



Marktgemeinde ST. MARTIN

3971 St. Martin, St. Martin 1

Tel.: 02857/2262-0, Fax: 02857/2262-16

Email: gemeinde@st-martin.eu

Homepage: www.st-martin.eu

GZ 24 040E

Örtliches Raumordnungsprogramm 2010

6. Änderung

Entwurf

Text- und Plandokumente

Erläuterungsbericht mit Verordnungsentwurf

Plan: Flächenwidmungsplan - Entwurf (Blatt 2, 3, 4)

Planausschnitte: Darstellung der Änderungen Entwurf

St. Martin, Juni 2025

Impressum

Ersteller des Entwurfs

GEMEINDERAT der
Marktgemeinde St. MARTIN
St. Martin 1
A-3971 St. Martin, Bezirk Gmünd
T: +43 2857 2262 - 0
F: +43 2857 2262 - 16
E: gemeinde@st-martin.eu

mit fachlicher Unterstützung

Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz
Mag. Stefan Aufhauser
Dipl. Ing. Lisa Lindhuber
Hannes Wallner, Bsc
Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg, T. +43 699 19228413
E office@kommunaldialog.at



Inhaltsverzeichnis

1	ÜBERSICHT	2
2	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	5
3	VERORDNUNG ENTWURF	6
4	GRUNDLAGENFORSCHUNG IM SINNE § 25 ABS. 4 NÖ ROG 2014	7
4.1	Bevölkerungsentwicklung	7
4.2	Baulandbilanz	8
4.3	Naturgefahren.....	15
4.4	Weitere Grundlagen.....	20
5	BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN	22
5.1	ÄP 1: KG St. Martin - Widmung von Bauland-Agrargebiet, Grünland-Grüngürtel, Grünland-Freihaltefläche-Siedlungsentwicklung-Offenlandfläche, Verkehrsfläche- öffentlich, Verkehrsfläche-privat.....	22
5.2	ÄP 2: KG St. Martin - Widmung von Bauland-Betriebsgebiet	31
5.3	ÄP 3: KG St. Martin – Widmungsanpassung im öffentlichen Raum	37
5.4	ÄP 4: KG St. Martin – Widmung eines erhaltenswerten Gebäudes.....	38
5.5	ÄP 5: KG Langfeld – Widmung eines erhaltenswerten Gebäudes	41
5.6	ÄP 6: KG Langfeld – Widmung von Bauland-Agrargebiet	44
5.7	ÄP 7: KG Harmansschlag – Widmungsanpassung im öffentlichen Raum.....	49
5.8	ÄP 8: KG Harmansschlag – Erweiterung der Nutzung der Grünland-Sportanlage	51
5.9	ÄP 9: KG Harmansschlag – Widmung von Bauland-Agrargebiet, Grünland-Parkanlage- Offenlandfläche	55
5.10	Übersicht Baulandumwidmungen	62
6	FLÄCHENBILANZ	63
7	KOSTEN DER ÄNDERUNG	66
8	ANLAGE	67

Wir legen großen Wert auf geschlechtliche Gleichberechtigung. Soweit sich die in diesem Bericht verwendeten Bezeichnungen auf natürliche Personen beziehen, gilt die gewählte Form für beide Geschlechter. Bei der Anwendung dieser Bezeichnungen auf bestimmte natürliche Personen ist die jeweils geschlechtsspezifische Form zu verwenden.



1 ÜBERSICHT

Das Örtliche Raumordnungsprogramm der Gemeinde St. Martin stammt aus dem Jahr 2010. Beim gegenständlichen Verfahren handelt es sich um das sechste Änderungsverfahren. Das aktuelle Verfahren beschäftigt sich mit neun Änderungspunkten im Flächenwidmungsplan. In der Gemeinde ist ein verordnetes und aufsichtsbehördlich genehmigtes Entwicklungskonzept vorhanden.

Folgende Änderungen sind vorgesehen:

Ä P	KG	Beschreibung	Darstellung
1	St. Martin	Widmung von Bauland-Agrargebiet, Grünland-Grüngürtel, Grünland-Freihaltefläche-Siedlungsentwicklung-Offenlandfläche, Verkehrsfläche-öffentlich, Verkehrsfläche-privat	
2	St. Martin	Widmung von Bauland-Betriebsgebiet	
3	St. Martin	Vermessung des Weges	
4	St. Martin	Widmung eines Geb 167	



Ä P	KG	Beschreibung	Darstellung
5	Langfeld	Widmung eines Geb 168	
6	Langfeld	Abrundung von Bau-land-Agrargebiet	
7	Harman- schlag	Weg wurde saniert und vermessen	
8	Harman- schlag	Erweiterung der Nut- zung	
9	Harman- schlag	Widmung von Bau- land-Agrargebiet, Grünland-Grüngürtel, Grünland- Parkanlage- Offenlandfläche	

Beschleunigtes Verfahren

Die vorliegende 6. Änderung wird als beschleunigtes Verfahren im Sinne § 25a Abs. 1 NÖ ROG 2014 durchgeführt.

Die Änderung dient der Umsetzung des verordneten und einer strategischen Umweltprüfung unterzogenen Entwicklungskonzeptes aus 2010, dessen Planungsziele und Untersuchungen noch zutreffend sind. Die Änderungspunkte sind entweder offenkundig geringfügig oder entsprechen den Inhalten des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.





2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN

In der Landtagssitzung vom 02.07.2020 wurde eine Novellierung des NÖ Raumordnungsgesetzes beschlossen. Dabei wurde nachfolgender Absatz eingefügt:

NÖ ROG 2014 § 25a Abs 1

*„Dient eine Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes lediglich der Umsetzung eines in einem **verordneten und einer strategischen Umweltprüfung unterzogenen Entwicklungskonzept** bereits vorgesehenen und in seinen Auswirkungen vollständig untersuchten Planungszieles und sind die Ergebnisse dieser Untersuchungen noch zutreffend oder ist die vorgesehene Änderung so geringfügig, dass von vornherein die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung entfallen kann, und gilt in beiden Fällen, dass*

- die **Baugrundeignung** und die **Baulandreserven**, der **Bedarf** und die **kurzfristige Verfügbarkeit** der neuen Baulandflächen aktuell dokumentiert sind,*
- **kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen** und aktuellen raumordnungsrechtlichen Vorgaben besteht,*
- sich die Widmungsfläche **außerhalb von naturschutzrechtlich relevanten Bereichen** befindet, wobei auch der Artenschutz zu berücksichtigen ist,*
- die Widmungsfläche **nicht** das Ausmaß von zukünftig **1ha Wohnbauland** oder **2ha Betriebsgebiet** übersteigt*

*und wird das Vorliegen all dieser Voraussetzungen von einer **fachlichen geeigneten Person** im Sinne des § 13 Abs 4 bestätigt, dann bedarf dies keiner Genehmigung der Landesregierung gemäß § 24 Abs 11. Die Landesregierung ist jedoch von der Auflegung des Entwurfs schriftlich oder elektronisch unter Anschluss einer Auflistung aller beabsichtigten Änderungen zu benachrichtigen.“*



3 VERORDNUNG ENTWURF

geplante Verordnung:

Gemeinde St. Martin
Örtliches Raumordnungsprogramm 2010
6. Änderung

§ 1

Der Gemeinderat der Gemeinde St. Martin ändert gemäß § 25a iVm § 24 NÖ ROG 2014 das Örtliche Raumordnungsprogramm in den Katastralgemeinden Harmanschlag, Langschlag und St. Martin ab.

§ 2

Die Widmung und Nutzung der einzelnen Grundflächen wird so abgeändert bzw. festgelegt, wie dies in dem von der Kommunaldialog Raumplanung GmbH, Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg, GZ 24 040E verfassten Plan auf den Planblättern 2, 3 und 4 neu dargestellt und im dazugehörenden Erläuterungsbericht begründet ist.

Die Plandarstellung ist Bestandteil der Verordnung.

§ 3

Der Gemeinderat stellt fest, dass die Änderung so geringfügig ist, dass von Vornherein die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung entfallen kann beziehungsweise der Umsetzung eines Planungszieles dient, das im verordneten und einer strategischen Umweltprüfung unterzogenen Entwicklungskonzept bereits vorgesehen und in seinen Auswirkungen vollständig untersucht ist, und die Ergebnisse der Untersuchungen noch zutreffend sind.

Weiters wird festgestellt, dass

- Die Baulandeignung und die Baulandreserven, der Bedarf und die kurzfristige Verfügbarkeit der neuen Baulandflächen aktuell dokumentiert sind,
- kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen und aktuellen raumordnungsrechtlichen Vorgaben besteht,
- sich die Widmungsfläche außerhalb von naturschutzrechtlich relevanten Bereichen befindet, wobei auch der Artenschutz berücksichtigt ist.
- Die Widmungsfläche nicht das Ausmaß von zukünftig 1h Wohnbauland oder 2ha Betriebsbauland übersteigt.

Das Vorliegen dieser Voraussetzungen wurde von der Kommunaldialog Raumplanung GmbH bestätigt.

Damit tritt diese Verordnung ohne aufsichtsbehördliche Genehmigung nach Beschluss des Gemeinderates und ihrer darauffolgenden Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.



4 GRUNDLAGENFORSCHUNG IM SINNE § 25 ABS. 4 NÖ ROG 2014

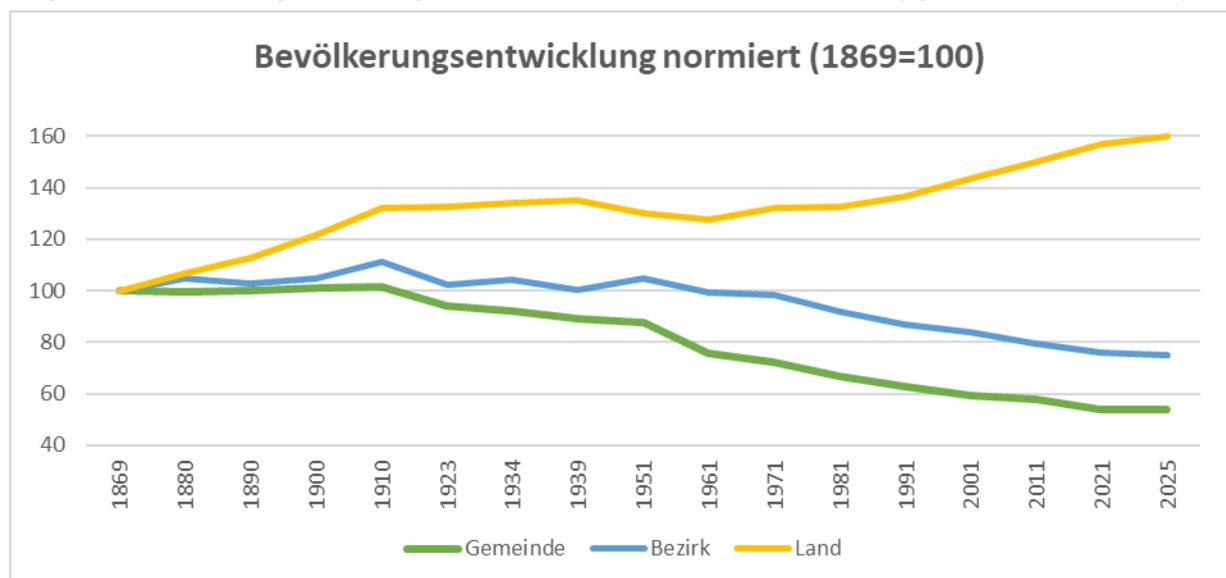
Nachfolgend werden die wichtigsten Daten hinsichtlich Bevölkerung und Baulandbilanz entsprechend dem § 25 Abs 4 NÖ ROG 2014 dargestellt.

4.1 Bevölkerungsentwicklung

Zum Jahresbeginn des Jahres 2025 beträgt die Bevölkerungszahl der Gemeinde St. Martin 1.061; zu diesen Hauptwohnsitzen kommen noch etwa 288 Personen im Nebenwohnsitz hinzu. (vgl. GWR-Daten)

Im Jahr 2024 wohnen jeweils etwa $\frac{1}{4}$ der Gesamtbevölkerung im Hauptort St. Martin (276 Personen) bzw. in Harmanschlag (241 Personen). Mit Zeil und Oberlainsitz haben zwei weitere Orte mehr als 100 Einwohner*innen. Die weiteren Ortschaften weisen unter 100 Einwohner*innen auf. (vgl. Statistik Austria 2024)

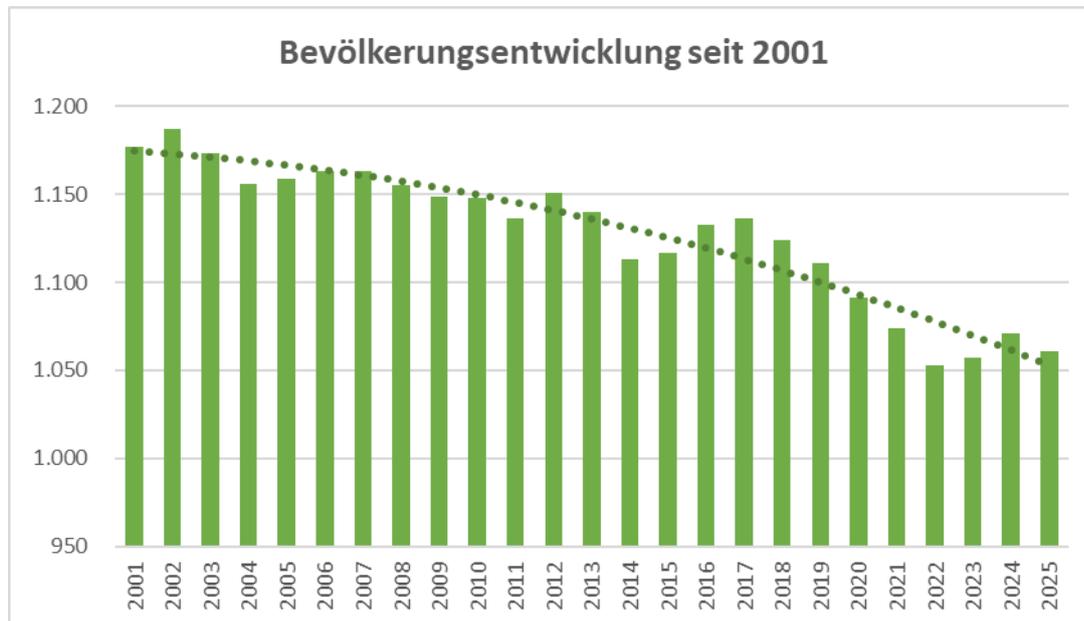
Diagramm 1: Bevölkerungsentwicklung auf Basis 1869 in Gemeinde, Bezirk, Land. (vgl. Statistik Austria, 2025)



Bei Betrachtung des obigen Diagramms lässt sich ein kontinuierlicher Bevölkerungsrückgang in der Gemeinde St. Martin feststellen. Eine ähnliche Entwicklung durchläuft auch der Bezirk Gmünd. Diese Entwicklungen sind aufgrund der peripheren Lage an der tschechischen Grenze zu erklären, was Bezirk und Gemeinde vor Herausforderungen stellt.



Diagramm 2: Bevölkerungsentwicklung seit 2001 in der Gemeinde.



Eine eingehendere Auseinandersetzung mit der Bevölkerung in den letzten 20 Jahren zeigt hier grundsätzlich eine Negativtendenz auf. Vereinzelt fand eine Bevölkerungszunahme statt. Der stärkste Einfluss auf die Schwankungen in der Entwicklung üben die Zu- bzw. Wegzüge aus – diese liegen in einem Bereich von -20 bis +25 in den letzten zwei Jahrzehnten.

Die Gemeinde ist bemüht die Einwohnerzahlen weiterhin stabil zu halten und die notwendigen Infrastrukturen und Angebote zu erhalten, um eine angemessene Lebensqualität bereit zu stellen.

4.2 Baulandbilanz

Das Gemeindegebiet von St. Martin erstreckt sich über 49,4 km², wobei 93% landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Waldflächen sind. 1,39% der Gemeindefläche (ca. 69 ha) sind Bauland, welches folgendermaßen aufgeschlüsselt ist.



Gemeinde St. Martin

Flächenbilanz gem. § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014

Name: Summe
 Nummer: 7309, 7316, 7320
 Stichtag: 23.04.2025

	gesamt in ha	bebaut in ha	unbebaut			Reserve in %	
			in ha	Aufschl.	Frist		Vertrag
Bauland-Wohngebiet	9,22	7,01	2,21	0,61	0,00	0,48	24,0
Bauland-Kerngebiet	9,32	8,11	1,21	0,00	0,00	0,00	13,0
Bauland-Agrargebiet	43,20	39,97	3,24	0,00	0,00	0,28	7,5
Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Wohngebiet nachh. Beb.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Kerngebiet nachh. Beb.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme 1	61,74	55,09	6,66	0,61	0,00	0,76	10,8
Bauland-Betriebsgebiet	6,66	4,12	2,54	2,54	0,00	0,00	38,1
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	0,99	0,81	0,19	0,00	0,00	0,00	18,9
Bauland-verkehrsb. Betriebsgeb.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-verkehrsb. Industrieg.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Einkaufszentrum	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Fachmarktzentrum	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme 2	7,65	4,93	2,73	2,54	0,00	0,00	35,6
Summe	69,40	60,01	9,38	3,15	0,00	0,76	13,5

beb. Fl. mit offensichtl. nicht genutztem Geb.:	0,00
Reserve: (unbebaut/gesamt)*100	

Art der Ermittlung: digital
 erstellt durch: Kommunalialog Raumplanung GmbH
 Riefthalgasse 12
 3130 Herzogenburg
 Tel.: 02782-85101-0 Fax: -9

Der Großteil des gewidmeten Baulandes findet sich im Bauland-Agrargebiet und ist die dominierende Wohnbaulandwidmung und unterstreicht den agrarischen Ursprung der Gemeinde. Baulandreserven sind im Agrargebiet kaum zu finden. Mit 10,8% Wohnbaulandreserven weist die Gemeinde einen vergleichsweise niedrigen Wert auf.

Etwa ein Drittel des gesamten Betriebsgebietes ist unbebaut, was daran liegt, dass ca. 2,5ha als Aufschließungszone gewidmet sind und daher aktuell nicht nutzbar.

Bewertete Baulandreserven

Eine qualitative Analyse des nicht-bebauten, gewidmeten Baulands gibt nähere Einblicke in die räumliche Aufteilung und Ursachen, aus welchem Grund einzelne Grundstücke noch nicht bebaut sind.

