Marktgemeinde GRAFENSCHLAG
3912 GRAFENSCHLAG 47
Telefon 02875/8325 - Telefax 02875/8325-4
E-Mail: gemeinde@grafenschlag.at **http://www.grafenschlag.at**

GZ 23 020-EKE

Örtliches Raumordnungsprogramm 1995

ERLASSUNG

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Erläuterungsbericht – Entwurf

SIGNATURINFORMATIONEN	**Unterzeichner**	Dipl.Ing. Margit Aufhauser-Pinz
	Datum/Zeit-UTC	2025-04-22T16:29:17+02:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
Hinweis	Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.	

Grafenschlag, April 2025

Die Unterlagen stehen während der Auflagefrist anonym und kostenlos unter *http://www.kommunaldialog.at* zum Download bereit

Impressum

Ersteller des Entwurfs

GEMEINDERAT
der Marktgemeinde GRAFENSCHLAG
Grafenschlag 47
A-3912 Grafenschlag, Bez. Zwettl
T +43 2875 8325-0
F +43 2875 8325-4
E gemeinde@grafenschlag.at

mit fachlicher Unterstützung

Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz
B.Sc. Hannes Wallner
Dipl. ing. Lisa Lindhuber
B.Sc. Georg Aufhauser
B.Sc. Selina Kohl
B.Sc. Philipp Gasser
Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg,
T. +043 699 19228413
E office@kommunaldialog.at

Inhalt

1 Übersicht ... 3
1.1 Vorwort und gesetzliche Rahmenbedingungen ... 3
1.2 Methodisches Vorgehen ... 4
1.3 Strategische Umweltprüfung ... 6
2 Verordnung ... 7
3 Erläuterungen – Örtliches Entwicklungskonzept ... 16
3.1 Konkrete gesetzliche Rahmenbedingungen ... 16
3.2 Leitbild, Leitziele und Planungsziele ... 19
4 Örtliches Entwicklungskonzept ... 23
4.1 Siedlungskonzept ... 25
4.1.1 Aus dem Siedlungskonzept abgeleitete Entwicklungsfestlegungen ... 26
4.1.2 Planerische und textliche Festlegungen zur Erreichung der Ziele ... 30
4.1.2.1 Erhaltung und damit verbunden die Nachnutzung des Baubestandes im Anschluss an die jeweiligen Ortsräume ... 31
4.1.2.2 Erhaltung der Streulagenstandorte ... 32
4.1.2.3 Grünachse im Bereich der Siedlungsräume ... 34
4.1.2.4 Grünachse ehemalige Bahnstrecke ... 35
4.1.2.5 Festlegungen für den Hauptort Grafenschlag ... 35
4.1.2.6 Festlegungen für Schafberg ... 49
4.1.2.7 Festlegungen für Kaltenbrunn ... 53
4.1.2.8 Festlegungen für Kleinnondorf ... 59
4.1.2.9 Festlegungen für Kleingöttfritz ... 62
4.1.2.10 Festlegungen für Bromberg ... 65
4.1.2.11 Festlegungen für Langschlag ... 69
4.1.2.12 Festlegungen für Wielands ... 73
4.1.3 Zusammenfassung ... 74
4.2 Betriebsstättenkonzept ... 75
4.2.1.1 Festlegungen für Grafenschlag ... 77
4.2.1.2 Festlegungen für Kleinnondorf ... 80
4.2.1.3 Zusammenfassung: ... 82
4.3 Landschaftskonzept ... 84
4.3.1 Analyse (SWOT) und Zielsetzungen ... 84
4.3.2 Planerische und funktionelle Festlegungen ... 86
4.4 Energie- und Klimakonzept ... 93

4.4.1 Analyse (SWOT) und Zielsetzungen 93
4.4.2 Planerische und textliche Festlegungen zur Erreichung der Ziele 95
4.5 Infrastruktur- und Verkehrskonzept 98
4.5.1 Analyse (SWOT) und Zielsetzungen 98
4.5.2 Planerische und textliche Festlegungen zur Erreichung der Ziele 100
5 Zusammenfassung 102
6 Kosten der Änderung 104

Genderhinweis:

Wir legen großen Wert auf geschlechtliche Gleichberechtigung. Allgemeine Bezeichnungen, welche sich auf natürliche Personen beziehen, gelten für alle Geschlechter gleichermaßen. Bei der Anwendung auf bestimmte Personen wird die jeweils zutreffende geschlechtsspezifische Form verwendet.

1 Übersicht

Das örtliche Raumordnungsprogramm der Gemeinde stammt aus dem **Jahr 1995**, es wurde bisher **13 Mal** geändert.

Die nun vorliegende 14. Änderung umfasst die Ausarbeitung und Erlassung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes für das gesamte Gemeindegebiet.

1.1 Vorwort und gesetzliche Rahmenbedingungen

Das **örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK)** ist ein strategisches Planungsinstrument für die Raumordnung auf der Ebene der Gemeinden. Damit werden die Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung für die kommenden 10 bis 15 Jahre definiert.

Die Gemeinderäte widmen täglich der Zukunft ihrer Gemeinden und tragen damit eine große Verantwortung. Als Entscheidungsträger*innen setzen sie in der örtlichen Raumordnung maßgebliche Meilensteine für die Zukunft der jeweiligen Planungseinheit. Es werden dabei sowohl hoheitliche als auch privatwirtschaftliche Instrumente zum Einsatz gebracht, um den Gemeindebürger*innen die bestmögliche Lebensqualität bereitzustellen.

Das örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) basiert auf dem Niederösterreichischen Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014). Dieses Gesetz legt die Rahmenbedingungen fest, die bei der Erstellung des ÖEK unbedingt beachtet werden müssen. Neben dem Gesetz gibt es auch Verordnungen der NÖ Landesregierung, die ebenfalls eingehalten werden müssen. Flächenwidmungs- und Bebauungspläne sind Planungsinstrumente, die dem ÖEK untergeordnet sind und mit diesem übereinstimmen müssen. Das NÖ ROG 2014 und die genannten Verordnungen sind rechtsverbindlich und werden als Instrumente der Ordnungsplanung bezeichnet.

Das ÖEK ist als Bestandteil des örtlichen Raumordnungsprogrammes eine Verordnung des Gemeinderates. Es sind daher Verfahrensschritte, wie eine öffentliche Auflage, das Recht zur Abgabe einer Stellungnahme für jedermann und die Prüfung der Verordnung durch die Aufsichtsbehörde gesetzlich vorgeschrieben.

In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass die Erlassung eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes für die Gemeinden einen hohen Anteil an Eigenverantwortung in der Gemeindeplanung bedeutet. Eine wesentliche gesetzlich verankerte Novität stellt das so genannte beschleunigte Verfahren dar (§ 25a NÖ ROG). Diese ermöglichen einfache und rasche Verordnungsverfahren für Maßnahmen, die in die Gesamtentwicklung der Gemeinde gut eingebettet sind und deren mögliche Auswirkungen sorgfältig untersucht wurden.

Das örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) trägt dazu bei, die grundlegenden Leitlinien für die zukünftige Entwicklung einer Gemeinde festzulegen. Es arbeitet auf einer strategisch hohen Ebene, wobei der Fokus auf der Erarbeitung von Planungszielen liegt. Um diese Ziele zu verdeutlichen, werden Maßnahmen definiert, die jedoch nicht so detailliert wie im Flächenwidmungsplan sind. Die Themenbereiche, die im ÖEK behandelt werden können, sind nicht festgelegt – es kann alle Aufgaben der Gemeinde umfassen. Einige Aspekte der Gemeindeentwicklung müssen jedoch zwingend berücksichtigt werden:

- **Bevölkerungsentwicklung**: Wie sich die Bevölkerung entwickelt und welche Maßnahmen dafür notwendig sind.

- **Siedlungs- und Standortentwicklung**: Die Entwicklung von Wohngebieten, Betrieben und öffentlichen Einrichtungen sowie die Nutzung von Flächen.
- **Infrastrukturelle Entwicklung und Daseinsvorsorge**: Wie die soziale und technische Infrastruktur der Gemeinde gestaltet wird und wie die Versorgung der Bevölkerung sichergestellt wird.
- **Sicherung von Grünräumen**: Die Rolle von Grünflächen für Gesundheit, Erholung, Naturschutz und den Schutz vor Naturgefahren sowie die landwirtschaftliche Nutzung.
- **Energieversorgung und Klimawandelanpassung**: Wie die Gemeinde mit den Herausforderungen des Klimawandels umgeht, insbesondere in Bezug auf Energieversorgung und Anpassungsstrategien.

Das ÖEK legt damit wichtige Richtlinien für die zukünftige Ausrichtung der Gemeinde fest.

Die im Prozess vorgelagerte Strategische Umweltprüfung (SUP) ist ein wichtiges Verfahren, um die Umweltauswirkungen der Planungsziele und Maßnahmen eines Örtlichen Entwicklungskonzepts (ÖEK) zu bewerten. Sie dient dazu, sicherzustellen, dass Umweltaspekte frühzeitig in die Planung einfließen. Dieses Instrument wird am effektivsten genutzt, wenn die Umweltprüfung parallel zur Entwicklung der Maßnahmen durchgeführt wird. Dadurch können die Umweltauswirkungen von Anfang an berücksichtigt und in die Entscheidungen eingebunden werden.

Ein zentraler Bestandteil der SUP ist die Abwägung und der Vergleich verschiedener Handlungsalternativen. So kann beurteilt werden, welche Maßnahmen die geringsten negativen Umweltauswirkungen haben oder welche besonders umweltfreundlich sind. Die Ergebnisse dieser Prüfung werden in einem Umweltbericht festgehalten, der dann Teil des abschließenden Verordnungsverfahrens wird. Dieser Bericht stellt sicher, dass die Gemeinde auf transparente Weise die Umweltaspekte in ihre Entscheidungen integriert hat.

1.2 Methodisches Vorgehen

Die Ausarbeitung eines Örtlichen Entwicklungskonzepts (ÖEK) erfolgt in mehreren methodischen Schritten, die auf eine ganzheitliche und nachhaltige Entwicklung der Gemeinde abzielen. Hier eine Beschreibung der Methoden, die dabei angewendet werden:

1. Bestandsaufnahme und Analyse: Blick von außen

Datenerhebung: Es werden grundlegende Informationen über die Gemeinde gesammelt, wie z.B. Bevölkerungsentwicklung, Infrastruktur, Nutzungsarten (Wohnen, Gewerbe, Grünflächen) und Verkehrsanbindungen.

Kartierungen und GIS-Analysen: Geoinformationssysteme (GIS) werden eingesetzt, um bestehende Flächennutzungen, Infrastruktur und geografische Besonderheiten der Gemeinde visuell darzustellen und zu analysieren.

Sozioökonomische Analyse: Eine Untersuchung der sozialen und wirtschaftlichen Strukturen der Gemeinde (Bevölkerungsdichte, Altersverteilung, Arbeitsmarktsituation, etc.) gibt Einblick in zukünftige Entwicklungspotenziale.

2. Beteiligungsprozesse: Blick von Innen

Einbindung von Interessensgruppen: Lokale Akteure wie Gemeindeverwaltungen, Wirtschaftstreibende, Vereine und Bürger*innen werden in Workshops oder Umfragen eingebunden, um deren Bedürfnisse und Perspektiven zu berücksichtigen.

Kooperation mit Gemeindeverwaltung zur speziellen Datenbeschaffung

Planungskommissionen und Steuerungsgruppen: Spezifische Gruppen, bestehend aus Experten*innen und Gemeindevertreter*innen

3. SWOT-Analyse (Planer*innen und Gemeindeverantwortliche)

Stärken-Schwächen-Analyse: Die SWOT-Analyse identifiziert die Stärken und Schwächen der Gemeinde sowie Chancen und Risiken für deren zukünftige Entwicklung. Diese Analyse dient als Grundlage für die Formulierung der Planungsziele.

Handlungsfelder ableiten: Auf Basis der SWOT-Analyse werden relevante Handlungsfelder (z.B. Wohnraumentwicklung, Klimaschutz, Infrastruktur) definiert.

4. Ziel- und Maßnahmenentwicklung (Planer*innen und Gemeindeverantwortliche)

Entwicklung von Planungszielen: Auf Grundlage der Analysen und Beteiligungsprozesse werden langfristige Entwicklungsziele für die Gemeinde formuliert, die Bereiche wie Siedlungsentwicklung, Umweltschutz, Verkehrsplanung und Wirtschaft umfassen.

Maßnahmenkatalog: Zu jedem Planungsziel werden konkrete Maßnahmen entwickelt. Dabei wird zwischen strategischen Maßnahmen (z.B. Sicherung von Grünflächen) und operativen Maßnahmen (z.B. konkrete Bauprojekte) unterschieden.

Abwägung und Alternativenprüfung: Es werden verschiedene Lösungsansätze entwickelt und auf ihre Umsetzbarkeit und Auswirkungen, auch im Hinblick auf die Umwelt (SUP), überprüft.

5. Strategische Umweltprüfung (SUP)

Umweltbericht: Im Rahmen der SUP werden die potenziellen Umweltauswirkungen der geplanten Maßnahmen analysiert und in einem Umweltbericht dokumentiert.

Bewertung von Alternativen: Verschiedene Entwicklungsalternativen werden unter Berücksichtigung von Umweltkriterien verglichen, um die umweltverträglichste Option zu wählen.

6. Erstellung des Entwurfs des ÖEK

Zusammenführung der Ergebnisse: Alle erarbeiteten Ziele, Maßnahmen und Analysen werden in einem strukturierten Dokument zusammengeführt. Dabei wird auf eine klare Darstellung der geplanten Entwicklungsschritte und deren Begründung geachtet.

Visuelle Aufbereitung: Karten und Diagramme ergänzen den Entwurf, um eine übersichtliche und verständliche Präsentation der Pläne zu gewährleisten.

7. Verfahren zur Erlassung und rechtliche Verankerung

Durchführung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Erlassung eine Örtlichen Entwicklungskonzeptes: sechs Wochen öffentliche Einsichtnahme und Möglichkeit der Abgabe einer Stellungnahme durch jedermann; Fachbehörden geben Stellungnahmen bzw. Gutachten ab; Aufsichtsbehörde weist ggf. auf Ungereimtheiten mit dem NÖ ROG hin; Beschluss der Unterlagen im

Gemeinderat; aufsichtsbehördliche Genehmigung durch das Land - > Genehmigungsbescheid; 14-tägige Kundmachung; Rechtskraft

Diese methodische Vorgehensweise stellt sicher, dass das ÖEK fundiert, nachhaltig und unter Berücksichtigung aller relevanten Faktoren erstellt wird.

1.3 Strategische Umweltprüfung

Das Örtliche Raumordnungsprogramm der Gemeinde **Grafenschlag** stammt aus dem Jahr **1995**. Ein Örtliches Entwicklungskonzept gab es bisher noch nicht, dieses wurde in den Jahren **2023-2025** ausgearbeitet. Da die Erlassung/Änderung eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes einer Strategischen Umweltprüfung zu unterziehen ist, ist die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich.

Die Gemeinde hat im **August 2024** der Umweltbehörde das Vorprüfungsverfahren zur Strategischen Umweltprüfung als Grundlage für die Urfassung des Örtlichen Entwicklungskonzepts vorgelegt.

Die Behörde teilte in ihrem Schreiben vom **01. Oktober 2024 (RU1-R-173/028-2024)** der Gemeinde mit, dass die Ergebnisse der Vorprüfung zur strategischen Umweltprüfung als nachvollziehbar bezeichnet werden können; diese Entscheidung basiert auf folgenden Stellungnahmen

- Sachverständige für Raumordnung (Gutachten vom **03. September 2024, RU7-O-173/057-2024**) – Hinweise zu einigen Bezeichnungen und Darstellungen, sowie zu einigen Abgrenzungen
- Sachverständiger für Naturschutz (Gutachten vom **27. September 2024, BD1-N-8173/008-2024**)

2 Verordnung

Geplante Verordnung

Marktgemeinde Grafenschlag

Örtliche Raumordnungsprogramm 1995-

Örtliches Entwicklungskonzept 2025

§ 1 Einleitung

(1) Gemäß den § 25 iVm § 24 NÖ ROG 2014 LGBl 8000 wird das Örtliche Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Grafenschlag im gesamten Gemeindegebiet abgeändert und das Örtliche Entwicklungskonzept neu erlassen.
(2) Die Ziele der örtlichen Raumplanung werden durch das Entwicklungskonzept festgelegt. Es stellt das Leitbild für die langfristige Entwicklung der Marktgemeinde Grafenschlag dar.
(3) Das Entwicklungskonzept stellt das Leitbild für die langfristige Entwicklung der Marktgemeinde Grafenschlag dar und ist Bestandteil dieser Verordnung. Die darin enthaltenen Aussagen sind bei künftigen Änderungen des Flächenwidmungsplanes zu berücksichtigen. Das Entwicklungskonzept wird so festgelegt, wie es in dem von der Kommunaldialog Raumplanung GmbH, Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg, GZ 23 020 EKE, verfassten Plan auf einem Planblatt dargestellt ist. Die Plandarstellung ist Bestandteil der Verordnung.

§ 2 Leitziele der Örtlichen Raumordnung

(1) Auf Grundlage der nachhaltigen Entwicklung und unter Berücksichtigung der agrarischen Prägung der Gemeinde wird dieses Örtliche Entwicklungskonzept mit dem Leitsatz „Unser Weg in eine gemeinsame nachhaltige vielfältige Zukunft“ erlassen.
(2) Ziel ist die Sicherung und Weiterentwicklung der Gemeinde als attraktiver Lebens-, Wohn- und Wirtschaftsstandort mit besonderem Fokus auf Nachhaltigkeit und Lebensraumqualität.
(3) Klimaschutz- und Klimawandelanpassung: Dabei soll der Hauptfokus auf eine sparsame Nutzung von erneuerbaren Energien liegen. Die Siedlungsstrukturen sind energieeffizienter und ressourcenschonender zu gestalten. Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für eine umweltschonende Energieversorgung. Bei der Siedlungsentwicklung ist eine klimafreundliche Mobilität zu forcieren.
(4) Die Bevölkerungszahl soll bis 2040 ein mäßiges Wachstum aufweisen, mit einem angestrebten Zuwachs von etwa 100 Hauptwohnsitzen.
(5) Zur Verwirklichung dieser Zielsetzung sollen vor allem die Bedingungen für die junge Bevölkerung und hier insbesondere für Jungfamilien dementsprechend gestaltet werden. Dabei liegt der Fokus etwa auf einem ausreichenden Angebot an leistbarem Wohnraum in guter Lage. Die lokale Infrastruktur an Bildungs-, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen zur Deckung des täglichen und periodischen Bedarfs sowie eine gute Verkehrsinfrastruktur sind ebenfalls von enormer Bedeutung. Darüber hinaus soll zur Sicherstellung der hohen Lebensqualität in der Gemeinde die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen forciert werden.

(6) Die agrarische Prägung der Gemeinde soll erhalten bleiben und durch innovative Nutzungskonzepte und aktive Bodenpolitik ergänzt werden.
(7) Die Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen orientiert sich an einer nachhaltigen Raumordnung und der effizienten Nutzung bestehender Ressourcen.
(8) Das Arbeitsplatzangebot ist in der Gemeinde zu stärken. Dabei sollen unter anderem günstige Bedingungen zur Aufrechthaltung der Landwirtschaft geschaffen werden. Durch die Stärkung der lokalen Wirtschaftsstruktur soll eine Erhöhung des Auspendleranteils unter den Erwerbstätigen hintangehalten und in weiterer Folge Grafenschlag als attraktive Wohngemeinde etabliert werden.

§ 3 Allgemeine Ziele der Örtlichen Raumordnung

(1) Das bestehende Landschaftsbild mit dem zusammenhängenden Netz von landschaftsraumtypischen Strukturelementen in der Gemeinde ist zu erhalten:
   I. Berücksichtigung einer potentiellen Gefährdungshinweise (Hangwasser, Überflutung, Bodenfeuchte etc.) im Zuge der zukünftigen Siedlungsentwicklung.
   II. Berücksichtigung des Erhalts der zusammenhängenden Freilandflächen vor allem bei Neubaulandfestlegungen und Sondernutzungen im Freiland.
(2) Die geschlossenen Waldflächen sind mit ihren Waldsäumen als klimatische Ausgleichsräume, Lebensräume für Flora und Fauna sowie kulturlandschaftsprägende Strukturelemente zu erhalten. Bei Widmungsveränderungen ist sicherzustellen, dass ein 10m breiter Randstreifen zum Wald von einer weiteren Bebauung freigehalten wird.
(3) Der Erhalt und der Schutz des Waldbestandes trägt zur örtlichen Bedachtnahme auf die Schutz- und Wohlfahrtsfunktion des Waldes in der gesamten Gemeinde bei.
(4) Die bestehenden Gewässer und Wasserflächen sollen grundsätzlich durch einen angemessenen Uferstreifen freigehalten werden. Sie dienen aber der Naherholung der Bevölkerung und tragen wesentliche zur Qualität des Wohnumfeldes und der Freizeitgestaltung bei.
(5) Teiche gehören im Waldviertel zur Kulturlandschaft und fungieren Identitätsstiftend für die Bevölkerung und Gäste. Das Gebiet um die bestehenden Teiche soll bedarfsgerecht als naturnaher Erholungsstandort genutzt werden können.
(6) Zukünftige Baulandausweisungen haben siedlungsnahe Grünelemente, wie z.B. vorhandene Streuobstwiesen, Baumreihen und Hecken, zu berücksichtigen.
(7) Erhalt sowie Weiterentwicklung und Schaffung linearer Gliederungselemente, wie z.B. Alleen und Ufergehölze. Schützenswerte Elemente des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes der Gemeinde sind zu erhalten.
(8) Gegenseitige nachteilige Beeinträchtigungen zwischen den unterschiedlichen Nutzungen sind zu vermeiden.
(9) Zur Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für den Erhalt der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe im Gemeindegebiet sind Pufferzonen zu unterschiedlichen Nutzungen ausgewiesenen (in Form von Grünbereichen oder Freihaltestreifen) wodurch Nutzungskonflikte vermieden werden.
(10) In der Land- und Forstwirtschaft soll der Bestand der langfristig lebensfähigen Betriebe gesichert werden, um eine Besiedelung und somit eine Erhaltung und Pflege der Kulturlandschaft aufrecht zu erhalten.
(11) Festlegungen zur Erhaltung von Hofstellen, Einzelstandorten, Weiler, Streulagen, u.a. in Siedlungsnähe sowie deren Aufnahme ins Bauland sollen geprüft werden. Für alle Gebäude im Gemeindegebiet, die als erhaltenswerte Gebäude im Grünland gewidmet sind und werden,

wird gemäß § 20 Abs. 2 Zi. 4 NÖ ROG 2014 die Summe der maximal zulässigen Grundrissflächen aller Nebengebäude auf bis zu 95 m² erhöht.

(12) Es sollen alle Maßnahmen getroffen werden um den natürlichen Reiz und die Ausgewogenheit der Natur- und Kulturlandschaft als die Grundlage eines Fremdenverkehrs in Richtung sanfter Tourismus zu erhalten und zu pflegen.

(13) Landwirtschaftliche Betriebsflächen, die von ihrer regionalen Bonität her geeignet sind, sind für die landwirtschaftliche Nutzung zu erhalten.

(14) Im Zuge der Siedlungsentwicklung der Gemeinde ist eine weitere Stärkung des Zentrums der Gemeinde zu fördern.

(15) Durch eine bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbaulandreserven ist der bestehende Bedarf, insbesondere für die weichenden Erben, zu erfüllen. Die Abwanderung soll soweit wie möglich verringert werden. Es soll vor allem im Hauptort der Marktgemeinde eine Bevölkerungszunahme angestrebt werden. In den weiteren, besser ausgestatteten Katastralgemeinden müsste eine gleichbleibende Bevölkerungszahl möglich sein.

(16) Die räumlichen Voraussetzungen für eine weitere Ansiedlung von umweltfreundlichen Klein- und Mittelbetrieben, insbesondere im gewerblichen Siedlungsschwerpunkt in Grafenschlage entlang der B 36, sind zu schaffen. Hierbei soll vor allem auf die Verarbeitung von Waldviertler Rohstoffen und Produkten bis zur letzten Veredelungsstufe geachtet werden.

(17) Es besteht bereits ein markiertes Wander- und Radwandernetz. Dieses soll noch ausgebaut und multifunktional als Freizeitwegenetz zur Verfügung stehen. Entlang dieser Wege soll die Möglichkeit von Rast- und Jausenstationen im Sinne von touristischen Nebeneinrichtungen, eventuell in Bauernhöfen mit eigenen Produkten, entstehen können.

(18) Mobilitätsmittel sollen für alle Bevölkerungsgruppen zugänglich sein, einschließlich älterer Menschen und Personen ohne eigenen Zugang zu einem Fahrzeug. Die Schaffung barrierefreier Verkehrsinfrastrukturen und die Bereitstellung von Mobilitätsdiensten für alle sind daher wichtige Aspekte und insbesondere in kleinregionaler Zusammenarbeit zu erfolgen.

(19) Die regionale Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden im Waldviertler Kernland ist entscheidend, um Ressourcen effizient zu nutzen, gemeinsame Probleme anzugehen und die Lebensqualität der Bürger zu verbessern. Die Widerstandsfähigkeit und Wettbewerbsfähigkeit für die gesamte Region werden dadurch gestärkt.

§ 4 MAßNAHMEN DER ÖRTLICHEN RAUMORDNUNG

(1) Siedlungsstruktur:

I. Hauptsiedlungsbereich: Der Hauptort Grafenschlag bildet den Hauptsiedlungsbereich und das Zentrum der Gemeinde. Hier werden vorrangig Siedlungsentwicklungen und infrastrukturelle Investitionen erfolgen.

II. Subzentren:
- Subzentren, die in direkter Erreichbarkeit des Hauptortes liegen, werden als sekundäre Entwicklungsräume ausgewiesen und bieten moderate Erweiterungspotentiale.

III. Orte mit Eigenentwicklung:
- Diese sollen in ihrer bestehenden Größe und wohnbaulichen Ausprägung abgesichert werden.
- Geringfügige Erweiterungen sind möglich, sofern sie dem ortseigenen Bedarf dienen.

IV. Orte mit Erhaltungsfunktion:
- Diese sollen in ihrer bestehenden Größe und wohnbaulichen Ausprägung ohne Widmungserweiterungen abgesichert werden.
- Die Entwicklung der Orte konzentriert sich auf die Nachnutzung bestehender Leerstände sowie Innenentwicklung.

V. Streulagen und Gebäude im Grünland:

- Teilräume der Gemeinde werden durch bauliche Einzelnutzungen geprägt, sie beinhalten Funktionen für Landwirtschaft, Freizeit-Naherholung, Wohnen, Wirtschaft, Tourismus. Sie tragen so auch zur Erhaltung der typischen Kulturlandschaft bei.
- Diese sollen in ihrer bestehenden Größe und für eine zeitangepasste Nachnutzung abgesichert werden.

(2) Funktionen der Ortschaften

Ort	Ortsfunktion	Potentiale und mögliche Maßnahmen
Grafenschlag	Hauptort, Zentrumsfunktion mit primärem Entwicklungspotential für Wohnen, Wirtschaft-Betriebe, gesellschaftliche Einrichtungen, Bildung, Freizeit und Tourismus	Erweiterung Wohnbauland und Mischbauland (Wohnen und Arbeiten) in angemessener Verdichtung entlang vorhandener Infrastrukturen verbunden mit Durchgrünungs- und Durchlüftungsachsen Stärkung der Wohnfunktion und den damit verbundenen Funktionen Entwicklungspotential für örtliche wohn- und tourismusverträgliche Betriebe Entwicklungspotential für betriebliche Schwerpunkträume auf örtlicher und regionaler Ebene Entwicklungspotential für zentrale Einrichtungen zur Daseinsgrundvorsorge Festlegungen zur Umsetzung von Freizeit- und Gemeinschaftseinrichtungen in Verbindung mit Förderung von Gastronomie und Tourismus Bauland-Agrargebiet, Bauland-Kerngebiet, Bauland-Sondergebiet, Bauland-Betriebsgebiet, bedarfsgerechte Grünlandwidmungen
Schafberg Kleinnondorf	Subzentrum mit Entwicklungspotential für Wohnen und agrarverwandten Betrieben	Zulassen von Nutzungsbereichen für Wohnen, Landwirtschaften sowie ähnlichen Betriebsstätten Zulassen von Nutzungen, die im Ausmaß und der Struktur der landwirtschaftlichen Tätigkeit ähnlich sind im Gebäudebestand, Gebäudeneubau und der siedlungsraumumgebenden Freiflächen Absicherung des Gebäudebestandes bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit

Ort	Ortsfunktion	Potentiale und mögliche Maßnahmen
		Nachnutzung der agrarischen Betriebsstätten für Wohnen und untergeordnete ortstypische betriebliche Tätigkeiten bedarfsgerechte Neuwidmung entlang vorhandener Infrastrukturen Bauland-Agrargebiet, bedarfsgerechte Grünlandwidmungen
Kleingöttfritz Kaltenbrunn	Ort mit Eigenentwicklung: untergeordnetem Erweiterungs- und Abrundungspotential für Wohnen, Landwirtschaften und gewerblich Wirtschaften	Absicherung des Gebäudebestandes bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit Standortsicherung für bestehende Gewerbebetriebe (Abrundung, Erweiterung) Zulassen von Nutzungen, die im Ausmaß und der Struktur der landwirtschaftlichen Tätigkeit ähnlich sind, im Gebäudebestand, Gebäudeneubau und der siedlungsraumumgebenden Freiflächen Nachnutzung der agrarischen Betriebsstätten für Wohnen und untergeordnete ortstypische betriebliche Tätigkeiten Untergeordnete bedarfsgerechte Neuwidmung entlang vorhandener Infrastrukturen Bauland-Agrargebiet, erhaltenswerte Gebäude im Grünland, bedarfsgerechte Grünlandwidmungen
Bromberg Langschlag Wielands	Ort (Weiler, Rotte) mit Erhaltungsfunktion für Wohnen und Agrar-Wirtschaft (Nachnutzung Leerstand und Innenentwicklung)	Absicherung des Gebäudebestandes bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit Nachnutzung der agrarischen Betriebsstätten für Wohnen und untergeordnete ortstypische betriebliche Tätigkeiten Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur, erhaltenswerte Gebäude im Grünland, bedarfsgerechte Grünlandwidmungen

(3) Baulandnutzung und Leerstandsmanagement:

I. Mobilisierung von Baulandreserven und Leerständen:

- Bereits erschlossene Baulandreserven und leerstehende Gebäude sind vorrangig zu nutzen.
- Die Gemeinde unterstützt durch gezielte Maßnahmen wie Vertragsraumordnung und Beratung.

II. Aktive Bodenpolitik:
- Die Gemeinde verfolgt eine aktive Bodenpolitik, um Lebensmittelpunkte zu schaffen.
- Dazu gehören unter anderem altersgerechtes Wohnen, wie Starter- und Seniorenwohnungen, die Zulassung innovativer Bau- und Wohnmodelle sowie die Nutzung von Leerstand.

III. Erweiterung von Bauland:
- Bedarfsorientierte Erweiterung von Wohn- und Mischbauland entlang bestehender Infrastrukturen ist zulässig.
- Die Widmungskategorien umfassen Bauland-Agrargebiet, Bauland-Kerngebiet, Bauland-Wohngebiet, Bauland-Sondergebiet, Bauland-Betriebsgebiet.

(4) Gewerbe und Wirtschaftsentwicklung:

I. Betriebsgebiete:
- In ausgewiesenen Betriebsgebieten sollen neue Betriebe angesiedelt werden, um Arbeitsplätze und Lehrstellen zu schaffen.
- Regionale und örtliche Betriebe erhalten bei der Entwicklung neuer Gewerbeflächen Vorrang.

II. Nachnutzung agrarischer Betriebsstätten:
- Bei Aufgabe agrarischer Betriebe soll die Nachnutzung für Wohnzwecke oder ortstypische betriebliche Tätigkeiten gefördert werden.
- Neue Nutzungen, die der bisherigen agrarischen Struktur in Ausmaß und Charakter ähnlich sind, sollen bewusst forciert und raumordnungsrechtlich abgesichert werden.

(5) Lebensraumqualität und Ortsgestaltung:

I. Ortskernbelebung:
- Der Marktplatz soll durch gestalterische und infrastrukturelle Maßnahmen attraktiver gestaltet werden, um den Ortskern nachhaltig zu beleben.

II. Freizeit und Erholung:
- Die bestehende Freizeitmeile beim ehemaligen Bahnhof soll erhalten und weiterentwickelt werden.
- Gleichzeitig wird der Ausbau natürlicher und öffentlicher Vernetzungen im Siedlungsraum angestrebt.

III. Naturräumliche Qualität:
- Sicherung von Naturraum, Klima, Ruhe und Landschaft stellt ein wesentliches Element der Lebensqualität für die Bevölkerung dar.
- Die Widmung waldfreier Bereiche, einschließlich Offenlandflächen, erfolgt unter Berücksichtigung einer Abstimmung zwischen landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Nutzung. In einem zeitlichen Intervall von fünf Jahren ist zu überprüfen, ob durch die Festlegung von Offenlandflächen die angestrebten Entwicklungsziele erreicht werden.

