechselwirkungen

Durch die Umsetzung der vorgesehenen Änderung ergeben sich keine Wechselwirkungen auf andere Gemeinden. Die Flächen dienen lediglich der Deckung lokalen Bedarfes und liegen nicht in der Nähe der Gemeindegrenze.

Auch bestehende Nutzungen werden nicht beeinträchtigt. Die Flächen werden derzeit hauptsächlich agrarisch genutzt. Auch der Zugang zur verbleibenden Ackerfläche zur weiteren Bewirtschaftung bleibt gewährleistet und kann künftig über den Parkplatz erfolgen. Die langfristige Funktionalität des Sportplatzes wird durch Ausweisung des Parkplatzes unterstützt.

Technische Voraussetzungen

Die auszuweisende Fläche weist keine naturräumlichen Gefährdungen auf. Sie liegt nicht im Hochwasserabflussbereich oder einer Gefahrenzone und in der geogenen Gefahrenhinweiskarte weist die betreffende Fläche keinen Gefahrenhinweis auf. Es liegen keine Hinweise auf Probleme mit den Wasserverhältnissen vor. Auch in der Nutzungsgeschichte liegen keine Hinweise auf Beeinträchtigung der Fläche vor.

Die infrastrukturelle Versorgung ist herstellbar, die benachbarten Flächen sind bereits erschlossen, Anschlussmöglichkeiten vorhanden. Der Anschluss an das Siedlungsgebiet besteht, die nördlich liegenden Baulandflächen sind bereits bebaut.

Verkehrsaspekte

Die bestehende Straße weist den Charakter einer Anliegerstraße auf. Sie dient lediglich der Erschließung der anliegenden Einfamilienhäuser und des Sportplatzes. Direkte Ausfahrten im Bereich des neu zu widmenden Baulandes beeinträchtigen die Verkehrssicherheit nicht. Durch die Ausweisung eines dezidierten Parkplatzes für den Sportplatz wird künftig Konflikten, die vor allem während Veranstaltungen aufgetreten sind, vorgebeugt und die Leistungsfähigkeit der bestehenden Straße sichergestellt.

Umweltaspekte

Der Standort liegt nicht in einer extremen Schattenlage. Der Boden im Bereich der vorgesehenen Baulandwidmung ist gemäß eBod gut versorgt. Die lokalen Abflussverhältnisse bleiben unverändert. Im Bereich der zu widmenden Flächen liegen keine Hangwasserfließwege vor.

Der als Bauland zu widmende Bereich weist keine signifikanten Störeinflüsse auf. Zum nächstgelegenen Spielfeld des Sportplatzes besteht eine Entfernung von rund 100 m. Mit Emissionen im Bereich des Parkplatzes ist nur zeitweilig zu rechnen, da im Alltagsbetrieb wahrscheinlich eher der bereits bestehende, näher am Eingang des Sportplatzes gelegene Parkplatz genutzt wird.

Von der Umwidmung sind keine Natur- oder Landschaftsschutzinteressen betroffen. Die betreffenden Flächen werden entweder bereits als Hausgarten oder agrarisch genutzt und liegen außerhalb von Schutzgebieten. Es sind keine wertvollen Landschaftselemente betroffen. Das Orts- und Landschaftsbild bleiben unverändert, die betreffenden Flächen liegen innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes.

Übereinstimmung mit Leitzielen des NÖ-ROG

Mit Umsetzung dieser Maßnahme wird insbesondere folgenden generellen Leitzielen des NÖ Raumordnungsgesetzes entsprochen:

Zur sicheren Abwicklung des Verkehrs wird beigetragen, indem Konflikten durch ruhenden Verkehr zu Veranstaltungszeiten vorgebeugt wird (vgl. § 1 Abs 2 Z 1 lit e NÖ-ROG 2014). Zur nachhaltigen Nutzbarkeit (vgl. § 1 Abs 2 Z 1 lit b NÖ-ROG 2014) und dem Erhalt des Sportplatzes als Erholungs- und Freizeiteinrichtung (vgl. § 1 Abs 2 Z 3 lit j NÖ-ROG 2014) trägt die Ausweisung des Parkplatzes ebenfalls bei.

12. KG. St. Peter in der Au Dorf

Planblatt 2

Grdst. 541/1 (Teilfl.)

Umwidmung

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft

auf Grünland-erhaltenswertes Gebäude mit der laufenden Nummer 71

12.1. Örtliche Situation

Das o.a. Grundstück liegt etwa 1 km südöstlich des Hauptortes St. Peter in der Au. Das Ortszentrum ist in etwa 5 Fahrminuten (ca. 3 km) erreichbar. Das Grundstück ist mit einem, zum Teil bereits vor 1900 errichteten, ehemals landwirtschaftlich genutzten Hauptgebäude bebaut.

12.2. Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, das Hauptgebäude auf dem o.a. Grundstück als erhaltenswertes Gebäude im Grünland auszuweisen.

Änderungsanlass

Der Änderungsanlass gemäß § 25 Abs 1 NÖ-ROG 2014 ist gegeben, da mit der Beendigung landwirtschaftlicher Tätigkeiten im Bereich des betreffenden Objektes neue planungsrelevante Grundlagen vorliegen.

Durch diese Umwidmung kann der Baubestand gesichert werden. Die Geb-Widmung ermöglicht den Eigentümern auch ohne landwirtschaftlichen Betrieb bauliche Maßnahmen zur Erhaltung

des Bestandes zu treffen. Informationen bezüglich der Erschließung und der infrastrukturellen Ausstattung des Objektes sind dem beiliegenden Geb-Datenblatt zu entnehmen.

Technische Voraussetzungen

Das auszuweisende Gebäude liegt nicht im Hochwasserabflussbereich oder einer Gefahrenzone. Gemäß der geogenen Gefahrenhinweiskarte liegt das Objekt in keinem Hinweisbereich. Weiters liegen keine Hinweise auf Probleme mit den Wasserverhältnissen (Grundwasser) vor. Auch in der Nutzungsgeschichte liegen keine Hinweise auf Beeinträchtigung der Fläche vor. Die Verkehrserschließung ist gegeben, das Objekt liegt an einer Gemeindestraße.

Umweltaspekte

Die lokalen Abflussverhältnisse bleiben unverändert. Im Bereich des Objektes sind in der Hangwasser-Gefahrenhinweiskarte keine größeren Fließwege verzeichnet. Von der Ausweisung sind keine Natur- oder Landschaftsschutzinteressen betroffen. Das Ortsbild erfährt durch die Ausweisung keine Beeinträchtigung, da das betreffende Objekt außerhalb einer Ortschaft liegen.

Übereinstimmung mit Leitzielen des NÖ-ROG

Mit Umsetzung dieser Maßnahme wird generellen Leitzielen des NÖ Raumordnungsgesetzes entsprochen, wonach Maßnahmen der Raumordnung auf nachhaltige Nutzbarkeit und die schonende Verwendung natürlicher Ressourcen ausgerichtet sein sollen (vgl. § 1 Abs 2 Z 1 lit b NÖ-ROG 2014), da mit dem Erhalt des Bestandes der Deckung des Bedarfes anderenorts vorgebeugt wird und der Bestand nachhaltig genutzt werden kann.

13. KG. St. Peter in der Au Dorf

Planblatt 2

Grdst. 488/1 (Teilfl.)

Umwidmung

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft

auf Grünland-erhaltenswertes Gebäude mit der laufenden Nummer 72

13.1. Örtliche Situation

Das o.a. Grundstück liegt etwa 1,5 km südöstlich des Hauptortes St. Peter in der Au, zwischen der Landeshauptstraße L 86 und dem Urlbach. Das Ortszentrum ist in etwa 3 Fahrminuten (ca. 2,5 km) erreichbar. Das Grundstück ist mit einem, zum Teil bereits vor 1900 errichteten, ehemals landwirtschaftlich genutzten Hauptgebäude bebaut. Im Umfeld des Objektes liegen weitere landwirtschaftliche Nebenobjekte.

13.2. Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, das Hauptgebäude auf dem o.a. Grundstück als erhaltenswertes Gebäude im Grünland auszuweisen.

Änderungsanlass

Der Änderungsanlass gemäß § 25 Abs 1 NÖ-ROG 2014 ist gegeben, da mit der Beendigung landwirtschaftlicher Tätigkeiten im Bereich des betreffenden Objektes neue planungsrelevante Grundlagen vorliegen.

Durch diese Umwidmung kann der Baubestand gesichert werden. Die Geb-Widmung ermöglicht den Eigentümern auch ohne landwirtschaftlichen Betrieb bauliche Maßnahmen zur Erhaltung des Bestandes zu treffen. Informationen bezüglich der Erschließung und der infrastrukturellen Ausstattung des Objektes sind dem beiliegenden Geb-Datenblatt zu entnehmen.

Technische Voraussetzungen

Das auszuweisende Gebäude liegt zum Teil im Hochwasserabflussbereich (HQ100) des Urlbach. Die nordöstliche Ecke des Gebäudes, die auch den Eingangsbereich umfasst, liegt außerhalb dieses Bereiches. Entsprechend § 20 Abs 2 Z 4 NÖ-ROG 2014 dürfen Objekte als erhaltenswerte Gebäude im Grünland gewidmet werden, wenn der Bestand oder die dem Verwendungszweck entsprechende Benützbarkeit nicht durch natürliche Gegebenheiten gefährdet sind. Da der Zugang zum Gebäude außerhalb des Hochwasserabflussbereiches liegt und auf der dem Urlbach zugewandten Seite keine tiefliegenden Öffnungen vorhanden sind, ist trotz der Überlagerung mit der HQ100-Fläche mutmaßlich keine unmittelbare Gefährdung gegeben, weshalb eine Widmung zulässig ist. Zur Stützung dieser Annahme wurde die Abteilung Wasserbau der NÖ-Landesregierung konsultiert. Die Stellungnahme ist zum Zeitpunkt der Auflage noch ausständig und findet gegebenenfalls im Rahmen der Beschlussfassung Berücksichtigung.

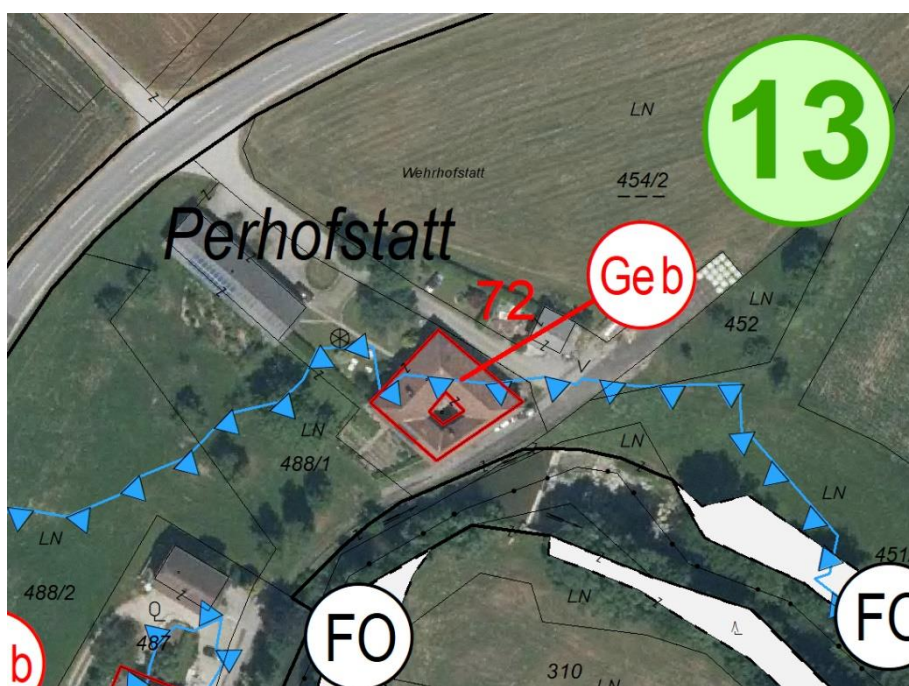


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Änderungsentwurf mit Ortofoto und HQ100-Zone

Weitere naturräumliche Gefährdungen liegen nicht vor. Das Objekt liegt nicht in einer Gefahrenzone gemäß Gefahrenzonenplan. Gemäß der geogenen Gefahrenhinweiskarte liegt kein Hinweisbereich vor. Weiters liegen keine Hinweise auf Probleme mit den Wasserverhältnissen im Hinblick auf den Grundwasserstand vor. Auch in der Nutzungsgeschichte liegen keine Hinweise auf Beeinträchtigung der Fläche vor. Die Verkehrserschließung ist ganzjährig gegeben, das Objekt liegt lediglich 50 m abseits der Landesstraße.

Umweltaspekte

Die lokalen Abflussverhältnisse bleiben unverändert. Im Bereich des Objektes sind in der Hangwasser-Gefahrenhinweiskarte keine größeren Fließwege verzeichnet. Von der Ausweisung sind keine Natur- oder Landschaftsschutzinteressen betroffen. Das Ortsbild erfährt durch die Ausweisung keine Beeinträchtigung, da das betreffende Objekt außerhalb einer Ortschaft liegen.

Übereinstimmung mit Leitzielen des NÖ-ROG

Mit Umsetzung dieser Maßnahme wird generellen Leitzielen des NÖ Raumordnungsgesetzes entsprochen, wonach Maßnahmen der Raumordnung auf nachhaltige Nutzbarkeit und die schonende Verwendung natürlicher Ressourcen ausgerichtet sein sollen (vgl. § 1 Abs 2 Z 1 lit b NÖ-ROG 2014), da mit dem Erhalt des Bestandes der Deckung des Bedarfes anderenorts vorgebeugt wird und der Bestand nachhaltig genutzt werden kann.

14. KG. St. Peter in der Au Dorf

Planblatt 3

Grdst. .87/1, 947 (Teilfl.)

Umwidmung

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft

auf Grünland-erhaltenswertes Gebäude mit der laufenden Nummer 73

14.1. Örtliche Situation

Die o.a. Grundstücke liegen etwa 3,5 km südöstlich des Hauptortes St. Peter in der Au, etwa 100 m von der Grenze zur Gemeinde Weistrach entfernt. Das Ortszentrum ist in etwa 10 Fahrminuten (ca. 6,3 km) erreichbar. Das Grundstück ist mit einem, bereits vor 1900 errichteten, ehemals landwirtschaftlich genutzten Hauptgebäude bebaut.

14.2. Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, das Hauptgebäude auf dem o.a. Grundstück als erhaltenswertes Gebäude im Grünland auszuweisen.

Änderungsanlass

Der Änderungsanlass gemäß § 25 Abs 1 NÖ-ROG 2014 ist gegeben, da mit der Beendigung landwirtschaftlicher Tätigkeiten im Bereich des betreffenden Objektes neue planungsrelevante Grundlagen vorliegen.