Legende

Altreserve	Bauland Agrargebiet	2019 2024 bis
Aufschließungszone	Bauland Betriebsgebiet	
Gemeinde	Bauland Kerngebiet	
Unbebaubar	Bauland Sondergebiet	
Vertrag Wohnbauland	Bauland Wohngebiet	





St. Martin

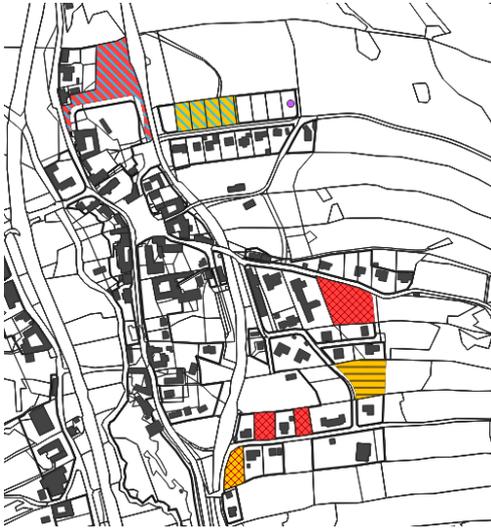


Abbildung 1: Bewertete Baulandreserven, St. Martin

Zeil

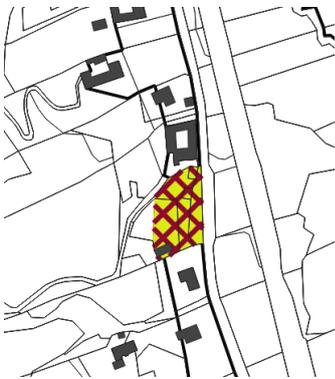


Abbildung 2: Bewertete Baulandreserven, Zeil



Roßbruck

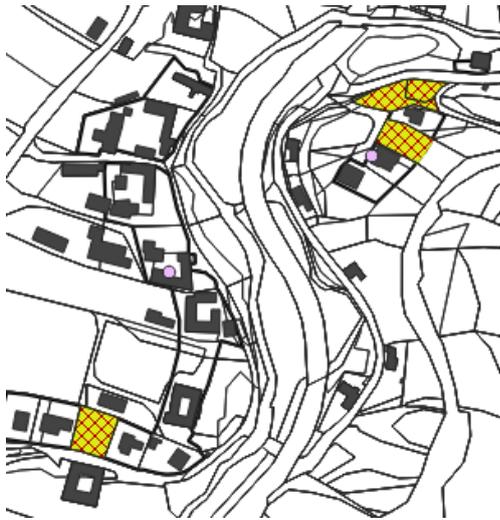


Abbildung 3: Bewertete Baulandreserven, Roßbruck

Schöllbüchl



Abbildung 4: Bewertete Baulandreserven, Schöllbüchl



Anger

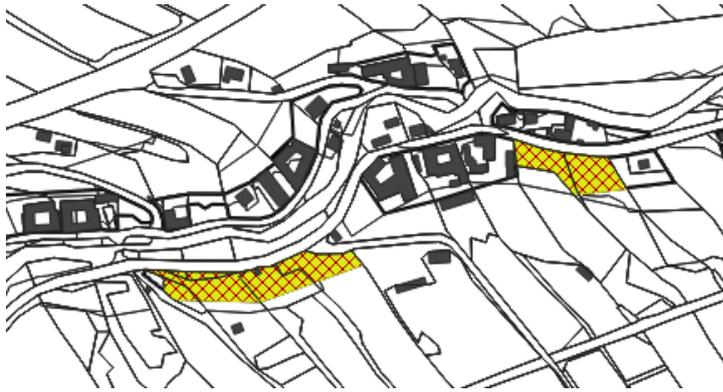


Abbildung 5: Bewertete Baulandreserven, Anger

Langfeld



Abbildung 6: Bewertete Baulandreserven, Langfeld



Oberlainsitz



Abbildung 7: Bewertete Baulandreserven, Oberlainsitz

Harmansschlag

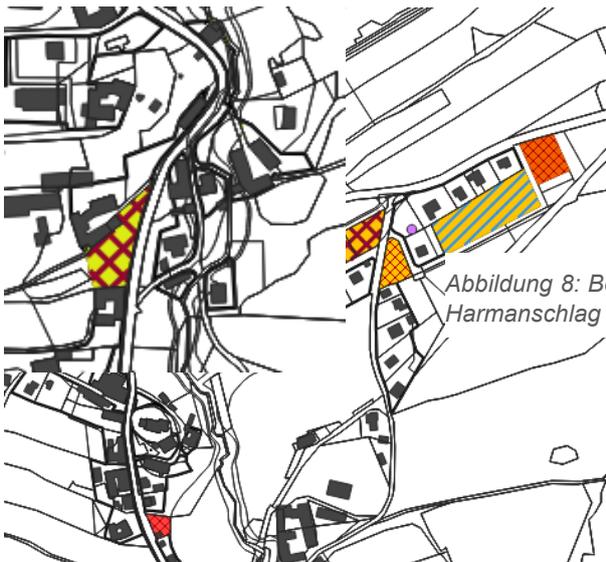
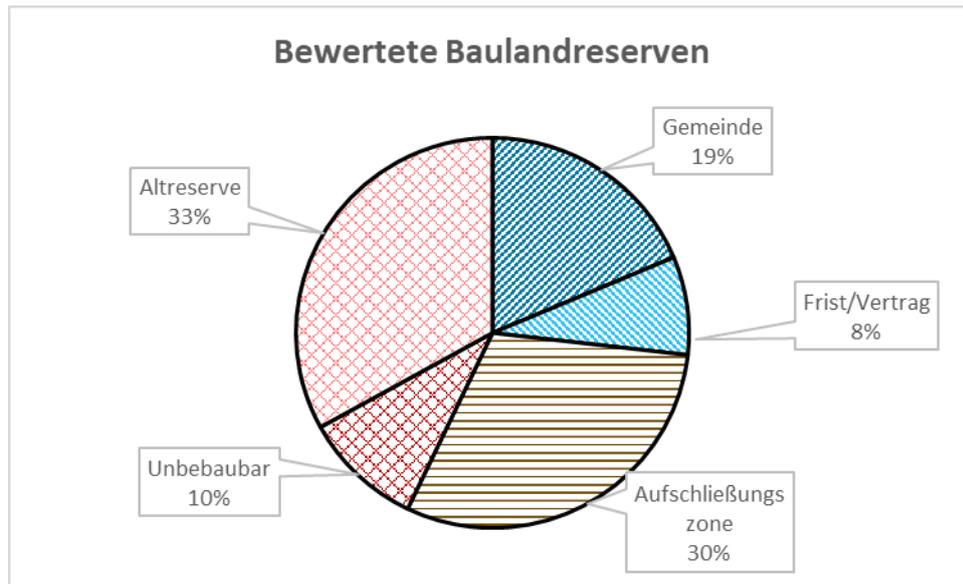


Abbildung 8: Bewertete Baulandreserven,
Harmansschlag - Süd.

Abbildung 9: Bewertete Baulandreserven, Harmansschlag



Die Kumulation der Flächen nach den einzelnen Kategorien zeigt, dass etwa 1/3 der 9,4ha Baulandreserven nicht verfügbar und Altwidmungen sind. Wesentlich ist auch der große Anteil an Aufschließungszonen, welche vor allem im Betriebsgebiet existieren – diese verzerrern die Baulandbilanz, da sie im aktuellen Zustand gar nicht nutzbar sind. Eine kurz-/mittelfristige Bebauung ist bei den 27% zu erwarten, welche im Eigentum der Gemeinde sind oder mit Vertrag/Frist belegt sind.

Im Durchschnitt werden jährlich zwei bis drei neue Gebäude errichtet. Demgegenüber steht eine Vielzahl ungenutzter Wohnhäuser. Laut den Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters (GWR) sind fast 90 Wohngebäude als unbewohnt verzeichnet. Diese Zahl ist jedoch mit Vorsicht zu interpretieren, da die Auswertung auf den Meldedaten der Gemeinde basiert. Häufig stimmen diese nicht mit der tatsächlichen Wohnsituation überein – so kann beispielsweise ein Mehrgenerationenhaushalt in einem Gebäude gemeldet sein, obwohl die Familienmitglieder tatsächlich in zwei getrennten Wohnhäusern leben. Es ist daher davon auszugehen, dass die tatsächliche Zahl ungenutzter Gebäude geringer ist.

Die Gemeinde ist bemüht die Altwidmungen bestmöglich zu mobilisieren, da diese auch infrastrukturell erschlossen sind.

Die Gemeinde verfolgt bereits seit Jahren eine aktive Bodenpolitik, welche den Ankauf von Grundstücken oder den Abschluss von entsprechenden Mobilisierungsverträgen beinhaltet.

Zusammenfassung

Aufgrund des tendenziellen Bevölkerungsrückgangs und den vorhandenen Baulandreserven, die sich zum Teil im Gemeindeeigentum befinden, ist kein akuter Bedarf an Baulandneuwidmungen abzuleiten.



4.3 Naturgefahren

Gefährdungspotenziale

Im Gemeindegebiet sind folgende Gefährdungspotenziale aus naturräumlicher Sicht bekannt:

- Gefahrenhinweiskarte Sturzprozesse
- Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse
- Gefahrenhinweiskarte Hangwasser
- Rote und gelbe Gefahrenzone Wildbach
- HQ100-Zone

Im Herbst 2013 publizierte das Land NÖ Kartenmaterial mit **geogenen Gefahrenhinweisen**. Aus dem Kartenmaterial lässt sich ablesen, dass Gefährdungen aus Sturz- und Rutschprozessen im Gemeindegebiet vorhanden sind. Gefährdungen durch Sturzprozesse sind in der gesamten Gemeinde nur punktuell, wobei das Siedlungsgebiet nicht betroffen ist. Rutschprozesse sind linear und vor allem entlang der Lainsitz vorzufinden, dadurch betreffen sie teilweise auch Siedlungsgebiet. Bei einer Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms wird jeder Änderungspunkt betreffend der geogenen Gefahren analysiert.

Im August 2016 publizierte das Amt der NÖ Landesregierung die „**Gefahrenhinweiskarte Hangwasser**“. Die vorhandenen Daten zeigen, dass Fließwege durch besiedeltes Gebiet verlaufen, bisher geht keine erhebliche Gefahr von diesen aus. Die Gefahr durch Hangwasser wird bei den einzelnen Änderungspunkten (sofern eine Gefährdung besteht) näher beleuchtet.

Gefahr durch **Überflutung und Hochwasser** geht von der Lainsitz in West-Ost- bzw. weiters in Süd-Nord-Richtung aus (HQ100). Außerdem sind drei **Gefahrenzonen** ausgewiesen, im gesamten Ort Harmanschlag entlang des Althüttenbaches, und an der Lainsitz im Bereich des Sondergebietes. Die Lainsitz bildet im Süden die Gemeindegrenze zu Bad Großpertholz.



Legende

-  Hochwasserüberflutungsbereich (HQ100)
-  Wildbach rote Zone
-  Wildbach gelbe Zone
-  Gewässer
-  Verkehrsfläche
-  Gebäude lt. DKM

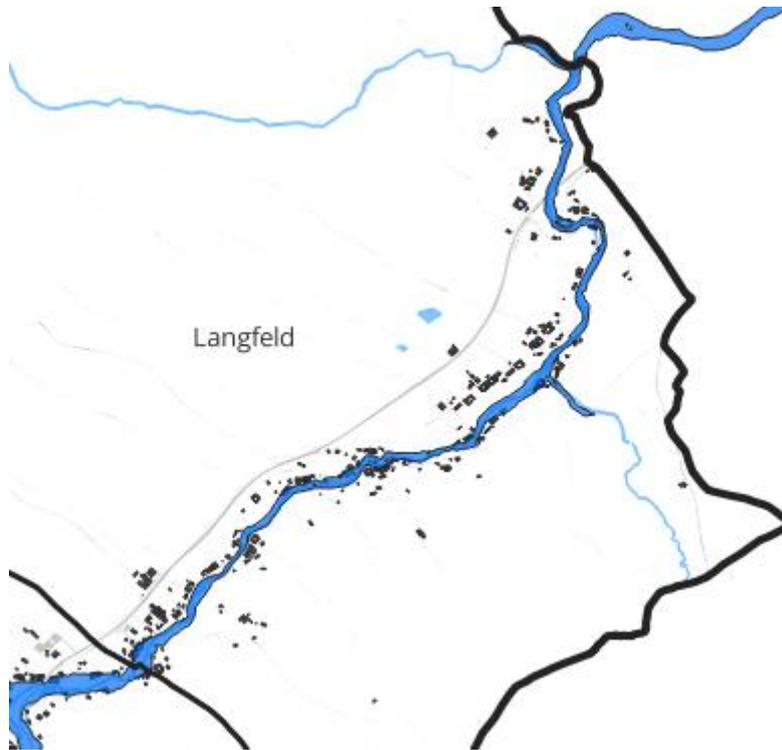


Abbildung 10: Hochwasserüberflutungsbereiche (HQ100), KG Langfeld

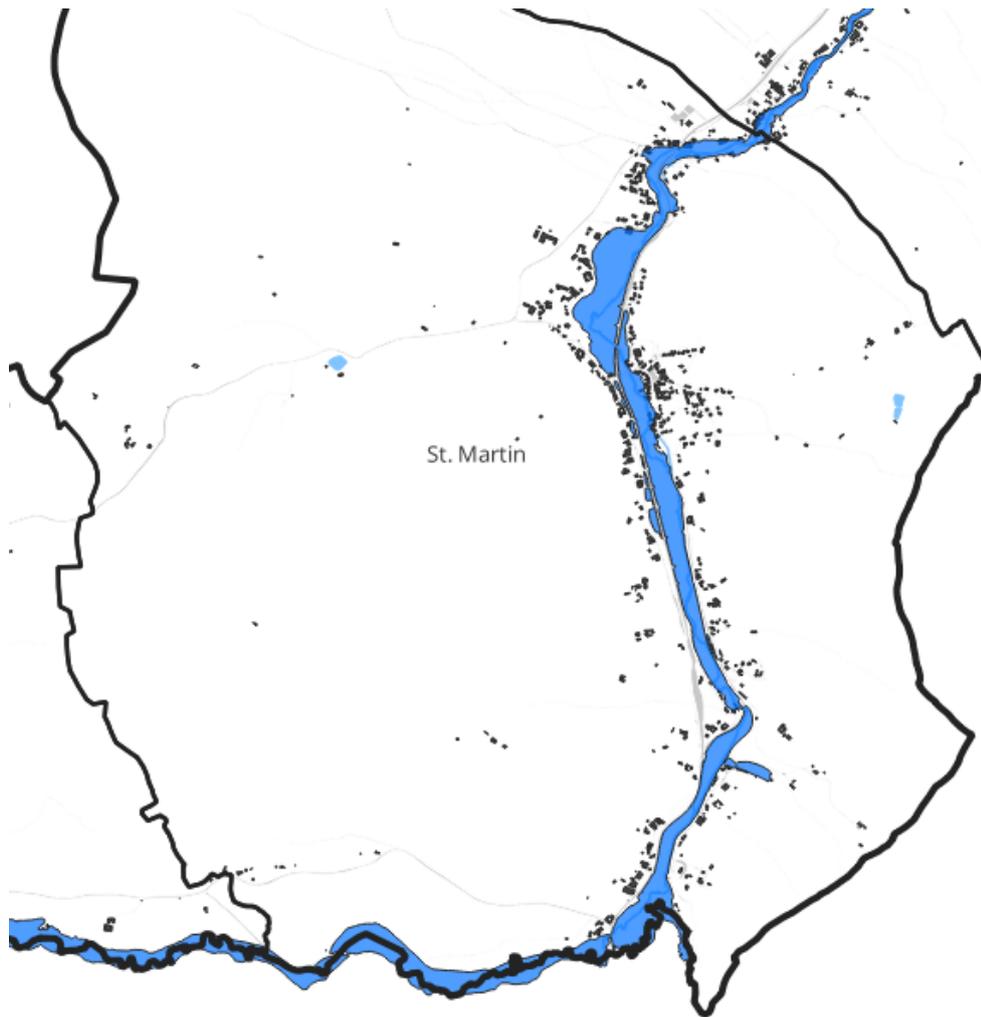


Abbildung 11: Hochwasserüberflutungsbereiche (HQ100), KG St.Martin

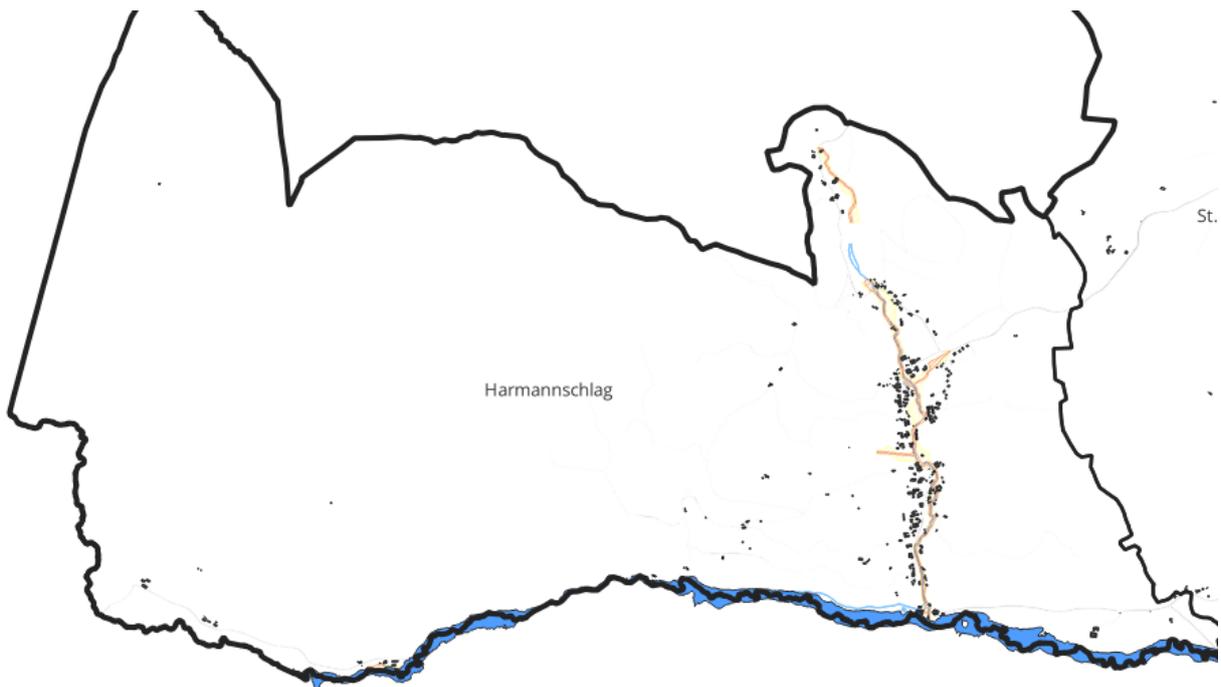


Abbildung 12: Hochwasserüberflutungsbereiche (HQ100), KG Harmansschlag, rote & gelbe Gefahrenzonen lt.



