

MARKTGEMEINDE
GAWEINSTAL

POL.BEZ.
MISTELBACH

**ENTWURF ZUR ÄNDERUNG DES
ÖRTLICHEN
RAUMORDNUNGSPROGRAMMES**

KG. GAWEINSTAL, KG. SCHRICK, KG. HÖBERSBRUNN,
KG. PELLENDORF, KG. MARTINSDORF, KG. ATZELSDORF

**ERLÄUTERUNGS- UND UMWELTBERICHT
EINSCHLIESSLICH
PLANDARSTELLUNGEN**

**PLANVERFASSER:
DI SUSANNE
HASSELBERGER**



**INGENIEURBÜRO für RAUMPLANUNG
und RAUMORDNUNG**

Vorm. RAUMPLANUNGSBÜRO DI KARL SIEGL

Gschwandnergasse 26-28/2
1170 WIEN

Tel.: 01/4893552

Email: raumplanung@haselberger.eu

PLANZAHL:

GATL - FÄ 7 - 12455 - E
WIEN, IM MÄRZ 2024

MITARBEIT:

MAG. MARKUS HOLZMANN
DI DOMINIK ENTINGER

AUSFERTIGUNG FÜR

- BÜRO
- GEMEINDE
- ABTEILUNG RU1 DES AMTES DER NÖ-LANDESREGIERUNG (ABT. RU7)
- ABTEILUNG RU1 DES AMTES DER NÖ-LANDESREGIERUNG (NATURSCHUTZ)

INHALTSVERZEICHNIS

A. ZIEL DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS BZW. DES UMWELTBERICHTES.....	2
B. LAGEÜBERSICHT	3
C. ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN, UMSETZUNGEN VON EU-RICHTLINIEN, ARTENSCHUTZ.....	4
1. ÜBERÖRTLICHE PLANUNGSFESTLEGUNGEN	4
2. NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ / NATURA 2000-FESTLEGUNGEN / ARTENSCHUTZ..	6
3. STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG (SUP)	8
D. SIEDLUNGSSTRUKTURELLE NEUBEWERTUNG VON EIGNUNGSFLÄCHEN FÜR SIEDLUNGSERWEITERUNGEN INNERHALB DER ORTSCHAFT MARTINSDORF – ERLÄUTERUNGS- UND UMWELTBERICHT ZUR ÄNDERUNG DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES	9
1. AUSGANGSSITUATION UND ZIEL DER GEPLANTEN ÄNDERUNG BZW. DES „UMWELTBERICHTES“.....	9
2. FESTLEGUNGEN DES DERZEIT RECHTSKRÄFTIGEN ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES UND DEREN AUSWIRKUNGEN AUF DIE BAULANDBILANZ UND BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG BZW. DEN BAULANDVERBRAUCH	10
3. ENTWICKLUNG UND BEWERTUNG VON STRATEGISCHEN VARIANTEN ZUR UMSETZUNG DES GEPLANTEN VORHABENS INNERHALB DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER GEMÄSS „SCOPING“ ZU UNTERSUCHENDEN EV. AUSWIRKUNGEN ODER UNVERTRÄGLICHKEITEN	15
4. ÄNDERUNG DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES IM SINNE DER AUSGEWÄHLTEN VARIANTE	25
5. MONITORING UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN.....	28
6. ZUSAMMENFASSENDER EMPFEHLUNG DES ERLÄUTERUNGS- UND UMWELTBERICHTES	28
E. BEHANDLUNG ALLER WEITEREN ABÄNDERUNGEN DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES / FLÄCHENWIDMUNGSPLANES	29
1. NEUREGELUNG DER VERDICHTUNGSMÖGLICHKEITEN IM WOHNBAULAND IN SÄMTLICHEN ORTSCHAFTEN DES GEMEINDEGEBIETES	29
2. AUSWEISUNG EINER „PRIVATEN VERKEHRSFLÄCHE“ (KG SCHRICK)	52
F. BEHANDLUNG DER THEMEN BAULANDBILANZ UND BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG SOWIE NATURGEFAHREN	54
1. BAULANDBILANZ	54
2. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	56
2. NATURGEFAHREN	57
G. AKTUALISIERUNG DER DEM RECHTSKRÄFTIGEN FLÄCHENWIDMUNGSPLAN ZUGRUNDE LIEGENDE DKM	58
H. PLANENTWÜRFE ZU DEN GEPLANTEN ÄNDERUNGEN.....	58
I. VERORDNUNGSTEXTENTWURF	59
J. DIGITALE AUSFERTIGUNG DES ERLÄUTERUNGS- UND UMWELTBERICHTES.....	60

