

Gemeinde: Sankt Martin

erhaltenswerte Gebäude im Grünland

Geb 167

<i>Katastralgemeinde:</i>	St. Martin
<i>Grundstücksnummer:</i>	1339/2
<i>Objektadresse:</i>	Oberlainsitz 2, 3971
<i>Baubewilligungen:</i>	vermuteter Konsens, vor 1919; bereits im Franzisc. Kataster von 1823 dargestellt; 23.02.1994: Dachgeschoßausbau
<i>derzeitige Nutzung:</i>	Wohnen
<i>Art der Wasserversorgung:</i>	öffentliche Wasserleitung
<i>Art der Abwasserbeseitigung:</i>	öffentlicher Abwasserkanal
<i>Art der Erschließung:</i>	Bundesstraße
<i>Erreichbarkeit mit Einsatzfahrzeugen:</i>	Winter und Sommer
<i>Anzahl der Wohneinheiten:</i>	2
<i>baulicher Zustand:</i>	keine offensichtlichen Mängel
<i>Bewohnbarkeit letzte 10 Jahre:</i>	bewohnbar länger 10 Jahre
<i>Bestandsgefährdung:</i>	nein
<i>Ortsbild:</i>	keine Beeinträchtigung
<i>Stand der Erhebung:</i>	04.04.2025
<i>Begründung:</i>	Beendigung der land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeit; Erhaltung der Gebäude und Nachnutzung sowie Diversifizierung; überwiegend Wohnnutzung

FOTO





Gemeinde: Sankt Martin

erhaltenswerte Gebäude im Grünland

Geb 168

<i>Katastralgemeinde:</i>	Langfeld
<i>Grundstücksnummer:</i>	876
<i>Objektadresse:</i>	Schöllbüchl 2, 3971
<i>Baubewilligungen:</i>	17.03.2003: Errichtung eines landwirtschaftlichen Einfamilienwohnhauses
<i>derzeitige Nutzung:</i>	Wohnen
<i>Art der Wasserversorgung:</i>	öffentliche Wasserleitung
<i>Art der Abwasserbeseitigung:</i>	öffentlicher Abwasserkanal
<i>Art der Erschließung:</i>	Gemeindestraße
<i>Erreichbarkeit mit Einsatzfahrzeugen:</i>	Winter und Sommer
<i>Anzahl der Wohneinheiten:</i>	1
<i>baulicher Zustand:</i>	keine offensichtlichen Mängel
<i>Bewohnbarkeit letzte 10 Jahre:</i>	bewohnbar länger 10 Jahre
<i>Bestandsgefährdung:</i>	nein
<i>Ortsbild:</i>	keine Beeinträchtigung
<i>Stand der Erhebung:</i>	04.04.2025
<i>Begründung:</i>	Beendigung der land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeit am Standort; Erhaltung der Gebäude und Nachnutzung sowie Diversifizierung; überwiegend Wohnnutzung

FOTO







Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

Kommunaldialog Raumplanung GmbH
z.H. Herrn Hannes Wallner
Riefthalgasse 12
3130 Herzogenburg

BD1-G-462/007-2010

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Beilagen

E-Mail: post.bd1geo@noel.gv.at	
Fax: 02742/9005-15150	Bürgerservice: 02742/9005-9005
Internet: www.noe.gv.at	- www.noe.gv.at/datenschutz

Bezug
o.Zl.