GFZ



Abbildung 13: rote und gelbe Gefahrenzonen lt. Gefahrenzonenplan, Althütten



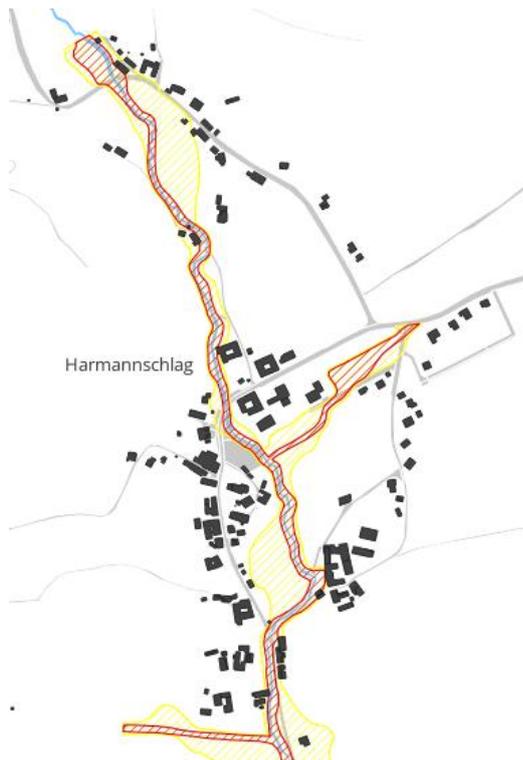


Abbildung 15: rote und gelbe Gefährdungszonen
 it. Gefahrenzonenplan, Harmanschl. Gefahrenzonenplan, Harmansschlag - Süd

Allfällige Gefährdungen werden anhand konkreter Vorhaben näher untersucht, deren Gefährdungspotential eingeschätzt und möglicherweise entsprechende Verhinderungs- und/oder Vermeidungsmaßnahmen verpflichtend vorgegeben.

Altstandorte

Die Gemeinde wurde im Herbst 2015 von der Abteilung Wasserwirtschaft des Landes NÖ darüber informiert, dass Altstandorte erfasst wurden (Ergebnisse des Projektes SEAST). Die entsprechende Kartengrundlage vom Land NÖ und die Verdachtsflächendatenbank des Landes weist für die Gemeinde mehrere Flächen als mögliche Verdachtsflächen bzw. Altstandorte aus.

KG	Branche	Gst.	Art	Status
Harmansschlag	Sägewerk	.1/1, .1/2, 1531, 1532/5, 1704	Altstandort	erfasst
Harmansschlag	KFZ-Werkstatt	1112/2, 1115	Altstandort	erfasst
Harmansschlag	Sägewerk	.127, .128, .129, .130, .131, 1586, 1587/2, 1695/1, 1640/2	Altstandort	erfasst
Harmansschlag	Tankstelle	.134	Altstandort	erfasst



KG	Branche	Gst.	Art	Status
Harmanschlag	Erzeugung von Glas	.96, .97, .98, 1609, 1610/1, 1617/1, 1618, 1619/2, 1627, 1695/1, 1696	Altstandort	Meldung abgelehnt
Harmanschlag	Metallpressung, - zieherei, Schmiede, Eisen- und Stahlerzeugung	.74/2, .75, 1563, 1565/1, 1568, 1692	Altstandort	Meldung abgelehnt
Langfeld	Sägewerk	.17, 1707, 2480	Altstandort	erfasst
St. Martin	Sägewerk	.27, 597/2, 2450	Altstandort	erfasst
St. Martin	Tankstelle	.10	Altstandort	erfasst

Der Abgleich der Daten mit dem Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes (digital am 24.04.2025) brachte als Ergebnis, dass keine der Altstandorte im Verdachtsflächenkataster verzeichnet sind.

4.4 Weitere Grundlagen

Folgende überörtliche Planungsfestlegungen sind für die Gemeinde relevant:

- Sektorales ROP – Freihaltung der offenen Landschaft: gesamte Gemeinde
- Sektorales ROP – Gewinnung grundeigener mineralischer Rohstoffe: Abbau von Fest- und Lockergestein in gesamter Gemeinde unzulässig
-

Für den Bezirk Gmünd wurde im Jahr 2025 ein Regionales Raumordnungsprogramm (Reg-ROP) erlassen. Für die Gemeinde St. Martin sind darin keine Festlegungen verordnet.

Für die Gemeinde sind keine weiteren überörtlichen Planungsfestlegungen (KRRK...) vorhanden.





5 BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN IM FLÄCHEN- WIDMUNGSPLAN

Die in der Übersicht dargestellten Änderungspunkte werden hier näher erläutert. Dabei wird der jeweilige konkrete Änderungspunkt im aktuellen Änderungsverfahren immer in einem Unterkapitel dokumentiert.

5.1 ÄP 1: KG St. Martin - Widmung von Bauland-Agrargebiet, Grünland-Grüngürtel, Grünland-Freihaltefläche-Siedlungsentwicklung-Offenlandfläche, Verkehrsfläche-öffentlich, Verkehrsfläche-privat

Ausgangssituation und Beschreibung der Änderungen

Die NÖVOG möchte zum Zwecke der Erhöhung der Verkehrssicherheit und Unfallvermeidung die Zahl der Bahnübergänge entlang ihrer Strecken reduzieren. So soll in der Gemeinde St. Martin unter anderem auch der Bahnübergang (Gst. 3613) aufgelassen werden. Für die Gemeinde hat dieses innerörtliche Wegenetz jedoch eine hohe Bedeutung. Mit dem Auflassen des Bahnüberganges ist auch eine Veränderung des Wegenetzes verbunden. Durch die geplanten Maßnahmen der NÖVOG darf sich die örtliche Durchwegung des Siedlungsraumes in Verbindung mit den Erreichbarkeiten der agrarischen Flächen nicht verschlechtern. Nach langer Verhandlung konnte eine zielgerichtete Lösung für alle Wegenutzer erreicht werden. Der bestehende, von Westen (vom aufzulassenden Bahnübergang) nach Osten (bis zur Kurve Richtung Norden) verlaufende Weg wird ebenfalls aufgelassen und in Nord-Süd Richtung verlegt. Damit soll die Erschießung des Bereichs weiterhin gesichert werden. Im Zuge dessen wird die zukünftige Siedlungsentwicklung durch die Ausweisung als Grünland-Freihaltefläche-Siedlungsentwicklung-Offenlandfläche (Gfrei-S-O) im Flächenwidmungsplan verankert. Die bestehenden, landwirtschaftlichen Gebäude die sich in diesem Bereich befinden, behalten ihre derzeitige Widmung als Grünland-Land- und Forstwirtschaft-Offenlandfläche. Dadurch sollen diese Gebäude in ihrer aktuellen Ausprägung abgesichert werden. Gleichzeitig soll verhindert werden, dass die Flächen, im Falle eines Abbruchs der Gebäude, nicht verbuschen und der Bereich möglicherweise verwaldet.

Im Südosten des Bereichs wird eine Fläche als, bis 2030 befristetes Bauland-Agrargebiet gewidmet. Die bestehenden Gehölze stellen erhaltenswerte Strukturelemente dar und werden durch die Ausweisung als Grüngürtel abgesichert.

Im Süden des Grundstücks 463/5 wird der seit Jahrzehnten bestehende Privatweg gemäß seiner Nutzung als Verkehrsfläche-privat gewidmet. Dieser Weg ist beispielsweise auf dem frühesten allgemein zur Verfügung stehenden Orthofoto (2003, NÖ-Atlas) deutlich zu erkennen.

Die Fläche ist im Entwicklungskonzept zur Siedlungsentwicklung mit dem Ziel zur Verdichtung und Mischnutzung vorgesehen. Das Ortszentrum von St. Martin befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit.



Umwidmung im Bereich Gst. 463/2, 463/5 KG St. Martin:

- Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft-Offenlandfläche in Bauland-Agrargebiet im Ausmaß von ca. 940m² (0,09 ha)
- Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft-Offenlandfläche in Grünland-Grüngürtel im Ausmaß von ca. 220m² (0,02 ha)
- Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft-Offenlandfläche in Verkehrsfläche-privat im Ausmaß von ca. 540m² (0,05 ha)

Umwidmung im Bereich Gst. 392/3, 425/2, 423/1, 422, 3613, 432/2, 445/2, 463/2, 486/3, 486/2, 463/5, KG St. Martin:

- Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft-Offenlandfläche in Grünland-Freihaltefläche-Siedlungsentwicklung-Offenland im Ausmaß von ca. 16.790m² (1,7 ha)
- Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft-Offenlandfläche in Verkehrsfläche-öffentlich im Ausmaß von ca. 650m² (0,07 ha)
- Umwidmung von Verkehrsfläche-öffentlich-Gemeindestraße in Grünland-Freihaltefläche-Siedlungsentwicklung-Offenland im Ausmaß von ca. 350m² (0,04 ha)
- Umwidmung von Verkehrsfläche-öffentlich-Gemeindestraße in Verkehrsfläche-öffentlich-Eisenbahn im Ausmaß von ca. 66m² (0,007 ha)

Umwidmung im Bereich Gst. 486/1, 505/3, KG St. Martin:

- Umwidmung von Bauland-Wohngebiet in Verkehrsfläche-öffentlich im Ausmaß von ca. 60m² (0,006 ha)

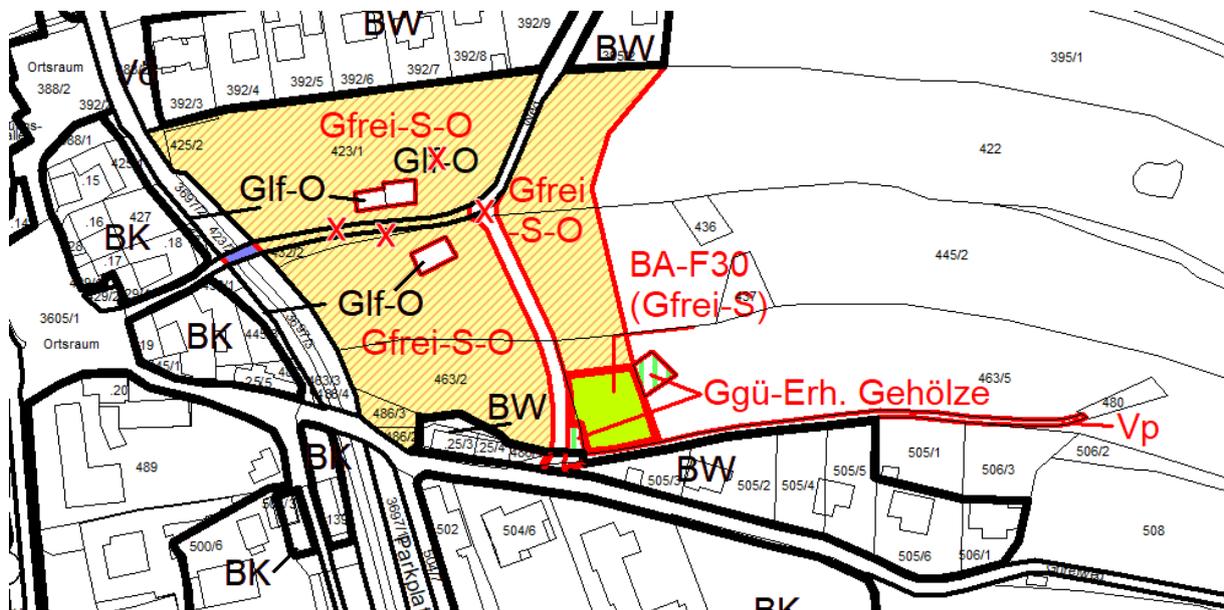


Abbildung 16: Ausschnitt aus der Darstellung der Änderungen, eigene Darstellung

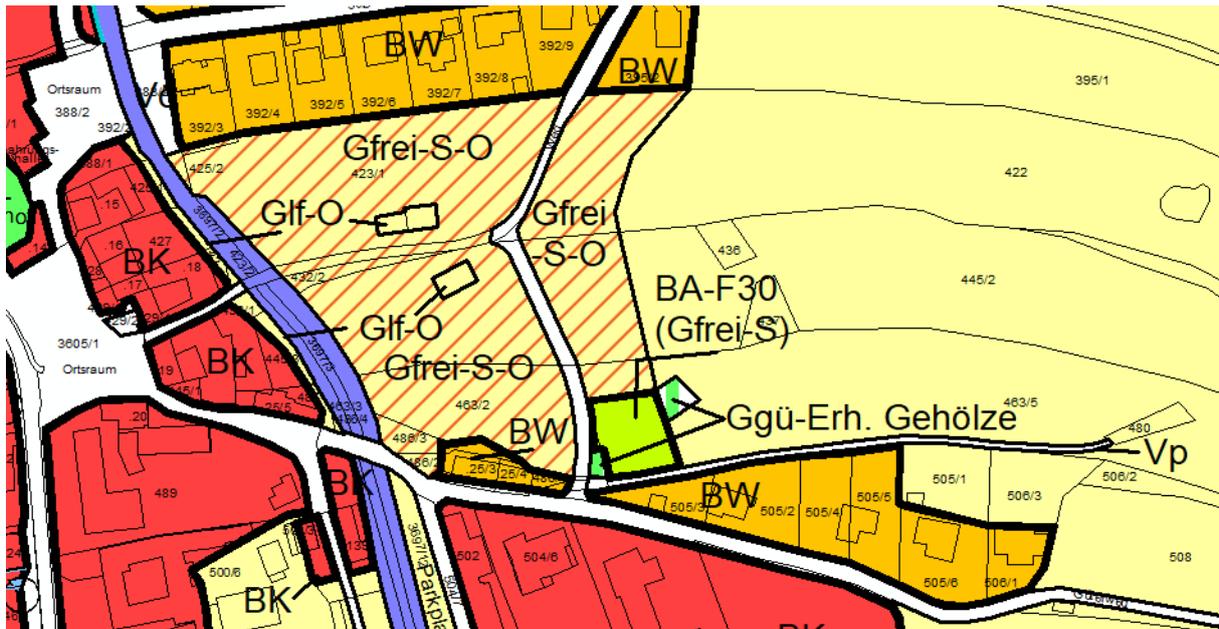


Abbildung 17: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan Entwurf, eigene Darstellung



Abbildung 18: Luftbild 2003, NÖ-Atlas

Änderungsanlass

Die Änderung wird begründet gemäß NÖ ROG § 25 Abs 1

- Zi 2 ... wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen: Auflösung des Bahnübergangs
- Zi 5 ... zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes: Verdichtung und Mischnutzung

Motivation und Interessensabwägung

Die Widmungsmaßnahmen sind vom SUP-geprüften ÖEK abgedeckt, weswegen die Durchführung einer SUP nicht erforderlich ist.

Die Verlegung des Weges ist aufgrund der Auflassung des Bahnüberganges seit Jahren ein wichtiger Diskussionspunkt. Nunmehr konnte eine nachhaltige Lösung im Sinne verbesserter



Erreichbarkeiten für die Ortsbevölkerung gefunden werden.

Der bisher über das Grundstück Nr. 3613 führende Gemeindeweg kreuzte eine Bahntrasse und stellte eine wichtige Verbindung für Fußgänger*innen und den landwirtschaftlichen Verkehr innerhalb der Gemeinde St. Martin bei Weitra dar. Durch die geplante Sperre dieses Bahnübergangs wird der Weg östlich der Bahn zur Sackgasse. Dadurch verschlechtert sich das Wegenetz der Gemeinde, insbesondere für nicht-motorisierte Nutzergruppen und die Landwirtschaft. Auch künftige Siedlungsentwicklungen im östlichen Gemeindegebiet könnten durch die fehlende Anbindung beeinträchtigt werden.

Um die Erschließung dieses Bereichs weiterhin zu gewährleisten, ist die Verlegung des Weges in Richtung Süden vorgesehen. Die Maßnahme entspricht einer prioritären Zielsetzung des örtlichen Entwicklungskonzepts und liegt im öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Für die Umsetzung ist die Zustimmung mehrerer Grundeigentümer erforderlich, da Teile von privatem Grund – auch bestehende Wirtschaftsflächen – beansprucht werden müssen. Als Ausgleich wird einem betroffenen Grundeigentümer eine neue Baulandwidmung für familiäre Zwecke gewährt. Diese neue Widmung betrifft eine bereits infrastrukturell erschlossene Fläche, die direkt an bestehendes Bauland angrenzt. Darüber hinaus wird auch bestehendes, bereits gewidmetes Bauland in Anspruch genommen – ebenfalls mit Einverständnis der Eigentümer*innen.

Die Kosten für die Errichtung des neuen Weges werden von der zuständigen Bahngesellschaft getragen. Die vorliegende Darstellung der Widmungsänderungen dokumentiert die geplanten Flächenumwidmungen und dient als Grundlage für das weitere Verfahren.

Der Bereich ist im Entwicklungskonzept als Siedlungserweiterungsfläche vorgesehen. Da der Bedarf für die Widmung neuer Wohnbaulandflächen in der Gemeinde aktuell nicht gegeben ist, werden die Flächen zur Sicherung für einen möglichen zukünftigen Bedarf und zur Darstellung im Flächenwidmungsplan als Grünland-Freihaltefläche-Siedlungsentwicklung-Offenlandfläche (Gfrei-S-O) ausgewiesen.