A. ZIEL DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS BZW. DES UMWELTBERICHTES

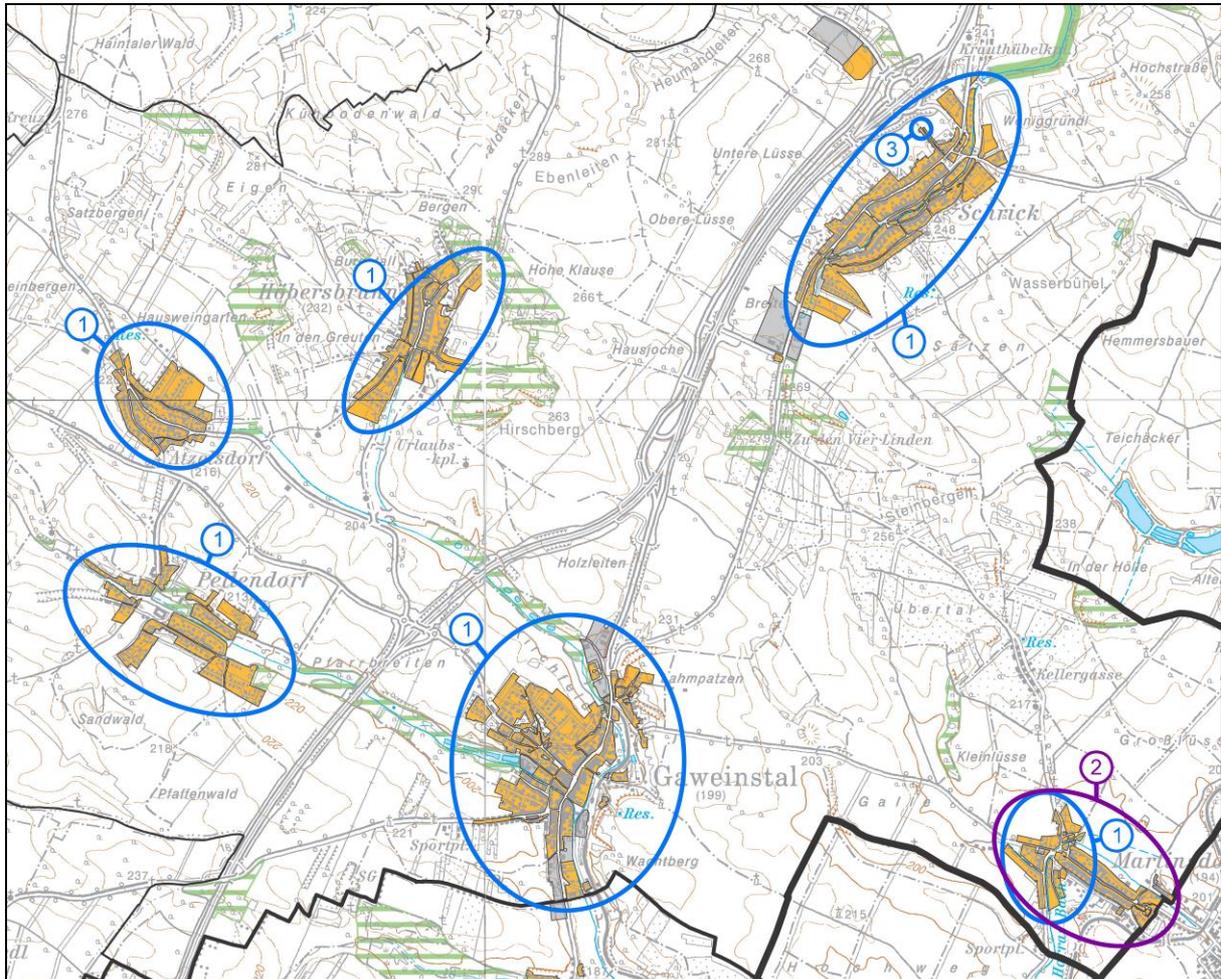
Hauptgegenstand des Änderungsverfahrens zum Örtlichen Raumordnungsprogrammes bzw. des im Rahmen des gegenständlichen „Erläuterungsberichtes“ ausgearbeiteten „Umweltberichtes“ ist die Überprüfung und Bewertung von Flächen im Siedlungsbereich der Ortschaft Martinsdorf auf eine mögliche Siedlungsentwicklung (siehe Änderungspunkt 2 in der umseitigen Lageübersicht). Die Notwendigkeit dieser Untersuchungen ergibt sich insbesondere aufgrund der Tatsache, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt weder die derzeit bestehenden, größeren zusammenhängenden Wohnbaulandreserven der Ortschaft Martinsdorf, noch die im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ festgelegten Eignungsflächen für Siedlungserweiterungen aus unterschiedlichen Gründen (zumindest kurzfristig) verfügbar sind (siehe qualitative Baulandflächenbilanz im Kapitel D.2).