Bearbeitung
Mag. Harald Steininger

(0 27 42) 9005

Durchwahl

Datum

14280

01. Juli 2025

Betrifft

St Martin, Gemeindeberatung für Widmungsverfahren auf Grund der Hinweiskarten für geogene Naturgefahren

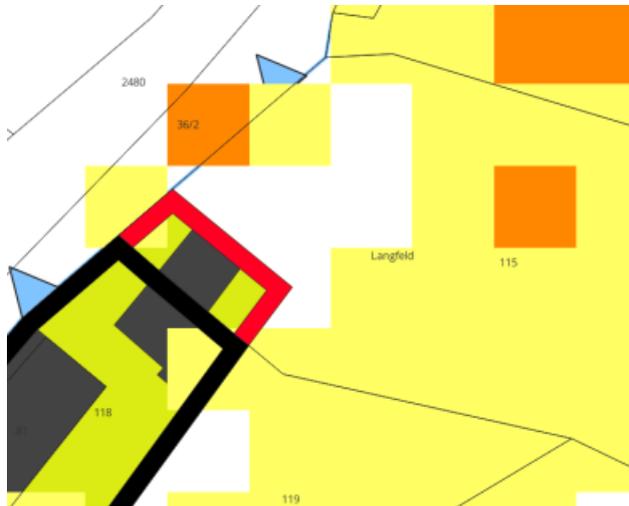
Die Marktgemeinde Sankt Martin plant Änderungen im örtlichen Raumordnungsprogramm. Einige davon liegen in Bereichen, die in den Hinweiskarten für geogene Naturgefahren/Rutschprozesse farblich ausgewiesen sind.

Farbliche Ausweisungen in der Hinweiskarte für geogene Naturgefahren/rutschprozesse weisen darauf hin, dass in diesen Bereichen die Faktoren, die Rutschungen begünstigen können, sich so überlagern, dass eine erhöhte Gefährdungsdisposition möglich ist. In solchen Fällen ist es angezeigt, dieses Thema bei geplanten Widmungsvorhaben explizit zu prüfen.

Aus diesem Grund ersuchte die Marktgemeinde St. Martin im Wege ihres beauftragten Raumplanungsbüros den geologischen Dienst der Landesbaudirektion um Vorbegutachtung der Widmungsvorhaben hinsichtlich möglicher Gefährdungen, die durch Bodenrutschprozesse verursacht sein könnten.

Änderungspunkt

Das bestehende Bauland-Agrargebiet auf Gst. 118 KG Langfeld soll nach Nordwesten auf eine Teilfläche des Gst. 115 erweitert werden.



Es handelt sich um eine Anpassung an den Naturstand.

Der Untergrund wird von (Eisgarner) Granit aufgebaut, der 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.

Änderungspunkt



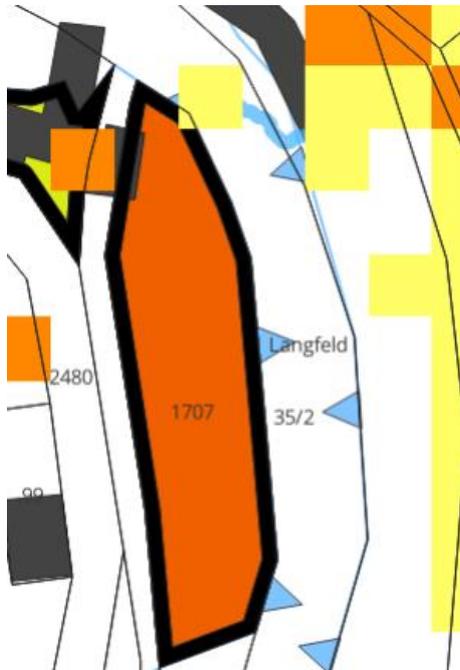
Im Bereich der Grundstücke .27 und 2450, KG St. Martin, soll das Bauland/Betriebsgebiet auf den Bereich des ehemaligen Werkskanals erweitert werden. Der Untergrund wird von (Weinsberger-)Granit gebildet, der von einer geringmächtigen Decke aus Bachsedimenten überlagert wird.

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.

Änderungspunkt

Das bestehende Bauland/Betriebsgebiet auf Gst. 1707 in der KG Langfeld soll auf Bauland/Sondergebiet umgewidmet werden.



Der Untergrund wird von Eisgarner Granit aufgebaut, der von einer sandig-grusigen Verwitterungsdecke überlagert wird.