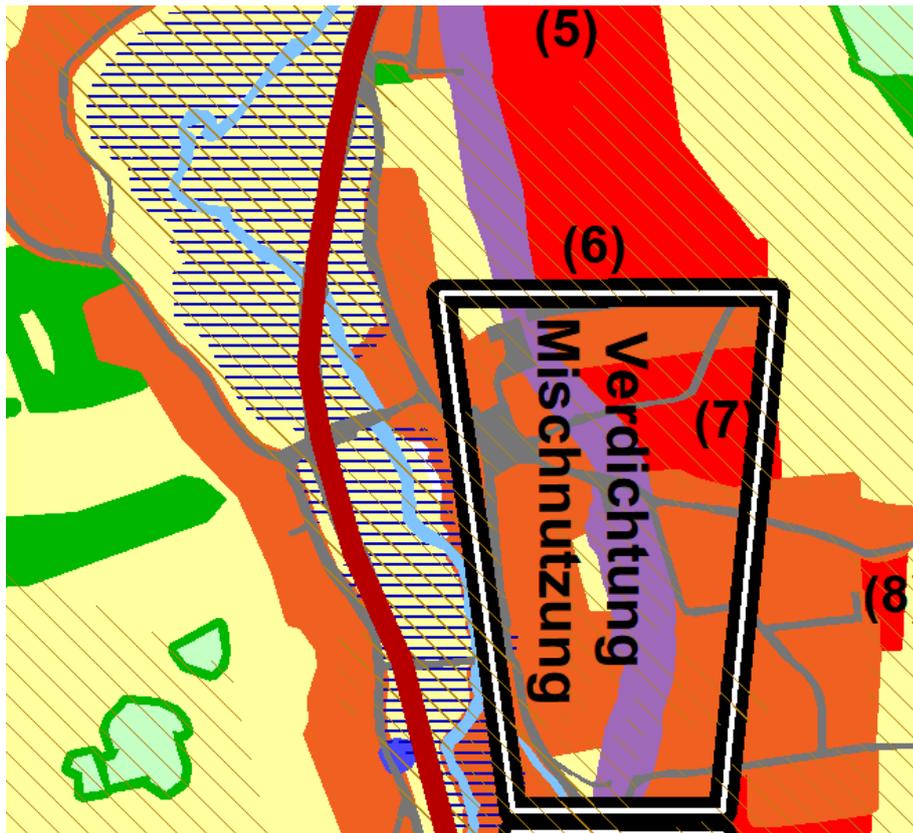


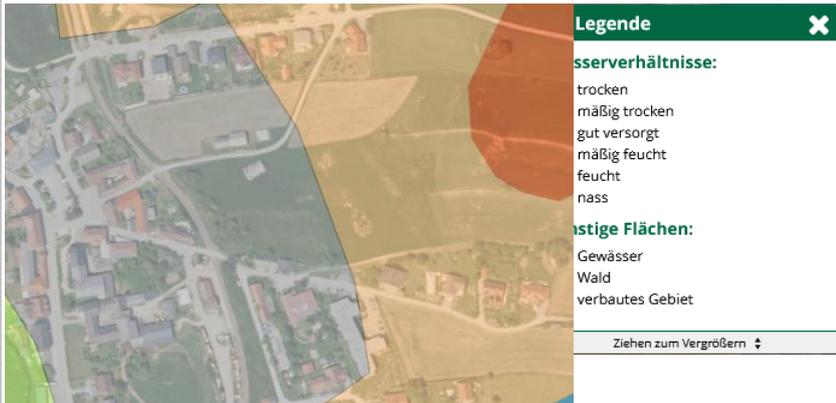
Abbildung 19: Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept

Raumordnungsfachliche Kriterien	Beschreibung, Begründung
Verbindliche Ziele (ROG, ÖEK)	<p><u>ROG:</u> §1 Abs 2 Zi3a ... Planung der Siedlungsentwicklung innerhalb/im Anschluss an Ortsbereiche, §1 Abs 2 Zi3b ... Anstreben einer möglichst flächensparenden verdichteten Siedlungsstruktur...</p> <p><u>ÖEK:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • ...bauliche Verdichtungen und Nutzungsintensivierung, • ...Erhaltung und Gestaltung des Gemeindegebiets als geeigneten Lebensraum für die ansässige Bevölkerung, sowie die Schaffung der nötigen Voraussetzungen um ausreichende Erwerbs-, Wohn- und Erholungsmöglichkeiten für die Bevölkerung zu gewährleisten..., • ... Stärkung und Positionierung der Gemeinde als Wohnstandort- und Wirtschaftsstandort
Überörtliche Planungs-festlegungen	Keine relevanten Festlegungen für diesen Bereich
Geordnete Entwicklung anderer Gemeinden	Keine Änderung nahe Gemeindegrenze, keine großflächige Änderung – nur untergeordnete Abrundung entlang bestehender Gemeindeinfrastrukturen
Änderungsanlass, raumordnungsfachliche Begründung	wesentliche Änderung der Grundlagen: Auflösung des Bahnübergangs Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes: Verdich-



Raumordnungsfachliche Kriterien	Beschreibung, Begründung
	<p>tung und Mischnutzung Siedlungsentwicklung im Hauptort wohnbauliche Verdichtung im Ortsraum und Stärkung als Wohnstandort</p>
Öffentliches Interesse	<p>Erhalt und Ausbau des Wohnstandortes Binden der Bevölkerung an die Gemeinde Erhaltung des Erschließungsqualitäten für den bebauten Bereich, den siedlungsnahen Erholungsraum und die agrarischen Wirtschaftsflächen</p>
Standortwahl, Variantenvergleich	<p>Nicht relevant da die konkrete Widmung mit den Veränderungen am konkreten Bahnübergang zusammenhängt; andere Veränderungen bei Bahnquerungen wurden bereits durchgeführt und liegen außerhalb des Siedlungsraumes</p>
Geschlossene Siedlungsentwicklung	<p>Bereich grenzt im Norden und Süden an Wohnbauland Tatsächliche Baulandwidmung im Anschluss an bestehendes Wohnbauland Widmungsänderung verstärkt die langfristige Zielsetzung der Gemeinde und trägt zur Verbesserung der Erschließungsqualität des Siedlungsraumes im Zentrum bei</p>
Berücksichtigung Siedlungsstrukturen	<p>Die geplante Widmung ist eine Fortsetzung der bestehenden Siedlungsstrukturen und unterstreicht durch die BA-Festlegung die ländliche Ausprägung; Einbeziehung der naturräumlichen Kleinode schafft eine Verbindung zwischen Siedlung und Landschaft</p>
Sicherung anderer Standorteignungen	<p>Sicherung zukünftiger, zentrumsnaher Siedlungsentwicklung entsprechend dem Örtlichen Entwicklungskonzept</p>
Nutzungskonflikte, Abschirmung	<p>Neuer Bauplatz im Anschluss an bestehendes Wohnbauland; landwirtschaftlich genutzte Flächen weiterhin erreichbar und bewirtschaftbar</p>
Soziale Infrastruktur, Daseinsvorsorge	<p>Ortszentrum mit Nahversorgung, Gesundheitseinrichtungen, Bildung, Kinderbetreuung in fußläufiger Erreichbarkeit</p>
Sozialverträglichkeit	<p>Keine maßgebliche Änderung der Einwohner- und Nutzerzahlen (kurzfristig nur 1 Bauplatz gewidmet)</p>
Bodenpolitik	
Bedarf (Baulandreserven, Innenverdichtung)	<p>Kein akuter Bedarf (verfügbare Baulandreserven vorhanden); Bedarf jedoch nachrangig, da öffentliches Interesse an der Durchwegung überwiegt (siehe oben) und nur so umsetzbar</p>
Verfügbarkeit, Mobilisierung	<p>Baugrundstück bis 2030 befristet, im Falle einer Nichtanspruchnahme Umwidmung in Grünland-Freihaltefläche- Siedlungsentwicklung</p>
Flächen-/bodensparend	<p>Widmungsänderung signalisiert die zentrumsbezogene Siedlungsentwicklung und schafft Voraussetzung für eine bodenschonenden infrastrukturelle Erschließung</p>
Landwirtschaftliche Produktionsflächen, zusammenfassung	<p>landwirtschaftlich genutzte Flächen weiterhin erreichbar und bewirtschaftbar; Abschätzung bereits im Erläuterungsbericht</p>



Raumordnungsfachliche Kriterien	Beschreibung, Begründung
menhängende Flur	und Umweltbericht zum Örtlichen Entwicklungskonzept dokumentiert. Siedlungsnahе Landwirtschaftsflächen in Bewirtschaftung schwieriger als abseit liegende; aufgrund Größe und Struktur der Gemeinde sind die agrarisch besser bewirtschaftbaren Flächen in einer weiteren Distanz zu den Ortsräumen gegeben.
Technische Voraussetzungen	
Hochwasser, Wildbach, Lawinen	Keine Hinweise auf Gefährdungen
Sturz-/Rutschprozesse	Keine Hinweise auf Gefährdungen
Hangwasser	<p>Auszug aus der Stellungnahme des Kulturtechnikers: <i>Das betroffene Gebiet fällt mit Gefälle von Ost nach West ab. Die maßgebliche Einzugsfläche von ca. 7,0 ha wird landwirtschaftlich genutzt. Es ist in jenem Bereich mit Hangwässern zu rechnen, die eine Gefährdung/ Einschränkung der geplanten Widmung bedeuten können. Es ist jedenfalls eine fachkundige Planung und die Ausarbeitung von Projektunterlagen diesbezüglich erforderlich.</i></p> <p><i>Allfällige Flächenversiegelungen, die den Abfluss beschleunigen, müssten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Retentionsmulden, Sickerbecken) rückgehalten bzw. versickert und/oder schadlos abgeleitet werden. Eine detaillierte Erhebung der Ableitungssituation ist im Zuge einer Baueinreichung durchzuführen.</i></p> <p><i>Aus wasserbaulicher/kulturtechnischer Sicht gibt es keine sonstigen Hinderungsgründe.</i></p> <p>→ Im Zuge der konkreten Baulandwidmung ist die Hangwassersituation erneut zu begutachten, es sind ggf. konkrete Maßnahmen auszuarbeiten.</p>
Grundwasser	Vorwiegend Kluftgrundwasser, guter quantitativer und qualitativer Zustand (lt. WISA), keine Beeinträchtigung des Grundwassers zu erwarten
Nutzungsgeschichte	Keine Altlasten verzeichnet, bisher landwirtschaftliche Nutzung;
Schatten- oder Feuchtlage	<p>Keine Schattenlage; Teilweise mäßig trocken, teilweise als verbautes Gebiet (umgeben von Kategorie mäßig trocken) lt. eBod.</p>  <p>Legende ✕</p> <p>Wasserhältnisse:</p> <ul style="list-style-type: none"> trocken mäßig trocken gut versorgt mäßig feucht feucht nass <p>Wichtige Flächen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Gewässer Wald verbautes Gebiet <p>Ziehen zum Vergrößern ↕</p>



Raumordnungsfachliche Kriterien	Beschreibung, Begründung
	<i>Abbildung 20: Darstellung der Wasserverhältnisse, eBod</i>
Wasserver- und Abwasserentsorgung	Alle entsprechenden Anschlüsse sind in den Gemeindewegen im Norden und Süden vorhanden und müssen zielgerichtet in die neue Erschließungsstraße integriert werden.
Verkehraspekte	
Erschließung	Erschließung über Gemeindestraße
Verkehrsabwicklung, -fluss	Durch die Bündelung der Bahnquerungen kommt es zu einer Verbesserung der Verkehrsabwicklung sowie des Verkehrsflusses; die Erreichbarkeiten bleiben aber trotzdem vorhanden.
Verkehrssicherheit	
Umweltverbund	Bushaltestellen fußläufig erreichbar; ÖV-Güteklassen: F und G
Umweltaspekte	
Sicherheitsabstände zu SEVESO-Betrieben	Keine SEVESO-Betriebe im Gemeindegebiet oder Nachbargemeinden
Ortsbild	Wohnnutzung entspricht umliegenden Nutzungen und Strukturen Die Fläche befindet sich von allen Richtungen aus gesehen hinter beziehungsweise im Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen
Landschaftsbild, -funktionen	Wohnnutzung entspricht umliegenden Nutzungen und Strukturen Strukturgebende Gehölzgruppen im Bereich der BA-Widmung werden durch Grünland-Grüngürtel-Widmung abgesichert
Natur-, Artenschutz	Erläuterung zu diesen Umweltaspekt ist im Textabschnitt unterhalb zu entnehmen
Klimawandelanpassung	Die geplanten Widmungsänderungen verursachen per se keine Veränderungen im Kleinklima. Die Verkehrsachse wird verlegt. Der Neubau der Verkehrsachse folgt dem Rückbau der bestehenden. Es kommt unmittelbar zu keiner Erhöhung des Flächenanteils, der klimarelevante Auswirkungen hätte. Im Zuge der Widmung werden Aspekte des Oberflächenwassers berücksichtigt. Die Widmung berücksichtigt insbesondere die kleinstrukturierten ortstypischen Grünelemente.

Natur-, Artenschutz (Schutzgut Tiere, Pflanzen, Lebensräume, Schutzgebiete)

Der geplante Umwidmungsbereich ist Teil des Natura 2000 Vogelschutzgebietes "Waldviertel (AT1201000)". Bis zum Natura 2000 FFH-Gebiet „Waldviertler Teich-, Heide- und Moorlandschaft (AT1201A00)“ sind es ca. 130 m. Aus den Daten zu den Europaschutzgebieten, geht hervor, dass sich der geplante Bereich mit den Lebensräumen von Heidelerche (*Lullula arborea*) und Uhu (*Bubo bubo*) überlagert. Bereich von Eisvogel (*Alcedo atthis*) und Schwarzstorch (*Ciconia nigra*) wurden ebenfalls in ca. 130 m Entfernung angeführt. Im Zuge der Erstellung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes 2010 wurden die Auswirkungen auf die Schutzgebiete untersucht. In der Stellungnahme des Amtes der NÖ Landesregierung steht, dass eine entsprechende Bedachtnahme auf das Natura-2000-Gebiet entlang der Lainsitz erfolgte und keine erheblichen Auswirkungen auf Natura-2000-Schutzgüter entlang



der Lainsitz zu erwarten sind weshalb keine Versagungsgründe vorliegen, vgl. RU1-R-583/020-2010 bzw. BD2-N-8583/004-2010.



Abbildung 21: Blick auf den geplanten Umwidmungsbereich in Richtung Westen mit den Obstbäume im Hintergrund (eigene Aufnahme Juli 2024)

Zum Zeitpunkt der Begehung Vor-Ort am 09. Juli 2024 wurde die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen bestätigt. Wie aus dem Agrar-Atlas zu entnehmen handelt es sich bei den beiden Flächen im Norden und der Bereich im Osten um Ackerflächen. Die Flächen im Südwesten werden als Grünland bewirtschaftet. Wobei auch hier von einer intensivere Nutzung ausgegangen werden kann. Klassische Zeigerarten wie Frauenmantel, Hahnenfuß, Spitzwegereich, Ehrenpreis, etc. wachsen hier. Zwischen den Grundstücken 463/2 und 445/2 verläuft eine ca. 35-40 m lange Trockenmauer. Sedum, Lichtnelke, Thymian. Witwenblume deuten auf extensivere genutzte Bereiche hin. Ebenfalls gesichtet auf der Fläche wurde ein Widderchen (*Zygaena spec.*), welche laut NÖ Artenschutzliste alle Arten als "Weitere relevante Arten" eingestuft sind und ein Landkärtchen. Aus artenschutzrechtlicher Sicht interessant sind die Obstbäume im Osten in Richtung Ortszentrum, siehe Abbildung 21. Diese tlw. schon älteren Exemplare sind potenzielle Lebensräume für zahlreiche Tierarten. Durch die Umwidmung in Grünland-Freihaltefläche "Siedlungsentwicklung-Offenlandfläche" sind keine negativen Auswirkungen auf Natur- und Artenschutz zu erwarten. Die bestehenden Gehölzstrukturen im Osten werden mit der Widmung Grünland-Grüngürtel abgesichert. Im Fall einer weiteren Baulandwidmung sind ggf. Maßnahmen bezüglich der Obstbäume zu setzen.

Fazit: Die Widmung hat keine Auswirkungen auf die Zielsetzungen und Vorgaben der NÖ Artenschutzverordnung.

Zusammenfassung



Der zentrumsnahe Kleinraum der Gemeinde ist im Örtlichen Entwicklungskonzept bereits als Siedlungsachse festgelegt. Im Zuge der Änderungen bei den Bahnquerungen kommt es zur Umsetzung erster Widmungsschritte auf Basis des Örtlichen Entwicklungskonzeptes. Damit werden die Zielsetzungen sichergestellt und konkretisiert. Aufgrund der vorhandenen Baulandreserven in der Gemeinde sind großflächigere Baulandwidmungen zum nunmehrigen Zeitpunkt nicht erforderlich.

Die geplanten Festlegungen ergeben sich aus der gegebenen und geplanten Nutzung des Wegenetzes, des bestehenden Baulandes und der Schwerpunktsetzung des ÖEKs. Die Widmungsfestlegungen liegen im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Die Änderung entspricht den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.

Durch die Widmung werden die Flächenreserven im Bauland erhöht. Die Festlegung als befristete Wohnbaulandwidmung sichert eine baldige Bebauung bzw. eine Wiederherstellung der IST-Situation bei fehlender Bebauung.

Es sind keine Unterlagen und/oder Fakten bekannt, die darauf hinweisen, dass für die Baulandwidmung keine Baulandeignung gegeben ist.

Rechtlich schutzwürdige Interessen Dritter werden durch die Umwidmung nicht beeinträchtigt.

5.2 ÄP 2: KG St. Martin - Widmung von Bauland-Betriebsgebiet

Ausgangssituation und Beschreibung der Änderungen

Der Werkskanal des Sägewerks wurde aufgelassen. Der Kanal war schon immer Bestandteil des Betriebs und ist traditionell ein wichtiger Teil des Betriebes. Nun soll die Bauland-Betriebsgebietswidmung auf den Grundstücken 27, 2450 um die Fläche des ehemaligen Werkskanals erweitert werden.

Umwidmung im Bereich Gst. 463/2, 463/5 KG St. Martin:

- Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft beziehungsweise sonstiges öffentliches Gewässer in Bauland-Betriebsgebiet im Ausmaß von ca. 1580m² (0,16 ha)

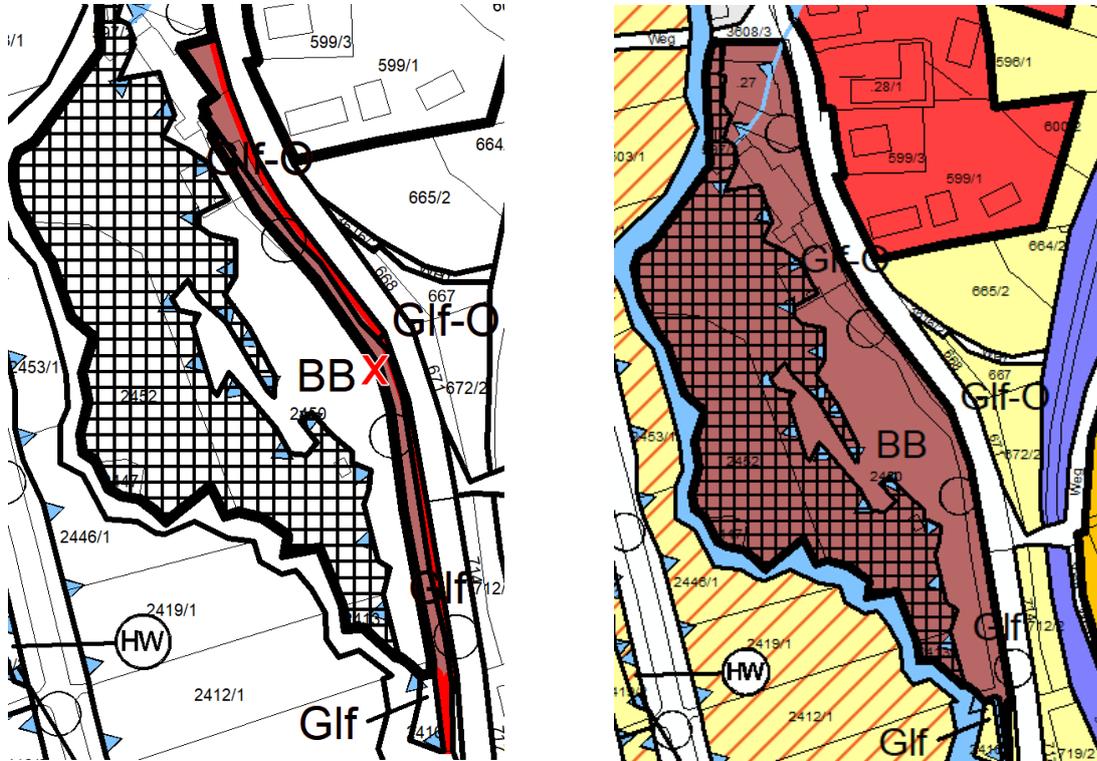


Abbildung 23: Ausschnitt aus der DaAbbildung 22: Ausschnitt aus dem Entwurf, eigene Darstellung
 der Änderungen, eigene Darstellung Flächenwidmungsplan Entwurf, eigene Darstellung

Änderungsanlass

Die Änderung wird begründet gemäß NÖ ROG § 25 Abs 1

- Zi 2 ... wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen: Auflösung des Werkskanals
- Zi 5 ... zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes: Verdichtung und Mischnutzung

Motivation und Interessensabwägung

Der Werkskanal wird für den Betrieb nicht mehr benötigt und daher aufgelassen. Die Bedeutung zur Energiegewinnung hat sich aufgrund anderer betriebsinterner Energieträger deutlich verändert. Insbesondere die Verwertung der „Holzabfälle“ im Zuge der eigenen Produktion trägt wesentlich zu Energieautarkie abseits der Wasserkraft bei.

