



# GEMEINDE ST. PETER IN DER AU

## ABÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

### PLANUNGSBERICHT

260/2024  
27.02.2024  
fwaanlass\_2618

## A. ALLGEMEINES

### A1. Stand der örtlichen Raumordnung in der Gemeinde St. Peter in der Au

Das Örtliche Raumordnungsprogramm der Gemeinde 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 wurde zuletzt am 08.11.2022 auf Planblatt 1 abgeändert.

Das Örtliche Entwicklungskonzept (EK) besteht aus zwei Planblättern mit Stand 03.06.2013. Seit dem Beschluss des Örtlichen Raumordnungsprogrammes in 2013 wurde das EK nicht abgeändert.

Die Gemeinde St. Peter in der Au befindet sich im Wirkungsbereich der Regionalen Leitplanung Amstetten und wird auf den Planblättern 52S, 69N und 70N abgebildet. Ein Regionales Raumordnungsprogramm (RegROP) liegt für das Gemeindegebiet keines vor.

Die Gemeinde ist kein Mitglied eines kleinregionalen Zusammenschlusses.

### 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, sofern dies nicht in einem verordneten Entwicklungskonzept erfolgt ist.

#### Bevölkerungsentwicklung

Folgende Tabelle zeigt die Einwohnerentwicklung der Gemeinde zwischen den Jahren 1991 und 2023. Es kann ein starkes Wachstum der Einwohnerzahlen im Betrachtungszeitraum beobachtet werden. Lebten im Jahr 1991 noch 4.491 Einwohner im Gemeindegebiet, so waren es in 2023 schon 5.141 Einwohner. Das ergibt ein Plus von 650 Einwohner in 12 Jahren. Somit wuchs die Gemeinde im Schnitt um rund 54 EW pro Jahr.

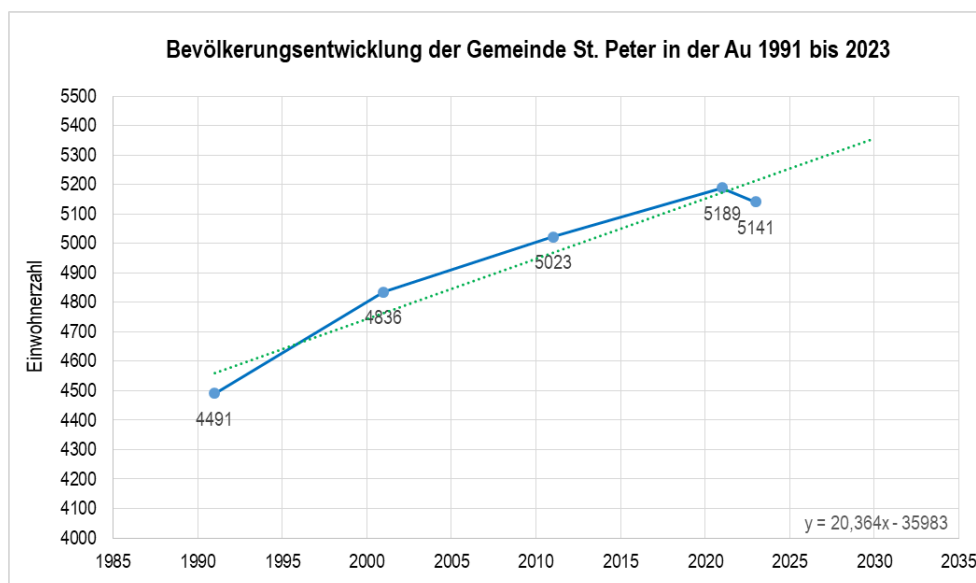


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde zwischen 1991 und 2023.

### Baulandbilanz

Folgende Diagramme zeigt die Entwicklung des Baulandes (gesamt, Wohnbauland und Betriebsbauland) in der Gemeinde über die Jahre:

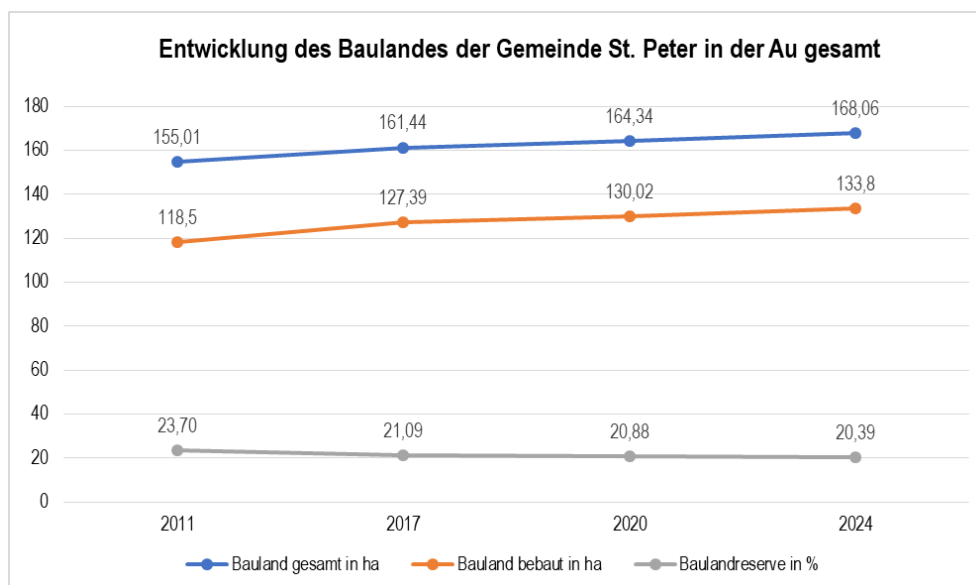


Abbildung 2: Entwicklung des Baulandes gesamt.

Bei der Entwicklung des **Baulandes gesamt** (Wohnbauland und Betriebsbauland kumuliert) zeigt sich eine Steigerung der Fläche von 155,01 ha in 2011 auf 168,06 ha in 2024. Das ergibt eine Steigerung von 13,05 ha (+8,42 %). Bei den bebauten Baulandflächen stieg das Flächenausmaß von 118,5 ha auf 133,8 ha überproportional um 15,30 ha (+12,91 %) an. Dies zeigt sich auch bei den Baulandreserven, die gesamt von 23,70 % in 2011 auf 20,39 % in 2024 verringert werden konnten.

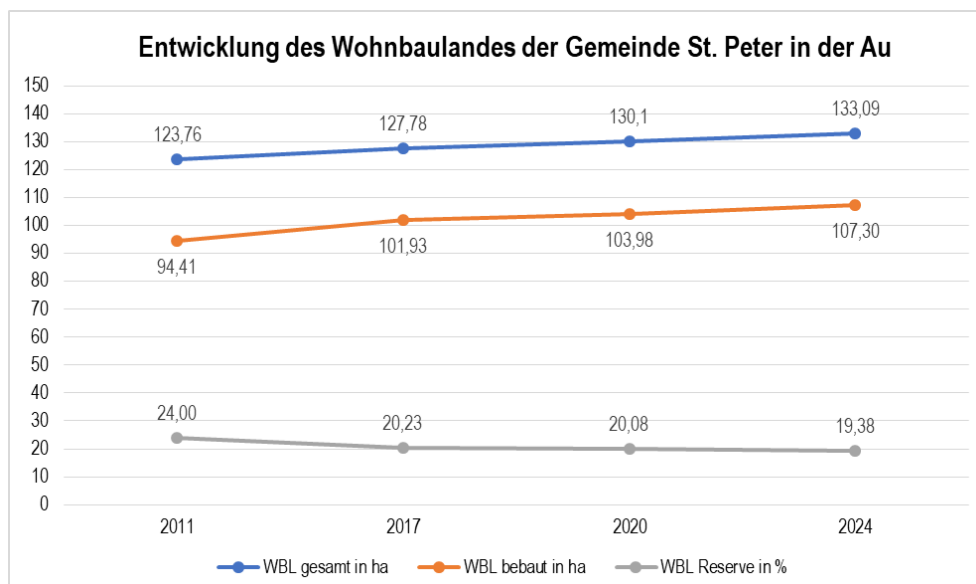


Abbildung 3: Entwicklung des Wohnbaulandes.

Beim **Wohnbauland** konnte eine Steigerung der Flächen von 123,76 ha in 2011 auf 133,09 ha in 2024 erzielt werden, was einem Plus von 9,33 ha (+7,54 %) entspricht. Die bebauten Flächen steigerten sich im selben Zeitraum von 94,41 ha auf 107,30 ha (+12,89 ha, +13,65 %) in 12 Jahren.

Somit wurde **jährlich im Wohnbauland eine Fläche von 0,99 ha (9.900 m<sup>2</sup>) bebaut.**

Die Wohnbaulandreserven konnten von 24,00 % auf 19,30 % in 13 Jahren stark gesenkt werden.

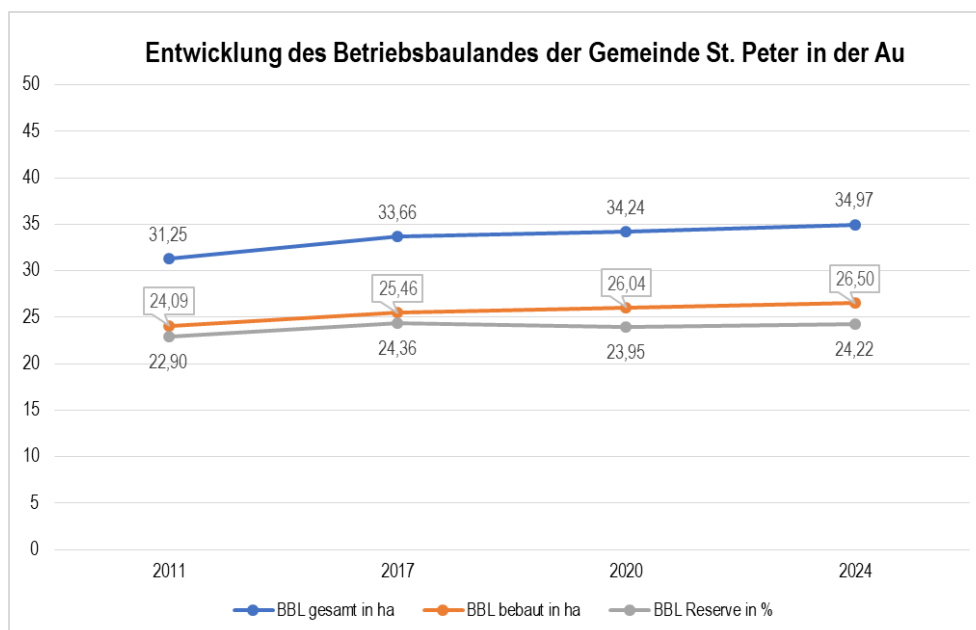


Abbildung 4: Entwicklung des Betriebsbaulandes.

Im gleichen Zeitraum konnte die Gemeinde im **Betriebsbauland** eine Steigerung von 31,25 ha auf 34,97 ha (+3,72 ha) erzielen. Das entspricht einer Steigerung von 11,90 %. Bebaut waren davon in 2024 mit 26,50 ha um 2,41 ha mehr als in 2011 mit 24,09 ha. Die Reserven stiegen im Betriebsbauland dabei geringfügig von 22,90 % auf 24,22 % geringfügig an.

### Naturgefahren

Zum Thema Naturgefahren sind im Flächenwidmungsplan die roten und gelben Gefahrenzonen sowie 100-jährliche Überflutungsflächen kenntlich gemacht. Alle relevanten naturräumlichen Gefährdungen (Hangwasser, Geogene Gefahrenhinweiskarten, etc.) werden im Rahmen der gegenständlichen Änderungen im Zuge des SUP-Screenings berücksichtigt und gegebenenfalls Konsultationen an die zuständigen Dienststellen der Fachplanungen (Land NÖ, WLVB, etc.) geschickt.

## **A3. Vorliegendes Änderungsverfahren**

Die gegenständliche Änderung umfasst 17 Änderungspunkte, wobei acht von vornherein als geringfügig einzustufen sind (ÄP 4, 7, 8, 9, 12, 14, 15, 17).

Bei zwei Punkten (ÄP 2, 6) sind die Änderungen bereits im Rahmen der Erstellung des ÖEK in ausreichender Tiefe vorgeprüft worden, weshalb hier keine neuen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und somit kein Screening notwendig ist.

Bei drei Punkten konnte nach einem SUP-Screening festgestellt werden, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und somit keine weiterführenden Untersuchungen in Form einer Strategischen Umweltprüfung (Umweltbericht) erforderlich sind (ÄP 3, 5, 16).

Für den Änderungspunkt 1 wurde festgestellt, dass erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt möglich sind, weshalb weitere Untersuchungen in Form von einem separaten Umweltbericht durchgeführt wurden. Der Bericht „Umweltbericht\_Gpv\_2618“ ist Teil dieses Verfahrens und liegt den Unterlagen bei.

Bei drei Änderungspunkten (ÄP 10, 11, 13) wurde nach dem ersten Verfahrensschritt (SUP Screening) entschieden, dass diese zurückgestellt werden und daher nicht zur Auflage in der Gemeinde gelangen sollen.

Die genannten Änderungen werden auf 12 Planblattentwürfen (2618 / F.A.1. – F.A.12.) dargestellt.

#### Konsultationen

Im gegenständlichen Verfahren wurden folgende Konsultationen aufgrund der im SUP Screening aufgetauchten Gefahrenpotenziale durchgeführt:

Dienststelle	Änderungspunkt ÄP	Stellungnahme (GZ / Datum)
Wildbach- und Lawinenverbauung (WLV)	14	GZ: 143-A/Ramingbach/Stelzergraben-2024 Datum: 30.01.2024
Geologischer Dienst des Landes NÖ	1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 13	liegt z. Zeitpunkt des Verfassens dieses Berichtes noch nicht vor
Land NÖ – Abteilung Wasserbau	5	WA3-WB2-866/367-2023 Datum: 30.12.2023
Land NÖ – Abteilung Wasserwirtschaft (Altlasten)	2, 3, 5, 6, 14, 15	WA2-A-108/046-2023 Datum: 21.12.2023
Land NÖ – Abteilung Landesstraßenplanung	2, 5, 6	ST3-A-24/342-2023 Datum: 18.12.2023

Tabelle 1: Im Zuge des SUP Screenings durchgeführte Konsultationen im Änderungsverfahren.

Etwaige noch ausständige Stellungnahmen werden im Zug des Verfahrens bei Eintreffen nachgereicht.

#### **A4. Flächenbilanz vor und nach Abänderung des Flächenwidmungsplanes**

Gemäß §13 Abs. 5 NÖ ROG hat die Gemeinde als Grundlage für die Aufstellung oder Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes den Zustand des Gemeindegebietes durch Untersuchung der naturräumlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten zu erforschen und deren Veränderungen ständig zu beobachten. Das Ausmaß der als Bauland gewidmeten bebauten sowie unbebauten Flächen ist in einer Flächenbilanz zu erfassen.

Das vorliegende Verfahren zur Flächenwidmungsplanänderung betrifft die Flächenbilanz in folgendem Maße:

	Gesamt in ha			davon Bauland-Reserve in %		
	Vor	Nach	Änderung	Vor	Nach	Änderung
Bauland-Wohngebiet	94,22	94,61	+0,39 ha	20,49 %	20,80 %	+0,31 %
Bauland-Wohngebiet f. nachhaltige Bebauung	0,00	0,00	-	0,00 %	0,00 %	
Bauland-Kerngebiet	24,63	26,07	+1,44 ha	12,22 %	11,70 %	-0,52 %
Bauland-Kerngebiet f. nachhaltige Bebauung	0,32	0,32	-	0,00 %	0,00 %	
Bauland-Agrargebiet	12,24	10,80	-1,44 ha	27,21 %	30,28 %	+3,07 %
Bauland-erhaltenswerte Ortsstrukturen	1,68	1,68	-	8,33 %	8,33 %	
<b>ZWISCHENSUMME</b>	<b>133,09</b>	<b>133,48</b>	<b>+0,39 ha</b>	<b>19,38 %</b>	<b>19,58 %</b>	<b>+0,20 %</b>
Bauland-Betriebsgebiet	31,63	30,05	-1,58 ha	25,01 %	24,56 %	-0,45 %
Bauland-verkehrsberuhigtes Betriebsgebiet	0,00	0,00	-	0,00 %	0,00 %	
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	-	0,00 %	0,00 %	
Bauland-verkehrsberuhigtes Industriegebiet	0,00	0,00	-	0,00 %	0,00 %	
Bauland-Sondergebiet	3,34	3,40	+0,06 ha	16,77 %	17,06 %	+0,29 %
<b>ZWISCHENSUMME</b>	<b>34,97</b>	<b>33,45</b>	<b>-1,52 ha</b>	<b>24,22 %</b>	<b>23,80 %</b>	<b>-0,42 %</b>
<b>SUMME</b>	<b>168,06</b>	<b>166,93</b>	<b>-1,13 ha</b>	<b>20,39 %</b>	<b>20,43 %</b>	<b>+0,04 %</b>

Tabelle 2: Entwicklung der Flächenbilanz vor und nach Abänderung des Flächenwidmungsplanes.

In der gegenständlichen Änderung steigt die Gesamtfläche des Wohnbaulandes von 133,09 ha auf 133,48 ha an (+0,39 ha). Die größte Neuausweisung findet dabei beim Bauland-Wohngebiet (+0,39 ha) statt. Bei Bauland-Kerngebiet (+1,44 ha) und Bauland-Agrargebiet (-1,44 ha) kommt es zu einem Wechsel der Widmungsart des Wohnbaulandes.

Beim Betriebsbauland kommt es zu einer größeren Rückwidmung und zu einer kleineren Neuausweisung von Bauland-Betriebsgebiet bzw. zu einer Widmung eines neuen Bauland-Sondergebietes (+0,06 ha). In Summe überwiegen jedoch die Rückwidmungsflächen bei weitem, sodass das Betriebsbauland gesamt um 1,52 ha abnimmt.

### Flächenaufstellung differenziert nach Änderungspunkte

ÄP	Wohnbauland inkl. Verkehrsflächen			Betriebsbauland inkl. Verkehrsflächen		Grünlandwidmungen			großflächige Verkehrsflächen-erweiterungen	
	BW	BK	BA	BB	BI	Glp	Gpv	Ga	Vö	Vp
1							+3393			
2	+3451									
3	+838									
4	+247									
5				+1463						
6		+14400	-14400							
14				-17284						
<b>GES</b>	<b>+4.536 m<sup>2</sup></b>			<b>-15.821 m<sup>2</sup></b>		<b>+3.393 m<sup>2</sup></b>				

Tabelle 3: Flächenausmaße der Änderungen differenziert nach Änderungspunkte.

#### A4. Baulandmonitoring – Dokumentierter Bedarf des Baulandes

Zur Erfüllung der neuen Planungsrichtlinien gemäß 6. Novelle des NÖ ROG 2014 §14 Abs. 2 Z 2 und Z 3 ist bei der Neuausweisung von Bauland eine intensivere Auseinandersetzung mit den bestehenden Widmungsreserven und der beobachteten abschätzbaren Entwicklung im Bestand erforderlich. Ein umfassendes Baulandmonitoring stellt dabei den Anspruch auf die detaillierte Ausarbeitung folgender Themen:

- **Bestandsanalyse:** Entwicklung des Baulandes in einer Zeitreihe, Aufzeigen von Flächen, die für eine bauliche Nachverdichtung in Frage kommen könnten; Erfassung leerstehender Wohngebäude oder Wohnungen; Ermittlung der tatsächlichen Verfügbarkeit von Baulandreserven
- **Beobachtete Entwicklung im Baubestand:** Darunter ist die Erfassung der Entwicklung im Baubestand in den vergangenen Jahren (5-10-15 Jahre) zu verstehen.
- **Feststellung von Entwicklungspotenzialen:** Dieses setzt sich aus dem Wohnbaupotential, aus den verfügbaren Baulandreserven und aus dem Potential, das sich aus den Möglichkeiten der Nachverdichtung und dem Leerstand ergibt, zusammen.
- **Bevölkerungsentwicklung und Bedarfsermittlung:** Das festgestellte aktuelle Entwicklungspotential zeigt in Zusammenhang mit der Bevölkerungsprognose der kommenden Jahre den Deckungsgrad bzw. den Zeitraum auf, für den der Wohnbedarf gedeckt werden kann.

Zusätzlich ist laut NÖ ROG §14 Abs. 2 Z9 und Z20 künftig bei allen Widmungsmaßnahmen im Zusammenhang mit Bauland auf die **Sozialverträglichkeit** und die **Grüne Infrastruktur** (Ausmaß an Freiflächen, Gebäudebegrünungen, etc. zum Zweck der Klimawandelanpassung) zu achten.

##### Aktuelles Verfahren

Im gegenständlichen Verfahren kommt es lediglich im Rahmen des Änderungspunktes 2 zu einer größeren Neuausweisung von Bauland (BW\*), welche über eine geringfügige Erweiterung oder eine Bestandswidmung hinausgeht.

Aufgrund dessen wird im Zuge der aktuellen Änderung kein neues umfassendes Baulandmonitoring durchgeführt. Stattdessen wird auf die Ergebnisse und Bedarfsermittlung jenes Monitorings zurückgegriffen, das im Rahmen des Änderungsverfahrens mit der Projektnummer 2498 im Jahr 2022 ausgearbeitet wurde.

Die Ergebnisse im Detail sind im dortigen Planungsbericht „fwaaanlass\_2498“ nachzulesen.

Es erfolgt hier nur mehr punktuell eine Zusammenfassung der dortigen Aussagen bzw. eine Aktualisierung der Daten dort wo nötig. Eine signifikante Veränderung der dort präsentierten Ergebnisse bzw. Bedarfsermittlung hat es in der Zwischenzeit nicht gegeben.

## B. DIE ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

### 1. ÄNDERUNGSPUNKT 1

KG. St. Peter in der Au Dorf  
Grdst. 1051/3

(auf Planblatt F.A.1)

Umwidmung  
von Grünland – Land- und Forstwirtschaft  
auf Grünland-Photovoltaikanlage

#### 1.1. Örtliche Situation

Folgende Abbildung zeigt die Situation im unmittelbaren Umfeld der Änderung des Flächenwidmungsplanes:

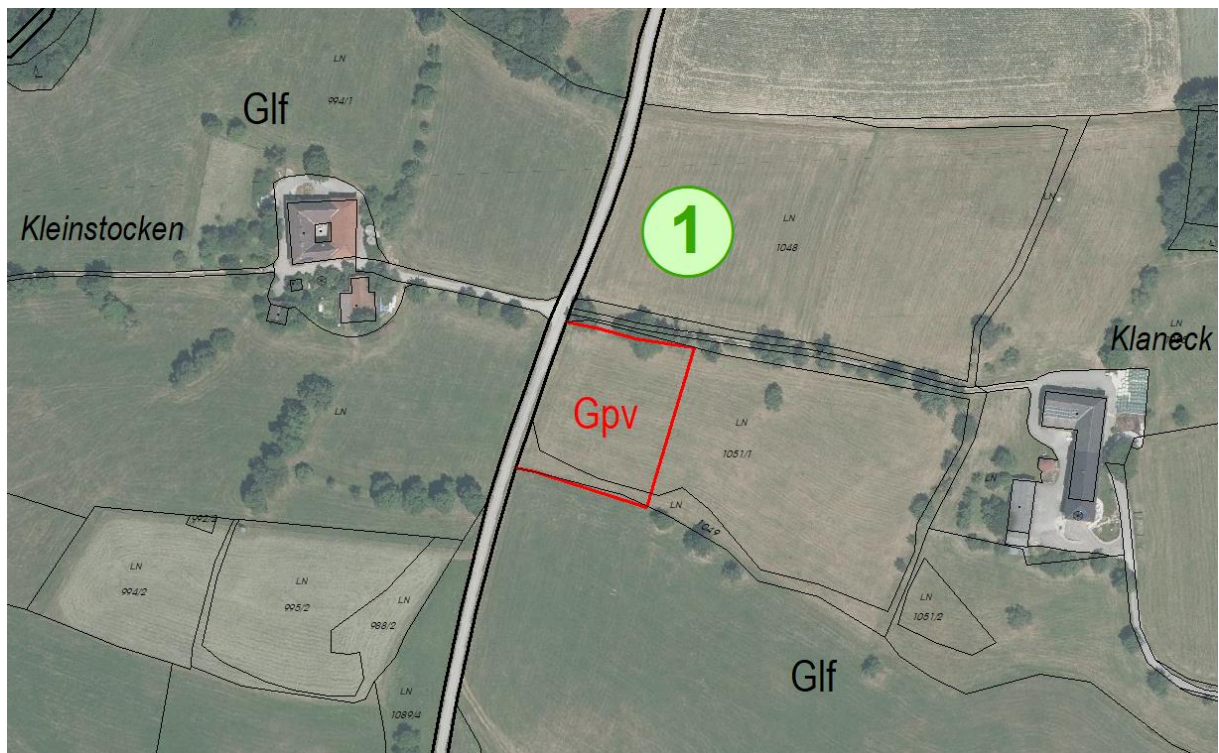


Abbildung 5: Darstellung des Änderungspunktes 1 auf Basis des Orthofotos.

Änderungspunkt 1 befindet sich zwischen den zwei landwirtschaftlichen Höfen Kleinstocken und Klaneck im peripheren Streusiedlungsgebiet, westlich der Ortschaft St. Michael am Bruckbach, an einer wenig befahrenen Gemeindestraße.



## 1.2. Konsultationen

Folgende Konsultationen wurden für diesen Änderungspunkt aufgrund von im Zuge des SUP Screening aufgetretener naturräumlicher Gefährdungen und/oder potenzieller Planungskonflikte gestellt:

Dienststelle	Stellungnahme eingetroffen (z. Zeitpunkt der Erstellung des Berichts)	Kennzahl	Datum
Geologischer Dienst Land NÖ	Nein, wird nachgereicht		

## 1.3. Planung

Es ist geplant, eine Teilfläche des oben angeführten Grundstücks in der KG St. Peter in der Au Dorf als Grünland-Photovoltaikanlage (Gpv) zu widmen. Die Fläche ist derzeit eine monokulturell genutzte Ackerfläche, welche bereits laut Analyse der Orthofotos seit mindestens 2019 intensiv landwirtschaftlich bearbeitet wird.

Die Fläche der Umwidmung beträgt in Summe rund 3.400 m<sup>2</sup>. Somit wird der maximalen Fläche pro Anlage von maximal 2 ha (20.000 m<sup>2</sup>) bei weitem entsprochen.

Die Maßnahme dient zur Förderung und Erhöhung des Anteils grüner Energien und somit zur Reduzierung der Abhängigkeit „schmutziger“ fossiler Energieträger.

Die Fläche liegt zwischen den zwei landwirtschaftlichen Höfen Kleinstocken und Klaneck im peripheren Streusiedlungsgebiet, westlich der Ortschaft St. Michael am Bruckbach, an einer wenig befahrenen Gemeindestraße.

Der Abstand zum Hof Kleinstocken beträgt rund 90 m im Westen und zum Anwesen Klaneck rund 140 m.

Folgende Abbildung zeigt die Fläche in der Realität:



Abbildung 6: Geplante Fläche der Gpv-Widmung von der Gemeindestraße aus in Blickrichtung Osten (Klaneck).



Abbildung 7: Geplante Fläche der Gpv-Widmung von Süden aus in Blickrichtung Nordosten.

#### 1.4. Änderungsanlass

Die gegenständliche Maßnahme verfolgt das Ziel der Energieautarkie, die durch den Ausbau erneuerbarer Energien erreicht werden soll. Diesbezüglich wurde der Klima- und Energiefahrplan im NÖ Landtag beschlossen, womit Niederösterreich die Weichen für eine saubere, erneuerbare und nachhaltige Energiezukunft stellte. Der Anlass zur Abänderung basiert daher auf § 25 Abs 1 Z1, wonach ein Örtliches Raumordnungsprogramm wegen rechtswirksamer überörtlicher Planungen abgeändert werden kann.

Weiters liegen mit der Verfassung der Photovoltaikstudie (Proj.nr. 2583) durch den Ortsplaner neue planungsrelevante Grundlagen vor, womit auch § 25 Abs 1 Z2 erfüllt ist.

#### 1.5. Übergeordnete Planungen

Die vorgesehene Maßnahme ist nicht Teil des örtlichen Entwicklungskonzeptes, trägt aber, im Kontext des NÖ Klima- und Energiefahrplanes, zur Erreichung der Zielsetzungen dieses bei.

#### 1.6. Verkehrsaspekte

Die Verkehrsverhältnisse ändern sich durch die vorgesehene Umwidmung nicht. Eine Zufahrt zur PV Anlage ist lediglich periodisch aus Wartungs- und Instandhaltungszwecken notwendig. Eine dauerhafte Erhöhung des Verkehrsaufkommens ergibt sich daher in diesem Bereich nicht. Eine mögliche anderweitige Beeinträchtigung, etwa durch Blendwirkung, wurde im beiliegenden Umweltbericht untersucht und ausgeschlossen.

Die Fläche wird durch eine wenig befahrene Gemeindestraße (öffentliches Gut) erschlossen. Diese dient lediglich zur Erschließung einiger landwirtschaftlicher Höfe im ländlichen Bereich.

Landesstraßen befinden sich im unmittelbaren Umfeld keine, die nächsten Straßen dieser Art sind im Osten die L86 und im Westen die L6258. Beide liegen vom Umwidmungsstandort Luftlinie mehr rund 300 m entfernt.

## 1.7. Technische Voraussetzungen

Die auszuweisende Fläche liegt nicht im Hochwasserabflussbereich oder einer Gefahrenzone der Wildbach- und Lawinenverbauung.