Durch diese Umwidmung kann der Baubestand gesichert werden. Die Geb-Widmung ermöglicht den Eigentümern auch ohne landwirtschaftlichen Betrieb bauliche Maßnahmen zur Erhaltung des Bestandes zu treffen. Informationen bezüglich der Erschließung und der infrastrukturellen Ausstattung des Objektes sind dem beiliegenden Geb-Datenblatt zu entnehmen.

Technische Voraussetzungen

Das auszuweisende Gebäude liegt nicht im Hochwasserabflussbereich oder einer Gefahrenzone. Gemäß der geogenen Gefahrenhinweiskarte liegt das Objekt in einem gelben beziehungsweise orangen Hinweisbereich. Im Zuge des Verfahrens wurde der geologische Dienst des Landes konsultiert, um abzuklären, ob ein weiterführendes geologisches Gutachten notwendig ist. Die Stellungnahme ist zum Zeitpunkt der Auflage noch ausständig und findet gegebenenfalls im Rahmen der Beschlussfassung Berücksichtigung.

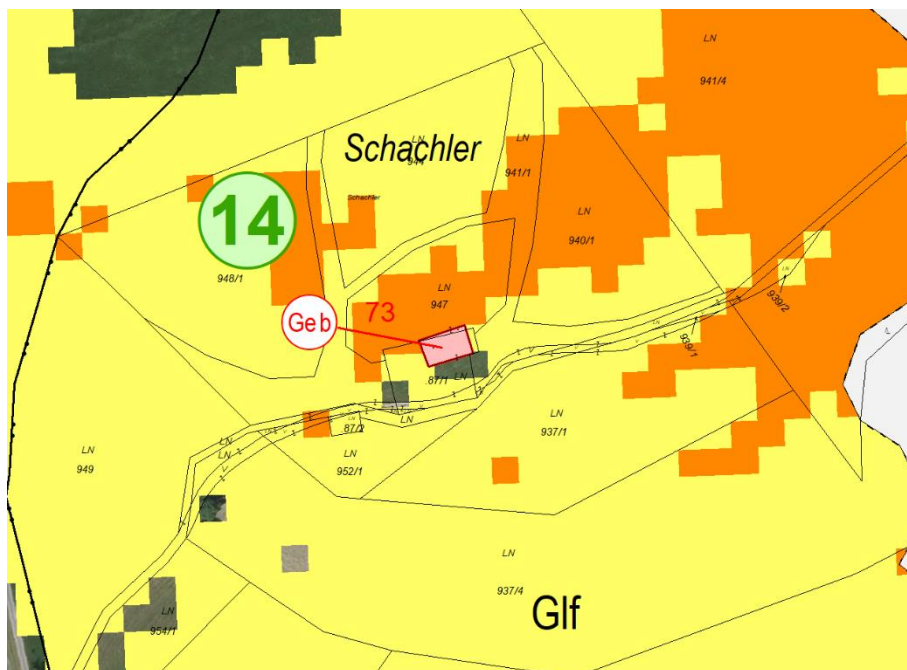


Abbildung 8: vorgesehene Änderung des Flächenwidmungsplanes mit Hinweisbereichen gem. geogener Gefahrenhinweiskarte (Rutschprozesse)

Weiters liegen keine Hinweise auf Probleme mit den Wasserverhältnissen (Grundwasser) vor. Auch in der Nutzungsgeschichte liegen keine Hinweise auf Beeinträchtigung der Fläche vor. Das Objekt ist über einen Privatweg erschlossen, der nach etwa 150 m in die Landesstraße L 6261 mündet.

Umweltaspekte

Die lokalen Abflussverhältnisse bleiben unverändert. Im Bereich des Objektes sind in der Hangwasser-Gefahrenhinweiskarte keine größeren Fließwege verzeichnet. Von der Ausweisung sind keine Natur- oder Landschaftsschutzinteressen betroffen. Das Ortsbild erfährt durch die Ausweisung keine Beeinträchtigung, da das betreffende Objekt außerhalb einer Ortschaft liegen.

Übereinstimmung mit Leitzielen des NÖ-ROG

Mit Umsetzung dieser Maßnahme wird generellen Leitzielen des NÖ Raumordnungsgesetzes entsprochen, wonach Maßnahmen der Raumordnung auf nachhaltige Nutzbarkeit und die schonende Verwendung natürlicher Ressourcen ausgerichtet sein sollen (vgl. § 1 Abs 2 Z 1 lit b NÖ-ROG 2014), da mit dem Erhalt des Bestandes der Deckung des Bedarfes anderenorts vorgebeugt wird und der Bestand nachhaltig genutzt werden kann.

15. KG. St. Michael am Bruckbach

Planblatt 3

Grdst. 183/1 (Teilfl.)

Umwidmung

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft

auf Grünland-erhaltenswertes Gebäude mit der laufenden Nummer 76

15.1. Örtliche Situation

Das o.a. Grundstück liegt etwa 2,5 km südöstlich des Hauptortes St. Peter in der Au, zwischen der Landeshauptstraße L 86 und dem Urlbach. Die nächstgelegene größere Ortschaft ist St. Michael am Bruckbach. Das Ortszentrum ist in etwa 3 Fahrminuten (ca. 2,2 km) erreichbar. Das

Grundstück ist mit einem, zum Teil bereits vor 1900 errichteten, ehemals landwirtschaftlich genutzten Hauptgebäude bebaut. Im Umfeld des Objektes liegen weitere landwirtschaftliche Nebenobjekte.

15.2. Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, das Hauptgebäude auf dem o.a. Grundstück als erhaltenswertes Gebäude im Grünland auszuweisen.

Änderungsanlass

Der Änderungsanlass gemäß § 25 Abs 1 NÖ-ROG 2014 ist gegeben, da mit der Beendigung landwirtschaftlicher Tätigkeiten im Bereich des betreffenden Objektes neue planungsrelevante Grundlagen vorliegen.

Durch diese Umwidmung kann der Baubestand gesichert werden. Die Geb-Widmung ermöglicht den Eigentümern auch ohne landwirtschaftlichen Betrieb bauliche Maßnahmen zur Erhaltung des Bestandes zu treffen. Informationen bezüglich der Erschließung und der infrastrukturellen Ausstattung des Objektes sind dem beiliegenden Geb-Datenblatt zu entnehmen.

Technische Voraussetzungen

Das auszuweisende Gebäude liegt nicht im Hochwasserabflussbereich oder einer Gefahrenzone. Gemäß der geogenen Gefahrenhinweiskarte liegt das Objekt am Rand eines gelben und eines blauen Hinweisbereiches. Im Zuge des Verfahrens wurde der geologische Dienst des Landes konsultiert, um abzuklären, ob ein weiterführendes geologisches Gutachten notwendig ist. Die Stellungnahme ist zum Zeitpunkt der Auflage noch ausständig und findet gegebenenfalls im Rahmen der Beschlussfassung Berücksichtigung.

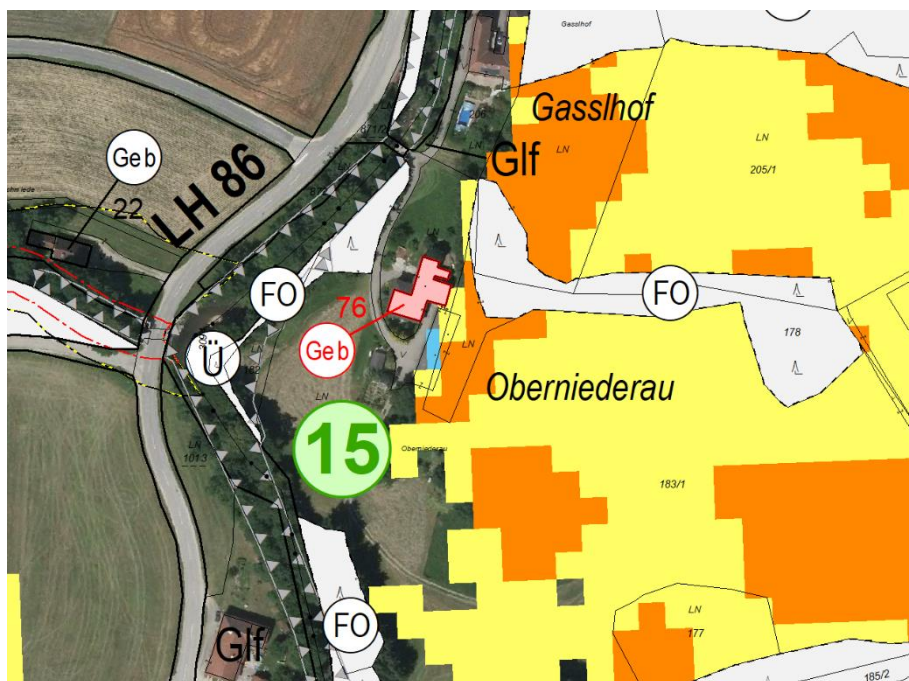


Abbildung 9: vorgesehene Änderung des Flächenwidmungsplanes mit Hinweisbereichen gem. geogener Gefahrenhinweiskarte (Rutschprozesse)

Weiters liegen keine Hinweise auf Probleme mit den Wasserverhältnissen (Grundwasser) vor. Auch in der Nutzungsgeschichte liegen keine Hinweise auf Beeinträchtigung der Fläche vor. Das Objekt ist über eine Privatstraße, die nach etwa 100m in die Landeshauptstraße L86 mündet, erschlossen.

Umweltaspekte

Die lokalen Abflussverhältnisse bleiben unverändert. Im Bereich des Objektes sind in der Hangwasser-Gefahrenhinweiskarte keine größeren Fließwege verzeichnet. Von der Ausweisung sind keine Natur- oder Landschaftsschutzinteressen betroffen. Das Ortsbild erfährt durch die Ausweisung keine Beeinträchtigung, da das betreffende Objekt außerhalb einer Ortschaft liegen.

Übereinstimmung mit Leitzielen des NÖ-ROG

Mit Umsetzung dieser Maßnahme wird generellen Leitzielen des NÖ Raumordnungsgesetzes entsprochen, wonach Maßnahmen der Raumordnung auf nachhaltige Nutzbarkeit und die schonende Verwendung natürlicher Ressourcen ausgerichtet sein sollen (vgl. § 1 Abs 2 Z 1 lit b NÖ-ROG 2014), da mit dem Erhalt des Bestandes der Deckung des Bedarfes anderenorts vorgebeugt wird und der Bestand nachhaltig genutzt werden kann.

16. KG. St. Peter in der Au Dorf

Planblatt 3

Grdst. 1521 (Teilfl.)

Umwidmung

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft

auf Grünland-erhaltenswertes Gebäude mit der laufenden Nummer 77

16.1. Örtliche Situation

Das o.a. Grundstück liegt etwa 2 km südwestlich der Ortschaft St. Michael am Bruckbach. Das Zentrum des Ortes ist in etwa 6 Fahrminuten (ca. 3,2 km) erreichbar. Das Grundstück ist mit einem, zum Teil bereits vor 1900 errichteten, ehemals landwirtschaftlich genutzten Hauptgebäude bebaut.

16.2. Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, das Hauptgebäude auf dem o.a. Grundstück als erhaltenswertes Gebäude im Grünland auszuweisen.

Änderungsanlass

Der Änderungsanlass gemäß § 25 Abs 1 NÖ-ROG 2014 ist gegeben, da mit der Beendigung landwirtschaftlicher Tätigkeiten im Bereich des betreffenden Objektes neue planungsrelevante Grundlagen vorliegen.

Durch diese Umwidmung kann der Baubestand gesichert werden. Die Geb-Widmung ermöglicht den Eigentümern auch ohne landwirtschaftlichen Betrieb bauliche Maßnahmen zur Erhaltung des Bestandes zu treffen. Informationen bezüglich der Erschließung und der infrastrukturellen Ausstattung des Objektes sind dem beiliegenden Geb-Datenblatt zu entnehmen.

Technische Voraussetzungen

Das auszuweisende Gebäude liegt nicht im Hochwasserabflussbereich oder einer Gefahrenzone. Gemäß der geogenen Gefahrenhinweiskarte liegt das Objekt am Rand eines gelben Hinweisbereiches. Im Zuge des Verfahrens wurde der geologische Dienst des Landes konsultiert, um abzuklären, ob ein weiterführendes geologisches Gutachten notwendig ist. Die Stellungnahme ist zum Zeitpunkt der Auflage noch ausständig und findet gegebenenfalls im Rahmen der Beschlussfassung Berücksichtigung.

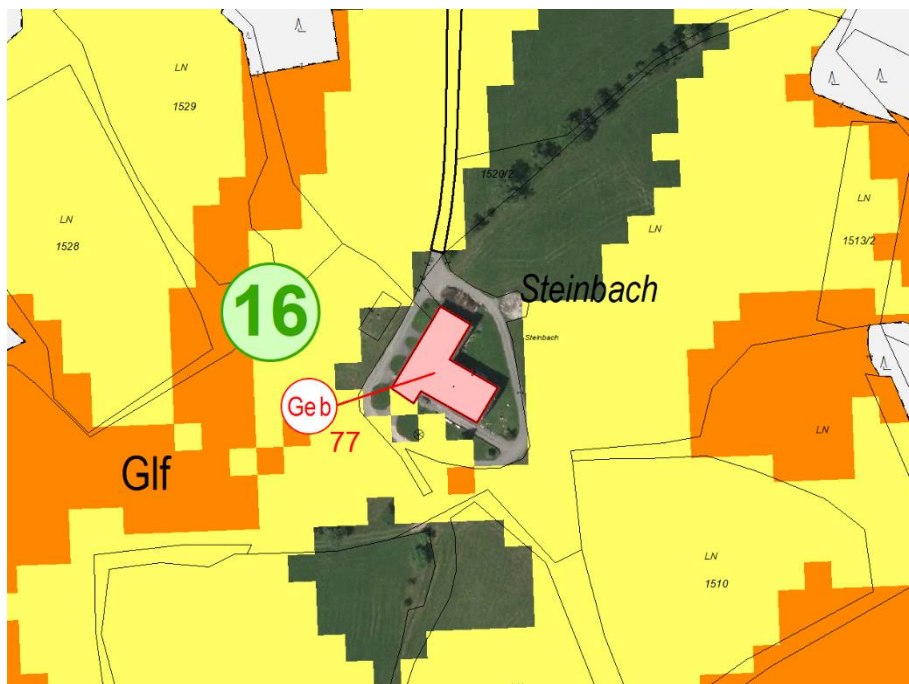


Abbildung 10: vorgesehene Änderung des Flächenwidmungsplanes mit Hinweissbereichen gem. geogener Gefahrenhinweiskarte (Rutschprozesse)

Weiters liegen keine Hinweise auf Probleme mit den Wasserverhältnissen (Grundwasser) vor. Auch in der Nutzungsgeschichte liegen keine Hinweise auf Beeinträchtigung der Fläche vor. Das Objekt ist über eine Gemeindestraße erschlossen.