Die Fläche des Werkskanals wird daher entsprechend der Widmung der restlichen Flächen der Grundstücke als Bauland-Betriebsgebiet gewidmet und damit die betriebliche Nutzung des Teilbereiches ermöglicht. Durch die geplante Widmung ist eine betriebliche Umnutzung der Fläche erst möglich. Dabei handelt es sich um Möglichkeiten der Überplattung, der Zuschüttung usw. Der Werkskanal ist kein natürliches Gewässer, sondern eine historisch technische Einrichtung/Infrastruktur, die für die betriebliche Energiegewinnung wesentlich war.



Die Widmungsmaßnahme trägt besonders zur Erhaltung des Betriebsstandortes bei. Es handelt sich dabei um einen regional wichtigen holzverarbeitenden Betrieb, der in der jüngeren Vergangenheit zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen am Standort gesetzt hat. Die Energie aus dem Werkskanal war in der Vergangenheit nicht Bestandteil des öffentlichen Energienetzes. Daher besteht auch kein öffentliches Interesse an der Erhaltung des Werkskanals zur Energiegewinnung. Der Wasserlauf ist kein natürliches Gewässer und wird auch nicht von relevanter Uferbegleitvegetation ummantelt. Auch aus diesem Grund ist kein öffentliches Interesse an der Erhaltung des Werkskanals gegeben.

Raumordnungsfachliche Kriterien	Beschreibung, Begründung
Verbindliche Ziele (ROG, ÖEK)	<p><u>ROG:</u> §1 Abs 2 Zi3a ... Planung der Siedlungsentwicklung innerhalb/im Anschluss an Ortsbereiche, §1 Abs 2 Zi3b ... Anstreben einer möglichst flächensparenden verdichteten Siedlungsstruktur...</p> <p><u>ÖEK:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • ...bauliche Verdichtungen und Nutzungsintensivierung • ... Stärkung und Positionierung der Gemeinde als Wohnstandort- und Wirtschaftsstandort • ... Betriebsansiedlung und –erhaltung durch Standortmarketing 
Überörtliche Planungsfestlegungen	Keine relevanten Festlegungen für diesen Bereich
Geordnete Entwicklung anderer Gemeinden	Keine Änderung nahe Gemeindegrenze, keine großflächige Änderung – Absicherung des Betriebsstandortes und untergeordnete Umwidmung bereits betrieblich genutzter Kleinstflächen
Änderungsanlass, raumordnungsfachliche Begründung	wesentliche Änderung der Grundlagen: Auflösung des Werkskanals, geänderte Einrichtungen zur betrieblichen Energiegewinnung

Abbildung 24: Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept



Raumordnungsfachliche Kriterien	Beschreibung, Begründung
	Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes: Verdichtung und Mischnutzung Siedlungsentwicklung im Hauptort Verdichtung im Ortsraum und Stärkung als Wirtschaftsstandort
Öffentliches Interesse	Erhalt und Ausbau des Wirtschaftsstandortes Binden von Arbeitsplätzen für die Bevölkerung an die Gemeinde
Standortwahl, Variantenvergleich	Teilflächen der betriebseigenen Grundstücke
Geschlossene Siedlungsentwicklung	Bereich grenzt an Bauland-Betriebsgebiet
Berücksichtigung Siedlungsstrukturen	Bereich ist Teil des Grundstücks des Betriebs
Sicherung anderer Standorteignungen	aufgrund der Lage entlang des BB, des Ausmaßes und der Konfiguration keine andere Eignung gegeben benachbarte Standorte (Straße im Osten) werden durch die Änderungen nicht beeinträchtigt
Nutzungskonflikte, Abschirmung	Keine Änderung der IST-Situation
Soziale Infrastruktur, Daseinsvorsorge	Nicht Relevant; geringfügige Widmungsabrundung des bestehenden Betriebs in einem bereits betrieblich genutzten Bereich
Sozialverträglichkeit	Nicht Relevant; geringfügige Widmungsabrundung des bestehenden Betriebs
Bodenpolitik	
Bedarf (Baulandreserven, Innenverdichtung)	Keine Betriebsbaulandreserven im Nahbereich des Betriebs, Keine andere Erweiterungsmöglichkeit im Anschluss an das Betriebsbauland
Verfügbarkeit, Mobilisierung	Teilflächen der betriebseigenen Grundstücke
Flächen-/bodensparend	Bereits Teil des Betriebes
Landwirtschaftliche Produktionsflächen, zusammenhängende Flur	Nicht Relevant; keine landwirtschaftliche Produktionsfläche
Technische Voraussetzungen	
Hochwasser, Wildbach, Lawinen	Keine Hinweise auf Gefährdungen
Sturz-/Rutschprozesse	Gelbe und orange Gefahrenhinweise <u>Auszug aus der Stellungnahme des Geologischen Dienstes:</u> <i>Grund für die farbliche Ausweisung in diesem Bereich sind die ehemaligen Böschungen des Werkskanals. Der Werkskanal ist mittlerweile aufgelassen und verfüllt. Geologische Komplikationen sind nicht absehbar, sodass aus fachlicher Sicht die gewünschte Bauland-/Betriebsgebietserweiterung im dargestellten Ausmaß erfolgen kann.</i>
Hangwasser	Keine Hinweise auf Gefährdungen



Raumordnungsfachliche Kriterien	Beschreibung, Begründung
Grundwasser	Guter quantitativer und qualitativer Zustand, keine Beeinträchtigung des Grundwassers
Nutzungsgeschichte	Keine Altlasten verzeichnet, bisher Nutzung als Werkskanal;
Schatten- oder Feuchtlage	Nicht Relevant;
Wasserver- und Abwasserentsorgung	Öffentliches Leitungsnetz - quantitativ und qualitativ ausreichend.
Verkehrsaspekte	
Erschließung	Teilfläche von bereits erschlossenen Grundstücken
Verkehrsabwicklung, -fluss	Keine Erhöhung des Verkehrsaufkommens
Verkehrssicherheit	Nicht Relevant;
Umweltverbund	Nicht Relevant;
Umweltaspekte	
Sicherheitsabstände zu SEVESO-Betrieben	Keine SEVESO-Betriebe im Gemeindegebiet oder Nachbargemeinden
Ortsbild	Nicht Relevant;
Landschaftsbild, -funktionen	Nicht Relevant;
Natur-, Artenschutz	Erläuterung zu diesen Umweltaspekt ist im Textabschnitt unterhalb zu entnehmen
Klimawandelanpassung	

Natur-, Artenschutz (Schutzgut Tiere, Pflanzen, Lebensräume, Schutzgebiete)

Der geplante Umwidmungsbereich ist Teil des Natura 2000 Vogelschutzgebietes "Waldviertel (AT1201000)" und des Natura 2000 FFH-Gebiet „Waldviertler Teich-, Heide- und Moorlandschaft (AT1201A00)". Aus den Daten zu den Europaschutzgebieten, geht hervor, dass sich der geplante Bereich mit den Lebensräumen von Eisvogel (*Alcedo atthis*), Schwarzstorch (*Ciconia nigra*) und Uhu (*Bubo bubo*) überlagert. Im Zuge der Erstellung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes 2010 wurden die Auswirkungen auf die Schutzgebiete untersucht. In der Stellungnahme des Amtes der NÖ Landesregierung steht, dass eine entsprechende Bedachtnahme auf das Natura-2000-Gebiet entlang der Lainsitz erfolgte und keine erheblichen Auswirkungen auf Natura-2000-Schutzgüter entlang der Lainsitz zu erwarten sind weshalb keine Versagungsgründe vorliegen, vgl. RU1-R-583/020-2010 bzw. BD2-N-8583/004-2010.

Bei der Begehung Vor-Ort am 09. Juli 2024 konnte bestätigt werden, dass es sich hierbei um den Böschungsbereich zwischen bestehendem Betriebsgebiet und Straße handelt, siehe Abbildung 25. Neben Straßenbegleitgehölzen von Spitzahorn wachsen im Unterwuchs auch nicht autochthone Arten wie Schneebeere und Staudenknöterich. Letztere ist bereits als invasiver Neophyt in Niederösterreich eingestuft. Aus fachlicher Sicht werden im Falle einer Umwidmung keine negativen Auswirkungen auf Natur- und Artenschutz erwartet.



Abbildung 25: Blick auf den geplanten Umwidmungsbereich (eigene Aufnahme Juli 2024)

Fazit: Die Widmung hat keine Auswirkungen auf die Zielsetzungen und Vorgaben der NÖ Artenschutzverordnung

Zusammenfassung

Der zentrumsnahe Kleinraum der Gemeinde ist im Örtlichen Entwicklungskonzept bereits als Betriebsachse und verdichteter Siedlungsraum festgelegt.

Die geplanten Festlegungen ergeben sich aus der gegebenen und geplanten Nutzung des bestehenden Betriebes und der Schwerpunktsetzung des ÖEKs. Die Widmungsfestlegungen liegen im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Die Änderung entspricht den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.

Durch die Widmung werden die Flächenreserven im Bauland NICHT erhöht.

Es sind keine Unterlagen und/oder Fakten bekannt, die darauf hinweisen, dass für die Baulandwidmung keine Baulandeignung gegeben ist.

Rechtlich schutzwürdige Interessen Dritter werden durch die Umwidmung nicht beeinträchtigt.



5.3 ÄP 3: KG St. Martin – Widmungsanpassung im öffentlichen Raum

Ausgangssituation und Beschreibung der Änderungen

Die Gemeinde ist gemeinsam mit den Grundanrainern der Verpflichtung nachgekommen, bestehende Nutzungen im öffentlichen Raum auch entsprechend zu vermessen und grundbücherlich den richtigen Eigentümern zuzuordnen.

Diese Neuvermessung eines Weges ist der Anlass dafür seit Langem bestehende Nutzungen auch mit den erforderlichen Widmungen nachhaltig abzusichern.



Abbildung 26: Luftbild 2003, NÖ-Atlas

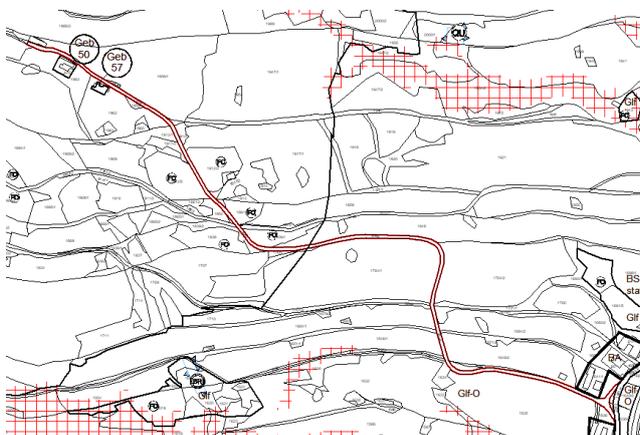


Abbildung 28: Ausschnitt aus der Darstellung der Änderungen, eigene Darstellung

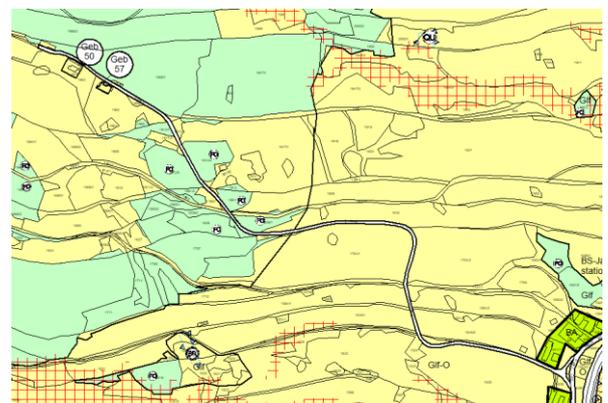


Abbildung 27: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan Entwurf, eigene Darstellung



Umwidmung im Bereich Gst. 1958/3 KG St. Martin:

- Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in Verkehrsfläche-öffentlich Gemeindefläche im Ausmaß von ca. 5790m² (0,58 ha)

Änderungsanlass

Die Änderung wird begründet gemäß NÖ ROG § 25 Abs 1

- Zi 2 ... wesentliche Änderung der Grundlagen: Neuvermessung

Motivation und Interessensabwägung

Durch die Neuvermessung sollen die etablierten Wege und Bestandsnutzungen auch in den Plänen entsprechend der tatsächlichen Lage abgebildet werden. Grundsätzlich werden die Flächen bereits seit Jahren wie nun gewidmet „bespielt“. Es kommt in der Realität zu keinen Änderungen im Erscheinungsbild nach außen, in der Struktur des Kleinraumes und in dessen Nutzung.

Zusammenfassung

Die Festlegung der Widmungen ergibt sich aus den gegebenen Nutzungen. Die Widmung liegt im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Es sind keine Unterlagen und/oder Fakten bekannt, die darauf hinweisen, dass für die Flächen die entsprechende Widmungseignung nicht gegeben ist.

Rechtlich schutzwürdige Interessen Dritter werden durch die Umwidmung nicht beeinträchtigt.

5.4 ÄP 4: KG St. Martin – Widmung eines erhaltenswerten Gebäudes

Ausgangssituation und Beschreibung der Änderungen

Aufgrund der Einstellung der landwirtschaftlichen Tätigkeit am Standort Oberlainsitz 2 sind Widmungsänderungen im Grünland erforderlich. Die Lage innerhalb der Widmung Grünland-Land- und Forstwirtschaft in Verbindung mit der Festlegung „Hofstelle“ ohne gebäudebezogene Zusatzfestlegungen sichert den Standort ohne land- und forstwirtschaftliche Tätigkeiten nicht ab.

Die Erhaltung der Bau- und Nutzungssubstanz ist wesentliche Zielsetzung der Stammverordnung zum Örtlichen Entwicklungskonzept und insbesondere auch in den Leitzielen sowie Planungsrichtlinien des NÖ Raumordnungsgesetzes verankert.

Beschreibung der geplanten Änderungen (Bereich Gst. .51, 1341, 1338/2, 1339/2, KG St. Martin)

- Umwidmung von Grünland-land- und forstwirtschaftliche Hofstelle in Grünland-Land- und Forstwirtschaft im Ausmaß von ca. 3570 m²



- Widmung von einem erhaltenswerten Gebäude im Grünland

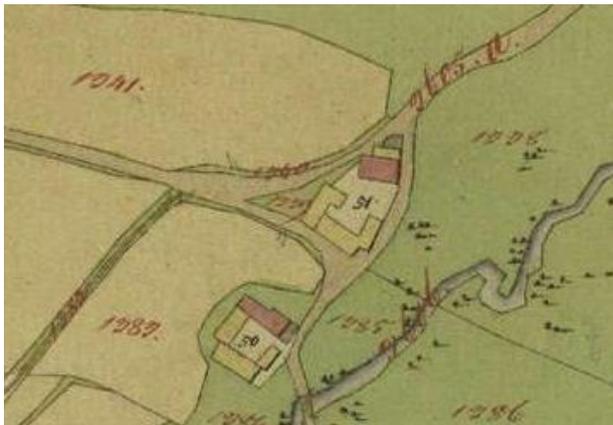


Abbildung 30: Ausschnitt aus dem Franzisz. Kataster, 1823

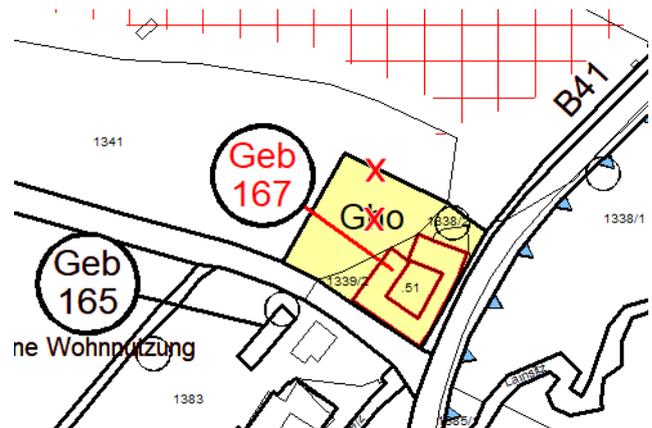


Abbildung 29: Ausschnitt aus der Darstellung der Änderungen, eigene Darstellung

Änderungsanlass

Die Änderung wird begründet gemäß NÖ ROG 2014 § 25 Abs 1

- Zi 2 ... wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen: Auflösen der landwirtschaftlichen Tätigkeit des Betriebes

Motivation und Interessensabwägung

Die Widmung Geb ist eine gebäudebezogene Widmung, welche nur für das betroffene bereits bestehende Gebäude gültig ist. Somit sind Variantenvergleich und Variantenentscheid nicht angemessen, da die Gebäude bereits vorhanden sind.

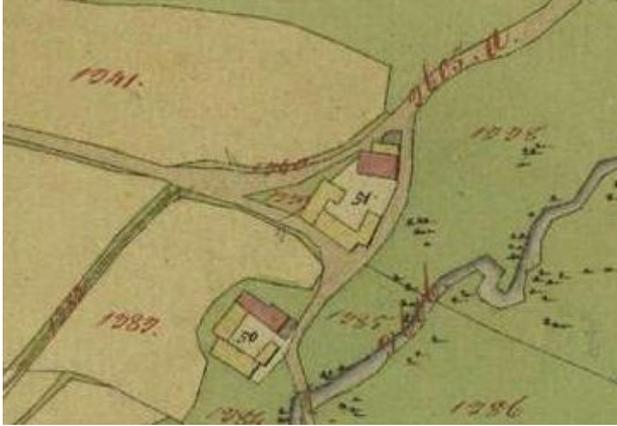
Das Gebäude soll im Sinne § 20 Abs. 4 NÖ ROG als „erhaltenswerte Gebäude im Grünland“ gewidmet werden. Im Sinne einer Nachnutzung eines Gebäudebestandes folgt die Gemeinde der gängigen Widmungspraxis der vergangenen Jahre und strebt die Widmung eines Gebes an. Durch die Geb-Widmung werden bestehende ehemals landwirtschaftliche Gebäude erhalten aber kein neues (Wohn)Gebäude im Grünland geschaffen. Im Sinne eines sparsamen und bedarfsgerechten Umgangs mit Bauland strebt die Gemeinde keine Neuwidmung von Bauland, sondern eine flächensparende Widmung der Objekte im Grünland an.

Bei einer Geb-Widmung wird das Gebäude, nicht die Fläche/das Grundstück gewidmet.