Vorrangiges Ziel ist es, für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf an Wohnbauland verfügbare Flächen innerhalb der Ortschaft Martinsdorf zur Verfügung stellen zu können. Demnach wird im Zuge gegenständlichen Berichts – unter Berücksichtigung der bereits im Zuge der im Jahr 2014 abgeschlossenen Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes erfolgten Untersuchungen (Umweltbericht) - eine neuerlich siedlungsstrukturelle Analyse durchgeführt und es werden innerhalb der Ortschaft Martinsdorf (=Untersuchungsgebiet) Planungsvarianten hinsichtlich Baulandeignung und -faktoren unter Berücksichtigung der Planungsrichtlinien des NÖ-ROG 2014 idGF. untersucht (siehe Kapitel D.3).

Neben den o.a. Untersuchungen bzw. der damit verbundenen Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes im Sinne der ausgewählten Variante (siehe Kapitel D.4 – Änderungspunkt 2), beabsichtigt die Marktgemeinde Gaweinstal im Zuge des gegenständlichen Änderungsverfahrens eine Neuregelung (Beschränkung) der Verdichtungsmöglichkeiten im überwiegenden Teil der bestehenden, bereits weitgehend bebauten, in der Widmungsart „Bauland-Wohngebiet (BW)“ bzw. „Bauland-Kerngebiet (BK)“ liegenden Baulandflächen sämtlicher Ortschaften des Gemeindegebietes vorzunehmen (siehe Änderungspunkt 1 in der umseitigen Lageübersicht).

Die diesbezüglichen Untersuchungen (Analyse der bestehenden Bebauungsstruktur unter Berücksichtigung des Verdichtungspotentials) sowie die Beschreibung und Begründung aller weiteren Änderungen zum Flächenwidmungsplan [Neuwidmung einer „privaten Verkehrsfläche (Vp)“ in der Ortschaft Schrick (siehe Änderungspunkt 3 in der umseitigen Lageübersicht)] werden im Kapitel E.1. bzw. E.2 der gegenständlichen Auflageunterlagen ausführlich behandelt.

B. LAGEÜBERSICHT



Lage der geplanten Änderungen zum Örtlichen Raumordnungsprogramm (FWP: blaue und violette Markierung, ÖEK: violette Markierung) auf einem Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm "Wien Umland Nord" - LGBl. 64/2015 idgF. Blatt 24Süd, 25Süd, 41Nord und 42Nord - M 1:50.000

C. ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN, UMSETZUNGEN VON EU-RICHTLINIEN, ARTENSCHUTZ

1. ÜBERÖRTLICHE PLANUNGSFESTLEGUNGEN

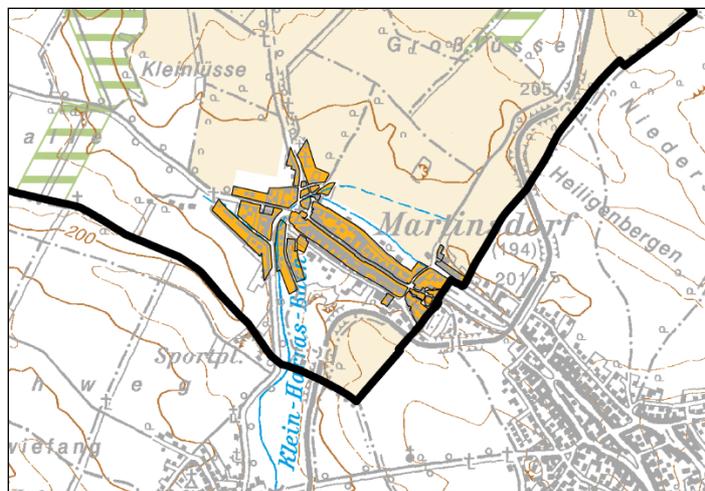
1.1 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM

Die Marktgemeinde Gaweinstal liegt im Geltungsbereich des Regionalen Raumordnungsprogrammes "Wien Umland Nord" (LGBl.Nr. 64/2015) in dem einige, die Siedlungsentwicklung einschränkende Festlegungen („Erhaltenswerte Landschaftsteile“ bzw. „Regionale Grünzonen“) bestehen.

Die geplanten Änderungspunkte 1, 2 und 3 liegen allesamt innerhalb bzw. im unmittelbaren Anschluss an die Baulandumhüllende der Ortschaften Gaweinstal, Schrick, Martinsdorf, Höbersbrunn, Pellendorf und Atzelsdorf.

Die betreffenden Festlegungen dieses „Regionalen Raumordnungsprogrammes“ werden durch die geplanten Abänderungen nicht berührt.

Anmerkung zum Änderungspunkt 2: Das Regionale Raumordnungsprogramm wird derzeit im Zuge des laufenden Leitplanungsprozesses überarbeitet. Für Gaweinstal liegt ein Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes mit Stand Herbst 2023 vor, wobei im „neuen“ Regionalen Raumordnungsprogramm für den Ortsbereich von Martinsdorf bzw. die unmittelbar angrenzenden Grünland-Bereiche und somit auch für das gegenständliche Untersuchungsgebiet - keine die Siedlungsentwicklung einschränkende Festlegungen [z.B. „Siedlungsgrenzen“, „multifunktionale Landschaftsräume“ (Anmerkung: vormals „erhaltenswerte Landschaftsteile“), „Agrarische Schwerpunkträume“ (Anmerkung: vormals „landwirtschaftliche Vorrangzone“), „Regionale Grünzonen“] vorgesehen wären (siehe nebenstehenden Ausschnitt aus dem Entwurf zur Überarbeitung des Regionalen Raumordnungsprogrammes“ – Stand: Herbst 2023).



Aus der Sicht der Marktgemeinde Gaweinstal bzw. des Planverfassers ist somit festzustellen, dass sich – im Hinblick auf die im gegenständlichen Erläuterungs- und Umweltbericht beschriebenen und begründeten Abänderungen – keine einschränkenden Festlegungen sowohl aus dem derzeit rechtskräftigen als auch aus dem „neuen“ Regionalen Raumordnungsprogramm ergeben würden.

1.2 SEKTORALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM ÜBER DIE WINDKRAFTNUTZUNG IN NIEDERÖSTERREICH

Teile des Gemeindegebietes von Gaweinstal liegen innerhalb von gemeindeübergreifenden Zonen für Windkraftanlagen (Nummer „WE 09“ bzw. „WE 10“) gemäß „Verordnung über ein Sektorales Raumordnungsprogramm über die Windkraftnutzung in NÖ“ (LGBl. Nr. 8001/1-0).

Hinsichtlich der geplanten Widmungsänderung Änderungspunkte 1, 2 und 3 ist anzuführen, dass aufgrund der Art der Änderungen bzw. des ausreichenden Abstandes zu den Zonen für Windkraftanlagen keine Widersprüche zu den Festlegungen dieses „Sektoralen Raumordnungsprogrammes“ feststellbar sind.