Umweltaspekte

Die lokalen Abflussverhältnisse bleiben unverändert. Im Bereich des Objektes sind in der Hangwasser-Gefahrenhinweiskarte keine größeren Fließwege verzeichnet. Von der Ausweisung sind keine Natur- oder Landschaftsschutzinteressen betroffen. Das Ortsbild erfährt durch die Ausweisung keine Beeinträchtigung, da das betreffende Objekt außerhalb einer Ortschaft liegen.

Übereinstimmung mit Leitziele des NÖ-ROG

Mit Umsetzung dieser Maßnahme wird generellen Leitziele des NÖ Raumordnungsgesetzes entsprochen, wonach Maßnahmen der Raumordnung auf nachhaltige Nutzbarkeit und die schonende Verwendung natürlicher Ressourcen ausgerichtet sein sollen (vgl. § 1 Abs 2 Z 1 lit b NÖ-ROG 2014), da mit dem Erhalt des Bestandes der Deckung des Bedarfes anderenorts vorgebeugt wird und der Bestand nachhaltig genutzt werden kann.

17. KG. St. Peter in der Au Dorf

Planblatt 3

Grdst. 1830 (Teilfl.)

Umwidmung
von Grünland-Land- und Forstwirtschaft
auf Verkehrsfläche-privat

17.1. Örtliche Situation

Das o.a. Grundstück liegt im Streusiedlungsgebiet, südwestlich von St. Michael am Bruckbach. Es ist derzeit als Grünland-Land- und Forstwirtschaft gewidmet und wurde bisher agrarisch genutzt.

17.2. Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, die betreffende Teilfläche des Grundstückes als private Verkehrsfläche auszuweisen. Diese soll als Abstellfläche für den Fuhrpark eines Transportunternehmens, dessen Sitz sich am etwa 50 m östlich gelegenen Hof befindet, dienen.

Änderungsanlass

Der Änderungsanlass gemäß § 25 Abs 1 NÖ-ROG 2014 ist erfüllt, da neue planungsrelevante Grundlagen vorliegen. Bisher war der Fuhrpark des Unternehmens im Bereich des Hofes untergebracht. Nach Ausbau des Betriebes bietet dieser jedoch nicht mehr genügend Stellfläche. Um dem Unternehmen den Verbleib am bestehenden Standort zu ermöglichen, ist deshalb die Schaffung einer zusätzlichen Abstellfläche notwendig.

Abgrenzung

Die Widmungsgrenzen orientieren sich an den Eigentumsverhältnissen (Grundgrenze) und dem vom Widmungswerber eingebrachten Flächenbedarf.

Wechselwirkungen

Die durch die Ausweisung der Fläche als private Verkehrsfläche entstehenden Wechselwirkungen sind zu vernachlässigen. Die umliegenden Flächen werden entweder agrarisch genutzt oder sind bewaldet. Die Zugänglichkeit der umliegenden Flächen zur Bewirtschaftung dieser bleibt erhalten.

Verkehrsaspekte

Die auszuweisende Fläche liegt an einer Gemeindestraße. Die Gemeindestraße weist im betreffenden Bereich den Charakter einer Anliegerstraße auf und dient der Erschließung der umliegenden Einzelhöfe. Am westlichen Ende der auszuweisenden Fläche zweigt ein Ast der Gemeindestraße nach Südwesten ab. Dieser erschließt zwei Höfe, die etwa 270 m und etwa 660 m entfernt liegen. Etwa 50 m östlich der auszuweisenden Fläche endet das öffentliche Gut, am zu der privaten Verkehrsfläche zugehörigen Hof. Dieser ist das letzte Gebäude an der betreffenden Straße.

In Bezug auf die Verkehrssicherheit ist die Situierung der privaten Verkehrsfläche unproblematisch. Im betreffenden Bereich ist nur ein geringes Verkehrsaufkommen zu erwarten. Die Sichtweiten im Kreuzungsbereich der nach Südwesten abzweigenden Gemeindestraße sind ausreichend.

Umweltaspekte

Von der Umwidmung sind keine Natur- oder Landschaftsschutzinteressen betroffen. Der betreffende Bereich wurde bisher agrarisch genutzt und liegt in keinem Schutzgebiet. Es sind keine wertvollen Landschaftselemente betroffen. Das Ortsbild ist nicht betroffen, die Fläche liegt außerhalb einer Ortschaft. Das Landschaftsbild wird ebenfalls nicht signifikant beeinträchtigt, da die Widmung keine hohen, weit sichtbaren Bauten erlaubt und die Fläche aufgrund der vorliegenden Topographie aus den umliegenden Bereichen schlecht einsehbar ist. Die Fläche liegt in einem vergleichsweise flachen Abschnitt eines nach Norden abfallenden Hanges. Westlich, südlich und östlich liegen steilere, zum Teil bewaldete Hangabschnitte, nördlich liegt eine Kuppe.

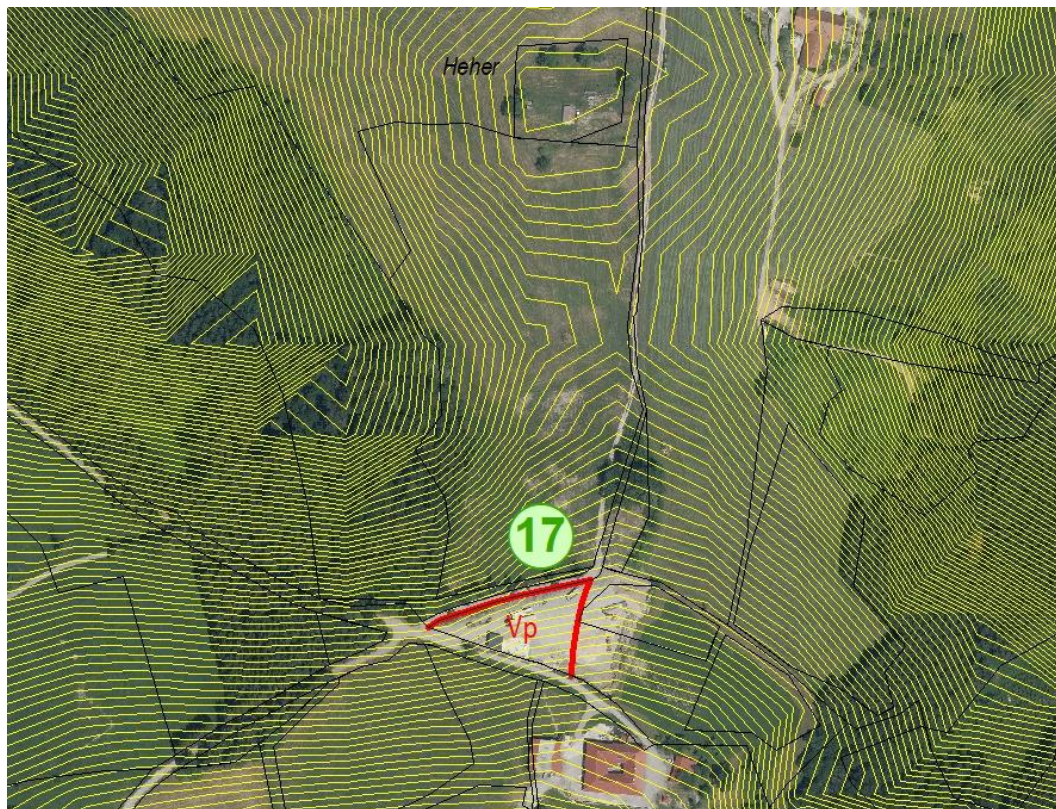


Abbildung 11: vorgesehene Änderung des Flächenwidmungsplanes mit Höhenschichtlinien (1m)

Durch die hauptsächliche Nutzung der Fläche für den ruhenden Verkehr ist nicht mit übermäßigen Emissionen zu rechnen, zumal in der Umgebung auch keine sensiblen Nutzungen vorliegen. Mit einer Ausstrahlungswirkung auf die nordwestliche angrenzende bewaldete Fläche ist ebenfalls nicht zu rechnen, da diese steil abfällt und der Niveauunterschied zwischen der Widmungsgrenze und etwa 50 m davon entfernt (im Wald) bereits bei knapp 10 m liegt.

Übereinstimmung mit Leitzielen des NÖ-ROG

Mit Umsetzung dieser Maßnahme wird den Leitzielen des NÖ Raumordnungsgesetzes entsprochen, da die Maßnahme zur Sicherung eines bestehenden Betriebsstandortes beiträgt (vgl. § 1 Abs 2 Z 3 lit f NÖ-ROG 2014).

18. KG. St. Peter in der Au Dorf

Planblatt 3

Grdst. 1972 (Teilfl.)

Umwidmung
von Grünland-Land- und Forstwirtschaft
auf Grünland-erhaltenswertes Gebäude mit der laufenden Nummer 75

18.1. Örtliche Situation

Das o.a. Grundstück liegt im Südosten des Gemeindegebietes, an der Landesstraße L 6257, unweit der Grenze zur Gemeinde Ertl. Die nächste größere Ortschaft ist St. Michael am Bruckbach. Das Zentrum des Ortes ist in etwa 7 Fahrminuten (ca. 5 km) erreichbar. Das Grundstück ist mit einem, in den 1980er Jahren errichteten, ehemals landwirtschaftlich genutzten Hauptgebäude bebaut.

18.2. Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, das Hauptgebäude auf dem o.a. Grundstück als erhaltenswertes Gebäude im Grünland auszuweisen.

Änderungsanlass

Der Änderungsanlass gemäß § 25 Abs 1 NÖ-ROG 2014 ist gegeben, da mit der Beendigung landwirtschaftlicher Tätigkeiten im Bereich des betreffenden Objektes neue planungsrelevante Grundlagen vorliegen.

Durch diese Umwidmung kann der Baubestand gesichert werden. Die Geb-Widmung ermöglicht den Eigentümern auch ohne landwirtschaftlichen Betrieb bauliche Maßnahmen zur Erhaltung des Bestandes zu treffen. Informationen bezüglich der Erschließung und der infrastrukturellen Ausstattung des Objektes sind dem beiliegenden Geb-Datenblatt zu entnehmen.

Technische Voraussetzungen

Das auszuweisende Gebäude liegt zum Teil in einer gelben Gefahrenzone gemäß Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinenverbauung. Die Überlagerung betrifft jedoch nur einen Teilbereich des Gebäudes im Südosten. Der Eingangsbereich liegt außerhalb der Gefahrenzone. Entsprechend § 20 Abs 2 Z 4 NÖ-ROG 2014 dürfen Objekte als erhaltenswerte Gebäude im Grünland gewidmet werden, wenn der Bestand oder die dem Verwendungszweck entsprechende Benützbarkeit nicht durch natürliche Gegebenheiten gefährdet sind. Da der Zugang zum Gebäude außerhalb der Gefahrenzone liegt und auf der der Gefahrenzone zugewandten Seite keine tiefliegenden Öffnungen vorhanden sind, ist trotz der Überlagerung mit der gelben Zone mutmaßlich keine unmittelbare Gefährdung gegeben, weshalb eine Widmung zulässig ist. Zur Stützung dieser Annahme wurde die Wildbach- und Lawinenverbauung konsultiert. Die Stellungnahme ist zum Zeitpunkt der Auflage noch ausständig und findet gegebenenfalls im Rahmen der Beschlussfassung Berücksichtigung.

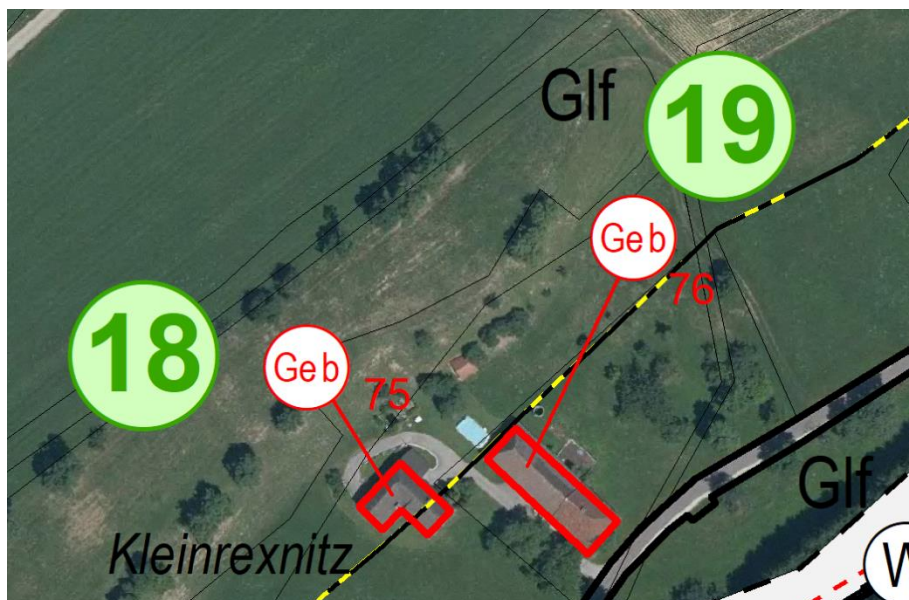


Abbildung 12: Ausschnitt aus dem Änderungsentwurf mit Ortofoto und Gefahrenzonen

Weitere naturräumliche Gefährdungen liegen nicht vor. Das Objekt liegt nicht in einem Hochwasserabflussbereich. Gemäß der geogenen Gefahrenhinweiskarte liegt kein Hinweisbereich vor. Weiters liegen keine Hinweise auf Probleme mit den Wasserverhältnissen im Hinblick auf den Grundwasserstand vor. Auch in der Nutzungsgeschichte liegen keine Hinweise auf Beeinträchtigung der Fläche vor. Die Verkehrserschließung ist ganzjährig gegeben, das Objekt liegt lediglich 50m abseits der Landesstraße.

Umweltaspekte

Die lokalen Abflussverhältnisse bleiben unverändert. Im Bereich des Objektes sind in der Hangwasser-Gefahrenhinweiskarte keine größeren Fließwege verzeichnet.

Von der Ausweisung sind keine Natur- oder Landschaftsschutzinteressen betroffen. Das Ortsbild erfährt durch die Ausweisung keine Beeinträchtigung, da das betreffende Objekt außerhalb einer Ortschaft liegen. Das Landschaftsbild bleibt unbeeinträchtigt, da es sich bei der Widmung um eine Widmung zur Bestandssicherung handelt.

Übereinstimmung mit Leitziele des NÖ-ROG

Mit Umsetzung dieser Maßnahme wird generellen Leitziele des NÖ Raumordnungsgesetzes entsprochen, wonach Maßnahmen der Raumordnung auf nachhaltige Nutzbarkeit und die schonende Verwendung natürlicher Ressourcen ausgerichtet sein sollen (vgl. § 1 Abs 2 Z 1 lit b NÖ-ROG 2014), da mit dem Erhalt des Bestandes der Deckung des Bedarfes anderenorts vorgebeugt wird und der Bestand nachhaltig genutzt werden kann.