In weniger als 500 m befindet sich eine Trafostation, wo die Einspeisung stattfinden kann. Diese liegt im Bereich des Hofes Klaneck im unmittelbaren östlichen Umgebungsbereich.

In der PV Studie (Proj.nr. 2583) ist die gegenständliche Fläche als Eignungsfläche unter Vorbehalt für eine PV Nutzung identifiziert worden. Es besteht für die Fläche somit eine grundsätzliche Eignung, jedoch wird auf die folgenden Charakteristika am Standort hingewiesen:

- Lage in einem agrarischen Schwerpunktraum (lt. Regionaler Leitplanung Amstetten)
- Lage in einem rutschgefährdeten Bereich (GHK gelbe Klasse)
- Hohe Einsehbarkeit von Landesstraßen basierend auf dem Digitalen Oberflächenmodell (DOM)

Ad a) Durch die Widmung Gpv und die zu erwartende Aufständigung der PV-Paneele ist von keiner Bodenversiegelung und signifikanten Bodenverdichtung auszugehen. Für den Boden bleibt somit weiterhin eine potenzielle agrarische Nutzung möglich (auch neben einer PV Widmung, z.B. Möglichkeit einer „Agri-PV“). Laut PV Studie, wo die Bodenbonität nach Ackerzahl abgestuft wurde, gehört die betroffene Fläche mit einer Ackerzahl von unter 40 nicht zu den besten Böden der Gemeinde (siehe Karte 2583/PV.2. „Bodenbonität“ der PV-Studie).

Ad b) Aufgrund der Rutschgefährdung wurde der Geologische Dienst des Landes NÖ konsultiert. Da zur Errichtung von Photovoltaikanlagen jedoch keine größeren Erdbauarbeiten bzw. Eingriffe in die Bodenstruktur generell notwendig sind (nur punktuell durch Aufständigung), ist mit keinen Konflikten diesbezüglich zu rechnen.

Ad c) Die Einsehbarkeit von Landesstraßen ist nur punktuell gegeben, im Umfeld der Widmungsfläche Gpv befinden sich zahlreiche natürliche (Begrünung wie Baumzeilen etc.) und anthropogene (z.B. Gebäude) Sichtbarrieren, die einen gewissen Abschirmungsgrad gegenüber dem Umfeld herstellen. Zudem ist eine Abschirmung durch neue Grüngürtel bei der Widmungsfläche möglich.

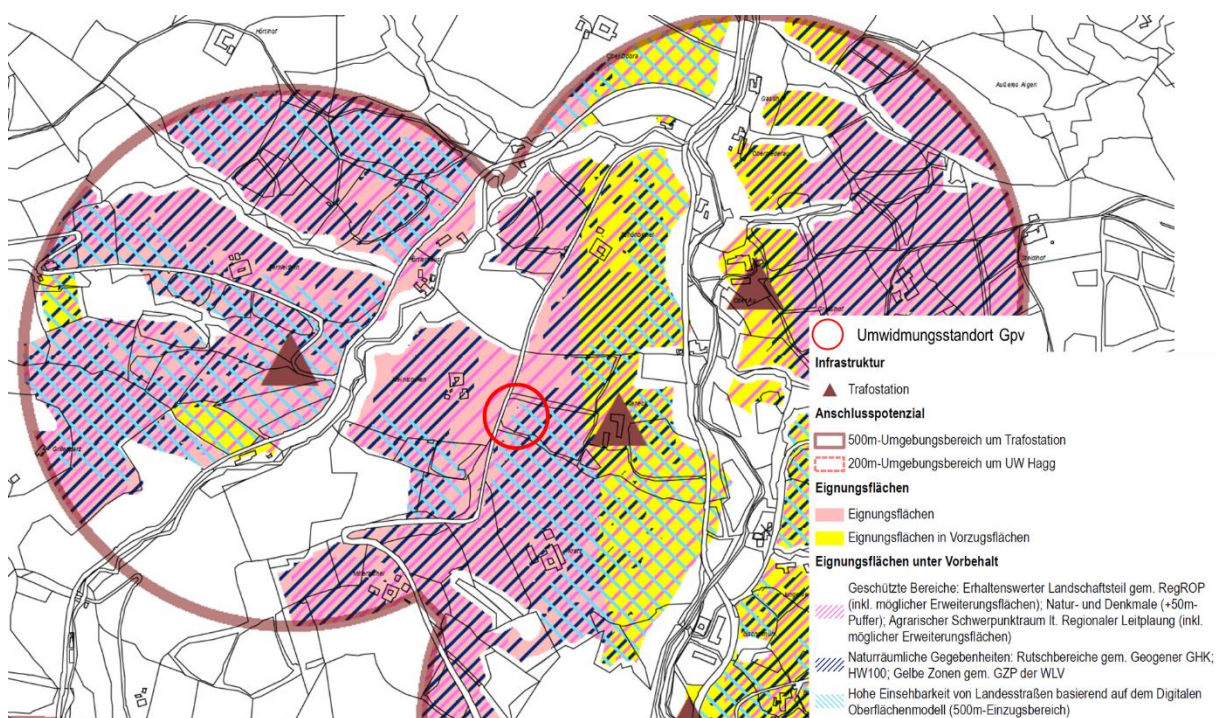


Abbildung 8: Auszug aus der Potenzialanalyse für Grünland-Photovoltaikanlagen; Plan Eignungsflächen 2583/PV.5. (Stand 22.08.2022)

### Geogene Gefahrenhinweiskarte – Rutsch- und Sturzprozesse

Gemäß geogener Gefahrenhinweiskarte besteht im Bereich der betroffenen Grundstücke eine Überschneidung mit Rutschprozessen der gelben Klasse. Da zur Errichtung von Photovoltaikanlagen keine größeren Erdbauarbeiten bzw. Eingriffe in die Bodenstruktur generell notwendig sind, ist zwar nicht mit Konflikten zu rechnen, im Zuge des Verfahrens wurde zur Abklärung dennoch der Geologische Dienst des Landes NÖ konsultiert.

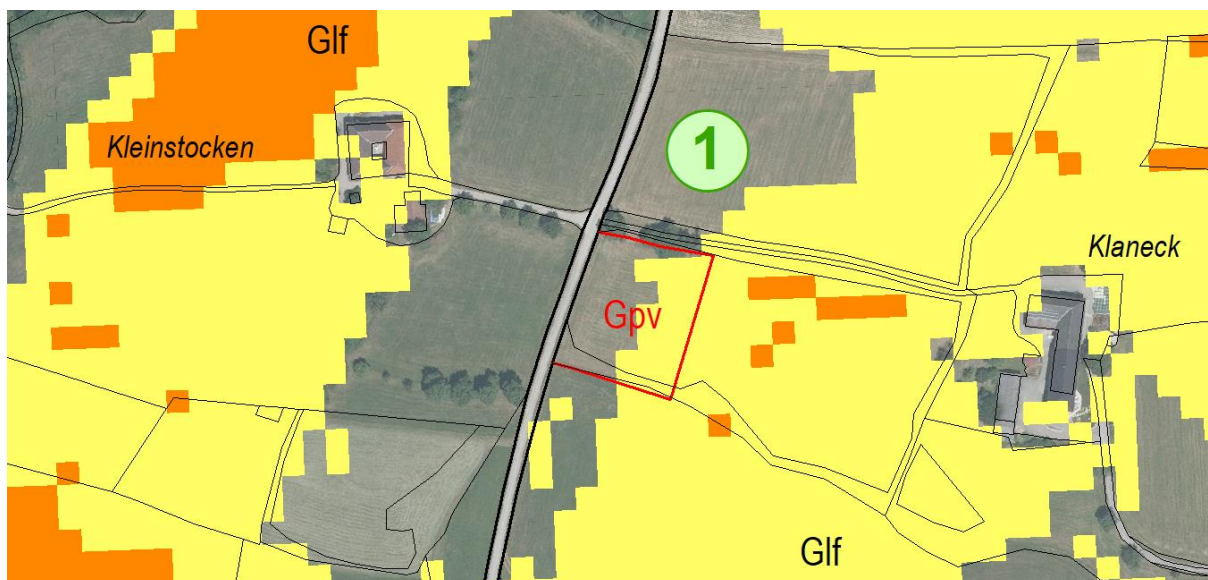


Abbildung 9: Überschneidung mit gelbem Gefahrenhinweis in Bezug auf Rutschungen.

Die Stellungnahme des ASV für Geologie liegt aktuell noch nicht vor. Diese wird im Zuge des Verfahrens nach Eintreffen nachgereicht.

## **1.8. Umweltaspekte**

Da im Rahmen des Screenings festgestellt wurde, dass der vorliegende Änderungspunkt potenziell negative Auswirkungen auf die Umwelt haben kann, wurde ein Scoping durchgeführt und ein Umweltbericht (umweltbericht\_gpv\_2618) verfasst, der den Unterlagen zur Auflage beiliegt. In diesem wurde festgestellt, dass durch die Änderung nicht mit relevanten Umweltbeeinträchtigungen zu rechnen ist.

## **1.9. Übereinstimmung mit den Leitzielen nach § 1 Abs. 2 NÖ ROG 2014:**

Mit der Umsetzung dieser Maßnahme wird den generellen Leitzielen des NÖ Raumordnungsgesetzes entsprochen. Vor allem darf hier auf den § 1 Abs. 2 Z 1 lit b des NÖ ROG 2014 verwiesen werden, wo es heißt:

*Ausrichtung der Maßnahmen der Raumordnung auf*

- *schonende Verwendung natürlicher Ressourcen*
- *Sicherung mineralischer Rohstoffvorkommen*
- *nachhaltige Nutzbarkeit*
- *sparsame Verwendung von Energie, insbesondere von nicht erneuerbaren Energiequellen*
- *Ausbau der Gewinnung von erneuerbarer Energie*

- **Reduktion von Treibhausgasemissionen (Klimaschutz)**
- *wirtschaftlichen Einsatz von öffentlichen Mitteln.*

Mit der Errichtung einer PV Anlage wird eine wichtige Quelle erneuerbarer Energie geschaffen. Somit kann mittel- und langfristig auch die Menge an ausgestoßenen Treibhausgasen und die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern reduziert werden.

## 2. ÄNDERUNGSPUNKT 2

KG. Kirnberg  
Grdst. 7/2, 18/2, 52/1, 52/26

(auf Planblatt F.A.2)

Umwidmung  
von Grünland – Land- und Forstwirtschaft  
auf Bauland-Wohngebiet mit vertraglicher Vereinbarung gemäß §17 NÖ ROG 2014

von Grünland – Land- und Forstwirtschaft  
auf Verkehrsfläche öffentlich

von Grünland – Land- und Forstwirtschaft  
auf Grünland-Grüngürtel – Siedlungsabschluss und Böschungssicherung

von Bauland-Wohngebiet mit vertraglicher Vereinbarung gemäß §17 NÖ ROG 2014  
auf Verkehrsfläche öffentlich

von Grünland-Freihaltefläche für Siedlungsentwicklung  
auf Bauland-Wohngebiet mit vertraglicher Vereinbarung gemäß §17 NÖ ROG 2014

### 2.1. Örtliche Situation

Folgende Abbildung zeigt die Situation im unmittelbaren Umfeld der Änderung des Flächenwidmungsplanes:

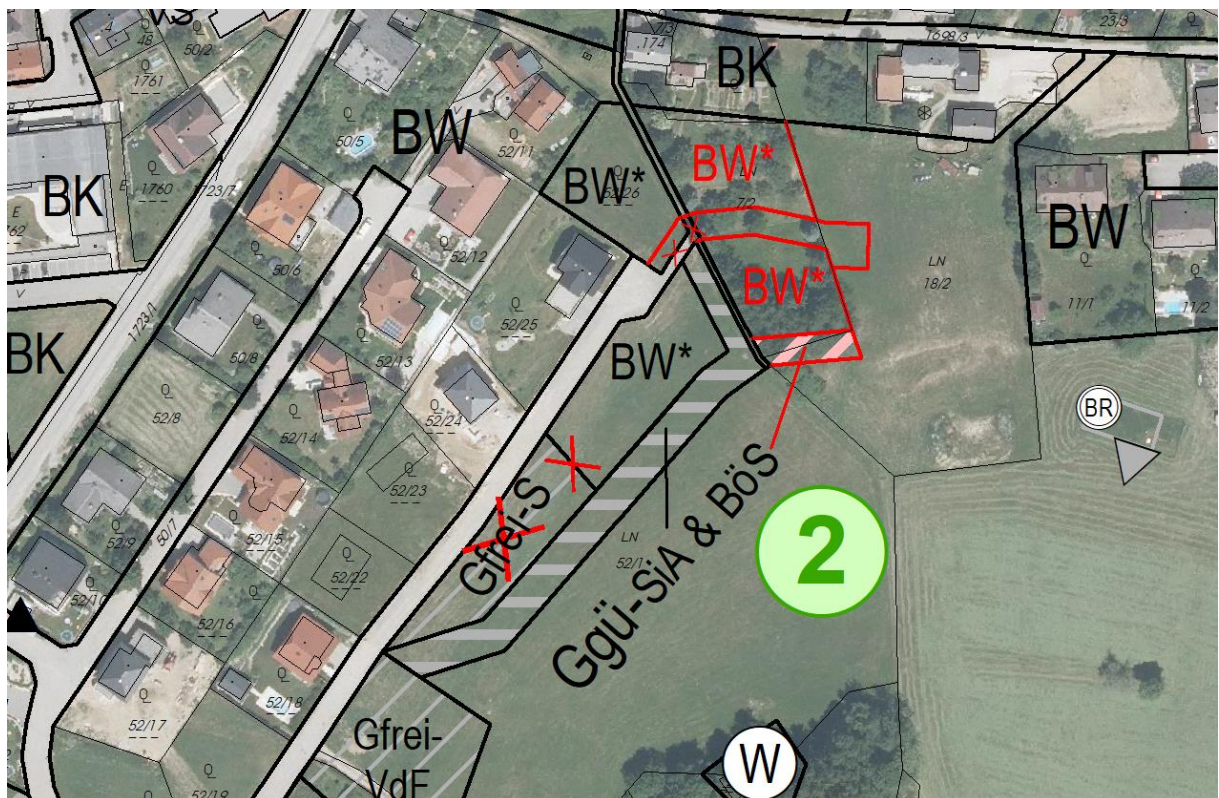


Abbildung 10: Darstellung des Änderungspunktes 2 auf Basis des Orthofotos.

Die Umwidmungsfläche befindet sich in der KG Kirnberg im Süden der Ortschaft Kürnberg, an der Grenze zwischen Bauland-Wohngebiet und Bauland-Kerngebiet. Der Ortskern befindet sich in unmittelbarer Umgebung im Norden. Nach Süden und Südosten geht das Siedlungsgebiet in

landwirtschaftlich genutztes Grünland über. Die gegenständliche Fläche befindet sich am Ende einer Siedlungsstraße in einer Lücke zwischen zwei Bauland-Wohngebiet-Flächen.

## 2.2. Konsultationen

Folgende Konsultationen wurden für diesen Änderungspunkt aufgrund von im Zuge des SUP Screening aufgetretener naturräumlicher Gefährdungen und/oder potenzieller Planungskonflikte gestellt:

Dienststelle	Stellungnahme eingetroffen (z. Zeitpunkt der Erstellung des Berichts)	Kennzahl	Datum
Geologischer Dienst Land NÖ	Nein, wird nachgereicht	-	-
Land NÖ – Abteilung Wasserwirtschaft (Altlasten)	ja	WA2-A-108/027-2021	10.06.2022

## 2.3. Planung

Geplant sind zwei Maßnahmen zur Siedlungsentwicklung im Bereich des ÄP2:

1. Umwidmung der Grünland-Freihaltefläche für Siedlungsentwicklung (Gfrei-S) am westlichen Rand des Gst. 52/1 zwischen Grüngürtel und öffentlicher Verkehrsfläche auf Bauland-Wohngebiet mit vertraglicher Regelung gem. §17 NÖ ROG 2014
2. Neuausweisung eines Bauland-Wohngebietes mit vertraglicher Regelung gem. §17 NÖ ROG 2014 am Grundstück 7/2, welches sich im Anschluss an das bestehende BW befindet. Im Zuge dessen kommt es auch zu einer Fortführung der öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) in Richtung Osten in einer funktionsgerechten Breite von 7,5 m und zur Erweiterung des Grüngürtels als Siedlungsabschluss und Böschungssicherung im Süden des neuen Wohnbaulandbereiches

Die Planung folgt hier dem Örtlichen Entwicklungskonzept, in welchem der gesamte gegenständliche Bereich der Umwidmung für Siedlungszwecke vorgesehen ist.

### Abgrenzung

Die Abgrenzung der Umwidmung erfolgt im Norden anhand der bestehenden Grenzen des Gst. 7/2 bzw. im Süden anhand der bestehenden Widmungsgrenzen der Gfrei-S am Gst. 52/1. Der Grüngürtel Ggü-Siedlungsabschluss und Böschungssicherung (SiA & BöS) bleibt durch die Änderung unberührt. Im Norden wird dieser im südlichen Bereich der neuen BW\* Flächen weitergeführt. Hier ist auch ein kleiner Teil des Gst. 18/2 betroffen. Zur Beschneidung von vorhandenen Nutzungen oder zu unbedachten Restflächen kommt es hier jedoch nicht.

### Parzellierungskonzept

Ein vom örtlichen Raumplaner erstelltes Parzellierungskonzept für den Lückenschluss Kürnberg Süd sieht eine mögliche Teilung auf sechs Grundstücke mit Parzellengrößen von 527 m<sup>2</sup> bis 1.041 m<sup>2</sup> im neuen Bauland-Wohngebiet vor. Mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von rund 750 m<sup>2</sup> folgt man hier dem Grundsatz einer möglichst sparsamen Parzellierung des Bereiches und schafft gleichzeitig ein Angebot für unterschiedliche Anforderungen und Interessenten.

Die Verkehrserschließung wird insofern gewährleistet, als dass das bestehende öffentliche Gut im Südwesten in Richtung Nordosten und dann Osten fortgeführt wird und an einem neuen Wendehammer im Bereich der östlichsten Grundstücke endet.

Mit dem Vorsehen eines Grüngürtels im Süden der neuen Grundstücke wird der bereits bestehende Grünstreifen zur Böschungssicherung am südwestlichen Rand fortgeführt und gleichzeitig ein ansprechender grüner Siedlungsabschluss nach Süden gewährleistet.

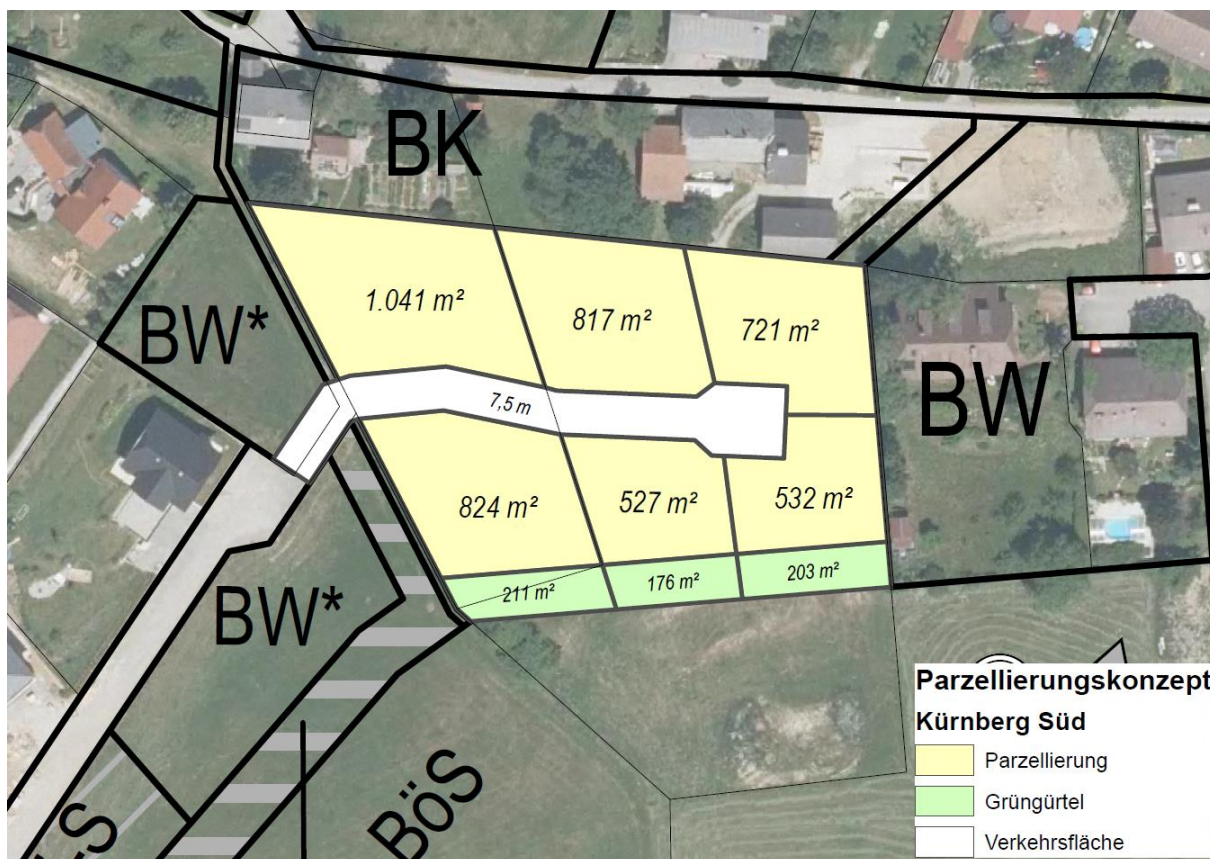


Abbildung 11: Mögliche Parzellierung und Gestaltung des Entwicklungsbereiches in Kürnberg Süd.

Das erstellte Parzellierungskonzept soll als Leitfaden für die künftige Entwicklung des Bereiches dienen. In einem ersten Schritt wird jedoch nicht der gesamte Bereich entwickelt, sondern vorerst nur die westlichsten zwei Grundstücke.

Bei Bedarf soll dann der restliche Bereich geschlossen und als Wohnbauland ausgewiesen werden.

#### Bereich Gfrei-S im Süden

Im Bereich der Umwidmung von Grünland-Freihaltefläche für Siedlungsentwicklung (Gfrei-S) auf Bauland-Wohngebiet mit Vertrag (BW\*) kommt eine Fläche Wohnbauland im Ausmaß von rund 1.084 m<sup>2</sup> hinzu. Bei sparsamer und dem Umfeld entsprechender Parzellierung können hier zwei neue Parzellen entstehen. Im Zuge einer neuen Parzellierung (Vermessungsbüro DI Rosenthaler) wurde hier bereits im März 2023 der nördliche Teil des bestehenden BW\* als Gst. 52/27 neu geteilt (siehe Abb. unten).



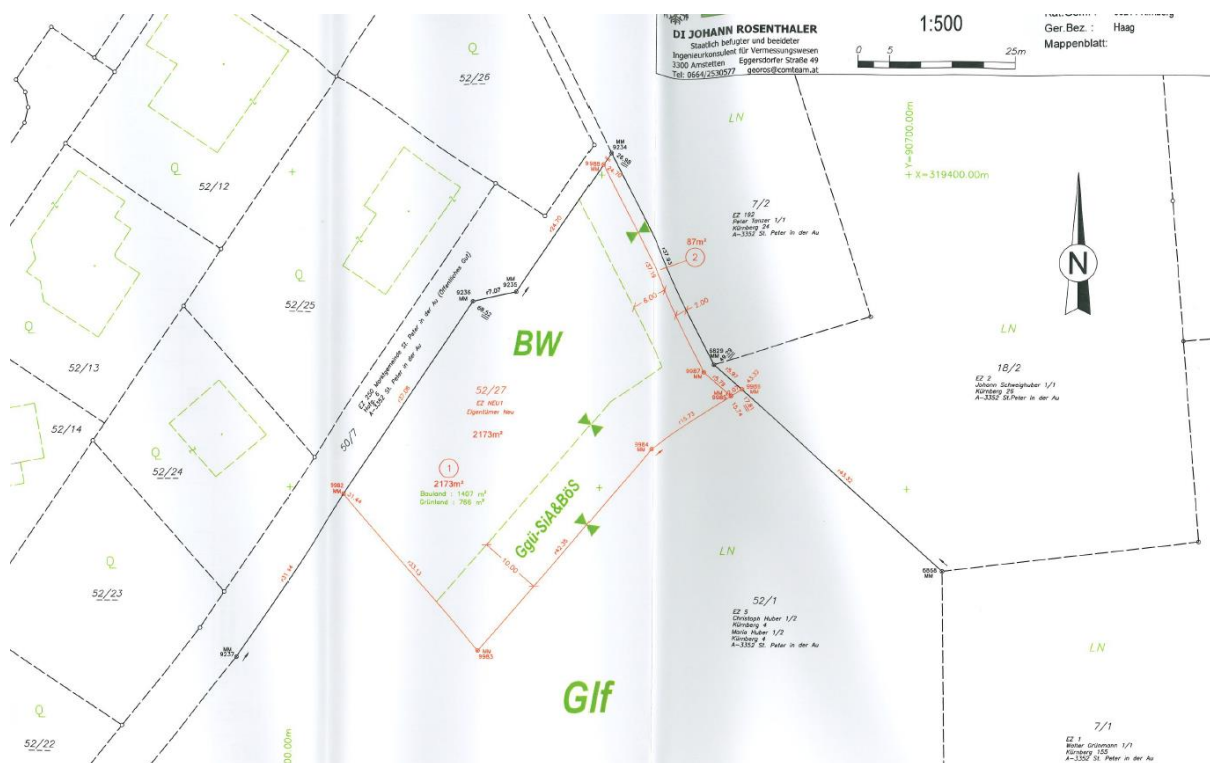


Abbildung 12: Teilungsplan des Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Rosenthaler im Bereich des Gst. 52/1.

Laut Aussagen der Gemeinde wird das neue Grundstück 52/27 in Kürze bebaut. Ein Baustart ist hier in 2024 geplant.

### Bedarf und Verfügbarkeit

Die Verfügbarkeit wird durch die vertragliche Regelung gem. §17 NÖ ROG 2014 (Baulandvertrag) sichergestellt. Die Grundeigentümer verpflichten sich darin zur baldigen Bebauung der neuen BW-Flächen. Somit wird ein Zurückhalten und Horten von Bauland verhindert.

Der Bedarf folgt der aktuellen Verfügbarkeit der Baulandreserven in Kürnberegg. Derzeit steht hier kein Wohnbauland zur Verfügung, welches kurzfristig bebaut werden könnte. Alle Wohnbaulandreserven gelten hier wegen diverser Gründe als „nicht verfügbar“. Somit müssen Möglichkeiten geschaffen werden, um einen kurz- und mittelfristigen Bedarf anderweitig decken zu können.

Betrachtet man die Abbildung unten so ist zwischen 2021 und 2024 Wohnbauland nur am östlichen Rand der Ortschaft und in der Siedlung in Kürnberegg Süd hinzugekommen. Diese Flächen sind zur Gänze mit vertraglicher Regelung gewidmet worden (BW\*), eine Bebauung steht aufgrund dessen erwartungsgemäß bald bevor. Als verfügbare Reserven können diese Flächen daher auch nicht gezählt werden.

Mit den aktuellen ca. 4 Bauplätzen wird eine kurz- und mittelfristige Entwicklungsmöglichkeit für die Ortschaft geschaffen.

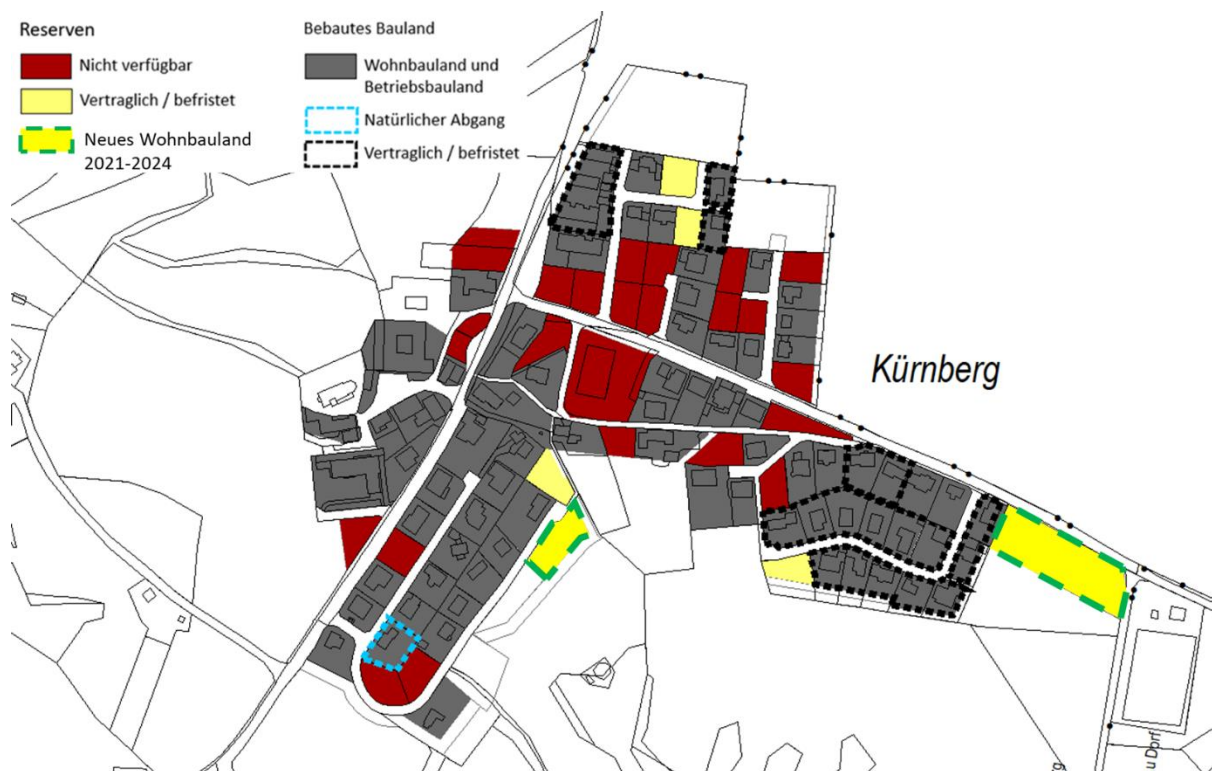


Abbildung 13: Aktualisierung der Karte der qualitativen Bewertung der Baulandreserven in Kürnberg aus 2021.