Die Absicherung des Standortes liegt im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde, da trotz Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebs die umgebende Kulturlandschaft hobbymäßig weiterhin erhalten wird. Im Falle einer Aufgabe der Wohnnutzung wäre der Verlust der persönlichen Bindung und somit der Verlust der Kulturlandschaft zu befürchten

Allgemeine Kriterien	Beschreibung, Begründung
Verbindliche Ziele (ROG, ÖEK:)	<p><u>ROG:</u></p> <p>§1 Abs.2 Z1b . . . Ausrichtung der Maßnahmen der Raumordnung auf nachhaltige Nutzbarkeit → Gebäude werden weiterhin genutzt</p> <p>§1 Abs.2 Z1c . . . Ordnung der einzelnen Nutzungen in der Art, dass sie jenen Standorten zugeordnet werden, die dafür die</p>



	<p>beste Eignung besitzen → Weiterführung der bisherigen Gebäudenutzung §1 Abs.2 Z2k . . . Erhaltung und Entwicklung der besonderen Eigenart und kulturellen Ausprägung der Dörfer und Städte. Bestmögliche Nutzung der bestehenden Siedlung</p> <p><u>ÖEK-Stammverordnung</u> §3, Abs. 2 Zi 3: Erhaltung der dezentralen Ortsbereiche als Wohnstandorte für den ortseigenen Bedarf §4, Abs. 1 Zi 2 Oberlainsitz ... Agrarbetriebsstättenstandort, Wohnstandort, gewerblicher und/oder produktiver Betriebsstandort und Tourismusstandort</p>
Überörtliche Planungs-festlegungen	Keine für diesen Bereich.
Änderungsanlass, raumordnungsfachliche Begründung	Veränderungen in der landwirtschaftlichen Tätigkeit Sicherung des Bestandes Möglichkeit zur Weiternutzung und ggf. Diversifizierung des Bestandes
Öffentliches Interesse	Erhalt der Streulagenstandorte und Gebäude im Grünland Vermeidung von Leerstand Nachnutzung bestehender Objekte
Geb-bezogene Kriterien	Erfüllung der Widmungskriterien im Geb-Blatt dokumentiert
Geb-Nummer	167
Nutzungshistorie und -ausblick	Ursprünglich landwirtschaftlich genutzt Wohnnutzung und Gebäudebestand soll aufrecht bleiben
Baubehördlich baubewilligt	vor 1850: Rechtsvermutung (Franzisz. Kataster)
	 <p>Abbildung 31: Ausschnitt aus dem Franzisz. Kataster</p>
Ortsbild	Aufrechterhaltung der Baukultur und des Kulturlandschaftsraumes
Hochwasser	Keine Hinweise auf Gefährdungen
Sturz-/Rutschprozesse	Keine Hinweise auf Gefährdungen
Grundwasser	Guter quantitativer und qualitativer Zustand, keine Beeinträchtigung des Grundwassers
Tragfähigkeit	Keine Hinweise
Lawinen	Kein Gefahrenzonenplan – Lawinen
Kleinklima	Keine Änderung der IST-Situation
Weitere Gefährdung durch natürliche Gegebenheiten	Keine Hinweise bekannt
Verkehrerschließung	Gemeindesstraße



Im angeschlossenen Geb-Blatt ist dokumentiert, dass das Gebäude die gesetzlichen Widmungskriterien erfüllt:

- baubehördlich bewilligtes Hauptgebäude
- keine wesentliche Beeinträchtigung des Ortsbildes
- keine Bestands- oder Nutzungsgefährdung durch Naturgefahren
- Gewährleistung der für den Verwendungszweck erforderlichen Verkehrserschließung

Insgesamt sind nach Abschluss des Änderungsverfahrens in der Gemeinde 131 Gebäude als erhaltenswerte Gebäude im Grünland gewidmet.

Das Geb-Datenblatt ist dem gegenständigen Bericht beigelegt.

Da es sich bei dieser Art von Widmung um eine gebäudebezogene Widmung handelt, deren Gebäude bereits seit mehreren Jahrzehnten bestehen, sind negative Auswirkungen auf Natura 2000 Gebiete und Arten nach der NÖ Artenschutzverordnung auszuschließen.

Zusammenfassung

Die Festlegung der Widmung ergibt sich aus der historisch gegebenen (Wohnen und Landwirtschaft) und den geplanten (Wohnen u. ä.) Nutzungen. Die Widmung liegt im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Es sind keine Unterlagen und/oder Fakten bekannt, die darauf hinweisen, dass für die Geb-Widmung keine Widmungseignung gegeben ist.

Rechtlich schutzwürdige Interessen Dritter werden durch die Umwidmung nicht beeinträchtigt.

5.5 ÄP 5: KG Langfeld – Widmung eines erhaltenswerten Gebäudes

Ausgangssituation und Beschreibung der Änderungen

Aufgrund der Einstellung der landwirtschaftlichen Tätigkeit am Standort Schöllbüchl 2 sind Widmungsänderungen im Grünland erforderlich. Die Lage innerhalb der Widmung Grünland-Land- und Forstwirtschaft ohne Zusatzfestlegungen sichert den Standort nicht ab.

Beschreibung der geplanten Änderungen (Bereich Gst. 876, KG Langfeld)

- Widmung von einem erhaltenswerten Gebäude im Grünland

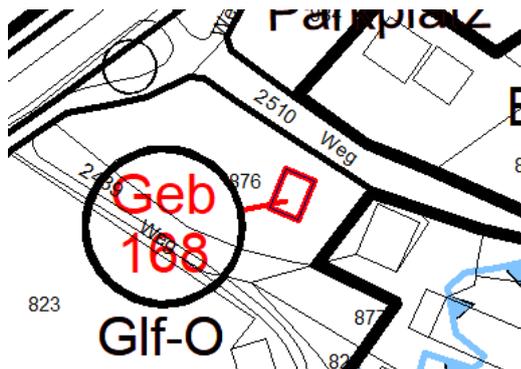


Abbildung 32: Ausschnitt aus der Darstellung der Änderungen, eigene Darstellung



Änderungsanlass

Die Änderung wird begründet gemäß NÖ ROG 2014 § 25 Abs 1

- Zi 2 ... wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen: Auflösen der landwirtschaftlichen Tätigkeit des Betriebes

Motivation und Interessensabwägung

Die Widmung Geb ist eine gebäudebezogene Widmung, welche nur für das betroffenen bereits bestehende Gebäude gültig ist. Somit sind Variantenvergleich und Variantenentscheid nicht angemessen, da die Gebäude bereits vorhanden sind.

Das Gebäude soll im Sinne § 20 Abs. 4 NÖ ROG als „erhaltenswerte Gebäude im Grünland“ gewidmet werden. Im Sinne einer Nachnutzung eines Gebäudebestandes folgt die Gemeinde der gängigen Widmungspraxis der vergangenen Jahre und strebt die Widmung eines Gebes an. Durch die Geb-Widmung werden bestehende ehemals landwirtschaftliche Gebäude erhalten aber kein neues (Wohn)Gebäude im Grünland geschaffen. Im Sinne eines sparsamen und bedarfsgerechten Umgangs mit Bauland strebt die Gemeinde keine Neuwidmung von Bauland, sondern eine flächensparende Widmung der Objekte im Grünland an.

Bei einer Geb-Widmung wird das Gebäude, nicht die Fläche/das Grundstück gewidmet.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein bewilligtes Wohngebäude das aufgrund der Lage des ursprünglichen Wohn- und Wirtschaftsgebäudes im Hochwasserüberflutungsbereich. Aufgrund der Hochwassersituation war am ehemaligen Standort die Eignung zur Wohnnutzung nicht mehr gegeben. Daher wurde im westlichen Anschluss in den beginnenden 2000er Jahren ein sogenanntes Aussiedlerwohnhaus in entsprechender Entfernung zum Überflutungsbereich bewilligt. Die Errichtung des landwirtschaftlichen Wohngebäudes erfolgte im Hofverband. Die bestehenden Wirtschafts-Gebäude blieben jedoch erhalten, wurden agrarisch genutzt und eigneten sich ebenso für andere Nutzungen.

Nunmehr ist der landwirtschaftliche Betrieb am Standort nicht mehr aufrecht. Für die Erhaltung des Gebäudes wurden zwei Widmungsüberlegungen angestellt.

Variante 1: Da sich das Grundstück im direkten Anschluss an bestehendes Bauland befindet, stand auch die Widmung als Bauland-Agrargebiet im Raum. Jedoch wurde diese Überlegung, trotz der grundsätzlichen Eignung, bewusst wieder verworfen, um zu verhindern, dass dadurch Impulse für eine weitere Bauland-Erweiterung in Richtung der Landesstraße B41 geschaffen werden.

Variante 2: Widmung eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland; diese Widmung entspricht der gängigen Widmungspraxis der Gemeinde für vergleichbare gebäudebezogene Nutzungsänderungen und verdeutlicht klar die Bestandssicherung ohne die Möglichkeit zu Erweiterung.

Allgemeine Kriterien	Beschreibung, Begründung
Verbindliche Ziele (ROG, ÖEK:)	<p><u>ROG:</u></p> <p>§1 Abs.2 Z1b ... Ausrichtung der Maßnahmen der Raumordnung auf nachhaltige Nutzbarkeit → Gebäude werden weiterhin genutzt</p> <p>§1 Abs.2 Z1c ... Ordnung der einzelnen Nutzungen in der Art, dass sie jenen Standorten zugeordnet werden, die dafür die beste Eignung besitzen → Weiterführung der bisherigen Ge-</p>



	bäudenutzung §1 Abs.2 Z2k ... Erhaltung und Entwicklung der besonderen Eigenart und kulturellen Ausprägung der Dörfer und Städte. Bestmögliche Nutzung der bestehenden Siedlung
Überörtliche Planungs- festlegungen	Keine für diesen Bereich.
Änderungsanlass, raumordnungsfachliche Begründung	Veränderungen in der landwirtschaftlichen Tätigkeit Sicherung des Bestandes Möglichkeit zur Weiternutzung und ggf. Diversifizierung des Bestandes
Öffentliches Interesse	Erhalt der Streulagenstandorte und Gebäude im Grünland Vermeidung von Leerstand Nachnutzung bestehender Objekte
Geb-bezogene Kriterien	Erfüllung der Widmungskriterien im Geb-Blatt dokumentiert
Geb-Nummer	168
Nutzungshistorie und - ausblick	Ursprünglich landwirtschaftlich genutzt Wohnnutzung und Gebäudebestand soll aufrecht bleiben
Baubehördlich baube- willigt	17.03.2003 - Neubau eines Einfamilienhauses
Ortsbild	Aufrechterhaltung der Baukultur und des Kulturlandschaftsraumes
Hochwasser	Keine Hinweise auf Gefährdungen
Sturz-/Rutschprozesse	Keine Hinweise auf Gefährdungen
Grundwasser	Guter quantitativer und qualitativer Zustand, keine Beeinträchtigung des Grundwassers
Tragfähigkeit	Keine Hinweise
Lawinen	Kein Gefahrenzonenplan – Lawinen
Kleinklima	Keine Änderung der IST-Situation
Weitere Gefährdung durch natürliche Gegebenheiten	Keine Hinweise bekannt
Verkehrerschließung	Gemeindesstraße

Im angeschlossenen Geb-Blatt ist dokumentiert, dass das Gebäude die gesetzlichen Widmungskriterien erfüllt:

- baubehördlich bewilligtes Hauptgebäude
- keine wesentliche Beeinträchtigung des Ortsbildes
- keine Bestands- oder Nutzungsgefährdung durch Naturgefahren
- Gewährleistung der für den Verwendungszweck erforderlichen Verkehrerschließung

Insgesamt sind nach Abschluss des Änderungsverfahrens in der Gemeinde 131 Gebäude als erhaltenswerte Gebäude im Grünland gewidmet.

Das Geb-Datenblatt ist dem gegenständigen Bericht beigelegt.

Da es sich bei dieser Art von Widmung um eine gebäudebezogene Widmung handelt, deren Gebäude bereits seit mehreren Jahrzehnten bestehen, sind negative Auswirkungen auf Natura 2000 Gebiete und Arten nach der NÖ Artenschutzverordnung auszuschließen.





Änderungsanlass

Die Änderung wird begründet gemäß NÖ ROG § 25 Abs 1

- Zi 5 ... Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes: Absicherung des Baubestandes durch entsprechende Widmungen im Ortsraum
- Zi 7 ... wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten kommt

Motivation und Interessensabwägung

Aus dem Bauakt der Gemeinde geht hervor, dass für das bestehende Wohngebäude im Jahr 1974 um eine Genehmigung für einen Umbau angesucht wurde. Damit in Verbindung wurde auch die Errichtung eines Nebengebäudes im hinteren Grundstücksabschnitt eingereicht. Im Jahr 1979 wurde im Zuge der Kollaudierung das Bauprojekt abgeschlossen und in diesem Zusammenhang die veränderte Lage des Nebengebäudes baubehördlich abgenommen. Seit diesem Zeitpunkt wurde an der Liegenschaft baubehördlich nichts verändert.

Nunmehr strebt der Grundstückseigentümer die Zusammenlegung der Grundstücke innerhalb der Liegenschaft an. Dabei wurde festgestellt, die Widmungsabgrenzung mit der Lage des Gebäudebestandes nicht übereinstimmt. Ein Teil des Nebengebäudes befindet sich außerhalb der Baulandgrenze.

Diese Unklarheit soll durch die Widmungsabrundung von 180m² Bauland bereinigt werden. Durch die geplante Widmungsabrundung wird keine neue Siedlungsachse initiiert. Die Erschließung ist durch den bestehenden Straßenraum gegeben. Die räumliche Struktur wird durch den Gebäudebestand definiert.

Raumordnungsfachliche Kriterien	Beschreibung, Begründung
Verbindliche Ziele (ROG, ÖEK)	<p><u>ROG:</u></p> <p>§1 Abs.2 Z1b ... -nachhaltige Nutzbarkeit -sparsame Verwendung von Grund und Boden</p> <p>§1 Abs.2 Z1j -Erhaltung und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes</p> <p><u>Ziele-ÖEK - Stammverordnung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Siedlungsentwicklung wird anhand der vorhandenen Infrastrukturen gelenkt und damit auch eine hohe Qualität der Siedlungsgestaltung angestrebt. 



Raumordnungsfachliche Kriterien	Beschreibung, Begründung
	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen örtlichen Entwicklungskonzept zeigt den Kleinraum, der bereits im Siedlungszusammenhang dargestellt wird; das Überflutungsgebiet der Lainsitz ist zur besseren Erkennbarkeit als überformte Kenntlichmachung (dunkelblaue horizontale Schraffur) dargestellt;
Überörtliche Planungs-festlegungen	Keine relevanten Festlegungen für diesen Bereich
Geordnete Entwicklung anderer Gemeinden	Keine Änderung nahe Gemeindegrenze, keine großflächige Änderung – Absicherung des Baubestandes
Änderungsanlass, raumordnungsfachliche Begründung	Gänzliche Absicherung eines Nebengebäudes zu einem Wohngebäude im Bauland
Öffentliches Interesse	Absicherung eines seit Jahrzehnten bestehenden Gebäudes
Standortwahl, Variantenvergleich	Standortgebundene Widmung – kein Variantenvergleich möglich
Geschlossene Siedlungsentwicklung	Bereiche grenzen an bestehendes Bauland-Agrargebiet
Berücksichtigung Siedlungsstrukturen	Seit Jahrzehnte bestehende Siedlungs- und Ortsraumstruktur wird widmungsmäßig gefasst
Sicherung anderer Standorteignungen	keine Beeinträchtigung benachbarter Standorte und der Eignung
Nutzungskonflikte, Abschirmung	Keine Nutzungskonflikte erkennbar
Soziale Infrastruktur, Daseinsvorsorge	Nicht relevant; Widmungsabrundung
Sozialverträglichkeit	Nicht relevant; Keine maßgebliche Änderung der Einwohner- und Nutzerzahlen
Bodenpolitik	
Bedarf (Baulandreserven, Innenverdichtung)	Widmungsabrundung im bereits ortsüblichen Siedlungsraum von Langfeld
Verfügbarkeit, Mobilisierung	Bebautes Bauland
Flächen-/bodensparend	Absicherung Baubestand und damit Vermeidung einer Gebäudeneuerrichtung
Landwirtschaftliche Produktionsflächen, zusammenhängende Flur	Privater Garten – keine agrarische Flur
Technische Voraussetzungen	
Hochwasser, Wildbach, Lawinen	Keine Hinweise auf Gefährdungen; Hochwasser-/Überflutungsbereich endet an der westlichen Grundstücksgrenze – diese Bereiche sind als Gfrei festgelegt; das Bauland und die bebauten Flächen liegen geländemäßig höher.
Sturz-/Rutschprozesse	Gelbe Gefahrenhinweise <u>Auszug aus der Stellungnahme Geologischer Dienst:</u> <i>Es handelt sich um eine Anpassung an den Naturstand. Der Untergrund wird von (Eisgarner) Granit aufgebaut, der</i>



Raumordnungsfachliche Kriterien	Beschreibung, Begründung
	<i>von einer grusig-sandigen Witterschwarte überdeckt wird. Die Geländeneigung ist mit Ausnahme der Böschung zur Lainsitz gering. Geologische Komplikationen sind nicht zu erwarten. Aus fachlicher Sicht kann die Widmung wie im Planausschnitt rot eingetragen daher durchgeführt werden</i>
Hangwasser	Keine Hinweise auf Gefährdungen
Grundwasser	Nicht relevant
Nutzungsgeschichte	Keine Altlasten verzeichnet, bisher landwirtschaftliche Nutzung
Schatten- oder Feuchtlage	Nicht relevant
Wasserver- und Abwasserentsorgung	Öffentliches Leitungsnetz - quantitativ und qualitativ ausreichend.
Verkehraspekte	
Erschließung	Durch eine Gemeindestraße von Süden gegeben; Vereinigung der Grundstücke bereits eingeleitet, damit für die gesamte Liegenschaft ein Anschluss an das öffentliche Gut vorhanden ist.
Verkehrsabwicklung, -fluss	Keine Beeinträchtigung aufgrund der geringfügigen Abrundung
Verkehrssicherheit	Keine Beeinträchtigung aufgrund der geringfügigen Abrundung
Umweltverbund	Nicht relevant
Umweltaspekte	
Sicherheitsabstände zu SEVESO-Betrieben	Keine SEVESO-Betriebe im Gemeindegebiet oder Nachbargemeinden
Ortsbild	Nicht Relevant;
Landschaftsbild, -funktionen	Nicht Relevant;
Natur-, Artenschutz	Die Einschätzung zu Natur- und Artenschutz erfolgt auf den vorhandenen digitalen Informationen. Eine Begehung Vor-Ort hat nicht stattgefunden. Es werden aufgrund der Vornutzung als Hausgarten keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter, Natur- und Artenschutz erwartet. Fazit: Die Widmung ist umweltverträglich.
Klimawandelanpassung	Nicht relevant

Zusammenfassung

Die geplante Baulandabrundung soll den Bau- und Nutzungsbestand in einem sehr untergeordneten Kleinraum absichern. Die Festlegung der Widmung ergibt sich aus der bestehenden Nutzung und der zukünftigen Nutzung. Die Widmung liegt im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde an der Erhaltung des Bau- und Nutzungsbestandes.

Die Änderung entspricht den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.

Durch die Widmung werden die Flächenreserven im Bauland nicht erhöht.

Es sind keine Unterlagen und/oder Fakten bekannt, die darauf hinweisen, dass für die Baulandwidmung keine Baulandeignung gegeben ist.

Rechtlich schutzwürdige Interessen Dritter werden durch die Umwidmung nicht beeinträchtigt.

tigt.

5.7 ÄP 7: KG Harmanschlag – Widmungsanpassung im öffentlichen Raum

Ausgangssituation und Beschreibung der Änderungen

Die Gemeinde ist gemeinsam mit den Grundanrainern der Verpflichtung nachgekommen, bestehende Nutzungen im öffentlichen Raum auch entsprechend zu vermessen und grundbücherlich den richtigen Eigentümern zuzuordnen.

Diese Neuvermessung des Weges ist der Anlass dafür seit Langem bestehende Nutzungen auch mit den erforderlichen Widmungen nachhaltig abzusichern.