19. KG. St. Peter in der Au Dorf

Planblatt 3

Grdst. 1980 (Teilfl.)

Umwidmung

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft

auf Grünland-erhaltenswertes Gebäude mit der laufenden Nummer 76

19.1. Örtliche Situation

Bei dem o.a. Grundstück handelt es sich um das Nachbargrundstück des im vorangegangenen Änderungspunkt behandelten Grundstückes. Es ist ebenfalls durch ein ehemals landwirtschaftlich genutztes Gebäude bebaut, das bereits vor 1900 errichtet wurde.

19.2. Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, das Hauptgebäude auf dem o.a. Grundstück als erhaltenswertes Gebäude im Grünland auszuweisen.

Änderungsanlass

Der Änderungsanlass gemäß § 25 Abs 1 NÖ-ROG 2014 ist gegeben, da mit der Beendigung landwirtschaftlicher Tätigkeiten im Bereich des betreffenden Objektes neue planungsrelevante Grundlagen vorliegen.

Durch diese Umwidmung kann der Baubestand gesichert werden. Die Geb-Widmung ermöglicht den Eigentümern auch ohne landwirtschaftlichen Betrieb bauliche Maßnahmen zur Erhaltung des Bestandes zu treffen. Informationen bezüglich der Erschließung und der infrastrukturellen Ausstattung des Objektes sind dem beiliegenden Geb-Datenblatt zu entnehmen.

Technische Voraussetzungen

Das auszuweisende Gebäude liegt in einer gelben Gefahrenzone gemäß Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinenverbauung (siehe vorangegangene Abbildung). Da aus der Nutzungshistorie des Objektes keine signifikante Wildbachgefährdung hervorgeht, wurde trotz der vollflächigen Lage in der Gefahrenzone die Wildbach- und Lawinenverbauung konsultiert, um zu prüfen, ob eine Ausweisung des Objektes als erhaltenswertes Gebäude im Grünland zulässig ist. Die Stellungnahme ist zum Zeitpunkt der Auflage noch ausständig und findet gegebenenfalls im Rahmen der Beschlussfassung Berücksichtigung.

Weitere naturräumliche Gefährdungen liegen nicht vor. Das Objekt liegt nicht in einem Hochwasserabflussbereich. Gemäß der geogenen Gefahrenhinweiskarte liegt kein Hinweisbereich vor. Weiters liegen keine Hinweise auf Probleme mit den Wasserverhältnissen im Hinblick auf den Grundwasserstand vor. Auch in der Nutzungsgeschichte liegen keine Hinweise auf Beeinträchtigung der Fläche vor. Die Verkehrserschließung ist ganzjährig gegeben, das Objekt liegt lediglich 50m abseits der Landesstraße.

Umweltaspekte

Die lokalen Abflussverhältnisse bleiben unverändert. Im Bereich des Objektes sind in der Hangwasser-Gefahrenhinweiskarte keine größeren Fließwege verzeichnet.

Von der Ausweisung sind keine Natur- oder Landschaftsschutzinteressen betroffen. Das Ortsbild erfährt durch die Ausweisung keine Beeinträchtigung, da das betreffende Objekt außerhalb einer Ortschaft liegen. Das Landschaftsbild bleibt unbeeinträchtigt, da es sich bei der Widmung um eine Widmung zur Bestandssicherung handelt.

Übereinstimmung mit Leitzielen des NÖ-ROG

Mit Umsetzung dieser Maßnahme wird generellen Leitzielen des NÖ Raumordnungsgesetzes entsprochen, wonach Maßnahmen der Raumordnung auf nachhaltige Nutzbarkeit und die schonende Verwendung natürlicher Ressourcen ausgerichtet sein sollen (vgl. § 1 Abs 2 Z 1 lit b NÖ-ROG 2014), da mit dem Erhalt des Bestandes der Deckung des Bedarfes anderenorts vorgebeugt wird und der Bestand nachhaltig genutzt werden kann.

20. KG. St. Peter in der Au Dorf

Planblatt 3

Grdst. 1918 (Teilfl.)

Umwidmung

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft

auf Grünland-erhaltenswertes Gebäude mit der laufenden Nummer 74

20.1. Örtliche Situation

Das o.a. Grundstück liegt im Südosten des Gemeindegebietes, unweit der Grenze zur Gemeinde Ertl. Die nächste größere Ortschaft ist St. Michael am Bruckbach. Das Zentrum des Ortes ist in etwa 9 Fahrminuten (ca. 6,3 km) erreichbar. Das Grundstück ist mit einem, zum Teil vor 1900 errichteten, ehemals landwirtschaftlich genutzten Hauptgebäude bebaut.

20.2. Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, das Hauptgebäude auf dem o.a. Grundstück als erhaltenswertes Gebäude im Grünland auszuweisen.

Änderungsanlass

Der Änderungsanlass gemäß § 25 Abs 1 NÖ-ROG 2014 ist gegeben, da mit der Beendigung landwirtschaftlicher Tätigkeiten im Bereich des betreffenden Objektes neue planungsrelevante Grundlagen vorliegen.

Durch diese Umwidmung kann der Baubestand gesichert werden. Die Geb-Widmung ermöglicht den Eigentümern auch ohne landwirtschaftlichen Betrieb bauliche Maßnahmen zur Erhaltung des Bestandes zu treffen. Informationen bezüglich der Erschließung und der infrastrukturellen Ausstattung des Objektes sind dem beiliegenden Geb-Datenblatt zu entnehmen.

Technische Voraussetzungen

Das auszuweisende Gebäude liegt nicht im Hochwasserabflussbereich oder einer Gefahrenzone. Gemäß der geogenen Gefahrenhinweiskarte liegt das Objekt in einem gelben Hinweisbereich. Im Zuge des Verfahrens wurde der geologische Dienst des Landes konsultiert, um abzuklären, ob ein weiterführendes geologisches Gutachten notwendig ist. Die Stellungnahme ist zum Zeitpunkt der Auflage noch ausständig und findet gegebenenfalls im Rahmen der Beschlussfassung Berücksichtigung.

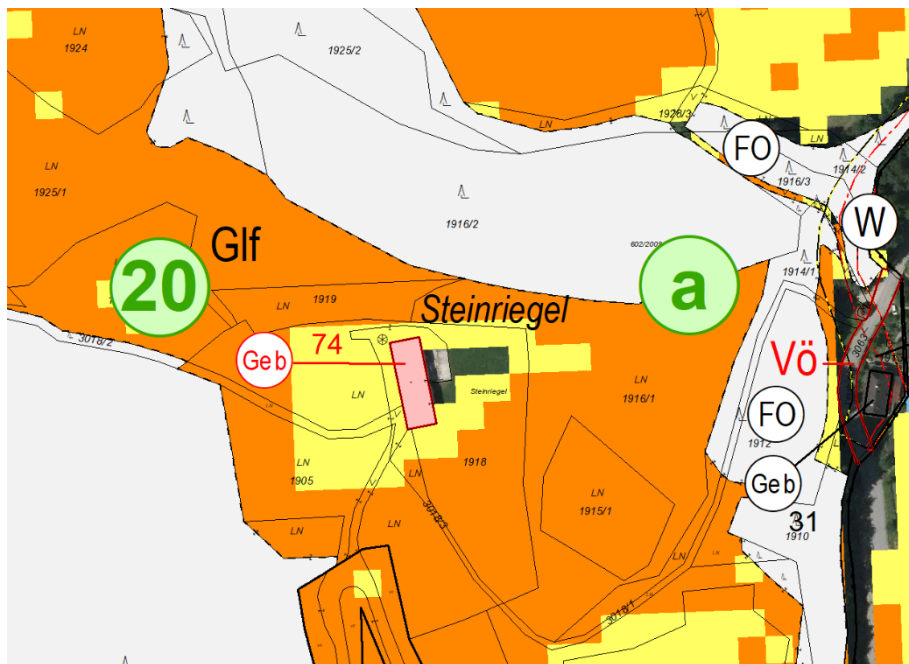


Abbildung 13: vorgesehene Änderung des Flächenwidmungsplanes mit Hinweisbereichen gem. geogener Gefahrenhinweiskarte (Rutschprozesse)

Weiters liegen keine Hinweise auf Probleme mit den Wasserverhältnissen (Grundwasser) vor. Auch in der Nutzungsgeschichte liegen keine Hinweise auf Beeinträchtigung der Fläche vor. Das Objekt ist über eine Privatstraße erschlossen, die nach etwa 50m in eine Gemeindestraße mündet.

Umweltaspekte

Die lokalen Abflussverhältnisse bleiben unverändert. Im Bereich des Objektes sind in der Hangwasser-Gefahrenhinweiskarte keine größeren Fließwege verzeichnet.

Von der Ausweisung sind keine Natur- oder Landschaftsschutzinteressen betroffen. Das Ortsbild erfährt durch die Ausweisung keine Beeinträchtigung, da das betreffende Objekt außerhalb einer Ortschaft liegen.

Übereinstimmung mit Leitzielen des NÖ-ROG

Mit Umsetzung dieser Maßnahme wird generellen Leitzielen des NÖ Raumordnungsgesetzes entsprochen, wonach Maßnahmen der Raumordnung auf nachhaltige Nutzbarkeit und die schonende Verwendung natürlicher Ressourcen ausgerichtet sein sollen (vgl. § 1 Abs 2 Z 1 lit b NÖ-ROG 2014), da mit dem Erhalt des Bestandes der Deckung des Bedarfes anderenorts vorgebeugt wird und der Bestand nachhaltig genutzt werden kann.

21. KG. Kirnberg

Planblatt 5

Grdst. 7/2, 18/1, 18/2, 28/2 (Teilfl.)

Grdst. .8, .9, .10, .174, 7/3, 20, 21, 24, 25, 26/1, 26/2, 51, 1738 (gesamt)

Umwidmung

von Bauland-Agrargebiet
auf Bauland-Kerngebiet

von Bauland-Agrargebiet

auf Verkehrsfläche-öffentlich

21.1. Örtliche Situation

Die o.a. Grundstücke liegen östlich des Ortszentrums der Ortschaft Kürnberg. Sie sind derzeit größtenteils als Bauland-Agrargebiet gewidmet und auch bereits bebaut.

21.2. Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, die als Bauland-Agrargebiet gewidmeten Flächen auf den o.a. Grundstücken in Bauland-Kerngebiet umzuwidmen. Weiters soll die öffentliche Verkehrsfläche im Bereich des Grundstückes 24 von derzeit etwa 10,5 m auf etwa 14 m verbreitert werden.

Übergeordnete Planungen

Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde ist für die Bereiche um den bestehenden Ortskern der Ortschaft Kürnberg folgende Zielsetzung festgelegt:

Ortskern: Aufgrund der Multifunktionalität, zentraler Einrichtungen, baulicher Dichte und der Lage im Herzen des Ortes soll die Kernnutzung bei Bedarf ausgeweitet werden.

Die Umwidmung der betreffenden Flächen von Bauland-Agrargebiet auf Bauland-Kerngebiet trägt zur Erfüllung dieser Zielsetzung bei.

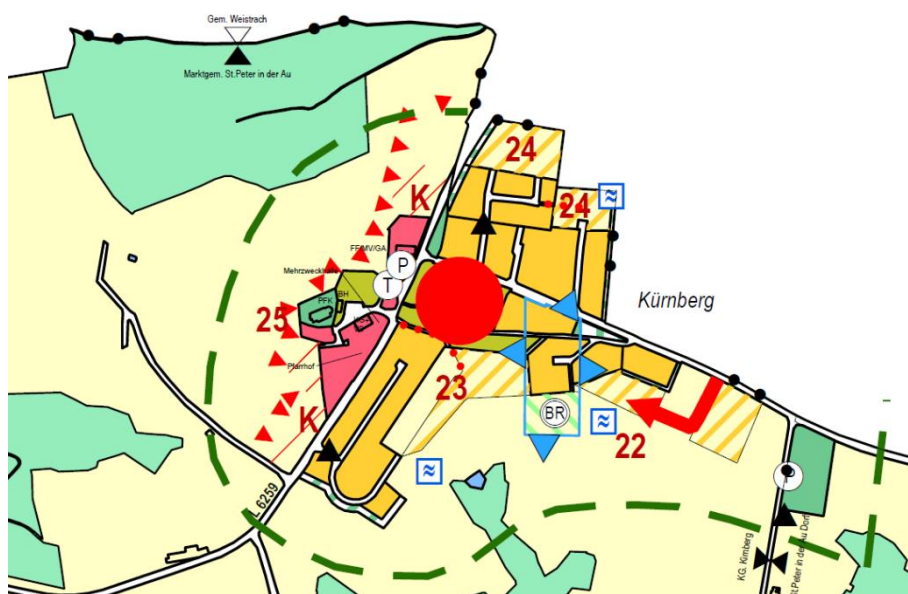


Abbildung 14: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde

Änderungsanlass

Der Änderungsanlass gemäß § 25 Abs 1 NÖ-ROG 2014 ist erfüllt, da die vorgesehene Maßnahme der Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient.

Bedarf/Reserven/Verfügbarkeit

Das im einleitenden Kapitel beschriebene Bevölkerungswachstum der letzten Jahre findet auch in Kürnberg statt. Durch den Zuzug steigt in der Ortschaft die Nachfrage nach Flächen für zentrale Einrichtungen und Betriebe. Innerhalb des bereits als Kerngebiet gewidmeten Bereiches bestehen am nördlichen und südlichen Rand noch Reserven, die jedoch jeweils nur eine relativ kleine Fläche umfassen. Durch Umstrukturierung des bestehenden Siedlungsgebietes und Erweiterung des Ortskernes Richtung Osten kann deshalb zur Deckung des Bedarfes an Flächen mit Kerngebietswidmung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes beigetragen werden, ohne die Siedlung nach außen zu erweitern. Zusätzlich kann so, durch die erweiterten Nutzungsmöglichkeiten des Kerngebietes, zur Mobilisierung bisher ungenutzter innenliegender Baulandreserven beigetragen werden.

Abgrenzung

Die Widmungsgrenzen der bisher als Bauland-Agrargebiet gewidmeten Flächen bleiben, mit Ausnahme der Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche, bestehen. Die Umwidmung umfasst alle verbliebenen Agrargebietsflächen in der Ortschaft.

Wechselwirkungen

Die Umwidmung des Agrargebietes in Kürnberg erzeugt keine Wechselwirkungen mit der Entwicklung benachbarter Gemeinden. Das Ortszentrum dient lediglich der Versorgung im Nahbereich und weist keine wesentliche Bedeutung über die Gemeinde hinaus auf.

Bestehende Nutzungsstrukturen werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Die Bedeutung der Landwirtschaft in der Ortschaft hat in den letzten Jahren bis Jahrzehnten zunehmend abgenommen. Mittlerweile besteht keine Notwendigkeit mehr für die Widmung Bauland-Agrargebiet.