## 2.4. Änderungsanlass

Die gegenständliche Widmungsmaßnahme entspricht in vollster Weise den Planungen und Festlegungen des EK aus dem Jahr 2013, demnach dieser Bereich als Siedlungsentwicklungsgebiet vorgesehen ist.

Ein Änderungsanlass liegt somit gemäß §25 Abs. 1 Z5 des NÖ ROG 2014 vor, nämlich dann „wenn dies zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient.“

## 2.5. Übergeordnete Planungen

Im rechtskräftigen Örtlichen Entwicklungskonzept (Letztstand 03.06.2013) sind im Bereich der Umwidmung Festlegungen getroffen, die der geplanten Umwidmung entsprechen. Der gesamte Bereich südlich des Ortskerns und östlich der Siedlung (BW) an der Landesstraße L6259 ist hier als Erweiterungsgebiet für Wohnbauland („Kürnberg Süd“) vorgesehen. In der textlichen Beschreibung des Erweiterungsbereiches heißt es folgend:

**23** Kürnberg Süd: Die Fortsetzung der Straße Richtung Nordosten stellt ein optimales, besonders wirtschaftliches Erschließungsschema dar (doppelseitige Straße). Am nordöstlichen Ende dieses Areals stellt ein Fußweg in das Ortszentrum eine optimale Einrichtung für den nicht motorisierten Individualverkehr dar. Im südl. Bereich: Verdachtsfläche. Vor Widmung: Geologie prüfen

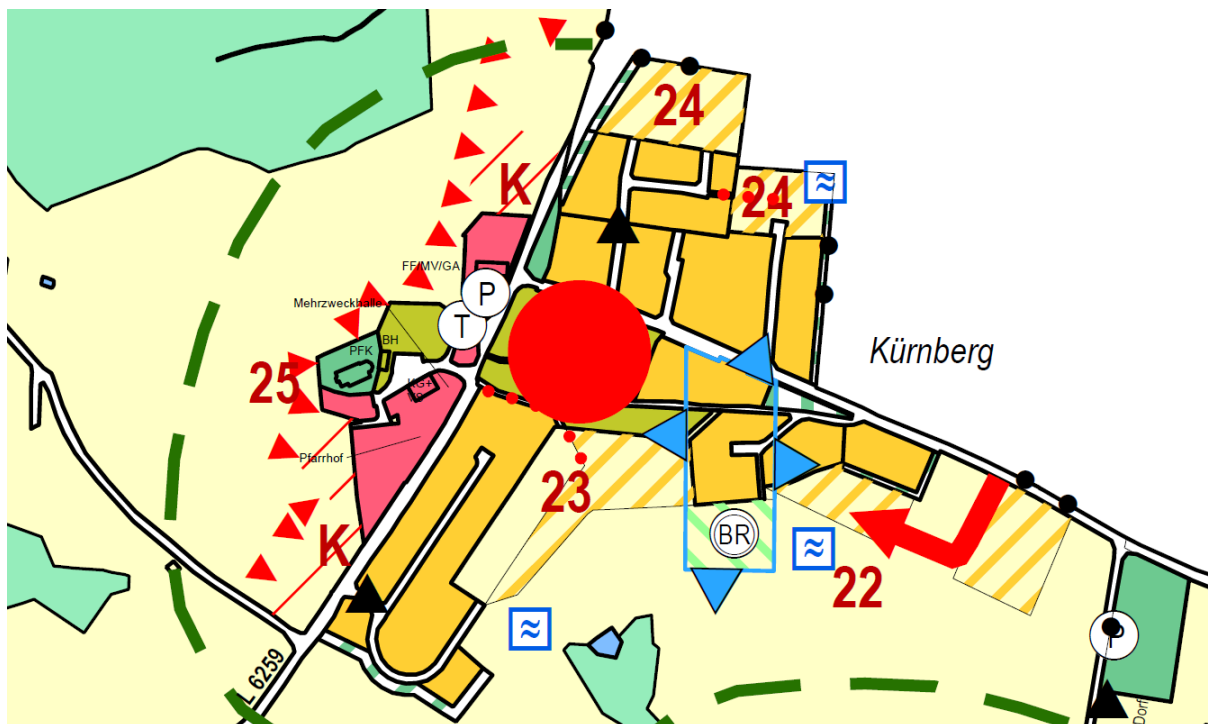


Abbildung 14: Auszug aus dem rechtskräftigen EK im Bereich Kürnberg inklusive textlicher Beschreibung des Erweiterungsgebietes „Kürnberg-Süd“ (Stand 03.06.2013).

Da das gegenständliche Umwidmungsgebiet genau im Bereich der EK-Fläche für eine künftige Wohnfunktion liegt, entspricht die Änderung in vollster Weise den Planungen des EK.

Mit der Forcierung einer Siedlungsentwicklung kann dort eine Lücke des Wohnbaulandes geschlossen sowie eine Abrundung des Siedlungskörpers erreicht werden.

Das naheliegende Brunnenschutzgebiet weiter im Osten wird durch die Maßnahme nicht berührt.

## 2.6. Technische Voraussetzungen

Es bestehen am Standort keine naturräumlichen Gefahrenhinweise durch Hochwasser (HW100). Ebenso wenig liegt laut NÖ Atlas eine Gefährdung durch einen Wildbach vor. Es liegen auch keine Hinweise auf eine erhöhte Feuchtlage des Untergrundes vor.

Die infrastrukturelle Versorgung ist ausreichend und funktionsgerecht vorhanden, im direkten Umfeld bestehen bereits wohnliche Nutzungen, die eine Versorgung (Kanal und Wasser) aufweisen.

Die Nutzbarkeit ist im vollen Ausmaß gegeben, es befinden sich keine bestehenden oder geplanten Leitungen im Bereich der Widmungsflächen.

Ein Anschluss an das Siedlungsgebiet ist unmittelbar gegeben. Mit der Entwicklung wird ein Lückenschluss und eine Abrundung des Siedlungskörpers in Kürnberg Süd erreicht.

### Überschneidung mit Geogener Gefahrenhinweiskarte (GHK) – Rutschungen

Gemäß geogener Gefahrenhinweiskarte besteht im Bereich der betroffenen Grundstücke eine Überschneidung mit Rutschprozessen der orangenen und gelben Klasse. Im Zuge des Verfahrens wurde zur Abklärung der Geologische Dienst des Landes NÖ konsultiert.

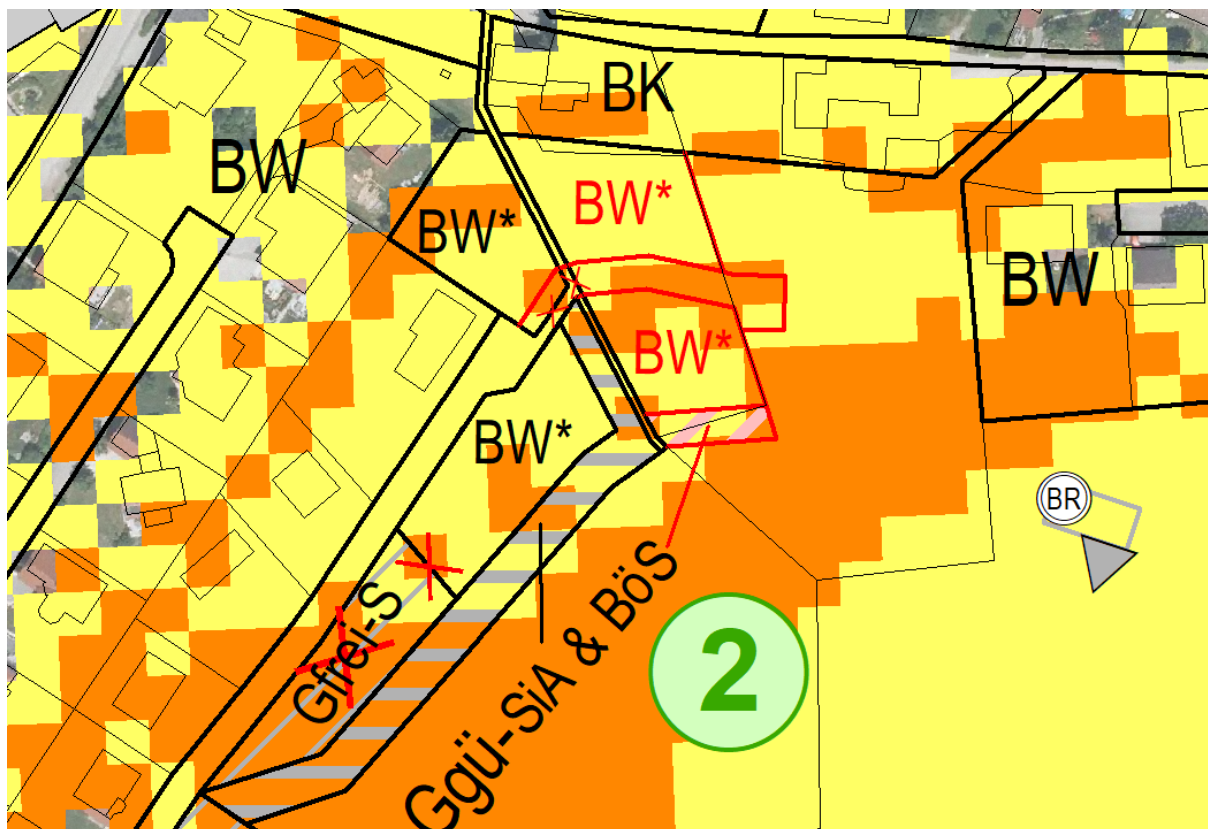


Abbildung 15: Überschneldung mit gelbem und orangem Gefahrenhinweis in Bezug auf Rutschungen.

Die Stellungnahme des ASV für Geologie liegt aktuell noch nicht vor. Diese wird im Zuge des Verfahrens nach Eintreffen nachgereicht.

#### Überschneldung mit Altablagerung

Es besteht eine Überschneldung mit einer Altablagerung am Standort der Grundstücke 52/1 und 52/26, weshalb eine Konsultation an die zuständige Stelle des Landes NÖ, Abteilung Wasserbau, Referat für Altlasten, geschickt wurde. Die Stellungnahme WA2-A-108/027-2021 liegt mit Datum 10.06.2022 vor und ergibt für die Umwidmungsfläche folgenden Befund:

*„Im Bereich der Grundstücke 52/1 und 52/26 KG Kirnberg ist die Festlegung von Bauland-Wohngebiet mit vertraglicher Vereinbarung, Grünland-Grüngürtel-Siedlungsabschluss und Böschungssicherung, Verkehrsfläche-öffentlich anstelle von Grünland-Land- und Forstwirtschaft vorgesehen.*

*Das angeführte Grundstück 52/1 in der KG Kirnberg ist in den Datenbeständen der Abteilung Wasserwirtschaft als Altablagerung erfasst.*

*In der durch die Marktgemeinde St. Peter in der Au nachträglich übermittelten Stellungnahme des ASV für Geologie vom 08.07.1997 samt Planskizze ist eine Abgrenzung der Deponiefläche aufgrund durchgeführter Probeschürfe dargestellt.*

*Die nun vorgesehenen Widmungsgrenzen berücksichtigen im Wesentlichen diese Abgrenzung.*

*Zur Frage ob durch die widmungsgemäße Nutzung die künftige Sanierung des Standortes verhindert oder maßgeblich erschwert werden kann ist festzustellen, dass aufgrund der in der Skizze des ASV für Geologie dargestellten nördlichen Grenze der Altablagerungen **Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen für diesen Teil nicht zu erwarten sind.**“*

## 2.7. Verkehrsaspekte

Die neu hinzukommenden Wohnbaulandflächen werden mit einer funktionsgerechten öffentlichen Verkehrsfläche mit einer geplanten Breite von 7,5 m an das Straßennetz angeschlossen. Hierzu wird die bereits bestehende Vö im Süden in Richtung Norden weitergeführt. Die neue Erschließungsstraße endet östlich des Grundstücks 7/2 bei einem Wendehammer.

Bei späterer Entwicklung der restlichen Grundstücke in Anlehnung an das Parzellierungskonzept kann diese Straße einfach in Richtung Osten weitergezogen werden. Somit wird eine ökonomisch effiziente, beidseitig genutzte Straßeninfrastruktur geschaffen.

### Abschätzung des neuen Verkehrsaufkommens

Die neuen Wohnbaulandfläche BW\* weisen eine Dimension von kumuliert 2.949 m<sup>2</sup> auf. Bei sparsamer Parzellierung finden hier in etwa 4 neue Grundstücke mit im Schnitt 700 m<sup>2</sup> Platz. Anzunehmen ist eine orts- und umfeldübliche Einfamilienhausbebauung mit 1 Wohneinheit pro Grundstück.

Laut NÖ ROG 2014 § 14 Abs. 2 Z 5 sind „bei allen Widmungsmaßnahmen deren Verkehrsauswirkungen abzuschätzen und es ist auf eine funktionsgerechte Anbindung an die bestehenden Verkehrsstrukturen zu achten. Die Verkehrsanbindung ist so vorzunehmen, dass unter Berücksichtigung der regionalen und lokalen Gegebenheiten ein möglichst hoher Anteil des zusätzlichen Verkehrsaufkommens im Umweltverbund (zu Fuß, Rad, Öffentlicher Verkehr) abgewickelt werden kann, die größtmögliche Vorsorge für die Verkehrssicherheit getroffen wird, die übergeordnete Verkehrsfunktion von Landesstraßen, insbesondere bei Ortsumfahrungen und Freilandbereichen, durch Anbau und Grundstückszufahrten nicht beeinträchtigt wird und keine unzumutbaren Störungen für andere Nutzungen bewirkt werden.“

Auf Basis folgender Formel soll eine Berechnung erfolgen, mit wie vielen neuen Fahrbewegungen zu rechnen ist:

*Anzahl der Bauplätze/Wohneinheiten x 3 Einwohner im Durchschnitt x 3 Wege/Tag, davon 64 % Wege mit dem KFZ = Fahrbewegungen*  
*(Quelle Mobilitätskonzept NÖ 2030+)*

Für den Bereich der aktuellen Umwidmung bedeutet dies folgendes:

4 Wohneinheiten x 3 EW = 12 Einwohner x 3 Wege/Tag = 36 Wege/Tag; davon 64 % MIV:

18 x 0,64 = **23 Fahrten/Tag**

Es ist zu erwarten, dass das bestehende Verkehrssystem dieses Potenzial tragen kann, insofern die umliegenden Gemeindestraßen nur von Quell- und Zielverkehr geprägt sind und mit der L6259 eine leistungsstarke Infrastruktur in Kürnberg zur Verfügung steht, die keine erhöhten Auslastungen aufweist. Laut Netzauslastungskarte des Landes NÖ weist die Straßeninfrastruktur in und rund um Kürnberg eine Kategorie A auf.

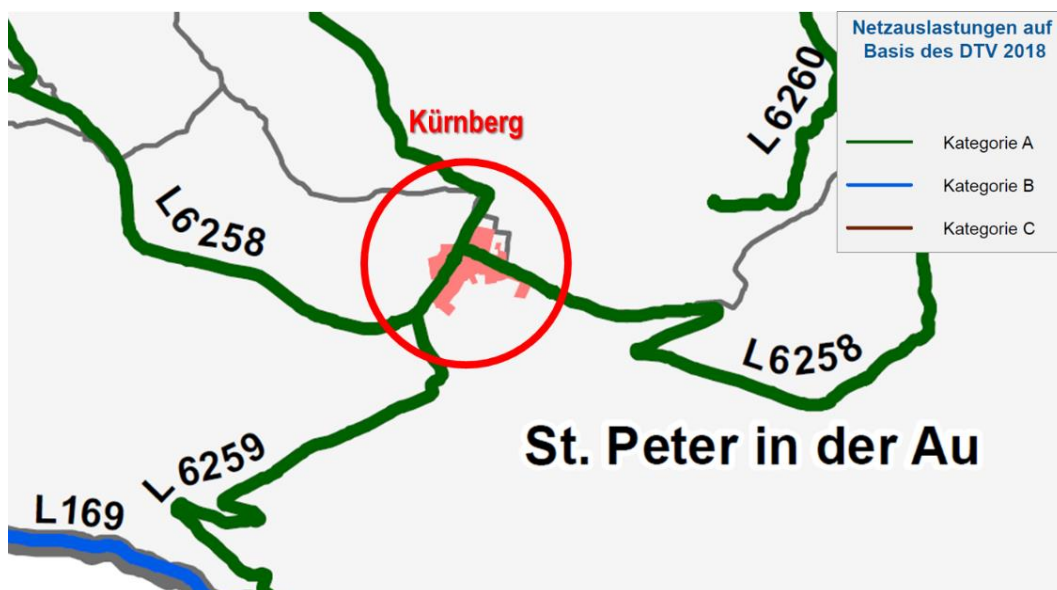


Abbildung 16: Netzauslastung der Landesstraßen im Bereich Kürnberg auf Basis des DTV 2018.

### Ziele zur Verkehrsverlagerung und -vermeidung

Unweit der Umwidmungsfläche steht eine Haltestelle des regionalen Busverkehrs zur Verfügung. Diese liegt nördlich der Umwidmungsfläche und ist durch einen Fußweg erreichbar. Hier verkehren Busse in Richtung Steyr Bahnhof (OÖ) bzw. in die östliche Nachbargemeinde Ertl. Die Bushaltestelle ist vom gegenständlichen Standort etwas mehr als 150 m oder 2 Fußminuten entfernt. Somit können Alltagswege auch mit dem Öffentlichen Verkehr durchgeführt werden, wodurch es zu einer Reduzierung der Abhängigkeit und somit der Nutzungsintensität vom PKW kommen kann.

Laut NÖ Atlas weist der Bereich Kürnberg eine ÖV-Güteklasse G auf, was einer ländlichen Basiserschließung entspricht.



Abbildung 17: ÖV-Güteklassen in Kürnberg inklusive umliegende Haltestellen des Öffentlichen Verkehrs.

## **2.8. Umweltaspekte**

Der Standort liegt außerhalb extremer Schatten- und Feuchtlagen. Die Umwidmungsfläche liegt auf einem Südhang.

Potenzielle Störquellen wie Betriebsgebiete, landwirtschaftliche Höfe mit Viehhaltung, Sportplätze oder dergleichen befinden sich keine im Umfeld.

Durch die Entwicklung wird Boden sparsam verwendet. Es erfolgt eine ökonomische Verkehrserschließung, die auf eine beidseitige Nutzung ausgelegt ist. Die durchschnittliche Parzellengröße der hinzukommenden neuen Wohnbaulandflächen (bei dementsprechender Parzellierung) liegt weit unter 1.000 m<sup>2</sup> und entspricht somit dem bebauten Umfeld.

### 3. ÄNDERUNGSPUNKT 3

KG. Kirnberg  
Grdst. 1674/2

(auf Planblatt F.A.3)

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

#### 3.1. Örtliche Situation

Folgende Abbildung zeigt die Situation im unmittelbaren Umfeld der Änderung des Flächenwidmungsplanes:

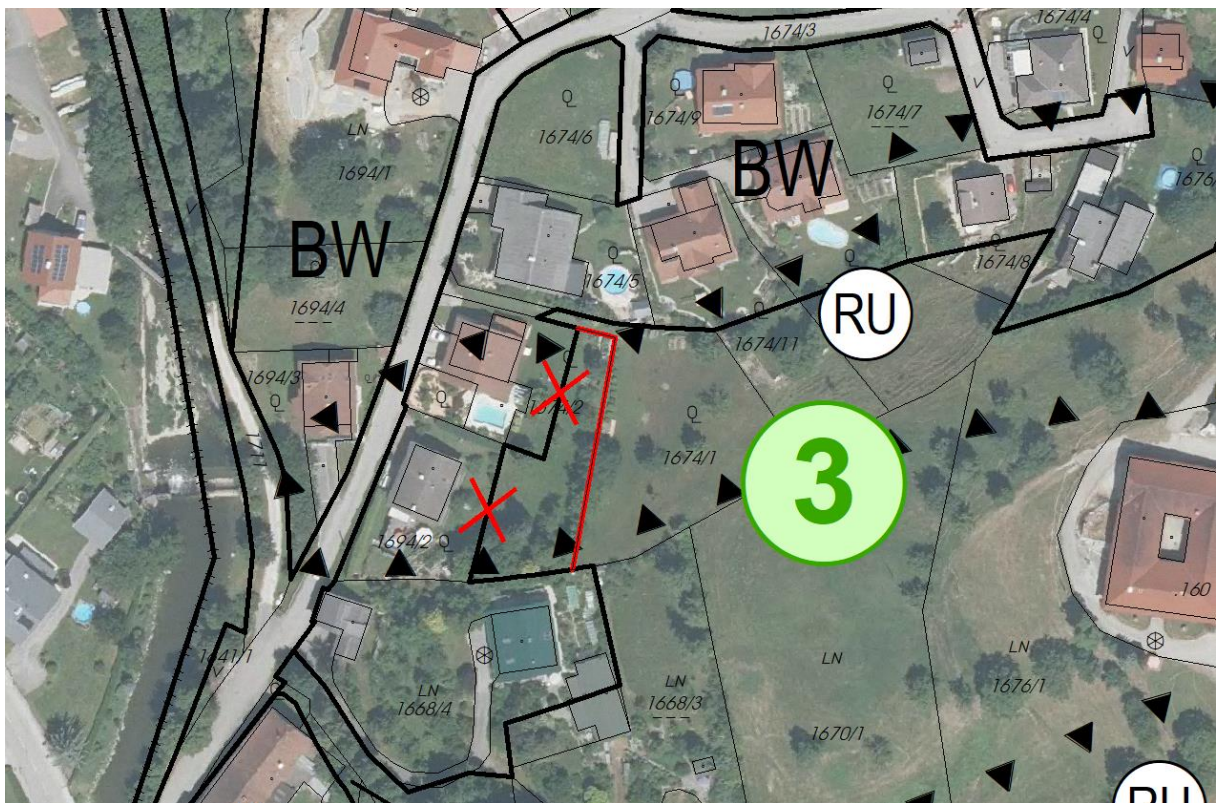


Abbildung 18: Darstellung des Änderungspunktes 3 auf Basis des Orthofotos.

Der Umwidmungsbereich befindet sich im äußersten südwestlichen Gemeindegebiet von St. Peter in der Au im Dorf Raming. Die Landesgrenze zu Oberösterreich verläuft hier im westlichen Nahbereich mitten durch das Ortsgebiet.



### 3.2. Konsultationen

Folgende Konsultationen wurden für diesen Änderungspunkt aufgrund von im Zuge des SUP Screening aufgetretener naturräumlicher Gefährdungen und/oder potenzieller Planungskonflikte gestellt:

Dienststelle	Stellungnahme liegt vor (z. Zeitpunkt der Erstellung des Berichts)	Kennzahl	Datum
Geologischer Dienst Land NÖ	Nein, wird nachgereicht		
Abt. Wasserwirtschaft-Altlasten	ja	WA2-A-108/046-2023	21.12.2023

### 3.3. Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant das Bauland-Wohngebiet im Bereich des angeführten Grundstücks 1674/2 geringfügig in den bereits genutzten Gartenbereich des vorgelagerten Wohnhauses zu erweitern und somit die Widmungsgrenzen an die Grundstücksgrenzen anzupassen.

Durch die Anpassung kann eine Harmonisierung der Widmungsgrenzen in diesem Bereich erreicht und gleichzeitig eine geringfügige Nachverdichtung nach Osten möglich gemacht werden.

Die örtliche Situation sieht vor Ort wie folgt aus:



Abbildung 19: Ansicht von der vorgelagerten Gemeindefraße in Richtung des Bauland-Wohngebietes und dem Umwidmungsbereich, Blickrichtung Südosten (Quelle: Google Street View).

#### Abgrenzung

Die Abgrenzung der Erweiterungsfläche erfolgt anhand der Grundstücksgrenzen.

### 3.4. Übergeordnete Planungen

Im rechtskräftigen Örtlichen Entwicklungskonzept (Letztstand 03.06.2013) sind im Bereich der Umwidmung keine Festlegungen getroffen, die der geplanten Umwidmung widersprechen. Im Bereich der Änderungsfläche ist eine rutschgefährdete Fläche (RU) kenntlich gemacht.

### 3.5. Technische Voraussetzungen

Es bestehen am Standort keine naturräumlichen Gefahrenhinweise durch Hochwasser (HW100) oder durch einen Wildbach. Es liegen auch keine Hinweise auf eine erhöhte Feuchtlage des Untergrundes vor.

Die infrastrukturelle Versorgung ist ausreichend und funktionsgerecht vorhanden, das Umfeld ist von wohnlicher Nutzung im Bauland geprägt (BW). Ein Anschluss an das öffentliche Gut ist durch die bereits bestehende wohnliche Nutzung des Grundstücks vorhanden.

#### Geologischer Dienst

Die Überprüfung der Gefahrenhinweiskarte in Bezug auf die geologischen Verhältnisse im Bereich der Umwidmung hat eine Überschneidung des zu widmenden Bereiches mit der gelben Klasse in Bezug auf Rutschprozesse ergeben. Aufgrund der Gefahrenlage wurde eine Konsultation an den Geologischen Dienst des Landes NÖ gestellt.

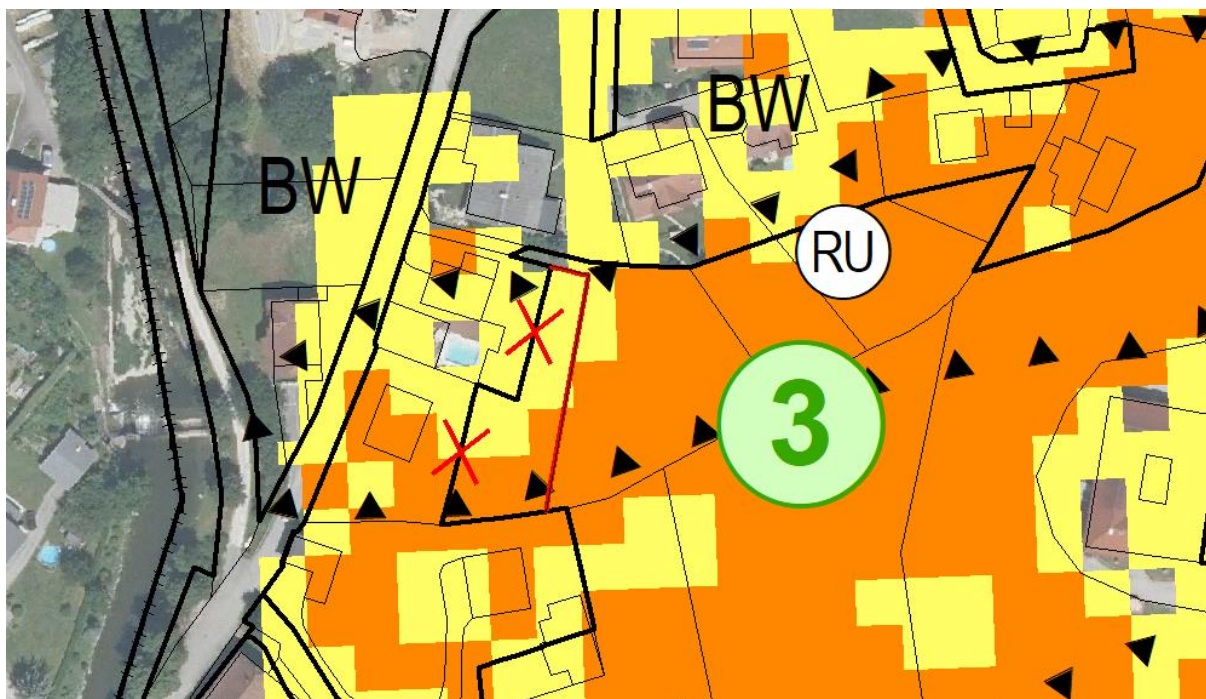


Abbildung 20: Überschneidungen mit Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse, orange und gelbe Klasse.

Die Stellungnahme des ASV für Geologie liegt aktuell noch nicht vor. Diese wird im Zuge des Verfahrens nach Eintreffen nachgereicht.

#### Überschneidung mit Altablagerung

Es besteht eine Überschneidung mit einer Altablagerung am Standort, weshalb eine Konsultation an die zuständige Stelle des Landes NÖ, Abteilung Wasserbau, Referat für Altlasten, geschickt wurde. Die Stellungnahme WA2-A-108/046-2023 liegt mit Datum 21.12.2023 vor und ergibt für die Umwidmungsfläche folgenden Befund:

*Das angeführte Grundstück 1674/2 in der KG Kirnberg liegt in räumlicher Nähe zu einem Altstandort, der im Zuge der systematischen Erfassung von Altstandorten erfasst und als mittelgroßer Betrieb zur Fleisch- und Wurstwarenerzeugung klassifiziert wurde. Von einer*

***Beeinträchtigung der widmungsgemäßen Nutzung durch den erhobenen Standort infolge nachteiliger, altlastenspezifischer Auswirkungen kann nicht ausgegangen werden.***

### **3.6. Verkehrsaspekte**

Die Änderung stellt nur eine geringfügige Maßnahme dar, weswegen keine Verkehrsauswirkungen zu erwarten sind. Das Grundstück des Änderungsbereiches ist bereits an eine funktionsgerechte öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen. Bei einer moderaten Nachverdichtung ist lediglich mit einem geringen Maß an neuen Verkehrsteilnehmern zu rechnen.