1.3. BEWERTUNG DER ABÄNDERUNGEN IM HINBLICK AUF DIE REGIONALE LEITPLANUNG NORDRAUM WIEN

Die gegenständlich geplanten Abänderungen erscheinen hinsichtlich ihres Inhaltes im Hinblick auf die vorliegenden Planungen im Zusammenhang mit der "Regionalen Leitplanung Nordraum Wien" nicht relevant (Änderungspunkte 1 und 3) bzw. werden mögliche Auswirkungen der geplanten Abänderungen (Änderungspunkt 2) im vorliegenden „Erläuterungs- und Umweltbericht“ im Kapitel D.2 ausführlich behandelt.

2. NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ / NATURA 2000-FESTLEGUNGEN / ARTENSCHUTZ

2.1 BEWERTUNG DER ABÄNDERUNGEN IM HINBLICK AUF „EUROPASCHUTZGEBIETE“

Innerhalb des Gemeindegebietes von Gaweinstal sind keine Flächen von „Natura 2000“-Festlegungen betroffen. Die nächstgelegenen, von "Natura 2000"-Festlegungen betroffenen Flächen liegen im Bereich der Nachbargemeinde Lagendorf (FFH-Gebiet 6 „Weinviertler Klippenzone“), wobei der geringste Abstand der geplanten Widmungsänderungen zu diesem „Natura 2000“-Gebiet über 5,6km beträgt.

„Planprüfung“ gemäß §2 NÖ-ROG 2014 idgF.:

Im Zuge eines Änderungsverfahrens ist gemäß §2 NÖ-ROG 2014 idgF. in jedem Fall eine Überprüfung vorzunehmen, ob die Verträglichkeit der geplanten Änderungen Örtlichen Raumordnungsprogramm mit den Erhaltungszielen eines Europaschutzgebietes gegeben ist¹.

Diese Verträglichkeitsuntersuchung wurde bereits im Zuge der „*Entscheidung über die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung*“ im September 2023 durchgeführt und dem Amt der NÖ-Landesregierung übermittelt.

Zusammenfassend kommt diese Überprüfung zu dem Ergebnis, dass durch die geplanten Änderungen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (Flächenwidmungsplan und „Örtliches Entwicklungskonzept“) keine „voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen von Europaschutzgebieten“ im Sinne des §2 NÖROG 2014 idgF. verursacht werden, und dass somit die Durchführung von weiterführenden Untersuchungen im Rahmen der „Naturverträglichkeitsprüfung“ für die geplanten Änderungspunkte nicht erforderlich ist.

2.2 SONSTIGE NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTLEGUNGEN DES LANDES NÖ

Im Bereich der geplanten Änderungen bestehen keine für das Änderungsverfahren relevanten naturschutzrechtlichen Bestimmungen des Landes Niederösterreich (Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler etc.).

¹ vgl. §2(1) *Örtliche und überörtliche Raumordnungsprogramme sind vor ihrer Erlassung oder Abänderung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Europaschutzgebietes zu prüfen.*

2.3. ARTENSCHUTZ

Hinsichtlich des geplanten Änderungspunktes 2 (*Siedlungsstrukturelle Neubewertung von Eignungsflächen für Siedlungserweiterungen innerhalb der Ortschaft Martinsdorf*) wurde seitens der Gemeinde bzw. des Planverfassers in einer ersten Einschätzung im Zuge der „SUP“-Vorprüfung im September 2023 davon ausgegangen, dass eine Beeinträchtigung relevanter Schutzgüter durch die vorgesehene Planungsabsicht des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ aufgrund der bestehenden Nutzungen bzw. Bewirtschaftungsformen innerhalb des eingegrenzten Untersuchungsgebietes (Siedlungsbereich der Ortschaft Martinsdorf) eher unwahrscheinlich ist. Ob für die vorgesehene Planungsabsicht des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ ein Widerspruch zur NÖ-Artenschutzverordnung bestehen könnte, wird nunmehr bei den gegenständlichen Auflageunterlagen im vorliegenden „Erläuterungs- und Umweltbericht“ im Kapitel D.3 ausführlich behandelt.