Technische Voraussetzungen

Die umzuwidmende Fläche liegt nicht im Hochwasserabflussbereich oder einer Gefahrenzone. In der geogenen Gefahrenhinweiskarte weist die betreffende Fläche eine Überschneidung mit einem gelben Hinweisbereich auf. Der Großteil der betroffenen Flächen ist zwar bereits bebaut, im Zuge des Verfahrens wurde dennoch der geologische Dienst des Landes konsultiert, um sicherzustellen, dass die Nutzbarkeit der übrigen Bereiche gegeben ist. Die Stellungnahme ist zum Zeitpunkt der Auflage noch ausständig und findet gegebenenfalls im Rahmen der Beschlussfassung Berücksichtigung.

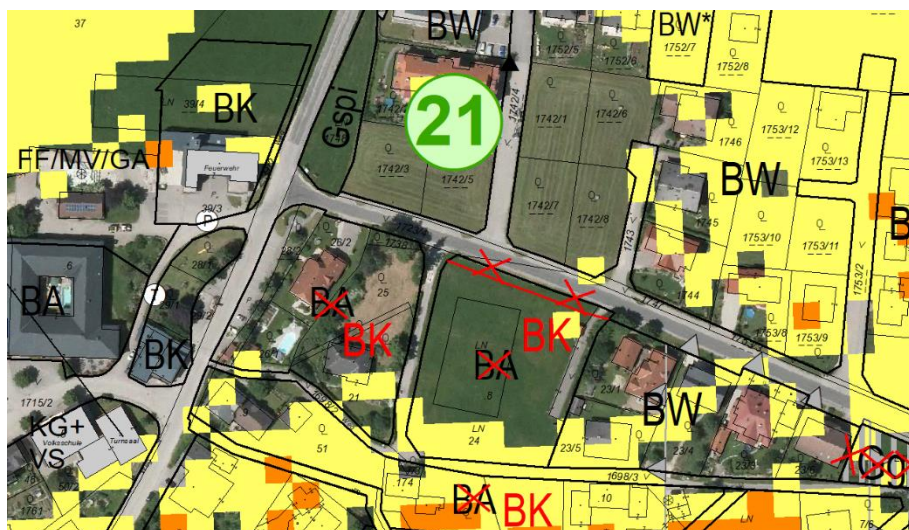


Abbildung 15: vorgesehene Änderung des Flächenwidmungsplanes mit Hinweisbereichen gem. geogener Gefahrenhinweiskarte (Rutschprozesse)

Hinweise auf Probleme mit den Grundwasserverhältnissen liegen nicht vor. Auch in der Nutzungsgeschichte liegen keine Hinweise auf Beeinträchtigung der Fläche vor.

Die infrastrukturelle Versorgung der Flächen ist gegeben. Anschluss an das Siedlungsgebiet ist ebenfalls gegeben, die Flächen liegen im Umfeld des Ortszentrums von Kürnberg.

Verkehrsaspekte

Die betreffenden Flächen haben Zugang zum öffentlichen Gut. Durch die Umwidmung ändern sich die Verkehrsverhältnisse nicht wesentlich. Im Zuge der Umwidmung wird jedoch im Bereich des bisher unbebauten Grundstückes 24 eine Verbreiterung der Landesstraße auf die östlich bestehende Breite vorgesehen.

Umweltaspekte

Die umzuwiddenden Flächen liegen nicht in einer extremen Schattenlage. Die Böden weisen gemäß eBod keine Einstufung hinsichtlich der Wasserverhältnisse auf, da sie innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes liegen. Die Bereiche um die Ortschaft herum sind überwiegend als mäßig trocken eingestuft. In der Hangwassergefahrenhinweiskarte sind im betreffenden Bereich keine größeren Fließwege verzeichnet.

Von der Umwidmung sind keine Natur- oder Landschaftsschutzinteressen betroffen, da die Flächen innenliegend und bereits größtenteils bebaut sind. In den unbebauten Bereichen sind keine wertvollen Landschaftselemente betroffen. Das Ortsbild profitiert durch Maßnahmen, die zur Mobilisierung von Baulandreserven beitragen. Das Landschaftsbild bleibt von der Maßnahme unberührt.

Übereinstimmung mit Leitziele des NÖ-ROG

Mit Umsetzung dieser Maßnahme wird insbesondere folgenden generellen Leitziele des NÖ Raumordnungsgesetzes entsprochen:

Durch die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten der betreffenden Flächen wird zur nachhaltigen Nutzbarkeit dieser beigetragen, dem Entstehen von Leerstand vorgebeugt und der Erhalt der Ortskerne gefördert (vgl. § 1 Abs 2 Z 1 lit b, Z 3 lit c NÖ-ROG 2014).

22. KG. Kirnberg

Planblatt 5

Grdst. 23/2 (gesamt)

Umwidmung
von Grünland-Grüngürtel
auf Bauland-Wohngebiet

22.1. Örtliche Situation

Das o.a. Grundstück liegt östlich der im vorangegangenen Änderungspunkt beschriebenen Flächen und stellt eine bisher als Grünland-Grüngürtel gewidmete Restfläche innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes dar. Der Grüngürtel weist keine Funktionsbezeichnung auf. In natura ist auch keine spezielle Funktion zu erkennen. Die Fläche weist keine besondere Ausgestaltung auf. Sie wird zum Teil als Hausgarten des westlich angrenzenden Objektes genutzt, der übrige Teil liegt brach.

22.2. Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, die bisher als Grünland-Grüngürtel gewidmete Fläche dem angrenzenden Bauland-Wohngebiet zuzuschlagen, da der Grüngürtel an dieser Stelle keine besondere Funktion erfüllt und so die Fläche besser ausgenutzt werden kann.

Übergeordnete Planungen

Die vorgesehene Maßnahme ist nicht Teil einer übergeordneten Strategie, widerspricht jedoch auch deren Zielsetzungen nicht.

Änderungsanlass

Der Änderungsanlass gemäß § 25 Abs 1 NÖ-ROG 2014 ist gegeben, da eine Änderung planungsrelevanter Grundlagen vorliegt. Bisher wies die betreffende Fläche eine Überlagerung mit einem wasserrechtlichen Schutzgebiet (Brunnenschutzgebiet) auf. Die Abgrenzung des Schutzgebietes wurde jedoch reduziert, sodass nunmehr keine Überlagerung mit dem betreffenden Grundstück mehr vorliegt.



Abbildung 16: vorgesehene Änderung des Flächenwidmungsplanes mit der alten (links) und der neuen (rechts) Abgrenzung des Brunnenschutzgebietes

Bedarf/Reserven/Verfügbarkeit

Die Größenordnung der Ausweisung kann als untergeordnet beschrieben werden, sie dient lediglich der Deckung lokalen Bedarfs. Dementsprechend sind etwa die im Norden der Ortschaft gelegenen Reserven nicht relevant, da diese zur Deckung des Bedarfs nicht herangezogen werden können. Die Verfügbarkeit der Fläche ist durch die Eigentumsstruktur gegeben.

Abgrenzung

Die Abgrenzung der Umwidmung erfolgt anhand der Eigentumsverhältnisse. Das betreffende Grundstück soll vollständig als Bauland ausgewiesen werden.

Wechselwirkungen

Der Entwicklung der betreffenden Fläche kommt aufgrund der geringen Größe ausschließlich lokale Bedeutung zu, es entstehen keine Wechselwirkungen mit der Entwicklung anderer Gemeinden. Auch bestehende Nutzungen bleiben unbeeinträchtigt, die westlich liegende Teilfläche des Grundstückes wird bereits als Hausgarten genutzt und die östliche Teilfläche liegt brach.

Technische Voraussetzungen

Die umzuwidmende Fläche liegt nicht im Hochwasserabflussbereich oder einer Gefahrenzone. In der geogenen Gefahrenhinweiskarte weist die betreffende Fläche eine kleinräumige Überschneidung mit einem gelben Hinweisbereich auf. Da die umliegenden Bereiche bereits im Bauland und auch bebaut sind, ist nicht davon auszugehen, dass im vorliegenden Fall mit Problemen durch Rutschungen zu rechnen ist. Im Zuge des Verfahrens wurde dennoch der geologische Dienst des Landes konsultiert, um sicherzustellen, dass die Nutzbarkeit der Fläche

vollständig gegeben ist. Die Stellungnahme ist zum Zeitpunkt der Auflage noch ausständig und findet gegebenenfalls im Rahmen der Beschlussfassung Berücksichtigung.

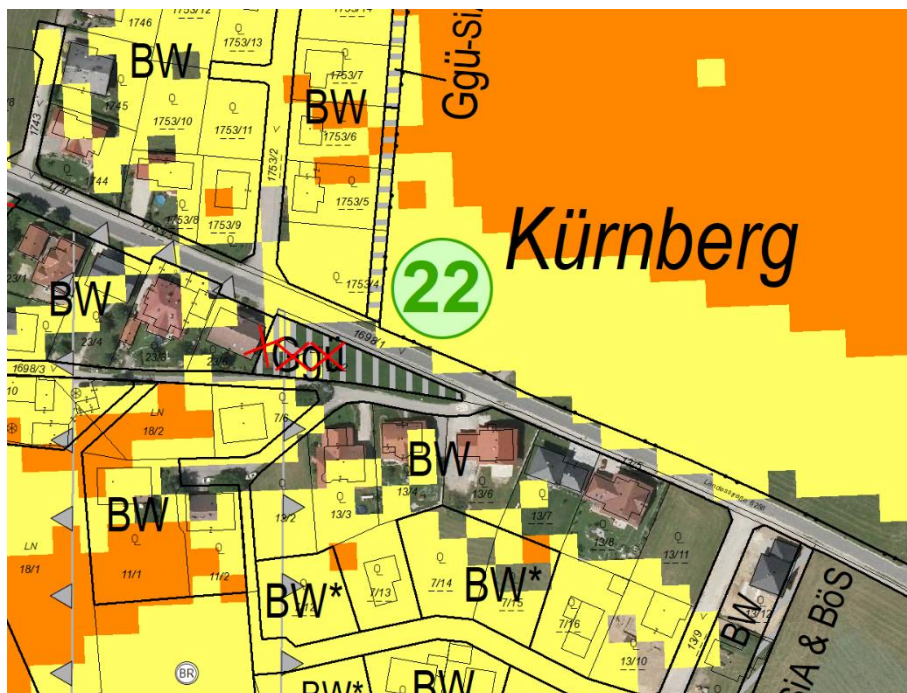


Abbildung 17: vorgesehene Änderung des Flächenwidmungsplanes mit Hinweisbereichen gem. geogener Gefahrenhinweiskarte (Rutschprozesse)

Hinweise auf Probleme mit den Grundwasserverhältnissen liegen nicht vor. Auch in der Nutzungsgeschichte liegen keine Hinweise auf Beeinträchtigung der Fläche vor.

Die infrastrukturelle Versorgung der Flächen ist gegeben. Anschluss an das Siedlungsgebiet ist gegeben, die umliegenden Flächen sind ebenfalls als Bauland-Wohngebiet ausgewiesen und großteils auch bebaut.

Verkehrsaspekte

Da die Abmessungen und Form der Fläche höchstens die Schaffung eines weiteren Bauplatzes zulassen, ist nicht mit einer grundlegenden Änderung der Verkehrsverhältnisse zu rechnen. Auch wird keine weitere Ausfahrt auf die Landesstraße nötig, da das Grundstück von Süden, über die bestehende Gemeindestraße erschlossen werden kann.

Umweltaspekte

Der Standort liegt nicht in einer extremen Schattenlage. Der Boden im betreffenden Bereich weist gemäß eBod, aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet, keine Einstufung auf. Der Standort liegt an der Landesstraße und ist demnach auch Lärmemissionen ausgesetzt. Diese sind jedoch überschaubar, da die Fläche im Ortsgebiet liegt und die Straße Richtung Osten hauptsächlich der Erschließung der Gehöfte im Streusiedlungsgebiet dient.

Die umliegenden Bereiche sind als Bauland-Wohngebiet oder Grünland-Land- und Forstwirtschaft gewidmet.

Die lokalen Abflussverhältnisse bleiben unverändert. In der Hangwassergefahrenhinweiskarte sind keine größeren Fließwege im betreffenden Bereich verzeichnet.

Von der Umwidmung sind keine Natur- oder Landschaftsschutzinteressen betroffen. Der betreffende Bereich wird bereits zum Teil als Hausgarten genutzt, liegt in keinem Schutzgebiet und weist keine wertvollen Landschaftselemente auf. Das Ortsbild erfährt durch die Möglichkeit

die bisher brach liegende Fläche besser zu nutzen eine Aufwertung. Das Landschaftsbild bleibt von der Umwidmung unberührt.

Übereinstimmung mit Leitzielen des NÖ-ROG

Mit Umsetzung dieser Maßnahme wird generellen Leitzielen des NÖ Raumordnungsgesetzes entsprochen, wonach Maßnahmen der Raumordnung auf nachhaltige Nutzbarkeit und die schonende Verwendung natürlicher Ressourcen ausgerichtet sein sollen (vgl. § 1 Abs 2 Z 1 lit b NÖ-ROG 2014), da mit der Deckung lokalen Bedarfes im bestehenden Siedlungsgebiet der Deckung des Bedarfes anderenorts vorgebeugt wird und der Bestand nachhaltig genutzt werden kann.

23. KG. Kirnberg

Planblatt 5

Grdst. 1224/3 (Teilfl.)

Umwidmung

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft

auf Grünland-erhaltenswertes Gebäude mit der laufenden Nummer 11

von Grünland-erhaltenswertes Gebäude mit der laufenden Nummer 11

auf Grünland-Land- und Forstwirtschaft

23.1. Örtliche Situation

Das o.a. Grundstück liegt im Westen des Gemeindegebietes, unweit der Landesgrenze. Das Hauptgebäude am betreffenden Grundstück ist als erhaltenswertes Gebäude im Grünland gewidmet.

23.2. Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, die Ausweisung des erhaltenswerten Gebäudes mit der laufenden Nummer 11 zu korrigieren. Derzeit ist an der nordwestlichen Ecke des Gebäudes ein Zubau verzeichnet. Dieser liegt aber tatsächlich an der nordöstlichen Gebäudeecke. Zum Zeitpunkt der Widmung war in der damaligen Katastermappe das Gebäude entsprechend der derzeitigen Geb-Abgrenzung verzeichnet. Tatsächlich handelte es sich aber bereits damals um eine Falschausweisung der Nutzungsgrenzen. Die nachfolgende Abbildung zeigt anhand des Orthofotos von 2004 und einem Ausschnitt aus der Katastermappe 2008, dass sich der Gebäudebestand seither nicht verändert hat, die Nutzungsgrenze in der Katastermappe diesem Bestand jedoch anfänglich nicht entsprach.