### **3.7. Umweltaspekte**

Der Standort liegt außerhalb extremer Schatten- und Feuchtlagen.

Potenzielle Störquellen wie Betriebsgebiete, landwirtschaftliche Höfe mit Viehhaltung, Sportplätze oder dergleichen befinden sich keine im Umfeld.

Durch die Entwicklung wird Boden sparsam verwendet, da mit der geringen Erweiterung des Wohnbaulandes eine moderate Nachverdichtung in diesem Bereich stattfinden kann.

## 4. ÄNDERUNGSPUNKT 4

KG. St. Michael am Bruckbach  
Grdst. 546/3

(auf Planblatt F.A.4)

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

von Grünland – Land- und Forstwirtschaft  
auf Verkehrsfläche öffentlich

### 4.1. Örtliche Situation

Folgende Abbildung zeigt die Situation im unmittelbaren Umfeld der Änderung des Flächenwidmungsplanes:



Abbildung 21: Darstellung des Änderungspunktes 4 auf Basis des Orthofotos.

Änderungspunkt 4 liegt im nördlichen Bereich des Ortes St. Michael am Bruckbach in einem wohnlich geprägten Bereich. Im Süden und Westen wird die Umwidmungsfläche von Bauland-Wohngebiet (BW) umgeben. Im Norden grenzen eine Wiesenfläche und dahinter ein Waldbereich an. In Richtung Osten fällt das Gelände stark in Richtung des Waldes ab.

#### 4.2. Konsultationen

Folgende Konsultationen wurden für diesen Änderungspunkt aufgrund von im Zuge des SUP Screening aufgetretener naturräumlicher Gefährdungen und/oder potenzieller Planungskonflikte gestellt:

Dienststelle	Stellungnahme eingetroffen (z. Zeitpunkt der Erstellung des Berichts)	Kennzahl	Datum
Geologischer Dienst Land NÖ	Nein, wird nachgereicht	-	-

#### 4.3. Planung und Änderungsanlass

Die Planung sieht eine geringfügige Anpassung der Widmungsgrenze des Bauland-Wohngebietes in Richtung Norden vor, da es hier eine Neuteilung des Grundstückes 545/2 gegeben hat.

Der Teilungsplan wurde vom Vermessungsbüro Lubowski ZT GmbH (GZ 81133) mit Datum 08.11.2022 ausgearbeitet.

Im Zuge der Anpassungen soll auch die Verkehrsfläche öffentlich im Westen angrenzend vergrößert werden. Hier erfolgt ebenfalls eine Anpassung der Widmung an die neuen Grundstücksverhältnisse.

Der dort vormals vorhandene Trafo wurde in Richtung Norden verlegt und befindet sich daher nicht mehr im Bereich der BW-Erweiterungsfläche.

Die Situation stellt sich in der Realität wie folgt dar:



Abbildung 22: Ansicht auf den Erweiterungsbereich BW im Anschluss an das bebaute Siedlungsgebiet, Blickrichtung Südosten.

Der Teilungsplan sieht für den Bereich folgende neue Grundstücksgrenzen vor:

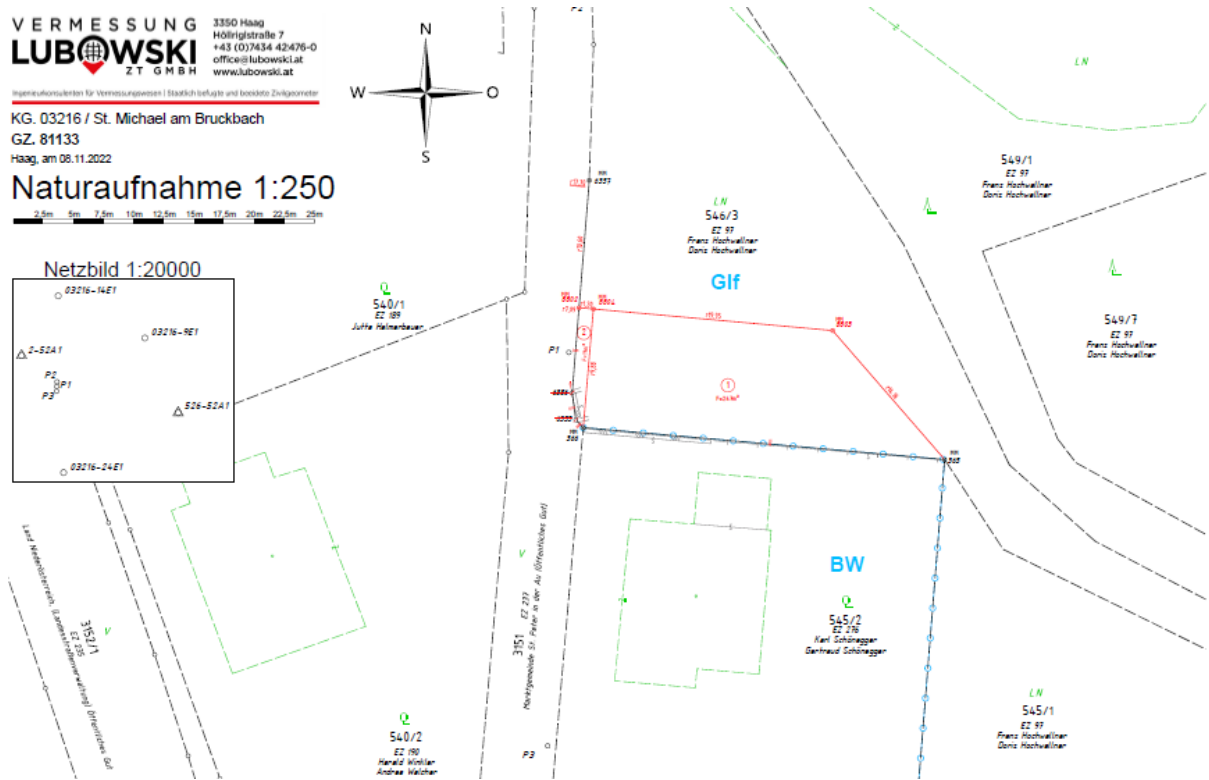


Abbildung 23: Teilungsplan des Vermessungsbüro Lubowski im Bereich der Gst. 545/2 und 546/3.

Änderungsanlass ist somit aufgrund des neuen Teilungsplanes gemäß §25 Abs. (1) Z2 des NÖ ROG 2014 eine „wesentliche Änderung der Grundlagen“, da neue planungsrelevante Dokumente vorliegen.

#### 4.4. Technische Voraussetzungen

Es bestehen am Standort laut NÖ Atlas keine naturräumlichen Gefahrenhinweise durch Hochwasser (HW100) oder durch einen Wildbach (WLV). Es liegen auch keine Hinweise auf eine erhöhte Feuchtlage des Untergrundes laut eBOD vor.

#### Überschneidung mit Geogener Gefahrenhinweiskarte (GHK) – Rutschungen

Gemäß geogener Gefahrenhinweiskarte besteht im Bereich der betroffenen Grundstücke eine Überschneidung mit Rutschprozessen der gelben Klasse. Im Zuge des Verfahrens wurde zur Abklärung der Geologische Dienst des Landes NÖ konsultiert.

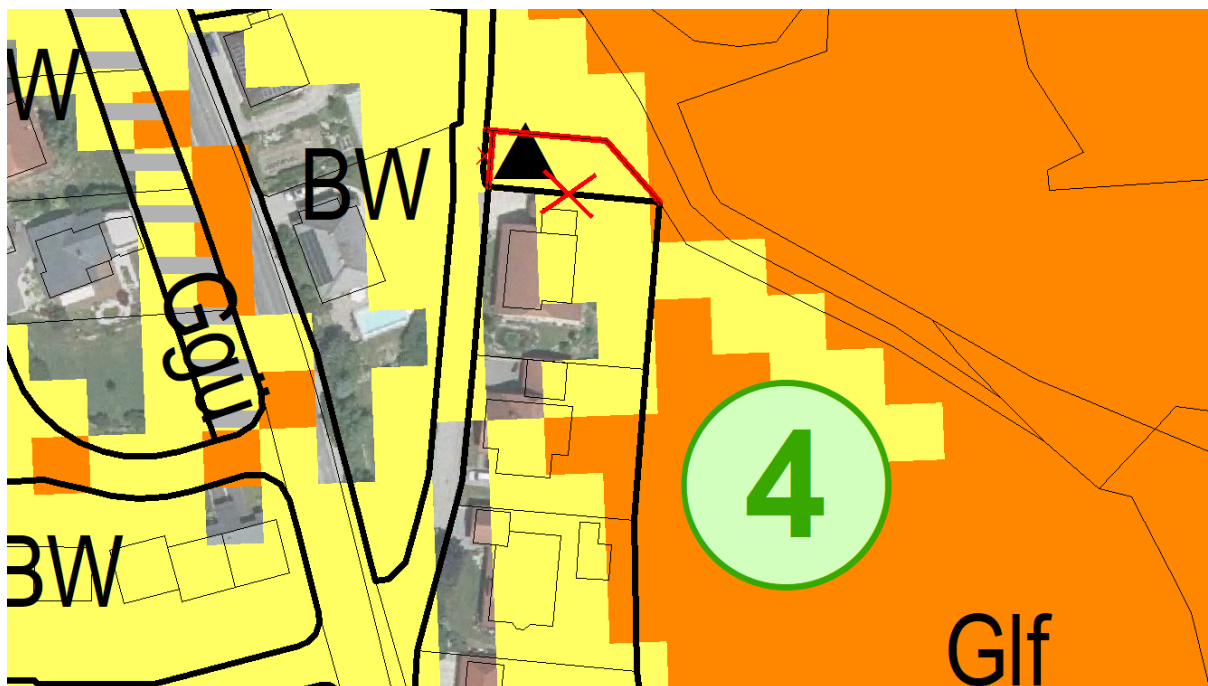


Abbildung 24: Überschneidungen mit Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse, orange und gelbe Klasse.

Die Stellungnahme des ASV für Geologie liegt aktuell noch nicht vor. Diese wird im Zuge des Verfahrens nach Eintreffen nachgereicht.

## 5. ÄNDERUNGSPUNKT 5

KG. St. Peter in der Au Dorf  
Grdst. 115/1

(auf Planblatt F.A.5)

Umwidmung  
von Grünland – Land- und Forstwirtschaft  
auf Bauland-Betriebsgebiet

### 5.1. Örtliche Situation

Folgende Abbildung zeigt die Situation im unmittelbaren Umfeld der Änderung des Flächenwidmungsplanes:

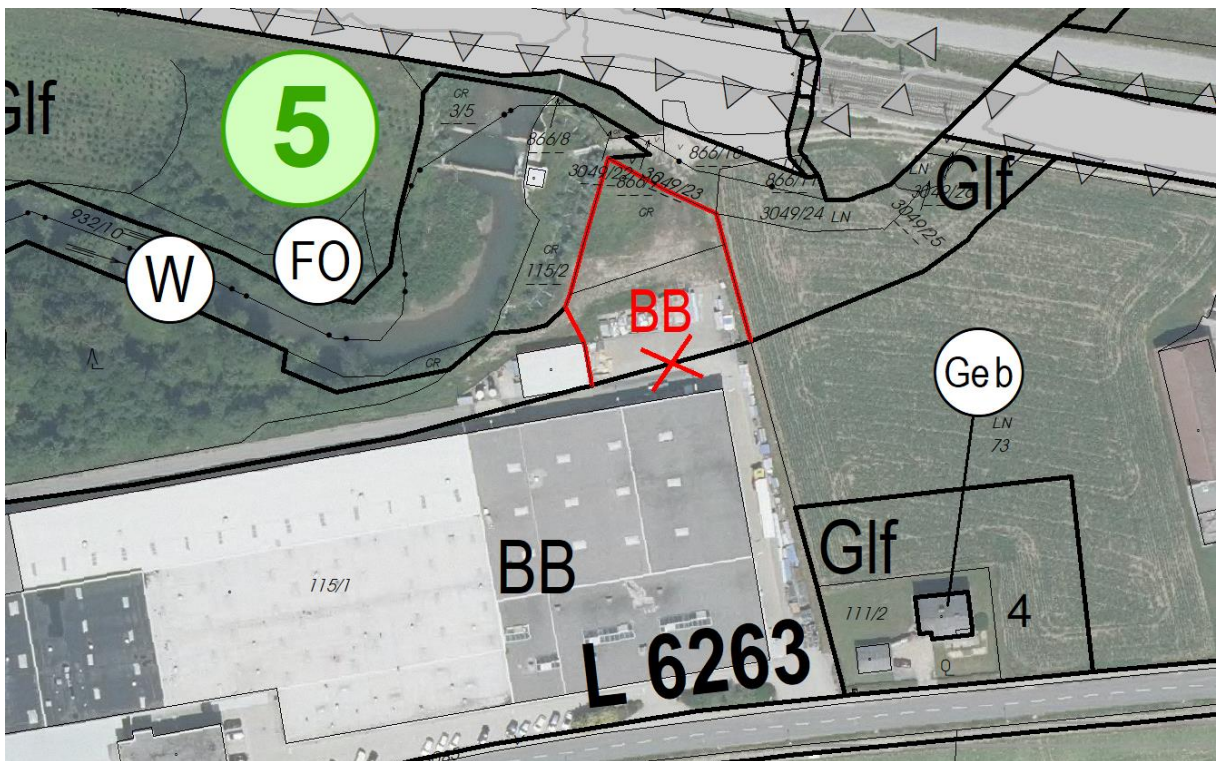


Abbildung 25: Darstellung des Änderungspunktes 5 auf Basis des Orthofotos.

Die gegenständliche Umwidmungsfläche des Änderungspunktes 5 liegt in der KG St. Peter in der Au Dorf und befindet sich im Bereich des Betriebsgebietes an der Bahn, westlich des Bahnhofes St. Peter-Seitenstetten. Im Süden besteht ein Anschluss an die Landesstraße L6263. Das Betriebsgebiet wird im Norden von der Trasse der Eisenbahn und vom Flusslauf der Zaucha und im Osten von landwirtschaftlichen Ackerflächen begrenzt. Im Westen und Süden befinden sich die zwei Landesstraßen L6272 und L6263.



## 5.2. Konsultationen

Folgende Konsultationen wurden für diesen Änderungspunkt aufgrund von im Zuge des SUP Screening aufgetretener naturräumlicher Gefährdungen und/oder potenzieller Planungskonflikte gestellt:

Dienststelle	Stellungnahme liegt vor (z. Zeitpunkt der Erstellung des Berichts)	Kennzahl	Datum
Abt. Wasserbau	ja	WA3-WB2-866/367-2023	30.12.2023
Abt. Wasserwirtschaft-Altlasten	ja	WA2-A-108/046-2023	21.12.2023
Abt. Landesstraßenplanung	ja	ST3-A-24/342-2023	18.12.2023

## 5.3. Planung

Bei dieser Änderung ist eine Erweiterung des bestehenden Bauland-Betriebsgebietes (BB) in Richtung Norden zum Bachlauf der Zaucha hin geplant. Auf dem Areal befindet sich das Firmengelände eines Metallbaubetriebes, welcher diesen neuen Bereich als Außenlager nutzen und entsprechend befestigen will.

Die Umwidmungsfläche ist zum Teil (südlicher Bereich der neu geplanten BB Fläche) bereits asphaltiert und somit versiegelt und wird schon als Lager- und Abstellfläche bzw. innerbetriebliche Verkehrs- und Rangierfläche genutzt.

Es handelt sich dabei um eine nahezu ebene Fläche, welche sich zwischen der Trasse der ÖBB Eisenbahninfrastruktur im Norden und dem Metallbaubetrieb im Süden erstreckt.

Folgende Abbildung zeigt die Ansicht auf das Firmengelände von Osten:



Abbildung 26: Ansicht auf das Bauland-Betriebsgebiet im östlichen Bereich, Blickrichtung Nordwesten.

### Überlagerung mit HW100 Überflutungsbereich

Nahezu der gesamte Bereich des Betriebsgebietes liegt lt. NÖ Atlas im HW100 Überflutungsbereich des Zauchabaches.

Im Zuge des Ausbaus der ÖBB Strecke / dem Neubau des Bahnhofs St. Peter bzw. der Errichtung einer Wehranlage wurde jedoch eine Neugestaltung des Bachverlaufs sowie eine Umlegung des Bachlaufes des Zauchabaches durchgeführt. Anstelle des ursprünglich nach Osten gerade verlaufenden Bachverlaufes, erfolgte nun eine Verschwenkung im Bereich westlich der gegenständlichen Umwidmungsfläche nach Norden.

Durch die Umlegung des Bachlaufes wurde ein freier Grundstücksteil „dazugewonnen“. Dieser Teil stellt nun die gegenständliche geplante BB Erweiterungsfläche dar.

Aufgrund der Gefährdungslage im HW100 Bereich wurde seitens des Projektwerbers eine Untersuchung beauftragt, in der eine Hochwassersimulation HQ30 und HQ100 auf Basis des Bestandes inklusive der neu zu errichtenden Bauten und Lagerflächen durchgeführt wurde.

Berücksichtigt wird hier auch ein zusätzlicher neuer Durchlass unter der Zufahrt der Firma, welcher eine Kompensation zum verlorengegangenen Abflussquerschnitt darstellt.

Die Untersuchung und Hochwasserneubewertung wurde von Werner Consult ZT GmbH (GZ 2023036 mit Datum 12.07.2023) durchgeführt und ergibt folgendes Bild:

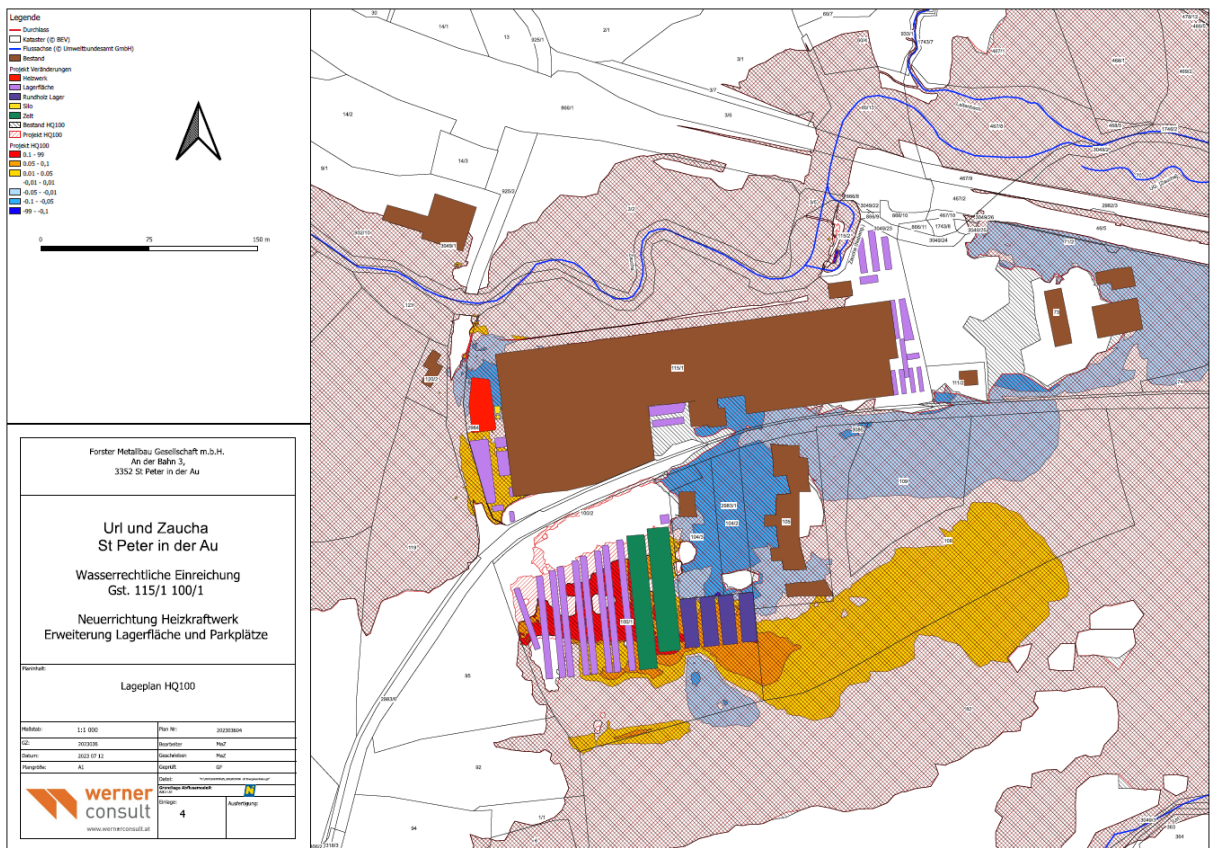


Abbildung 27: Simulation des HW100 Überflutungsbereiches nach Umsetzung der geplanten Erweiterungen ( durchgeführt durch Werner Consult ZT GmbH, GZ 2023036, Datum 12.07.2023).

Der Umwidmungsbereich im Detail:

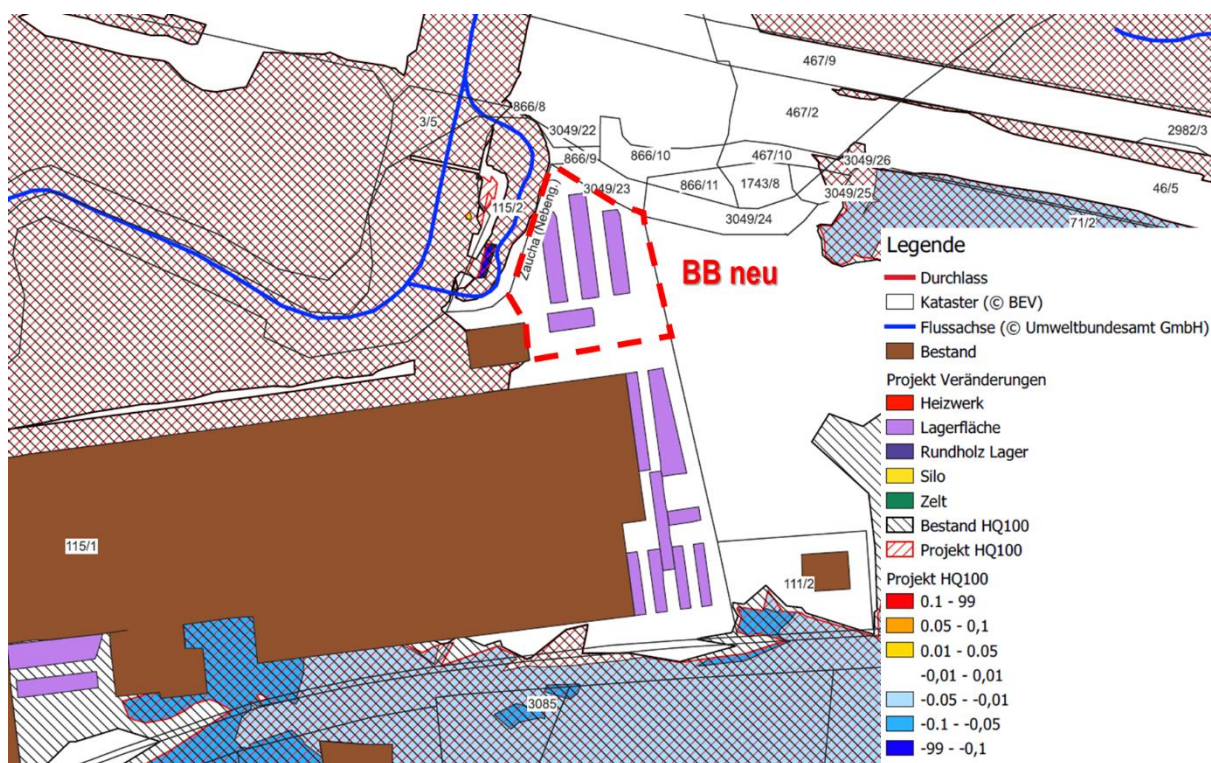


Abbildung 28: Simulation des HW100 Überflutungsbereiches nach Umsetzung der geplanten Erweiterungen im Umwidmungsbereich im Detail ( durchgeführt durch Werner Consult ZT GmbH, GZ 2023036, Datum 12.07.2023) inklusive eigene Markierungen.

Die Karte der neuen HW100 Simulation von Werner Consult ZT zeigt, dass die geplante Umwidmungsfläche nicht mehr im HW100 Überflutungsbereich liegt.

### Bedarf

Durch die Erweiterung der Betriebsgebietsfläche in Richtung Norden werden für den Betrieb neue Flächenkapazitäten geschaffen, die aktuell fehlen. Aufgrund der bereits nahezu ausgeschöpften räumlichen Möglichkeiten im Bestand, stellt dies eine nötige Maßnahme dar, um den künftigen Betriebsablauf bestmöglich gewährleisten zu können. Aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung sind hier neue Kapazitäten dringend notwendig.

Eine Verfügbarkeit der Fläche besteht, da sich das Umwidmungsgrundstück im Besitz der Metallbaufirma befindet und eine ehestmögliche Nutzung der Fläche angestrebt wird.

### Konzentration der betrieblichen Tätigkeiten

Durch die Erweiterung im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Betriebsgebiet wird eine bestmögliche Konzentration der betrieblichen Tätigkeiten forciert, da die Lagerung nicht an anderer Stelle im Gemeindegebiet erfolgen muss und somit neue, lange Transportwege induziert werden. Zudem ist die Zwischenfläche zwischen BB und ÖBB Trasse der Eisenbahn ohnehin nicht oder nur sehr eingeschränkt für anderweitige Zwecke wie z.B. landwirtschaftlich oder wohnlich zu nutzen.

#### 5.4. Änderungsanlass

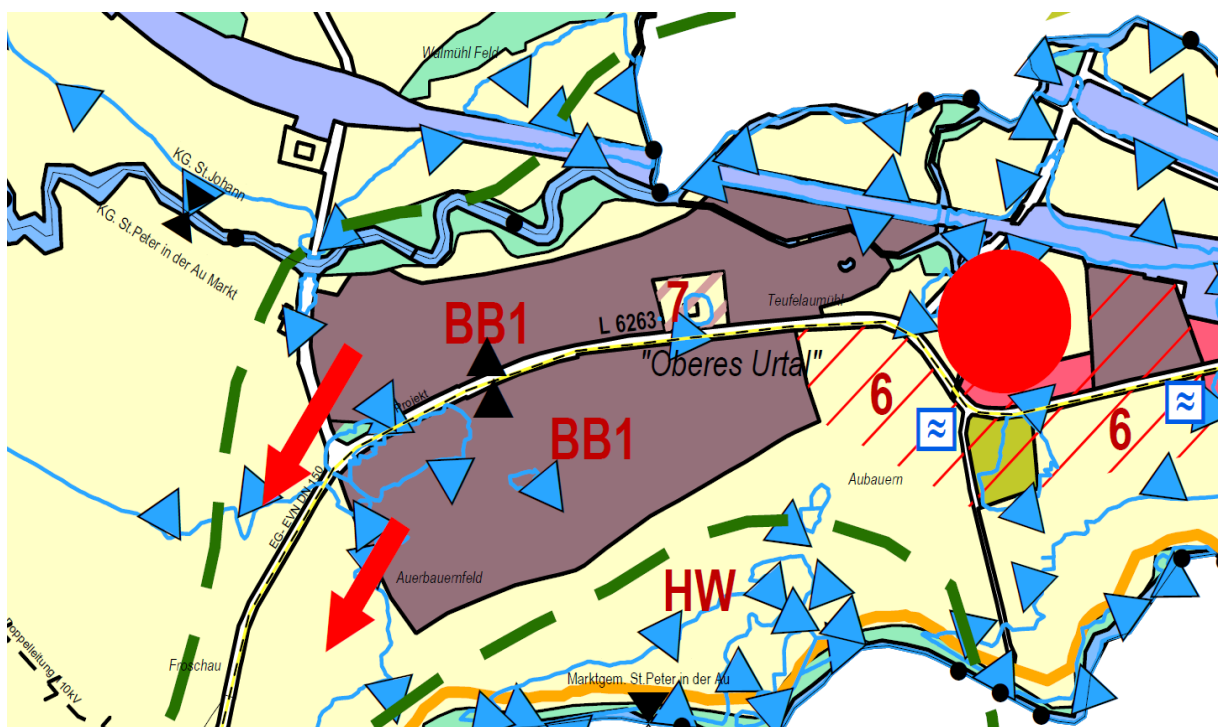
Aufgrund der Umlegung des Bachlaufes des Zauchabaches und der neu durchgeführten Bewertung der HW100 Situation durch das Ziviltechnikerbüro Werner Consult liegen neue planungsrelevante Grundlagen zur Beurteilung der Situation vor, weshalb ein Änderungsanlass gemäß §25 Abs. (1) Z2 des NÖ ROG 2014 „wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen“ vorliegt.

Als zweiten Änderungsanlass kann §25 Abs. (1) Z7 des NÖ ROG 2014 genannt werden, und zwar „wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient“, da die fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten des Metallbaubetriebes dazu führen könnten, dass dringend benötigte neue Lagerflächen anderswo im Gemeindegebiet und somit in räumlicher Entfernung zum Betriebsgelände errichtet werden müssten, was zu etwaigen neuen Konflikten mit Wohnbaugebiet sowie neuem Schwerverkehrsaufkommen führen könnte.