Hinsichtlich der gemäß „SUP“-Vorprüfung „geringfügigen“ Änderungspunkte 1 und 3 (*Festlegung des Widmungszusatzes im Wohnbauland in sämtlichen Ortschaften des Gemeindegebietes sowie Neuwidmung einer „privaten Verkehrsfläche (Vp)“ am nordwestlichen Siedlungsrand („Am Kellerberg“) von Schrick im Bereich der Parz.Nr. 3799/1*) können relevante Auswirkungen im Hinblick auf geschützte Pflanzen- und Tierarten gem. NÖ Artenschutzverordnung (LGBl.Nr. 5500/2 idgF.) aufgrund der „inhaltlichen“ und teilweise auch „flächenmäßigen Geringfügigkeit“ sowie der Lage innerhalb des geschlossenen Ortsgebietes ausgeschlossen werden.

3. STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG (SUP)

Aufgrund der Bestimmungen des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. über die "Strategische Umweltprüfung", ist im Zuge eines Änderungsverfahrens auch eine Überprüfung vorzunehmen, ob sich durch die geplante Änderung zum Flächenwidmungsplan / Örtlichen Raumordnungsprogramm "erhebliche Umweltauswirkungen" ergeben könnten.

Im Rahmen dieser - durch den Planverfasser bzw. die Marktgemeinde Gaweinstal im September 2023 durchgeführten Überprüfung wurde hinsichtlich der geplanten Änderung des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ (Änderungspunkt 2) festgestellt, dass Auswirkungen auf die Umwelt vorweg nicht gänzlich auszuschließen sind und deshalb weitere Untersuchungen im Zuge der Strategischen Umweltprüfung (Erstellung eines Umweltberichtes) notwendig sind.

Für die geplanten Änderungspunkte 1 und 3 wurde festgestellt, dass es aufgrund der „Geringfügigkeit“ der geplanten Abänderungen zu keinen "erheblichen Umweltauswirkungen" kommen wird und daher im Rahmen der "Strategischen Umweltprüfung" „keine weiteren Untersuchungen erforderlich“ sind, also auch kein „Screening“ durchzuführen ist.

Das Prüfungsergebnis hinsichtlich der „Entscheidung über die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung inklusive Abgrenzung des Untersuchungsrahmens („Scoping“)" wurde seitens der Gemeinde am 23. Oktober 2023 der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht (RU1) des Amtes der NÖ-Landesregierung als „Umweltbehörde“ gemäß NO-ROG 2014 idgF. zur Kenntnisnahme bzw. zur Abgabe einer Stellungnahme übermittelt (PZ: GATL-FÄ7-12455-SUP).

Stellungnahme des Amtes der NÖ-Landesregierung

Seitens der „Umweltbehörde“ wird mit dem Schreiben vom 30.11.2023 (ZI: RU1-R-154/072-2023) – bezugnehmend auf die beigeschlossene Stellungnahme des Amtssachverständigen der Abteilung Raumplanung und Raumordnung (RU7) vom 27.11.2023 (ZI: RU7-O-154/100-2023) - festgestellt, dass die Begründung der Gemeinde hinsichtlich der Durchführung einer strategischen Umweltprüfung nachvollziehbar ist und mit dem Änderungsverfahren (Erstellung eines „Umweltberichtes“ gemäß vorliegendem Untersuchungsrahmen) begonnen werden kann (siehe nachfolgendes Kapitel D).

D. SIEDLUNGSSTRUKTURELLE NEUBEWERTUNG VON EIGNUNGSFLÄCHEN FÜR SIEDLUNGSERWEITERUNGEN INNERHALB DER ORTSCHAFT MARTINDORF – ERLÄUTERUNGS- UND UMWELTBERICHT ZUR ÄNDERUNG DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES

1. AUSGANGSSITUATION UND ZIEL DER GEPLANTEN ÄNDERUNG BZW. DES „UMWELTBERICHTES“

Im Gemeindegebiet von Gaweinstal ist einerseits aufgrund der räumlichen Nähe zur Bundeshauptstadt und der guten Verkehrsverbindungen (A5-Nordautobahn) nach Wien, der guten infrastrukturellen Ausstattung aufgrund der Nähe zur Stadt Mistelbach und der generell hohen Lebensqualität in der Gemeinde selbst, ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum zu verzeichnen.