(6) Mobilität

I. Förderung alternativer Mobilitätsformen:
- Schwerpunkt auf Fußgänger- und Radverkehr, insbesondere zwischen den Orten Schafberg, Kaltenbrunn und Kleinnondorf in Richtung Grafenschlag
- Einsatz von E-Rollern und Fahrdiensten soll mittel- und langfristig eine Veränderung im Mobilitätsverhalten schaffen.
- Die Kooperation mit regionalen und überregionalen Institutionen sowie den Nachbargemeinden hat hier Vorrang.

II. Öffentlicher Verkehr:
- Es ist eine Zusammenarbeit mit kleinregionalen Partnern zur Schaffung bedarfsgerechter öffentlicher Verkehrsmittel anzustreben.

- Dafür wird die technische und wirtschaftliche Unterstützung durch übergeordnete Institutionen unbedingt erforderlich sein und maßgebliche Auswirkungen auf die Etablierung und Projektumsetzung haben.

III. Bewusstseinsbildung:
- Es sollen Initiativen gestartet werden, um die Bevölkerung für nachhaltiges Mobilitätsverhalten zu sensibilisieren.

(7) Förderung des Einsatzes erneuerbarer Energieformen: Die Gemeinde schafft örtlich Rahmenbedingungen zur Errichtung erneuerbarer Energieträger, auf dafür aus lokaler Betrachtungsweise geeigneten Flächen:
- auf Gebäudedächern
- im Nahbereich technogen anthropogen beanspruchter Räume (u.a. auch Materialgewinnungsstätten, Lagerplätze, …)
- im Nahbereich von Betriebs- und/oder intensiv genutzter sowie bebauter Agrarzonen

(8) Zum Zeitpunkt der konkreten Widmung im Flächenwidmungsplan sind die im Örtlichen Entwicklungskonzept definierten Widmungsvoraussetzungen im Sinne von Vermeidungs-, Verminderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen laut Umweltbericht einzuhalten. Diese lauten:

Potentialfläche laut ÖEK	Maßnahmen
GR 1a	• Festlegung und Errichtung eines Grüngürtels zur Siedlungseingrünung mit hohen, standortentsprechenden Gehölzen
	• Gemeinsames Entwässerungskonzept mit Bereich GR 8: Einfluss von Oberflächenwässern/ Retentionsmaßnahmen auf Eigengrund/ Einholen lokaler Erfahrungswerte hinsichtlich Verhalten der Oberflächenwässer während und nach einem Starkregenereignis
GR 1b	• Festlegung und Errichtung eines Grüngürtels zur Siedlungseingrünung mit hohen, standortentsprechenden Gehölzen
	• Gemeinsames Entwässerungskonzept mit Bereich GR 8: Einfluss von Oberflächenwässern/ Retentionsmaßnahmen auf Eigengrund/ Einholen lokaler Erfahrungswerte hinsichtlich Verhalten der Oberflächenwässer während und nach einem Starkregenereignis
GR 2	• Festlegung und Errichtung eines Grüngürtels zur Siedlungseingrünung mit hohen, standortentsprechenden Gehölzen
	• Umleitung des Fließweges an den Grundstücksrand verhindert nachteilige Auswirkungen
	• Retentionsmaßnahmen auf Eigengrund
	• Einholen lokaler Erfahrungswerte hinsichtlich Verhalten der Oberflächenwässer während und nach einem Starkregenereignis
GR 3	• Festlegung und Errichtung eines Grüngürtels zur Siedlungseingrünung mit hohen, standortentsprechenden Gehölzen
GR 4	• Retentionsmaßnahmen auf Eigengrund
	• Einholen lokaler Erfahrungswerte hinsichtlich Verhalten der Oberflächenwässer während und nach einem Starkregenereignis
GR 8	• Gemeinsames Entwässerungskonzept mit Bereich GR 1a und GR 1b: Einfluss von Oberflächenwässern/ Retentionsmaßnahmen auf Eigengrund/ Einholen lokaler Erfahrungswerte hinsichtlich Verhalten der Oberflächenwässer während und nach einem Starkregenereignis
SB 1	• Untersuchung der tatsächlichen Hangwasserfließwege
	• Retentionsmaßnahmen auf Eigengrund
	• Einholen lokaler Erfahrungswerte hinsichtlich Verhalten der Oberflächenwässer während und nach einem Starkregenereignis
KB 1	• Die Prüfung der Standfestigkeit des Baugrunds wird empfohlen

	• Retentionsmaßnahmen auf Eigengrund
	• Einholen lokaler Erfahrungswerte hinsichtlich Verhalten der Oberflächenwässer während und nach einem Starkregenereignis
KB 2	• Retentionsmaßnahmen auf Eigengrund
	• Einholen lokaler Erfahrungswerte hinsichtlich Verhalten der Oberflächenwässer während und nach einem Starkregenereignis
KN 1	• Die Prüfung der Standfestigkeit des Baugrunds wird empfohlen
	• Retentionsmaßnahmen auf Eigengrund
	• Errichtung einer öffentlichen Wasserversorgung (Genossenschaft, Gemeindewasserleitung)
	• Versetzen der Ortstafel
	• Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 Km/h ab dem Betriebsgebiet im Süden
KN 2	• Prüfung der genauen Lage des Randsaums zwischen Trocken- und Feuchtlage
	• Retentionsmaßnahmen auf Eigengrund
	• Errichtung einer öffentlichen Wasserversorgung (Genossenschaft, Gemeindewasserleitung)
	• Einholen lokaler Erfahrungswerte hinsichtlich Verhalten der Oberflächenwässer während und nach einem Starkregenereignis
	• Prüfung potentiellen Einflusses der Gefahren der angrenzenden braunen Zone des Gefahrenzonenplans
KN 3 V1	• Prüfung der tatsächlichen Feuchtigkeitsverteilung
	• Retentionsmaßnahmen auf Eigengrund
	• Festlegung und Errichtung eines Grüngürtels zur Siedlungseingrünung mit hohen, standortentsprechenden Gehölzen
	• Einholen lokaler Erfahrungswerte hinsichtlich Verhalten der Oberflächenwässer während und nach einem Starkregenereignis
KG 1	• Erstellen eines Entwässerungskonzeptes: geeignete Ableitung dieser Oberflächenwässer/ Retentionsmaßnahmen auf Eigengrund/ Einholen lokaler Erfahrungswerte hinsichtlich Verhalten der Oberflächenwässer während und nach einem Starkregenereignis
	• Versetzung der Ortstafel
	• Erlassung eines Teilbebauungsplans zur Freihaltung des vorderen Bauwichs von 10 Metern von Wohngebäuden
KG 3	• Prüfung der genauen Lage des Randsaums zwischen Trocken- und Feuchtlage
	• Prüfen der Standfestigkeit des Baugrunds
	• Retentionsmaßnahmen auf Eigengrund
	• Einholen lokaler Erfahrungswerte hinsichtlich Verhalten der Oberflächenwässer während und nach einem Starkregenereignis
BR 1	• Prüfen der Standfestigkeit des Baugrunds
	• Einholen eines Hydrogeologischen Gutachtens
	• Prüfen ob im Bereich des Grundstückes 682/3 eine Gerinneverrohrung besteht
	• Festlegung eines Grüngürtels zur Vermeidung von naturräumlichen Gefährdungen
	• Retentionsmaßnahmen auf Eigengrund
	• Einholen lokaler Erfahrungswerte hinsichtlich Rutschung/ Vernässung/ Verhalten der Oberflächenwässer während und nach einem Starkregenereignis
LA 2	• Festlegung eines Grüngürtels als Abstandsfläche zum Langschläger Bach
	• Errichtung einer öffentlichen Wasserversorgung (Genossenschaft, Gemeindewasserleitung)
	• Einholen lokaler Erfahrungswerte hinsichtlich Verhalten der Oberflächenwässer während und nach einem Starkregenereignis
	• Genauere Untersuchung der Retentionsmöglichkeiten
LA 4	• Festlegung und Errichtung eines Grüngürtels zur Siedlungseingrünung mit hohen, standortentsprechenden Gehölzen
	• Errichtung einer öffentlichen Wasserversorgung (Genossenschaft, Gemeindewasserleitung)

	• Festlegung eines Grüngürtels zum Erhalt der Böschung zur Vermeidung von Gefährdungspotentialen (gelber Hinweis auf Rutschprozesse)
WI 1	• Prüfen der Standfestigkeit des Baugrunds
	• Errichtung einer öffentlichen Wasserversorgung (Genossenschaft, Gemeindewasserleitung)
	• Festlegung eines Grüngürtels zum Erhalt des Grabens
	• Retentionsmaßnahmen auf Eigengrund
	• Einholen lokaler Erfahrungswerte hinsichtlich Verhalten der Oberflächenwässer während und nach einem Starkregenereignis

§ 5 Rechtswirksamkeit

Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die Niederösterreichische Landesregierung und nach ihrer darauf folgenden Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

3 Erläuterungen – Örtliches Entwicklungskonzept

Die Ergebnisse des Prozesses sowie fachlicher Input seitens des Raumplanungsbüros wurde in eine SWOT-Analyse gegossen. Damit konnte eine Positionsbestimmung der Gemeinde durchgeführt und eine Grundlage für die Strategieentwicklung geschaffen werden.

Als wichtiger Schritt zwischen SWOT und Entwicklungskonzept dienen die Teilkonzepte, welche detaillierte Grundlagen und Entwicklungsperspektiven zu den Themen Siedlung, Infrastruktur und Verkehr, Betriebsstätten, Landschaft sowie Energie und Klima planlich und textlich aufzeigen.

Die Synergie von Bürgerbeteiligung, SWOT-Analyse, Teilkonzepten ergibt das örtliche Entwicklungskonzept. Zu diesem zählen allgemeine Leitziele, weitere Zielsetzungen und planliche Festlegungen.

Die Ausarbeitung des vorliegenden Erläuterungsberichts zum Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Grafenschlag erfolgt unter Berücksichtigung der bereits durchgeführten strategischen Umweltprüfung gemäß den Vorgaben des Niederösterreichischen Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014) in der geltenden Fassung.

Dem Erläuterungsbericht liegt der im Zuge des Planerstellungsverfahrens erarbeitete Umweltbericht inhaltlich und zeitlich vorgelagert zugrunde. Die im Umweltbericht enthaltenen Ergebnisse, Bewertungen und fachlichen Einschätzungen zur Raumverträglichkeit der geplanten Festlegungen sowie zu den relevanten Umweltbelangen und Rahmenbedingungen bilden somit eine wesentliche Grundlage für den Erläuterungsbericht.

Sämtliche im Umweltbericht dargestellten Inhalte, insbesondere die Prüfung der Auswirkungen auf Umwelt, Naturhaushalt, Siedlungsstruktur, Freiraum, Infrastruktur und sonstige raumrelevante Schutzgüter, gelten auch für den Erläuterungsbericht und werden darin nicht nochmals im Detail wiederholt. Stattdessen wird im Erläuterungsbericht auf die im Umweltbericht getroffenen Aussagen und Empfehlungen verwiesen.

Die im Umweltbericht abgeleiteten Rahmenbedingungen und Vorgaben hinsichtlich einer umweltverträglichen Raumentwicklung wurden im Zuge der Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes berücksichtigt und sind in die Ausgestaltung der im Konzept vorgesehenen Festlegungen eingeflossen. Die raumordnerische Verträglichkeit der geplanten Entwicklungsmaßnahmen wird aus den im Umweltbericht dokumentierten Ergebnissen abgeleitet.

Der Erläuterungsbericht baut inhaltlich auf diesen umweltbezogenen Grundlagen auf und verfolgt das Ziel, die fachlichen und planerischen Überlegungen sowie die Herleitung der im Örtlichen Entwicklungskonzept enthaltenen Zielsetzungen, Maßnahmen und Festlegungen transparent darzulegen.

3.1 Konkrete gesetzliche Rahmenbedingungen

Gemäß § 14 Abs. 2 NÖ ROG 2014 sind bei der Ausarbeitung des örtlichen Entwicklungskonzeptes Planungsrichtlinien einzuhalten. Diese werden folglich zusammengefasst.

1. Innenentwicklung vor Außenentwicklung, möglichst effiziente Nutzung der Infrastruktur.
2. Die Erstwidmung von Bauland und Verkehrsflächen ist nur entsprechend eines

dokumentierten Bedarfs zulässig. Zuerst Berücksichtigung von Widmungsreserven.

3. Bei der Widmung von Bauland sind geeignete Maßnahmen zur Baulandmobilisierung anzuwenden.
4. Der Sicherstellung von für die land- und forstwirtschaftliche Produktion wertvollen Flächen ist bei der Entwicklung besondere Priorität einzuräumen.
5. Bei allen Widmungsmaßnahmen sind deren Verkehrsauswirkungen abzuschätzen und es ist auf eine funktionsgerechte Anbindung an die bestehenden Verkehrsstrukturen zu achten. Bei der Verkehrsanbindung müssen folgende Aspekte bedacht werden:
    - Erhöhung Anteil Umweltverbund am Verkehrsaufkommen, unter Berücksichtigung der regionalen und lokalen Gegebenheiten
    - Größtmögliche Vorsorge für die Verkehrssicherheit
    - Keine Beeinträchtigung übergeordneter Verkehrsfunktionen von Landesstraßen
    - Keine unzumutbaren Störungen für andere Nutzungen
    - Keine wesentliche Beeinträchtigung der vorhandenen Verkehrsqualität. Erforderlichenfalls ist die Anzahl der zulässigen Fahrten zu begrenzen.
6. Sicherstellung Anschluss Bauland (Ausnahme Bauland-Sondergebiet) an öffentliche Verkehrsfläche.
7. Sicherstellung ordnungsgemäße Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.
8. Wohnbauland ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der Siedlungsstruktur sowie der Ziele der Raumordnungsgesetzes an bestehendes Siedlungsgebiet so anzuschließen, dass geschlossene und wirtschaftlich erschließbare Ortsbereiche entstehen, bzw. bestehende Siedlungsstrukturen in ihrer Wirtschaftlichkeit verbessert werden.
9. Ermittlung erforderlichen Ausmaßes an grüner Infrastruktur zum Zwecke der Klimawandelanpassung, Naherholung und des Hangwasserabflussmanagements.
10. Vermeidung von wechselseitigen Störungen von Widmungsarten.
    - Vorrangig sind ausreichende Abstände zwischen konfliktträchtigen Nutzungen sicherzustellen
    - Falls Einhaltung von Abständen nicht möglich ist, sind geeignete in ihrer Wirksamkeit gleichwertige Maßnahmen zur Abschirmung sicherzustellen
    - Sofern auf Grund bestehender Nutzungsstrukturen auch abschirmende Maßnahmen nicht möglich sind, müssen Nutzungskonflikte durch konkrete Maßnahmen (Festlegungen im Bebauungsplan, Verträge, Widmungszusätze) unterbunden werden.
11. Unbeschadet der Bestimmungen aus Z 10, ist zwischen Betriebsbauland und Wohnbauland bzw. Bauland-Sondergebiet mit besonderem Schutzbedürfnis und Erholungsgebieten ein angemessener Abstand einzuhalten.
12. Standorte von bestehenden Betrieben sind in Abstimmung mit den umgebenen Siedlungsstrukturen und deren Anforderungen zu sichern. Bei Nachnutzungen Bedacht auf Altlasten.
13. Einhaltung eines angemessenen Sicherheitsabstandes von Betrieben im Sinne des Art. 3 Z 1 der Richtlinie 2012/18/EU (§ 54) einerseits und Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, Erholungsgebieten und – soweit möglich – Hauptverkehrswegen andererseits.

14. Bei der Festlegung von Widmungsarten sind die Auswirkungen auf strukturelle und kulturelle Gegebenheiten, das Orts- und Landschaftsbild sowie den Artenschutz abzuschätzen, in die Entscheidung einzubeziehen und im Falle von maßgeblichen Auswirkungen ausgleichende Maßnahmen zu prüfen.

15. Bei der Festlegung der Widmungsarten außerhalb von Ortsbereichen ist die zusammenhängende landwirtschaftliche Flur in günstigem Zuschnitt zu erhalten und die Vernetzung wertvoller Grünlandbereiche und Biotope sicherzustellen. Unter Berücksichtigung der vorrangigen Weiterentwicklung bestehender Standorte dürfen Bauland- und Grünlandwidmungsarten mit landwirtschaftsfremden Nutzungsmöglichkeiten (Grünland-Lagerplatz, Grünland-Sportstätte u. dgl.) nur dann außerhalb von Ortsbereichen festgelegt werden, wenn:

    - die angestrebte Nutzung aus funktionalen Gründen oder auf Grund der Auswirkungen nicht innerhalb oder im Anschluss an einen Ortsbereich angeordnet werden kann oder
    - die angestrebte Nutzung an bestimmte Standortvoraussetzungen gebunden ist oder durch ein überörtliches Raumordnungsprogramm vorgesehen ist.

16. Kleinstsiedlungen können trotz mangelnder infrastruktureller Ausstattung als Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen festgelegt werden. Dabei soll unter Bedachtnahme auf ihre Bedeutung und Charakteristik die Schließung innerer Baulücken sowie die sinnvolle Abrundung nach außen erreicht werden.

17. Beachtung Lärm-Emissionen und -Immission bei der Ansiedlung lärmsensibler Widmungsarten

18. Die Siedlungsentwicklung einer Gemeinde ist in ihrer Gesamtheit so auszurichten, dass sie zum überwiegenden Anteil in jenen Siedlungsteilen erfolgt, welche in der jeweiligen Gemeinde über die beste Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge verfügen.

19. Abschätzung Auswirkungen auf die Menge der anwesenden Bevölkerung (einschließlich Arbeitsbevölkerung, Gäste, Nebenwohnsitze u. dgl.) bei Widmungsmaßnahmen. Auch Berücksichtigung bei möglichen Innenverdichtungen und Nachnutzungen. Für Widmungsmaßnahmen, die dazu führen, dass der gesamte Bevölkerungszuwachs ein Ausmaß von 2,5 % pro Jahr übersteigt, ist die Sozialverträglichkeit explizit darzulegen.

20. Sofern ein örtliches Entwicklungskonzept nichts anderes bestimmt, ist bei der Erstwidmung und der Änderung der Widmungsart des Baulandes ab einer Fläche von einem Hektar unter Berücksichtigung der Umgebung sowie der angestrebten Widmung zu prüfen, mit welchen Maßnahmen eine künftige Bebauung in der Form sichergestellt werden kann, dass sie optimal den Anforderungen der Klimawandelanpassung, der Naherholung, der Grünraumvernetzung und dem Oberflächenwassermanagement entspricht. Die gewählten Maßnahmen sind in geeigneter Form sicherzustellen.

Mit dem nunmehrigen Verfahren wird das Örtliche Entwicklungskonzept flächendeckend für die Gemeinde neu erlassen und in das Plandokument Örtliches Raumordnungsprogramm integriert und rechtlich verankert.

Generell wird festgehalten, dass der Gedanke der Umweltverträglichkeit und Nachhaltigkeit grundlegend in die Erarbeitung aller Bereiche des Entwicklungskonzeptes prozessbegleitend eingeflossen ist und somit insgesamt eine Verbesserung der Auswirkungen auf die Umwelt, im Vergleich zu Entwicklungen aus der Vergangenheit zu erwarten ist.

Die im folgenden Abschnitt formulierten Zielsetzungen gehen einerseits auf die Ergebnisse der Ist-Zustands-Analyse zurück, stellen aber andererseits ein klares politisches Statement für die Zukunft der Gemeinde Grafenschlag dar.

3.2 Leitbild, Leitziele und Planungsziele

Im Kapitel Leitbild wird dargelegt, wie sich die Entscheidungsträger*innen die Entwicklung ihrer Gemeinde in den nächsten Jahren grundsätzlich vorstellen. Diese elementaren Fragen halfen bereits vor der Analyse der Grundlagen, sich auf jene Bereiche zu konzentrieren, die für die Entwicklung der Gemeinde relevant sind.

„Gemeinsam natürlich leben und unbeschwert genießen“

Grafenschlag - Unser Weg in die gemeinsame nachhaltige vielfältige Zukunft

Die Marktgemeinde Grafenschlag setzt sich für eine zukunftsorientierte, lebenswerte und naturnahe Entwicklung ihres Lebensraumes ein. Gemeinsames Ziel ist es, die natürlichen, kulturellen und wirtschaftlichen Qualitäten der Gemeinde im Sinne der Nachhaltigkeit zu sichern und gleichzeitig Raum für maßvolle Weiterentwicklung und neue Perspektiven zu schaffen. Im Zentrum steht der Erhalt des charakteristischen Landschaftsbildes mit seinen vielfältigen, strukturgebenden Elementen – von weiten Freilandflächen, geschlossenen Wäldern und Waldrändern bis hin zu traditionellen Teichen, Streuobstwiesen, Alleen und Hecken. Diese Elemente prägen nicht nur die Identität der Gemeinde, sondern bilden auch das Rückgrat für Biodiversität, Klimaschutz und Lebensqualität.

Wälder bleiben als zusammenhängende Naturräume erhalten – sie erfüllen wertvolle Funktionen als Klimapuffer, Lebensraum für Flora und Fauna sowie als ruhige Rückzugsorte. Ihre Schutz- und Wohlfahrtswirkungen sind besonders wichtig. Künftige Bebauungen werden mit dem nötigen Abstand zum Wald geplant, um diesen Raum auch langfristig zu bewahren. Gewässer – von Bachläufen bis hin zu den für das Waldviertel typischen Teichen – werden als Erholungs- und Naturräume gestärkt. Uferzonen sollen freigehalten, naturnah gepflegt und als wertvolle Orte für Bevölkerung und Gäste gestaltet werden. Die Teiche verstehen sich als identitätsstiftende Kulturlandschaft, deren Nutzung mit Achtsamkeit weiterentwickelt werden soll.

Siedlungsentwicklung folgt dem Prinzip der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Grafenschlag als Hauptort bildet das Zentrum für Wohnen, Versorgung und öffentliche Infrastruktur. Subzentren mit guter Anbindung werden behutsam weiterentwickelt, während kleinere Ortsteile in ihrer Struktur bewahrt und durch gezielte Nachnutzung gestärkt werden. So wird die Vielfalt unserer Ortsbilder und fördern lebendige dörfliche Gemeinschaften gesichert. Bauflächenpolitik orientiert sich am realen Bedarf. Neue Wohnbauflächen sollen vor allem im Hauptort entstehen und insbesondere für weichende Erben zur Verfügung stehen. Die Abwanderung wird so aktiv reduziert, der soziale Zusammenhalt gestärkt. Gleichzeitig wird durch die Erhaltung und Nachnutzung von Hofstellen, Weilerstrukturen und Streulagen im Grünland die Pflege der Kulturlandschaft und ein attraktives Lebensumfeld gefördert.

Landwirtschaft bleibt ein tragendes Element des Gemeindelebens. Um die langfristige Bewirtschaftung sicherzustellen, werden landwirtschaftlich hochwertige Flächen für die Produktion erhalten und Pufferzonen zu anderen Nutzungen gesetzt, um Nutzungskonflikte zu vermeiden. Ziel ist es, bestehende land- und forstwirtschaftliche Betriebe in ihrer Existenz zu sichern und jungen Menschen Perspektiven im ländlichen Raum zu bieten.

Wirtschaft soll ökologisch und regional verankert bleiben. Geeignete Flächen für kleine und mittlere Betriebe, insbesondere im gewerblichen Schwerpunkt werden entlang der B36 geschaffen. Besondere Bedeutung kommt der Verarbeitung von Waldviertler Rohstoffen bis zur letzten Veredelungsstufe zu – als Chance für Wertschöpfung, Arbeitsplätze und regionale Identität. Tourismus folgt dem Leitbild eines sanften, naturverbundenen Erlebens. Das bestehende Wander- und Radwegenetz wird erweitert und durch kulinarische und kulturelle Angebote – etwa in Kooperation mit der Landwirtschaft – ergänzt. Naturnahe Freizeitangebote sollen generationenübergreifend wirken und zum Verweilen und Genießen einladen.

Mobilität wird inklusiv gedacht. Barrierefreie Infrastrukturen und kleinregionale Mobilitätsangebote sollen sicherstellen, dass alle Menschen – auch ohne eigenes Fahrzeug – mobil bleiben. Eine enge Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden im Waldviertler Kernland unterstützt diese Ziele und macht die Region insgesamt widerstandsfähiger und lebenswerter.

Teil der Strategieentwicklung ist die Formulierung von Zielen. Diese **Planungsziele** dienen zur Definition der Vorgaben für die weitere Entwicklung der Gemeinde hinsichtlich des Handlungsspielraums in der örtlichen Raumplanung.

Erhaltung und ggf. Intensivierung der Gemeinde in ihrer Funktion als Lebens-, Wohn- und Wirtschaftsstandort

Die bestehenden Funktionen der Ortschaften sollen für ein zeitgemäßes Leben in erster Linie beibehalten und dem örtlichen Bedarf entsprechend, gestärkt werden.

Ort	**Ortsfunktion**					
	Zentrum	Bildung	Wohnen	Wirtschaft inkl. Tourismus	Agrar. Wirtschaft	Freizeit/ Erholung
Grafenschlag						
Schafberg, Kleinnondorf						
Kleingöttfritz, Kaltenbrunn						
Bromberg, Langschlag, Wielands						

Primärfunkt.	Sekundärfunkt.	Tertiärfunkt.	Quartärfkt.	Keine Funktion

Abbildung 1: Bestehende und angestrebte Funktionen der Ortschaften

Attraktiver Wohnstandort im Grünen: Maßvolle Siedlungsentwicklung und Bebauung hinzu ansprechenden Landwohnort mit umfassender infrastruktureller Ausstattung

Maßvolle Siedlungsentwicklung und Bebauung in Richtung attraktiver Landwohnort mit einer umfassenden infrastrukturellen Ausstattung.

Die Erhaltung und Schaffung von Grünräumen rund um und in den Siedlungsräumen wird priorisiert und aktiv gefördert, wodurch der Erholungswert der Ortsräume und das Mikroklima verbessert und sichergestellt werden.

Wohn- und Lebensraum soll bedarfsgerecht und in Abstimmung mit den bestehenden Infrastrukturen für alle Bevölkerungsgruppen gestaltet werden. Räumliche Entwicklungen sind primär entlang bestehender Infrastrukturen zu forcieren, diese zu erhalten und qualitativ auszubauen. Die Siedlungsräume sollen kompakt gehalten und im Sinne einer integrativen, angemessen dichten Bebauung entwickelt werden. Qualitativ hochwertige Siedlungsbereiche sollen durch Erreichbarkeiten im Umweltverbund sowie Maßnahmen der Klimawandelanpassung gestaltet werden.

Neben der Schaffung gänzlich neuer Siedlungsräume wird ein Fokus auf die Innenentwicklung und Mobilisierung der Baulandreserven/Leerstände gelegt.

Räumlich betrachtet soll die Siedlungsentwicklung primär im Hauptort **Grafenschlag** umgesetzt werden. In den infrastrukturell erschlossenen Ortschaften in unmittelbarer Nähe zum Hauptort (Schafberg, Kaltenbrunn, Kleinnondorf und Kleingöttfritz) soll nachgereiht eine Erweiterung in Betracht gezogen werden können. Die Ortschaften Bromberg, Langschlag und Wielands erhalten Entwicklungsmöglichkeiten die vorrangig dem ortseigenen Bedarf gelten.

Die Streulagen sollen abgesichert werden.

Schaffung von Arbeitsplätzen in der näheren Umgebung

Die Schaffung von Arbeitsplätzen soll durch die Erhöhung des Entwicklungspotentials für örtliche Betriebe erreicht werden. Einerseits sollen die Möglichkeiten geschaffen werden, dass Klein- und Kleinstbetriebe in Verbindung mit Wohnstandorten abgesichert werden. Andererseits soll das bestehende Betriebsgebiet in Grafenschlag weiter ausgebaut werden. Die historisch gewachsenen Standorte zur Holzverarbeitung sollen in ihrem Bestand abgesichert werden. Zusätzlich soll in diesen Bereichen ausreichend Raum für weitere Betriebsstätten geschaffen werden, die regional und überregional zur Diversifizierung dieses Produktes beitragen.

Erhaltung des Natur- und Kulturraumes in seiner differenzierten Eigenart als Landwirtschaftsraum, zur Naherholung und als landschaftsökologischer Ausgleichsraum

Die nachhaltige Nutzung der Land- und Forstwirtschaft wird als wesentlicher Bestandteil der Kulturlandschaft erhalten und weiterentwickelt. Die ökologische Vielfalt und das Mikroklima werden durch gezielte Maßnahmen, wie die Erhaltung von Grünräumen, die Sicherstellung naturräumlicher Gefährdungsbereiche und die Pflege wertvoller Landschaftselemente, aktiv geschützt. Die Gewässer der Region und deren Ufervegetation bleiben als ökologische Lebensräume erhalten und werden in ihrer Funktion als Erholungsgebiete weiterentwickelt.

4 Örtliches Entwicklungskonzept

Nachfolgend werden die sachbezogenen Planungsfestlegungen aus den Fachkonzepten erläutert, die ihren Niederschlag im Örtlichen Entwicklungskonzept finden. Dem vorweg steht eine Darlegung der Ergebnisse der SWOT-Analyse und die daraus abgeleiteten, allgemeinen Zielsetzungen.

SWOT	Ziele
STÄRKE (Strengths)	…….
SCHWÄCHE (Weaknesses)	
CHANCEN (Opportunities)	
RISKEN (Threats)	

Daraus abgeleitet werden die konkreten fachlichen und räumlichen Entwicklungsziele und Festlegungen dokumentiert.

Während des Ausarbeitungs- und Beteiligungsprozesses wurden in den Arbeitsgruppen unterschiedliche Varianten zu zentralen Entwicklungsfragen und konkreten Standortentscheidungen vorgeschlagen, diskutiert und teilweise verworfen. Dies umfasste grundlegende Fragestellungen wie die angestrebte Bevölkerungsentwicklung und den Umgang mit Photovoltaik-Freiflächenanlagen sowie konkrete Planungsfragen, etwa das Ausmaß der jeweiligen Siedlungserweiterungsbereiche.

Nach der Erstellung und fachplanerischen sowie örtlichen Bewertung der Grundlagendaten begann der Prozess der gemeinsamen Erarbeitung der Entwicklungsziele und der grob definierten Maßnahmen. Diese wurden sowohl inhaltlich als auch geografisch konkretisiert. Parallel dazu fand eine partizipative Betrachtung und Einschätzung der Machbarkeit statt. Die diversen Planungsvarianten, der Variantenvergleich und die Variantenentscheidung sind im Umweltbericht, der einen wichtigen Bestandteil der Verfahrensunterlagen bildet, dokumentiert. Schrittweise wurde dieser Prozess um die umweltstrategische Bewertung (Umweltbericht) ergänzt, welche ökologische, soziale und räumliche Aspekte integriert.

Im vorliegenden Bericht werden ausschließlich die Inhalte dargestellt, die nach Abschluss der umweltstrategischen Bewertung, unter Berücksichtigung der partizipativen Ergebnisse, keine negativen Auswirkungen auf den Umweltzustand aufweisen.

Diese Inhalte werden somit als raum- und sozialverträglich eingestuft und bilden die Grundlage für das Entwicklungskonzept.

Jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen, sind tabellarisch bei den jeweiligen Festlegungen angeführt.

Zum Beispiel:

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der **geschützten Arten** lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf das **Natura 2000 FFH-Gebiet …**
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf das **Natura 2000 Vogelschutzgebiet …**
	Überprüfung	Untersuchung der Gefährdung durch **Altlasten**
	Überprüfung	Untersuchung der Gefährdung durch **Hangwasser**
	Potential	Potential zur Schaffung von **Treffpunkt**
	Potential	Potential zur Errichtung von **Reihenhäusern**
	Potential	Potential zur Errichtung von **Doppelhaushälften**
	Potential	Potential zur Schaffung von **verdichteter Mischnutzung**
Berücksichtigung Umweltbericht		
• Erlassung eines Teilbebauungsplans mit Maßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes • Maßnahmen zur schadlosen Hangwasserableitung wie Ableitung in den Regenwasserkanal oder Versickerung;		

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

In der prozessbegleitenden umweltstrategischen Betrachtung wurden laufend Aspekte herausgefunden, die im Sinne von Vermeidungs-Minderungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen bei der konkreten Zielumsetzung erfüllt werden müssen. Diese verpflichtenden Maßnahmen sind im entsprechenden Plan beschrieben. In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist jedoch dem Umweltbericht zu entnehmen.

Das Entwicklungskonzept ist eine Zusammenschau der einzelnen Fachkonzepte, welche in den nachfolgenden Kapiteln näher beschrieben sind.