Mit der aktuellen Umwidmung im Anschluss an den bestehenden Betriebsstandort können die Wege zwischen Betriebshallen und Lagerflächen innerbetrieblich stattfinden, womit eine Neubelastung des öffentlichen Raumes sowie potenziellen Bereichen mit Schutzbedarf verhindert werden kann.

#### 5.5. Übergeordnete Planungen

Im rechtskräftigen Örtlichen Entwicklungskonzept ((Letztstand 03.06.2013) ist der gesamte Bereich für eine betriebliche Nutzung vorgesehen. Auch die Bereiche östlich des derzeit bestehenden BB sind im EK als Betriebsflächen eingezeichnet.



- BB1** Betriebszone St. Peter Nord: Reserveflächen noch vorhanden, hochwassergefährdet. Erweiterungen nach Ausschöpfung der Reserven und Beseitigung der Hochwassergefahr
- 7** Bedarfsweise Umfunktionierung des als Grünland gewidmeten Teiles in Betriebsgebiet. Anpassung an die betriebliche Nutzung. Soll über bestehendes BB erschlossen werden.

Abbildung 29: Auszug aus dem aktuellen EK im Bereich der Umwidmung inklusive textlicher Beschreibungen.

Die Beschreibung des Gebietstextes „7“ unterstützt die aktuelle Umwidmung: Demnach soll eine „bedarfswise Umfunktionierung des als Grünland gewidmeten Teiles in Betriebsgebiet“ erfolgen und an die betriebliche Nutzung angepasst werden. Eine Erschließung soll über bestehendes BB stattfinden.

Somit entspricht die aktuelle Änderungsmaßnahme dem EK in vollster Weise, da alle diese Punkte erfüllt werden.

## 5.6. Technische Voraussetzungen

### Überschneidung mit HW100 Überflutungsfläche

Der Bereich der Umwidmung wurde aktuell bereits hochwasserfrei gemacht, im NÖ Atlas ist jedoch noch eine Überflutung gegeben. Aufgrund dessen wurde auch eine Konsultation an Abt. Wasserbau gestellt, um hier gesicherte Informationen vorliegen zu haben. Die Stellungnahme WA3-WB2-866/367-2023 vom 30.12.2023 liegt vor und sagt Folgendes: *„Es gelten nach wie vor die letztgültigen Hochwasseranschlaglinien aus dem NÖ Atlas (siehe unten), welche im gegenständlichen Abschnitt eine Überlagerung der Hochwasseranschlaglinien der Zaucha und der Url darstellen.“*

Mittlerweile liegen jedoch mit der Hochwassersimulation von Werner Consult neue planungsrelevante Grundlagen vor, die für den Umwidmungsbereich, nach Durchführung nötiger Maßnahmen, eine Hochwasserfreiheit bescheinigen.

### Überschneidung mit Altstandort

Die Stellungnahme des ASV für Altlasten und Verdachtsflächen (WA2-A-108/046-2023 vom 21.12.2023) lautet wie folgt:

*„Das angeführte Grundstück 115/1 in der KG St. Peter in der Au Dorf wurde im Zuge der systematischen Erfassung von Altstandorten erhoben. Auf der Fläche befindet sich seit dem Jahr 1977 ein mittelgroßer Betrieb zur Metallverarbeitung.“*

*Aufgrund der dokumentierten Historie als Altstandort können Verunreinigungen größeren Ausmaßes nicht ausgeschlossen werden. Die in den übermittelten Unterlagen dargestellte Widmungsänderung betrifft jedoch nur den äußersten, nordwestlichen Bereich des Altstandorts - Informationen über die Betriebshistorie und den Bereichen mit relevanten Tätigkeiten liegen nicht vor.*

*Es wird jedenfalls festgehalten, dass Beeinträchtigungen der Nutzung bzw. Erschwernisse möglich sind.“*

Aktuell ist im Bereich der Umwidmung nur eine Nutzung als Lagerfläche angedacht.

### Weitere Voraussetzungen

Die infrastrukturelle Versorgung ist ausreichend und funktionsgerecht vorhanden, im direkten Umfeld besteht bereits mit dem bestehenden, bebauten BB eine intensive betriebliche Nutzung, die eine Versorgung aufweist. Ein Anschluss an das Wasser- und Kanalnetz ist somit vorhanden.

## 5.7. Verkehrsaspekte

Die Verkehrserschließung ist ausreichend und funktionsgerecht vorhanden. Die neuen Lagerflächen werden über das bestehende BB erschlossen. Eine neue Ausfahrt auf die Landesstraße ist nicht nötig. Somit bleiben auch übergeordnete Funktionen erhalten.

Ein signifikant neues Verkehrsaufkommen ist durch die Erweiterung nicht zu erwarten, da aktuell nur die Lagerung von betrieblichen Materialien in diesem Bereich geplant ist.

### Konsultation Abt. Landesstraßenplanung aufgrund Nähe zu L6263

In Bezug auf die Nähe zur Landesstraße wurde eine Konsultation an die ST3 des Landes NÖ gestellt. Folgende Stellungnahme (ST3-A-24/342-2023, 18.12.2023) wurde abgegeben:

*„bezugnehmend auf Ihr E-Mail vom 27.11.2023 betreffend der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes bzw. des Flächenwidmungsplanes wird vom NÖ Straßendienst wie folgt berichtet:*

**Aktuelle Projekte im Straßennetz:** keine

**Hinweis:** Die Marktgemeinde St. Peter in der Au suchte gemeinsam mit den Gemeinden Seitenstetten und Wolfsbach bei der Abteilung ST3 Landesstraßenplanung um Förderung eines Maßnahmenkonzeptes für Radverkehr an.

*Die Planungsarbeiten zum Radwegenetz sind bereits weit fortgeschritten.*

*Eine direkte Kontaktaufnahme des von der Gemeinde beauftragten Ortsplaners mit unserer Dienststelle ist daher **nicht erforderlich.**“*

## 5.8. Umweltaspekte

Der Umwidmungsbereich liegt außerhalb von extremen Schatten- oder Feuchtlagen.

Schützenswerte Nutzungen im Umfeld bleiben durch die Umwidmung unberührt, da nicht näher an solche herangerückt wird. Das nächstgelegene Wohnbauland ist in östlicher Richtung über 300 m entfernt (BK).

Durch die Umwidmung wird Boden sparsam verwendet, da die Fläche zum Teil bereits versiegelt ist und betrieblich genutzt wird.

Natur- und Landschaftsschutzinteressen bleiben unberührt, da sich keine solchen Bereiche in der Umgebung befinden. Das Natura 2000 FFH-Gebiet „Niederösterreichische Alpenvorlandflüsse“ im Süden befindet sich mehr als 400 m entfernt.

Ebenso wenig werden Ortsbild und Landschaftsstruktur durch die Änderung beeinflusst, da sich die Erweiterungsfläche zwischen dem bestehenden Betriebsareal und der ÖBB Trasse befindet. Der gesamte Bereich ist betrieblich geprägt.

## 6. ÄNDERUNGSPUNKT 6

KG. St. Peter in der Au Markt

Grdst. .34, .38, 59/1, 59/3, 85/1, 85/2, 86, 87, 88/1, 88/2, 89, 92, 95, 97, 98, 99, 100/4, 100/5, 100/6, 100/8, 101/1, 106 (auf Planblatt F.A.5)

Umwidmung  
von Bauland-Agrargebiet  
auf Bauland-Kerngebiet

### 6.1. Örtliche Situation

Folgende Abbildung zeigt die Situation im unmittelbaren Umfeld der Änderung des Flächenwidmungsplanes:

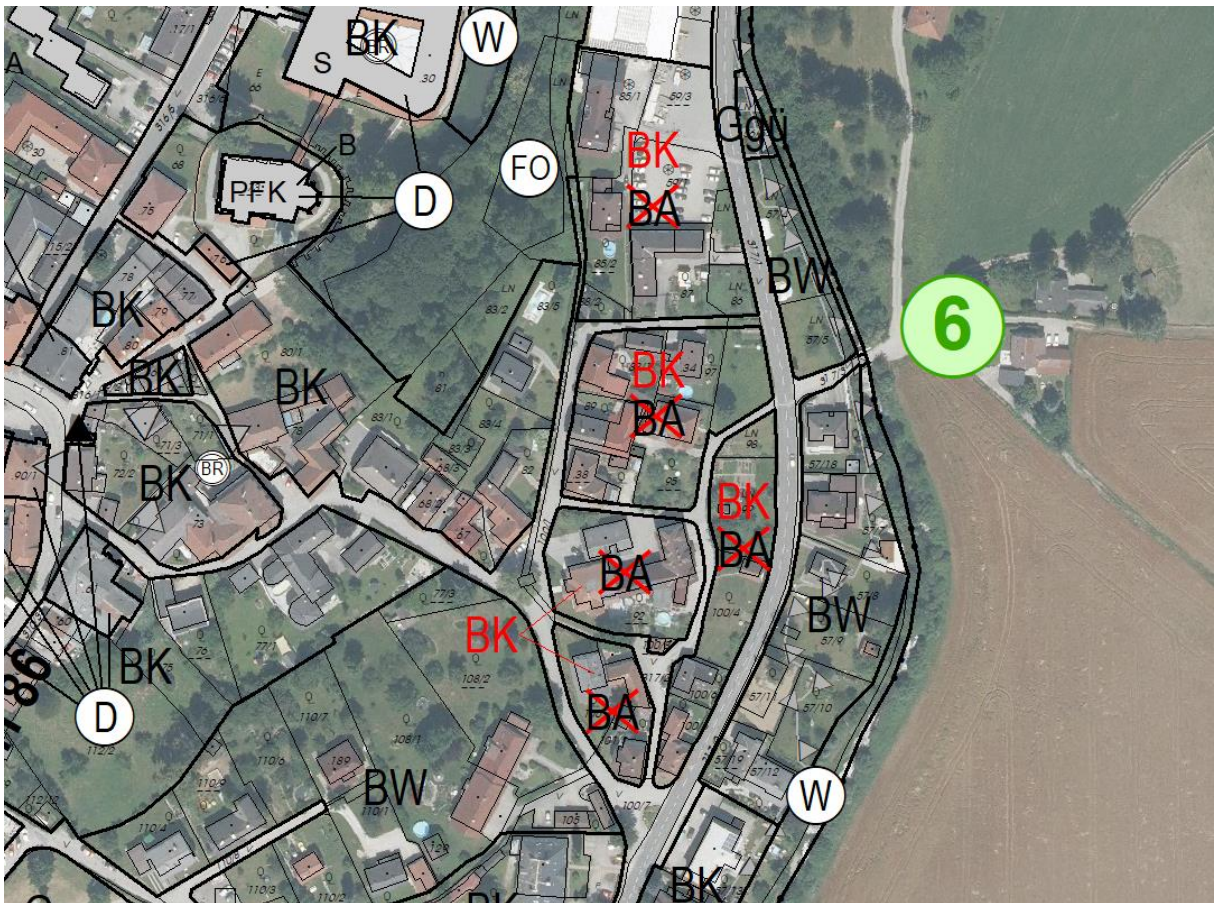


Abbildung 30: Darstellung des Änderungspunktes 6 auf Basis des Orthofotos.

Beim Änderungspunkt 6 handelt es sich um bereits bebautes Siedlungsgebiet des Hauptortes St. Peter in der Au Markt im nördlichen Gemeindegebiet. Die bisherige Widmung des Bereiches ist Bauland-Agrargebiet (BA). Dieses wird im Osten und Süden von Bauland-Wohngebiet (BW) und im Westen von Bauland-Kerngebiet (BK) flankiert. Im Norden grenzt eine betriebliche Nutzung (BB) an den Umwidmungsbereich an.

In etwa 50 m Entfernung liegt in östlicher Richtung bereits das Gemeindegebiet der Nachbargemeinde Seitenstetten.

## 6.2. Konsultationen

Folgende Konsultationen wurden für diesen Änderungspunkt aufgrund von im Zuge des SUP Screening aufgetretener naturräumlicher Gefährdungen und/oder potenzieller Planungskonflikte gestellt:

Dienststelle	Stellungnahme liegt vor (z. Zeitpunkt der Erstellung des Berichts)	Kennzahl	Datum
Abt. Wasserwirtschaft-Altlasten	ja	WA2-A-108/046-2023	21.12.2023
Abt. Landesstraßenplanung	ja	ST3-A-24/342-2023	18.12.2023

## 6.3. Planung

Bei dieser Änderung ist eine Umwidmung von insgesamt fünf bebauten Bauland-Agrargebiet-Flächen (BA) im Osten des Hauptortes St. Peter in der Au Markt auf Bauland-Kerngebiet (BK) geplant. Hintergrund der Maßnahme ist eine dem EK entsprechende Erweiterung des Kerngebietes nach Osten bis zur Landesstraße L6274 und somit eine mögliche Entwicklung des Ortszentrums und dessen typischen Funktionen (Mischnutzung) in diese Richtung.

Folgende Abbildungen zeigen den Umwidmungsbereich:



Abbildung 31: Ansicht auf den südlichen Bereich der Umwidmung (Kreuzung Bachviertelstr./Bahnhofstr.) in Blickrichtung Norden (Quelle: Google Street View).



Abbildung 32: Ansicht auf den nördlichen Bereich der Umwidmung (Kreuzung Urlweg/Bahnhofstr.) in Blickrichtung Westen (Quelle: Google Street View).

Durch die Umwidmung auf BK wird zudem eine weitere Verdichtung dieses zentral gelegenen Bereiches möglich. Mit der Widmung Agrargebiet ist man hier bislang auf lediglich vier



Wohneinheiten pro Grundstück beschränkt. Hier kann auf §16 Abs. (1) Z5 NÖ ROG 2014 verwiesen werden:

„Agrargebiete, die für Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der sonstigen Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren hinausgeht, bestimmt sind; andere Betriebe, welche keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigungen sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen und sich in ihrer Erscheinungsform in das Ortsbild und in die dörfliche bauliche Struktur einfügen, sowie **Wohnnutzungen mit höchstens vier Wohneinheiten pro Grundstück** sind zuzulassen.“

#### Geordnete Entwicklung anderer Gemeinden

Da der Umwidmungsbereich nahe der Gemeindegrenze zur benachbarten Marktgemeinde Seitenstetten liegt, muss auch auf die Nutzungen auf Seiten dieser eingegangen werden. Zu vermeiden sind hier Konflikte, welche sich aus etwaigen Nutzungen auf Seitenstettener Seite ergeben.

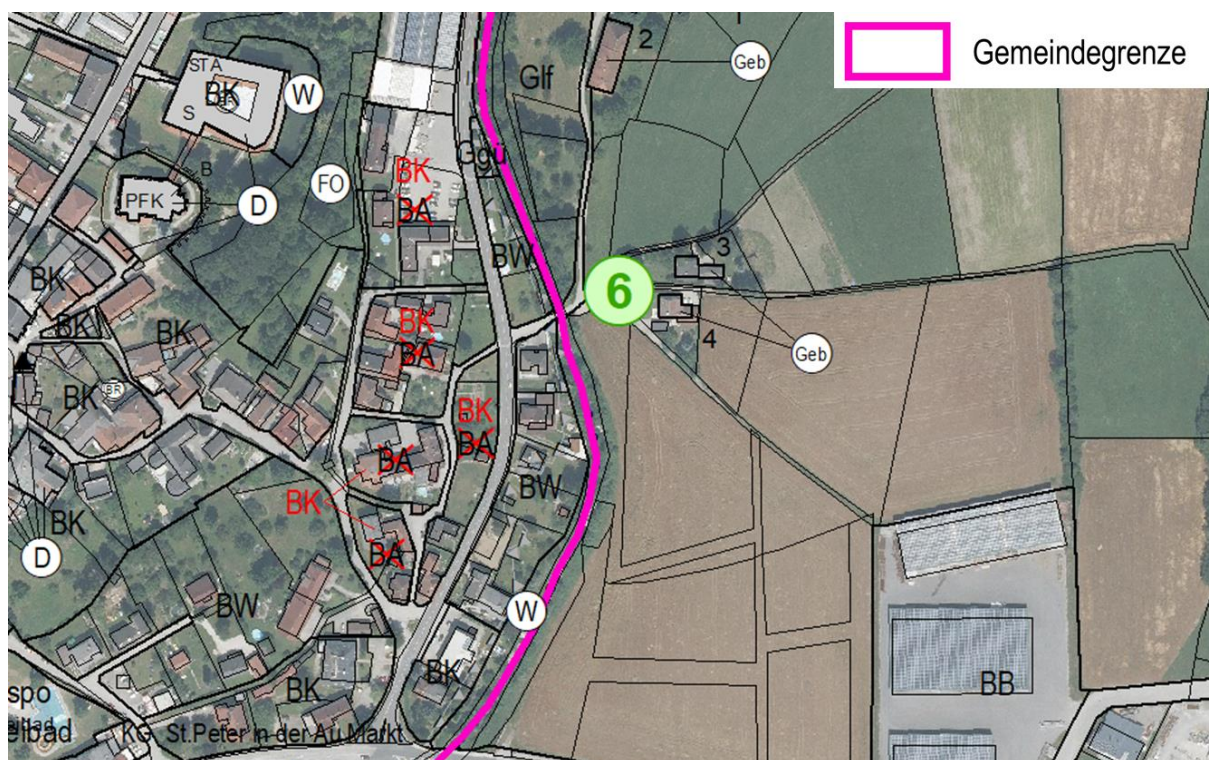


Abbildung 33: Mögliche Nutzungskonflikte im Bereich der Gemeindegrenze St. Peter in der Au / Seitenstetten.

Auf Seiten der Marktgemeinde Seitenstetten befinden sich an der Gemeindegrenze keine konflikträchtigen Nutzungen in unmittelbarer Nähe zur gegenständlichen Umwidmung. Der Grenzbereich wird von landwirtschaftlicher Nutzung (Grünland – Land- und Forstwirtschaft (Glf)) dominiert, im nordöstlichen Nahbereich befinden sich vier erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb). Das nächste Bauland-Betriebsgebiet (BB) liegt mit einem Abstand von rund 200 m bereits in weiterer Entfernung, sodass hier keine Auswirkungen mehr zu erwarten sind.

## 6.4. Änderungsanlass

Die gegenständliche Widmungsmaßnahme entspricht in vollster Weise den Planungen und Festlegungen des EK aus dem Jahr 2013, demnach dieser Bereich als Umstrukturierungsgebiet auf Kerngebiet vorgesehen ist.

Ein Änderungsanlass liegt somit gemäß §25 Abs. 1 Z5 des NÖ ROG 2014 vor, nämlich dann „wenn dies zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient.“

Im NÖ Raumordnungsgesetz von 2014 heißt es in den Planungsrichtlinien, dass „die Siedlungsentwicklung einer Gemeinde in ihrer Gesamtheit so auszurichten ist, dass sie zum überwiegenden Anteil in jenen Siedlungsteilen erfolgt, welche in der jeweiligen Gemeinde über die beste Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge verfügen.“ (§14 Abs. 2 Z19 NÖ ROG 2014)

Mit Erweiterung des Kerngebietes wird es möglich den Hauptort St. Peter in der Au Markt weiterhin als Standort für zentrale Einrichtungen der Gemeinde zu stärken.

## 6.5. Übergeordnete Planungen

Im rechtskräftigen Örtlichen Entwicklungskonzept (Letztstand 03.06.2013) sind im Bereich der Umwidmung Festlegungen getroffen, die der geplanten Umwidmung entsprechen. Der gesamte Umwidmungsbereich ist als künftig mögliches Umstrukturierungsgebiet auf Bauland-Kerngebiet (BK) vorgesehen.

Diese Entwicklung ist im EK mit einer roten Schraffur dargestellt, welche den gesamten Ortskern sowie die umliegenden Bereich umfasst. Durch die kontinuierliche Umwidmung der BW und BA Flächen auf BK soll der Zentrumscharakter in diesem Bereich gestärkt und die Nutzungen diversifiziert werden (Wohnen, Handel, Dienstleistungen, Kleingewerbe etc.).

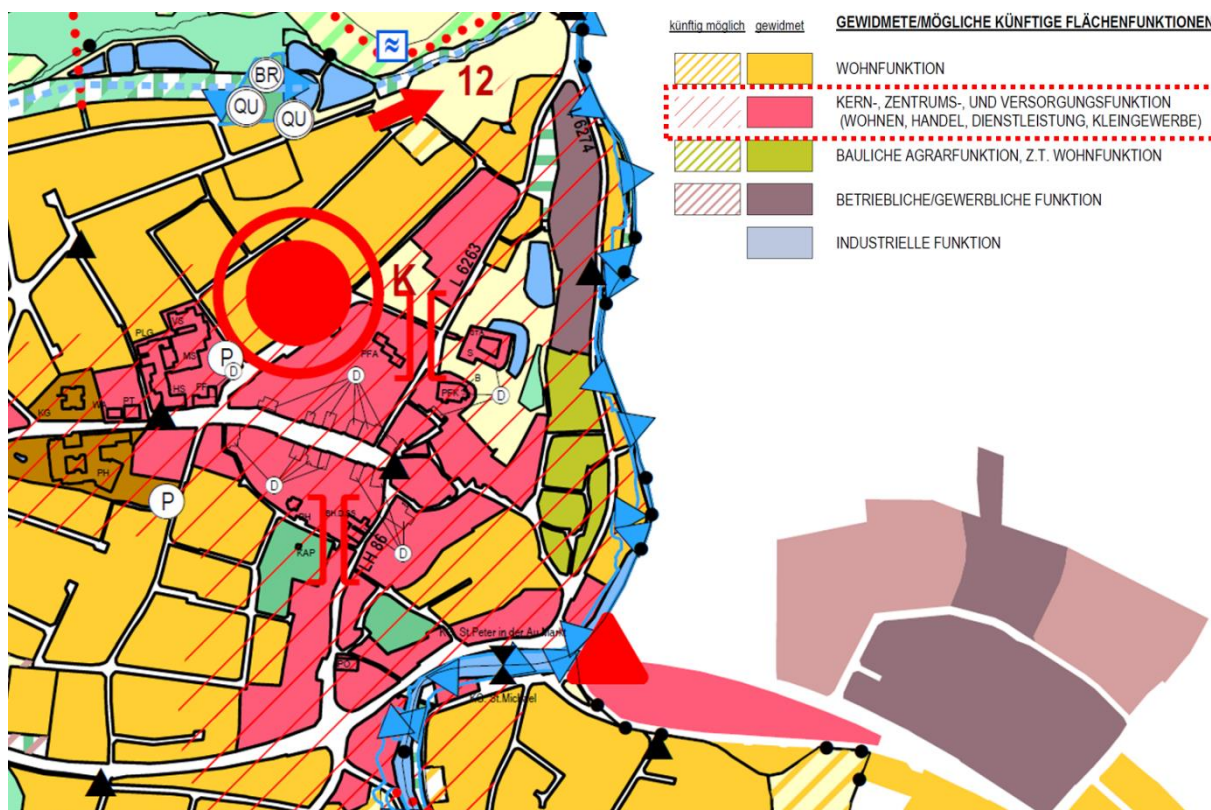


Abbildung 34: Auszug aus dem aktuellen EK (Stand 03.06.2013) im Bereich St. Peter i.d. Au Markt – Ost.

## 6.6. Technische Voraussetzungen

Es befinden sich keine Gefahrenzonen in Hinblick auf Hochwasser HW100, Wildbach- und Lawinenverbauung (WLV) oder Rutsch- oder Sturzgefährdungen auf der Umwidmungsfläche. Eine infrastrukturelle Versorgung ist bereits vorhanden.

Durch die Umwidmung bleibt die geordnete Entwicklung der naheliegenden Marktgemeinde Seitenstetten unberührt, da keine Widmung mit einem signifikanten neuen Störungspotenzial (wie z.B. Betriebsbauland oder Sportanlagen) durchgeführt wird.

### Überschneidung mit zwei Altstandorten

Die Stellungnahme des ASV für Altlasten und Verdachtsflächen (WA2-A-108/046-2023 vom 21.12.2023) lautet wie folgt:

*„Die angeführten Grundstücke 59/1, 59/3, 85/1 in der KG St. Peter in der Au Markt wurden im Zuge der systematischen Erfassung von Altstandorten erhoben. Auf der Fläche befinden sich zwei Altstandorte, als Branchen wurden dafür ein Mineralöl- und Treibstofflager sowie eine KFZ-Werkstatt dokumentiert.*

*Zur Frage ob die Altstandorte die Nutzung entsprechend der geplanten Widmung beeinträchtigen können und ob durch die widmungsgemäße Nutzung die künftige Sanierung der Standorte verhindert oder maßgeblich erschwert werden können, ist folgendes festzustellen:*

***Aufgrund der Nutzungsgeschichte der Standorte können Verunreinigungen größeren Ausmaßes nicht ausgeschlossen werden. Detaillierte Standortinformationen liegen derzeit noch nicht vor. Um das Gefährdungspotenzial abschätzen zu können, sind Unterlagen zur Standortgeschichte erforderlich. Diese Unterlagen sind gegebenenfalls von Seiten der Raumordnung vorzulegen. Danach kann eine erneute Prüfung erfolgen. Es wird jedenfalls festgehalten, dass Beeinträchtigungen der Nutzung und Erschwernisse im Hinblick auf eine allfällige Sanierung oder Sicherung des Standortes möglich sind.“***

Betroffen ist hier nur der nördlichste Teil der Umwidmung und zwar folgender rötlich markierte Bereich:

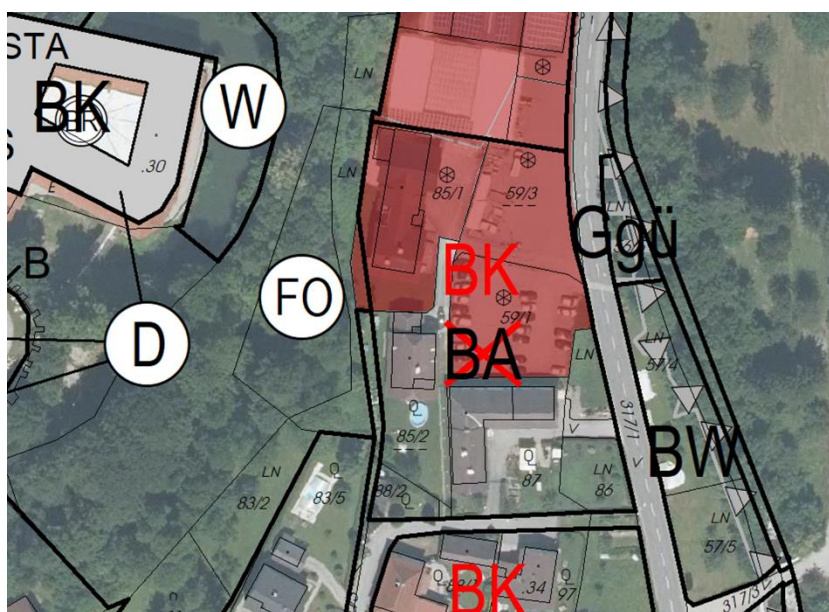


Abbildung 35: Umwidmungsgrundstücke, welche mit einem Altstandort laut Verdachtsflächenkataster überschneiden (rot).

Aufgrund der Tatsache, dass es sich um einen Wohnbaulandwechsel handelt, es also auf der Verdachtsfläche bereits eine Widmung des Wohnbaulandes gab, sind durch die Umwidmung

auf BK keine neuen Gefahrenpotenziale zu erwarten, die über das bereits bekannte Maß hinausgehen.

## 6.7. Verkehrsaspekte

Eine Verkehrserschließung ist im Bestand in ausreichendem und funktionsgerechtem Maß vorhanden. Selbst bei einer weiteren Verdichtung durch das Kerngebiet stehen hier erwartungsgemäß genügend Kapazitäten zur Verfügung. Mit der L6274 steht hier eine leistungsstarke Infrastruktur zur Verfügung.

Durch die Lage in der Nähe des Ortskerns und dessen zentralen Einrichtungen können hier viele Wege mit umweltfreundlichen Verkehrsmitteln zurückgelegt werden.

### Ziele der Verkehrsverlagerung und -vermeidung

Im Ortskern St. Peter in der Au sowie des umliegenden Bereichen gibt es zahlreiche Haltestellen des Öffentlichen Busverkehrs, die von der Umwidmungsfläche komfortabel erreicht werden können. Die nächstgelegene Haltestelle „St. Peter in der Au Marktplatz“ ist lediglich rund 300 m oder 5 Fußminuten von der Umwidmungsfläche entfernt und über verkehrsunruhige Nebenstraßen erreichbar.

### Konsultation Abt. Landesstraßenplanung aufgrund Nähe zu L6274

In Bezug auf die Nähe zur Landesstraße wurde eine Konsultation an die ST3 des Landes NÖ gestellt. Folgende Stellungnahme (ST3-A-24/342-2023, 18.12.2023) wurde abgegeben:

*„bezugnehmend auf Ihr E-Mail vom 27.11.2023 betreffend der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes bzw. des Flächenwidmungsplanes wird vom NÖ Straßendienst wie folgt berichtet:*

**Aktuelle Projekte im Straßennetz:** keine

**Hinweis:** Die Marktgemeinde St. Peter in der Au suchte gemeinsam mit den Gemeinden Seitenstetten und Wolfsbach bei der Abteilung ST3 Landesstraßenplanung um Förderung eines Maßnahmenkonzeptes für Radverkehr an.

*Die Planungsarbeiten zum Radwegenetz sind bereits weit fortgeschritten.*

*Eine direkte Kontaktaufnahme des von der Gemeinde beauftragten Ortsplaners mit unserer Dienststelle ist daher **nicht erforderlich.**“*

## 6.8. Umweltaspekte

Der Standort grenzt im Norden an eine Bauland-Betriebsgebietsfläche an, da allerdings vor der Änderungsmaßnahme hier mit einem Agrargebiet bereits Wohnbauland bestand, ist durch den Wechsel der Wohnbaulandwidmung keine neue Störung zu erwarten.