Aus fachlicher Sicht sind keine geologisch bedingten Komplikationen zu erwarten, demnach kann die gewünschte Widmung auf Bauland/Sondergebiet durchgeführt werden.

Ergeht an:

1. Marktgemeinde St. Martin, z. H. des Bürgermeisters, St. Martin 1, 3971 St. Martin
2. Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten, z.H. Frau Dipl.-Ing. Helma Hamader

NÖ Landesregierung

Im Auftrag

Mag. Steininger

Henninger & Partner GmbH, Missongasse 14, A-3550 Langenlois

An die
Kommunaldialog Raumplanung GmbH

Riefthalgasse 12
3130 Herzogenburg

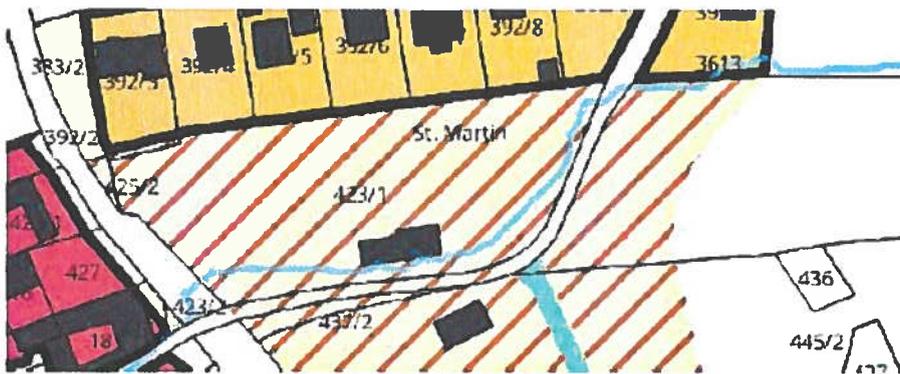
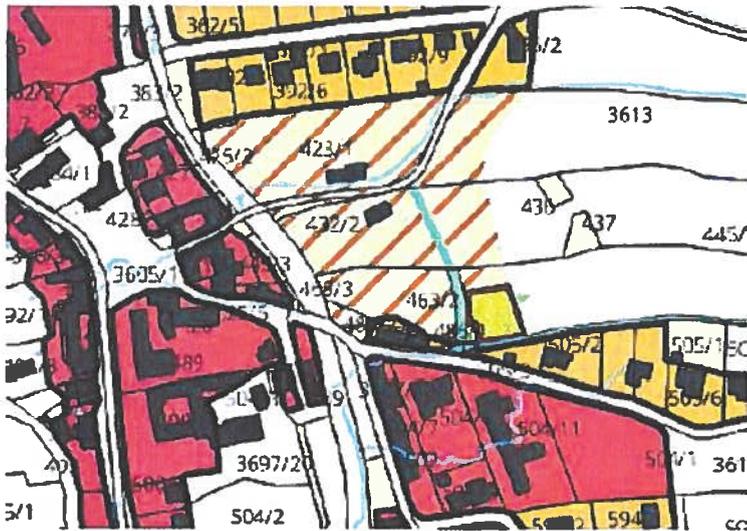
Langenlois, am 12.06.2025
ScC

Marktgemeinde St. Martin
Örtliches Entwicklungskonzept
Beurteilung hinsichtlich Hangwassergefährdung

Sehr geehrter Herr Wallner,

betreffend Ihrem Ersuchen um Planungskonsultation hinsichtlich Hangwassergefährdung zur Festlegung von Freihalteflächen für eine zukünftige Siedlungsentwicklung und Widmung von Bauland-Agrargebiet sowie Verkehrsflächen auf den Grundstücken 392/3, 425/2, 423/1, 422, 3613, 432/2, 445/2, 486/3, 486/2 und 463/5 in der Katastralgemeinde St. Martin der Marktgemeinde St. Martin wurde am 03.06.2025 eine Besichtigung vor Ort durchgeführt. Aufgrund dieser Besichtigung und der Heranziehung der Hangwasser-Gefahrenhinweiskarte des NÖ Atlas sowie der eBod-digitale Bodenkarte kann man folgende Einschätzung abgeben:

**Katastralgemeinde St. Martin,
Festlegung von Grünland-Freihaltefläche-Siedlungsentwicklung-Offenlandfläche:**



- *Besteht eine Gefährdung/Einschränkung für die geplante Widmung und die damit verbundene Nutzung aufgrund von Hangwasser?*

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.