4.1 Siedlungskonzept

Das Siedlungskonzept behandelt folgende Aspekte:

- Siedlungsbereich/Gewidmetes Bauland
- Gebäudebestand
- Baulandreserven und Leerstand
- Denkmalschutz

- Konkrete Erweiterungsflächen für Siedlungsentwicklung (Erweiterung, Abrundung, Hintaus)
- Konkrete Erweiterungsflächen sowie Erweiterungsachse für betriebliche Nutzungen
- Neue Verkehrsachsen
- Zielvorstellungen der sozialen Infrastruktur
- Zielvorstellungen von Natur-/Grünraum
- Funktionen der Ortschaften
- Beschreibung von Zielfestlegungen

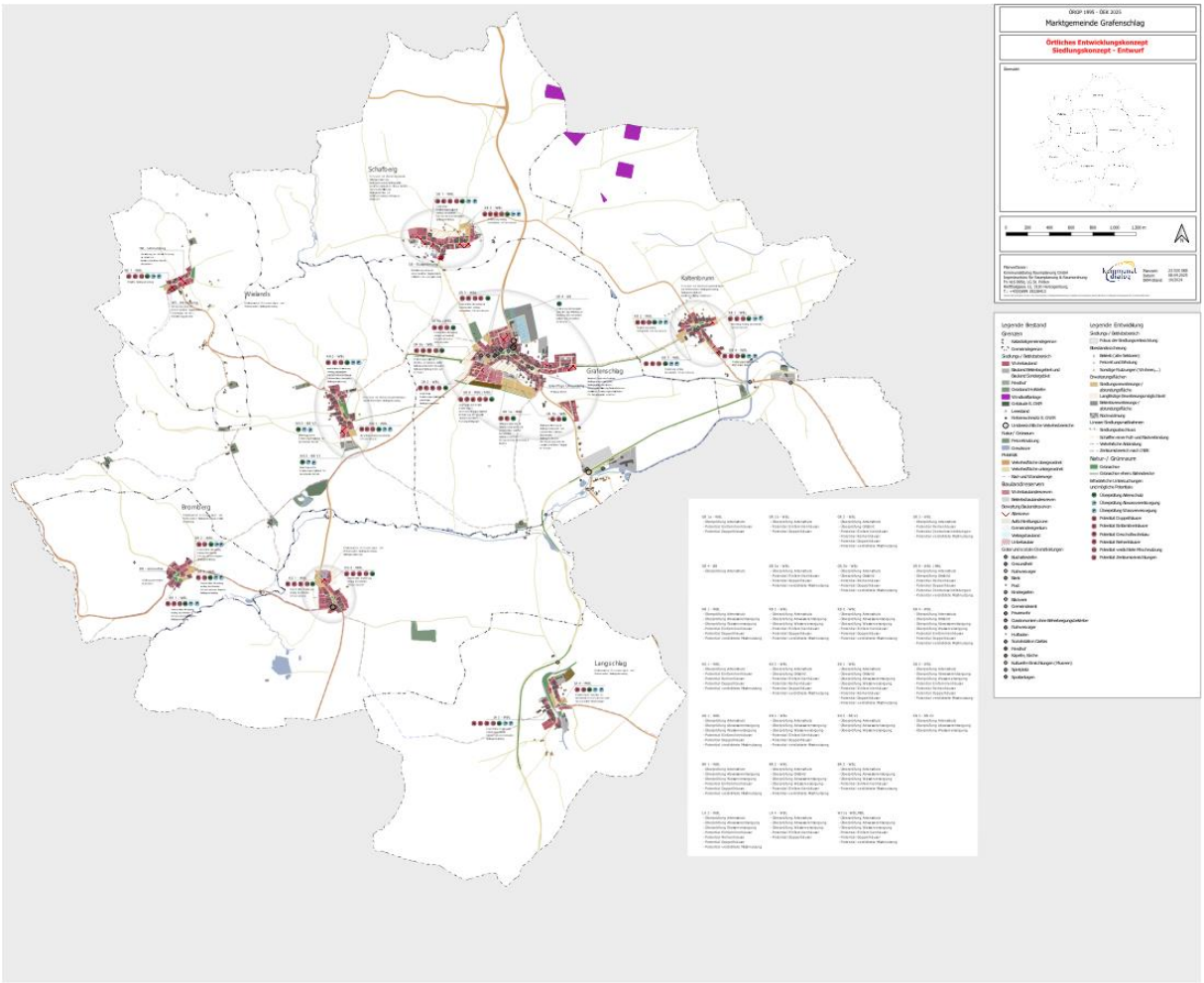


Abbildung 2: Entwurf des Siedlungskonzeptes

Die Siedlungsentwicklung wird hauptsächlich in bereits infrastrukturell ausgestatteten Bereichen, überwiegend im Gemeindehauptort zur Erreichung eines kompakten Siedlungskörpers stattfinden. Dabei werden neben Leitbild/Leitziel auch die Ergebnisse aus der SWOT-Analyse berücksichtigt.

4.1.1 Aus dem Siedlungskonzept abgeleitete Entwicklungsfestlegungen

Nachfolgend werden die Planungsfestlegungen im Entwicklungskonzept erläutert; dem vorweg steht eine Darlegung der Ergebnisse der SWOT-Analyse und der daraus abgeleiteten, allgemeinen Zielsetzungen.

Einarbeitung SWOT-Analyse in die Zielentwicklung

<table>
<tr><th>SWOT</th><th>Ziele</th></tr>
<tr><td>• Abschwächung des Bevölkerungsrückgangs
• B36 durchquert Siedlungsraum
• Eindeutig ausgebildeter Hauptort
• Freizeitangebot LJ- Beachvolleyball-Platz
• Geringer Leerstand in den Ortschaften
• Kompaktes verkehrsgünstiges Betriebsgebiet
• Niedrige Immobilienpreise
• Persönliche Verbundenheiten, Gesellschaft
• Reges Vereinsleben
• Sehr gute Grundversorgung
• Starke stabile Wirtschaft
• Viele Agrarbetriebe= mind. 1 Arbeitsplatz vor Ort</td><td rowspan="3">Zum Erhalt und der Steigerung der Lebensqualität für die Ortsbevölkerung dienen die Sicherung der Daseinsvorsorge, Sicherung der Mobilität, Unterstützung der regionalen Wirtschaft und das Reduzieren der Abwanderung.

Die Örtliche Raumplanung folgt einer nachhaltigen Entwicklung, die die Bedürfnisse der heutigen Generation erfüllt, ohne die Möglichkeiten zukünftiger Generationen zu gefährden.

Durch die Schaffung attraktiver Arbeits- und Wohnmöglichkeiten können neue Einwohner angezogen werden.

Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensqualität wie die Schaffung von Grünflächen, Erhaltung der Umwelt, Förderung von Kultur- und Freizeitaktivitäten sowie die Schaffung eines sicheren und naturnahen Umfelds tragen dazu bei, die Attraktivität der Gemeinde zu steigern.

Unterstützung von generationen-übergreifenden Wohn- und Lebensformen zur Schaffung von lebenslang nutzbaren Siedlungsräumen. Vorausschauende Versorgungseinrichtungen für die alternde Bevölkerung.

Die Entwicklung und Bebauung der Siedlungen werden durch die Nach- und Umnutzung von leerstehenden Objekten und Reserveflächen, die Verdichtung und Umgestaltung bestehender Gebäudevolumina sowie die Neuwidmung entlang vorhandener Infrastrukturen vorangetrieben.</td></tr>
<tr><td>• B36 durchquert Siedlungsraum
• Langzeittrend Bevölkerungsrückgang
• Leerstand im Hauptort
• lineare Ausdehnung der Orte
• Sanierungsbedürftige Gebäudebestände
• Wenig Kinder - Überalterungstendenz</td></tr>
<tr><td>• Digitalisierung und Homeoffice
• Hitzeflüchtige / Stadtflucht - Erhalt der Infrastruktur (Wohnen und Tourismus)
• Kompakte Siedlungsentwicklung
• Natur-bezogener Tourismus-Minimalismus</td></tr>
</table>

• Produktveredelung + neue Anbauformen > Klimaveränderungen • Selbstversorger	Neugewidmete Baulandflächen dienen der Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung, die im Hauptwohnsitz ihren Lebensmittelpunkt in Grafenschlag gründen. Dies soll durch entsprechende Widmungsverträge sichergestellt werden. Baulandmodelle zur Schaffung von verfügbaren und leistungsfähigen Baugrundstücken sowie zielgerichteter (sozialer Wohnbau), um für (ortsansässige) Familien günstigen Wohnraum bereitstellen zu können, sollen ortsangepasst umgesetzt werden. Im Hauptort Grafenschlag liegt der Fokus auf der Konzentration von Wohn- und Gewerbegebieten für örtliche Betriebe zur Förderung der Siedlungsentwicklung und Sicherstellung der Grundversorgung. Hier wird eine Zunahme der Bevölkerungszahl angestrebt. Die Erhaltung der dezentralen Ortschaften und kleinsten Ortsstrukturen sollen Wohn - und Lebensraum für die örtliche Bevölkerung sichern. Dies trägt dazu bei, landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Betriebe zu erhalten und die ehrenamtliche Tätigkeit zur Unterstützung der Gemeinschaft zu fördern. Hier ist zumindest eine gleichbleibende Bevölkerungszahl anzustreben. Für die Streulagenstandorte sollen Möglichkeiten für eine attraktive zeitgemäße Wohnraumnutzung sowie für eine innovative kleingewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung geschaffen werden. Festlegungen zur Erhaltung von Hofstellen, Einzelstandorten, Weiler, Streulagen, u.a. in Siedlungsnähe sowie deren Aufnahme ins Bauland sollen geprüft werden. Für alle Gebäude im Gemeindegebiet, die als erhaltenswerte Gebäude im Grünland gewidmet sind und werden, wird gemäß § 20 Abs. 2 Zi. 4 NÖ ROG 2014 die Summe der maximal zulässigen Grundrissflächen aller Nebengebäude auf bis zu 95 m² erhöht.
• Abwanderung in Ballungsräume • Entwicklung zur reinen „Schlaf-Wohngemeinde“ • Hitzeflüchtige / Stadtflucht – Gefahr von Zweitwohnsitzern • Mangelnde Mobilisierung Baulandreserven/Leerstände • Sinkende Haushaltsgröße bei ansteigender Wohnungsgröße • Tourismus ohne wirtschaftliche Auswirkungen • Wirtschaftl./ Agrar. Strukturwandel	

Um die angestrebte Bevölkerungszahl in Abstimmung mit den gesetzten Zielen zu erreichen, werden Bereiche für die Siedlungsentwicklung festgelegt.

Im partizipativen Entwicklungsprozess ist die Ermittlung des zukünftigen Bedarfs an Wohn- und Nutzflächen ein zentraler Bestandteil. Obwohl der tatsächliche Wohnraumbedarf nur grob prognostiziert werden kann, wurden im Grundlagenbericht erste Einschätzungen getroffen. Auf Basis vergangener Entwicklungen und aktueller Haushaltsprognosen sowie der von der Gemeinde gesetzten Zielsetzung wird bis zum Jahr 2040 ein Bedarf von 6,42 Hektar neu zu widmendem Bauland erwartet.

Dieses Konzept stellt sicher, dass die Gemeinde sich nachhaltig und zukunftsorientiert entwickelt, ohne dabei den Bezug zur regionalen Identität und den spezifischen Bedürfnissen ihrer Bevölkerung zu verlieren.

<table>
<tr><td></td><td colspan="2">Haushaltsprognose</td><td>V2 – Baulandentwicklung</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Grundlagen</td><td>2021: Ø 2,63 EW/HH
2030: Ø 2,53 EW/HH
2040: Ø 2,44 EW/HH</td><td>Ø -0,3 HH/Jahr
Ø -3 EW/Jahr</td><td rowspan="4">In letzten 10 Jahren:

70.322 m² Wohnbauland bebaut

111.330 m² Bauland gewidmet</td></tr>
<tr><td colspan="2">1100 m²/HH (Ø Grundstücksgröße der in den letzten20 Jahren bebauten Flächen im Hauptort)</td></tr>
<tr><td colspan="2">V1 – Zielsetzung</td></tr>
<tr><td colspan="2">Ø +6 EW/Jahr
6 EW/ 2,34 EW pro HH = +2,56 HH/Jahr
800 m²/HH</td></tr>
<tr><td>Bedarf/Jahr</td><td colspan="2">2.080 m² = 0,2 ha /Jahr</td><td>7.032 m² = 0,7 ha /Jahr</td></tr>
<tr><td>Durchschnittlicher Bedarf/Jahr</td><td colspan="3">ca. 0,45 ha / Jahr</td></tr>
<tr><td>Baulandbedarf bis 2030 ohne mobilisierbare Baulandreserven</td><td colspan="3">2,7 ha</td></tr>
<tr><td>Baulandbedarf bis 2040 ohne mobilisierbare Baulandreserven</td><td colspan="3">7,2 ha</td></tr>
<tr><td>Mobilisierbare Wohnbaulandreserven bis 2040</td><td colspan="3">10% von 6,78 ha = 6.780 m²</td></tr>
<tr><td>Baulandbedarf bis 2040</td><td colspan="3">6,42 ha</td></tr>
</table>

Tabelle 1: Berechnung des Wohnraumbedarfs

Nach Berücksichtigung der verfolgten Zielsetzung Szenario 2 (nähere Erläuterungen dazu siehe im Umweltbericht) – mäßiges Wachstum hat die Gemeinde bis zum Jahr 2040 einen Bedarf an neugewidmetem Bauland von maximal 6,42 ha.

Die Diskussion bei der Umsetzung der Festlegungen bewegte sich im Spannungsfeld: Lediglich jenes Ausmaß an Bereichen ausweisen, sodass das angestrebte Bevölkerungswachstum punktgenau erreicht werden kann <-> ein größeres Ausmaß an Bereichen ausweisen, sodass bei erforderlichen Siedlungsentwicklungen Alternativen zur Verfügung stehen. Letztendlich zeigte sich die zweite Variante als geeigneter, um in der Zukunft bei Widmungsentscheidungen unabhängig von wenigen Flächen und Eigentümern agieren zu können und nicht Befindlichkeiten einzelner ausgesetzt zu sein; deswegen wird absichtlich ein umfassenderes Ausmaß an Entwicklungs- und Abrundungsflächen ausgewiesen.

Ausgehend von dieser Überlegung wurden vom Raumplanungsbüro nachfolgende, fachliche Kriterien entwickelt und dem Planungsgremium vorgeschlagen. Es wurde entschieden mit folgenden Prämissen in die Planungsüberlegungen zu gehen:

Als Prämissen für die Ausweisung dieser Bereiche gelten:

- Bedarf in jeweiliger Ortschaft

- Ausweisung von Widmungen für Mischnutzungen (Wohnen und Arbeiten)
- Kompakter Siedlungskörper, Innenentwicklung, Verdichtung, Umnutzungen, Schließen von Siedlungslücken
- Berücksichtigung kurzer Wege bzw. Fortbewegung im Umweltverbund
- Geländeverhältnisse: Berücksichtigung topografischer, infrastruktureller und landschaftlicher Gegebenheiten
- Ausstattung und Anschluss an bestehende bebaute Bereiche und an Infrastrukturen
- Vermeidung von Nutzungskonflikten
- Potentielle Gefährdungen
- Raum-/Ortsbildverträglichkeit, Ortsstruktur, bestehende Nutzungen
- Schutz der Kulturlandschaft und der landwirtschaftlichen Produktionsflächen

Bei den Festlegungen wird im Wesentlichen unterschieden zwischen Siedlungserweiterungen und Siedlungsabrundungen.

Siedlungs-ERWEITERUNGEN	Siedlungs-ABRUNDUNGEN
• Schaffen klarer Nutzungs- und Verdichtungsstrukturen Wohnen-Wirtschaften-Freizeiten abhängig von der Ortsfunktion • Forcieren von Mischnutzungen in den dezentralen Orten (Wohnen, Arbeiten, Freizeit…) • Anschluss an Infrastrukturen in Ansätzen gegeben • bei substanziellen Erweiterungsbereichen im Zentrum größere Planung und Ausbau möglich und erforderlich • nur im Gemeindehauptort rein betriebliche Erweiterungsräume	• Fokus auf Misch-Wohnnutzungen • Bereiche entlang vorhandener Infrastrukturen, geringfügiger Ausbau möglich • Ausmaß max. drei Bauplätze in ortsüblicher Größe

Bezeichnung der Potentialfläche laut Plan	Fläche in ha (gerundet)
GR 1a	**1,3**
GR 1b	**2,0**
GR 2	**1,7**
GR 3	**1,3**
GR 4	**1,3**
GR 5a	**0,4**
GR 5b	**0,8**
GR 8	**2,2**
SB 1	**2,1**
SB 3	**0,7**
KB 1	**0,1**
KB 2	**0,4**
KB 3	**0,2**
KB 4	**0,5**
KN 1	**0,4**

Bezeichnung der Potentialfläche laut Plan	Fläche in ha (gerundet)
KN 2	0,1
KN 3 V1	0,2
KN 3 V2	0,2
KG 1	0,6
KG 3	0,6
BR 1	0,1
BR 2	0,3
BR 3	0,4
LA 2	0,3
LA 4	0,2
WI 1	0,2
Gesamt	18,6

Weitere Informationen und Erläuterungen zu den gewählten Bereichen sind sowohl im folgenden Textabschnitt als auch im Umweltbericht zu finden.

4.1.2 Planerische und textliche Festlegungen zur Erreichung der Ziele

Das nun vorliegende Unterkapitel bildet das verbindende Element zwischen dem übergeordneten Leitbild „Gemeinsam natürlich leben und unbeschwert genießen – Grafenschlag – Unser Weg in die gemeinsame, nachhaltige, vielfältige Zukunft“ sowie den daraus abgeleiteten Entwicklungszielen und deren konkreter raumplanerischer Umsetzung.

Die folgenden Festlegungen dienen der Erreichung der in der Verordnung zum örtlichen Raumordnungsprogramm verankerten Zielsetzungen. Sie stellen ausgewählte, zielgerichtete Handlungsspielräume dar, die es der Gemeinde ermöglichen, innerhalb des Planungszeitraums des örtlichen Entwicklungskonzepts (ÖEK) schrittweise und angepasst auf aktuelle Entwicklungen konkrete Maßnahmen zur Umsetzung einzuleiten. Diese Maßnahmen bilden die inhaltliche Grundlage für spätere Entscheidungen im Rahmen der Flächenwidmung und finden somit ihren operativen Niederschlag im Flächenwidmungsplan. Dabei versteht sich das ÖEK nicht als statisches Regelwerk, sondern als dynamisches Steuerungsinstrument, das – unter Bedachtnahme auf die Erfordernisse der Zeit – Anpassungen im Einklang mit den formulierten Zielvorstellungen ermöglicht. Im Rahmen der jeweiligen Widmungsverfahren sind die im ÖEK enthaltenen Festlegungen zu prüfen, durch detaillierte raumplanerische Abwägungen zu konkretisieren und gegebenenfalls durch ergänzende Begleitmaßnahmen entsprechend den Ergebnissen des Umweltberichtes zu flankieren. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die beabsichtigten Veränderungen im Raum nicht nur rechtlich zulässig, sondern auch funktional, ökologisch und sozial verträglich sind. Ziel dieser Festlegungen ist es, eine kohärente, transparente und vorausschauende Raumentwicklung zu ermöglichen, die den örtlichen Bedürfnissen gerecht wird, bestehende Qualitäten sichert und gleichzeitig Spielräume für eine nachhaltige Weiterentwicklung offenhält. Das Örtliche Entwicklungskonzept versteht sich dabei als tragfähige Grundlage für alle weiteren Schritte der Raumplanung – sowohl auf Ebene der Gemeinde als auch in Kooperation mit regionalen Partnern und übergeordneten Planungsträgern.

Die nunmehr dargestellten Inhalte basieren auf einer themenübergreifenden Auseinandersetzung mit den Gegebenheiten und Entwicklungspotenzialen der Gemeinde Grafenschlag. Die graphischen

Darstellungen stellen dabei kartografische Auszüge aus den thematischen Teilkonzepten dar und dienen der räumlichen Verortung wesentlicher Entwicklungsbereiche. Für die Interpretation der Planinhalte sind die jeweils beigefügten Legenden der Pläne maßgeblich. Eine Zusammenfassung der zentralen Planzeichen befindet sich am Ende dieses Kapitels zur besseren Übersicht.

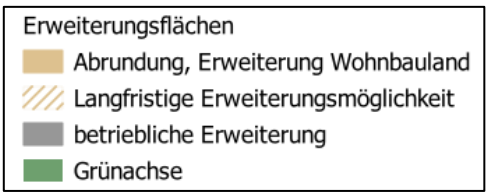


Abbildung 3: Legende der möglichen Potentialflächen

4.1.2.1 Erhaltung und damit verbunden die Nachnutzung des Baubestandes im Anschluss an die jeweiligen Ortsräume

Im Gemeindegebiet Grafenschlag befinden sich im Siedlungsnahbereich zahlreiche bauliche Anlagen und Gebäude, die ursprünglich im Zusammenhang mit landwirtschaftlicher Nutzung errichtet wurden. Zahlreiche dieser Gebäude — insbesondere Wirtschaftsgebäude, Nebengebäude, Stallungen oder Einstellhallen — werden jedoch nicht mehr ausschließlich oder dauerhaft agrarisch genutzt. Für diese Bauten wird im Rahmen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes die Möglichkeit geschaffen, eine vielfältige, an den Standort angepasste Folgenutzung zu ermöglichen.

Ziel ist es, den Gebäudebestand langfristig zu erhalten und einer sinnvollen Nutzung zuzuführen, ohne dabei das bestehende Orts- und Landschaftsbild zu beeinträchtigen. Dementsprechend sollen die agrarisch entstandenen Gebäude künftig für kleingewerbliche, agrarische oder private Nutzungen wie beispielsweise Garagen, Lagerflächen oder Einstellhallen zugelassen werden, sofern dies im homogenen Zusammenhang mit der umgebenden Bebauung erfolgt und keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft oder das Ortsgefüge zu erwarten sind. Besonders im Bereich der siedlungsnah gelegenen Wirtschaftsgebäude — häufig in den sogenannten Hintausbereichen ehemals landwirtschaftlicher Liegenschaften — besteht ein funktioneller und nutzungsbezogener Zusammenhang mit den vorgelagerten Wohn- oder Wirtschaftsgebäuden. Diese Gebäude stehen vielfach in unmittelbarem Eigentums- und Funktionszusammenhang mit den bestehenden Hauptgebäuden und können daher sinnvoll in die bauliche Entwicklung eingebunden werden.

Mit dem Verlust der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung oder bei angestrebten Nutzungsänderungen soll die bauliche Substanz dieser Anlagen gesichert und weiter nutzbar gemacht werden. In einzelnen Fällen handelt es sich dabei um keine klassischen landwirtschaftlichen Betriebsflächen mehr, da bereits durch vorangegangene Nutzungsänderungen eine Überlagerung durch Wohnnutzungen erfolgt ist. Im Zuge einer ortstypischen verträglichen Entwicklung besteht daher die Möglichkeit, dass solche Hintausbereiche bei entsprechender Verfügbarkeit, Eignung und Bedarfslage in das Bauland integriert werden. Dadurch können bestehende Siedlungslücken geschlossen, bestehende Strukturen nachverdichtet und eine maßvolle Innenentwicklung im Ortsgebiet unterstützt werden.

Diese Festlegungen dienen dem Ziel, bestehende bauliche Ressourcen nachhaltig zu nutzen, den Flächenverbrauch im Außenbereich zu minimieren und gleichzeitig einen geordneten Siedlungszusammenhang zu gewährleisten.

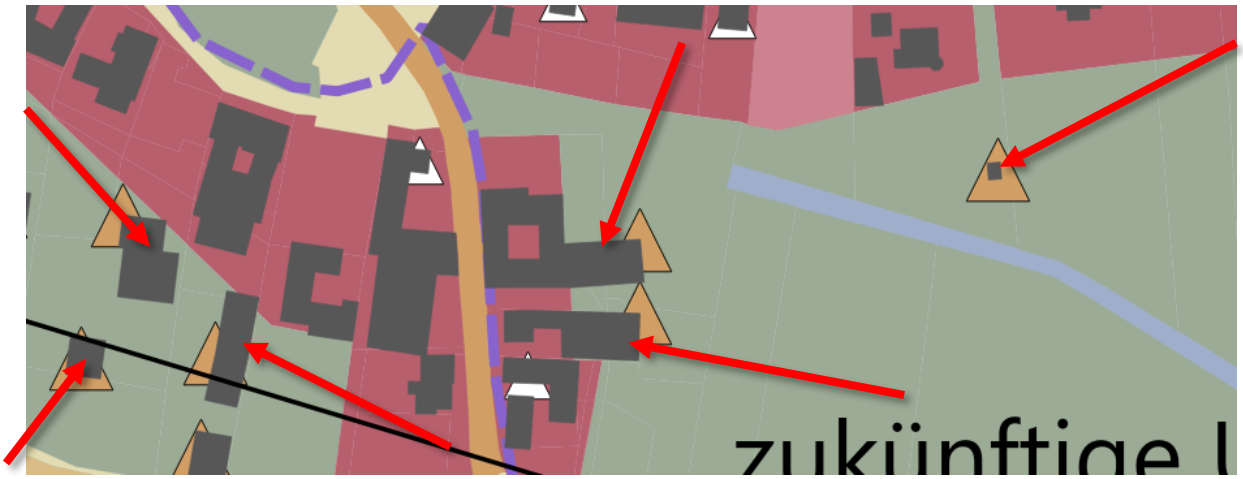


Abbildung 4: modifizierter Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept zur beispielhaften Darstellung der Bestandssicherung

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet, Bauland-Agrargebiet-Hintausbereich, Bauland-Sondergebiet-…
- Spezielle Grünlandwidmungen: Erhaltenswertes Gebäude im Grünland (bei mangelnder infrastruktureller Versorgung), Grünland-Sportanlage, …

4.1.2.2 Erhaltung der Streulagenstandorte

Erhaltung und Umstrukturierung von Einzelgebäude, Gebäudegruppen und Sonderstandorten im Grünland für polymorphe Nutzungen zur Erhaltung des Kulturlandschaftsraumes. In Grafenschlag sind in allen Katastralgemeinden Streulagenstandorte vorhanden.

Als Mindestmaß der Siedlungsentwicklung wird die Erhaltung und bauliche Umgestaltung/-nutzung der historischen Einzellagen-Hofanlagen angesehen.

Die Einzellagen landwirtschaftlicher Betriebe sind ein prägendes Element der Siedlungs- und Kulturlandschaft des Waldviertels. Sie stehen sinnbildlich für die enge Verbindung zwischen Mensch, Naturraum und wirtschaftlicher Tätigkeit und spiegeln in ihrer Struktur und Lage eine jahrhundertealte Nutzungsgeschichte wider. Diese Einzellagen bilden heute – sowohl durch ihre bauliche Gestalt als auch durch ihre landschaftliche Einbindung – wertvolle Zeugnisse der agrarischen Kulturlandschaft. Sie tragen zur Vielfalt, Offenheit und Eigenart des Landschaftsbildes bei und stellen aufgrund ihrer isolierten Lage oftmals auch Rückzugsräume für Flora und Fauna dar. Als sichtbare Spuren der historischen Landnutzung haben sie einen hohen kulturhistorischen und landschaftsästhetischen Wert.

Die vorrangige traditionelle Funktion ist das agrarische Wirtschaften in Verbindung mit dem Wohnen. Die Bedeutung quasi als Agrarbetriebsstättenstandort wird noch unterstrichen durch das Vorhandensein von Gewerbebetrieben, die ähnlich der Landwirtschaften sind.

All diese Einzelstandorte haben Erhaltungspriorität, nicht zuletzt deshalb, weil sie einen wesentlichen Beitrag zur Erhaltung der Kulturlandschaft leisten.

Die Gebäudekomplexe in den Streulagen sind Erhaltungsstandorte für die Funktionen „agrarisch Wirtschaften (Diversifizierung in der Landwirtschaft) sowie solitär Wohnen“. Landwirtschaftliche Betriebe sind Arbeitsstätten in Form von Kleinstbetrieben in der Gemeinde, die aus dem örtlichen und regionalen Wirtschaftsgefüge nicht wegzudenken. Die Zahl der Landwirtschaftsbetriebe sinkt tendenziell, die durchschnittliche Betriebsgröße nimmt zu. Gehöfte und Gebäudekomplexe unterliegen (seit jeher) einem Wandel der Betriebs- und Betreibertätigkeiten. Die Landschaft als Eignungsstandort für die agrarische Tätigkeit findet zukünftig besondere Berücksichtigung. Damit sollen Impulse zur Sicherung einer betriebswirtschaftlich rentablen Landwirtschaft unter Berücksichtigung einer ökologischen Verträglichkeit gesetzt werden. Der Sicherung der landwirtschaftlichen Existenz der Betriebe (unabhängig von der Betriebsgröße) wird auch aufgrund des Beitrages zur Kulturlandschaftspflege besonders gewichtet. Spezielle Betrachtung findet die Möglichkeit der Landwirtschaft zum außerlandwirtschaftlichen Zu- und Nebenerwerb, zur Produktveredelung, Direktvermarktung und zur überbetrieblichen Wirtschaftssektoren übergreifenden Kooperation. Dies scheint ein wesentliches Mittel der Nachnutzung zur Revitalisierung, Renovierung und Bestandssicherung der Gebäudekomplexe unabhängig von einer bisherigen Baulandwidmung. Für die weitere Entwicklung dieser Sach- und Lebensbereiche müssen im Wesentlichen Absicherungsmaßnahmen für die Erhaltung und den funktionsgerechten Ausbau der Einzelstandorte entsprechend den zeitgemäßen Lebens- und Wirtschaftsbedingungen gesetzt werden. Damit in Verbindung steht das Zulassen von Erneuerungen und Entwicklungen im baulichen und im wirtschaftlichen Bereich der ortsansässigen Bevölkerung. Nur dadurch scheint es künftig sinnvoll möglich, bauliche und betriebliche Entwicklungen unabhängig von der Landwirtschaft an den vorhandenen Standorten zu zulassen. Für zukünftige Überlegungen gilt auch das kurz- und mittelfristige Absichern dieses Bestandes. Die Hofanlagen waren in ihrer baulichen und ökonomischen Nutzungsgeschichte immer eine Baustelle und als solch positive Baustelle sollen sie als Kennzeichen der Region weiterleben.

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept zur beispielhaften Darstellung der Streulagen in der Gemeinde,

Zur Umsetzung dieser Ziele sind im Plan zum Örtlichen Entwicklungskonzept folgende Maßnahmen vorgesehen

- Erhaltung Wohn- und Betriebsstandort im Grünland
- Bestandsnutzungen sowie Nutzungsänderungen der Gebäude (Diversifizierung)

<u>Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:</u>

- Widmungsanpassungen im Rahmen von speziellen Grünlandwidmungen (Geb, Grünland-Lagerplatz, …)
- Widmung von Bauland-Sondergebiet

4.1.2.3 Grünachse im Bereich der Siedlungsräume

Die Grünachsen im und um den Siedlungsraum der Gemeinde Grafenschlag stellen ein wesentliches Element der örtlichen Siedlungs- und Freiraumstruktur dar und übernehmen vielfältige ökologische, funktionale und gestalterische Aufgaben im Gemeindegebiet. Traditionell entstanden innerörtliche Grünachsen entlang von Bächen, Gräben, gemeinschaftlich genutzten Flächen (Anger, Dorfweide) oder als Wege zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken. In Grafenschlag lässt sich diese Struktur zum Teil bis ins 18. und 19. Jahrhundert zurückverfolgen.

Im Zuge der künftigen Siedlungsraumentwicklung kommt der Bewahrung, Sicherung und qualitativen Aufwertung dieser grünräumlichen Strukturen besondere Bedeutung zu. Die Grünachsen zeichnen sich dadurch aus, dass sie einerseits bestehende naturräumliche Gegebenheiten und kulturlandschaftlich geprägte Elemente — wie Wiesenflächen, Baumgruppen, Bachläufe, Gräben sowie Feld- und Waldsäume — aufnehmen, andererseits aber auch ortsnahe Freiräume zwischen den Siedlungsbereichen umfassen, die bislang nicht bebaut wurden und strukturell zum Siedlungsgefüge gehören.

Diese freiraumprägenden Zwischenräume erfüllen mehrere wesentliche Funktionen:

- Erhaltung der Lebens- und Aufenthaltsqualität: Die Grünachsen tragen zur Durchgrünung der Siedlungsbereiche bei und leisten einen wichtigen Beitrag zur Wohn- und Lebensraumqualität der Bevölkerung. Sie schaffen visuelle und klimatische Freiräume, bieten Raum für Erholung und Bewegung im Nahbereich und tragen zur Identität und Charakteristik des Ortsbildes bei.
- Förderung der Biodiversität: Als Habitate und Trittsteinbiotope ermöglichen die Grünachsen die Vernetzung von Lebensräumen für Flora und Fauna. Sie tragen dazu bei, die ökologische Durchgängigkeit im Siedlungsraum zu sichern und die Artenvielfalt zu erhalten.
- Klimatische Ausgleichsfunktion: Die offenen, durchgrünten Bereiche übernehmen eine bedeutende Funktion als Frischluftkorridore und Durchlüftungsschneisen. Sie wirken sich positiv auf das Mikroklima innerhalb der Siedlungsbereiche aus und tragen zur Reduktion von Überwärmung in den Sommermonaten bei.
- Puffer- und Schutzfunktion: Grünachsen dienen zudem als natürliche Pufferzonen gegenüber sensiblen Landschaftselementen wie Bächen, Gräben und feuchten Senken. Sie schützen diese Bereiche vor einer möglichen Überformung durch bauliche Entwicklungen und sichern deren naturräumliche Ausprägung und Funktion.
- Gestalterisches Element der Siedlungsstruktur: Die Grünachsen wirken als verbindendes Element zwischen bestehenden Siedlungsgruppen und leisten einen Beitrag zur Lesbarkeit der Ortsränder und Siedlungsränder. Sie unterstützen die Gliederung des Siedlungsraums und verhindern eine unstrukturierte Zersiedelung.