Zudem kann Bauland-Kerngebiet selbst ein Störpotenzial aufweisen. Zwischen dem Stahlbauunternehmen im BB und der künftig angrenzenden BK Fläche ist derzeit ein Parkplatz für das Unternehmen gelegen.

## 7. ÄNDERUNGSPUNKT 7

KG. St. Michael am Bruckbach  
Grdst. 759/2

(auf Planblatt F.A.4 und F.A.11)

Umwidmung  
von Grünland – Land- und Forstwirtschaft  
auf erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb) mit der fortlaufenden Nummer 79 (KG St.  
Michael am Bruckbach)

### 7.1. Örtliche Situation

Folgende Abbildung zeigt die Situation im unmittelbaren Umfeld der Änderung des Flächenwidmungsplanes:

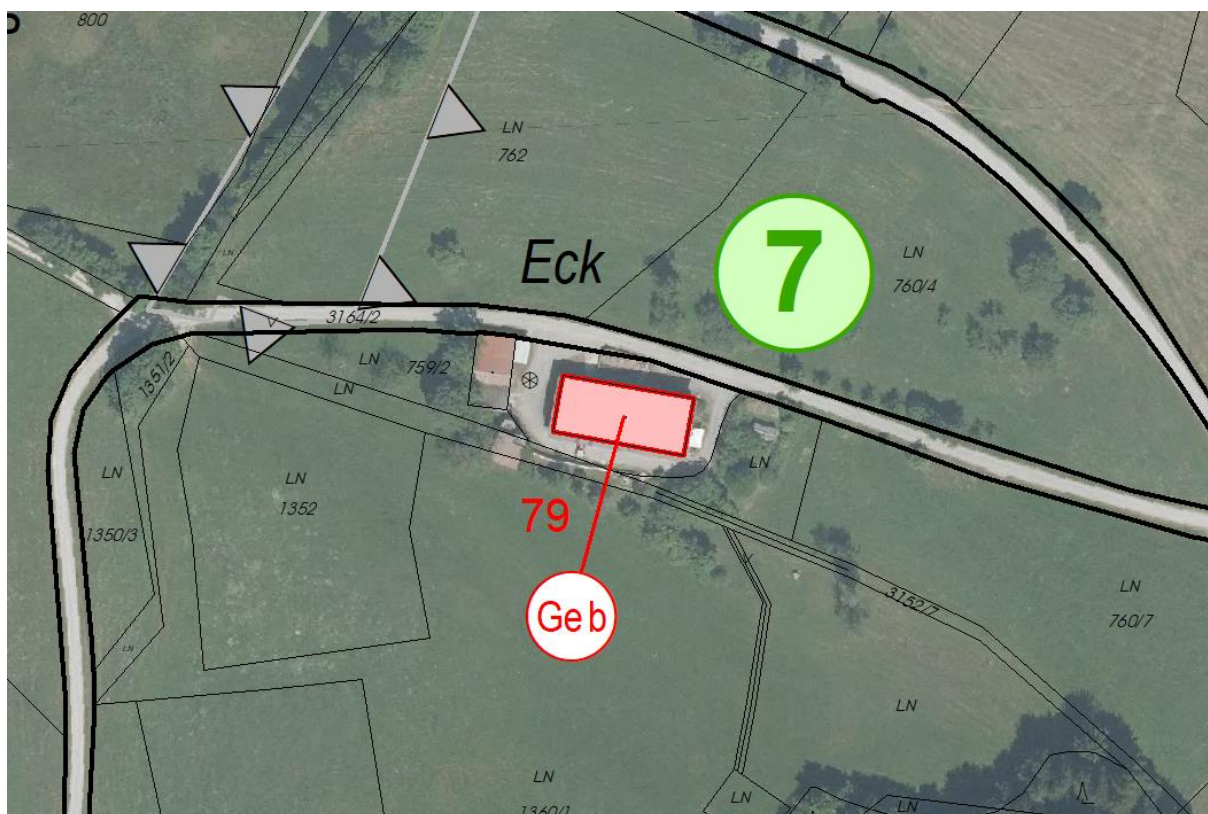


Abbildung 36: Darstellung des Änderungspunktes 7 auf Basis des Orthofotos.

Änderungspunkt 7 befindet sich in der KG St. Michael am Bruckbach, südöstlich der Ortschaft St. Michael am Bruckbach in einem landwirtschaftlich dominierten ländlichen Bereich. Im Umfeld befinden sich teils aktive Landwirtschaften im Grünland, teils sind diese jedoch auch schon wegen Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung als erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb) ausgewiesen worden.

## 7.2. Konsultationen

Folgende Konsultationen wurden für diesen Änderungspunkt aufgrund von im Zuge des SUP Screening aufgetretener naturräumlicher Gefährdungen und/oder potenzieller Planungskonflikte gestellt:

Dienststelle	Stellungnahme liegt vor (z. Zeitpunkt der Erstellung des Berichts)	Kennzahl	Datum
Geologischer Dienst Land NÖ	Nein, wird nachgereicht	-	-

## 7.3. Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, das Objekt auf dem Grundstück 759/2 als erhaltenswerte Gebäude im Grünland auszuweisen. Es besteht hier keine landwirtschaftliche Tätigkeit mehr. Das auszuweisende Gebäude wird aktuell nur mehr zu wohnlichen Zwecken genutzt. Es weist zwei Wohneinheiten auf.

Die erstmalige Baubewilligung erfolgte hier bereits vor 1900, also noch vor der Herausgabe des ersten Raumordnungsgesetzes. Aufgrund dessen ist hier ein Konsens des Gebäudes anzunehmen.

Zusätzliche Baubewilligungen:

- 1978 – Aufstockung Wohnhaus
- 1986 – Bewilligung Bergehalle

Durch diese Umwidmung kann der Baubestand weiterhin gesichert werden und im untergeordneten Maß ausgebaut werden. Die angedachte Änderung bewirkt zudem keine Beeinträchtigung des Ortsbildes. Den Eigentümern wird ermöglicht, im Rahmen der GebWidmung auch ohne landwirtschaftlichen Betrieb gewisse bauliche Maßnahmen zu treffen und so den Standort für zukünftige Generationen zu sichern.

Die nachfolgenden Fotos stellen das geplante erhaltenswerte Gebäude mit der laufenden Nummer 79 in der KG St. Michael am Bruckbach dar:



Abbildung 37: Ansicht des Objektes auf Grundstück 759/2 (Ansicht Richtung Südwesten links, Ansicht Richtung Südosten rechts).

Ein Änderungsanlass ergibt sich somit aufgrund des Wegfalls der landwirtschaftlichen Tätigkeiten nach §25 Abs. (1) Z2 des NÖ ROG 2014 „wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen“.

## 7.4. Technische Voraussetzungen

### Geologischer Dienst

Die Überprüfung der Gefahrenhinweiskarte in Bezug auf die geologischen Verhältnisse im Bereich der Umwidmung hat eine Überschneidung des zu widmenden Bereiches mit der gelben Klasse in Bezug auf Rutschprozesse ergeben. Aufgrund der Gefahrenlage wurde eine Konsultation an den Geologischen Dienst des Landes NÖ gestellt.

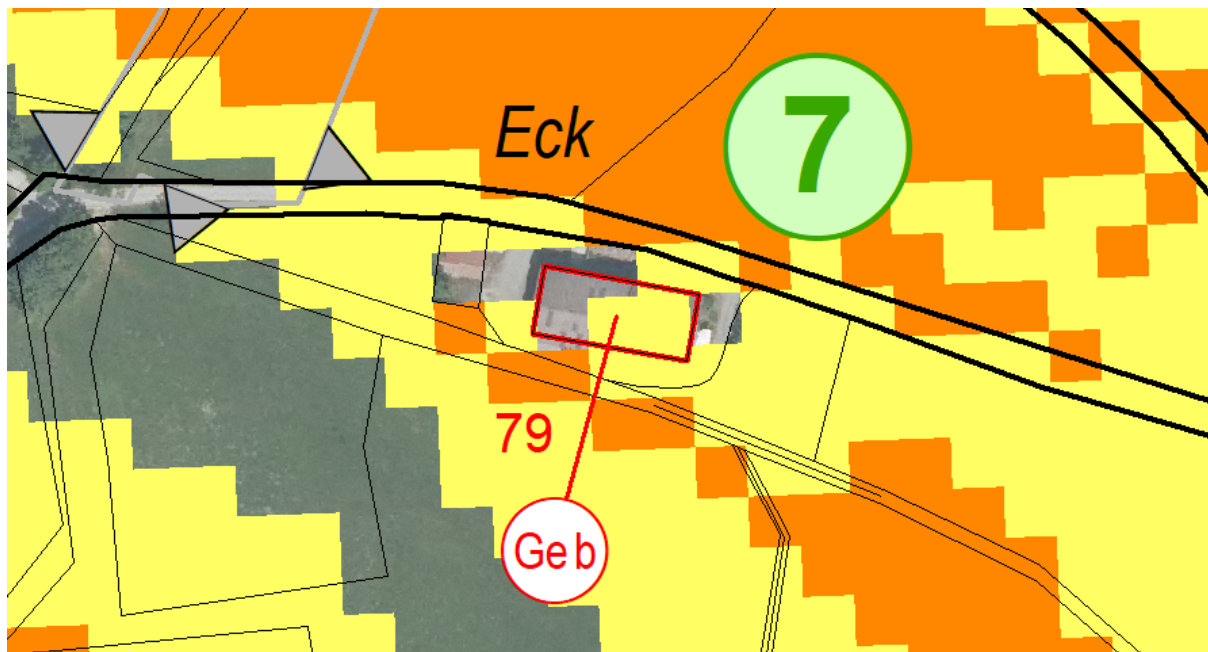


Abbildung 38: Überschneidungen mit Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse, orange und gelbe Klasse.

Die Stellungnahme des ASV für Geologie liegt aktuell noch nicht vor. Diese wird im Zuge des Verfahrens nach Eintreffen nachgereicht.

Der Änderungspunkt befindet sich nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich oder einer Gefahrenzone der Wildbach- und Lawinenverbauung. In der elektronischen Bodenkarte eBOD konnten keine Hinweise auf unzureichende Untergrundverhältnisse (Feuchtlage, Grundwasserstände o.Ä.) gefunden werden. Die Nutzungsgeschichte weist auf keine problematischen Altlasten, Ablagerung oder sonstige Störungen des Untergrundes hin.

Das Gebäude ist an einen eigenen Brunnen angeschlossen und führt das Abwasser in eine eigene biologische Kleinkläranlage ab.

Die Erschließung erfolgt über einen Güterweg, welcher sich im öffentlichen Gut befindet.

Das Objekt befindet sich aktuell in einem guten Bauzustand.

## 7.5. Umweltaspekte

Es sind keine problematischen Abflussverhältnisse durch die Widmung zu erwarten, da nur der bestehende Bestand gesichert wird und Zubauten nur in untergeordnetem Maß stattfinden können.

Die Änderung befindet sich laut Regionalem Raumordnungsprogramm in einem erhaltenswerten Landschaftsteil. Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass sich die Änderung in neuen Ausmaß auf die Landschaftsstruktur bzw. das Ortsbild auswirkt, insofern sich keine

historisch oder kulturell wertvollen Bereiche in der näheren Umgebung befinden und die Eigenart und Charakter der Landschaft sich durch die Bestandssicherung nicht signifikant gestört wird.



## 8. ÄNDERUNGSPUNKT 8

KG. St. Peter in der Au Dorf  
Grdst. 1930/1

(auf Planblatt F.A.6)

Umwidmung  
von Grünland – Land- und Forstwirtschaft  
auf erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb) mit der fortlaufenden Nummer 87 (KG St. Peter  
in der Au Dorf)

### 8.1. Örtliche Situation

Folgende Abbildung zeigt die Situation im unmittelbaren Umfeld der Änderung des Flächenwidmungsplanes:

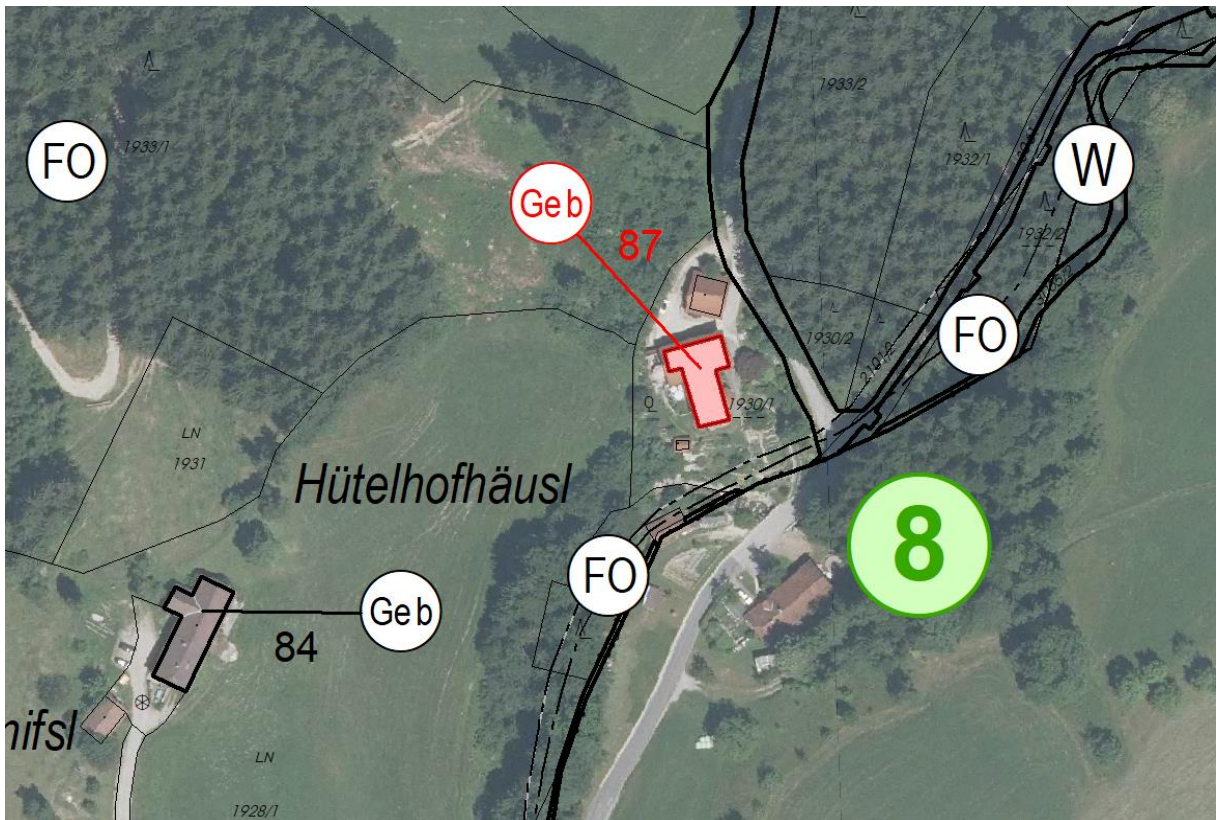


Abbildung 39: Darstellung des Änderungspunktes 8 auf Basis des Orthofotos.

Der Umwidmungsbereich ÄP8 befindet sich im landwirtschaftlich geprägten Streusiedlungsbereich der KG St. Peter in der Au Dorf, südlich der Ortschaft St. Michael am Bruckbach an der Monumentstraße.

## 8.2. Konsultationen

Folgende Konsultationen wurden für diesen Änderungspunkt aufgrund von im Zuge des SUP Screening aufgetretener naturräumlicher Gefährdungen und/oder potenzieller Planungskonflikte gestellt:

Dienststelle	Stellungnahme liegt vor (z. Zeitpunkt der Erstellung des Berichts)	Kennzahl	Datum
Geologischer Dienst Land NÖ	Nein, wird nachgereicht	-	-

## 8.3. Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, das Objekt auf dem Grundstück 1930/1 als erhaltenswerte Gebäude im Grünland auszuweisen. Es besteht hier keine landwirtschaftliche Tätigkeit mehr. Das auszuweisende Gebäude wird aktuell nur mehr zu wohnlichen Zwecken genutzt. Es weist zwei Wohneinheiten auf.

Die erstmalige Baubewilligung erfolgte hier bereits vor 1900, also noch vor der Herausgabe des ersten Raumordnungsgesetzes. Aufgrund dessen ist hier ein Konsens des Gebäudes anzunehmen.

Zusätzliche Baubewilligungen:

- 1959 – Aufstockung Wirtschaftsgebäude
- 1963 – Aufstockung des Wohnhauses
- 1973 – Bewilligung Wirtschaftsschuppen
- 2000 – Einbau einer zweiten Wohneinheit

Durch diese Umwidmung kann der Baubestand weiterhin gesichert werden und im untergeordneten Maß ausgebaut werden. Die angedachte Änderung bewirkt zudem keine Beeinträchtigung des Ortsbildes. Den Eigentümern wird ermöglicht, im Rahmen der Gebwidmung auch ohne landwirtschaftlichen Betrieb gewisse bauliche Maßnahmen zu treffen und so den Standort für zukünftige Generationen zu sichern.

Die nachfolgenden Fotos stellen das geplante erhaltenswerte Gebäude mit der laufenden Nummer 87 in der KG St. Peter in der Au Dorf dar:



Abbildung 40: Ansicht des Objektes auf Grundstück 1930/1.

Ein Änderungsanlass ergibt sich somit aufgrund des Wegfalls der landwirtschaftlichen Tätigkeiten nach §25 Abs. (1) Z2 des NÖ ROG 2014 „wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen“.

#### 8.4. Technische Voraussetzungen

##### Geologischer Dienst

Die Überprüfung der Gefahrenhinweiskarte in Bezug auf die geologischen Verhältnisse im Bereich der Umwidmung hat eine Überschneidung des zu widmenden Bereiches mit der orangenen Klasse in Bezug auf Rutschprozesse ergeben. Aufgrund der Gefahrenlage wurde eine Konsultation an den Geologischen Dienst des Landes NÖ gestellt.

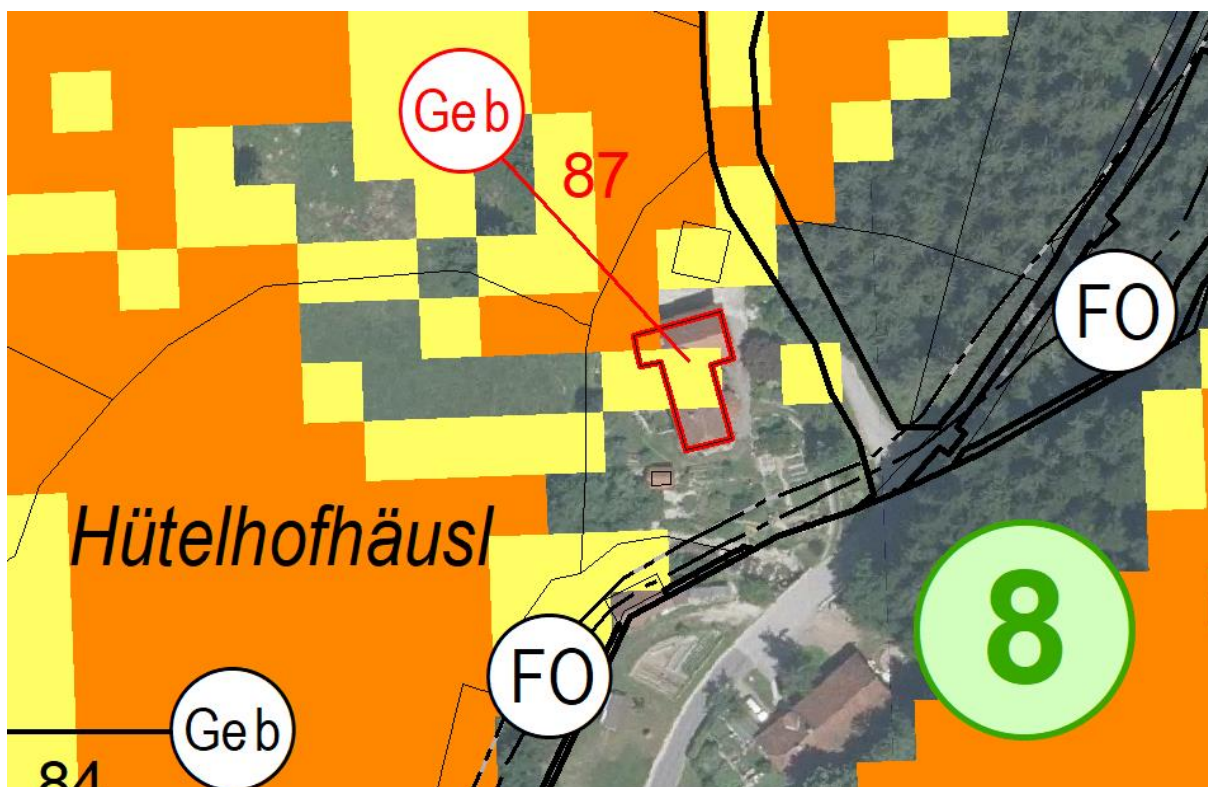


Abbildung 41: Überschneidungen mit Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse, orange und gelbe Klasse.

Die Stellungnahme des ASV für Geologie liegt aktuell noch nicht vor. Diese wird im Zuge des Verfahrens nach Eintreffen nachgereicht.

Der Änderungspunkt befindet sich nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich oder einer Gefahrenzone der Wildbach- und Lawinenverbauung. In der elektronischen Bodenkarte eBOD konnten keine Hinweise auf unzureichende Untergrundverhältnisse (Feuchtlage, Grundwasserstände o.Ä.) gefunden werden. Die Nutzungsgeschichte weist auf keine problematischen Altlasten, Ablagerung oder sonstige Störungen des Untergrundes hin.

Das Gebäude ist an einen eigenen Brunnen angeschlossen und führt das Abwasser in eine eigene biologische Kleinkläranlage ab.

Die Erschließung erfolgt über einen Güterweg, welcher sich im öffentlichen Gut befindet.

Das Objekt befindet sich aktuell in einem guten Bauzustand.

## **8.5. Umweltaspekte**

Es sind keine problematischen Abflussverhältnisse durch die Widmung zu erwarten, da nur der bestehende Bestand gesichert wird und Zubauten nur in untergeordnetem Maß stattfinden können. Zudem gibt es keine Überschneidungen mit Natur- oder Landschaftsschutzgebieten. Des Weiteren wirkt sich die Änderung in keinem neuen Ausmaß auf die Landschaftsstruktur bzw. das Ortsbild aus, insofern sich auch keine historisch oder kulturell wertvollen Bereiche in der näheren Umgebung befinden.

## 9. ÄNDERUNGSPUNKT 9

KG. St. Peter in der Au Dorf  
Grdst. 1612

(auf Planblatt F.A.7)

Umwidmung  
von Grünland – Land- und Forstwirtschaft  
auf erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb) mit der fortlaufenden Nummer 88 (KG St. Peter  
in der Au Dorf)

### 9.1. Örtliche Situation

Folgende Abbildung zeigt die Situation im unmittelbaren Umfeld der Änderung des Flächenwidmungsplanes:

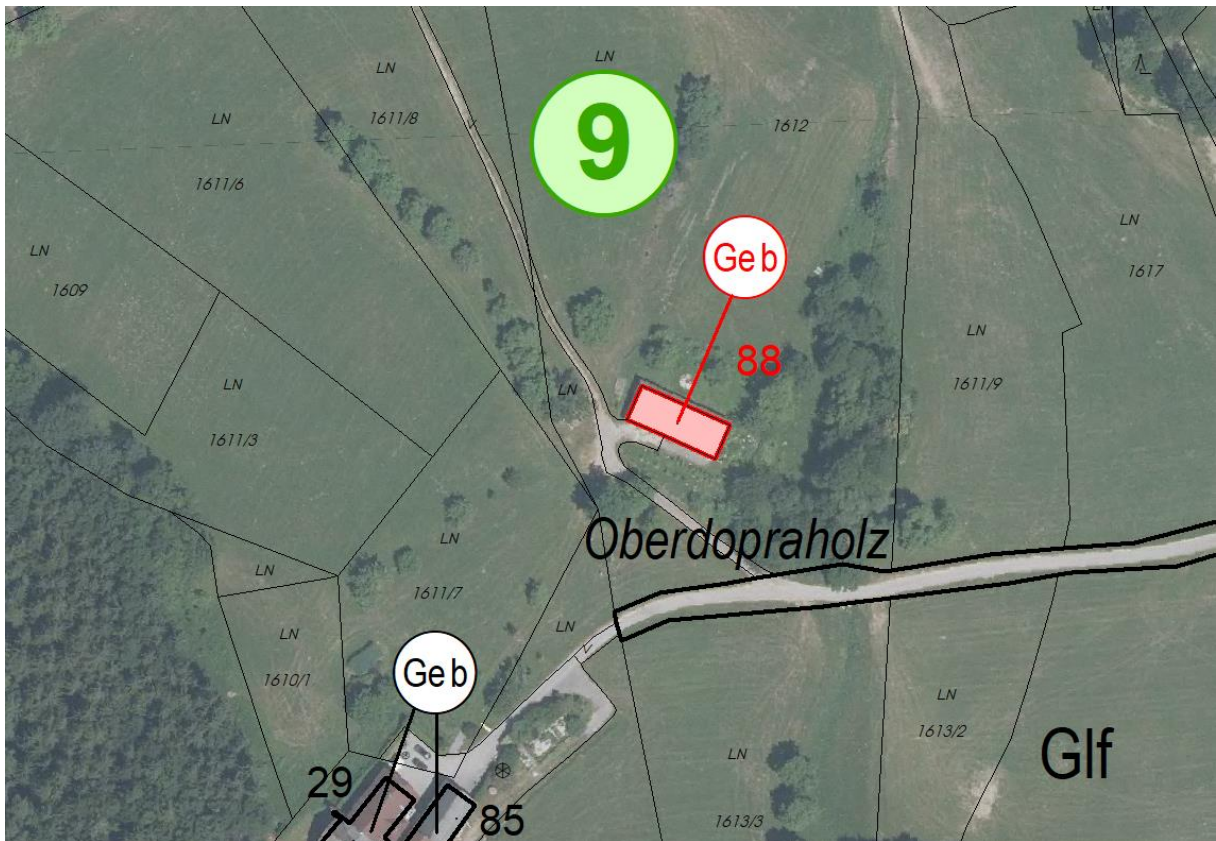


Abbildung 42: Darstellung des Änderungspunktes 9 auf Basis des Orthofotos.

Der Änderungspunkt 9 befindet sich in der KG St. Peter in der Au Dorf, südwestlich der Ortschaft St. Michael am Bruckbach und südöstlich der Ortschaft Kürnberg im landwirtschaftlich geprägten Streusiedlungsbereich. Rund um die Umwidmungsfläche befinden sich zahlreiche landwirtschaftliche Höfe bzw. solche, die bereits aufgelassen und zu erhaltenswerten Gebäuden umgewidmet wurden.

## 9.2. Konsultationen

Folgende Konsultationen wurden für diesen Änderungspunkt aufgrund von im Zuge des SUP Screening aufgetretener naturräumlicher Gefährdungen und/oder potenzieller Planungskonflikte gestellt:

Dienststelle	Stellungnahme liegt vor (z. Zeitpunkt der Erstellung des Berichts)	Kennzahl	Datum
Geologischer Dienst Land NÖ	Nein, wird nachgereicht	-	-

## 9.3. Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, das Objekt auf dem Grundstück 1612 als erhaltenswerte Gebäude im Grünland auszuweisen. Das Objekt war laut Geb-Datenblatt der Gemeinde immer schon als Wohnhaus genutzt, allerdings wurde bislang kein erhaltenswertes Gebäude ausgewiesen. Aktuell befindet sich eine Wohneinheit in dem Gebäude.

Die erstmalige Baubewilligung erfolgte hier bereits vor 1900, also noch vor der Herausgabe des ersten Raumordnungsgesetzes. Aufgrund dessen ist hier ein Konsens des Gebäudes anzunehmen. Das Gebäude war bereits im Franziszeischen Kataster von 1822 verzeichnet:



Abbildung 43: Umzuwidendes Objekt im Franziszeischen Kataster von 1822.

Durch diese Umwidmung kann der Baubestand weiterhin gesichert werden und im untergeordneten Maß ausgebaut werden. Die angedachte Änderung bewirkt zudem keine Beeinträchtigung des Ortsbildes. Den Eigentümern wird ermöglicht, im Rahmen der Geb-Widmung gewisse bauliche Maßnahmen zu treffen und so den Standort für zukünftige Generationen zu sichern.

Die nachfolgenden Fotos stellen das geplante erhaltenswerte Gebäude mit der laufenden Nummer 88 in der KG St. Peter in der Au Dorf dar:



Abbildung 44: Ansicht des Objektes auf Grundstück 1612.

Ein Änderungsanlass ergibt sich somit aufgrund des Wegfalls der landwirtschaftlichen Tätigkeiten nach §25 Abs. (1) Z7 des NÖ ROG 2014 „wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient“, da durch die Ausweisung als Geb ein weiterer Leerstand und somit ein fortschreitender Verfall des Gebäudes verhindert wird.

#### 9.4. Technische Voraussetzungen

##### Geologischer Dienst

Die Überprüfung der Gefahrenhinweiskarte in Bezug auf die geologischen Verhältnisse im Bereich der Umwidmung hat eine Überschneidung des zu widmenden Bereiches mit der gelben Klasse in Bezug auf Rutschprozesse ergeben. Aufgrund der Gefahrenlage wurde eine Konsultation an den Geologischen Dienst des Landes NÖ gestellt.