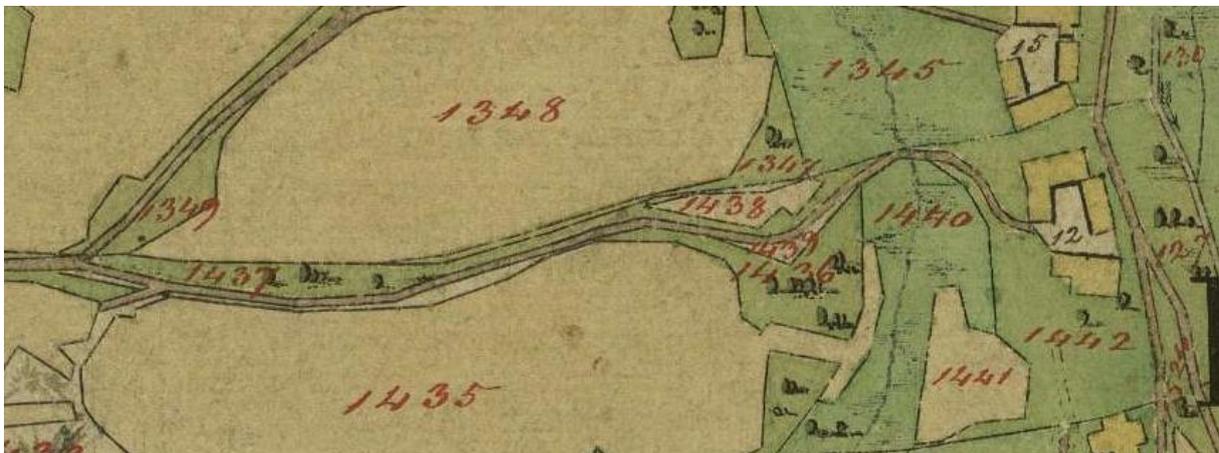


Abbildung 35: Ausschnitt aus dem Franzisz. Kataster, 1823



Abbildung 34: Luftbild 2003, NÖ-Atlas

Umwidmung im Bereich Gst. 1682 KG Harmanschlag:



- Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft-Offenlandfläche in Verkehrsfläche-öffentlich Gemeindestraße im Ausmaß von ca. 1.250m²)
- Umwidmung von Bauland-Agrargebiet in Verkehrsfläche-öffentlich Gemeindestraße im Ausmaß von ca. 110m²

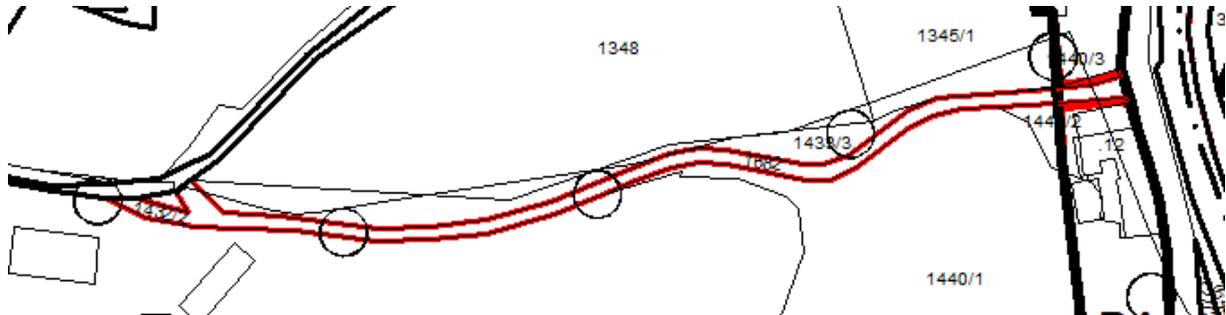


Abbildung 36: Ausschnitt aus der Darstellung der Änderungen, eigene Darstellung

Änderungsanlass

Die Änderung wird begründet gemäß NÖ ROG § 25 Abs 1

- Zi 2 ... wesentliche Änderung der Grundlagen: Neuvermessung

Motivation und Interessensabwägung

Durch die Neuvermessung sollen die etablierten Wege und Bestandsnutzungen auch in den Plänen entsprechend der tatsächlichen Lage abgebildet werden. Grundsätzlich werden die Flächen bereits seit Jahrhunderten wie nun gewidmet genutzt. Es kommt in der Realität zu keinen Änderungen im Erscheinungsbild nach außen, in der Struktur des Kleinraumes und in dessen Nutzung.

Zusammenfassung

Die Festlegung der Widmungen ergibt sich aus den gegebenen Nutzungen. Die Widmung liegt im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Es sind keine Unterlagen und/oder Fakten bekannt, die darauf hinweisen, dass für die Flächen die entsprechende Widmungseignung nicht gegeben ist.

Rechtlich schutzwürdige Interessen Dritter werden durch die Umwidmung nicht beeinträchtigt.



5.8 ÄP 8: KG Harmansschlag – Erweiterung der Nutzung der Grünland-Sportanlage

Ausgangssituation und Beschreibung der Änderungen

Der Betreiber des Schi-Gebiets in Harmansschlag (Arra Lifte Harmansschlag GesmbH) strebt die Ausweitung des touristischen Angebots an. Aufgrund der geänderten Klimasituation ist der Lift- und Schibetrieb auf einen sehr engen Zeitraum in den Wintermonaten beschränkt. Für eine ganzjährige Nutzung soll das Zusatzangebot eines Mountainbiketrail geschaffen werden.

Der geplante Trail soll die Schwierigkeitsklasse S1- leicht erreichen. Der Charakter der Anlage hat zur Folge, dass praktisch keine Veränderungen im Naturraum erfolgen müssen und die örtlichen Gegebenheiten als sehr gut geeignet bezeichnet werden können.

In Abstimmung mit den Liftbetreibern und in Vorab-Koordination mit der Bezirksforstbehörde unterstützt die Gemeinde die Bestrebungen und erweitert die Widmung Grünland-Sportstätte um die Nutzung als Mountainbikerail.

Umwidmung im Bereich Gst. 789/1, 810/3, 787/2, 810/2 und 814/5 KG Harmansschlag:

- Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft-Offenlandfläche in Grünland-Sportanlage-Mountainbiketrail im Ausmaß von ca. 4.800m²)
- Ergänzung Grünland-Sportanlage-Schipiste zu Grünland-Sportanlage-Schipiste-Mountainbiketrail



Änderungsanlass

Die Änderung wird begründet gemäß NÖ ROG § 25 Abs 1

- Zi 5 ... Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes: Ausbau der Tourismusinfrastruktur in Bezug auf Tages- und Kurzeittourismus

Motivation und Interessensabwägung

Die Erweiterung der Nutzung soll das touristische Angebot der Region durch eine immer beliebter werdende Sportart ergänzen. Mountainbiketrials werden im Web-Portal der NÖ-Werbung als große Chance für ländliche Regionen in NÖ beworben. Gerade für kleine Schigebiete eignen sich derartige Zusatzangebote für eine Standortabsicherung. Dadurch soll ganzjährig eine attraktive und vielfältige Nutzung ermöglicht werden. Seit Jahrzehnten hat sich der Standort einen Namen als überschaubares Familienschigebiet erarbeitet. In jüngerer Vergangenheit wurden die touristischen Saisonen durch die Ausübung von Bogensport auf den im Norden anschließenden Flächen ergänzt. Nun soll durch ein weiteres sportliches Outdoor-Angebot der Standort in Richtung Ganzjahresnutzung etabliert werden.

Es ist folgendes Projekt geplant:

Errichtung eines gekennzeichneten Mountainbiketrails der Schwierigkeitsstufe 1. Bei dieser Wegeführung sind kleinere Hindernisse wie Wurzeln oder Steinen Streckenbestandteil. Der nicht gefestigte Untergrund und die Kurven stellen sich eng dar. In Bereich von Sprüngen und Steilkurven soll sie bis zu 2,0 m betragen. Die Oberfläche soll unbefestigt bleiben. Bauwerke in Holz- oder Stahlbauweise sind im Streckenverlauf nicht vorgesehen.

geplante Betriebszeiten

- Jänner: 9:00 bis 15:00 Uhr
- Februar: 8:00 bis 16:00 Uhr
- März: 9:00 bis 17:00 Uhr
- April: 8:00 bis 18:00 Uhr
- Mai bis August: 7:00 bis 19:00 Uhr
- September: 8:00 bis 18:00 Uhr
- Oktober: 9:00 bis 17:00 Uhr
- November, Dezember: 09:00 bis 15:00 Uhr

Die genaue Wegführung ist noch nicht festgelegt, geplant ist jedoch eine teilweise Durchfahrt der aktuell als Glf gewidmeten Forstflächen. Obwohl hier für den Trail kein einziger Baum gefällt wird, ist aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen eine Umwidmung und die Einholung einer Rodungsbewilligung entsprechend dem Forstgesetz notwendig.

Die geplante Maßnahme stellt eine Stärkung des Sportstandortes dar. Dieser Standort hat einerseits eine hohe Bedeutung für die Freizeitgestaltung der Ortsbevölkerung und der Regionsbevölkerung. Des Weiteren erhofft sich die Gemeinde eine Ausdehnung des touristischen Angebots und damit die Steigerung des Bekanntheitsgrades in Radszene. Bereits im Winter wird der Standort gerne von Familien besucht. Die Kleinheit, Überschaubarkeit und das persönliche Ambiente eignet sich für Familientourismus besonders. Die geplante Maßnahme soll den Standort auch in den Sommermonaten in Szene setzen.

Es wurde kein Variantenvergleich durchgeführt, da die Nutzung des bestehenden Freizeit-

standortes multifunktional ausgebaut werden soll. Dadurch können die vorhandenen Infrastrukturen (Lift, Gasthaus, WC, Parkplatz, ...) besser ausgenutzt werden und müssen nicht erst neu errichtet werden. Somit wird eine bodensparende Weiterentwicklung gewährleistet.

Die kleinklimatischen Rahmenbedingungen vermitteln für Sportler eine gute Ausgangssituation für die Betätigung im Freien.

Zusammenfassung

Die Änderung entspricht den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und liegt im öffentlichen Interesse der Gemeinde. Es kommt zu keiner Neuwidmung von Grünland-Sportanlage sondern nur zur Erweiterung der speziellen Nutzungen. Für das Gesamtkonzept ist das Durchfahren von zwei bisher nicht beanspruchter Forstflächen erforderlich. Durch die Widmung werden die Flächenreserven im Bauland NICHT erhöht.

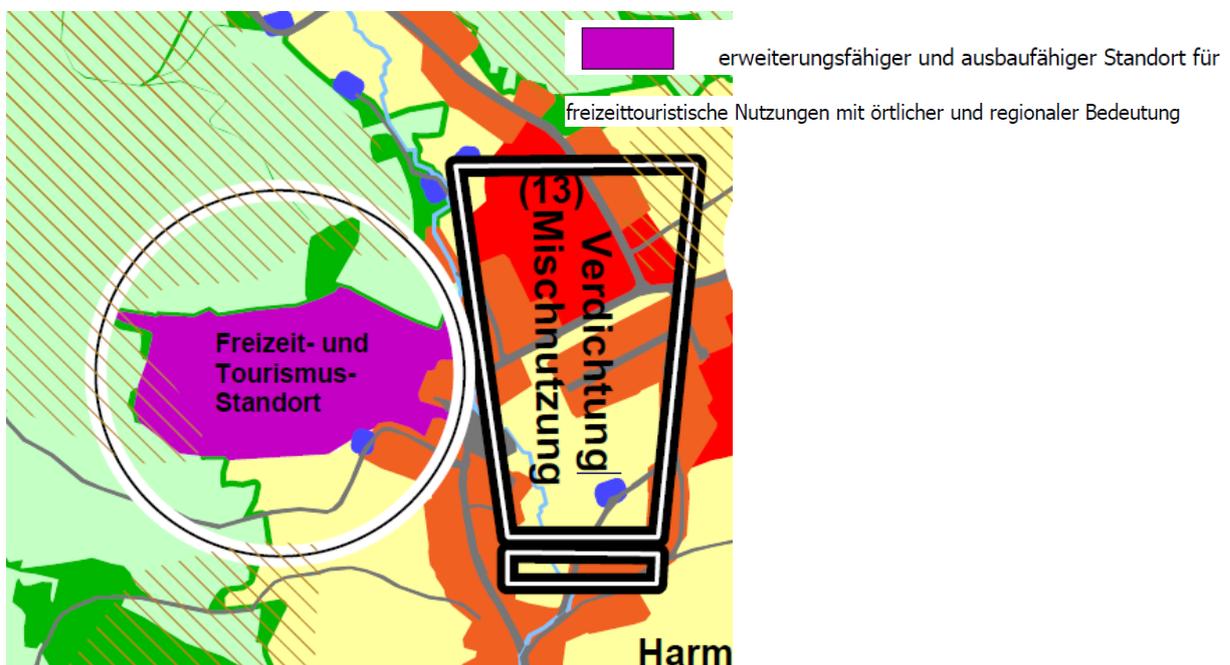


Abbildung 39: Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept

Natur-, Artenschutz (Schutzgut Tiere, Pflanzen, Lebensräume, Schutzgebiete)

Der geplante Umwidmungsbereich ist Teil des Natura 2000 Vogelschutzgebietes "Waldviertel (AT1201000)" und des Natura 2000 FFH-Gebiet „Waldviertler Teich-, Heide- und Moorlandschaft (AT1201A00)". Aus den Daten zu den Europaschutzgebieten, geht hervor, dass sich der geplante Bereich Lebensräumen von Raufußkauz (*Aegolius funereus*) und Schwarzstorch (*Ciconia nigra*) teilweise überlagern. Lebensräume von Heidelerche (*Lullula arborea*) sind im Umkreis von 50 m definiert. Im Zuge der Erstellung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes 2010 wurden die Auswirkungen auf die Schutzgebiete untersucht. In der Stellungnahme des Amtes der NÖ Landesregierung steht, dass eine entsprechende Beachtung auf das Natura-2000-Gebiet entlang der Lainsitz erfolgte und keine erheblichen Auswirkungen auf Natura-2000-Schutzgüter entlang der Lainsitz zu erwarten sind weshalb keine Versagungsgründe vorliegen, vgl. RU1-R-583/020-2010 bzw. BD2-N-8583/004-2010.

Der bereits als Gspo-Skipiste gewidmete Bereich werden als Grünland mit unterschiedlichen Intensitäten bewirtschaftet. Einmahlige, Zweimahlige und mehr Nutzungen liegen hier dicht beieinander. Entlang des Bogenparcours ist die Vegetation kurz gehalten während auf der Skipiste selbst mehrere Lupinien, Gräser usw. zum Zeitpunkt der Begehung mindestens



hüft hoch wachsen. Dies sind optimale Bedingungen für zahlreiche Insekten, finden sich hier aufgrund der unterschiedlichen Bewirtschaftung viele verschiedene Pflanzenarten. So wurden bei der Begehung am 09. Juli 2024 Dickkopffalter, Landkärtchen, Großes Ochsenauge, Kleiner Fuchs, Schornsteinfeger, Schachbrettfalter, Kleiner Perlmutterfalter, Weißling, Tagpfauenauge und Weißer Waldportier gesichtet. Die angrenzenden Waldflächen werden ebenfalls unterschiedlich bewirtschaftet, wobei es sich bei allen eindeutig um Wirtschaftswald handelt. Neben jungen dichten Fichtenbeständen, wo kaum Sonnenlicht an die Waldbodenoberfläche gelangt, ragen ältere Fichten- und Lärchenbestände in den Himmel. Ein Teil des Waldes dürfte vor kurzen erst geschlägert worden sein. Die anthropogene Nutzung im Wald ist teilweise bereits vor allem durch den bestehenden Bogenparcours gegeben. Durch die geplanten Nutzungen Bogensport und Mountainbiken, ist davon auszugehen, dass in der Nacht dieser Bereich nicht genützt wird, weshalb negative Auswirkungen auf die Schutzgüter wie bspw. Raufußkauz ausgeschlossen werden. Aus fachlicher Sicht werden durch die Umwidmung keine negativen Auswirkungen auf Natur- und Artenschutz erwartet.

Fazit: Die Widmung hat keine Auswirkungen auf die Zielsetzungen und Vorgaben der NÖ Artenschutzverordnung umweltverträglich

5.9 ÄP 9: KG Harmansschlag – Widmung von Bauland-Agrargebiet, Grünland-Parkanlage-Offenlandfläche

Ausgangssituation und Beschreibung der Änderungen

Der Ortsraum von Harmansschlag hat traditionell eine reiche Nutzungsstruktur. Agrarische Betriebe, freizeit- und sporttouristische Einrichtungen, Gastronomie, reges Pfarrleben machen den Ort für die Bevölkerung und Gäste attraktiv. In den letzten Jahren hat sich ein Wandel vom agrarischen Betriebsstättenstandort zum Wohn-, Tourismusstandort hin immer mehr durchgesetzt. Damit einher gehen neue Anforderungen an die Örtliche Raumplanung Agrarische Nutzungseinheiten, die aufgrund der Nutzungsgeschichte teilweise in Grünland liegen benötigen zur Nachnutzung entsprechende Baulandzusammenschlüsse. Besonders hervorstechend ist hierbei auch der so genannte „Angushof“, der mit seinen einzigartigen Produkten über die Region hinausgehend spezielle touristische Anreize bildet.

Im konkreten Widmungsbereich treffen mehrere Herausforderungen zusammen.



Abbildung 40: Ausschnitt aus google maps (2025-06-02)

Ziemlich zentral in Harmansschlag ist der Strukturwandel des Ortes sehr gut ablesbar. Mehrere Nutzungsfunktionen treffen hier auf kleinem Raum aneinander. Innerhalb des Bauland-Agrargebiets (Harmansschlag 23) befindet sich ein KFZ-Betrieb, ein Agrarbetrieb mit Direktvermarktung, Veredelung und Schule am Bauernhof, eine Kräuter- und Pflanzenschaufäche. Weiters wird in diversen Objekten auch aus der Nutzungsgeschichte heraus gewohnt. Der Standort und seine Nutzer sind durch das eigens errichtete Biokraftwerk weitgehend energieautark. Im nördlichen Anschluss an den Standort sind kompakte agrarische Betriebe mit Wirtschaftsgebäuden im Grünland. Gemeinsam bildet dieser Abschnitt eine überschaubare Ortszelle. Die Erschließung ist durch die Gemeindestraße und die Landesstraße funktionsgerecht gegeben.

Der aktive Agrarbetrieb der Familie Anderl entwickelt sich immer professioneller weiter. Zum einen wird hier professionell die Bio-Rinderhaltung mit Produktveredelung, zum anderen ein naturnaher Schaugarten betrieben. Wesentlicher Bestandteil der betrieblichen Tätigkeit sind Betriebs- und Gartenführungen sowie Produktdemonstrationen. Der Betrieb strebt einen weiteren Ausbau, der für den Standorterhalt erforderlich ist, an. Dadurch sind Widmungsänderungen notwendig.

Für den Ausbau und Diversifizierung werden folgende baulichen Erweiterungen benötigt. Die geplanten Maßnahmen sind in einem Betriebskonzept dokumentiert

- Lager- und Verkaufsraum
- Zerlege-, Schlacht-, Kühl- und Gefrierraum
- Räumlichkeiten zur Präsentation und Bewirtung für Betriebsführungen
- Küche für die Verpflegung der Gäste
- Parkplätze und Terrasse

Der Gartenbereich soll als Grünland-Parkanlage-Offenlandfläche gewidmet werden.