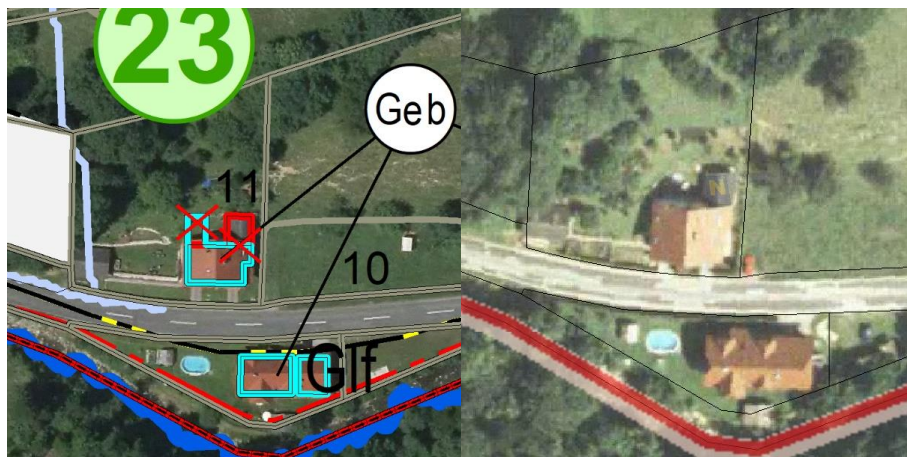


Abbildung 18: Nutzungsflächen gem. DKM 2008 (links, blaue Linien) und Orthofoto – Stand 2004 (rechts)

Änderungsanlass

Der Änderungsanlass gemäß § 25 Abs 1 NÖ-ROG 2014 ist gegeben, da mit der Korrektur der Nutzungsflächen (Gebäudebestand) in der Katastermappe eine Änderung planungsrelevanter Grundlagen vorliegt.

24. KG. Hohenreith/KG. Kirnberg

Planblatt 4

KG. Hohenreith:

Grdst. 180/1, 181/2, 626 (Teilfl.)

KG. Kirnberg:

Grdst. 762, 763, 1700/3 (Teilfl.)

Umwidmung

von Verkehrsfläche-öffentlich
auf Bauland-Agrargebiet

von Bauland-Agrargebiet

auf Verkehrsfläche-öffentlich

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft

auf Bauland-Agrargebiet

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft

auf Verkehrsfläche-öffentlich

von Verkehrsfläche-öffentlich

auf Grünland-Land- und Forstwirtschaft

24.1. Örtliche Situation

Die o.a. Grundstücke liegen im Westen des Gemeindesgebietes, im Bereich der Siedlung Sulzbach (die z.T. in Oberösterreich liegt). Im Bereich der betreffenden Grundstücke verläuft von Norden nach Süden der Föhrengaben, der südlich in den Ramingbach mündet.

Die umliegenden Flächen an der Nord-Süd verlaufenden Gemeindestraße sind als Bauland-Agrargebiet gewidmet und bereits bebaut.

24.2. Planung und Änderungsanlass

Zum einen ist geplant, die Ausweisung der im Bereich der betreffenden Grundstücke liegenden Stichstraße an den Naturstand anzupassen und zum anderen soll das bestehende Bauland-Agrargebiet geringfügig abgerundet (ca. 500 m²) und der Wendehammer der bisher auf Höhe der östlichen Grenze des Grundstückes 178/2 endet, um etwa 9 m nach Westen versetzt werden, sodass er mit der östlichen Grenze des Grundstückes 181/2 abschließt.

Übergeordnete Planungen

Für den betreffenden Siedlungssplitter ist im Entwicklungskonzept der Gemeinde folgende Zielsetzung festgelegt:

Baulandsplitter Agrar/Betriebsgebiet im Ramingtal: Keine Erweiterungen in der Tiefe (kein kommunaler Straßenbau, nur Abrundungen/geringfügige Erweiterungen dort, wo Infrastruktur besteht.

Die vorgesehene Maßnahme widerspricht dieser Zielsetzung nicht. Im Zuge der Änderung wird sogar die bisherige Ausweisung des öffentlichen Gutes reduziert, da die Lage des geplanten Wendehammers um 9 m Richtung Straßenbestand korrigiert wird.

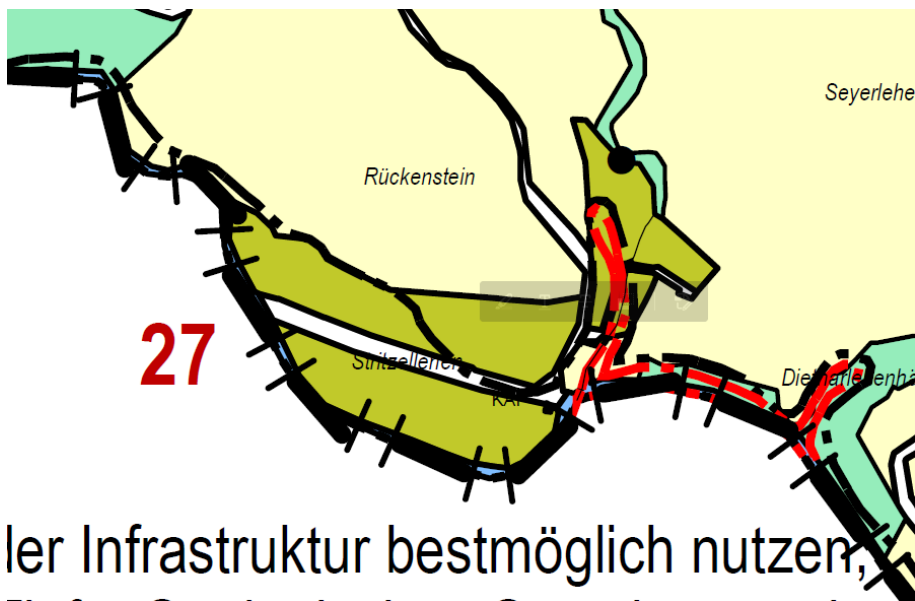


Abbildung 19: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde

Änderungsanlass

Der Änderungsanlass gemäß § 25 Abs 1 NÖ-ROG 2014 ist gegeben, da eine Änderung planungsrelevanter Grundlagen vorliegt. Im betreffenden Bereich wurde der Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinenverbauung überarbeitet. Bisher lag eine Überschneidung der gelben Gefahrenzonen mit dem als Bauland-Agrargebiet zu widmendem Bereich vor. Mit der Überarbeitung wurde die gelbe Zone nach Westen korrigiert, sodass nun keine Überschneidung mehr vorliegt.



Abbildung 20: Gefahrenzonen gem. Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinenverbauung – alt (links) und neu (rechts)

Bedarf/Reserven/Verfügbarkeit

Die Größenordnung der BA-Ausweisung kann als untergeordnet beschrieben werden, sie dient lediglich der Deckung des lokalen Bedarfs und ist dem anliegenden Bauland am Grundstück 180/2 untergeordnet. Dementsprechend sind die westlich gelegenen Reserven nicht relevant, da diese zur Deckung des Bedarfs nicht herangezogen werden können. Die Verfügbarkeit und

Zugänglichkeit des Grundstückes 181/2 ist gegeben, es liegt im selben Eigentum wie das westlich angrenzende Grundstück 180/2 und die Baufläche .14/1.

Abgrenzung

Betreffend die Anpassung der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt die Abgrenzung zum Teil an der Grundgrenze und zum Teil anhand der tatsächlichen Nutzung gemäß Orthofoto.

Betreffend die Erweiterung des Bauland-Agrargebietes erfolgt die Abgrenzung der Umwidmung anhand der Eigentumsverhältnisse und der Tiefe des Baulandes im Bereich des angrenzenden Grundstückes 180/2. Der südliche Teil des Grundstückes 181/2 soll im Grünland verbleiben, da dieser zum Teil weiterhin wildbachgefährdet ist.

Wechselwirkungen

Der Entwicklung der betreffenden Fläche kommt aufgrund der geringen Größe ausschließlich lokale Bedeutung zu, es entstehen keine Wechselwirkungen mit der Entwicklung anderer Gemeinden. Auch bestehende Nutzungen bleiben unbeeinträchtigt. Die betreffende Teilfläche des Grundstückes wurde bisher agrarisch genutzt. Die Zugänglichkeit der dahinterliegenden Flächen zur Bewirtschaftung bleibt ebenfalls erhalten, die Zufahrt erfolgt weiterhin über die nördlich des Grundstückes 181/2 gelegene Verkehrsfläche.

Technische Voraussetzungen

Die als Bauland-Agrargebiet auszuweisende Fläche weist keine naturräumlichen Gefährdungen auf. Sie liegt nicht im Hochwasserabflussbereich oder einer Gefahrenzone und in der geogenen Gefahrenhinweiskarte weist die betreffende Fläche keinen Gefahrenhinweis auf. Es liegen keine Hinweise auf Probleme mit den Wasserverhältnissen vor. Auch in der Nutzungsgeschichte liegen keine Hinweise auf Beeinträchtigung der Fläche vor.

Die infrastrukturelle Versorgung ist gewährleistet, das benachbarte Grundstück 180/2, im selben Eigentum, ist bereits aufgeschlossen und bebaut. Der Anschluss an das Siedlungsgebiet ist dementsprechend ebenfalls gegeben.

Verkehrsaspekte

Da die zu widmende Fläche am Grundstück 181/2 dem Bauland am Grundstück 180/2 und der Baufläche .14/1 untergeordnet ist und im selben Eigentum liegt, ist die Erschließung über den Zugang des Grundstückes 180/2 an das öffentliche Gut gegeben. Weiters besteht künftig, sollte der Bauplatz separiert werden, die Möglichkeit über die nördlich gelegene Verkehrsfläche zuzufahren.

Umweltaspekte

Der Standort liegt nicht in einer extremen Schattenlage. Der Boden im südlichen Bereich des Grundstückes 181/2 ist gemäß eBod mäßig feucht, überwiegend liegt für das Grundstück jedoch keine Einstufung vor.

Der Standort weist keine Störungseinflüsse auf. Die angrenzenden Straßen dienen lediglich der lokalen Erschließung. Die umliegenden Bereiche sind als Bauland-Agrargebiet oder Grünland-Land- und Forstwirtschaft gewidmet.

Die lokalen Abflussverhältnisse bleiben unverändert. Im Bereich der als Bauland-Agrargebiet auszuweisenden Fläche liegen gemäß Hangwassergefahrenhinweiskarte keine größeren Fließwege vor.

Von der Umwidmung sind keine Natur- oder Landschaftsschutzinteressen betroffen. Der betreffende Bereich wird überwiegend agrarisch genutzt und liegt in keinem Schutzgebiet. Es sind keine wertvollen Landschaftselemente betroffen. Das Ortsbild erfährt keine

Beeinträchtigung, die Fläche liegt in zweiter Reihe hinter dem Baubestand auf der Baufläche .14/1. Das Landschaftsbild bleibt ebenso unbeeinträchtigt. Die Fläche liegt im Tal, das Gelände steigt nach Norden steil an. Dementsprechend ist die Lage der Fläche nicht als exponiert zu beschreiben.

Übereinstimmung mit Leitzielen des NÖ-ROG

Mit Umsetzung dieser Maßnahme wird generellen Leitzielen des NÖ Raumordnungsgesetzes entsprochen, wonach Maßnahmen der Raumordnung auf nachhaltige Nutzbarkeit und die schonende Verwendung natürlicher Ressourcen ausgerichtet sein sollen (vgl. § 1 Abs 2 Z 1 lit b NÖ-ROG 2014), da mit der Deckung lokalen Bedarfes im bestehenden Siedlungsgebiet der Deckung des Bedarfes anderenorts vorgebeugt wird und der Bestand nachhaltig genutzt werden kann.

25. KG. Hohenreith

Planblatt 3

Grdst. 82/2 (Teilfl.)

Umwidmung

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft

auf Grünland-erhaltenswertes Gebäude mit der laufenden Nummer 8

25.1. Örtliche Situation

Das o.a. Grundstück liegt im Streusiedlungsgebiet im Süden der Gemeinde. Die nächste größere Ortschaft ist Kürnberg. Das Zentrum des Ortes ist in etwa 9 Fahrminuten (ca. 5,3 km) erreichbar. Das Grundstück ist mit einem, zum Teil vor 1900 errichteten, ehemals landwirtschaftlich genutzten Hauptgebäude bebaut.

25.2. Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, das Hauptgebäude auf dem o.a. Grundstück als erhaltenswertes Gebäude im Grünland auszuweisen.

Änderungsanlass

Der Änderungsanlass gemäß § 25 Abs 1 NÖ-ROG 2014 ist gegeben, da mit der Beendigung landwirtschaftlicher Tätigkeiten im Bereich des betreffenden Objektes neue planungsrelevante Grundlagen vorliegen.

Durch diese Umwidmung kann der Baubestand gesichert werden. Die Geb-Widmung ermöglicht den Eigentümern auch ohne landwirtschaftlichen Betrieb bauliche Maßnahmen zur Erhaltung des Bestandes zu treffen. Informationen bezüglich der Erschließung und der infrastrukturellen Ausstattung des Objektes sind dem beiliegenden Geb-Datenblatt zu entnehmen.

Technische Voraussetzungen

Das auszuweisende Gebäude liegt nicht im Hochwasserabflussbereich oder einer Gefahrenzone. Gemäß der geogenen Gefahrenhinweiskarte liegt das Objekt in einem gelben beziehungsweise orangenen Hinweisbereich. Im Zuge des Verfahrens wurde der geologische Dienst des Landes konsultiert, um abzuklären, ob ein weiterführendes geologisches Gutachten notwendig ist. Die Stellungnahme ist zum Zeitpunkt der Auflage noch ausständig und findet gegebenenfalls im Rahmen der Beschlussfassung Berücksichtigung.