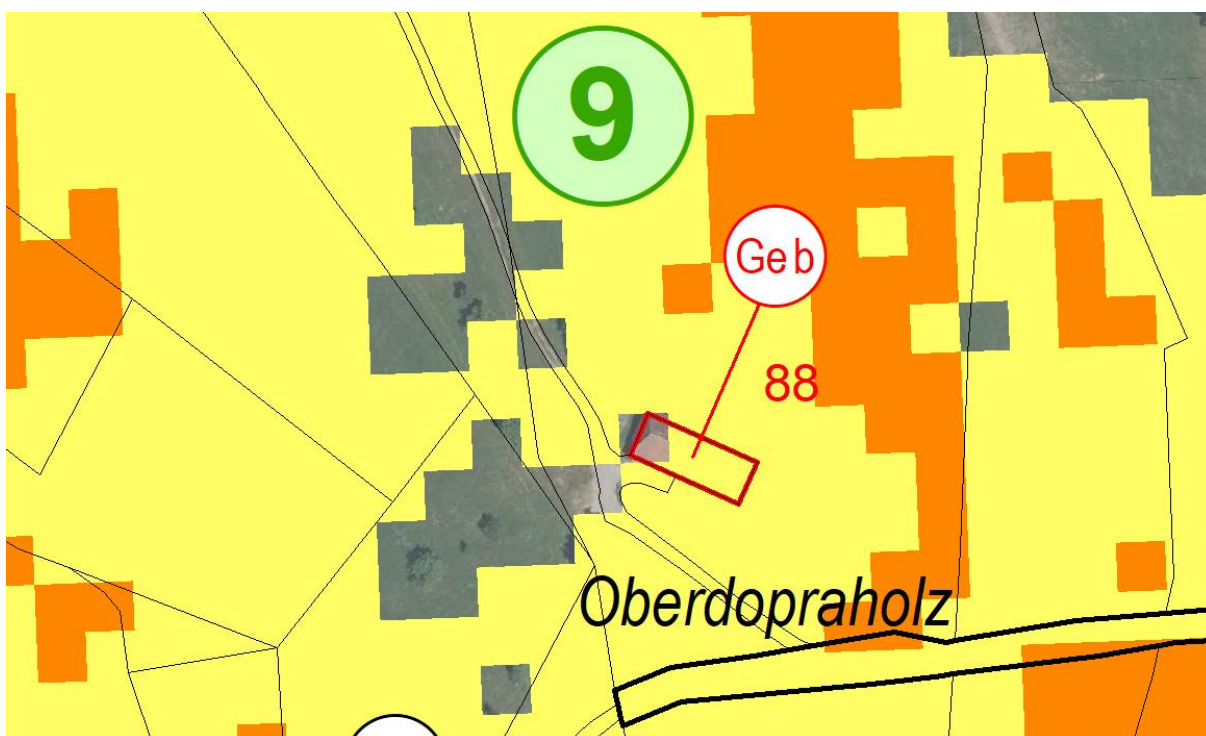


Abbildung 45: Überschneidungen mit Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse, orange und gelbe Klasse.

Die Stellungnahme des ASV für Geologie liegt aktuell noch nicht vor. Diese wird im Zuge des Verfahrens nach Eintreffen nachgereicht.

Der Änderungspunkt befindet sich nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich oder einer Gefahrenzone der Wildbach- und Lawinenverbauung. In der elektronischen Bodenkarte eBOD konnten keine Hinweise auf unzureichende Untergrundverhältnisse (Feuchtlage, Grundwasserstände o.Ä.) gefunden werden. Die Nutzungsgeschichte weist auf keine problematischen Altlasten, Ablagerung oder sonstige Störungen des Untergrundes hin.

Das Gebäude ist an einen eigenen Brunnen angeschlossen und führt das Abwasser in eine Senkgrube ab.

Die Erschließung erfolgt über einen Güterweg, welcher weiter im Süden in eine öffentliche Verkehrsfläche (Vö) mündet.

Das Objekt befindet sich aktuell in einem guten Bauzustand.

## **9.5. Umweltaspekte**

Es sind keine problematischen Abflussverhältnisse durch die Widmung zu erwarten, da nur der bestehende Bestand gesichert wird und Zubauten nur in untergeordnetem Maß stattfinden können. Zudem gibt es keine Überschneidungen mit Natur- oder Landschaftsschutzgebieten. Des Weiteren wirkt sich die Änderung in keinem neuen Ausmaß auf die Landschaftsstruktur bzw. das Ortsbild aus, insofern sich auch keine historisch oder kulturell wertvollen Bereiche in der näheren Umgebung befinden.



## 10. ÄNDERUNGSPUNKT 10

Dieser Änderungspunkt wird zurückgestellt und gelangt nicht zur Auflage.

## 11. ÄNDERUNGSPUNKT 11

Dieser Änderungspunkt wird zurückgestellt und gelangt nicht zur Auflage.

## 12. ÄNDERUNGSPUNKT 12

KG. St. Peter in der Au Dorf  
Grdst. 429/1, 429/2

(auf Planblatt F.A.8)

Umwidmung

von erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb) mit der Nummer 21  
auf erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb) mit der Nummer 21.1

von erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb) mit der Nummer 21  
auf erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb) mit der Nummer 21.2

### 12.1. Örtliche Situation

Folgende Abbildung zeigt die Situation im unmittelbaren Umfeld der Änderung des Flächenwidmungsplanes:

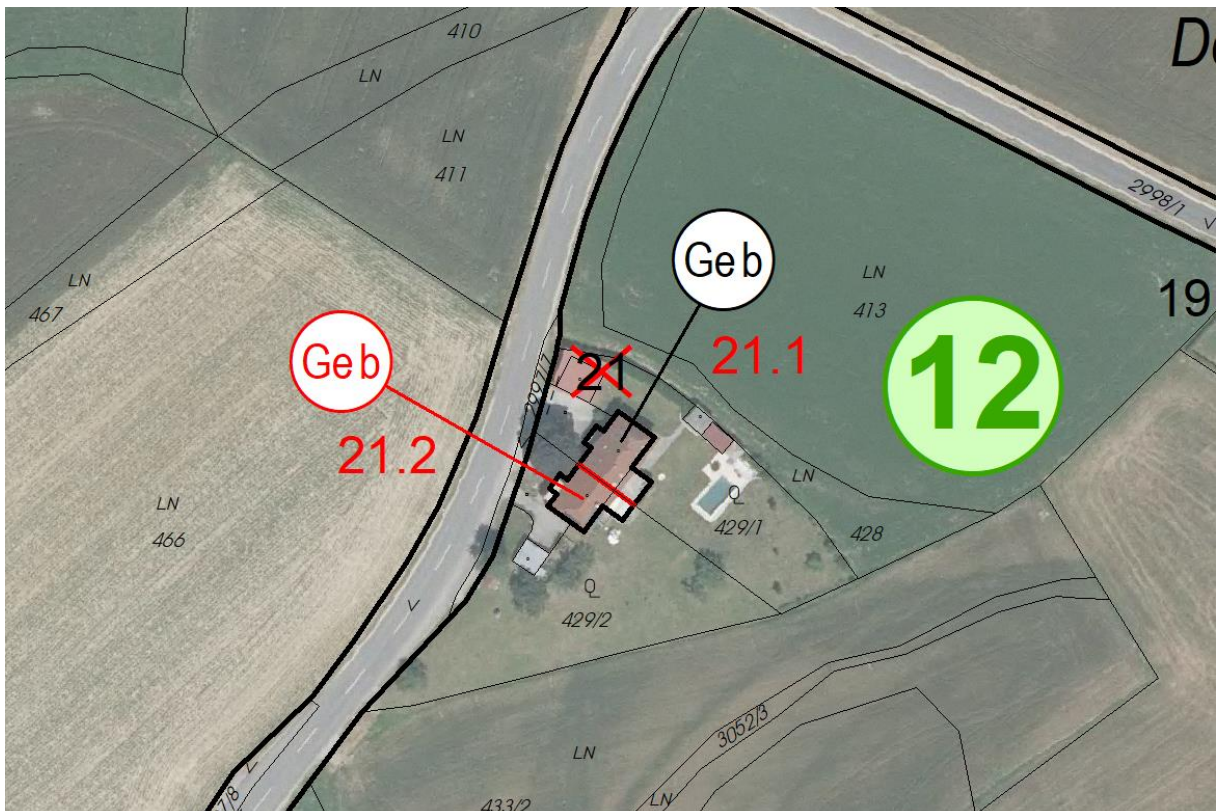


Abbildung 46: Darstellung des Änderungspunktes 12 auf Basis des Orthofotos.

Änderungspunkt 12 befindet sich südlich des Hauptortes St. Peter in der Au Markt an der Landesstraße L86, nahe der Abzweigung zur L6278 Richtung St. Michael am Bruckbach. Der Bereich ist stark landwirtschaftlich geprägt durch landwirtschaftliche Höfe im Grünland. Im Umfeld befinden sich zahlreiche aktive Bauernhöfe.

## 12.2. Konsultationen

Im Zuge dieses Änderungspunktes mussten keine Konsultationen durchgeführt werden.

## 12.3. Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, das Objekt auf dem Grundstück 429/1 und 429/2, welches derzeit bereits eine Geb Ausweisung aufweist (Geb 21), in zwei separate Geb's aufzuteilen, da die beiden Haushälften durch eine Grundstücksgrenze getrennt sind, welche mitten durch das Gebäude verläuft, und unterschiedliche Eigentümer aufweisen.



Abbildung 47: Foto des künftigen Geb 21.1.



Abbildung 48: Foto des künftigen Geb 21.2.

Das gesamte Objekt zeigt sich wie folgt:



Abbildung 49: Ansicht auf das gesamte Objekt von der Landesstraße L86 aus, Blickrichtung Osten.

Im Sinne einer effizienten Nachverdichtung sollen nun die beiden voneinander getrennten Wohneinheiten als separate Geb ausgewiesen werden, damit für jede der Haushälfte eine bauliche Entwicklung im Rahmen der Möglichkeiten eines erhaltenswerten Gebäudes besteht. Somit kann schnell und effizient neuer Wohnraum geschaffen und jede der Einheiten für neue Bewohner erweitert werden.

Mit der Entwicklung kann auch Wohnraum für die künftigen nachfolgenden Generationen und somit eine Zukunftssicherheit des Standortes geschaffen werden.

Die erstmalige Baubewilligung für das Objekt als Gesamtes erfolgte hier laut Geb-Datenblatt bereits vor 1900, also noch vor der Herausgabe des ersten Raumordnungsgesetzes. Aufgrund dessen ist hier ein Konsens des Gebäudes anzunehmen.

Zusätzliche Baubewilligungen wurden folgende erteilt:

Geb 21.1.	Geb 21.2.
1958 Aufstockung	1978 Wohnungseinheit
2008 Garage	1996 Ölfeuerung

Ein Änderungsanlass ergibt sich aufgrund der in der Vergangenheit stattgefundenen Teilung des ursprünglichen Grundstücks 429 (mit der Baufläche .55) auf die beiden Teile 429/1 und 429/2 nach §25 Abs. (1) Z2 des NÖ ROG 2014 „wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen“.

In der Vergangenheit befandete sich das gesamte Objekt auf dem Gst. 429 und der Baufläche .55, wie alte Aufzeichnungen von Geb-Datenblättern zeigen.

#### 12.4. Technische Voraussetzungen

Der Änderungspunkt befindet sich nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich oder einer Gefahrenzone der Wildbach- und Lawinverbauung. Es liegen auch keine Hinweise auf Rutsch- oder Sturzgefährdungen laut Geogener Gefahrenhinweiskarte (GHK) vor. In der elektronischen Bodenkarte eBOD konnten keine Hinweise auf unzureichende Untergrundverhältnisse (Feuchtlage, Grundwasserstände o.Ä.) gefunden werden. Die Nutzungsgeschichte weist auf keine problematischen Altlasten, Ablagerung oder sonstige Störungen des Untergrundes hin.

Beide Gebäudeteile sind an einen eigenen Brunnen angeschlossen und führen die Abwässer über das örtliche Kanalnetz ab.

Die Erschließung erfolgt für beide Geb-Teile über die unmittelbar vorgelagerte L86.

Die Objekte befinden sich aktuell in einem guten Bauzustand und werden auch bewohnt.

## **12.5. Umweltaspekte**

Es sind keine problematischen Abflussverhältnisse durch die Widmung zu erwarten, da nur der bestehende Bestand gesichert wird und Zubauten nur in untergeordnetem Maß stattfinden können. Zudem gibt es keine Überschneidungen mit Natur- oder Landschaftsschutzgebieten. Des Weiteren wirkt sich die Änderung in keinem neuen Ausmaß auf die Landschaftsstruktur bzw. das Ortsbild aus, insofern sich auch keine historisch oder kulturell wertvollen Bereiche in der näheren Umgebung befinden.

### 13. ÄNDERUNGSPUNKT 13

Dieser Änderungspunkt wird zurückgestellt und gelangt nicht zur Auflage.

### 14. ÄNDERUNGSPUNKT 14

KG. Kirnberg

(auf Planblatt F.A.9)

Grdst. .91/1, .91/2, .91/5, 980/2, 997/1, 997/6, 998/1, 998/2, 999, 1000/1, 1000/3, 1002, 1701/5

Umwidmung  
von Bauland-Betriebsgebiet  
auf Grünland – Land- und Forstwirtschaft

von Bauland-Betriebsgebiet  
auf erhaltenwertes Gebäude im Grünland (Geb) mit der fortlaufenden Nummer 67 (KG Kirnberg)

#### 14.1. Örtliche Situation

Folgende Abbildung zeigt die Situation im unmittelbaren Umfeld der Änderung des Flächenwidmungsplanes:

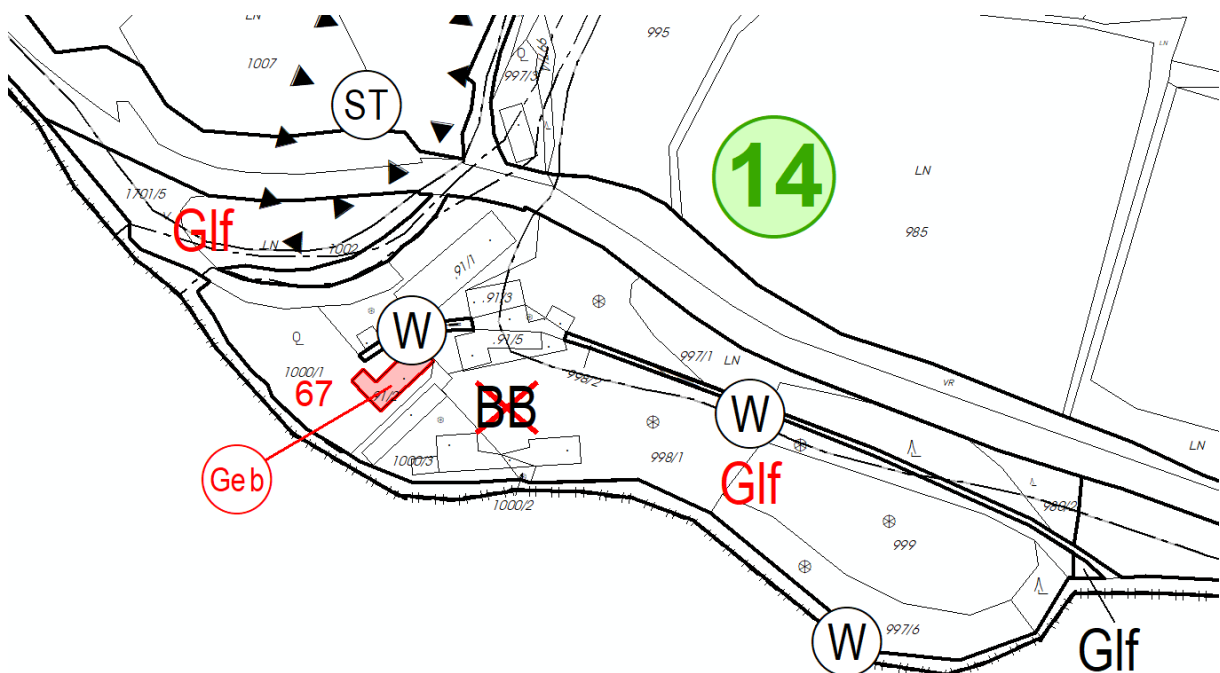


Abbildung 50: Darstellung des Änderungspunktes 14 auf Basis des Orthofotos.

Die gegenständliche Umwidmungsfläche des Änderungspunktes 14 liegt im äußersten südlichen Gemeindegebiet, an der Landesgrenze zu Oberösterreich.

## 14.2. Konsultationen

Folgende Konsultationen wurden für diesen Änderungspunkt aufgrund von im Zuge des SUP Screening aufgetretener naturräumlicher Gefährdungen und/oder potenzieller Planungskonflikte gestellt:

Dienststelle	Stellungnahme liegt vor (z. Zeitpunkt der Erstellung des Berichts)	Kennzahl	Datum
Wildbach- und Lawinerverbauung (WLV)	ja	143-A/Ramingbach/Stelzergraben-2024	30.01.2024
Abt. Wasserwirtschaft-Altlasten	ja	WA2-A-108/046-2023	21.12.2023

## 14.3. Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, den gesamten vormals als Betriebsgebiet genutzten Bereich in Grünland- Land- und Forstwirtschaft (Glf) rückzuwidmen. Grund für die Änderung ist die Auflassung der betrieblichen Nutzung. Hier bestand vormals ein Sägewerksbetrieb, welcher aufgelassen wurde.

### Geb 67

Im Zuge der Rückwidmung soll ein wohnlich genutztes Objekt auf dem Gst. Baufläche .91/2 als erhaltenswertes Gebäude im Grünland im Bestand gesichert und für künftige Generationen für eine wohnliche Nutzung zugänglich gemacht werden. Das Gebäude befindet sich neben den Betriebsgebäuden des ehem. Sägewerks und weist eine Wohneinheit auf.

Die erstmalige Baubewilligung erfolgte hier bereits vor 1900, also noch vor der Herausgabe des ersten Raumordnungsgesetzes. Aufgrund dessen ist hier ein Konsens des Gebäudes anzunehmen.

Zusätzliche Baubewilligungen gibt es keine.

Folgende Abbildung zeigt das künftige Geb und die örtliche Situation:



Abbildung 51: Ansicht auf das künftige Geb 67 in der KG Kirnberg.

Ein Änderungsanlass ergibt sich somit aufgrund des Wegfalls der betrieblichen Tätigkeiten nach §25 Abs. (1) Z2 des NÖ ROG 2014 „wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen“.

Zudem kann gemäß §25 Abs. (1) Z6 angeführt werden und zwar „wenn im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer Bauland in Grünland umgewidmet werden soll, wobei die geschlossene Siedlungsentwicklung nicht beeinträchtigt und die Ausnützung günstiger Lagevorteile nicht behindert wird.“

Die geschlossene Siedlungsentwicklung wird nicht beeinträchtigt, da sich das BB in peripherer Einzellege außerhalb einer bebauten Siedlungsstruktur befindet. Das BB hat keinen Anschluss an anderes Bauland.

Einen günstigen Lagevorteil weist das Betriebsgebiet zudem nicht auf, da höherrangige Infrastrukturen (wie z.B. Autobahnen oder Schieneninfrastrukturen) sowie andere Betriebsgebiete, wo Synergieeffekte erzeugt werden könnten, in weiter Ferne liegen.

#### 14.4. Technische Voraussetzungen

##### Wildbach- und Lawinerverbauung

Die Überprüfung der Gefahrenkarte der Wildbach- und Lawinerverbauung in Bezug auf die Überflutungsgefahr von Wildbächen hat eine Überschneidung des zu widmenden Bereiches mit der gelben Gefahrenzone ergeben. Aufgrund der Gefahrenlage wurde eine Konsultation an die zuständige Stelle der Wildbach- und Lawinerverbauung gestellt.

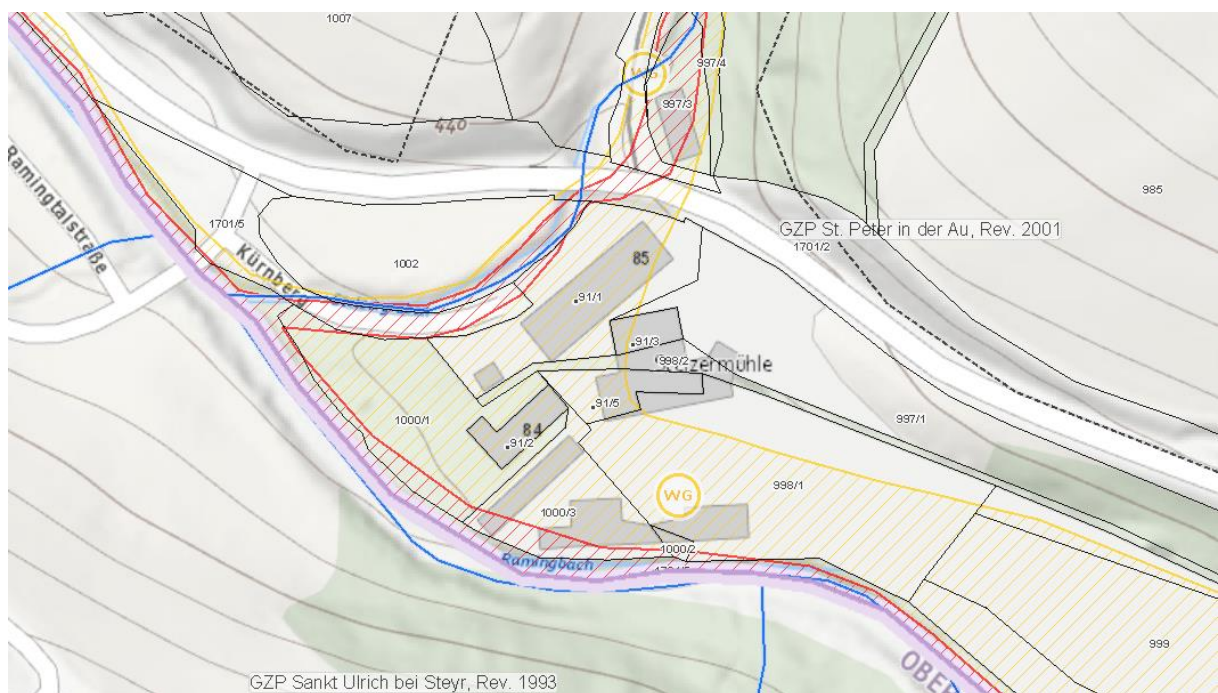


Abbildung 52: Überschneidungen mit Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinerverbauung.

Die Stellungnahme 143-A/Ramingbach/Stelzgraben-2024 vom 30.01.2024 ergab folgenden Befund:

„Es ist geplant auf ggst. Parzelle eine Umwidmung von Betriebsgebiet (BB) auf Erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb) durchzuführen. Der ggst. Bereich liegt in der gelben Gefahrenzone des Stelzgrabens sowie des Vorfluters Ramingbach. Bauliche Maßnahmen können unter Einhaltung von Auflagen durchgeführt werden.“

Kann das vorliegende Gefährdungspotential die geplante Nutzung maßgeblich beeinträchtigen:  
**Nein**

*Können durch die geplante Nutzung die Abflussverhältnisse maßgeblich verändert werden (sodass andere Schadwirkungen ausgelöst werden): **Nein***

*Gegebenenfalls: liegt überhaupt ein Gefährdungspotential vor? **Ja, dies wird durch die Gefahrezonenausscheidung sichtbar***

*Gibt es sonstige Hinderungsgründe für das Widmungsvorhaben? **Nein***

#### Überschneidung mit Altstandort

Das Screening ergab auch eine Überlagerung mit einer Verdachtsfläche im Bereich der Umwidmung, weswegen hier auch eine Konsultation verschickt wurde. Die Stellungnahme des ASV für Altlasten und Verdachtsflächen (WA2-A-108/046-2023 vom 21.12.2023) lautet wie folgt:

Das angeführte Grundstück .91/2 in der KG Kirnberg wurde im Zuge der systematischen Erfassung von Altstandorten erhoben. Auf der Fläche befindet sich ein Sägewerksbetrieb.

Die übermittelte Widmungsänderung betrifft ein Wohnhaus im Westen des Areals, vorgesehen ist eine Änderung von „BB“ zu „Geb“.

Bei der vorgesehenen Widmungsänderung ist **keine Nutzungsänderung erkennbar**, unmittelbare **Beeinträchtigungen der widmungsgemäßen Nutzung durch den erhobenen Standort infolge nachteiliger, altlastenspezifischer Auswirkungen sind nicht zu erwarten.**

#### Weitere technische Voraussetzungen

In der elektronischen Bodenkarte eBOD konnten keine Hinweise auf unzureichende Untergrundverhältnisse (Feuchtlage, Grundwasserstände o.Ä.) gefunden werden.

Das Gebäude ist an einen eigenen Brunnen angeschlossen und führt das Abwasser in eine eigene Senkgrube ab.

Die Erschließung erfolgt über die Landesstraße L169 bzw. über eine Gemeindestraße, welche von der Landesstraße zum Gebäude führt.

Das Objekt befindet sich aktuell in einem guten Bauzustand.

### **14.5. Umweltaspekte**

Es sind keine problematischen Abflussverhältnisse durch die Widmung zu erwarten, da nur der bestehende Bestand gesichert wird und Zubauten nur in untergeordnetem Maß stattfinden können. Zudem gibt es keine Überschneidungen mit Natur- oder Landschaftsschutzgebieten. Des Weiteren wirkt sich die Änderung in keinem neuen Ausmaß auf die Landschaftsstruktur bzw. das Ortsbild aus, insofern sich auch keine historisch oder kulturell wertvollen Bereiche in der näheren Umgebung befinden.



## 15. ÄNDERUNGSPUNKT 15

KG. St. Michael am Bruckbach  
Grdst. 1033

(auf Planblatt F.A.1)

Umwidmung  
von Grünland – Land- und Forstwirtschaft  
auf erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb) mit der fortlaufenden Nummer 80 (KG St.  
Michael am Bruckbach)

### 15.1. Örtliche Situation

Folgende Abbildung zeigt die Situation im unmittelbaren Umfeld der Änderung des Flächenwidmungsplanes:

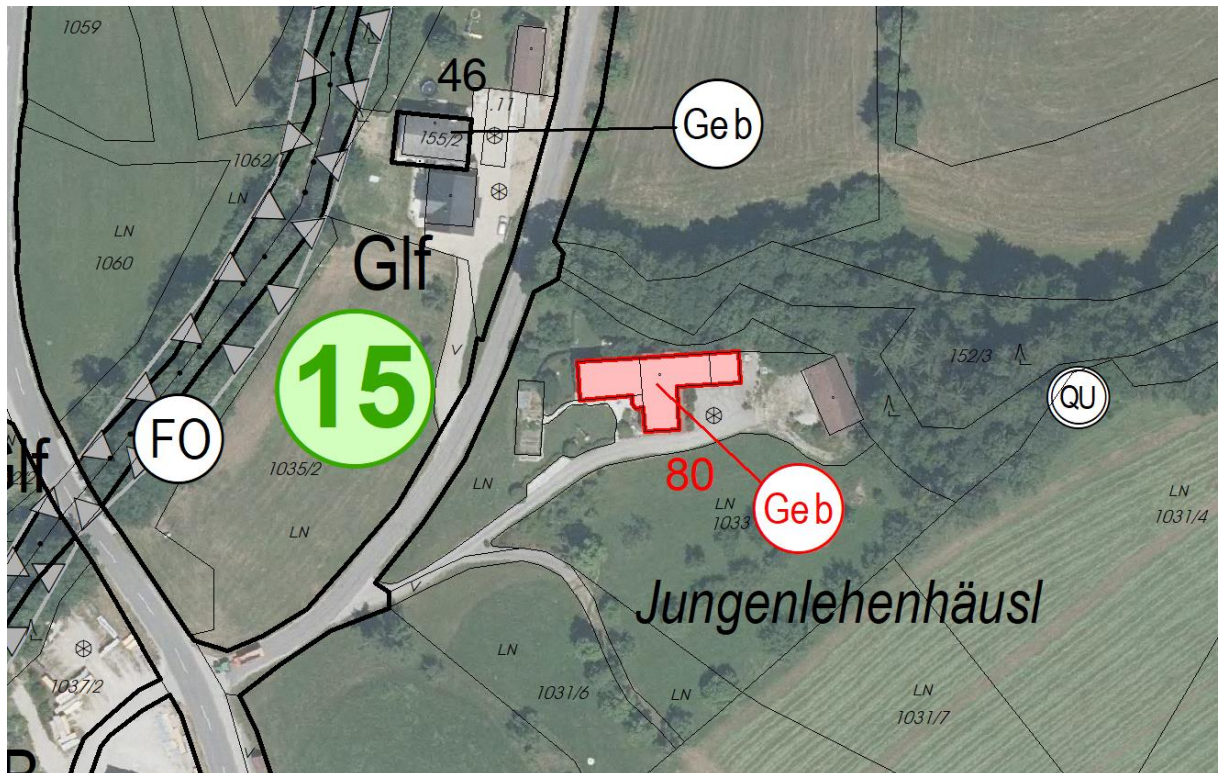


Abbildung 53: Darstellung des Änderungspunktes 15 auf Basis des Orthofotos.

Die gegenständliche Umwidmungsfläche des Änderungspunktes 15 liegt in der KG St. Michael am Bruckbach und befindet sich westlich der Ortschaft St. Michael am Bruckbach in einem hauptsächlich landwirtschaftlich geprägten Bereich. Im südwestlichen Nahbereich befindet sich jedoch auch eine Bauland-Betriebsgebiets-Fläche, auf der sich ein Holzverarbeitender Betrieb befindet (Sägewerk Bischofsmühle).