Vor diesem Hintergrund verfolgt die Gemeinde Grafenschlag im Rahmen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes das Ziel, die bestehenden Grünachsen zu aktiv zu erhalten und in ihrer Funktion dauerhaft zu abzusichern. Gleichzeitig sollen Möglichkeiten geschaffen werden, diese Strukturen bei Bedarf gestärkt weiterzuentwickeln oder durch neue grünräumliche Elemente zu ergänzen, um die genannten Funktionen langfristig zu gewährleisten.

Als Widmungsmaßnahme sind denkbar:

Widmungskategorien des Grünlandes, wie Grünland-Grüngürtel, Grünland-Parkanlage, Grünland-Freihaltefläche, …

Abbildung 6: modifizierter Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept zur beispielhaften Darstellung der Grünachsen

4.1.2.4 Grünachse ehemalige Bahnstrecke

Die ehemalige Bahnstrecke wird in den Bereichen außerhalb der Waldgebiete als Grünachse ausgewiesen, um die bestehenden Gehölze zur Landschaftsgliederung abzusichern und zu fördern. Des Weiteren soll sie auch als Korridor für die überregionale Lebensraumverbindung dienen und so zur Förderung der Biodiversität beitragen.

Abbildung 7: modifizierter Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept zur beispielhaften Darstellung der Grünachse ehemalige Bahnstrecke

4.1.2.5 Festlegungen für den Hauptort Grafenschlag

Der Gemeindehauptort Grafenschlag stellt den zentralen räumlichen und gesellschaftlichen Mittelpunkt der Gemeinde dar. Gemeindeverwaltung, Nahversorger, Ärzte, Gastgewerbe, Bankfiliale, Kinderbetreuung, Bildung, Pfarrkirche samt Pfarrhof, Postpartner, Dienstleistungsbetriebe und kulturelle Einrichtungen bestimmen die zentralörtliche Bedeutung. Grafenschlag ist bei Weitem auch der bevölkerungsreichste Ort in der Gemeinde. Diese Strukturen tragen wesentlich zur wirtschaftlichen und sozialen Belebung des Ortes bei und ermöglichen eine stabile ortgerechte Nahversorgung und schaffen zugleich Begegnungsräume für alle Generationen.

Gerade der zentrale Marktplatz bildet das wichtige gesellschaftliche und räumliche Zentrum in der Gemeinde und damit das Herzstück des Gemeindelebens. Er ist nicht nur historischer Treffpunkt, sondern

wird auch heute noch aktiv genutzt – etwa durch Märkte, Feste, kulturelle Veranstaltungen und gemeinschaftliche Aktionen. Diese regelmäßige Bespielung macht den Platz zu einem lebendigen Ort der Begegnung, des Austauschs und der Teilhabe für alle Generationen. Auch in Zukunft soll der Marktplatz mehr als ein historischer Raum sein – er ist Zukunftsraum für ein lebenswertes Miteinander.

Die bündelnde Ausrichtung siedlungsräumlicher und funktionaler Entwicklung auf den Marktplatz stärkt seine Position als identitätsstiftendes Zentrum und ermöglicht eine effiziente Nutzung bestehender Infrastrukturen.

Bereits in den vergangenen Jahrzehnten wurde eine vorausschauende und nachhaltige Siedlungsentwicklung im Hauptort initiiert. Diese gezielte Erweiterung des Siedlungsraums unter Beibehaltung einer unter Berücksichtigung des Geländes als einen kompakten und strukturierten Ort soll auch in der aktuellen Planungsperiode konsequent weitergeführt werden. Im Fokus steht dabei eine behutsame, an die bestehende Infrastruktur angepasste Wohnraumschaffung, die sich harmonisch in das Ortsbild einfügt und die zentrale Lage des Hauptortes weiter stärkt. Ein wesentliches Leitprinzip dieser Entwicklung ist die Förderung einer durchmischten Nutzung von Wohnen und Arbeiten, um attraktive Lebens- und Wirtschaftsräume für verschiedene Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Durch gezielte Widmungsmaßnahmen soll es verstärkt möglich werden, Wohnraum und Erwerbstätigkeit – sei es durch Gewerbebetriebe, Dienstleistungsangebote oder moderne Homeoffice-Konzepte – in unmittelbarer Nähe zu kombinieren. Ein Fokus liegt auch auf der Verdichtung bestehender Strukturen und Nutzung des Gebäudeleerstandes, was eine effizientere Nutzung der Infrastruktur und gleichzeitig einen Schutz der umliegenden Naturräume ermöglicht.

Besonderes Augenmerk gilt dabei der Ansiedlung junger Familien, die sich im Hauptort ein langfristiges Zuhause schaffen können. Dabei wird auch den nunmehrigen Nebenwohnsitzen eine entsprechende Bedeutung beigemessen. Als Rückkehrende sollen sie zu dauerhaft Lebenden in der Gemeinde werden, für die ein respektables Angebot an Betreuungseinrichtungen und diverse Infrastrukturen aufgebaut werden. Die Gemeinde verfolgt das Ziel, eine lebenswerte Umgebung zu bieten, in der Wohnen, Arbeiten und individuelle Lebensmodelle in Einklang gebracht werden können. Durch die strategische Nutzung vorhandener Infrastrukturen und die enge Verzahnung mit den Einrichtungen der Daseinsvorsorge entsteht ein attraktives, zukunftsorientiertes Lebensumfeld, das den Gemeindehauptort Grafenschlag weiter als identitätsstiftendes Zentrum festigt.

Der Aspekt der Kleinheit, Überschaubarkeit, Sicherheit, und Lebensgesundheit gelten für junge Familien sowie für die ältere Generation als Entscheidungsgrundlage für den Lebensmittelpunkt. Dieses Angebot lässt sich in der Gemeinde gestalten.

Die Funktion des Gemeindehauptortes drückt sich unter anderem auch in der Quantität und Qualität der Potentialräume für Siedlungsentwicklung zur wohnbaulichen ebenso zur betrieblichen Nutzung aus.

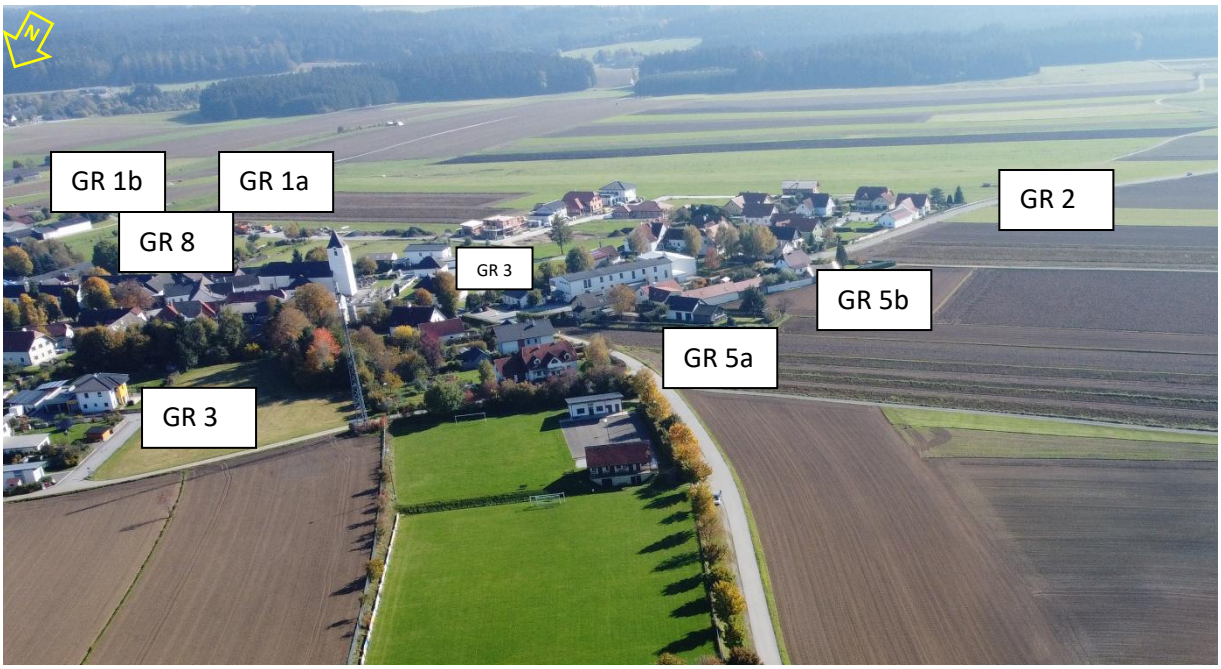


Abbildung 8: Erweiterungsbereiche in Grafenschlag (eigene Drohnenaufnahme 2022)

Abbildung 9: Erweiterungsbereiche in Grafenschlag (eigene Drohnenaufnahme 2022)

Städtebaulich bilden die Windräder im Norden des Gemeindehauptortes eine Barriere für die Siedlungsraumentwicklung. Unabhängig von den raumordnungsrechtlichen Abstandregelungen zwischen den Widmungen für Wohnen und Windkraftanlagen gilt es die beiden Nutzungen deutlich von einander zu trennen. Dadurch sollen langfristig nachhaltige wechselseitige Beeinträchtigungen vermieden

werden. Im Gemeindehauptort bildet das gewidmete Betriebsgebiet hier einen strategisch optimalen Puffer.

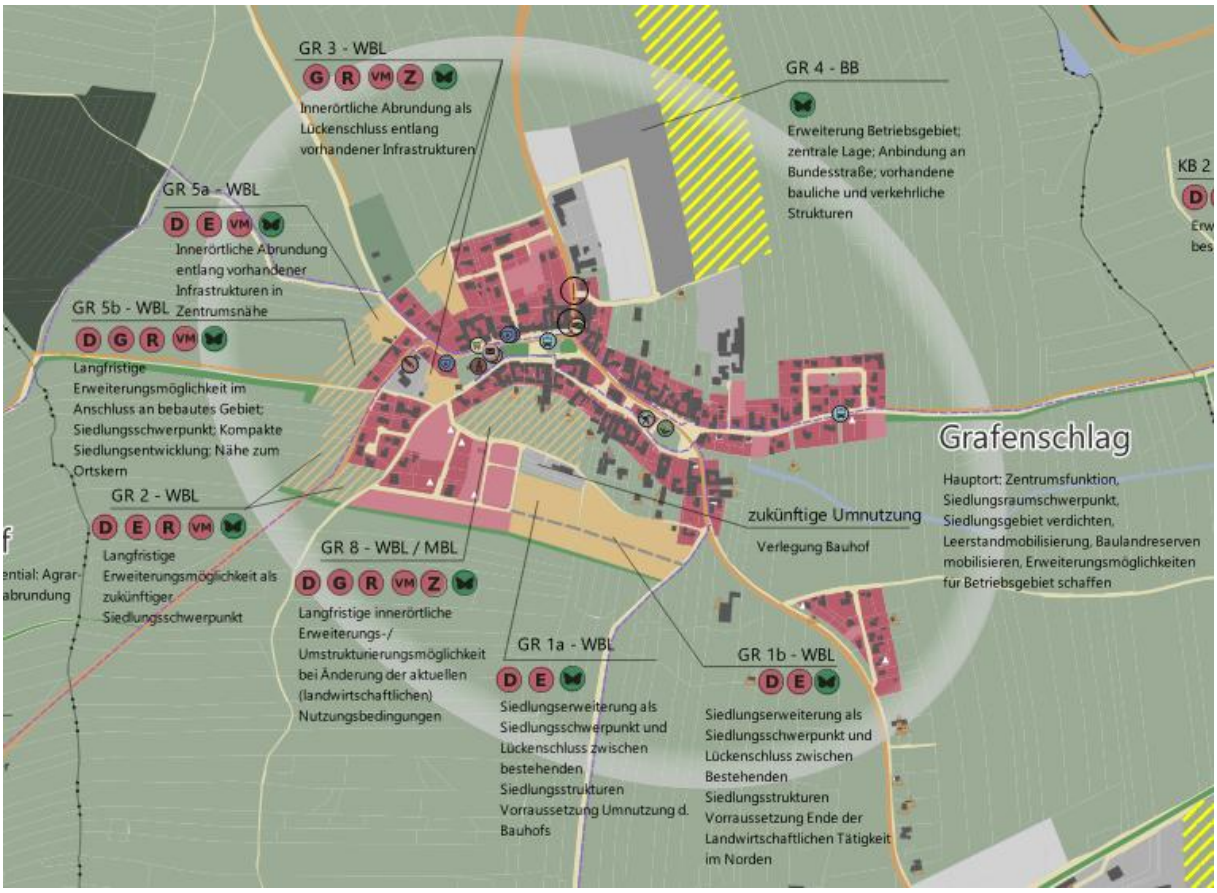


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzepts

GR 1a - WBL

Die betrachtete Fläche liegt im Süden der Ortschaft Grafenschlag, östlich des zuletzt gewidmeten Wohnbaulands, und stellt einen folgerichtigen Abschnitt in der Weiterentwicklung des Siedlungsraumes zwischen der Landesstraße L7174 und der B36 dar.

Bereits durch frühere Widmungsentscheidungen wurden erste Impulse zur Erschließung dieses Bereichs gesetzt. Die infrastrukturelle Anbindung ist bis zur derzeit bestehenden Widmung gesichert, wodurch eine geordnete Fortsetzung der Erschließung unter wirtschaftlich vertretbaren Rahmenbedingungen möglich ist.

Die angestrebte Weiterentwicklung setzt die ringförmige Siedlungsstruktur, die Grafenschlag in seiner historischen Entwicklung geprägt hat, in zeitgemäßer Weise fort. Der zentrale Siedlungsraum rund um den Anger und Marktplatz wird damit strukturell ergänzt, wobei die fußläufige Erreichbarkeit wesentlicher Einrichtungen – wie Ortszentrum, Schule, Kindergarten, Musikheim und Sportplatz – erhalten bleibt und gezielt gestärkt wird.

Zwischen den vorhandenen historischen Bau- und Nutzungsstrukturen sowie den angrenzenden Potenzialflächen befinden sich großflächige Hausgärten und Nebengebäude, die auf die ehemals landwirtschaftliche Prägung hinweisen. In diesen Übergangsbereichen besteht ein hoher und vielfältiger Nutzungsanspruch. Eine abgestimmte, nachhaltige Entwicklung kann hier nur in enger Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundeigentümer*innen erfolgen. Die schrittweise Umsetzung über Widmungsmaßnahmen ist dabei als langfristig orientierter Prozess zu verstehen.

Die Einbindung in das bestehende Wegenetz sowie die Nutzung vorhandener Knotenpunkte zum übergeordneten Verkehrsnetz ermöglicht eine flächensparende verkehrstechnische Anbindung. Durch den ausreichenden Abstand zur B36 können zudem emissionsarme Wohnbereiche geschaffen werden, die eine hohe Aufenthalts- und Lebensqualität gewährleisten.

Insgesamt stellt die Fläche ein bedeutendes Entwicklungspotenzial dar, das sowohl unter raumordnerischen als auch unter funktionalen und siedlungsstrukturellen Gesichtspunkten einen wichtigen Beitrag zur zukunftsfähigen Ortsentwicklung von Grafenschlag leistet.

Abbildung 12: Ausschnitt aus dem Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzepts

Abbildung 11: Drohnenfoto der betreffenden Fläche, eigene Aufnahme, 07.10.2022

<u>Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:</u>

- Bauland-Wohngebiet
- Verkehrsfläche öffentlich
- Verkehrsfläche-privat
- Grünland-Grüngürtel- …

In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der **geschützten Arten** lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Berücksichtigung Umweltbericht	
• Gemeinsames Entwässerungskonzept mit Bereich GR 8: Einfluss von Oberflächenwässern/ Retentionsmaßnahmen auf Eigengrund/ Einholen lokaler Erfahrungswerte hinsichtlich Verhalten der Oberflächenwässer während und nach einem Starkregenereignis		

- Festlegung und Errichtung eines Grüngürtels zur Siedlungseingrünung mit hohen, standortentsprechenden Gehölzen

GR 1b - WBL

Auch dieser Abschnitt schließt strukturell an die städtebauliche Gestaltung des historischen Ortsraumes an und setzt damit das gewachsene Siedlungsgefüge fort. Die Fläche befindet sich im Süden von Grafenschlag, östlich des zuletzt gewidmeten Wohnbaulands und stellt den zweiten Teil der ringförmigen Erweiterungen zwischen den Landesstraßen L7174 und B36 dar. Die infrastrukturelle Erschließung ist bis zu der bestehenden Widmung gegeben. Die Fläche befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit zu den Einrichtungen des Ortszentrums, Gasthof, Trafik, Feuerwehr etc. Die Distanzen zu den Bildungseinrichtungen ist größer als beim nahe liegenden Potentialraum GR 1. Aufgrund des bestehenden untergeordneten Wegenetzes ist aber die gefahrlose fußläufige Erreichbarkeit der Bildungseinrichtungen, des Nahversorgers usw. auch für Kinder gut gegeben.

Die weitaus ebenen Flächenabschnitte der Potentialflächen GR 1a und GR 1b eignen sich aufgrund der räumlichen, landschaftlichen sowie naturräumlichen Indikatoren als Haupterweiterungsraum für den Gemeindehauptort. Die Kompaktheit dieses südlichen Siedlungsraumes schließt sich schrittweise mit der Umnutzung der aktuellen Hintausbereiche des Ursprungsortes.

Abbildung 13: Ausschnitt aus dem Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzepts

Abbildung 14: Drohnenfoto der betreffenden Fläche, eigene Aufnahme, 07.10.2022

In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der **geschützten Arten** lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
• Gemeinsames Entwässerungskonzept mit Bereich GR 8: Einfluss von Oberflächenwässern/ Retentionsmaßnahmen auf Eigengrund/ Einholen lokaler Erfahrungswerte hinsichtlich Verhalten der Oberflächenwässer während und nach einem Starkregenereignis • Festlegung und Errichtung eines Grüngürtels zur Siedlungseingrünung mit hohen, standortentsprechenden Gehölzen		

GR 2 - WBL

Der betrachtete Bereich befindet sich im Südwesten von Grafenschlag und liegt teilweise beidseitig, teilweise einseitig entlang der Landesstraße L7174. Er stellt eine räumliche Ergänzung bzw. Spiegelung bereits gewidmeter und bebauter Baulandflächen sowie künftig geplanter Entwicklungsbereiche dar. Durch die Möglichkeit einer beidseitigen Bebauung entlang der bestehenden Infrastruktur wird eine effiziente und wirtschaftliche Ausnutzung der Erschließungseinrichtungen begünstigt.

Die Fläche zeichnet sich durch ihre unmittelbare Nähe zum Ortszentrum und damit durch eine sehr gute fußläufige Erreichbarkeit zentraler Infrastruktureinrichtungen – wie Schule, Nahversorger oder Arbeitsstätten – aus. In diesem Zusammenhang bietet der Potenzialraum sowohl unter funktionalen als auch unter sozialräumlichen Aspekten eine attraktive Erweiterungsmöglichkeit. Topografisch präsentiert sich die Fläche weitgehend eben und weist keine signifikanten naturräumlichen Einschränkungen auf. Der östliche Teilbereich schließt direkt an bereits bebautes Bauland an und lässt sich über eine bestehende Gemeindestraße technisch und wirtschaftlich einfach erschließen. Der westliche Abschnitt ist grundsätzlich ebenfalls über die Landesstraße L7174 erschlossen, auch wenn die verkehrstechnische Anbindung über diese Landesstraße im Hinblick auf zukünftige Erschließungskonzepte kritisch zu prüfen ist.

Trotz der grundsätzlich günstigen Lage wird der Bereich aufgrund der Erschließungsfrage und der damit verbundenen infrastrukturellen Herausforderungen als langfristige Entwicklungsoption eingestuft. Für weiterführende Detailplanungen ist eine Beobachtung des Verkehrsaufkommens, des Verkehrsverhaltens sowie möglicher verkehrlicher Auswirkungen unabdingbar.

Städtebaulich wird der Siedlungsraum gemeinsam mit den benachbarten Zonen GR 1a und GR 1b durch eine Grünachse gefasst, die eine klare funktionale und visuelle Gliederung zwischen dem Ortsraum und dem angrenzenden Landschaftsraum schafft. Diese Durchgrünung leistet einen wichtigen Beitrag zur Einbindung der neuen Siedlungsstruktur in das bestehende Ortsbild und zur Sicherstellung ökologischer Qualitäten im Übergangsbereich zur offenen Landschaft.

Abbildung 16: Ausschnitt aus dem Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzepts

Abbildung 15: Drohnenfoto der betreffenden Fläche, eigene Aufnahme, 07.10.2022

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Wohngebiet
- Verkehrsfläche öffentlich
- Grünland-Grüngürtel- …
- Grünland Freihaltefläche für Siedlungsentwicklung

In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der **geschützten Arten** lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
• Festlegung und Errichtung eines Grüngürtels zur Siedlungseingrünung mit hohen, standortentsprechenden Gehölzen • Umleitung des Fließweges an den Grundstücksrand verhindert nachteilige Auswirkungen • Retentionsmaßnahmen auf Eigengrund • Einholen lokaler Erfahrungswerte hinsichtlich Verhalten der Oberflächenwässer während und nach einem Starkregenereignis		

GR 3 - WBL

Der betrachtete Potenzialraum umfasst zwei innerörtliche Teilbereiche im Zentrum von Grafenschlag, die sich durch ihre strukturelle Gleichwertigkeit und funktionale Nähe zu bestehenden öffentlichen Einrichtungen auszeichnen. Beide Flächen sind im aktuell rechtskräftigen Flächenwidmungsplan bereits als Grünland – Freihaltefläche – Siedlungsentwicklung gewidmet und somit langfristig für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Dennoch werden sie im Rahmen des Örtlichen Entwicklungskonzepts (ÖEK) bewusst inhaltlich aufgegriffen, erläutert und in das Gesamtkonzept integriert, um ihre städtebauliche Rolle und ihr Entwicklungspotenzial klar herauszuarbeiten.

Südliche Teilfläche – Zentrumslage zwischen Schule, Kirche und Sozialstation

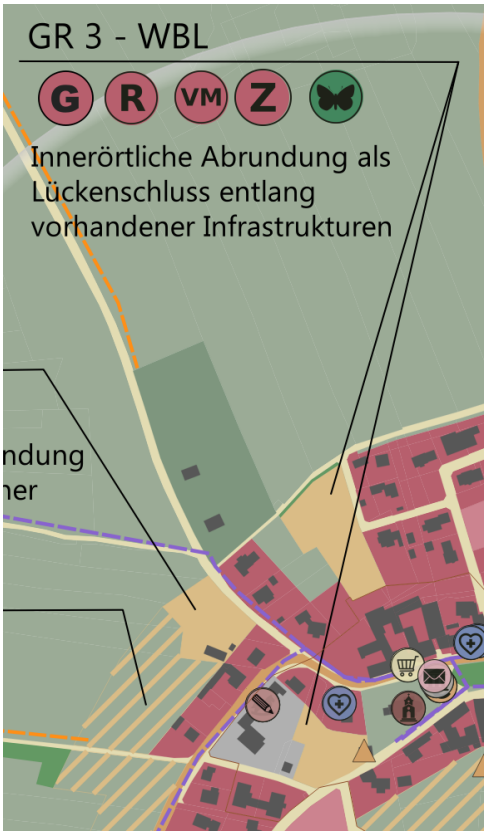
Die südliche Teilfläche liegt in zentraler Lage des Ortskerns zwischen der Volksschule, der Caritas-Sozialstation und der Pfarrkirche. Sie befindet sich damit in unmittelbarer Nähe zu bedeutenden infrastrukturellen und gesellschaftlichen Einrichtungen und bietet – auch aufgrund ihrer topografischen Eignung – ideale Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung im Sinne einer sanften Innenentwicklung. Ihre Lage eröffnet zudem die Möglichkeit, neue Wohnformen mit sozialen und gemeinschaftsorientierten Angeboten (z. B. altersgerechtes Wohnen, betreubares Wohnen) zu verknüpfen und somit den gesellschaftlichen Anforderungen an ein generationengerechtes Dorfleben Rechnung zu tragen.

Nördliche Teilfläche – Übergang zum Siedlungsrand

Die nördliche Teilfläche liegt im Übergangsbereich zwischen dem nördlichen Ortszentrum und angrenzenden Wohnsiedlungen. Sie ist ebenfalls eben, gut erschlossen und bietet Potenzial für eine maßvolle Nachverdichtung. Ihre Nutzung zielt insbesondere auf den Lückenschluss innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur ab und kann sowohl als Wohnstandort als auch für kleinere zentrumsbezogene Mischnutzungen herangezogen werden.

Beide Flächen erfüllen im Gesamtkontext des Ortsgefüges eine wichtige Funktion im Sinne der Innenentwicklung. Sie schließen vorhandene städtebauliche Lücken, fördern die Kompaktheit des Siedlungskörpers und ermöglichen gleichzeitig eine nachhaltige Inanspruchnahme bereits erschlossener Infrastrukturen. Die Entwicklung dieser Flächen steht im Einklang mit den Grundprinzipien der Raumordnung – insbesondere mit dem Ziel der Reduktion von Zersiedelung, der Förderung kurzer Wege und der Stärkung zentraler Ortsbereiche.

Abbildung 17: Drohnenfoto der betreffenden Fläche, eigene Aufnahme, 07.10.2022



Die geplanten Festlegungen erlauben eine vielfältige Nutzung: Neben ländlich verdichtetem Wohnbau (z. B. Reihenhäuser, Gruppenhäuser) können auch kleinteilige Mischnutzungen oder Zentrumseinrichtungen mitgedacht werden. Dadurch wird die funktionale Vielfalt im Ortszentrum erhöht und ein Beitrag zur Belebung des Zentrums geleistet.

Insgesamt tragen die angestrebten Entwicklungen dieser innenliegenden Abrundungsflächen wesentlich dazu bei, den Ortsraum in sich geschlossener und zugleich zukunftsfähiger zu gestalten. Die Flächen leisten einen zentralen Beitrag zur Umsetzung der Leitlinie „kompakt – durchmischt – zukunftsorientiert“ im Sinne einer qualitätsvollen Dorfentwicklung.

Abbildung 18: Ausschnitt aus dem Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzepts

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Wohngebiet, Bauland-Kerngebiet
- Verkehrsfläche öffentlich
- Grünland-Grüngürtel- ….

In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der **geschützten Arten** lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
• Festlegung und Errichtung eines Grüngürtels zur Siedlungseingrünung mit hohen, standortentsprechenden Gehölzen		

GR 5a – WBL

Der betrachtete Potenzialraum befindet sich nordwestlich des Ortskerns von Grafenschlag in unmittelbarer Nähe zum Zentrum und liegt entlang bereits bestehender Infrastruktureinrichtungen. Aufgrund seiner zentralen Lage sind wichtige Einrichtungen des täglichen Lebens – darunter Nahversorger, Schule, Kindergarten, soziale Dienste und Arbeitsstätten – fußläufig gut erreichbar**.** Die Fläche ist vollständig über das bestehende Verkehrs- und Versorgungsnetz erschlossen und liegt in einem siedlungsstrukturell integrierten Bereich, wodurch sie ein besonders wirtschaftliches und sozialverträgliches Entwicklungspotenzial aufweist. Die geplante Festlegung orientiert sich am Prinzip der Randverdichtung mit Innenausrichtung, das heißt, sie nutzt vorhandene Erschließungsachsen beidseitig aus und fügt sich strukturell nahtlos in das bestehende Siedlungsmuster ein. Die beidseitige Bebauung entlang der vorhandenen Infrastrukturen ermöglicht eine ressourcenschonende Erweiterung des Baulandes ohne zusätzliche, kostenintensive Erschließungsmaßnahmen. Gleichzeitig wird dadurch die bestehende städtebauliche Struktur gestärkt und harmonisch ergänzt.

Der benachbarte Sportplatz wird von örtlichen Vereinen bespielt. Eine wechselseitige Beeinträchtigung des möglichen Siedlungsraumes und des Sportplatzes ist nicht zu erwarten.

Ein Teil der Fläche ist aktuell mit einem Gebäude ohne Wohnnutzung bebaut. Die Festlegung im ÖEK schafft die Möglichkeit, diese Bestandsstruktur bei Bedarf einer funktionalen Umnutzung zuzuführen – etwa für Wohnzwecke oder zentrumsnahe Dienstleistungen. Dadurch kann bestehender Baugrund effizient weitergenutzt werden, ohne zusätzliche Flächen zu versiegeln. Diese Nutzung von Bestandsgebäuden im Sinne der Nachverdichtung entspricht den Prinzipien flächensparender Raumplanung und leistet einen wichtigen Beitrag zur Reduktion des Bodenverbrauchs.

Der restliche Bereich der Fläche stellt eine bauliche Spiegelung des gegenüberliegenden, bereits gewidmeten Baulandes dar. Durch diese komplementäre Ausrichtung wird eine ausgewogene Quartiersstruktur gefördert, die die bauliche Dichte kontrolliert weiterentwickelt, gleichzeitig aber den Charakter der Umgebung respektiert.

Die Fläche bietet aufgrund ihrer Lage und Form vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben einer klassischen Einfamilienhausbebauung als Fortführung der umliegenden Wohnstruktur besteht insbesondere Potenzial für verdichtete Wohnformen, wie Doppel- oder Gruppenhäuser. Auch kleinteilige Mischnutzungen (z. B. Wohnen und Arbeiten, Wohnen und Kleingewerbe) sind in diesem Bereich gut vorstellbar – insbesondere in Verbindung mit zentrumsnahen Anforderungen wie Pflege, Kinderbetreuung oder Co-Working-Angeboten.

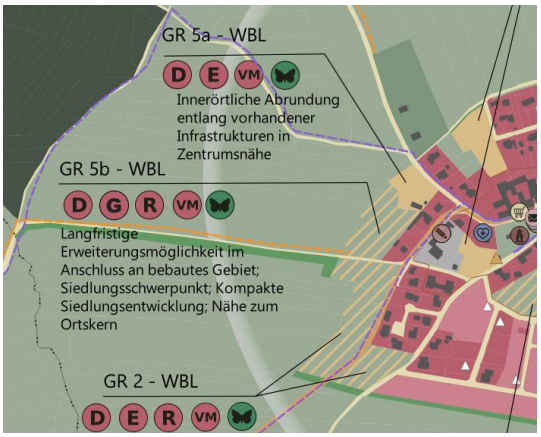


Abbildung 20: Ausschnitt aus dem Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzepts

Abbildung 19: Drohnenfoto der betreffenden Fläche, eigene Aufnahme, 07.10.2022

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Wohngebiet
- Verkehrsfläche öffentlich

In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der **geschützten Arten** lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
• Keine Maßnahmen notwendig		

GR 5b – WBL

Die Potentialfläche liegt im Westen von Grafenschlag in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum und entlang bestehender Infrastrukturen. Nahversorgungseinrichtungen, Bildungseinrichtungen und Arbeitsstätten sind fußläufig erreichbar. Die geplante Festlegung folgt dem Motiv der Innenverdichtung und, gemeinsam mit der Maßnahme GR 2, der beidseitigen Bebauung von Infrastrukturen. Die Erschließung ist von der bestehenden Straße im Süden der Fläche vorgesehen. Diese Straße muss jedoch auf eine funktionsgerechte Breite ausgebaut werden. Die Versorgungsinfrastruktur ist bis zur Kreuzung der Straße mit der Landesstraße L7174 in weniger als 50 Meter Entfernung vorhanden. Abhängig von der tatsächlichen Nutzung und Art der Bebauung kann auch die Errichtung einer Straße für die innere Erschließung notwendig sein.

Die Fläche ist aufgrund der Nähe zum Ortszentrum für ländlich verdichtete Wohnnutzungen in Form von Doppel- oder Reihenhäusern, sowie für Geschoßwohnbau oder Mischnutzungen vorgesehen. Die Errichtung von Einfamilienhäusern ist nicht vorgesehen.

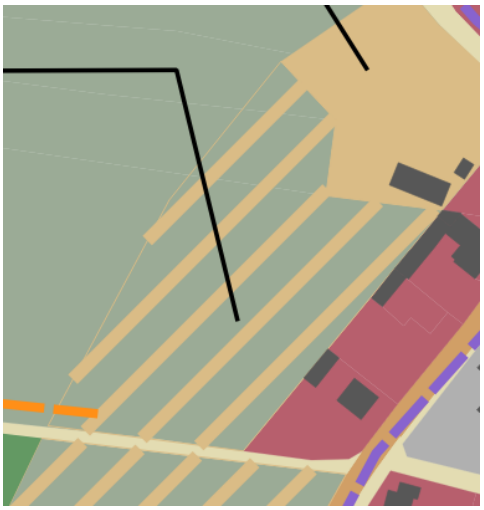


Abbildung 22: Ausschnitt aus dem Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzepts

Abbildung 21: Drohnenfoto der betreffenden Fläche, eigene Aufnahme, 07.10.2022

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Wohngebiet
- Verkehrsfläche öffentlich
- Verkehrsfläche privat
- Grünland Freihaltefläche für Siedlungsentwicklung

In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der **geschützten Arten** lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
• Keine Maßnahmen notwendig		

GR 8 – WBL

Der Bereich liegt südlich des Ortszentrums in den Hintausbereichen der (ehemaligen) landwirtschaftlichen Betriebe im Norden. Die geplante Festlegung stellt eine innerörtliche Erweiterung in unmittelbarer Zentrumsnähe dar und folgt dem Motiv der Innenverdichtung. Sie ist für die Errichtung von Zentrumseinrichtungen, ländlich verdichteten Wohnformen oder verdichteten Mischnutzungen vorgesehen. Die Zentrumseinrichtungen sollen das vorhandene Angebot des Marktplatzes ergänzen und so zu einer Belebung und besseren Ausnutzung des Ortszentrums führen.