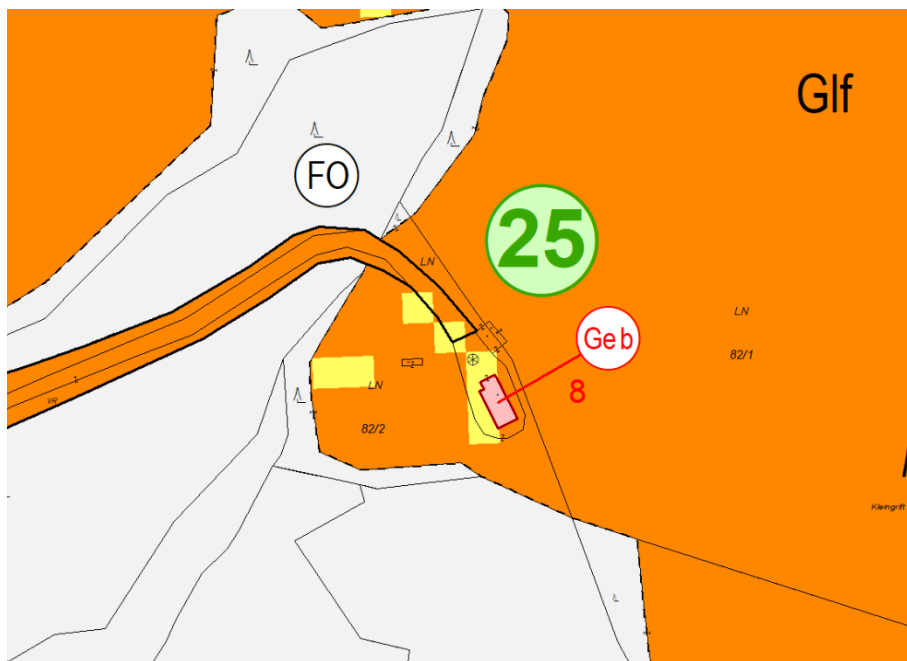


Abbildung 21: vorgesehene Änderung des Flächenwidmungsplanes mit Hinweisbereichen gem. geogener Gefahrenhinweiskarte (Rutschprozesse)

Weiters liegen keine Hinweise auf Probleme mit den Wasserverhältnissen (Grundwasser) vor. Auch in der Nutzungsgeschichte liegen keine Hinweise auf Beeinträchtigung der Fläche vor. Das Objekt ist über eine Gemeindestraße erschlossen.

Umweltaspekte

Die lokalen Abflussverhältnisse bleiben unverändert. Im Bereich des Objektes sind in der Hangwasser-Gefahrenhinweiskarte keine größeren Fließwege verzeichnet.

Von der Ausweisung sind keine Natur- oder Landschaftsschutzinteressen betroffen. Das Ortsbild erfährt durch die Ausweisung keine Beeinträchtigung, da das betreffende Objekt außerhalb einer Ortschaft liegen.

Übereinstimmung mit Leitzielen des NÖ-ROG

Mit Umsetzung dieser Maßnahme wird generellen Leitzielen des NÖ Raumordnungsgesetzes entsprochen, wonach Maßnahmen der Raumordnung auf nachhaltige Nutzbarkeit und die schonende Verwendung natürlicher Ressourcen ausgerichtet sein sollen (vgl. § 1 Abs 2 Z 1 lit b NÖ-ROG 2014), da mit dem Erhalt des Bestandes der Deckung des Bedarfes anderenorts vorgebeugt wird und der Bestand nachhaltig genutzt werden kann.

26. KG. St. Peter in der Au Dorf

Planblatt 2

Grdst. 487 (Teilfl.)

Umwidmung
von Grünland-Land- und Forstwirtschaft
auf Grünland-erhaltenswertes Gebäude mit der laufenden Nummer 78

26.1. Örtliche Situation

Das o.a. Grundstück liegt etwa 1,5 km südöstlich des Hauptortes St. Peter in der Au, zwischen der Landeshauptstraße L 86 und dem Urlbach. Das Ortszentrum ist in etwa 3 Fahrminuten (ca. 2,5 km) erreichbar. Das Grundstück ist mit einem, zum Teil bereits vor 1900 errichteten, ehemals

landwirtschaftlich genutzten Hauptgebäude bebaut. Im Umfeld des Objektes liegen weitere landwirtschaftliche Nebenobjekte.

26.2. Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, das Hauptgebäude auf dem o.a. Grundstück als erhaltenswertes Gebäude im Grünland auszuweisen.

Änderungsanlass

Der Änderungsanlass gemäß § 25 Abs 1 NÖ-ROG 2014 ist gegeben, da mit der Beendigung landwirtschaftlicher Tätigkeiten im Bereich des betreffenden Objektes neue planungsrelevante Grundlagen vorliegen.

Durch diese Umwidmung kann der Baubestand gesichert werden. Die Geb-Widmung ermöglicht den Eigentümern auch ohne landwirtschaftlichen Betrieb bauliche Maßnahmen zur Erhaltung des Bestandes zu treffen. Informationen bezüglich der Erschließung und der infrastrukturellen Ausstattung des Objektes sind dem beiliegenden Geb-Datenblatt zu entnehmen.

Technische Voraussetzungen

Das auszuweisende Gebäude liegt zum Teil im Hochwasserabflussbereich (HQ100) des Urlbach. Die südliche Ecke des Gebäudes, die auch den Eingangsbereich umfasst, liegt außerhalb dieses Bereiches. Entsprechend § 20 Abs 2 Z 4 NÖ-ROG 2014 dürfen Objekte als erhaltenswerte Gebäude im Grünland gewidmet werden, wenn der Bestand oder die dem Verwendungszweck entsprechende Benützbarkeit nicht durch natürliche Gegebenheiten gefährdet sind. Da der Zugang zum Gebäude außerhalb des Hochwasserabflussbereiches liegt, ist trotz der Überlagerung mit der HQ100-Fläche, mutmaßlich keine unmittelbare Gefährdung gegeben, weshalb eine Widmung zulässig ist. Zur Stützung dieser Annahme wurde die Abteilung Wasserbau der NÖ-Landesregierung konsultiert. Die Stellungnahme ist zum Zeitpunkt der Auflage noch ausständig und findet gegebenenfalls im Rahmen der Beschlussfassung Berücksichtigung.

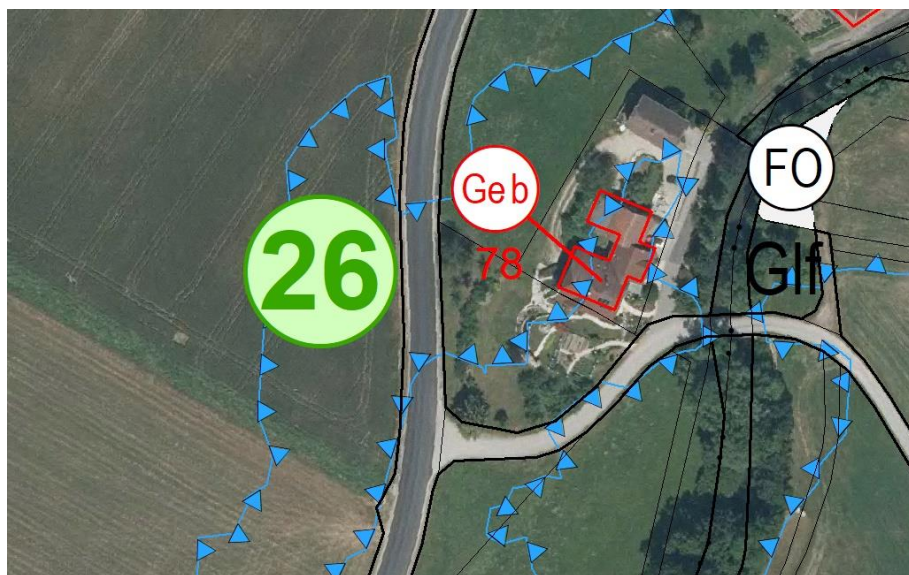


Abbildung 22: Ausschnitt aus dem Änderungsentwurf mit Orthofoto und HQ100-Zone

Weitere naturräumliche Gefährdungen liegen nicht vor. Das Objekt liegt nicht in einer Gefahrenzone gemäß Gefahrenzonenplan. Gemäß der geogenen Gefahrenhinweiskarte liegt kein Hinweisbereich vor. Weiters liegen keine Hinweise auf Probleme mit den Wasserverhältnissen im Hinblick auf den Grundwasserstand vor. Auch in der Nutzungsgeschichte liegen keine Hinweise auf Beeinträchtigung der Fläche vor. Die

Verkehrerschließung ist ganzjährig gegeben, das Objekt liegt lediglich 50 m abseits der Landesstraße.

Umweltaspekte

Die lokalen Abflussverhältnisse bleiben unverändert. Im Bereich des Objektes sind in der Hangwasser-Gefahrenhinweiskarte keine größeren Fließwege verzeichnet. Von der Ausweisung sind keine Natur- oder Landschaftsschutzinteressen betroffen. Das Ortsbild erfährt durch die Ausweisung keine Beeinträchtigung, da das betreffende Objekt außerhalb einer Ortschaft liegen.

Übereinstimmung mit Leitzielen des NÖ-ROG

Mit Umsetzung dieser Maßnahme wird generellen Leitzielen des NÖ Raumordnungsgesetzes entsprochen, wonach Maßnahmen der Raumordnung auf nachhaltige Nutzbarkeit und die schonende Verwendung natürlicher Ressourcen ausgerichtet sein sollen (vgl. § 1 Abs 2 Z 1 lit b NÖ-ROG 2014), da mit dem Erhalt des Bestandes der Deckung des Bedarfes anderenorts vorgebeugt wird und der Bestand nachhaltig genutzt werden kann.

27. KG. St. Peter in der Au Markt

Planblatt 2

Grdst. 196/1, 197/1, 308/2 (Teilfl.)

Umwidmung

von Verkehrsfläche-öffentlich
auf Bauland-Betriebsgebiet

von Bauland-Betriebsgebiet
auf Verkehrsfläche-öffentlich

von Verkehrsfläche-öffentlich
auf Grünland-Grüngürtel-Abschirmungsmaßnahmen

27.1. Örtliche Situation

Die o.a. Grundstücke liegen im Süden des Hauptortes St. Peter in der Au, südlich des Betriebsgebiet-West. Die Grundstücke 196/1 und 197/1 sind größtenteils als Bauland-Betriebsgebiet gewidmet. Im Osten der Grundstücke ist ein Grüngürtel gewidmet, der als Abschirmung gegenüber der angrenzenden Waldfläche dient. Im Bereich der Grenze zwischen den beiden Grundstücken wurde eine Stichstraße Richtung Osten sowie ein Fußweg in Verlängerung dieser bis zur östlich gelegenen Waldfläche vorgesehen, die als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen sind. Eine Grundabtretung zur Herstellung der betreffenden Straße erfolgte bisher nicht. Die beiden Grundstücke sind noch unbebaut und werden agrarisch genutzt.

27.2. Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, die nach Osten führende Stichstraße sowie den weiterführenden Fußweg zu streichen und dem Bauland-Betriebsgebiet, beziehungsweise dem Grüngürtel zuzuschlagen.

Übergeordnete Planungen

Für den betreffenden Bereich ist im Entwicklungskonzept der Gemeinde folgende Zielsetzung festgelegt:

Betriebszone St. Peter West - Südteil: Schon über eine Gemeindestraße erschlossen. Erschließung als Stichstraße/Kammerschließung ausführen. Abflussmulde im westlichen Bereich freihalten. Ggf. auf Eigengrund Retention schaffen. Vorrangiges Gebiet größerer Betriebe in der Gemeinde. Abstand vom Wald einhalten.

Die geplante Streichung der Stichstraße dient dem Ziel, das Gebiet für größere Betriebe zu attraktiveren, da damit eine größere durchgängige Fläche zur Betriebsansiedlung zur Verfügung steht. Die im Entwicklungskonzept vorgesehene Fußwegverbindung Richtung Osten kann so zwar nicht durchgeführt werden, spielt jedoch für die Erschließung des Gebietes lediglich eine untergeordnete Rolle.

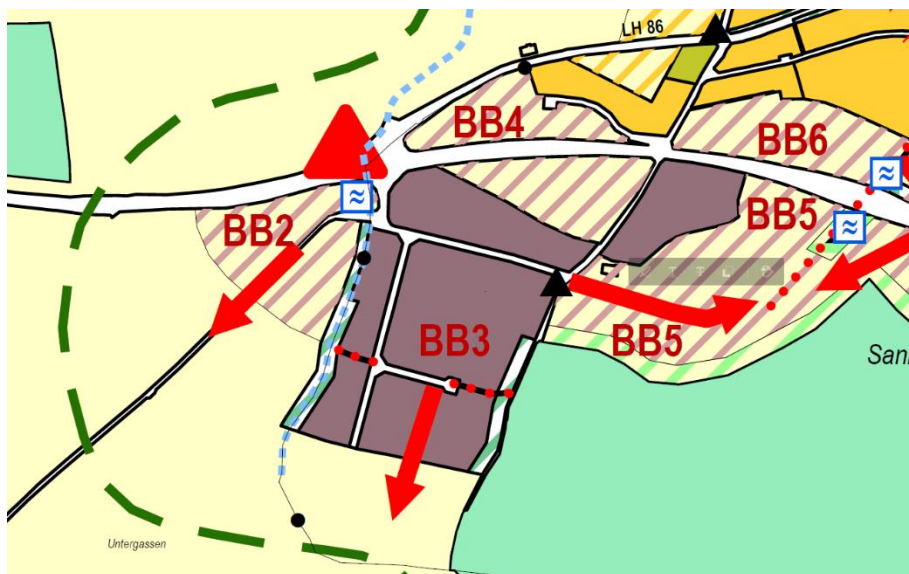


Abbildung 23: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde

Änderungsanlass

Für die betreffenden Grundstücke liegt ein Teilungsplan vor, der keine zusätzliche Stichstraße Richtung Osten mehr vorsieht, da eine zusätzliche Erschließung in der Tiefe nicht notwendig ist. Dementsprechend ist der Änderungsanlass gemäß § 25 Abs 1 NÖ-ROG 2014 gegeben, da eine Änderung planungsrelevanter Grundlagen vorliegt.

Bedarf/Reserven/Verfügbarkeit

Die Größenordnung der Bauland-Neuausweisung kann als untergeordnet beschrieben werden, da sie lediglich die bisher als Verkehrsfläche vorgesehene Fläche umfasst. Dementsprechend sind vorhandene Reserven nicht relevant.

Abgrenzung

Die Abgrenzung der Umwidmung erfolgt anhand eines Teilungsentwurfes für die betreffenden Grundstücke.

Wechselwirkungen

Durch die Umwidmung kommt es nicht zu Wechselwirkungen mit der Entwicklung anderer Gemeinden. Auch bestehende Nutzungen bleiben unbeeinträchtigt. Es besteht weiterhin für alle anliegenden Baugründe Zugang zum öffentlichen Gut.

Technische Voraussetzungen

Da es sich bei der vorgesehenen Umwidmung nicht um eine Baulanderweiterung im eigentlichen Sinn handelt und die umliegenden Flächen bereits im Bauland liegen, wird angenommen, dass auch die umzuwidmenden Flächen zur Ausweisung als Bauland geeignet sind.

Verkehrsaspekte

Trotz Streichung der nach Osten führenden Stichstraße bleibt die Erschließung aller anliegenden Baugründe gewährleistet. Die dadurch nicht mehr zu realisierende Wegverbindung ist sowohl hinsichtlich des Erschließungscharakters als auch für die Freizeitnutzung von untergeordneter Bedeutung, da parallel zur vorgesehenen Verbindung, in Form der nördlich gelegenen Gemeindestraße im Zusammenhang mit dem Dr.-Hans-Blank-Weg, bereits eine solche Verbindung besteht, die auch keinen Umwegcharakter, sondern die selbe Länge wie die geplante Verbindung aufweist.