Wie die Zahlen in der nebenstehenden Abbildung verdeutlichen, ist die Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Ortschaften des Gemeindegebietes im Zeitraum zwischen 2001 und 2023 jedoch sehr unterschiedlich verlaufen. Während die Ortschaften Gaweinstal (+14%), Schrick (+52%), Pellendorf (+18%) und Atzelsdorf

Ortschaften

Die Bevölkerungsentwicklung der Ortschaften in Gaweinstal.

Name	Status	Gemeinde	Einwohner	Einwohner	Einwohner
			Zensus 2001-05-15	Zensus 2011-10-31	Schätzung 2023-01-01
Atzelsdorf	Ortschaft	Gaweinstal	297	318	316
Gaweinstal	Ortschaft	Gaweinstal	1.469	1.511	1.671
Höbersbrunn	Ortschaft	Gaweinstal	306	314	299
Martinsdorf	Ortschaft	Gaweinstal	316	294	291
Pellendorf	Ortschaft	Gaweinstal	378	416	448
Schrick	Ortschaft	Gaweinstal	719	874	1.095

Quelle: Statistik Austria.

(+6%) eine Bevölkerungszunahme verzeichnen konnten, ist die Einwohnerzahl in den Ortschaften Höbersbrunn (-3%) und Martinsdorf (-8%) zurückgegangen.

Die Marktgemeinde Gaweinstal verfügt seit dem Jahr 2015 über ein rechtskräftig verordnetes „Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK)“, in welchem bereits Siedlungserweiterungsgebiete im Rahmen eines „Umweltberichtes“ geprüft bzw. räumlich verortet worden sind. Die positive Bevölkerungsentwicklung – insbesondere für den Hauptsiedlungsraum mit den Ortschaften Gaweinstal und Schrick – lässt sich zum überwiegenden Teil auf die inzwischen erfolgte Umsetzung von einigen im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ festgelegten „Siedlungserweiterungsgebieten“ (Ausweisung im Flächenwidmungsplan als „Bauland-Wohngebiet (BW)“) zurückführen.

Wie bereits einleitend im Kapitel A angeführt, konnten in der Ortschaft Martinsdorf aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit weder die bestehenden, größeren zusammenhängenden Wohnbaulandreserven noch die im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ festgelegten Eignungsflächen für Siedlungserweiterungen einer Bebauung zugeführt werden.

Vorrangiges Ziel der geplanten Änderung ist somit für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf an Wohnbauland verfügbare Flächen innerhalb der Ortschaft Martinsdorf zur Verfügung stellen zu können. Dafür soll grundsätzlich weder die Rückwidmung bestehender, nicht verfügbarer Wohnbauland-Reserveflächen, noch die Schaffung neuer, verfügbarer und sehr gut geeigneter Wohnbaulandflächen ausgeschlossen werden.

2. FESTLEGUNGEN DES DERZEIT RECHTSKRÄFTIGEN ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES UND DEREN AUSWIRKUNGEN AUF DIE BAULANDBILANZ UND BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG BZW. DEN BAULANDVERBRAUCH

Im Zuge der im Jahr 2015 abgeschlossenen Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Marktgemeinde Gaweinstal wurden - aufbauend auf den Zielen der zukünftigen Siedlungsentwicklung, der Baulandflächenbilanz sowie der Baulandbedarfsprognose - im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ der Marktgemeinde Gaweinstal „mittel- bis langfristige Siedlungserweiterungsgebiete (SEG)“ im Hauptsiedlungsraum der Ortschaften Gaweinstal und Schrick festgelegt, wobei diesbezüglich keine besondere Einschränkung bezüglich der Obergrenze für deren Umsetzung festgelegt worden ist.