- *Können durch die geplante Nutzung die Abfluss- bzw. Retentionsverhältnisse maßgeblich verändert werden (sodass andere Schadwirkungen ausgelöst werden)?*

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.

- *Gibt es sonstige Hinderungsgründe für das Widmungsvorhaben?*

Aus wasserbaulicher/kulturtechnischer Sicht gibt es keine sonstigen Hinderungsgründe.

Mit freundlichen Grüßen



Ing. Christian Schießl
Geschäftsführer

Beilagen:
Anfrageformular

13.05.2025

An die Baubehörde der
Marktgemeinde St. Martin
St. Martin 1
3971 St. Martin

AN S U C H E N

Unter Hinweis auf die beiliegenden Unterlagen ersuche ich gemäß § 10 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung um die

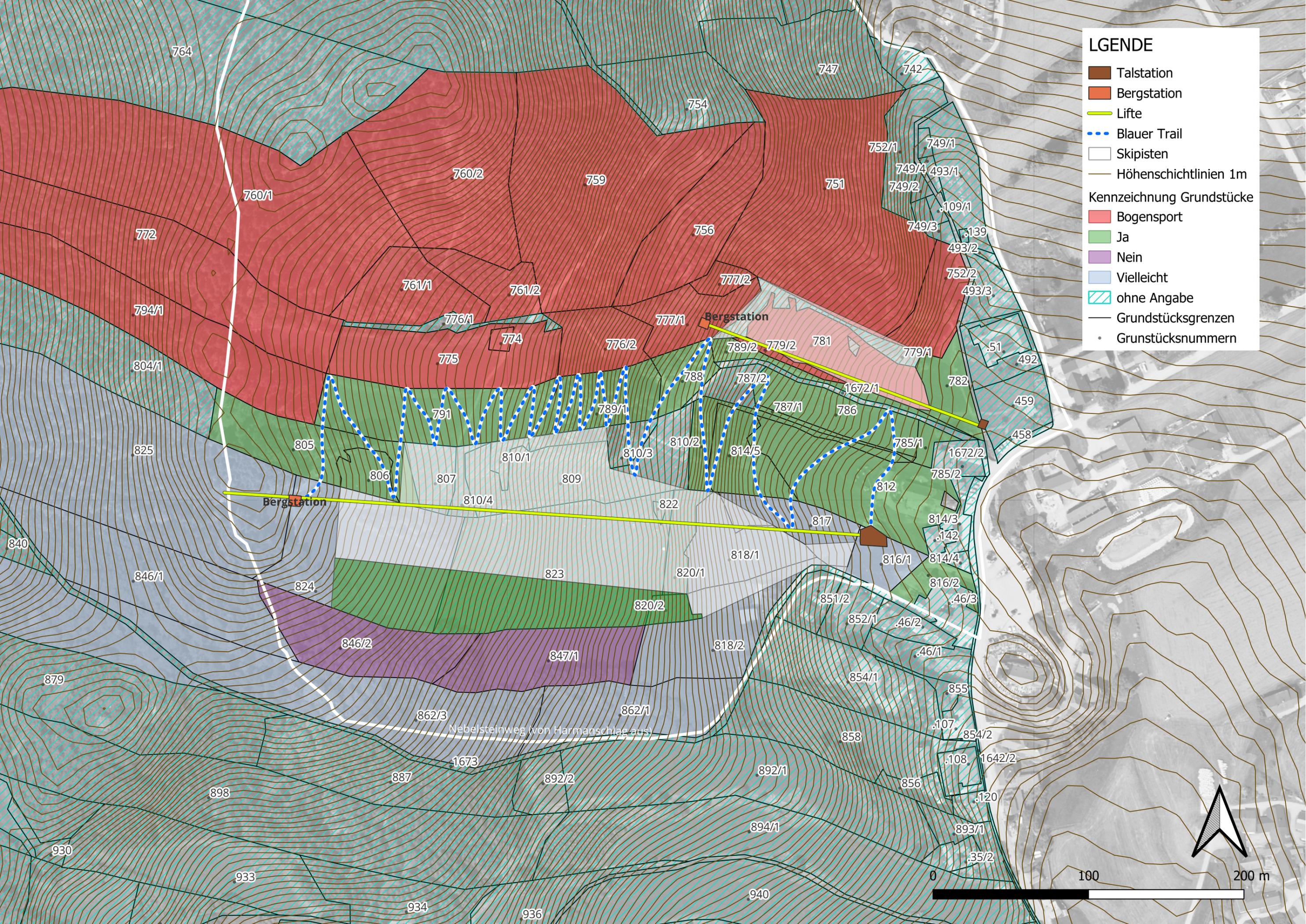
Vereinigung

der Grundstücke Nr. .81, 115, 118 und 119, KG Langfeld.

- Die gegenständlichen Grundstücke sind mein Eigentum



Unterschrift



LGENDE

- Talstation
- Bergstation
- Lifte
- Blauer Trail
- Skipisten
- Höhenschichtlinien 1m
- Kennzeichnung Grundstücke
- Bogensport
- Ja
- Nein
- Vielleicht
- ohne Angabe
- Grundstücksgrenzen
- Grundstücksnummern



Anderl Sandra & Manfred

3971 Harmanschlag 23

Tel. 0664/1520356

anderl@angushof.at

Derzeit werden auf unserem Betrieb 23 Mutterkühe gehalten, wovon die ganze Nachzucht von uns selbst vermarktet wird. Da der Platz überall zu knapp ist, möchten wir uns erweitern um zu wachsen.

Die hohe Nachfrage nach unseren Rindfleischspezialitäten könnten wir durch die Schaffung von neuen Räumlichkeiten bedienen.