Da die Vorhandenen aktiven Betriebe erhalten werden und nicht durch Nutzungskonflikte beeinträchtigt werden sollen ist die Voraussetzung für die konkrete Siedlungsentwicklung ist jedoch eine Änderung der landwirtschaftlichen Betriebsstruktur.

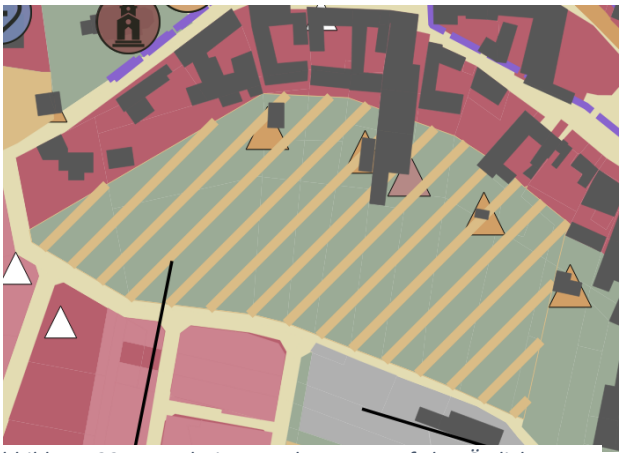


Abbildung 23: Ausschnitt aus dem Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzepts

Abbildung 24: Drohnenfoto der betreffenden Fläche, eigene Aufnahme, 07.10.2022

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Wohngebiet, Bauland-Kerngebiet
- Verkehrsfläche öffentlich
- Grünland Freihaltefläche für Siedlungsentwicklung

In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der **geschützten Arten** lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
• Gemeinsames Entwässerungskonzept mit Bereich GR 1a und GR 1b: Einfluss von Oberflächenwässern/ Retentionsmaßnahmen auf Eigengrund/ Einholen lokaler Erfahrungswerte hinsichtlich Verhalten der Oberflächenwässer während und nach einem Starkregenereignis		

4.1.2.6 Festlegungen für Schafberg

Schafberg stellt als zweitgrößte Ortschaft der Gemeinde ein Subzentrum dar und ist aufgrund der Nähe zum Gemeindehauptort ein Ort mit Entwicklungspotential mit dem Fokus auf Wohnen, Mischnutzungen und Landwirtschaft. Das Ortszentrum von Grafenschlag befindet sich in einer Entfernung von ca. einem Kilometer. Die Erreichbarkeit des Hauptortes ist mit Fahrrad auf einer Gemeindestraße -also verkehrsberuhigt- direkt möglich. Deshalb sind von Schafberg ausgehend die wichtigen Einrichtungen der Daseinsgrundvorsorge besser erreichbar als von den meisten anderen Orten der Gemeinde. Auch wenn die Ortschaft sehr landwirtschaftlich geprägt ist, liegt aus Gründen der guten Erreichbarkeiten auch ein gewisses Potential als Wohnfunktion vor.

Die Ortschaft verfügt über ein vorhandenes Leitungsnetz für die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung. Auch wenn zum jetzigen Zeitpunkt ausreichende Anschlusskapazitäten vorhanden sind, muss zum gegebenen Zeitpunkt im Vorfeld der Projektumsetzung die tatsächlich Anschlussmöglichkeit im Detail abgeklärt werden. Die zukünftige Anbindung an die Gemeindewasserleitung ist bereits in Planung.

Städtebaulich bilden die Windräder im Nordost von Schafberg eine Barriere für die Siedlungsraumentwicklung in Richtung Osten. Unabhängig von den raumordnungsrechtlichen Abstandregelungen zwischen den Widmungen für Wohnen und Windkraftanlagen gilt es die beiden Nutzungen deutlich von einander zu trennen. Dadurch sollen langfristig nachhaltige wechselseitige Beeinträchtigungen vermieden werden. Weitere städtebauliche Barrieren sind die Gefährdungsbereiche durch Wildbach im südwestlichen Ortsraum und das Gelände in Verbindung mit den naturräumlichen Strukturen im Westen.

Die bereits bebauten und erschlossenen „Hintausbereiche“ haben eine gute städtebauliche Qualität für entsprechende Umnutzungen.

Abbildung 25: Ausschnitt aus dem Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzeptes

Insgesamt stellen die beschriebenen geplanten Maßnahmen eine qualitätsvolle Abrundung des Siedlungsraumes dar, die sowohl zur Erhaltung des dörflichen Charakters als auch zur zukunftsorientierten Entwicklung des Ortsteils Schafberg beiträgt.

SB 1 - WBL

Der betrachtete Bereich befindet sich im nördlichen Siedlungsrand von Schafberg, in den sogenannten „Hintausbereichen“ mehrerer (ehemaliger) landwirtschaftlicher Betriebe. Die Lage grenzt unmittelbar an bestehende Siedlungsstrukturen an. Eine wesentliche Voraussetzung für die Umsetzung einer Siedlungserweiterung mit wohnbaulichem Schwerpunkt ist die schrittweise Änderung bzw. Anpassung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebsstrukturen im betroffenen Bereich. Nur dadurch kann sichergestellt werden, dass es langfristig zu keinen Nutzungskonflikten mit weiterhin aktiven landwirtschaftlichen Betrieben kommt.

Die geplante Festlegung zielt auf die langfristige Deckung des ortseigenen Wohnbedarfs ab und ermöglicht darüber hinaus eine flexible Entwicklungsmöglichkeit für Mischnutzungen, etwa in Form von Wohnen in Kombination mit ortsverträglichen, kleinteiligen betrieblichen Tätigkeiten (z. B. Handwerk, Direktvermarktung, Dienstleistungen).

Ein besonderer räumlicher Mehrwert besteht darin, dass durch die Maßnahme die bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude innerhalb der Erweiterungsfläche in ihrer Funktion abgesichert und gegebenenfalls einer zeitgemäßen Umnutzung zugeführt werden können – ohne zusätzliche Bodenversiegelung oder Flächenverbrauch. Durch die Nachnutzung bestehender Bausubstanz, die Anbindung an vorhandene Infrastrukturen und die räumliche Nähe zur bestehenden Siedlungseinheit ergibt sich eine wirtschaftlich und ökologisch sinnvolle Ergänzung der Siedlungsstruktur. Gleichzeitig wird eine Einheit zwischen Siedlung und Landschaft bewahrt und der Übergangsbereich behutsam gestaltet. Die Maßnahme bewirkt keine signifikante Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Vielmehr wird durch die kompakte Anbindung an den Bestand und durch maßvolle Bebauungsstrukturen ein harmonischer Anschluss an den Siedlungskörper geschaffen. Die Erweiterung orientiert sich an der Topografie und den gewachsenen Strukturen, wodurch ein maßstäblicher, landschaftsverträglicher Übergang zum Freiland gewährleistet bleibt.

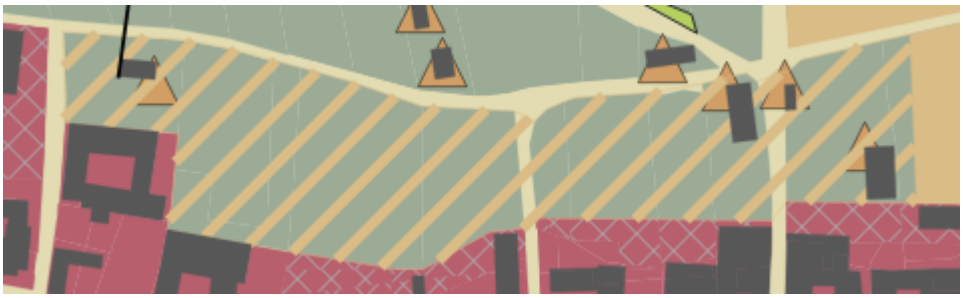


Abbildung 26: Ausschnitt aus dem Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzepts

Abbildung 27: Drohnenfoto der betreffenden Fläche, eigene Aufnahme, 07.10.2022

Als

Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet
- Verkehrsfläche öffentlich
- Grünland Freihaltefläche für Siedlungsentwicklung

In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der **geschützten Arten** lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung der Kapazität der **Abwasserentsorgung**
	Überprüfung	Untersuchung der Kapazität der **Wasserversorgung**
Berücksichtigung Umweltbericht		
• Untersuchung der tatsächlichen Hangwasserfließwege • Retentionsmaßnahmen auf Eigengrund • Einholen lokaler Erfahrungswerte hinsichtlich Verhalten der Oberflächenwässer während und nach einem Starkregenereignis		

SB 3 - WBL

Die geplante Siedlungserweiterung im nordöstlichen Bereich des Ortsteils Schafberg ist in zwei Teilbereiche gegliedert, die sich an der bestehenden Siedlungsstruktur orientieren und diese spiegeln. Beide Teilbereiche knüpfen direkt an das bereits erschlossene Bauland an und nutzen vorhandene Infrastrukturen optimal mit.

Der südliche Teil des neuen Baulandes stellt eine bauliche Spiegelung der bestehenden Siedlung dar. Das heißt, die vorhandene Bebauungsstruktur wird aufgegriffen und auf der gegenüberliegenden Seite weitergeführt. Dieser Bereich liegt unmittelbar angrenzend an das bereits bebaute Wohngebiet und nutzt dessen Erschließungsachsen und Infrastruktur beidseitig mit. Durch diese Anordnung können z.B. bestehende Straßen, Wasser- und Stromleitungen effizient für die neuen Bauparzellen mitbenutzt werden, was die Erschließungskosten reduziert und eine harmonische Erweiterung der Ortslage ermöglicht. Der nördliche Teilbereich ergänzt die Entwicklung des südlichen Abschnitts und führt sie nach Norden hin fort. Er spiegelt sowohl die Struktur des südlichen Erweiterungsgebiets als auch Teile des langfristig gewidmeten Bereichs *SB1* (einer bereits im Flächenwidmungsplan als Reserve ausgewiesenen Siedlungsfläche) wider. Damit wird sichergestellt, dass die städtebauliche Konzeption des gesamten Erweiterungsareals einheitlich bleibt. Auch im nördlichen Teil werden bestehende Versorgungsinfrastrukturen effektiv von zwei Seiten genutzt – beispielsweise könnten von Westen her die Leitungen aus dem vorhandenen Siedlungsgebiet und von Osten her gegebenenfalls Leitungen entlang einer bestehenden Erschließungsstraße oder eines Wirtschaftswegs eingebunden werden. Insgesamt bildet der nördliche Abschnitt so eine stimmige Fortführung der Siedlung bis an die vorgesehenen Begrenzungslinien.

Im Nordosten des geplanten Baugebiets befinden sich Windkraftanlagen, deren Nähe Einfluss auf die Erweiterungsplanung hat. Die nordöstliche Ausdehnung der Siedlungserweiterung endet dort, wo der Schutzabstand zu den bestehenden Windrädern erreicht ist.

Abbildung 28: Ausschnitt aus dem Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzepts

Abbildung 29: Drohnenfoto der betreffenden Fläche, eigene Aufnahme, 07.10.2022

<u>Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:</u>

- Bauland-Agrargebiet
- Verkehrsfläche öffentlich

In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der **geschützten Arten** lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung der Kapazität der **Abwasserentsorgung**
	Überprüfung	Untersuchung der Kapazität der **Wasserversorgung**
Berücksichtigung Umweltbericht		
• Keine Maßnahmen notwendig		

4.1.2.7 Festlegungen für Kaltenbrunn

Kaltenbrunn gilt als ein Ort mit Eigenentwicklung. Aufgrund der Nähe zum Gemeindehauptort ein Ort, sowie einem Anschluss an den öffentlichen Verkehr durch eine Bushaltestelle, hat der Ort untergeordnetes Entwicklungspotential mit dem Fokus auf Wohnen, Mischnutzungen und Landwirtschaft. Grafenschlag befindet sich in einer Entfernung von ca. einem Kilometer in Sichtweite, das Ortszentrum von Grafenschlag befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,5 Kilometer.

Die Ortschaft verfügt über ein vorhandenes Leitungsnetz für die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung. Auch wenn zum jetzigen Zeitpunkt ausreichende Anschlusskapazitäten vorhanden sind, muss zum gegebenen Zeitpunkt im Vorfeld der Projektumsetzung die tatsächlich Anschlussmöglichkeit im Detail abgeklärt werden.

Kaltenbrunns Erscheinungsbild und die erlebbaren ortsräumlichen Strukturen werden klar über den landwirtschaftlichen Charakter definiert. Unter Berücksichtigung der Veränderungen in der agrarischen Tätigkeit sind Umstrukturierungen und Umnutzungen im vorhandenen Gebäudebestand zu erwarten und raumordnungsfachlich zielführend. Die bestehenden Kubaturen ermöglichen Spielräume für verdichtete Wohnnutzungen in Verbindung mit örtlichen kleinteiligen Arbeitsstätten der zukünftigen Beschäftigungs- und Arbeitsmodelle. Derartige Zukunftsperspektiven tragen auch zur Leerstandsvermeidung bestehender Wohn- und Wirtschaftsobjekte bei.

Städtebaulich bilden die Windräder im Nordwesten eine Barriere für die Siedlungsraumentwicklung in diese Richtung. Unabhängig von den raumordnungsrechtlichen Abstandregelungen zwischen den Widmungen für Wohnen und Windkraftanlagen gilt es die beiden Nutzungen deutlich von einander zu trennen. Dadurch sollen langfristig nachhaltige wechselseitige Beeinträchtigungen vermieden werden.

Abbildung 30: Ausschnitt aus dem Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzepts

KB 1 – WBL

Der Bereich befindet sich im Osten von Kaltenbrunn und stellt eine Abrundung im Anschluss an bestehendes Bauland, entlang einer bestehenden Infrastruktur dar und soll als Spiegelung der Baulandwidmung eine beidseitige und damit eine wirtschaftlichere Ausnutzung der Infrastrukturen ermöglichen. Aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten und der Lagequalität stellt diese geringfügige Abrundungsfläche eigentlich eine Maßnahme zur Komplettierung der Ortsstruktur bei. Vor allem in Zusammenhang mit dem benachbarten unbebauten Bauland wird durch eine ortsverträgliche Nutzung der Siedlungsraum klar definiert und unterstützt die visuelle achsiale räumliche Ausrichtung.

Die Potentialfläche eignet sich für die Errichtung von Einfamilien- oder Doppelhäusern. Auch eine kombinierte Nutzung von Wohnen und einer wohnverträglichen, kleinbetrieblichen Tätigkeit ist durch die Festlegung möglich.

Das Ortszentrum von Kaltenbrunn, sowie die Bushaltestelle befinden sich im unmittelbaren Nahbereich der Abrundungsfläche (ca. 150m).

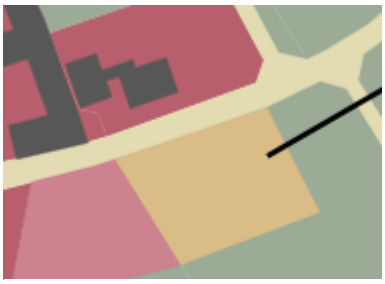


Abbildung 31: Ausschnitt aus dem Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzepts

Abbildung 32: Drohnenfoto der betreffenden Fläche, eigene Aufnahme, 21.10.2022

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet
- Verkehrsfläche öffentlich

In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der **geschützten Arten** lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung der Kapazität der **Abwasserentsorgung**
	Überprüfung	Untersuchung der Kapazität der **Wasserversorgung**
Berücksichtigung Umweltbericht		
• Die Prüfung der Standfestigkeit des Baugrunds wird empfohlen • Retentionsmaßnahmen auf Eigengrund • Einholen lokaler Erfahrungswerte hinsichtlich Verhalten der Oberflächenwässer während und nach einem Starkregenereignis		

KB 2 – WBL

Der Bereich befindet sich im Westen von Kaltenbrunn und stellt eine Erweiterung im Anschluss an bestehendes, bebautes Bauland, entlang einer bestehenden Infrastruktur dar. Die Potentialfläche nimmt die bestehende Bebauung auf und richtet sich an den Gebäuden -unabhängig von der bestehenden Widmung – aus. Die Bestandsobjekte definieren bereits den Ortsraum und bilden den klaren Unterschied zum freien Landschafts- und Landwirtschaftsraum. Der Stichweg in Richtung Norden bildet heute schon den eindeutigen Siedlungsabschluss, der auch durch die Festlegungen nicht überschritten wird. Im Gegenteil, diese Struktur kommt auch in der gegenüberliegenden Zone zur Anwendung. Gemeinsam mit dem Bereich KB 3 schafft die Maßnahme eine beidseitige Ausnutzung der Infrastrukturen. Die Erweiterungsfläche hat das Potential für die Errichtung von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern sowie für Mischnutzungen von Wohnen und einer wohnverträglichen, kleinbetrieblichen Tätigkeit.

Es wird die achsiale Ausrichtung des Ortes vom klar definierten Ortsmittelpunkt betont und bewusst ausgeprägt sowie gleichzeitig auch beschränkt.

Aufgrund des ebenen Geländes und der Nähe zum Hauptort, ist dieser auch mit dem Rad gut erreichbar. Das Ortszentrum von Kaltenbrunn, sowie die Bushaltestelle befinden sich im unmittelbaren Nahbereich der Abrundungsfläche (ca. 150m).

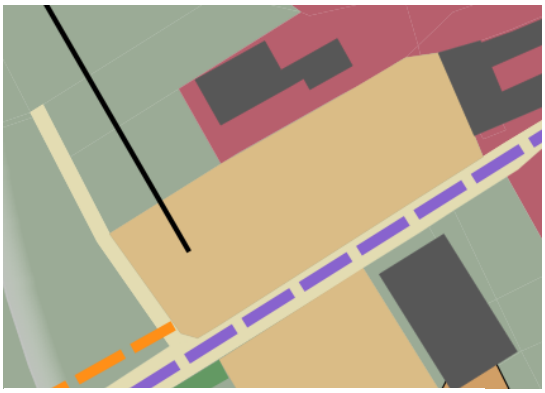


Abbildung 33: Ausschnitt aus dem Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzepts

Abbildung 34: Drohnenfoto der betreffenden Fläche, eigene Aufnahme, 21.10.2022

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet
- Verkehrsfläche öffentlich

In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der **geschützten Arten** lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung der Kapazität der **Abwasserentsorgung**
	Überprüfung	Untersuchung der Kapazität der **Wasserversorgung**
Berücksichtigung Umweltbericht		
• Retentionsmaßnahmen auf Eigengrund • Einholen lokaler Erfahrungswerte hinsichtlich Verhalten der Oberflächenwässer während und nach einem Starkregenereignis		

KB 3 – WBL

Diese Festlegung ergibt sich logisch aus dem Gebäude- und Nutzungsbestand im direkten Umgebungsbereich. Der Bereich befindet sich im Westen von Kaltenbrunn und stellt eine Erweiterung im Anschluss an eine bestehende bauliche Wirtschaftsstruktur und entlang einer bestehenden Infrastruktur dar. Gemeinsam mit der Potentialfläche KB 2 schafft die Maßnahme eine beidseitige Ausnutzung der Infrastrukturen sowie einen übereinstimmenden Abschluss des Siedlungsraumes. Ist bei der Zone im Norden der bestehende Weg, der den Abschluss definiert, so wird dies bei der konkreten Zone durch eine Grünachse dargestellt. Diese Grünachse hat einerseits die Aufgabe als Ortsraumabschluss andererseits stimmt sie auf die Mobilitätsachse zur Erreichung von Grafenschlag ohne KFZ ein. Die qualitative Verbesserung der Mobilitätschse für den nicht motorisierten Individualverkehr liegt unter anderem auch in der grünräumlichen Ausgestaltung des Weges.

Die Erweiterungsfläche hat das Potential für die Errichtung von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern sowie für Mischnutzungen von Wohnen und einer wohnverträglichen, kleinbetrieblichen Tätigkeit.

Aufgrund des ebenen Geländes und der Nähe zum Hauptort, ist dieser auch mit dem Rad gut erreichbar. Das Ortszentrum von Kaltenbrunn, sowie die Bushaltestelle befinden sich im unmittelbaren Nahbereich der Abrundungsfläche (ca. 150m).

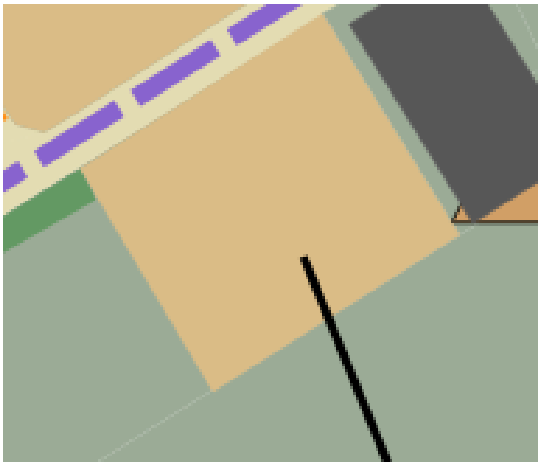


Abbildung 35: Ausschnitt aus dem Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzepts

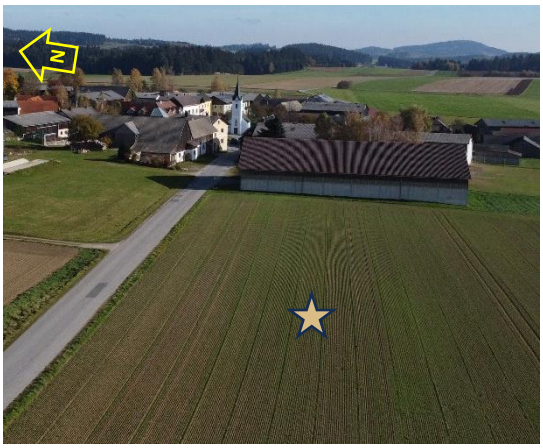


Abbildung 36: Drohnenfoto der betreffenden Fläche, eigene Aufnahme, 21.10.2022

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet
- Verkehrsfläche öffentlich

In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der **geschützten Arten** lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung der Kapazität der **Abwasserentsorgung**
	Überprüfung	Untersuchung der Kapazität der **Wasserversorgung**
Berücksichtigung Umweltbericht		
• Keine Maßnahmen notwendig		

KB 4 – WBL

Die beschriebene Festlegung befindet sich im Südosten von Kaltenbrunn. Die Überlegungen für diesen Abschnitt sehen durchaus eine Umstrukturierung der bestehenden Widmungsvoraussetzungen vor. Grundsätzliche soll die neue Festlegung eine Spiegelung von gewidmetem, teilweise unbebautem Bauland bewirken. Sie muss daher mit den Baulandreserven in einen gemeinsamen Betrachtungsraum integriert werden. Dieser gesamte Bereich ist als langfristige Erweiterungsmöglichkeit vorgesehen und soll für einen möglichen zukünftigen Bedarf sichergestellt werden. Mit diesen Überlegungen wird die bestehende einseitige fingerförmige Ortsentwicklung verhindert und die Ortsachse neu interpretiert. Jene Baulandflächen die über den bestehenden Gemeindeweg in West-Ost-Richtung hinausgeht erhält eine Rückstufung, sodass der Weg zunächst eine Funktion als Siedlungsraumanschluss einnimmt. Gleichzeit werden die unbebauten Baulandflächen und der neue Potentialraum definiert als langfristige Abrundungszone, die gegebenenfalls ortseignen Baulandbedarf befriedigen kann. Die Umsetzung dieser Festlegung soll schrittweise vom Nordwesten aus erfolgen und damit immer kompakt an Widmungs- und Bebauungsbestand anschließen. Die Festlegung erfordert auch kurzfristige Maßnahmenumsetzungen im Flächenwidmungsplan: Es erscheint sinnvoll das gewidmete unbebaute Bauland in Grünland Freihaltefläche für Siedlungsentwicklung (Gfrei-O-S) rückzustufen.

Die ebene Fläche ohne naturräumliche Einschränkungen eignet sich unter Berücksichtigung der genannten Lagevorteile für die Siedlungsraumentwicklung in der Ortschaft.

Im Zuge der Bürgerbeteiligung wurde durch die Arbeitsgruppe angeregt den Straßenbereich zum Beispiel durch die Pflanzung von Bäumen aufzuwerten. Dafür wird im Örtlichen Entwicklungskonzept eine Grünachse ausgewiesen.

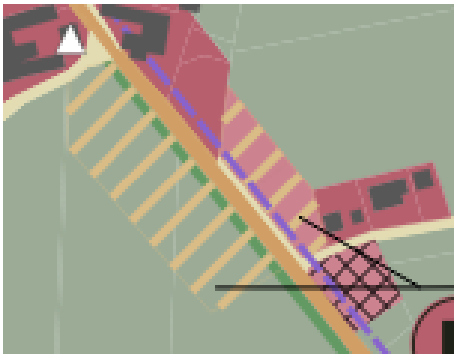


Abbildung 37: Ausschnitt aus dem Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzepts

Abbildung 38: Drohnenfoto der betreffenden Fläche, eigene Aufnahme, 21.10.2022

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet
- Verkehrsfläche öffentlich
- Grünland-Grüngürtel- …
- Grünland Freihaltefläche für Siedlungsentwicklung

In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschrei-bung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der **geschützten Arten** lt. NÖ Artenschutzverord-nung
	Überprüfung	Untersuchung der Kapazität der **Abwasserentsorgung**
	Überprüfung	Untersuchung der Kapazität der **Wasserversorgung**
Berücksichtigung Umweltbericht		
• Keine Maßnahmen notwendig		

4.1.2.8 Festlegungen für Kleinnondorf

Kleinnondorf stellt als drittgrößte Ortschaft der Gemeinde ein Subzentrum dar. Die Bedeutung als Subzentrum ergibt sich aufgrund der wirtschaftlichen Struktur (Landwirtschaft, Gewerbe, Tourismus) und dem Ausmaß der Wohnbevölkerung. Auch aufgrund der Nähe (ca. 1,5 Kilometer) zum Hauptort ist ein Entwicklungspotential für Wohnen und agrarverwandte Betriebe durchaus gegeben. Da die Haushalte in Kleinnondorf jedoch nur über eine private Wasserversorgung verfügen, muss als Voraussetzung für eine Erweiterungen zuerst eine öffentliche Wasserversorgung (entweder in Form einer Genossenschaft oder durch den Anschluss an die Gemeindewasserleitung) errichtet werden. Der Anschluss an die Gemeindewasserleitung befindet sich etwa 200 Meter südlich der Ortschaft im Kreuzungsbereich der Landesstraßen L7174 und L7175. Daraus ist erkennbar, dass die Voraussetzungen durchaus erfüllbar sind. Aufgrund der Vielschichtigkeit der Nutzungsmöglichkeiten sind diese infrastrukturellen Voraussetzungen maßgeblich für zukünftige qualitätsvolle Veränderungen.

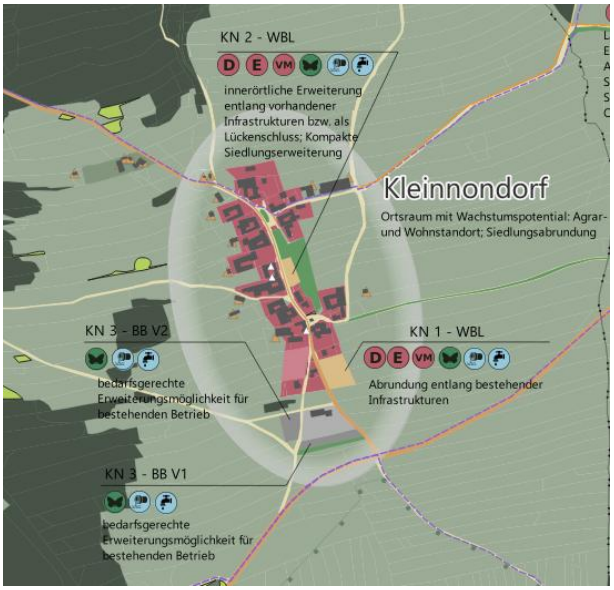


Abbildung 39: Ausschnitt aus dem Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzepts

Zukünftige Überlegungen sollen sich an der bestehenden Ortsstruktur ausrichten und insbesondere auch die naturräumliche Gegebenheit im Angerabschnitt berücksichtigen. Die bauliche Dimension der Bestandsobjekt ermöglicht eine moderne Fortsetzung der historischen Lebensweisen des Wohnens und Arbeitens an einem Standort. Die Grundbedingungen dafür aus Sicht der Lage, des Geländes, der Verkehrserschließung und des Ortsbildes sind vorhanden.

KN 1 – WBL

Die Erweiterungsfläche befindet sich im Süden von Kleinnondorf östlich der Landesstraße L7175. Die beschriebene Festlegung ist eine logische Fortsetzung der bisherigen Planungsentscheidung und befindet sich im Anschluss an bzw. als Spiegelung von bebautem Bauland. Die geplante Festlegung folgt dem Motiv der Randverdichtung mit Innenausrichtung und beidseitiger Bebauung vorhandener Infrastrukturen. Die Erweiterungsfläche hat das Potential für die Errichtung von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern sowie für verdichtete Mischnutzungen. (z. B. Wohnen und Arbeiten, Wohnen und Kleingewerbe). Städtebaulich ist der Bereich dem durchmischten Ortsraum zu zuzuordnen, der in respektvollem Abstand zum Betriebsgebiet und der Landesstraße steht.

Die konkrete Festlegung erfolgt entlang einer untergeordneten Landesstraße. Über diesen Verkehrsträger wird ausschließlich der Ort Wielands erschlossen. Sie hat daher eher den Charakter eine Gemeindestraße.

Die Voraussetzung für eine Maßnahmenumsetzung sind aus naturräumlicher, lagemäßiger und verkehrlicher Sicht vorhanden und günstig.

Abbildung 40: Ausschnitt aus dem Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzepts

Abbildung 41: Drohnenfoto der betreffenden Fläche, eigene Aufnahme, 07.10.2022

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet
- Verkehrsfläche öffentlich

In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der **geschützten Arten** lt. NÖ Artenschutzverordnung

	Überprüfung	Untersuchung der Kapazität der **Abwasserentsorgung**
	Überprüfung	Errichtung einer öffentlichen **Wasserversorgung** (Genossenschaft, Gemeindewasserleitung)
Berücksichtigung Umweltbericht		
• Die Prüfung der Standfestigkeit des Baugrunds wird empfohlen • Retentionsmaßnahmen auf Eigengrund • Versetzen der Ortstafel • Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 Km/h ab dem Betriebsgebiet im Süden		

KN 2

Die beschriebene Festlegung liegt im inneren Ortsraum und folgt dem Motiv der Innenverdichtung sowie der beidseitigen Bebauung vorhandener Infrastrukturen. Gleichzeitig werden aber die historischen Strukturen eines zentralen Angerbereiches berücksichtigt und in die Planung nachhaltig aufgenommen.

Die Erweiterungsfläche hat das Potential für die Errichtung von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern sowie für verdichtete Mischnutzungen. Bei der Maßnahmenumsetzung, also der eigentlichen Baulandwidmung, ist die genaue Grenze zwischen Trocken- und Feuchtlage zu ermitteln. Auch der potentielle Einfluss der Überflutungsfläche im Nordosten der Fläche ist zu prüfen und in der Detailplanung zu berücksichtigen.

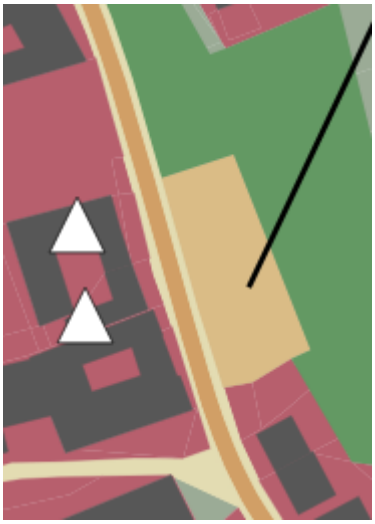


Abbildung 43: Ausschnitt aus dem Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzepts

Abbildung 42: Drohnenfoto der betreffenden Fläche, eigene Aufnahme, 07.10.2022

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet
- Verkehrsfläche öffentlich
- Grünland-Grüngürtel- …

In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschrei-bung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der **geschützten Arten** lt. NÖ Artenschutzverord-nung
	Überprüfung	Untersuchung der Kapazität der **Abwasserentsorgung**
	Überprüfung	Errichtung einer öffentlichen **Wasserversorgung** (Genossenschaft, Gemeindewasserleitung)
Berücksichtigung Umweltbericht		
• Prüfung der genauen Lage des Randsaums zwischen Trocken- und Feuchtlage • Retentionsmaßnahmen auf Eigengrund • Einholen lokaler Erfahrungswerte hinsichtlich Verhalten der Oberflächenwässer während und nach einem Starkregenereignis • Prüfung potentiellen Einflusses der Gefahren der angrenzenden braunen Zone des Gefahrenzonen-plans		

4.1.2.9 Festlegungen für Kleingöttfritz

Kleingöttfritz ist als Ort mit Erhaltungs- und Eigenentwicklungspotential zu bezeichnen. Die Lebendigkeit des Ortes zeigt sich unter anderem durch das Vorhandensein eines Gasthofes. Die statistischen Daten zeigen, dass in der Ortschaft kein Gebäudeleerstand verzeichnet ist. Im Norden von Kleingöttfritz ist es in der jüngeren Vergangenheit zur Errichtung von Einfamilienwohnhäusern gekommen. In der Ortschaft sind vielfältige Nutzungsstrukturen vereint.