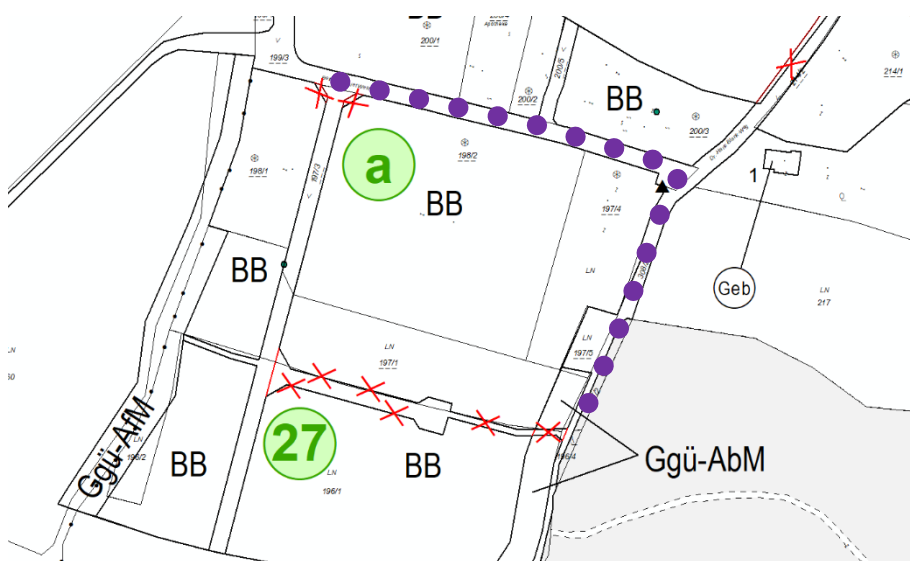


Abbildung 24: Ausschnitt aus dem Änderungsentwurf mit alternativer, bereits bestehender Wegeverbindung

Umweltaspekte

Durch die Streichung der Stichstraße kommt es nicht zu Umweltbeeinträchtigungen.

Übereinstimmung mit Leitzielen des NÖ-ROG

Mit Umsetzung dieser Maßnahme wird generellen Leitzielen des NÖ Raumordnungsgesetzes entsprochen, wonach Maßnahmen der Raumordnung auf den wirtschaftlichen Einsatz öffentlicher Mittel ausgerichtet sein sollen (vgl. § 1 Abs 2 Z 1 lit b NÖ-ROG 2014), da durch Streichung der Stichstraße die Kosten zur Herstellung dieser eingespart werden können.

28. KG. St. Michael am Bruckbach

Planblatt 3

Grdst. 556/1 (Teilfl.)

Umwidmung

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft

auf Grünland-erhaltenswertes Gebäude mit der laufenden Nummer 77

28.1. Örtliche Situation

Das o.a. Grundstück liegt etwa 250 m östlich der Ortschaft St. Michael am Bruckbach. Das Grundstück ist mit einem, zum Teil bereits vor 1900 errichteten, ehemals landwirtschaftlich genutzten Hauptgebäude bebaut. Im Umfeld des Objektes liegen weitere landwirtschaftliche Nebenobjekte.

28.2. Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, das Hauptgebäude auf dem o.a. Grundstück als erhaltenswertes Gebäude im Grünland auszuweisen.

Änderungsanlass

Der Änderungsanlass gemäß § 25 Abs 1 NÖ-ROG 2014 ist gegeben, da mit der Beendigung landwirtschaftlicher Tätigkeiten im Bereich des betreffenden Objektes neue planungsrelevante Grundlagen vorliegen.

Durch diese Umwidmung kann der Baubestand gesichert werden. Die Geb-Widmung ermöglicht den Eigentümern auch ohne landwirtschaftlichen Betrieb bauliche Maßnahmen zur Erhaltung des Bestandes zu treffen. Informationen bezüglich der Erschließung und der infrastrukturellen Ausstattung des Objektes sind dem beiliegenden Geb-Datenblatt zu entnehmen.

Technische Voraussetzungen

Das auszuweisende Gebäude liegt nicht im Hochwasserabflussbereich oder einer Gefahrenzone. Gemäß der geogenen Gefahrenhinweiskarte liegt das Objekt in einem gelben beziehungsweise orangen Hinweisbereich. Im Zuge des Verfahrens wurde der geologische Dienst des Landes konsultiert, um abzuklären, ob ein weiterführendes geologisches Gutachten notwendig ist. Die Stellungnahme ist zum Zeitpunkt der Auflage noch ausständig und findet gegebenenfalls im Rahmen der Beschlussfassung Berücksichtigung.

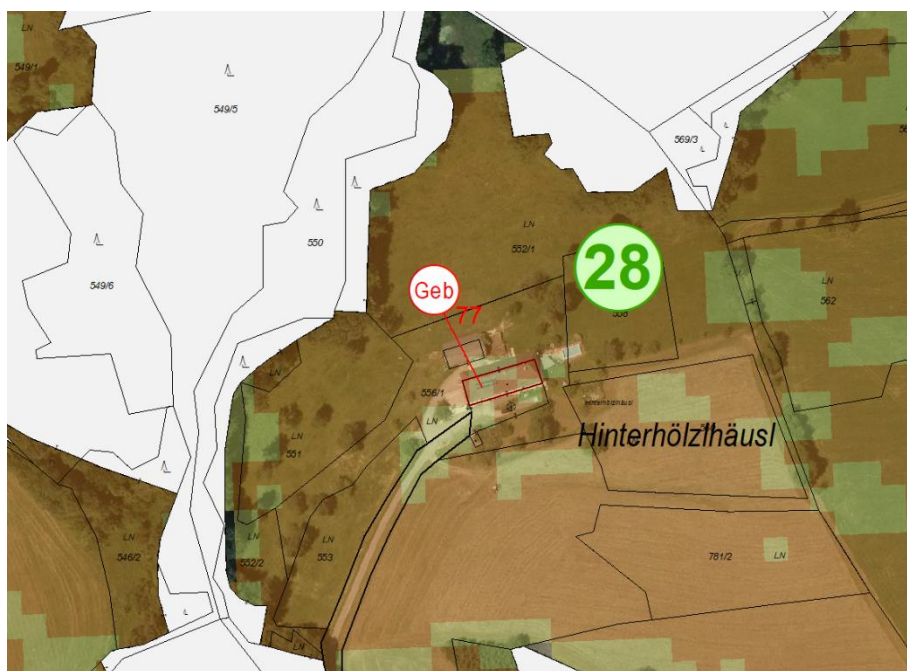


Abbildung 25: vorgesehene Änderung des Flächenwidmungsplanes mit Hinweisbereichen gem. geogener Gefahrenhinweiskarte (Rutschprozesse)

Weiters liegen keine Hinweise auf Probleme mit den Wasserverhältnissen (Grundwasser) vor. Auch in der Nutzungsgeschichte liegen keine Hinweise auf Beeinträchtigung der Fläche vor. Das Objekt ist über einen befestigten Güterweg erschlossen.

Umweltaspekte

Die lokalen Abflussverhältnisse bleiben unverändert. Im Bereich des Objektes sind in der Hangwasser-Gefahrenhinweiskarte keine größeren Fließwege verzeichnet. Von der Ausweisung sind keine Natur- oder Landschaftsschutzinteressen betroffen. Das Ortsbild erfährt durch die Ausweisung keine Beeinträchtigung, da das betreffende Objekt außerhalb einer Ortschaft liegen.

Übereinstimmung mit Leitzielen des NÖ-ROG

Mit Umsetzung dieser Maßnahme wird generellen Leitzielen des NÖ Raumordnungsgesetzes entsprochen, wonach Maßnahmen der Raumordnung auf nachhaltige Nutzbarkeit und die schonende Verwendung natürlicher Ressourcen ausgerichtet sein sollen (vgl. § 1 Abs 2 Z 1 lit b NÖ-ROG 2014), da mit dem Erhalt des Bestandes der Deckung des Bedarfes anderenorts vorgebeugt wird und der Bestand nachhaltig genutzt werden kann.

29. KG. St. Peter in der Au Dorf

Planblatt 2

Grdst. 581 (Teilfl.)

Umwidmung

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft

auf Grünland-erhaltenswertes Gebäude mit der laufenden Nummer 79

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft

auf Grünland-erhaltenswertes Gebäude mit der laufenden Nummer 80

29.1. Örtliche Situation

Das o.a. Grundstück liegt etwa 750 m südwestlich des Hauptortes St. Peter in der Au. Das Ortszentrum ist in etwa 4 Fahrminuten (ca. 2 km) erreichbar. Das Grundstück ist mit zwei Hauptgebäuden bebaut. Eines wurde bereits vor 1900 errichtet, das andere 1980. Beide Gebäude wurden ehemals landwirtschaftlich genutzt.

29.2. Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, beide Hauptgebäude auf dem o.a. Grundstück als erhaltenswerte Gebäude im Grünland auszuweisen.

Änderungsanlass

Der Änderungsanlass gemäß § 25 Abs 1 NÖ-ROG 2014 ist gegeben, da mit der Beendigung landwirtschaftlicher Tätigkeiten im Bereich der betreffenden Objekte neue planungsrelevante Grundlagen vorliegen.

Durch diese Umwidmung kann der Baubestand gesichert werden. Die Geb-Widmung ermöglicht den Eigentümern auch ohne landwirtschaftlichen Betrieb bauliche Maßnahmen zur Erhaltung des Bestandes zu treffen. Informationen bezüglich der Erschließung und der infrastrukturellen Ausstattung der Objekte sind dem beiliegenden Geb-Datenblatt zu entnehmen.

Technische Voraussetzungen

Die auszuweisenden Gebäude liegen nicht im Hochwasserabflussbereich oder einer Gefahrenzone. Gemäß der geogenen Gefahrenhinweiskarte liegt auch kein Hinweisbereich vor. Weiters liegen keine Hinweise auf Probleme mit den Wasserverhältnissen (Grundwasser) vor. Auch in der Nutzungsgeschichte liegen keine Hinweise auf Beeinträchtigung der Fläche vor. Die Objekte sind über einem befestigten Güterweg erschlossen.

Umweltaspekte

Die lokalen Abflussverhältnisse bleiben unverändert. Im Bereich des Objektes sind in der Hangwasser-Gefahrenhinweiskarte keine größeren Fließwege verzeichnet. Von der Ausweisung sind keine Natur- oder Landschaftsschutzinteressen betroffen. Das Ortsbild erfährt durch die Ausweisung keine Beeinträchtigung, da das betreffende Objekt außerhalb einer Ortschaft liegen.

Übereinstimmung mit Leitziele des NÖ-ROG

Mit Umsetzung dieser Maßnahme wird generellen Leitziele des NÖ Raumordnungsgesetzes entsprochen, wonach Maßnahmen der Raumordnung auf nachhaltige Nutzbarkeit und die schonende Verwendung natürlicher Ressourcen ausgerichtet sein sollen (vgl. § 1 Abs 2 Z 1 lit b NÖ-ROG 2014), da mit dem Erhalt des Bestandes der Deckung des Bedarfes anderenorts vorgebeugt wird und der Bestand nachhaltig genutzt werden kann.

30. KG. Kirnberg

Planblatt 5

Grdst. 1721/4 (Teilfl.)

Umwidmung
von Grünland-Land- und Forstwirtschaft
auf Verkehrsfläche-privat

30.1. Örtliche Situation

Das o.a. Grundstück liegt im Westen des Gemeindeggebietes, unmittelbar an der Landesgrenze. Es ist derzeit als Grünland-Land- und Forstwirtschaft gewidmet und liegt brach. Funktional ist es dem westlich benachbarten Grundstück (Nachbargemeinde) zuzuordnen.

30.2. Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, das gesamte Grundstück als private Verkehrsfläche auszuweisen.

Übergeordnete Planungen

Die vorgesehene Maßnahme ist nicht Teil einer übergeordneten Strategie, widerspricht jedoch auch deren Zielsetzungen nicht.

Änderungsanlass

Der Änderungsanlass gemäß § 25 Abs 1 NÖ-ROG 2014 ist gegeben, da eine Änderung planungsrelevanter Grundlagen vorliegt. Der nordwestlich gelegene Betrieb plant eine Erweiterung der Stellplätze für die Mitarbeiter. Diese soll im Bereich des o.a. Grundstückes sowie der westlich angrenzenden (in der Nachbargemeinde gelegenen) Grundstücke erfolgen.

Bedarf/Reserven/Verfügbarkeit

Der Stellplatzbedarf des genannten Betriebes wird sogar anhand der Aufnahme des Orthofotos im betreffenden Bereich bestätigt. Die bisher am Betriebsgebiet vorhandenen Stellplätze sind beinahe vollständig ausgelastet, weitere, zugängliche Reserveflächen am Betriebsgelände bestehen nicht.

Die Größenordnung der Ausweisung im Gemeindegebiet von St. Peter in der Au kann als untergeordnet beschrieben werden. Es handelt sich dabei lediglich um eine Restfläche von etwa 70 m². Der Großteil der Fläche liegt in der Nachbargemeinde.

Abgrenzung

Die Abgrenzung der Umwidmung erfolgt anhand der Eigentumsverhältnisse und umfasst das gesamte Grundstück.

Wechselwirkungen

Der Entwicklung der betreffenden Fläche kommt aufgrund der geringen Größe lediglich untergeordnete Bedeutung zu. Die betreffende Fläche ist funktional dem angrenzenden Grundstück in der Nachbargemeinde untergeordnet, sodass eine Beibehaltung der Widmung Grünland-Land- und Forstwirtschaft in diesem Bereich keinen Sinn macht, wenn die angrenzende Fläche als private Verkehrsfläche genutzt wird.

Verkehrsaspekte

Die Ausfahrt auf die Landesstraße erfolgt wahrscheinlich weiter westlich, außerhalb des Gemeindegebietes. Die Umwidmung der Fläche führt nicht zu einer Änderung der Verkehrsverhältnisse.

Umweltaspekte

Die Ausweisung der betreffenden Fläche führt nicht zu Umweltbeeinträchtigungen. Die Fläche liegt derzeit brach. Die westlich angrenzende Fläche wird zum Teil bereits als Abstellfläche genutzt.

Übereinstimmung mit Leitzielen des NÖ-ROG

Mit Umsetzung dieser Maßnahme wird generellen Leitzielen des NÖ Raumordnungsgesetzes entsprochen, wonach Maßnahmen der Raumordnung der Sicherung bestehender Betriebsstandorte dienen sollen (vgl. § 1 Abs 2 Z 3 lit f NÖ-ROG 2014), da mit der Ermöglichung der Schaffung weiterer Mitarbeiterstellplätze der Anreiz für den Betrieb, am bestehenden Standort zu verbleiben, gefestigt wird.

Loosdorf, am 19.10.2020



DI Herfrid Schedlmayer