Was wird benötigt: Lager- und Verkaufsraum jeweils ca. 50 m²

Zerlege-, Schlacht-, Kühl- und Gefrierraum

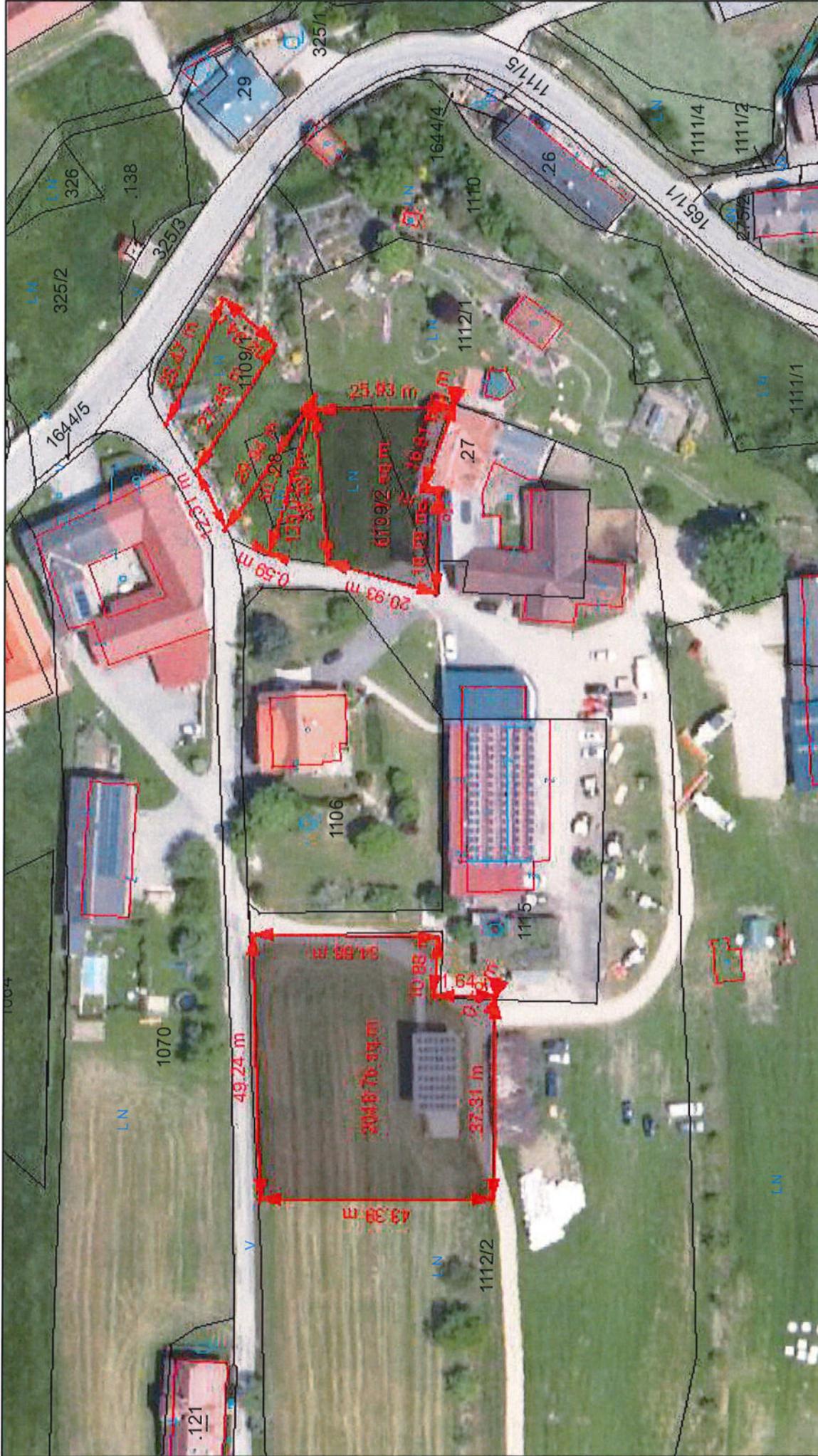
Für Betriebsführungen -> Räumlichkeiten zur Präsentation und Bewirtung

Küche für die Verpflegung unserer Gäste

Parkplätze und Terrasse

Die Lage hinter dem Haus, direkt neben der Energiezentrale bietet sich an, da die bereits notwendigen Versorgungsanschlüsse vorhanden sind. Die direkte Zufahrtsmöglichkeit von der Straße ist ideal, insbesondere für Busgruppen und Touristen, die unseren Schaugarten besuchen kommen.

Eine weitere Option besteht, in den neuen Räumlichkeiten Kochkurse und Workshops anzubieten, um noch mehr Besucher anzuziehen.