Die Bevölkerungsentwicklung in der Ortschaft ist in den letzten Jahren durchaus konstant.

Der Ort ist sowohl an das öffentliche Wasserversorgungsnetz als auch an das öffentliche Abwasserentsorgungsnetz der Gemeinde angeschlossen und erfüllt somit wesentliche Voraussetzungen für Baulandwidmungen. In Kleingöttfritz befinden sich neben mehreren landwirtschaftlichen Betrieben auch Dienstleistungsbetriebe sowie ein Gasthaus wodurch sich ein untergeordnetes Erweiterungs- und Abrundungspotential für Wohnen, Landwirtschaften und gewerblich Wirtschaften ableiten lässt.

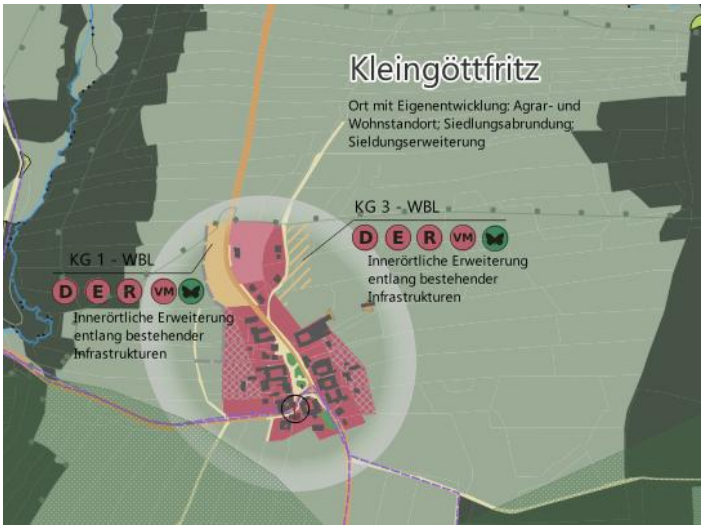


Abbildung 44: Ausschnitt aus dem Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzepts

Aufgrund dieser Voraussetzungen schließt das ÖEK nunmehr an die Planungsentscheidungen der jüngeren Vergangenheit an und trifft Festlegungen für zukünftige Maßnahmen im Norden des Ortes. Diese Bereiche sind auch aus naturräumlicher Sicht am besten geeignet. Der südliche Ortsraum hat topografische Einschränkungen, im Osten dominieren Vieh haltende Betriebe, die in ihrer Wirtschaftlichkeit nicht beeinträchtigt werden sollen. Die naturräumlichen Rahmenbedingungen im Westen lassen keine größeren zusammenhängenden Maßnahmen zu.

KG 1 – WBL

Die geplante Festlegung liegt westlich der Landesstraße L7174 als Spiegelung des zuletzt gewidmeten Baulandes. Durch die beidseitige Bebauung wird eine kosteneffizientere Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen ermöglicht. Die Erschließung ist, wie bei den Gebäuden im Osten, über die Landesstraße denkbar. Alternativ dazu kann eine Erschließung über die Verlängerung des Weges im Südwesten erfolgen. Diese neue Erschließungsachse folgt dem bestehenden „Hintausweg“. Durch diesen Weg wären zukünftig auch die im Westen angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weiter konfliktfrei erreichbar. Im Zuge der konkreten Maßnahmenplanung müssen die Lärmauswirkungen des Verkehrs entlang der Landesstraße geprüft werden, Möglicherweise ist die Erstellung eines Teilbebauungsplans erforderlich, in dem Maßnahmen zum Schutz der Wohngebäude vor Lärmimmissionen definiert sind (ausreichender Abstand, bauliche Maßnahmen, ….).

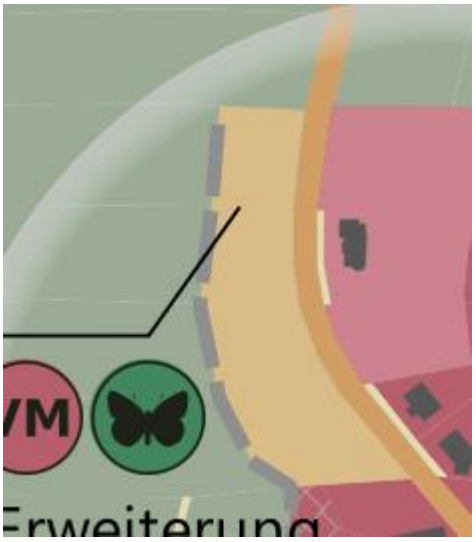


Abbildung 45: Ausschnitt aus dem Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzepts

Abbildung 46: Drohnenfoto der betreffenden Fläche, eigene Aufnahme, 07.10.2022

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet
- Verkehrsfläche öffentlich

In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der **geschützten Arten** lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
• Erstellen eines Entwässerungskonzeptes: geeignete Ableitung dieser Oberflächenwässer/ Retentionsmaßnahmen auf Eigengrund/ Einholen lokaler Erfahrungswerte hinsichtlich Verhalten der Oberflächenwässer während und nach einem Starkregenereignis • Versetzung der Ortstafel • Erlassung eines Teilbebauungsplans zur Freihaltung des vorderen Bauwichs von 10 Metern von Wohngebäuden		

KG 3 – WBL

Der beschriebene Potentialbereich liegt im Nordosten von Kleingöttfritz als Spiegelung von gewidmetem und bebautem Bauland. Die Festlegung dient zur Verortung der zukünftigen Entwicklungsrichtung zur Deckung des langfristigen Bedarfs. Durch die beidseitige Bebauung wird eine kosteneffizientere Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen ermöglicht. Im Zuge der tatsächlichen Widmung müssen jedoch noch genauere Untersuchungen zur genauen Lage des Randsaums zwischen Trocken- und Feuchtlage, sowie zur Standfestigkeit des Baugrunds durchgeführt werden.

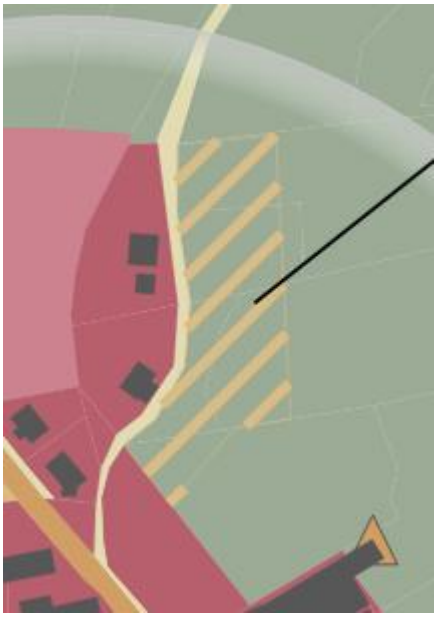


Abbildung 47: Ausschnitt aus dem Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzepts

Abbildung 48: Drohnenfoto der betreffenden Fläche, eigene Aufnahme, 07.10.2022

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet
- Verkehrsfläche öffentlich
- Grünland Freihaltefläche für Siedlungsentwicklung

In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschrei-bung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der **geschützten Arten** lt. NÖ Artenschutzverord-nung
Berücksichtigung Umweltbericht		
• Prüfung der genauen Lage des Randsaums zwischen Trocken- und Feuchtlage • Prüfen der Standfestigkeit des Baugrunds • Retentionsmaßnahmen auf Eigengrund • Einholen lokaler Erfahrungswerte hinsichtlich Verhalten der Oberflächenwässer während und nach einem Starkregenereignis		

4.1.2.10 Festlegungen für Bromberg

Bromberg ist ein Ort der im Wesentlichen in seiner derzeitigen Ausprägung erhalten werden soll. Diese Erhaltung bezieht sowohl die baulichen Strukturen und damit die Anordnung der Gebäude um einen naturräumlich bedingten Anger ein. Andererseits soll die landwirtschaftliche Ausprägung durch „fremde“ rein wohnbauliche Maßnahmen ohne Ortsbezug nicht eingeschränkt werden. Gerade diese historische und gegenwärtige Ausprägung zeigt sich in der baulichen und naturräumlichen Nutzungs-strukturen eindeutig.

Da Bromberg über keine Baulandreserven verfügt, werden für einen möglichen ortseigenen Bedarf jedoch Flächen ausgewiesen, welche innenliegend sind oder bestehendes Bauland spiegeln, um die Kompaktheit der Ortschaft zu erhalten. Bromberg besitzt ein genossenschaftliches Leitungsnetz zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung. Auch wenn zum jetzigen Zeitpunkt ausreichende An-schlusskapazitäten vorhanden sind, muss zum gegebenen Zeitpunkt im Vorfeld der Projektumsetzung die tatsächlich Anschlussmöglichkeit im Detail abgeklärt werden. Der Fokus der zukünftigen Entwick-lung wird auf die Erhaltung der Agrar-Wirtschaft und ortsgerechtes Wohnen gelegt.

Abbildung 49: Ausschnitt aus dem Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzepts

Die Festlegungen berücksichtigen insbesondere auch die Bodenverhältnisse im Ortsgebiet. Die zentralen innenliegenden Flächen, welche logisch für bauliche Abrundungen scheinen, weisen jedoch naturräumliche Einschränkungen auf, die den Baulandfokus nicht möglich machen. Bereits die historische Siedlungsentwicklung hat diese Bodeneigenschaften berücksichtigt und eine zentralen unbebauten Anger als Ortsmittelpunkt definiert.

BR 1 – WBL

Die beschriebene Festlegung stellt eine Abrundung im Anschluss an bestehendes, bebautes Bauland, entlang einer bestehenden Infrastruktur dar und soll als Spiegelung der Baulandwidmung eine beidseitige und damit eine wirtschaftlichere Ausnutzung der Infrastrukturen ermöglichen. Die geplante Festlegung folgt dem Motiv der Innenverdichtung und beidseitiger Bebauung vorhandener Infrastrukturen. Im Westen der Fläche wird eine Grünachse ausgewiesen, die zur Freihaltung des Haupthangwasserfließweges dient. Aufgrund naturräumlicher Gefährdungspotentiale müssen im Zuge der tatsächlichen Widmung noch genauere Untersuchungen und Abgrenzungen durchgeführt werden.

Abbildung 51: Ausschnitt aus dem Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzepts

Abbildung 50: Drohnenfoto der betreffenden Fläche, eigene Aufnahme, 21.10.2022

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet
- Verkehrsfläche öffentlich
- Grünland-Grüngürtel- …

In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschrei-bung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der **geschützten Arten** lt. NÖ Artenschutzverord-nung
	Überprüfung	Untersuchung der Kapazität der **Abwasserentsorgung**
	Überprüfung	Untersuchung der Kapazität der **Wasserversorgung**
Berücksichtigung Umweltbericht		
• Prüfen der Standfestigkeit des Baugrunds • Einholen eines Hydrogeologischen Gutachtens • Prüfen ob im Bereich des Grundstückes 682/3 eine Gerinneverrohrung besteht • Festlegung eines Grüngürtels zur Vermeidung von naturräumlichen Gefährdungen • Retentionsmaßnahmen auf Eigengrund • Einholen lokaler Erfahrungswerte hinsichtlich Rutschung/ Vernässung/ Verhalten der Oberflächen-wässer während und nach einem Starkregenereignis		

BR 2 – WBL

Die Festlegung dient einer sehr langfristigen Erweiterungsmöglichkeit für einen zukünftigen Bedarf an bauliche für ortsübliche Zwecke (Landwirtschaft, Gewerbe, Wohnen, gemeinschaftliche Einrichtungen). Der Bereich befindet sich im Nordosten des Ortes und stellt als Spiegelung von bebautem Bauland dar. Die Lagegunst ergibt sich jedoch erst im Zusammenspiel mit der Abrundungsfläche BR 3, wodurch es zu einer beidseitigen Ausnutzung der Infrastrukturen kommt. Ohne die Umsetzungsmaßnahmen der Potentialfläche BR 3 hat diese Festlegung keinen direkten Zusammenhang mit dem bestehenden Ortsraum, sondern stellt eher eine zufällige Randlage dar. Nur im Norden kann eine Verbindung zum randlichen Ortsbereich hergestellt werden und damit in einem Teilabschnitt auch eine untergeordnete Umsetzung auf ebener Fläche angestrebt werden.

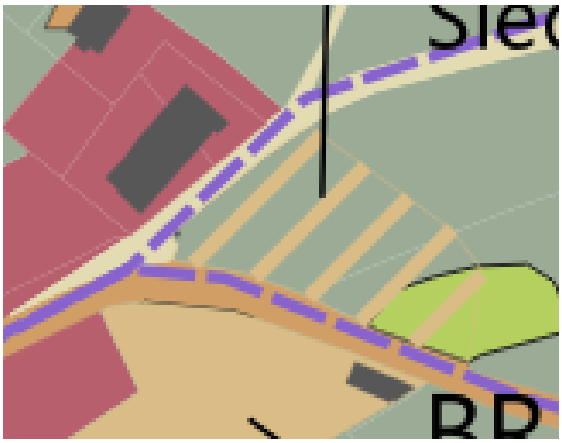


Abbildung 52: Ausschnitt aus dem Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzepts

Abbildung 53: Drohnenfoto der betreffenden Fläche, eigene Aufnahme, 21.10.2022

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet
- Verkehrsfläche öffentlich
- Grünland Freihaltefläche für Siedlungsentwicklung

In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der **geschützten Arten** lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung der Kapazität der **Abwasserentsorgung**
	Überprüfung	Untersuchung der Kapazität der **Wasserversorgung**
Berücksichtigung Umweltbericht		
• Keine Maßnahmen notwendig		

BR 3 – WBL

Die konkrete Potentialfläche folgt dem Motiv der Innenverdichtung und beidseitiger Bebauung vorhandener Infrastrukturen. Der Bereich liegt im Anschluss an bestehendes Bauland und als Spiegelung der Abrundungsflächen BA 1 und BA 3. Dieser Abschnitt stellt einen ernsthaften Entwicklungsraum für eine ortseigene innenliegende neue Baulandflächen dar. Die ebene Lage umrahmt von grünräumlichen Elementen im Ortsverbund schafft attraktiven Lebensraum für die Ortsbevölkerung.

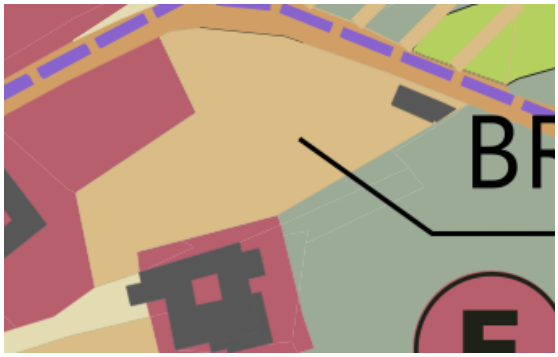


Abbildung 54: Ausschnitt aus dem Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzepts

Abbildung 55: Drohnenfoto der betreffenden Fläche, eigene Aufnahme, 21.10.2022

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet
- Verkehrsfläche öffentlich

In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschrei-bung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der **geschützten Arten** lt. NÖ Artenschutzverord-nung
	Überprüfung	Untersuchung der Kapazität der **Abwasserentsorgung**
	Überprüfung	Untersuchung der Kapazität der **Wasserversorgung**
Berücksichtigung Umweltbericht		
• Keine Maßnahmen notwendig		

4.1.2.11 Festlegungen für Langschlag

Langschlag soll grundsätzlich in seiner Ausprägung erhalten bleiben. Der Standort weist eine relativ hohe Nutzungsvielfalt auf. Wohnen, Landwirtschaften mit Viehhaltung und Gewerbebetriebe reihen sich Jahrzehnten aneinander. Die attraktiven grünräumlichen innerörtlichen Gegebenheiten tragen zum hohen Wohn- und Lebensklima in Langschlag bei. Gräben, Fließgewässer, Uferbepflanzungen usw. sind wichtige Parameter für das Wohnklima vor Ort. Durch diese naturräumlichen Rahmenbedingungen definiert sich die Ortsstruktur und lässt den Ort weitläufig erscheinen. Die Boden- und Untergrundverhältnissee in Form von Feuchtausprägungen sind für die spezielle Dimension des Ortsraumes verantwortlich. Gerade diese Indikatoren des Bodens dominieren auch die Überlegungen für die Festlegungen im ÖEK. Den Ortsabschluss in Richtung Nordwesten bildet ein aktiver Landwirtschaftsbetrieb in Verbindung mit einer dominanten Grünachse in Form von einem dichten Gehölzstreifen. Der Nordöstliche Bereich ist entwicklungstechnisch aufgrund der Topografie nicht erweiterbar. Diese topografischen Rahmenbedingungen bilden auch den visuellen Abschluss des Ortsraumes und gleichzeitig die eindeutige Grenze zum Landschaftraum. Das Gelände definiert Sichthorizonte und Landschaftseinheiten. Abrundungen in Richtung Westen sind aus Gründen der fehlenden Verkehrserschließung nicht möglich. Der südliche Ortsraum ist in sich kompakt, Graben, Bebauung, Bodenqualität und Wegeführung lassen keine Erweiterungen/Abrundungen zu. Untergeordnet können Flächenpotentiale im Südwesten erkannt werden, die jedoch aufgrund der Geländeverhältnisse und Sichtachsen in den freien Landschaftsraum auch nur in einem überschaubaren Flächenausmaß erfolgen können.

Die Ortschaft verfügt über keine Baulandreserven, daher werden Potentialflächen ausgewiesen um den Bedarf der ortseigenen Bevölkerung abdecken zu können. Die Festlegungen sind größer als der zu erwartende Bedarf, jedoch ist nicht geplant diese zur Gänze zu umzusetzen. Es werden Möglichkeiten aufgezeigt, wo ortsverträgliche eine Siedlungsabrundung erfolgen kann.

Da die Haushalte in Langschlag jedoch nur über eine private Wasserversorgung verfügen, muss als Voraussetzung für eine Baulandwidmung zuerst eine öffentliche Wasserversorgung (entweder in Form einer Genossenschaft oder durch den Anschluss an die Gemeindewasserleitung) errichtet werden.

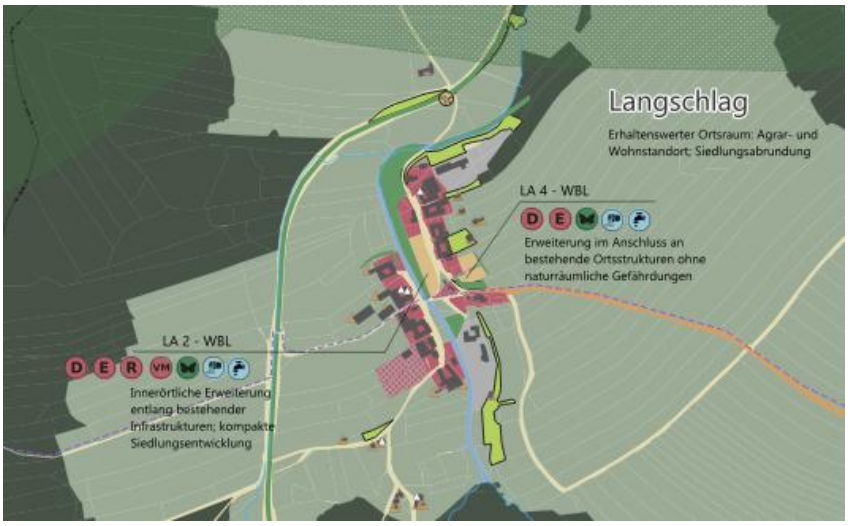


Abbildung 56: Ausschnitt aus dem Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzepts

LA 2 – WBL

Die beschriebene Festlegung befindet sich im Ortsinneren und ist umschlossen von Straße, Graben mit Uferbewuchs und bebautem Bauland. Der Bereich nimmt die Längsausrichtung der Ortschaft auf und kann mehr oder weniger als Innenverdichtung angesehen werden. Die naturräumlichen Gegebenheiten bieten jedoch nur eingeschränkte bauliche Nutzungen. im Anschluss an beziehungsweise als Spiegelung von bestehendem Bauland

Abbildung 57: Ausschnitt aus dem Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzepts

Abbildung 58: Drohnenfoto der betreffenden Fläche, eigene Aufnahme, 07.10.2022

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet

- Verkehrsfläche öffentlich
- Grünland-Grüngürtel- …

In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der **geschützten Arten** lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung der Kapazität der **Abwasserentsorgung**
	Überprüfung	Errichtung einer öffentlichen **Wasserversorgung** (Genossenschaft, Gemeindewasserleitung)
Berücksichtigung Umweltbericht		
• Genauere Untersuchung der Retentionsmöglichkeiten • Festlegung eines Grüngürtels als Abstandsfläche zum Langschläger Bach • Einholen lokaler Erfahrungswerte hinsichtlich Verhalten der Oberflächenwässer während und nach einem Starkregenereignis		

LA 4– WBL

Der beschriebene Festlegungsraum befindet sich in der südöstlichen Eingangszone in den Ort Langschlag. Es handelt sich dabei um ebene Flächen im direkten Anschluss an den bebauten Ortsraum. Die Abgrenzung orientiert sich an den bestehenden Gebäuden im Hintausbereich (ehemaliger) Landwirtschaftsbetriebe. Bei der Abgrenzung wurden insbesondere auch die Geländeverhältnisse betrachtet. Das Gelände steigt in Richtung Osten an. Die Zone ist in der Art ausgewiesen, dass bei einer Umsetzung die Ortssilouette und die bestehenden höhenmäßigen Dimensionen des Ortes nicht überragt werden. Bei der Fläche ist jedoch besonders darauf zu achten, dass sich die Bebauung auf das charakteristische Ortsbild positiv auswirkt. Die festgelegte Grünachse zeigt einerseits den Siedlungsabschluss an andererseits schafft sie einen verbindenden Übergang zum freien Landschaftsraum.

Eine Umsetzungsmaßnahme muss auch die Errichtung eine neuen Innenerschließung berücksichtigen. Daraus ergeben sich Kosten für die Erschließung. Folglich muss sich Umsetzung nicht nur an einem abgestimmten technischen Konzept orientieren sondern auch einer zeitlichen Vereinbarung, die eine gemeinsame Wohnbaulandschaffung und Bebauung sicherstellt.

Abbildung 60: Ausschnitt aus dem Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzepts

Abbildung 59: Drohnenfoto der betreffenden Fläche, eigene Aufnahme, 07.10.2022

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet
- Verkehrsfläche öffentlich
- Grünland-Grüngürtel- …

In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der **geschützten Arten** lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung der Kapazität der **Abwasserentsorgung**
	Überprüfung	Errichtung einer öffentlichen **Wasserversorgung** (Genossenschaft, Gemeindewasserleitung)
Berücksichtigung Umweltbericht		
• Festlegung und Errichtung eines Grüngürtels zur Siedlungseingrünung mit hohen, standortentsprechenden Gehölzen • Festlegung eines Grüngürtels zum Erhalt der Böschung zur Vermeidung von Gefährdungspotentialen (gelber Hinweis auf Rutschprozesse)		

4.1.2.12 Festlegungen für Wielands

In der Ortschaft Wielands kam es in den letzten Jahren zu einem Strukturwandel. Die agrarischen Ausprägungen sind zurückgetreten, die wohnbaulichen Anforderungen gestiegen. Wielands definiert sich einerseits durch den kleinen zusammenhängenden Ort im Nordwesten der Gemeinde andererseits durch ein stark ausgeprägtes Streusiedlungsgebiet mit Wohnnutzungen und gewerblichen Betrieben.

Aufgrund der strukturellen Änderungen und der beschaulichen Lage des Ortes kam es in der jüngeren Vergangenheit immer wieder zu Anfragen für Wohnbauland ebendort. Diese Anfrage können einerseits objektiv durch die Nutzung von Leerstand befriedigt werden andererseits sollen Abrundungsräume auch die Möglichkeit für Neuerrichtungen von Wohnraum bieten. Aufgrund der naturräumlichen Ausprägungen bieten sich nur vereinzelt Räume für kleinflächige Abrundungen an. Im Mittelpunkt der Überlegungen steht natürlich die Aufrechterhaltung des kompakten Ortsraumes und die Nutzung der bestehenden Infrastrukturen.

WI 1 – WBL

Der beschriebene Abrundungsraum ist eine logische Fortsetzung des Wielandser Ortsgefüges und schließt den Siedlungsraum im Westen ab. Die konkrete Abgrenzung orientiert sich an der naturräumlichen Rahmenbedingen. Die Veränderungen im Landschaftsraum führten zur einer klar strukturierten und bewachsenen Böschung im Norden und eine Verlegung des in der Hangwasserkarte eingezeichneten Grabens. Durch die Festlegungen wird das vorhandene Infrastrukturnetz bestens genutzt. Die benachbarten Gebäude und deren Kubaturen lassen eine Wohnbebauung auch in der Dimension von Doppelhäusern zu. Die Fläche ist eben. Die festgelegte Grünachse im Norden soll die Erhaltung des Böschungsbereiches und des Grabens samt Bewuchs sicherstellen.

Die Abrundungszone gilt als Abtauschfläche zum bestehenden gewidmeten Bauland, das nicht nur schwierig zu erschließen ist, sondern auch durch Bodenfeuchte möglicherweise eine suboptimale Bebauungsvoraussetzung aufweist.

Abbildung 61: Ausschnitt aus dem Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzepts

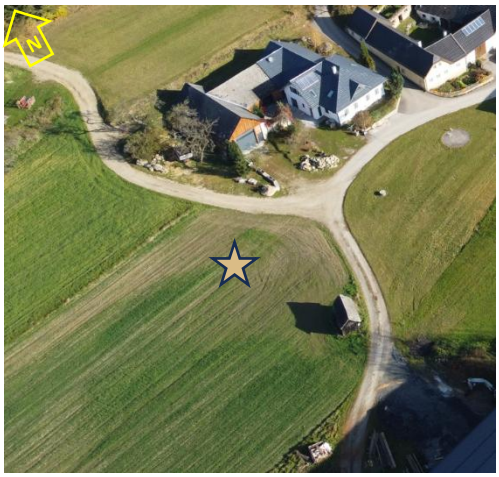


Abbildung 62: Drohnenfoto der betreffenden Fläche, eigene Aufnahme, 21.10.2022

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet
- Verkehrsfläche öffentlich
- Grünland-Grüngürtel- …

In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der **geschützten Arten** lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung der Kapazität der **Abwasserentsorgung**
	Überprüfung	Errichtung einer öffentlichen **Wasserversorgung** (Genossenschaft, Gemeindewasserleitung)
Berücksichtigung Umweltbericht		
• Prüfen der Standfestigkeit des Baugrunds • Errichtung einer öffentlichen Wasserversorgung (Genossenschaft, Gemeindewasserleitung) • Festlegung eines Grüngürtels zum Erhalt des Grabens • Retentionsmaßnahmen auf Eigengrund • Einholen lokaler Erfahrungswerte hinsichtlich Verhalten der Oberflächenwässer während und nach einem Starkregenereignis		

4.1.3 Zusammenfassung

Das Siedlungskonzept schafft einen Rahmen für die behutsame Weiterentwicklung der Kleinorte, Schafberg, Kaltenbrunn, Kleinnondorf, Kleingöttfritz, Bromberg, Langschlag und Wielands, indem es die ortseigenen Bedürfnisse berücksichtigt und zugleich eine maßvolle Erweiterung des Hauptortes Grafenschlag ermöglicht.

Im Hauptort Grafenschlag, wird durch die maßvolle Erweiterung unter anderem die bereits vorhandene Infrastruktur optimal weiter genutzt und zukünftig abgesichert. Durch gezielte Abrundungen und behutsame Erweiterungen erhalten die Kleinorte die Möglichkeit, Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen. Gleichzeitig wird das Zuzugspotenzial im Hauptort genutzt, um die Gemeinde als attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort weiterzuentwickeln. Das Konzept setzt auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung, die sowohl dem lokalen Bedarf als auch den übergeordneten regionalen Herausforderungen gerecht wird. Die behutsame Neuwidmung und gezielte Nachverdichtung sichern langfristig die Lebensqualität in den Kleinorten und stärken den Hauptort als wirtschaftliches Zentrum. Mit der sanften Erweiterung und bedarfsgerechten Neuwidmung wird eine ausgewogene Entwicklung der Kleinorte gefördert, während der Hauptort gezielt für Zuzug und wirtschaftliche Impulse geöffnet bleibt. So entsteht eine nachhaltige Perspektive für alle Generationen in der Gemeinde.

Grundsätzlich ermöglichen die geplanten Maßnahmen jeweils eine ortsangepasste Weiterentwicklung, die Tradition und Zukunft verbindet. Während die Kleinorte ihrem dörflichen Charakter treu bleiben, bietet der Hauptort Chancen für Zuzug und wirtschaftliche Entfaltung – ein ausgewogener Weg für eine zukunftsfähige Gemeinde.

4.2 Betriebsstättenkonzept

Die Marktgemeinde Grafenschlag im südlichen Waldviertel ist geprägt von einer vielfältigen, kleinteiligen und stark regional verankerten Wirtschaftsstruktur. Diese setzt sich aus kleinstrukturierter Landwirtschaft, nachhaltig bewirtschafteter Forstwirtschaft sowie zahlreichen Veredelungs-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben zusammen. Besonders hervorzuheben sind die Holzwirtschaft in ihren vielfältigen Ausprägungen sowie die Lebensmittelerzeugung mit Waldviertler Urprodukten, die neben der Versorgungssicherheit auch viele wohnortnahe Arbeitsplätze sichern. Ergänzt wird dieses wirtschaftliche Fundament durch eine Vielzahl regionaler Handwerksbetriebe, die wesentlich zur lokalen Wertschöpfung beitragen und die wirtschaftliche Eigenständigkeit der Gemeinde stärken.

In beschriebenen Betriebsstättenkonzept werden die bestehenden Betriebsstandorte in Grafenschlag und den Ortsteilen systematisch erfasst und hinsichtlich ihrer zukünftigen Entwicklungspotenziale bewertet. Ziel ist es, die Rahmenbedingungen für bestehende und neue Betriebe weiter zu verbessern, Synergien zwischen den verschiedenen Wirtschaftsbereichen zu fördern und die nachhaltige Nutzung vorhandener Ressourcen sicherzustellen. Besondere Bedeutung haben dabei die Stärkung der regionalen Wertschöpfung und die Sicherung sowie Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze für die Bevölkerung.

Grafenschlag nimmt im regionalen Zusammenhang eine strategisch wichtige Position ein: Die Gemeinde liegt direkt an der überregional bedeutenden Achse Zwettl–Pöggstall (B36) und ist dadurch hervorragend verkehrlich erschlossen. Diese Lage bietet ideale Voraussetzungen, um sich als wirtschaftlicher Knotenpunkt im Waldviertler Kernland weiterzuentwickeln und überregionale Kooperationen im Bereich der Wirtschaftsentwicklung aktiv zu gestalten. Die Achse bildet ein wichtiges Entwicklungsrückgrat für die Region und schafft Perspektiven für Betriebsansiedlungen, gemeinschaftliche Infrastrukturvorhaben und Standortnetzwerke.

Innerhalb der Gemeinde bildet der Hauptort Grafenschlag den zentralen wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt. Bestehende gewerbliche Betriebsgebiete, insbesondere entlang der B36, verfügen über Erweiterungspotenziale und können gezielt für neue betriebliche Nutzungen aktiviert werden. Gleichzeitig wird großer Wert darauf gelegt, in allen Ortsteilen die Möglichkeit zur kleinstwirtschaftlichen Tätigkeit im unmittelbaren Wohnumfeld zu fördern. Die Verbindung von Wohnen und Arbeiten soll nicht auf den Hauptort beschränkt bleiben, sondern als zukunftsfähiges Modell im gesamten Gemeindegebiet ermöglicht werden – beispielsweise in Form von kleinen Handwerks-, Dienstleistungs- oder Direktvermarktungsbetrieben, die sich gut in die dörflichen Strukturen einfügen.

Unter Berücksichtigung der geografischen Lage, der demografischen Entwicklung und der Herausforderungen durch den wirtschaftlichen Strukturwandel werden in diesem Konzept Handlungsfelder, Zielsetzungen und Maßnahmenvorschläge für die mittel- und langfristige Entwicklung der betrieblichen Standorte formuliert. Dabei wird besonderer Wert auf die enge Abstimmung mit den Bedürfnissen der lokalen Betriebe, den Interessen der Bevölkerung sowie den Zielen einer ökologisch verträglichen Regionalentwicklung gelegt.