## 15.2. Konsultationen

Folgende Konsultationen wurden für diesen Änderungspunkt aufgrund von im Zuge des SUP Screening aufgetretener naturräumlicher Gefährdungen und/oder potenzieller Planungskonflikte gestellt:

Dienststelle	Stellungnahme liegt vor (z. Zeitpunkt der Erstellung des Berichts)	Kennzahl	Datum
Abt. Wasserwirtschaft-Altlasten	ja	WA2-A-108/046-2023	21.12.2023

## 15.3. Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, das Objekt auf dem Grundstück 1033 als erhaltenswerte Gebäude im Grünland auszuweisen. Es besteht hier keine landwirtschaftliche Tätigkeit mehr. Das auszuweisende Gebäude wird aktuell zu wohnlichen Zwecken genutzt. Es weist zwei Wohneinheiten auf.

Die erstmalige Baubewilligung erfolgte hier bereits vor 1900, also noch vor der Herausgabe des ersten Raumordnungsgesetzes. Aufgrund dessen ist hier ein Konsens des Gebäudes anzunehmen. Im Franziszeischen Kataster von 1822 war dieses Gebäude am Standort bereits vermerkt (Junglehenhäusl):



Abbildung 54: Darstellung des Änderungspunktes 15 auf Basis des Orthofotos.

Zusätzliche Baubewilligungen:

- 1963 – Aufstockung des Wohnhauses
- 1978 – Umbau des Wohnhauses
- 2002 – Zubau einer zweiten Wohneinheit, Remise

Durch diese Umwidmung kann der Baubestand des historischen landwirtschaftlichen Gebäudes weiterhin gesichert werden und im untergeordneten Maß ausgebaut werden. Die angedachte Änderung bewirkt zudem keine Beeinträchtigung des Ortsbildes. Den Eigentümern wird ermöglicht, im Rahmen der Geb-Widmung gewisse bauliche Maßnahmen zu treffen und so den Standort für zukünftige Generationen zu sichern.

Die nachfolgenden Fotos stellen das geplante erhaltenswerte Gebäude mit der laufenden Nummer 80 in der KG St. Michael am Bruckbach dar:



Abbildung 55: Ansicht des Objektes auf Grundstück 1033.

Ein Änderungsanlass ergibt sich somit aufgrund des Wegfalls der landwirtschaftlichen Tätigkeiten nach §25 Abs. (1) Z2 des NÖ ROG 2014 „wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen“.

#### 15.4. Technische Voraussetzungen

##### Überschneidung mit Altstandort

Das Screening ergab einen Nahbereich mit einer Verdachtsfläche im Umfeld der Änderung (Nordwesten), weswegen hier auch eine Konsultation verschickt wurde. Am Standort der Verdachtsfläche befindet sich aktuell ein Geb (Geb 46).

Die Stellungnahme des ASV für Altlasten und Verdachtsflächen (WA2-A-108/046-2023 vom 21.12.2023) diesbezüglich lautet wie folgt:

*„Das angeführte Grundstück 1033 in der KG St. Michael am Bruckbach liegt in räumlicher Nähe zu einem Altstandort, der im Zuge der systematischen Erfassung von Altstandorten erfasst und als Betrieb zur Metallpressung, -zieherei und als Schmiede dokumentiert wurde.*

*Das gegenständliche Grundstück ist durch eine nordöstlich vorbeiführende Straße vom angesprochenen Altstandort getrennt. Unmittelbare Beeinträchtigungen der widmungsgemäßen Nutzung infolge nachteiliger, altlastenspezifischer Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Inwieweit eine eventuell vorhandene Grundwasserbelastung nachteilige Auswirkungen hervorruft, kann anhand der derzeitigen Unterlagen nicht beurteilt werden.“*

Der Änderungspunkt befindet sich nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich oder einer Gefahrenzone der Wildbach- und Lawinverbauung. In der elektronischen Bodenkarte eBOD konnten keine Hinweise auf unzureichende Untergrundverhältnisse (Feuchtlage, Grundwasserstände o.Ä.) gefunden werden. Die Nutzungsgeschichte weist auf keine problematischen Altlasten, Ablagerung oder sonstige Störungen des Untergrundes am Standort hin.

Das Gebäude ist an einen eigenen Brunnen angeschlossen und führt das Abwasser in eine eigene Kleinkläranlage ab.

Die Erschließung erfolgt über die Landesstraße L6278.

Das Objekt befindet sich aktuell in einem guten Bauzustand.

### **15.5. Umweltaspekte**

Es sind keine problematischen Abflussverhältnisse durch die Widmung zu erwarten, da nur der bestehende Bestand gesichert wird und Zubauten nur in untergeordnetem Maß stattfinden können. Zudem gibt es keine Überschneidungen mit Natur- oder Landschaftsschutzgebieten. Des Weiteren wirkt sich die Änderung in keinem neuen Ausmaß auf die Landschaftsstruktur bzw. das Ortsbild aus, insofern sich auch keine historisch oder kulturell wertvollen Bereiche in der näheren Umgebung befinden.

## 16. ÄNDERUNGSPUNKT 16

KG. St. Michael am Bruckbach  
Grdst. 672/1, 672/2

(auf Planblatt F.A.10)

Umwidmung  
von Grünland – Land- und Forstwirtschaft  
auf Bauland-Sondergebiet-Käserei

### 16.1. Örtliche Situation

Folgende Abbildung zeigt die Situation im unmittelbaren Umfeld der Änderung des Flächenwidmungsplanes:

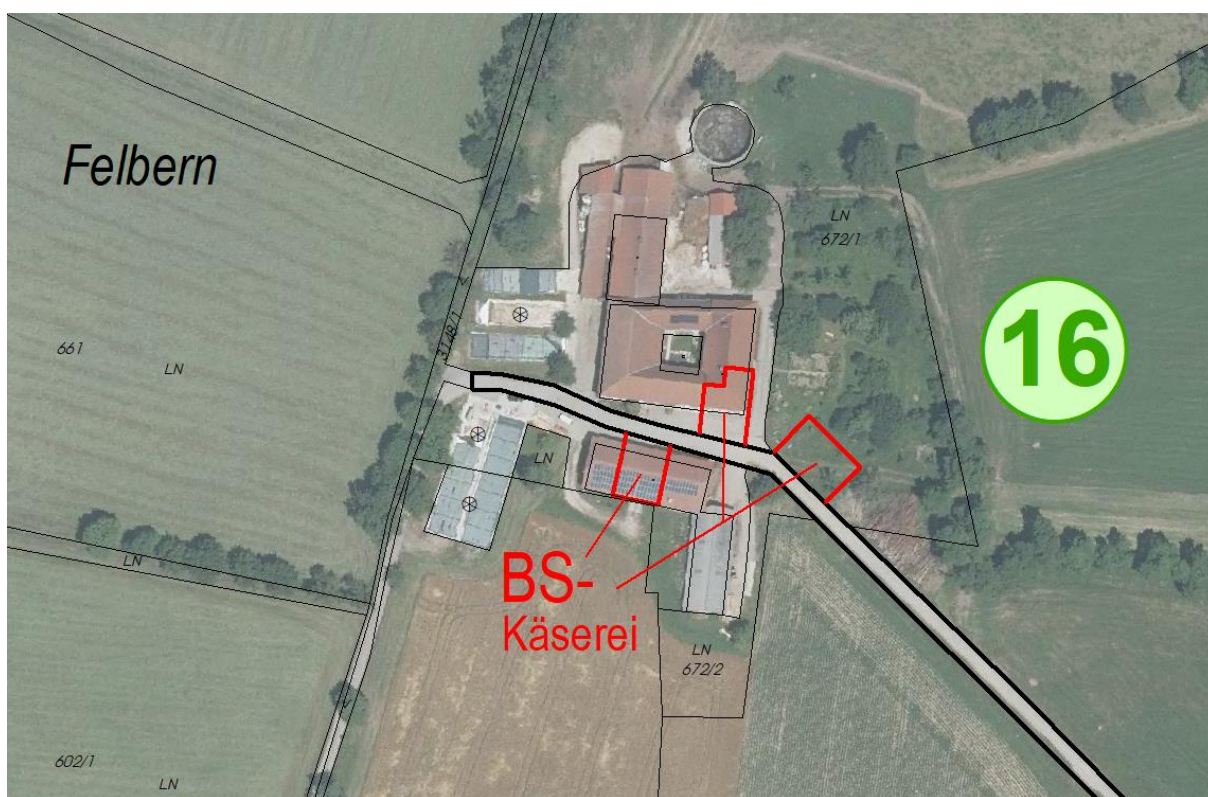


Abbildung 56: Darstellung des Änderungspunktes 16 auf Basis des Orthofotos.

Die gegenständliche Umwidmungsfläche des Änderungspunktes 16 liegt in der KG St. Michael am Bruckbach, nordöstlich der Ortschaft St. Michael am Bruckbach und südöstlich des Hauptortes St. Peter in der Au in einem agrarisch geprägten Bereich am östlichen Rand des Gemeindegebietes.

### 16.2. Konsultationen

Im Zuge dieses Änderungspunktes mussten keine Konsultationen durchgeführt werden.

### 16.3. Planung

Die Planung im Zuge dieses Änderungspunktes sieht die Ausweisung dreier Flächen als Bauland-Sondergebiet für eine Käserei (BS-Käserei) vor. Die Umwidmung erfolgt auf dem Areal einer aktiven Landwirtschaft im Grünland (Widmung Grünland – Land- und Forstwirtschaft (Glf)). Diese strebt in Zukunft an, die Käseproduktion weiter auszubauen und zu professionalisieren.

Die Planung sieht zwei der drei BS-Flächen im Baubestand des Bauernhofes vor. Dazu wird eine kleinflächige Erweiterung des Baubestandes auf einer noch unbebauten Wiesenfläche neben den bestehenden Gebäuden angestrebt. Dort soll ein neues Objekt im Zuge des Käsereibetriebes errichtet werden.

Der Verbrauch neuen Bodens beschränkt sich deshalb auf ein wirklich notwendiges Mindestmaß. Die Neuwidmung auf unbebautem Grünland östlich des Bestandes weist ein Ausmaß von rund 230 m<sup>2</sup> auf.

Die Widmungsflächen befinden sich dabei zur bestmöglichen Abwicklung der innerbetrieblichen Abläufe in unmittelbarer Nähe zueinander.

Folgende Ansicht zeigt den Umwidmungsbereich (Bestand plus Erweiterungsfläche) in der Realität:



Abbildung 57: Ansicht auf die drei geplanten BS-Käserei-Flächen, Blickrichtung Nordwesten (Quelle: Google Street View, eigene Bearbeitung).

#### Standortwahl

Bei der Standortwahl wird auf die Projektbeschreibung des Projektwerbers verwiesen. Dort heißt es:

*„Auf der Liegenschaft 3352 St. Peter in der Au, St. Michael-Hangstraße 9 soll eine Käserei errichtet werden. Um eine hohe Lebensmittelsicherheit sowie praxistaugliche Arbeitsabläufe zu garantieren, werden räumliche Abtrennungen benötigt. Die einzelnen Schritte der Milchverarbeitung werden in verschiedene Funktionsbereiche (Hygieneschleusen, Verarbeitung, Reifung, Lagerung, Auslieferung, etc.) gegliedert. Diese Abtrennung ist wesentlich, um eine Verschleppung zwischen den Bereichen sowie eine Kontamination durch pathogene Keime oder durch Fremdschimmel zu vermeiden.*

*Die Neuausweitung im Osten ist besonders wichtig, um einen Sicherheitsabstand zum bestehenden Wirtschaftsdüngerlager einzuhalten. Dadurch wird ein geringerer Schädlingsdruck gewährleistet. Diese Standortwahl beruht auf der Beratung der Landwirtschaftskammer NÖ und der Forschungseinrichtung Lebensmitteltechnologisches Zentrum Wieselburg.“*

Eine Konzentration der Tätigkeiten im Osten des Hofes ist somit aufgrund der Trennung zu anderen Betriebsbereichen, die aus hygienischen Gründen mit der Lebensmittelproduktion nicht in Berührung kommen sollen, notwendig. Durch die unmittelbare Nähe der BS-Flächen kann es zu effizienten Betriebsabläufen und kurzen Wegen kommen.

#### Bedarf

Der Bedarf orientiert sich an der geplanten Angebotserweiterung und Professionalisierung des bestehenden Betriebes in Richtung Käseproduktion. Durch die Forcierung dieser Entwicklung kommt es ebenfalls zu positiven Effekten für die gesamte Gemeinde, da hier ein lokaler Lebensmittelproduzent gefördert wird. Dies kommt auch der Gemeindebevölkerung zu Gute, welche hier später lokal gefertigte Produkte erwerben kann. Somit wird auch die Abhängigkeit von industriell gefertigten Lebensmitteln reduziert.

#### Widmungszusatz

Mit dem Widmungszusatz „Käserei“ wird eine widmungskonforme Nutzung gewährleistet. Somit ist eindeutig und klar, für welche Zwecke die Sondergebietsflächen verwendet werden dürfen.

### **16.4. Änderungsanlass**

Es ist ein Änderungsanlass gemäß §25 Abs. (1) Z7 gegeben und zwar *„wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient.“*

Die Verhinderung der Entwicklung des Ausbaus der Käserei würde zur Folge haben, dass der Betrieb aufgrund fehlender Möglichkeiten entweder die Gemeinde verlassen müsste und/oder in eine wirtschaftlich prekäre Lage gerät, da eine Wettbewerbsfähigkeit als Erwerbsbauer erhalten werden muss. Zudem würde durch das Beharren am status quo verhindert werden, dass ein starker regionaler Lebensmittelproduzent weiter gefördert wird. Die Produktion kommt nicht nur der Gemeinde selbst zu Gute (Positionierung im Sektor der Lebensmittelproduktion), sondern es profitieren auch die Gemeindebürger von hochwertigen und lokal produzierten Produkten. Somit kann eine regionale Wertschöpfung generiert werden.

### **16.5. Übergeordnete Planungen**

Im rechtskräftigen Örtlichen Entwicklungskonzept (Letztstand 03.06.2013) sind im Bereich der Umwidmung keine Festlegungen getroffen, die der geplanten Umwidmung widersprechen.

### **16.6. Technische Voraussetzungen**

Es bestehen am Standort keine naturräumlichen Gefahrenhinweise durch Hochwasser (HW100), Steinschlag oder Rutschungen. Ebenso wenig liegt laut NÖ Atlas eine Gefährdung durch einen Wildbach vor. Es liegen auch keine Hinweise auf eine erhöhte Feuchtlage des Untergrundes vor. Die Nutzungsgeschichte weist auf keine Altstandorte oder Altablagerungen und somit auf verunreinigte Böden hin.

Die infrastrukturelle Versorgung ist im Rahmen der bestehenden Nutzung bereits vorhanden.

Laut NÖ Atlas liegt der landwirtschaftliche Hof im trinkwasserversorgten Bereich der Gemeinde.

## 16.7. Verkehrsaspekte

Die Verkehrsabwicklung passiert im Rahmen des bestehenden landwirtschaftlichen Hofes. Hier stehen genügend Kapazitäten zur Verfügung. Die Straßen im Umfeld sind wenig befahren und weisen keine Kapazitätsengpässe auf.

Die Zufahrt zum Hof weist nur Quell- und Zielverkehr auf. Die Straße wird nur vom Hofbesitzer und eventuellem Liefer- Manipulationsverkehr im Zuge der Landwirtschaft verwendet. Durch die Ausweisung des Bauland-Sondergebietes der Käserei kann zwar eine Steigerung des Verkehrsaufkommens erwartet werden, da sich der Betrieb flächenmäßig vergrößert, allerdings nur in geringem neuen Maß.

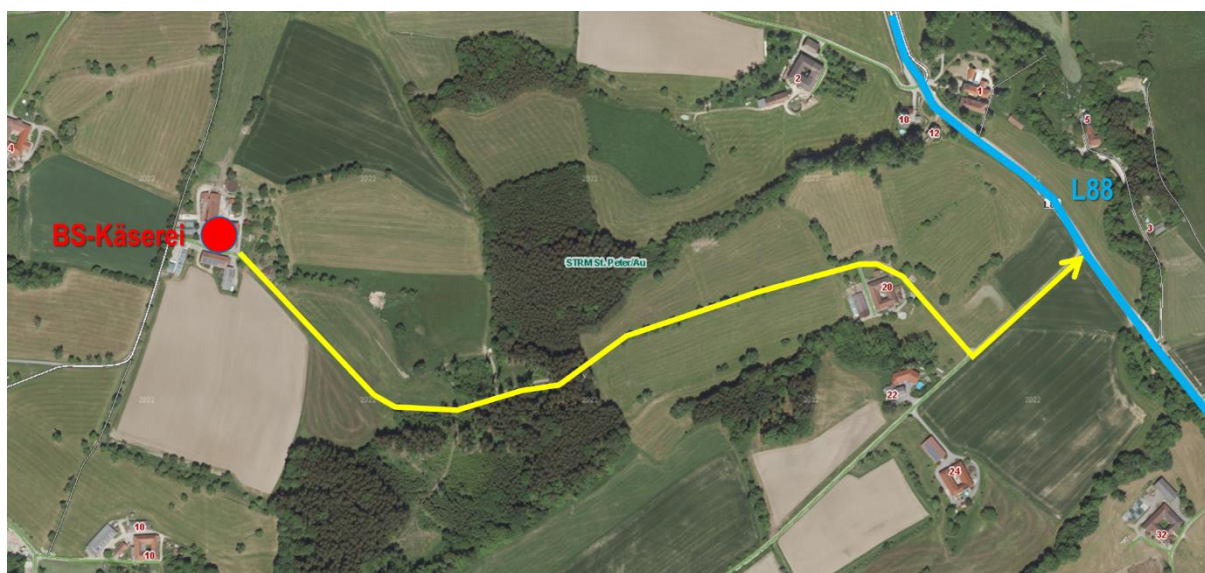


Abbildung 58: Ansicht auf die drei geplanten BS-Käserei-Flächen, Blickrichtung Nordwesten.

Zufahrtsstraße in Richtung des Hofes mit künftiger BS-Käserei:



Abbildung 59: Zufahrtsstraße zur geplanten Käserei in Blickrichtung Nordwesten (Quelle: Google Street View).

Wie die Abbildungen oben zeigen ist die nächste Anbindung an ein höherrangiges Straßennetz die Landesstraße L88. Diese liegt bereits im Gemeindegebiet der Marktgemeinde Seitenstetten und kann über Gemeindestraßen (öffentliches Gut) mit wenigen Anliegern erreicht werden. An der Erschließungsstraße, die zum Hof führt, liegt nur noch ein weiteres landwirtschaftliches Gebäude.



## 16.8. Umweltaspekte

Die Umwidmungsflächen umfassen größtenteils bereits bebaute und versiegelte Flächen (Hausteile und asphaltierte Zufahrten im Bestand des landwirtschaftlichen Hofes. Jene Fläche im Osten, die neu versiegelt wird, stellt derzeit eine Wiese ohne sonderliche naturräumliche Ausstattung dar, die hausgartenähnlich bzw. teils als Traktorweg genutzt wird.

Eine Störung von Widmungen mit Schutzbedarf im Umfeld (durch z.B. betrieblichen Lärm oder Geruch) ist nicht zu erwarten, da der landwirtschaftliche Hof abgeschieden liegt und sich in weiter Entfernung zu Wohnbaugebiet oder Flächen mit Erholungsfunktion befindet. Planungskonflikte sind daher keine zu erwarten.

Natur- oder Landschaftsschutzinteressen sind durch die Umwidmung keine berührt, insofern sich die Umwidmungsflächen in keinen solchen Bereichen befinden und es auch zu keinen Nahbereichen kommt.

Im Schreiben der Abteilung Naturschutz des Landes NÖ zur SUP Stellungnahme (ABB-LEÖK-113/0140, Datum 22.01.2024) wurden aus naturschutzfachlicher Sicht keine Einwände zur geplanten neuen Erweiterungsfläche im Bereich der Wiese eingebracht.

Auf Landschaftsstruktur und Ortsbild hat die Änderung keinen Einfluss, da es sich um ein landwirtschaftliches Anwesen in Mitten des Grünlands handelt, von dem aus keine Ortsgebiete in der Nähe bzw. in Sichtweite liegen. Es befinden sich dementsprechend auch keine historisch und kulturell wertvollen Bereiche im Umgebungsbereich.

## 17. ÄNDERUNGSPUNKT 17

KG. St. Peter in der Au Dorf  
Grdst. .31, 361

(auf Planblatt F.A.12)

Umwidmung  
von Grünland – Land- und Forstwirtschaft  
auf erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb) mit der fortlaufenden Nummer 80 (KG St.  
Michael am Bruckbach)

### 17.1. Örtliche Situation

Folgende Abbildung zeigt die Situation im unmittelbaren Umfeld der Änderung des Flächenwidmungsplanes:

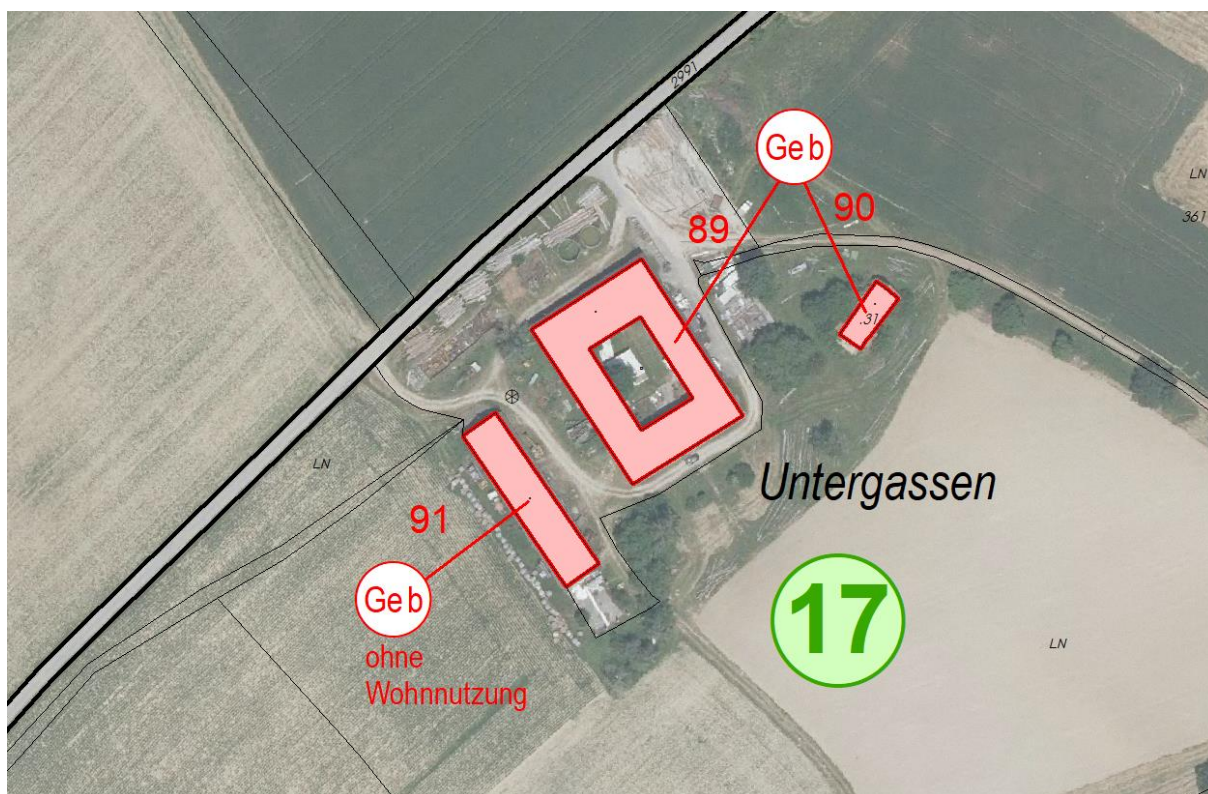


Abbildung 60: Darstellung des Änderungspunktes 17 auf Basis des Orthofotos.

Die gegenständliche Umwidmungsfläche des Änderungspunktes 17 liegt in der KG St. Peter in der Au Dorf und befindet sich etwas außerhalb des Hauptortes St. Peter in der Au Markt in südwestlicher Richtung. Die Umgebung ist stark agrarisch geprägt. Im Nordosten der Änderungsmaßnahme befindet sich eine größere Fläche Bauland-Betriebsgebiet.

### 17.2. Konsultationen

Im Zuge dieses Änderungspunktes mussten keine Konsultationen durchgeführt werden.

### 17.3. Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant auf dem ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen auf den Grundstücken .31 und 361 insgesamt drei Objekte als erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb) auszuweisen. Zwei davon (Geb 89 und Geb 90) werden für eine wohnliche Funktion im Bestand gesichert. Bei einem Gebäude handelt es sich um ein größeres Einstellgebäude, welches zu einem Geb ohne Wohnfunktion umgewidmet werden soll. Somit bleiben Charakter und die Nutzung des Gebäudes erhalten.

#### Geb 89

Hierbei handelt es sich um einen Vierkanthof, welcher früher eine Landwirtschaft und somit den Mittelpunkt der bäuerlichen Tätigkeiten darstellte. Mittlerweile wurde die landwirtschaftliche jedoch aufgegeben, das Objekt wird somit nur mehr wohnlich genutzt. Es beherbergt laut Geb-Datenblatt zwei Wohneinheiten.

Das Gebäude wurde vor 1900 und somit weit vor dem ersten Raumordnungsgesetz erstmals baubewilligt. Aufgrund des Alters ist ein Konsens des Gebäudes anzunehmen.

Eine zusätzliche Baubewilligung fand mit dem Wiederaufbau des Wirtschaftsgebäudes im Jahr 1968 statt.

#### Geb 90

Das geplante Geb 90 stellte ein altes Auszugshaus für den naheliegenden landwirtschaftlichen Hof dar. Es bestand daher immer schon eine wohnliche Nutzung. Es besteht in dem Haus Platz für eine Wohneinheit.

Die erstmalige Baubewilligung des Objektes erfolgte hier auch bereits vor dem Jahr 1900. Auch hier ist aufgrund des Alters ein Konsens des Bestandes anzunehmen.

#### Geb 91 – ohne Wohnnutzung

Im Zuge der Umwandlung der beiden Geb mit Wohnnutzung soll auch ein nebenstehendes, größeres Einstellgebäude, welches im Zuge der vergangenen Landwirtschaft ab 1996 als Maschinenhalle/-einstand genutzt wurde, als Geb ausgewiesen und somit im Bestand gesichert werden. Die Größe des Gebäudes übersteigt die Grenze von 100 m<sup>2</sup> und ist somit auch als Geb Hauptgebäude auszuweisen. Der Geb Widmung wird allerdings der Zusatz „ohne Wohnnutzung“ beigestellt, damit der Charakter als Einstellgebäude erhalten bleibt.

Folgende Abbildungen zeigen die geplanten Geb's und die örtliche Situation:

**Geb 89**



**Geb 90**



**Geb 91 – ohne Wohnnutzung**



Abbildung 61: Ansicht auf die geplanten Geb's 89, 90 und 91 – ohne Wohnfunktion in der KG St. Peter in der Au Dorf.

Ein Änderungsanlass ergibt sich somit aufgrund des Wegfalls der landwirtschaftlichen Tätigkeiten nach §25 Abs. (1) Z2 des NÖ ROG 2014 „wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen“.

Durch die Umwidmungen kann der Baubestand weiterhin gesichert werden und im untergeordneten Maß ausgebaut werden. Die angedachte Änderung bewirkt zudem keine Beeinträchtigung des Ortsbildes. Den Eigentümern wird ermöglicht, im Rahmen der Gebwidmungen auch ohne landwirtschaftlichen Betrieb gewisse bauliche Maßnahmen zu treffen und so den Standort für zukünftige Generationen zu sichern.

#### **17.4. Technische Voraussetzungen**

Der Änderungspunkt befindet sich nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich oder einer Gefahrenzone der Wildbach- und Lawinenverbauung. In der elektronischen Bodenkarte eBOD konnten keine Hinweise auf unzureichende Untergrundverhältnisse (Feuchtlage, Grundwasserstände o.Ä.) gefunden werden. Die Nutzungsgeschichte weist auf keine problematischen Altlasten, Ablagerung oder sonstige Störungen des Untergrundes am Standort hin. Ebenso wenig zeigt sich am Standort eine naturräumliche Gefährdung durch Rutsch- oder Sturzprozesse laut Geogener Gefahrenhinweiskarte (GHK).

Die Gebäude Geb 89 und Geb 90 (mit Wohnnutzung) sind an einen eigenen Brunnen angeschlossen und führen das Abwasser in eine Senkgrube ab.

Die Erschließung beider geplanter Geb's erfolgt über den Güterweg „Thonna“.

Das Objekt Geb 89 befindet sich aktuell in einem guten Bauzustand, das Objekt Geb 90 ist aktuell renovierungsbedürftig.

### **17.5. Umweltaspekte**

Es sind keine problematischen Abflussverhältnisse durch die Widmung zu erwarten, da nur der bestehende Bestand gesichert wird und Zubauten nur in untergeordnetem Maß stattfinden können. Zudem gibt es keine Überschneidungen mit Natur- oder Landschaftsschutzgebieten. Des Weiteren wirkt sich die Änderung in keinem neuen Ausmaß auf die Landschaftsstruktur bzw. das Ortsbild aus, insofern sich auch keine historisch oder kulturell wertvollen Bereiche in der näheren Umgebung befinden.

### 18. ÄNDERUNGSPUNKT a

KG. Kirnberg

KG. St. Michael am Bruckbach

(auf Planblatt F.A.3, F.A.4 und F.A.11)

Geringfügige Anpassungen der Widmungsgrenzen an DKM.



Abbildung 62: Geringfügige Anpassungen im Rahmen des Änderungspunktes a.

Loosdorf, am 27.02.2024

DI Herfrid Schedlmayer