Im Bereich des GSt. 1109/2 soll das Bauland-Agrargebiet abgerundet werden. Im Westen soll auf dem Grundstück 1112/2 an das bestehende Bauland befristetes Bauland-Agrargebiet

gewidmet werden.

Umwidmung im Bereich Gst. 1109/2 und 1112/1, KG Harmanschlach

- Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft-Offenlandfläche in Bauland-Agrargebiet im Ausmaß von ca. 700m² (0,07 ha)

Umwidmung im Bereich Gst. 1112/2, KG Harmanschlach

- Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft-Offenlandfläche in Bauland-Agrargebiet (Frist bis 2030) im Ausmaß von ca. 1930m² (0,19 ha)

Umwidmung im Bereich Gst. .28 und 1109/1, KG Harmanschlach

- Umwidmung von Bauland-Agrargebiet in Grünland-Parkanlage-Offenlandfläche im Ausmaß von ca. 1050m² (0,11 ha)

Umwidmung im Bereich Gst. 1109/1 und 1112/1, KG Harmanschlach

- Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft-Offenlandfläche in Grünland-Parkanlage-Offenlandfläche im Ausmaß von ca. 3520m² (0,35 ha)



Abbildung 41: Ausschnitt aus dem Darstellung der Änderungen und Flächenwidmungsplan Entwurf unterlegt mit dem aktuellen Orthophot, eigene Darstellung

Änderungsanlass

Die Änderung wird begründet gemäß NÖ ROG § 25 Abs 1

- Zi 2 ... wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen: Auflösen der landwirtschaftlichen Tätigkeit des Betriebes
- Zi 5 ... zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes: Erhaltung und Weiterentwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe und Arbeitsstätten; Diversifizierung



Motivation, Interessensabwägung

Das Örtliche Entwicklungskonzept der Gemeinde sieht in diesem Bereich eine Baulandarrondierung vor. Die baulichen Strukturen entlang des Gemeindeweges in Richtung Westen sind durch den Gebäudebestand -Wirtschaftsgebäude eines Agrarbetriebes, Wohngebäude mit der Widmung Geb und Gebäude der Hackschnitzelanlage bereits vorgegeben. Der Gebäudebestand benötigt aufgrund des bewilligten Zweckes nicht zwingend eine Baulandwidmung. Die Stammverordnung und das Örtliche Entwicklungskonzept aus 2010 sehen vor, dass zur Verbesserung der Nutzungsstrukturen, Diversifizierung in der Landwirtschaft u. ä. projektbezogen die dafür erforderlichen Widmungen angepasst werden können. Diese Bestimmungen, Ziele und Festlegungen rechtfertigen die Arrondierung des Baulandes nur südlich des Gemeindeweges. Besonders die Erhaltung des Bestandes und die Absicherung der nicht agrarischen Nutzung im unmittelbaren Anschluss an das bebaute Siedlungsgebiet zählt zu den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes. Dafür geeignet ist grundsätzlich die Widmung Bauland-Agrargebiet. Aufgrund der agrarwirtschaftlichen und touristischen Entwicklungen im Bereich der „Anderl-Gründe“ ist eine wohnbauliche Nutzung des Abschnittes nicht erstrebenswert. Der geplante Widmungsbereich umfasst auch die bestehende Energieanlage und geht strukturelle nicht über den vorhandenen Gebäudebestand nördlich des Gemeindeweges hinaus.

Bereits in den Festlegungen zum Örtlichen Entwicklungskonzept wurde dargestellt, dass an diesem Standort bedarfsgerechte Siedlungsraumnutzungen erfolgen sollen. Die Nutzungsstrukturen wurden bereits in die Ortsraumabgrenzung integriert und damit die widmungsgemäße und bauliche Ausformung der Achse berücksichtigt.



Abbildung 42: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Örtlichen Entwicklungskonzept

Auch der Ausbau des bestehenden Betriebs „Angushof“ liegt im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde und dient der Umsetzung der im Örtlichen Entwicklungskonzept formulierten Ziele.

Folgende Ziele werden berücksichtigt:

- Oberstes Ziel dieses Örtlichen Raumordnungsprogramms ist die Erhaltung und Gestaltung des Gemeindegebiets als geeigneten Lebensraum für die ansässige Bevölkerung, sowie die Schaffung der nötigen Voraussetzungen um ausreichende Erwerbs-, Wohn- und Erholungsmöglichkeiten für die Bevölkerung zu gewährleisten



nach folgenden Grundsätzen: Natur gesund nutzen – Zukunft mit eigener Energie -
Gesundes Wachstum

- Die Siedlungsentwicklung wird anhand der vorhandenen Infrastrukturen gelenkt und damit auch eine hohe Qualität der Siedlungsgestaltung angestrebt.
- Die umweltschonende Nutzung der Kultur- und Naturlandschaft wird angestrebt.
- Stärkung und Positionierung der Gemeinde als Wohnstandort- und Wirtschaftsstandort
- Betriebsansiedlung und –erhaltung durch Standortmarketing
- Erhaltung und Weiterentwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe und Arbeitsstätten

Besonders Kennzeichen des Angushofes ist der besondere Umgang mit den natürlichen Ressourcen im Kleinraum. Der böschige Bereich wurde mühevoll als naturnaher parkähnlicher Schaugarten mit standortgerechten Pflanzen ausgepflanzt. Seit mehr als einem Jahrzehnt werden die hofeigenen Produkte vor Ort veredelt, konsumorientiert verarbeitet und weiterverkauft. Der Hof steht Gästen aller Altersgruppen und Professionen für das Kennenlernen von Naturraum, Viehzucht und Landwirtschaft offen.

Führungen und regionsbezogene Fachvorträge gehören zum speziellen Angebot vor Ort. Nunmehr soll die Produktpalette erweitert werden. Die erfolgreichen Hofführungen, Produktpräsentationen sollen vertieft werden. Entsprechende Seminare, Koch- und Ernährungskurse sollen den Gästen den besonderen Umgang mit den Produkten für den Alltag daheim weitergeben.

Um diese Zielsetzungen professionell umsetzen zu können, muss einerseits der gestaltete Schaugartenbereich gänzlich als Grünland-Parkanlage gewidmet werden. Dadurch wird ein Teil des Baulandes im Ausmaß von 1050m² auch in die Widmung Grünland-Parkanlage integriert. Andererseits soll durch die neue Baulandwidmung im Westen die Möglichkeit zur Errichtung einer Betriebsstätte für Seminare, Kochkurse und weitere touristische Projekte dienen. Auf dieser Fläche befindet sich ein Heizwerk, daher sind bereits technische und bauliche Einrichtungen/Infrastrukturen im Abrundungsbereich vorhanden.

Für die Umsetzung dieses Projektes wurden zwei Widmungsvarianten näher in Betracht gezogen. Zum einen wurde die Widmung als Bauland-Sondergebiet angedacht. Zum anderen ist die Projektumsetzung auch im Bauland-Agrargebiet machbar.

Von der Widmung als Bauland-Sondergebiet wurde abgesehen, da die Fläche an sich einen Anschluss an bestehendes Bauland hat und die geplante Nutzung mit dem umgebenden Bereich nicht nur in Einklang steht, sondern von diesem sogar ausgeht. Eine BS-Widmung wäre an diesem Standort eine vollkommen neue Widmungskategorie, die eine Projektgröße und/oder -dimension suggeriert, die über das geplante Vorhaben deutlich hinausgeht. Mit der Widmung als Bauland-Agrargebiet wird verdeutlicht, dass das geplante Vorhaben eine Fortsetzung und Qualifizierung der Bestandsnutzung darstellt.

Der Widmungszusatz „Baulandfrist“ gewährleistet eine zeitnahe Bebauung in Verbindung mit einer Rückwidmung bei nicht widmungskonformer Bebauung.

Raumordnungsfachliche Kriterien	Beschreibung, Begründung
Verbindliche Ziele (ROG, ÖEK)	<p><u>ROG:</u> §1 Abs.2 Z1b ... -nachhaltige Nutzbarkeit -sparsame Verwendung von Grund und Boden §1 Abs.2 Z1j -Erhaltung und Verbesserung des Orts- und</p>



Raumordnungsfachliche Kriterien	Beschreibung, Begründung
	<p>Landschaftsbildes §1 Abs.2 Z1j -Sicherung und Vernetzung wertvoller Grünlandbereiche und Biotope sowie Berücksichtigung der Europaschutzgebiete.</p> <p><u>Ziele-ÖEK - Stammverordnung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die umweltschonende Nutzung der Kultur- und Naturlandschaft wird angestrebt • Betriebsansiedlung und –erhaltung durch Standortmarketing • Flächendeckende Förderung des Ökologischen Landbaues • Erhaltung und Weiterentwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe und Arbeitsstätten • Die Siedlungsentwicklung wird anhand der vorhandenen Infrastrukturen gelenkt und damit auch eine hohe Qualität der Siedlungsgestaltung angestrebt. • Ausbau der Tourismusinfrastruktur in Bezug auf Tages- und Kurzeittourismus
Überörtliche Planungsfestlegungen	Keine relevanten Festlegungen für diesen Bereich
Geordnete Entwicklung anderer Gemeinden	Keine Änderung nahe Gemeindegrenze, keine großflächige Änderung – Absicherung des Betriebsstandortes
Änderungsanlass, raumordnungsfachliche Begründung	<p>Wesentliche Änderung der Grundlagen:</p> <p>Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes: Erhaltung und Weiterentwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe und Arbeitsstätten; Diversifizierung</p>
Öffentliches Interesse	Erhöhung der wirtschaftlichen und touristischen Qualifizierung
Standortwahl, Variantenvergleich	Teilflächen der betriebseigenen Grundstücke
Geschlossene Siedlungsentwicklung	Bereiche grenzen an bestehendes Bauland-Agrargebiet
Berücksichtigung Siedlungsstrukturen	Umwidmung im Hofverband auf Teilflächen der betriebseigenen Grundstücke
Sicherung anderer Standorteignungen,	Ausbau und Diversifizierung des landwirtschaftlichen Betriebs
Nutzungskonflikte, Abschirmung	Keine Nutzungskonflikte erkennbar
Soziale Infrastruktur, Daseinsvorsorge	Nicht relevant; Widmungsabrundung des bestehenden Betriebs
Sozialverträglichkeit	Nicht relevant; Keine maßgebliche Änderung der Einwohner- und Nutzerzahlen
Bodenpolitik	
Bedarf (Baulandreserven, Innenverdichtung)	Widmungsabrundung im bereits erschlossenen Hofverband



Raumordnungsfachliche Kriterien	Beschreibung, Begründung
Verfügbarkeit, Mobilisierung	Sicherung durch Befristung (Abrundung im Westen)
Flächen-/bodensparend	Flächen befinden sich im Hofverband – keine neuen Erschließungsstraßen notwendig
Landwirtschaftliche Produktionsflächen, zusammenhängende Flur	Geplante Festlegungen dienen dem Erhalt und Ausbau des landwirtschaftlichen Betriebs
Technische Voraussetzungen	
Hochwasser, Wildbach, Lawinen	Keine Hinweise auf Gefährdungen
Sturz-/Rutschprozesse	Keine Hinweise auf Gefährdungen
Hangwasser	Keine Hinweise auf Gefährdungen
Grundwasser	Guter quantitativer und qualitativer Zustand, keine Beeinträchtigung des Grundwassers
Nutzungsgeschichte	
Schatten- oder Feuchtlage	Keine Schattenlage; Flächen als trocken, mäßig trocken oder verbautes Gebiet ausgewiesen lt. eBod 
<i>Abbildung 43: Darstellung der Wasserverhältnisse, eBod</i>	
Wasserver- und Abwasserentsorgung	Öffentliches Leitungsnetz - quantitativ und qualitativ ausreichend.
Verkehrsaspekte	
Erschließung	Teilfläche von/ im Anschluss an bereits erschlossene Grundstücke
Verkehrsabwicklung, -fluss	
Verkehrssicherheit	In den letzten 10 Jahren 1 Unfälle im Umgebungsbereich: 2016: gemischte oder sonstige Beteiligung auf „Hauptstraße“
Umweltverbund	Bushaltestelle in <500m Entfernung, Waldviertel-Radweg im direkten Nahbereich
Umweltaspekte	
Sicherheitsabstände zu SEVESO-Betrieben	Keine SEVESO-Betriebe im Gemeindegebiet oder Nachbargemeinden
Ortsbild	Nicht Relevant;
Landschaftsbild, -funktionen	Nicht Relevant;



Raumordnungsfachliche Kriterien	Beschreibung, Begründung
Natur-, Artenschutz	Die Einschätzung zu Natur- und Artenschutz erfolgt auf den vorhandenen digitalen Informationen. Eine Begehung Vor-Ort hat nicht stattgefunden. Die Flächen werden laut Agraratlas als Wechselwiese und Mähwiese/-weide drei und mehr Nutzungen (G) bewirtschaftet. Ein Vorkommen von Schutzgütern sowie negative Auswirkungen auf diese werden daher nicht vermutet. Es werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter, Natur- und Artenschutz erwartet. Fazit: Die Widmung ist umweltverträglich.
Klimawandelanpassung	

Zusammenfassung

Die Widmungsmaßnahmen sind vom SUP-geprüften ÖEK abgedeckt, weswegen die Durchführung einer SUP nicht erforderlich ist.

Die Widmung liegt im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde und trägt maßgeblich zur wirtschaftlichen und touristischen Qualifizierung bei.

Es sind keine Unterlagen und/oder Fakten bekannt, die darauf hinweisen, dass für die Baulandwidmung keine Baulandeignung gegeben ist.

Rechtlich schutzwürdige Interessen Dritter werden durch die Umwidmung nicht beeinträchtigt.

5.10 Übersicht Baulandumwidmungen

Baulandumwidmungen

Neugewidmetes Wohnbauland	ca. 4.000m ²
Neugewidmetes Bauland-Betriebsgebiet	ca. 1.580m ²
Umwidmung Bauland-Agrargebiet in Grünland-Parkanlange	ca. 1.050m ²
Umwidmung Bauland-Wohngebiet in Verkehrsfläche	ca. 60m ²

Bilanz der Baulandumwidmungen

Baulandneuwidmung	Baulandumwidmung	Baulandrückwidmung
5.580m ²	0	1.110m ²

Im gegenständlichen 6. Änderungsverfahren werden insgesamt ca. 7.330m² (0,9 ha) Bauland gewidmet. Davon sind ca. 1.700m² bereits als Bauland gewidmet. Außerdem werden ca. 1.110m² von Bauland in eine andere Widmungsart rückgewidmet. Somit erhöht sich das Bauland durch das Verfahren um etwa 0,43 ha.



6 FLÄCHENBILANZ

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Änderungen ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gemeinde St. Martin

	gesamt in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland- Reserve in % (D)
				Auf. Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Bauland-Wohngebiet	9,21	7,00	2,21	0,61	0,00	0,48	24,0
Bauland-Kerngebiet	9,32	8,11	1,21	0,00	0,00	0,00	13,0
Bauland-Agrargebiet	43,47	40,13	3,34	0,00	0,00	0,28	7,7
Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme 1:	61,99	55,24	6,75	0,61	0,00	0,76	10,9
Bauland-Betriebsgebiet	6,82	4,21	2,60	2,54	0,00	0,00	38,2
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	0,99	0,81	0,19	0,00	0,00	0,00	18,9
Bauland- verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland- verkehrsbeschränktes Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme 2:	7,81	5,02	2,79	2,54	0,00	0,00	35,7
SUMME:	69,80	60,26	9,54	3,15	0,00	0,76	13,7



KG Harmanschlag

	gesamt in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland- Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Bauland-Wohngebiet	4,09	2,66	1,42	0,33	0,00	0,48	34,8
Bauland-Kerngebiet	1,51	1,46	0,05	0,00	0,00	0,00	3,3
Bauland-Agrargebiet	8,04	7,70	0,34	0,00	0,00	0,00	4,2
Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme 1:	13,63	11,82	1,81	0,33	0,00	0,48	13,3
Bauland-Betriebsgebiet	0,07	0,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	0,78	0,60	0,18	0,00	0,00	0,00	22,7
Bauland- verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland- verkehrsbeschränktes Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme 2:	0,85	0,67	0,18	0,00	0,00	0,00	20,8
SUMME:	14,48	12,50	1,99	0,33	0,00	0,48	13,7

KG Langfeld

	gesamt in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland- Reserve in % (D)
				Auf. Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Bauland-Wohngebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Kerngebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Agrargebiet	15,34	14,19	1,15	0,00	0,00	0,28	7,5
Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme 1:	15,34	14,19	1,15	0,00	0,00	0,28	7,5
Bauland-Betriebsgebiet	4,01	2,01	2,00	2,00	0,00	0,00	49,8
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland- verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland- verkehrsbeschränktes Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme 2:	4,01	2,01	2,00	2,00	0,00	0,00	49,8
SUMME:	19,35	16,20	3,14	2,00	0,00	0,28	16,2

**KG St. Martin**

	gesamt in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland- Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Bauland-Wohngebiet	5,12	4,33	0,79	0,28	0,00	0,00	15,4
Bauland-Kerngebiet	7,81	6,66	1,16	0,00	0,00	0,00	14,8
Bauland-Agrargebiet	20,09	18,24	1,85	0,00	0,00	0,00	9,2
Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme 1:	33,02	29,22	3,80	0,28	0,00	0,00	11,5
Bauland-Betriebsgebiet	2,74	2,13	0,61	0,54	0,00	0,00	22,2
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	0,21	0,20	0,01	0,00	0,00	0,00	5,0
Bauland- verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland- verkehrsbeschränktes Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme 2:	2,95	2,33	0,62	0,54	0,00	0,00	20,9
SUMME:	35,97	31,56	4,42	0,83	0,00	0,00	12,3



7 KOSTEN DER ÄNDERUNG

Durch die geplanten Wohnbaulandwidmungen entstehen der Gemeinde keine neuen und/oder zusätzlichen Kosten für infrastrukturelle Maßnahmen, die nicht durch entsprechende Anschließungsabgabe und/oder Anschlussgebühren im Laufe der geplanten Bebauung refundiert werden.

St. Martin, 2025 – 07 – 01

**Gemeinderat
der Marktgemeinde St. Martin**

Bgm. Peter Höbarth
A-3971 St. Martin, St. Martin 1
(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: +43 699 19228413
E: office@kommunaldialog.at
H: www.kommunaldialog.at
(für die fachliche Ausarbeitung)



8 ANLAGE

Bestätigung der Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren

Geb-Datenblätter: ÄP 4 und ÄP 5

Stellungnahme des Geologischen Dienstes des Landes NÖ

Stellungnahme zur Beurteilung hinsichtlich Hangwassergefährdung, Henninger & Partner GmbH, Langenlois vom 12.06.2025

Projektunterlagen:

ÄP 6: Unterlagen zur Grundstücksvereinigung in Langfeld

ÄP 8: Mountainbiketrail

ÄP 9: Angushof

Flächenwidmungsplan – Entwurf Ausschnitte

Darstellung der Änderungen – Entwurf Ausschnitte