Das Betriebsstättenkonzept der Marktgemeinde Grafenschlag beinhaltet unter anderem folgende zentrale Inhalte:

- Erfassung der aktiven Betriebe, gegliedert nach Wirtschaftssektoren,
- Einschätzung von Flächenreserven und Raumpotenzialen,
- Darstellung des gewidmeten Baulandes für betriebliche Nutzungen,
- Konkrete Erweiterungsflächen zur wirtschaftlichen Entwicklung,
- sowie die Formulierung von Zielfestlegungen zur Steuerung der künftigen Wirtschaftsentwicklung.

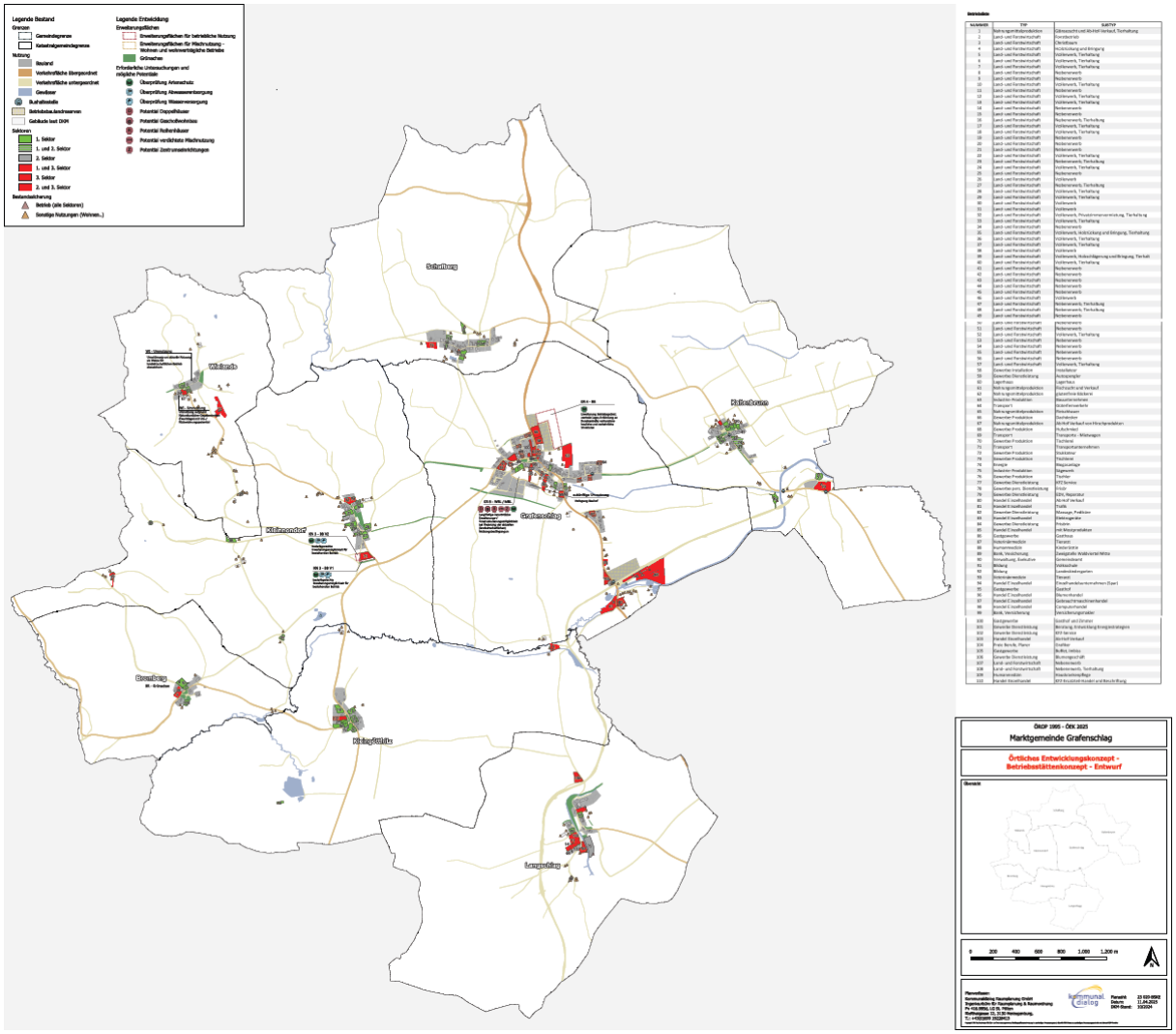


Abbildung 63: Entwurf des Betriebsstättenkonzeptes

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten werden definitiv im Betriebsstättenkonzept und damit auch im Örtlichen Entwicklungskonzept zwei Potentialräume für betriebliche Erweiterungen dargestellt und erläutert. Dabei handelt es sich logischerweise um jenen in Grafenschlag selbst, dem Hauptschwerpunkt und um jenen in Kleinnonndorf.

4.2.1.1 Festlegungen für Grafenschlag

Der Betriebsstandort in Grafenschlag zeichnet sich durch eine ausgesprochen günstige Lage im regionalen und lokalen Kontext aus. Er befindet sich unmittelbar am westlichen Ortsrand des Hauptortes, direkt an der B36, und ist dadurch hervorragend an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die Achse Zwettl–Pöggstall bildet eine zentrale Verbindungslinie im südlichen Waldviertel und ermöglicht eine rasche Erreichbarkeit von regionalen Zentren, Zulieferbetrieben und Absatzmärkten.

Es handelt sich um einen historisch gewachsenen Betriebsstandort, der sich über Jahrzehnte hinweg kontinuierlich entwickelt hat. Diese gewachsene Struktur bietet eine hohe planerische Stabilität und ist bereits umfassend infrastrukturell erschlossen. Ein besonderer Vorteil besteht darin, dass der Standort kaum in Berührung mit angrenzenden Wohngebieten kommt. Dadurch können betrieblich intensivere Nutzungen realisiert werden, ohne Nutzungskonflikte mit sensiblen Wohnnutzungen hervorzurufen.

Zudem liegt der Standort in relativer Nähe zu bestehenden Windkraftanlagen am nördlichen bzw. nordöstlichen Ortsrand. Diese räumliche Beziehung ist planungsstrategisch sinnvoll: Durch die Nutzung für gewerbliche Zwecke – statt für Wohnzwecke – können Immissionsschutzabstände berücksichtigt und potenzielle Einschränkungen für neue Widmungen vermieden werden. Die Lage des Betriebsgebiets in der Pufferzone zur Windkraftnutzung stellt somit eine raumfunktional sinnvolle Nutzungskombination dar. Aufgrund der geringen topografischen Einschränkungen, der Nähe zum übergeordneten Verkehrsnetz, der baulichen Abgrenzbarkeit sowie der fehlenden Nutzungskonflikte bietet der Standort ideale Voraussetzungen für die gezielte Weiterentwicklung gewerblicher Nutzungen. Er ist besonders geeignet für klein- und mittelständische Betriebe, Veredelungsbetriebe, Logistik, holzverarbeitendes Gewerbe oder Dienstleistungen, die auf gut erreichbare Standorte mit funktionaler Trennung vom Wohnraum angewiesen sind.

Abbildung 64: Ausschnitt aus dem Betriebsstättenkonzept, Grafenschlag-gesamt

In Summe stellt der Betriebsstandort Grafenschlag einen strategisch wichtigen, robusten und zukunftsfähigen Entwicklungskern im wirtschaftlichen Gesamtkonzept der Gemeinde dar.

GR 4 - BB

Im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Betriebsgebiet sollen nach Erforderlichkeit und Bedarf neue Flächen für betriebliche Ansiedelungen geschaffen werden können. Der Kleinraum ist bereits intensiv durch technogene Elemente geprägt. Die Festlegung ist eine logische Fortsetzung der historischen Betriebsentwicklung des Gemeindehauptortes. Ausgehend von intensiv genutzten agrarischen Hintausbereichen hat sich eine Betriebskultur von ortsansässigen Betrieben in diesem Kleinraum etabliert, deren handwerkliche Qualität maßgeblich für den Wirtschaftsraum des südlichen Waldviertels ist. Die Dimension der Betriebe soll auch im neuen Potentialraum fortgesetzt werden können. Des Weiteren soll die Gemeinde möglicherweise bei Bedarf auch Flächen anbieten können, die zur Absicherung regionaler und überregionaler Betriebstätten und Unternehmen dienen. Aus dieser Anforderung ergibt sich auch die Größe des festgelegten Potentialraumes. Die Umsetzung wird in Form von bedarfsgerechten Umsetzungsschritten erfolgen, die in Abstimmung mit den jeweiligen geplanten aber konkreten Projekten durchgeführt werden.

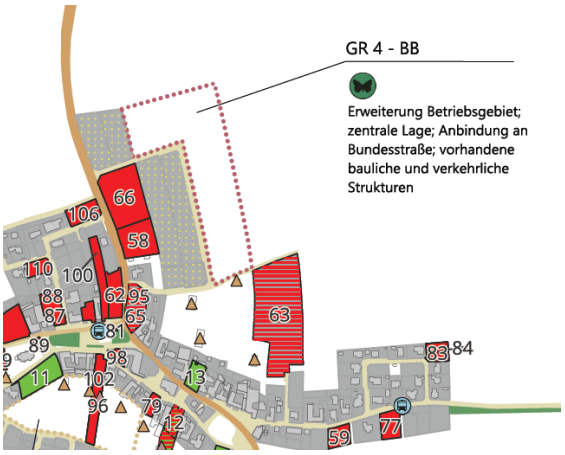


Abbildung 65: Ausschnitt aus dem Betriebsstättenkonzept, Teilraum GR 4

Abbildung 66: Ausschnitt aus der Drohnenbefliegung 10/2022, Teilraum GR 4

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Betriebsgebiet
- Verkehrsfläche öffentlich
- Grünland-Lagerplatz
- Grünland-Grüngürtel

In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der **geschützten Arten** lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
• keine		

4.2.1.2 Festlegungen für Kleinnondorf

Der Ortsteil Kleinnondorf kann – aufgrund seiner bestehenden Betriebsstruktur, der funktionalen Lage sowie der verkehrlichen Anbindung – durchaus als subzentraler Betriebsstandort innerhalb der Marktgemeinde Grafenschlag eingestuft werden. Die vorhandenen Betriebe bilden eine solide Grundlage für die Aufnahme weiterer kleinstrukturierter, ortsverträglicher Wirtschaftsformen, die sich inhaltlich und räumlich an die bestehenden Strukturen anlehnen. Im Vordergrund steht dabei die Nutzung bestehender gewidmeter Betriebsgebiete, insbesondere zur Erweiterung und Abrundung bestehender Standorte. Diese Flächen sollen vorrangig aktiviert werden, bevor neue Widmungen erfolgen.

Darüber hinaus konnten – unter Berücksichtigung der derzeit verfügbaren Kapazitäten der technischen Leitungsinfrastruktur – zwei Potenzialflächen identifiziert werden, die sich grundsätzlich für betriebliche Nutzungen eignen. Beide Flächen verfügen über eine gleichwertige Erschließungsqualität, unterscheiden sich jedoch hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie ihrer räumlich-funktionalen Einbindung. Aus fachlicher Sicht wird insbesondere der Bereich KN 3 – Variante 2 (V2) als bevorzugte Entwicklungsoption empfohlen. In diesem Abschnitt lassen sich bauliche Maßnahmen mit geringer landschaftlicher und visueller Wirkung umsetzen, was ihn aus städtebaulicher Sicht als verträglicher erscheinen lässt.

Das Örtliche Entwicklungskonzept sieht bewusst keine gleichzeitige Inanspruchnahme beider Potenzialräume vor. Vielmehr soll – abhängig von der konkreten Art des Betriebsansiedlungsvorhabens – eine gezielte Auswahl getroffen werden, um sowohl funktionale Anforderungen als auch landschaftliche Verträglichkeit bestmöglich in Einklang zu bringen.

Die Erschließungsqualität ist bei beiden Abschnitten gleichwertig.

KN 3 - BB V1 und KN 3 - BB V2

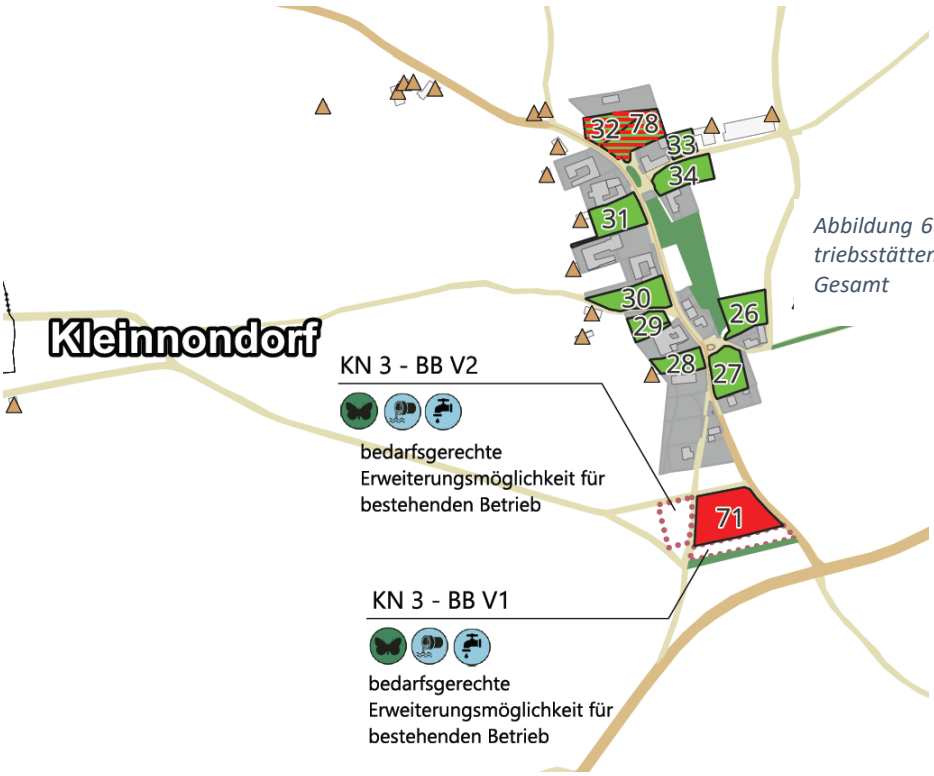


Abbildung 67: Ausschnitt aus dem Betriebsstättenkonzept- Kleinnondorf-Gesamt

Abbildung 68: Ausschnitt aus der Drohnenbefliegung 10/2022, Teilraum GR 4

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Betriebsgebiet
- Verkehrsfläche öffentlich
- Grünland-Lagerplatz
- Grünland-Grüngürtel

In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der **geschützten Arten** lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung der Kapazität der **Abwasserentsorgung**
	Überprüfung	Errichtung einer öffentlichen **Wasserversorgung** (Genossenschaft, Gemeindewasserleitung)
Berücksichtigung Umweltbericht		
• keine		

4.2.1.3 Zusammenfassung:

Das Betriebsstättenkonzept für Grafenschlag sieht die gezielte Entwicklung und Erweiterung von Betriebsgebieten vor, um den wirtschaftlichen Standort langfristig zu stärken. Dafür wurden mehrere Potenzialflächen definiert:

Teilbereich	Inhalte / Widmungsziele	Erforderliche Maßnahmen	Mögliche Auswirkungen
GR 4 – BB	Erweiterung des bestehenden Betriebsgebiets entlang der B36, Fokus auf großvolumige Anlagen für Gewerbe, Handwerk und Produktion.	- Umweltprüfung (Artenschutz) - Retentionsmaßnahmen	+ Stärkung des Wirtschaftsstandorts + Schaffung von Arbeitsplätzen – Eingriff in Landschaft und Natur – Flächenversiegelung
KN 3 - BB V1	Bedarfsorientierte Erweiterung eines bestehenden Betriebs (Erdbau & Transporte) im Einklang mit Ortsbild und Naturraum.	- Umweltprüfung (Artenschutz) - Prüfung Wasser-/Abwasserkapazität - Retentionsmaßnahmen - Untersuchung der Feuchtigkeitsverteilung - Einholen lokaler Erfahrungswerte - Grüngürtel zur Eingrünung	+ Absicherung eines ortsansässigen Betriebs + Ortsverträgliche Betriebsentwicklung – Eingriff in naturräumliche Strukturen
KN 3 - BB V2	Bedarfsorientierte Erweiterung eines bestehenden Betriebs (Erdbau & Transporte) im Einklang mit Ortsbild und Naturraum.	- Umweltprüfung (Artenschutz) - Prüfung Wasser-/Abwasserkapazität -	Absicherung eines ortsansässigen Betriebs + Ortsverträgliche Betriebsentwicklung – Eingriff in naturräumliche Strukturen

In allen Bereichen ist die Durchführung einer detaillierten Prüfung im Zuge der Widmung notwendig.

Die Auswirkungen der Festlegungen lassen sich in untenstehende Effekte zusammenfassen:

- Stärkung der regionalen Wirtschaft und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Sicherung und Entwicklung bestehender Betriebe
- Steuerbare Betriebsentwicklung in geordneten Strukturen

Dem gegenüber stehen der nachhaltige Umgang und die nachhaltige Lösung für Herausforderungen und Risiken:

- Eingriffe in Natur- und Landschaftsräume
- Erhöhter Flächenverbrauch und mögliche Versiegelung
- Erhöhter Verkehr und mögliche Belastung der Anrainer
- Bedarf an sorgfältiger Abstimmung mit Umwelt- und Infrastrukturträgern
- Risiko von Nutzungskonflikten erfordert die Betrachtung der Entwicklung der Bestandsnutzungen im unmittelbaren Umgebungsbereich

Dafür sieht das Konzept verpflichtende Maßnahmen vor, die im Rahmen der konkreten Realisierung der Festlegungen/Zielsetzung umgesetzt werden.

4.3 Landschaftskonzept

Für den Themenbereich Naturraum, Landschaft und Erholung wurde ein Landschaftskonzept erstellt, welches aufbauend auf der Analyse und den Zielsetzungen planerische und textliche Festlegungen beinhaltet.

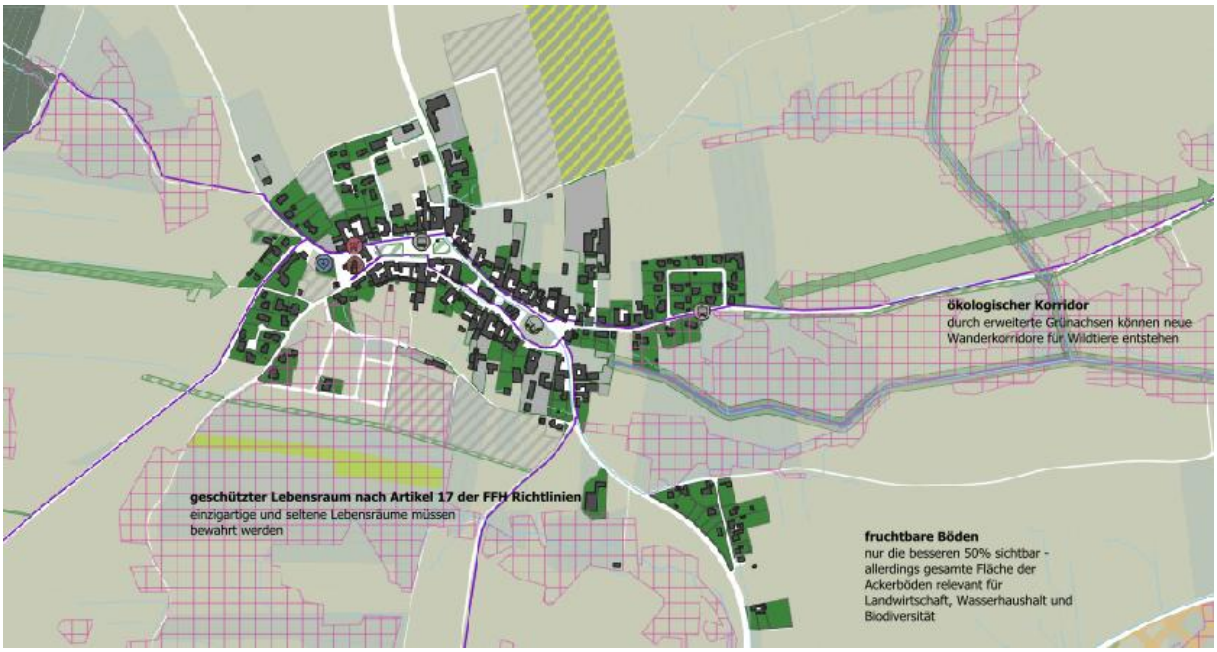


Abbildung 69: Ausschnitt aus dem Landschaftskonzept, Legende ist der Planunterlage zu entnehmen (eigene Darstellung 2025)

Das Landschaftskonzept beinhaltet unter anderem folgende Aspekte:

- Landschaftstypen
- Landschaftselemente
- Naturschutzinstrumente
- Erholungs- und Freizeiteinrichtungen
- Relevante Güter und Dienstleistungen
- Zielvorstellungen der landschaftlichen Entwicklung

4.3.1 Analyse (SWOT) und Zielsetzungen

Einarbeitung der SWOT-Analyse in die Zielentwicklung für die Themen Umwelt sowie Landschaft, Natur und Ökologie

SWOT	
Stärken	**Schwächen**
• Kleinteilige und vielfältige Landschaftsräume • Hohe Luftqualität • Geringe Emissionsbelastung • Vielfältige Wasserlandschaften leisten Beiträge zur Erholung, Biodiversitätsförderung und Temperaturregulierung	• Hoher Fichtenanteil • Viele Hangwasserfließwege • Kaum innerörtliche, naturnahe Grünflächen • Zahlreiche ehemalige Feuchtflächen trockengelegt (Meliorationsgebiete) • Abschnittsweise „ausgeräumte“ Landschaftsteile ohne Struktur zur Grünraumverbindung • Teilweise Potenzial an naturverträglichen sanften Tourismus nicht vollwertig genutzt

• Wertvolle (teilweise geschädigte) Lebensraumtypenvorhanden zur Biodiversitätsförderung • Landschaftsbezogene Aussichtspunkte (bestimmt durch Ortsansässige) und somit Wertschätzung der Bevölkerung vorhanden • Überregionale Wildtierkorridore verlaufen durch die Gemeinde	• Einige öffentliche Plätze/Freiräume versiegelt oder ohne Begrünungsmaßnahmen • Keine Schutzwaldstandorte innerhalb der Gemeinde • Zum Teil vorhandene Gefahr der Verbuschung • Fragmentierung von Landschaften • Rückgang landwirtschaftlicher Betriebe und Nutzung • Zum Teil schwierige Bewirtschaftungsvoraussetzungen für die Landwirtschaft
Chancen	**Risiken**
• Attraktiveres Landschaftsbild in „ausgeräumten“ Landschaftsteilen schaffen • Maßnahmen um fortschreitenden Klimawandel entgegenzuwirken • Natura 2000 Gebiete, somit Schutz wertvoller Flächen • Landschaften erhalten, welche zahlreiche Ökosystemdienstleistungen tragen und klimawandelausgleichende Auswirkungen haben • Wald als vielfältigen Lebensraum und Frischluftkorridor fördern und nutzen • Hydrobiologische Maßnahmen an Fließgewässern zur Wiederherstellung und Förderung von Lebensräumen und biologischer Hochwasserschutzwirkung • Siedlungsdurchgrünung • Nachhaltiger Tourismus • Im Vergleich niedrigere Temperaturen →Erholung von Städten voller Hitzeinseln	• Biodiversitätsverlust und Zerschneidung der Landschaft durch bspw. Intensivierung der Landwirtschaft • Nutzungskonflikte zwischen Tourismus und Land- sowie Forstwirtschaft • Auswirkungen des Klimawandels auf Land- und Forstwirtschaft • Artensterben • Verunreinigungen der Umwelt von Erholungssuchenden und Bevölkerung • Natura 2000 Gebiete – Einschränkung anderer Nutzungen • Durch hohen Fichtenanteil zukünftige Borkenkäferproblematik möglich • Kosten- und zeitintensive Bewirtschaftung und Pflege von Ungunstlagen • Verwaldung • Veränderung des Landschaftsbildes durch landwirtschaftliche Betriebsschließungen

In der Stammverordnung des ÖEKs werden für die gesamte Gemeinde Ziele definiert. Einige davon werden folgend für den Themenbereich Landschaft zusammengefasst:

1. Klimaschutz- und Klimawandelanpassung

- Hauptfokus auf eine sparsame Nutzung von erneuerbaren Energien.
- energieeffiziente und ressourcenschonende Siedlungsstrukturen gestalten.
- Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für eine umweltschonende Energieversorgung.
- klimafreundliche Mobilität bei der Siedlungsentwicklung forcieren.

2. Erhalt der agrarischen Prägung

- innovative Nutzungskonzepte
- aktive Bodenpolitik

3. Bestehendes Landschaftsbild ist zu erhalten

- zusammenhängendes Netz von landschaftsraumtypischen Strukturelementen bewahren
- Berücksichtigung potentieller Gefährdungshinweise (Hangwasser, Überflutung, Bodenfeuchte etc.) im Zuge der zukünftigen Siedlungsentwicklung
- Berücksichtigung des Erhalts der zusammenhängenden Freilandflächen vor allem bei Neubaulandfestlegungen und Sondernutzungen im Freiland

4. Geschlossene Waldflächen schützen

- mit ihren Waldsäumen als klimatische Ausgleichsräume, Lebensräume für Flora und Fauna sowie kulturlandschaftsprägende Strukturelemente zu erhalten
- bei Widmungsveränderungen ist sicherzustellen, dass ein 10 m breiter Randstreifen zum Wald von einer weiteren Bebauung freigehalten wird

5. bestehende Gewässer und Wasserflächen erhalten

- durch einen angemessenen Uferstreifen sollen diese freigehalten werden
- sie dienen aber der Naherholung der Bevölkerung und tragen wesentliche zur Qualität des Wohnumfeldes und der Freizeitgestaltung bei

6. weitere Siedlungsentwicklung

- Landwirtschaftliche Betriebsflächen, die von ihrer regionalen Bonität her geeignet sind, sind für die landwirtschaftliche Nutzung zu erhalten
- weitere Stärkung des Zentrums der Gemeinde fördern
- durch eine bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbaulandreserven ist der bestehende Bedarf, insbesondere für die weichenden Erben, zu erfüllen
- vor allem im Hauptort der Marktgemeinde soll eine Bevölkerungszunahme angestrebt werden
- räumliche Voraussetzungen für eine weitere Ansiedlung von umweltfreundlichen Klein- und Mittelbetrieben, insbesondere im gewerblichen Siedlungsschwerpunkt in Grafenschlage entlang der B 36, sind zu schaffen

7. Ausbau von Rad- und Wanderwegen

- dieses Netz soll multifunktional als Freizeitwegenetz zur Verfügung stehen
- entlang dieser Wege soll die Möglichkeit von Rast- und Jausenstationen im Sinne von touristischen Nebeneinrichtungen, eventuell in Bauernhöfen mit eigenen Produkten, entstehen können

8. regionale Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden im Waldviertler Kernland ist entscheidend

- Ressourcen können effizient genutzt werden
- Gemeinsame Probleme können gelöst werden und die Lebensqualität der Bürger kann verbessert werden
- Widerstandsfähigkeit und Wettbewerbsfähigkeit für die gesamte Region werden dadurch gestärkt

4.3.2 Planerische und funktionelle Festlegungen

Aufbauend auf die SWOT-Analyse werden folgende Zielsetzungen und benötigte Maßnahmen definiert und beschrieben.

Strategische Ziele und Maßnahmen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung:

- Siedlungsstruktur energieeffizienter und ressourcenschonender gestalten

- Leerstand mobilisieren
- Nachverdichtung mit genügend versickerungsfähigen Freiflächen
- Energieeffiziente Bauweise
- Verwendung erneuerbarer Energien
- Förderung der Nahmobilität und Fuß-/Radverkehr attraktiv gestalten
- Durchgrünung und Klimaanpassungen einplanen

- Bestehende innerörtliche Durchgrünung verbessern
  - Vorhandene Grünflächen vielfältiger gestalten mit autochthonen Arten aus verschiedenen Gattungen
  - Pflegemaßnahmen außerhalb der Brutzeit durchführen
  - Ökologische Vielfalt rund um Gebäude schaffen durch z.B. Lesesteinhaufen, Totholzelemente, insektenfreundliche Blühstreifen usw. (häufig werden Durchgrünungsmaßnahmen mit viel Aufwand verbunden, allerdings reichen oft schon kleine Umstrukturierungen oder andere/verminderte Pflegemaßnahmen zur Aufwertung der innerörtlichen Durchgrünung)
- Zusätzliche Siedlungsdurchgrünung und Frischluftkorridore schaffen und bei Erweiterungen einplanen
  - Freihalten von Barrieren
  - autochthone Arten aus verschiedenen Gattungen pflanzen/ansäen
  - Fassaden- oder Dachbegrünung integrieren
  - Öffentliche Flächen und Gebäude als Vorbildfunktion wirken lassen und umgestalten

Verkehrsinsel vor und nach der Bepflanzung mit einheimischen Pflanzen und der Schaffung natürlicher Strukturen mit Totholz und Sand.