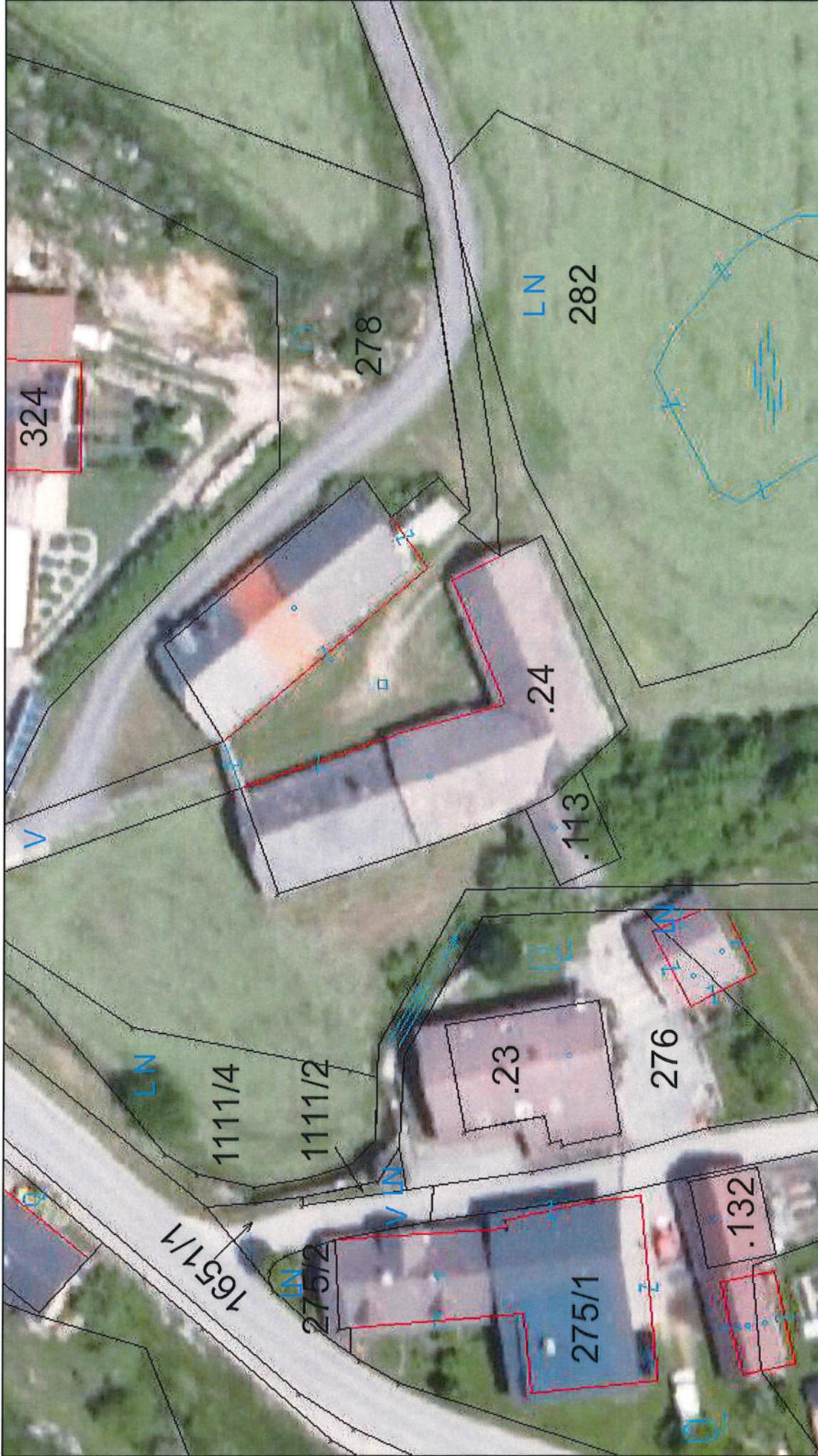
Lageplan

Marktgemeinde St. Martin
 3971 St. Martin, Sankt Martin 1
 Tel: 02857/2262
 e-Mail: gemeinde@st-martin.eu

Plotdatum: 21.01.2025
 Maßstab (im Original): 1:1,000
 Erstellt durch Anwender:
 Peter Höbarth_St. Martin



Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich-und Vermessungswesen
 HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!



Lageplan

Marktgemeinde St. Martin
 3971 St. Martin, Sankt Martin 1
 Tel: 02857/2262
 e-Mail: gemeinde@st-martin.eu



Plotdatum: 21.01.2025
 Maßstab (im Original): 1:500
 Erstellt durch Anwender:
 Peter Höbarth_St. Martin

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich-und Vermessungswesen
 HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!