Abbildung 70: Beispiel Leitfaden "Lebendige Gärten" (Moog, et al. 2022)

- Aufwertung bestehender öffentlicher Räume
  - Ökologische Aufwertung
  - Zusätzliche Ausstattungen

- Entsiegelung und Retentionsflächen schaffen

Abbildung 71: als Beispiel in Grafenschlag, großer versiegelter Platz mitten im Ort (eigene Aufnahme 2022)

Abbildung 72: Möglichkeiten für Klimawandelanpassungen und verbesserten Biodiversitätshaushalt (BOKU Wien 2023)

- Integrales Regenwassermanagement

→ermöglicht Versickerung, Wasserrückhalt, Verdunstung, Speicherung und Nutzung von Niederschlagswasser in Siedlungsgebieten und Entlastung des Kanal- und Abwassernetzes

- Verminderte Bodenversiegelung bei Erweiterungen
- Entsiegelung von bestehenden Flächen (Parkflächen, Fahrradabstellplätze, Gehsteige, öffentliche Plätze, (private) Zufahrten usw.)
- Baumpflanzungen im öffentlichen und privaten Raum

Abbildung 73: Vergleich von versiegeltem und unversiegeltem Parkplatz (BOKU Wien 2023)

- Entwicklung naturnaher Freizeitflächen
  - Biodiversität durch autochthone Bepflanzung fördern
  - Verschiedene Strukturelemente einbauen
  - Pflegemaßnahmen an z.B. Spielplätzen durch Kooperationen mit Vereinen, Schulen, Citizen Science Projekten durchführen
  - Pflegemaßnahmen von Gehölzen (Hecken, Sträucher, Bäume) außerhalb der Brutzeit durchführen
- Sensibilisierung der Bevölkerung
  - Umweltbildung bereits im Kindesalter
  - Veranstaltungen
  - Flyer

  - Citizen Science Projekte unterstützen
- Bewusstseinsförderung von Nachhaltigkeit bei Neubauten
  - Einhaltung von hohen ökologischen Standards bei Neubauten, insbesondere in Bezug auf energieeffiziente Gebäude und ressourcenschonende Bauweisen -> Veranstaltungen
  - Verwendung von nachhaltigen und lokalen Baustoffen
  - Auswirkungen von Neubauten deutlich machen (vor allem bei Einfamilienhäusern)

Nachhaltige Entwicklungsziele für Natur- und Kulturlandschaften:

- Nachhaltig, vielfältige und langfristig gesicherte Betriebsstruktur in Land- und Forstwirtschaft
  - Ökologische Bewirtschaftung fördern
  - Diversifizierung der Betriebe
  - Strategien zu Klimawandelanpassungen erarbeiten
- Erhalt und Förderung von kleinstrukturierten Landschaftsräumen als Grünraumverbindungen (Förderung von Agroforstwirtschaft)
  - Landschaftselemente wie Hecken, Hochraine, Kobel, Einzelbäume sichern
  - Weitere Landschaftselemente sollen entsprechend dem bestehenden Muster und der Artenvielfalt in der Umgebung integriert werden
  - Sensibilisierung, dass Landschaftselemente wie z.B. Hecken neben wildtierökologischen Auswirkungen noch viele weitere haben wie den Erosionsschutz gegen Oberbodenabtrag, bessere Bodendurchlüftung und Wasseraufnahme durch die Durchwurzelung, Nebenerträge durch z.B. Nüsse, Beeren usw.
- Geschlossene Waldflächen erhalten
  - Regelmäßige Pflege und Aufforstung
  - Nachhaltige Ressourcenentnahme
  - Regulierung von Freizeitaktivitäten
  - Schutz vor Schädlingen oder Krankheiten (insbesondere keine weiteren Fichtenmonokulturen zum Schutz vom Borkenkäfer)

Abbildung 74: ortstypische strukturreiche Landschaft in Grafenschlag (eigene Aufnahme 2022)

- Waldränder bewahren als klimatische Ausgleichsräume, Lebensräume und kulturprägende Strukturelemente
    - Schonende Pflege und Nutzung außerhalb der Brut- und Setzzeiten
    - Teilweise natürliche Sukzession zulassen (ohne umliegende Flächen verbuschen/verwalden zu lassen)
    - Ggf. Pufferzone zur Freihaltung von Bebauung oder intensiven land- und forstwirtschaftlichen Eingriffen definieren
    - Umweltbildung und Öffentlichkeitsarbeit zur Bedeutung für Biodiversität und Klima

Abbildung 75: idealer Verlauf eines Waldrandes (eigene Darstellung)

→breite strukturreiche Waldränder bieten verschiedenste Licht- und Wärmeverhältnisse und sind von unterschiedlichen Pflanzen bewachsen

Abbildung 76: siedlungsnahe Waldflächen in der Gemeinde (eigene Aufnahme 2022)

Strategische Zielsetzungen auf übergemeindlicher Ebene:

- Ausbau von Freizeitwegen
    - Bestehende und neue Wanderwege erweitern

  - Bestehende und neue Rad- und Mountainbikerouten erweitern
  - Ausstattungen wie Sitzgelegenheiten bieten
  - Aussichtspunkte und natürliche Gegebenheiten beachten
  - Themenwege zur Umweltbildung erstellen
- Kooperationen mit Vereinen, Schulen, Kindergärten, Citizen Science Projekten
  - Zusammengehörigkeitsgefühl stärken
  - Größere Projekte umsetzen
  - Gemeinsame Veranstaltungen, Konzepte usw. umsetzen
- Lebensraumverbindungen weiterführen und mit überregionalen Wildtierkorridoren verbinden
  - Bereits definierte Wildtierkorridore beachten und mit bestehende Landschaftselemente besser verbinden
  - Ruhezonen, geschützte Flächen usw. einhalten und bei Umgestaltungen berücksichtigen
  - Wildquerungen schaffen, vor allem bei stark befahrenen Straßen
- Sicherstellung von Schutzgebieten
  - Schutz- und Pflegemaßnahmen in lokalen Schutzzonen durchführen
  - Umweltbildung fördern und Wertschätzung erhöhen

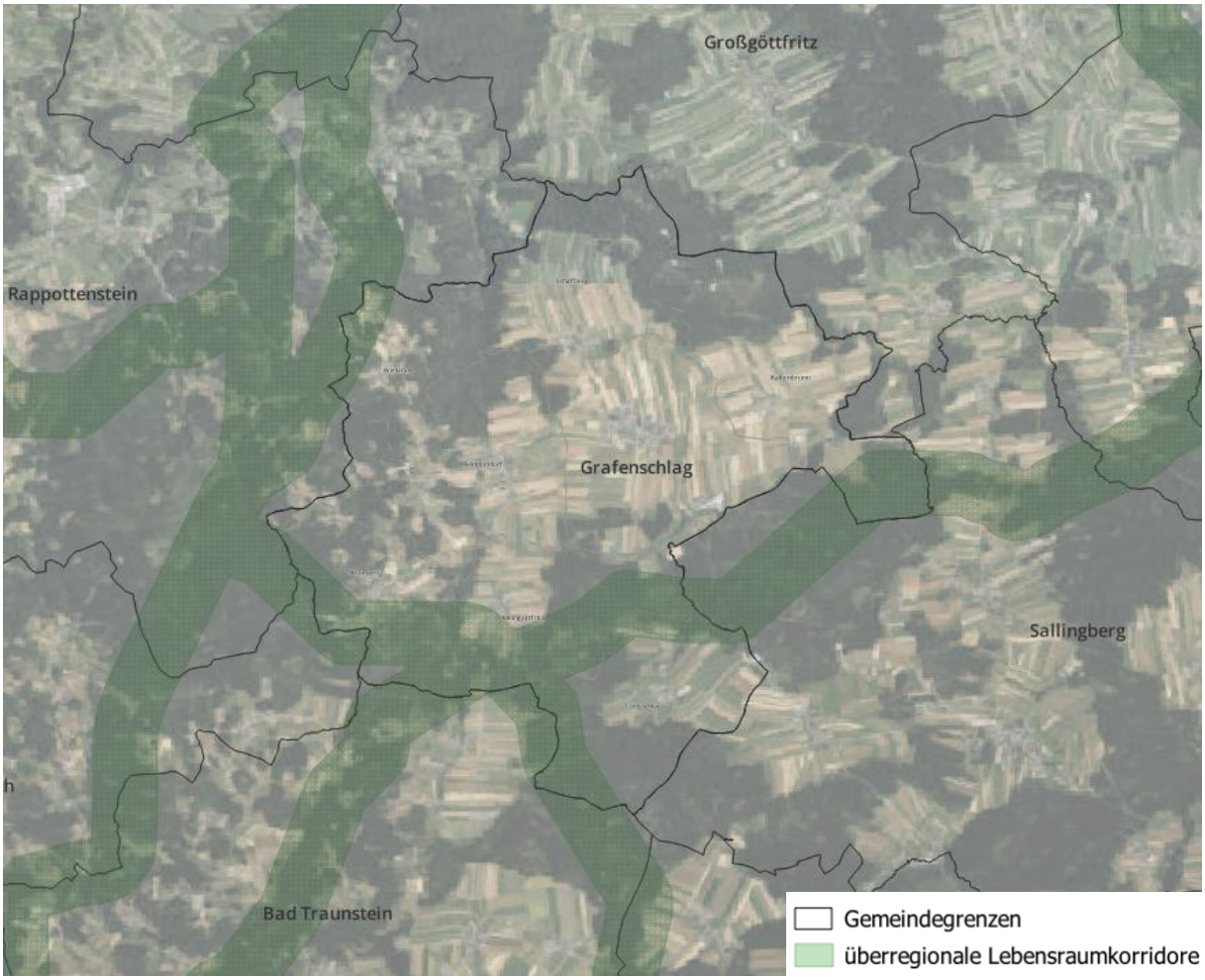


Abbildung 77: Verlauf überregionaler Wildtierkorridore (Umweltbundesamt 2022)

4.4 Energie- und Klimakonzept

Für den Themenbereich Energie und Klima wurde ein Energie- und Klimakonzept erstellt, welches aufbauend auf der Analyse und den Zielsetzungen planerische und textliche Festlegungen beinhaltet.

Abbildung 78: Ausschnitt aus dem Energie- und Klimakonzept. Die Legende ist der Planunterlage zu entnehmen (eigene Darstellung 2025)

4.4.1 Analyse (SWOT) und Zielsetzungen

Nachfolgend werden die Planungsfestlegungen im Entwicklungskonzept erläutert; dem vorweg steht eine Darlegung der Ergebnisse der SWOT-Analyse und der daraus abgeleiteten, allgemeinen Zielsetzungen.

Stärken	Schwächen
• Ausgeglichenes Verhältnis Wald/ nicht Wald • Bessere Böden zusammenhängend • Geringer Versiegelungsgrad • Hohe Luftqualität • Im Vergleich geringe Schutzgebietskulisse • Keine Autobahn • Keine/geringe Emissionsbelastung • Keine/kaum geologische Gefährdung im Hauptsiedlungsbereich • Kleinteilige und vielfältige Landschafträume	• Geringe Bodenwertigkeiten • Hangwasser • Hoher Fichtenanteil: Borkenkäfer • Wildbach-Gefährdung in Schafberg • Winderosion • Tw. Fehlende Landschaftselemente • Tw. Schwierige Bewirtschaftungsvoraussetzungen für die Landwirtschaft

Chancen	Risiken
• Attraktives Landschaftsbild im Westen • Forst-Wald-Holz- Wirtschaft • Freiflächen-PV Anlagen • Geringerer Impact des Klimawandels • Im Landesvergleich kühleres Klima: Benefit für Landwirtschaft und Wohnen • Natura 2000 Gebiete - Schutz wertvoller Flächen	• Artensterben –Biodiversitätsverlust • Freiflächen-PV Anlagen • Klimaerwärmung - Auswirkung auf Land- & Forstwirtschaft, Wasser und Mensch • Veränderung des Landschaftsbildes durch LW-Betriebsschließungen • Verwaldung

Grundsätzlich gilt anzumerken, dass durch das Hybridkraftwerk, das Vorhandensein zahlreicher Biolandwirtschaften, einem gemeinsam geführten Hofladen, die Begrünung der Ortsmitte und weiterer Projekte sich Grafenschlag zu einer Best-Practice-Gemeinde entwickelt hat. Ein Manko stellt u.a. die aufgelassene Bahntrasse dar.

Abbildung 79: Hybridkraftwerk in Grafenschlag (WEB Windenergie AG 2024)

In der Stammverordnung des ÖEKs werden den Themenbereich Energie- und Klimakonzept betreffend zusammenfassend folgende Ziele definiert:

1. Klimaschutz- und Klimawandelanpassung

- Hauptfokus auf eine sparsame Nutzung von erneuerbaren Energien.
- Energieeffiziente und ressourcenschonende Siedlungsstrukturen gestalten.
- Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für eine umweltschonende Energieversorgung.
- Klimafreundliche Mobilität bei der Siedlungsentwicklung forcieren.

2. Förderung erneuerbarer Energien

- Schaffung örtlicher Rahmenbedingungen zur Errichtung erneuerbarer Energieträger auf geeigneten Flächen:

- Auf Gebäudedächern.
- In technogen oder anthropogen beanspruchten Räumen (z. B. Materialgewinnungsstätten, Lagerplätze).
- Im Nahbereich von Betriebsflächen und intensiv genutzten Agrarzonen.
- In Bereichen mit geringer landschaftsbildlicher und ökologischer Sensibilität.
- Außerhalb von Gefährdungsbereichen (z. B. Überflutung, Wildbachzonen, Hochwasserbereiche).
- Unter Berücksichtigung sensibler Schutzgebiete (z. B. Natura 2000, Landschaftsschutzgebiet).

3. Nachhaltige Raumordnung für Energieeffizienz

- Mobilisierung von Baulandreserven und Leerständen zur Vermeidung neuer Versiegelungen.
- Aktive Bodenpolitik für innovative Wohn- und Energiekonzepte.
- Bedarfsorientierte Erweiterung von Wohn- und Mischbauland entlang bestehender Infrastrukturen.
- Erhalt der agrarischen Prägung mit innovativen Nutzungskonzepten für Landflächen.

4. Förderung nachhaltiger Mobilität

- Schwerpunkt auf Fußgänger- und Radverkehr (besonders zwischen den Orten Schafberg, Kaltenbrunn, Kleinnondorf und Grafenschlag).
- Einsatz von E-Rollern und Fahrdiensten zur Veränderung des Mobilitätsverhaltens.
- Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden zur Etablierung regionaler Mobilitätskonzepte.
- Bewusstseinsbildung für nachhaltige Mobilität in der Bevölkerung.
- Zusammenarbeit mit kleinregionalen Partnern zur Entwicklung eines bedarfsgerechten ÖPNV.

4.4.2 Planerische und textliche Festlegungen zur Erreichung der Ziele

Aufbauend auf der SWOT-Analyse werden folglich Maßnahmen definiert, die der Erreichung der Ziele dienen:

- Schutz der Feuchtflächen, insbesondere der Moore
- Revitalisierung der Wälder:
  - Naturnahe Aufforstung, Laubholzbeimischung
  - Ökologische Waldrandgestaltung
- Weiterentwicklung der Energieversorgungssysteme, bspw. Thematisierung Agri-PV auch bei Böden mit einer Bodenklimazahl (BKZ) von unter 15
- Weitere Forcierung auf ökologische Landwirtschaft und Kooperationen
- Mobilisierung von Leerständen, Nutzung vorhandener Bausubstanz
- Klimagerechte Siedlungsplanung und Dorfgestaltung
- Ausbau der Fahrradinfrastruktur zum Hauptort
- Offen für innovative Mobilitätssysteme (umweltfreundliche Verkehrsmittel und Demand-Dienste)
- Ausbau Straßenbegrünung wie Baumalleen
- Effizientere Auslastung bestehender Infrastrukturen

Die Maßnahmen bauen wie folgt auf der SWOT-Analyse auf:

SWOT	Maßnahmen
• Stärken nutzen	• Die hohe Luftqualität, geringe Emissionsbelastung und das ausgeglichene Verhältnis von Wald und Nicht-Wald werden durch Maßnahmen wie Waldrandgestaltung, Straßenbegrünung und ökologische Landwirtschaft weiter gestärkt. • Die bestehende Best-Practice-Positionierung als nachhaltige Gemeinde wird durch innovative Mobilitätskonzepte und Energieversorgung ausgebaut.
• Schwächen ausgleichen	• Die geringe Bodenwertigkeit wird durch gezielte Nutzung wie Agri-PV kompensiert. • Die Schwierigkeiten in der Landwirtschaft können durch ökologische Kooperationen und nachhaltige Bewirtschaftung entschärft werden. • Maßnahmen wie Waldrandgestaltung und Revitalisierung der Wälder helfen gegen Probleme wie Wind- und Wassererosion sowie Borkenkäferbefall.
• Chancen nutzen	• Die Freiflächen-PV-Nutzung wird explizit in die Energieversorgung integriert. • Die Forst- und Holzwirtschaft wird durch nachhaltige Waldnutzung optimiert. • Die klimagerechte Dorfgestaltung nutzt das kühlere Klima als Vorteil für Wohn- und Landwirtschaft.
• Risiken entgegenwirken	• Artensterben wird durch Schutz von Feuchtflächen, Mooren und naturnahe Aufforstung reduziert. • Landschaftsveränderungen durch Betriebsaufgaben können durch Leerstandsaktivierung und Nutzung bestehender Bausubstanz gemildert werden. • Verwaldung wird durch gezielte Siedlungsplanung und nachhaltige Forstwirtschaft kontrolliert.

Betreffend Klimaerwärmung wird folgendes festgehalten:

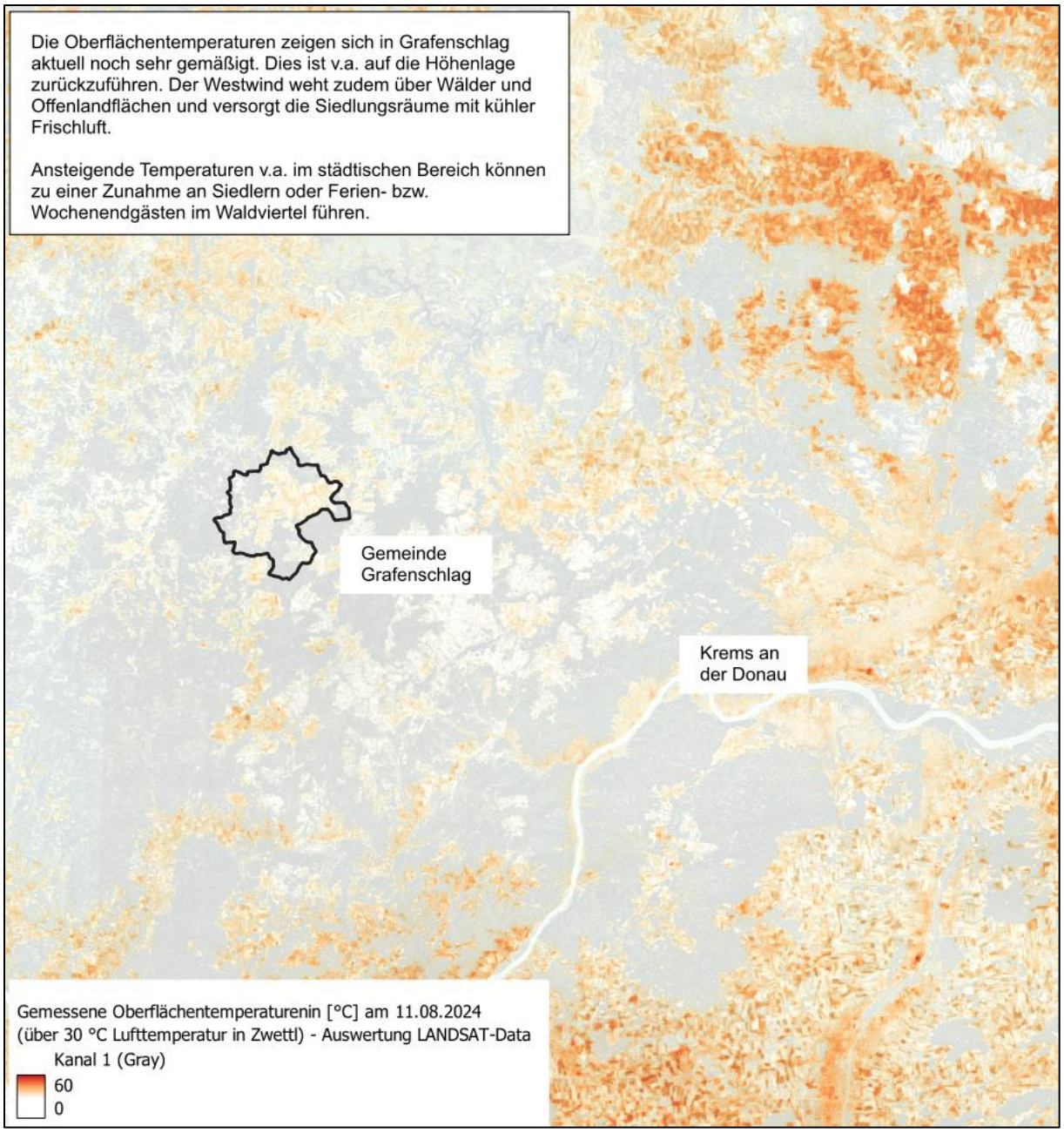


Abbildung 80: Ergänzende Analyse der Zunahme der Oberflächentemperaturen (eigene Darstellung 2025)

4.5 Infrastruktur- und Verkehrskonzept

Für den Themenbereich Infrastruktur und Verkehr wurde ein Infrastruktur- und Verkehrskonzept erstellt, welches aufbauend auf der Analyse und den Zielsetzungen planerische und textliche Festlegungen beinhaltet.

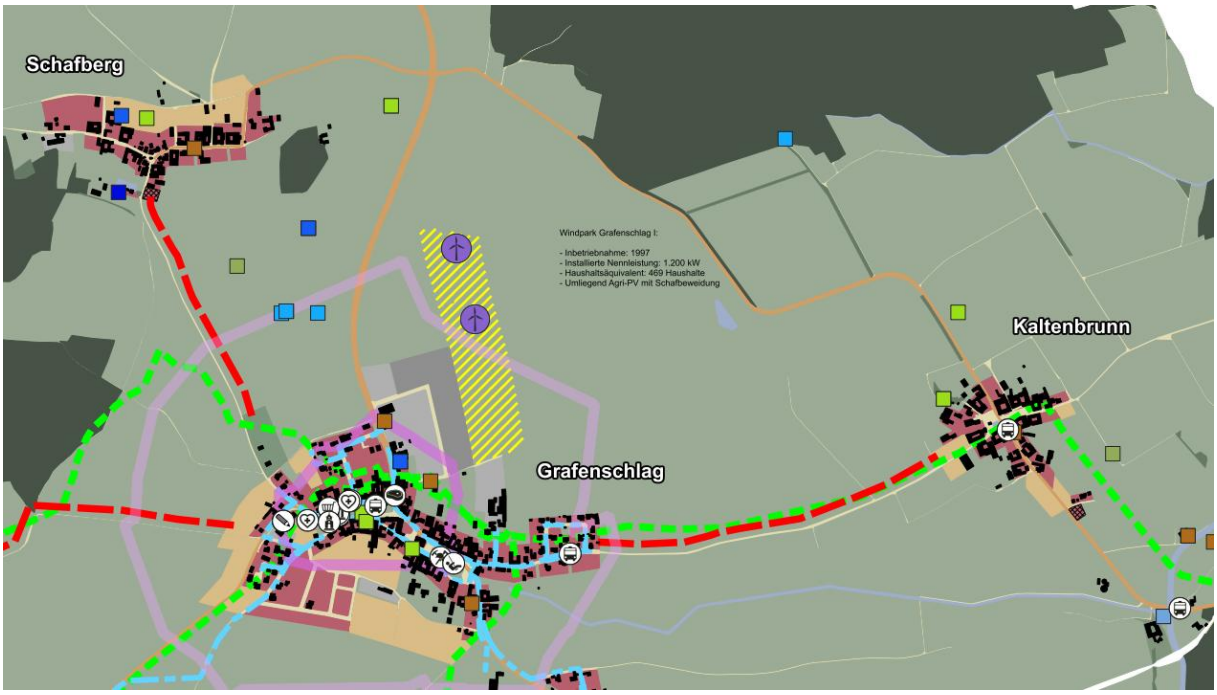


Abbildung 81: Ausschnitt aus dem Infrastruktur- und Verkehrskonzept. Die Legende ist der Planunterlage zu entnehmen (eigene Darstellung 2025)

4.5.1 Analyse (SWOT) und Zielsetzungen

Nachfolgend werden die Planungsfestlegungen im Entwicklungskonzept erläutert; dem vorweg steht eine Darlegung der Ergebnisse der SWOT-Analyse und der daraus abgeleiteten, allgemeinen Zielsetzungen.

Stärken	Schwächen
• Bereitschaft zu Eigenverantwortung/ Ehrenamt • Funktionierende Nachbarschaftshilfe • Gute Basisversorgung vorhanden/geregelt • Gute fußläufige Erreichbarkeiten im Hauptort • Lage zu Zwettl • Nutzung der Freizeitwege durch Bevölkerung und Gast • Reges Vereinsleben	• Auspendlergemeinde • Kein Binnen-ÖV • Kein ÖV am Wochenende • Leitungsversorgung in den einzelnen Ortschaften • medizinische Infrastruktur • PKW-Abhängigkeit • Ruhender/fehlender hochrangiger ÖPNV-Anschluss (Bahn) • Weite Wege für Bewohner einiger Orte zu zentralen Infrastrukturen
Chancen	**Risiken**
• Attraktivierung/ Alternativen zum ÖPNV möglich • Community Nurse (Waldviertler Kernland) • DAVNE (Waldviertler Kernland) • E-Mobilität • HomeOffice/Glasfaser • Nähe zu & Kooperation mit Ottenschlag und Zwettl (Angebot wird noch nicht angenommen) • Potential im Alltags-Fuß-/ Fahrradverkehr • Siedlungsentwicklung an Straßen mit hohem Erreichbarkeitsfaktor • Zwischengemeindlicher Ausbau ÖV/Rad	• Entwicklung zur reinen „Schlafgemeinde“ • Mangelnde Betreuung älterer Menschen • Öffentliche Leben reduziert sich • Unterauslastung der Infrastrukturen durch Bevölkerungsrückgang • Weitere Schwächung von Mobilitätsalternativen (insb. ÖV)

In der Stammverordnung des ÖEKs werden den Themenbereich Infrastruktur- und Verkehrskonzept betreffend zusammenfassend folgende Ziele definiert:

1. Verbesserung der Siedlungsstruktur und Verkehrserschließung

- Hauptort Grafenschlag als Zentrum der Gemeinde für vorrangige Siedlungsentwicklungen und Infrastrukturinvestitionen stärken.
- Subzentren Schafberg und Kleinnondorf als sekundäre Entwicklungsräume mit moderatem Erweiterungspotenzial ausweisen.
- Nachnutzung bestehender Leerstände und Innenentwicklung anstelle neuer Bauflächen forcieren.
- Orte mit Erhaltungsfunktion (Weiler, Rottensiedlungen) in ihrer bestehenden Form absichern.
- Ungünstige Verkehrssituationen entschärfen.

2. Förderung nachhaltiger Mobilität

- Schwerpunkt auf Fußgänger- und Radverkehr mit Fokus auf die Achse Schafberg – Kaltenbrunn – Kleinnondorf – Grafenschlag.
- Einsatz von E-Rollern und Fahrdiensten zur langfristigen Mobilitätsveränderung.
- Kooperation mit Nachbargemeinden und überregionalen Institutionen zur Optimierung des Mobilitätsangebots.
- Schaffung barrierefreier Verkehrsinfrastrukturen für alle Bevölkerungsgruppen.
- Bewusstseinsbildung für nachhaltige Mobilitätsformen in der Bevölkerung.

3. Verbesserung des öffentlichen Verkehrs

- Zusammenarbeit mit kleinregionalen Partnern zur Entwicklung bedarfsgerechter öffentlicher Verkehrsmittel.
- Technische und wirtschaftliche Unterstützung durch übergeordnete Institutionen als Voraussetzung für eine erfolgreiche Etablierung nachhaltiger Mobilitätsprojekte.
- Vermeidung von wechselseitigen Störungen zwischen Verkehrserschließung und anderen Nutzungen.

4. Optimierung der technischen Infrastruktur

- Sicherstellung einer funktionalen Wasserversorgung und Abwasserentsorgung im gesamten Gemeindegebiet.
- Ausbau und Modernisierung der Breitband- und Glasfaserversorgung.
- Sicherung der Strom- und Energieversorgung mit verstärktem Fokus auf erneuerbare Energien.
- Förderung der Digitalisierung und smarter Infrastrukturlösungen in der Gemeindeentwicklung.

4.5.2 Planerische und textliche Festlegungen zur Erreichung der Ziele

Aufbauen auf der SWOT-Analyse werden folglich Maßnahmen definiert, die der Erreichung der Ziele dienen:

- Maßnahmen Mobilität:
  - Gezielte Siedlungsentwicklung, bevorzugte Entwicklung des Hauptortes
  - Förderung von Vor-Ort-Arbeitsplätzen zur Reduzierung des Pendelbedarfs
  - Siedlungsstraßen mit Aufenthaltsqualität (begrünt, Geschwindigkeitsdrosselung PKWs, etc.)
  - Ausbau der Fahrradinfrastruktur zum Hauptort, zur Verbesserung der Erreichbarkeiten
  - Zwischengemeindlicher Ausbau ÖV/Rad
  - Offen für innovative Mobilitätssysteme (umweltfreundliche Verkehrsmittel und Demand-Dienste)
  - Ausbau Straßenbegrünung wie Baumalleen
  - Verkehrsberuhigung durch Geschwindigkeitsbegrenzung in Rammelhof
  - Verlegung der Ortstafel in Kleingöttfritz und Kleinnondorf

- Maßnahmen Infrastrukturen:
  - Weiterentwicklung der Energieversorgungssysteme, bspw. Thematisierung AgriPV auch bei Böden mit einer Bodenklimazahl (BKZ) von unter 15
  - Effizientere Auslastung bestehender Infrastrukturen
  - Einfache Verwaltungsstrukturen mit niedrigen Kosten
  - Soziales Umfeld stärken, u.a. Erhalt des Vereinslebens
  - Weiterführung Nachbarschaftshilfe

Die Maßnahmen bauen wie folgt auf der SWOT-Analyse auf:

SWOT	Maßnahmen
• Stärken nutzen	• Die Bereitschaft zu Eigenverantwortung und Ehrenamt sowie die funktionierende Nachbarschaftshilfe werden durch Maßnahmen zur Stärkung des sozialen Umfelds und den Erhalt des Vereinslebens weiter gefördert. • Die gute fußläufige Erreichbarkeit im Hauptort wird durch gezielte Siedlungsentwicklung, verkehrsberuhigte Straßen und den Ausbau der Fahrradinfrastruktur optimiert. • Die Nutzung der Freizeitwege durch Bevölkerung und Gäste wird durch verbesserte Rad- und ÖV-Anbindungen gestärkt.
• Schwächen ausgleichen	• Die PKW-Abhängigkeit und der fehlende Binnen-ÖV können durch innovative Mobilitätskonzepte und On-Demand-Dienste reduziert werden. • Die weiten Wege für einige Bewohner zu zentralen Infrastrukturen werden durch eine effizientere Nutzung bestehender Infrastrukturen und gezielte Siedlungsentwicklung verkürzt. • Die schwache medizinische Infrastruktur wird durch die Einführung einer Community Nurse und verbesserte Verwaltungsstrukturen gestärkt.
• Chancen nutzen	• Das Potential für Alltags-Fuß- und Radverkehr wird durch den Ausbau der Fahrradinfrastruktur und bessere Vernetzung mit Nachbargemeinden genutzt. • Die Förderung von HomeOffice und Glasfaserausbau unterstützt die Reduzierung des Pendelverkehrs und stärkt lokale Arbeitsplätze. • Die Nähe zu Zwettl und Ottenschlag bietet Potenzial für verstärkte interkommunale Kooperationen im ÖV und Infrastrukturmanagement.
• Risiken entgegenwirken	• Die Entwicklung zu einer Schlafgemeinde wird durch die Schaffung lokaler Arbeitsplätze und Stärkung sozialer Strukturen verhindert. • Die weitere Schwächung von Mobilitätsalternativen (insb. ÖV) kann durch regionale Zusammenarbeit und gezielte ÖPNV-Förderung vermieden werden. • Die Unterauslastung bestehender Infrastrukturen durch Bevölkerungsrückgang wird durch effiziente Infrastrukturplanung und Siedlungsentwicklung an strategischen Standorten kontrolliert.

5 Zusammenfassung

Die Gemeinde strebt mit dem Örtlichen Entwicklungskonzept die Erhöhung der Einwohnerzahl und damit verbunden die Sicherung der Wohn- und Lebensqualität der Gemeindebevölkerung an. In den festgelegten Zielsetzungen sollen Grundsatzüberlegungen für eine fachbereichsintegrierte Gemeindestrategie abgeleitet werden. Der Erhalt bzw. die Herstellung des örtlichen Gleichgewichts in sozialer, ökonomischer und ökologischer Hinsicht liegt im besonderen öffentlichen Interesse. Im Sinne einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung steht das langfristige Gemeinwohl über kurzfristigen Einzelinteressen. In der Zusammenschau unterschiedlicher Themen- und Teilbereiche erfolgt die Interessensabwägung im Sinne des Gemeinwohls.

Die Ziele, Maßnahmen und Festlegungen geben Basis für

- die Erhaltung der kulturhistorischen Orts- und Landschaftsstrukturen
- Reduktion des Bodenverbrauchs und der -versiegelung
- Die Förderung der intensiven ländlich baulichen Nutzungsdurchmischung der Ortsräume
- Nutzung und Erhaltung der vorhandenen Infrastrukturen
- Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen Wohnen und Landwirtschaften
- Sicherung und Erhalt gegebener Landschaftsstrukturen und Grünräume
- Sicherung von Durchlüftungsschneisen zur Schaffung und Erhaltung eines ausgeglichenen Mikroklimas
- Sicherung der Gewässer und Uferlebensräume auch als Erholungsräume für den Menschen
- Berücksichtigung Überflutungsbereiche sowie anderer naturräumlich gefährdete Bereiche
- Flächensicherung für kompakte landwirtschaftliche Produktivität

Vielfalt an sich wird gerade in der Maßnahmenplanung (Flächenwidmungsplan) als Bereicherung gesehen.

Primär wird ein qualitätsvolles Wachstum in den infrastrukturell gut versorgten Siedlungsräumen angestrebt. Innenentwicklungen, Ortsteilerneuerungen und Nachverdichtungen in den bebauten Gebieten werden unter Berücksichtigung des Umgebungsbereiches unterstützt. Bevölkerungszuwachs und Erhalt bzw. zeitgemäße Weiterentwicklung des vielfältigen Wirtschaftsstandortes sichern ein qualitätsvolles und leistungsfähiges Infrastrukturangebot für alle Bevölkerungsgruppen: hier geborene, hier schon lebende, zurückkehrende und künftige neue Bürger. Landschaftsverträgliche und gesellschaftlich angepasste touristische Einrichtungen sollen auch zukünftig die Gemeinde und die Regional wirtschaftlich und ideell stärken. Investitionen in naturnahe Tourismuseinrichtungen bereichern den Lebensraum der Bevölkerung ebenso und stärken das Freizeitangebot in der Gemeinde. Der Abstimmungsprozess zwischen Kulturlandschaftsnutzung und -erhaltung ist sensibler Bestandteil der aktiven Maßnahmenumsetzung.

Das Entwicklungskonzept soll in seiner Gesamtheit Kontinuität in der langfristigen Planung schaffen und rasches sowie flexibles und vor allem zeitgemäßes Agieren in der Maßnahmendetailplanung und –umsetzung ermöglichen. Die grundsätzlich vereinbarten Zielrichtungen geben den langfristigen Planungshorizont vor, lassen aber Entscheidungsoptionen für aktuelle Entwicklungen offen.

Die Machbarkeit und Umsetzung aller inhaltlichen Grundsätze und Schwerpunkte ist abhängig von überschaubaren (Sub-)Zielen und Maßnahmen, die in periodisch gestaffelten Zeitabschnitten realisiert werden können.

Der planliche Teil und textliche Teil der Ziele und Konzepte sind nicht voneinander zu trennen und als inhaltliche Einheit zu betrachten.

Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan werden bedarfsgerecht aufeinander abgestimmt.

6 Kosten der Änderung

Die strategischen Festlegungen verursachen der Gemeinde unmittelbar keine Kosten.

Grafenschlag, 2025-04-18

Für die
Marktgemeinde Grafenschlag

Bgm. Franz Haiderer
3912 Grafenschlag 47

(für die ErstellerIn)

Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Fn 416995d, LG St. Pölten
Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz

A-3130 Herzogenburg, Riefthalgasse 12
T: +43 (0)699 19228413
E: office@kommunaldialog.at
H: www.kommunaldialog.at
(für die fachliche Ausarbeitung)