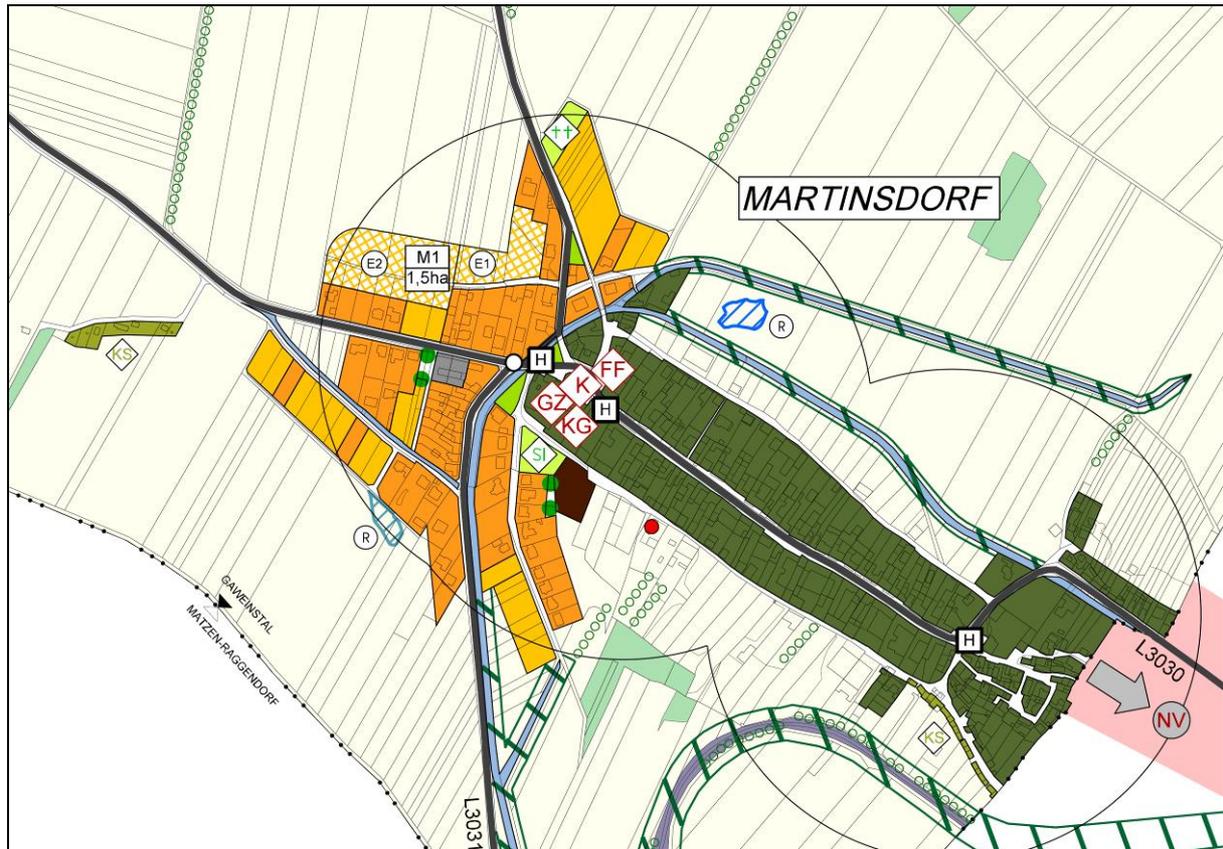
Für die dezentralen Siedlungsbereiche des Gemeindegebietes (Ortschaften Martinsdorf, Höbersbrunn, Atzelsdorf und Pellendorf) wurden ebenfalls „Eignungsflächen für Siedlungserweiterungen“ festgelegt, wobei eine Erweiterung nur unter Berücksichtigung des im Örtlichen Entwicklungskonzeptes ermittelten Bedarfes bzw. im Sinne der Regionalen Leitplanung „Nordraum Wien“ (Orte mit Eigenentwicklung) möglich ist.

Eine Siedlungsentwicklung innerhalb dieser „Orte mit Eigenentwicklung“ im Sinne der Regionalen Leitplanung „Nordraum Wien“ kann demnach nur unter Berücksichtigung folgender Parameter erfolgen:

- * *Sicherung bestehender Strukturen*
- * *Nutzung und Erneuerung der bestehenden Bausubstanz*
- * *Wachstum vorrangig durch Eigenentwicklung sowie durch mäßigen Zuzug von außen*
- * *Vorrangige Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern*

Im Gegensatz zu den Ortschaften Höbersbrunn, Atzelsdorf und Pellendorf, wo im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ zwei oder mehr Erweiterungsbereiche festgelegt sind, wurde in der Ortschaft Martinsdorf lediglich eine „Eignungsfläche für Siedlungserweiterungen (M1)“ (siehe schraffierte Fläche im Nordwesten von Martinsdorf gemäß nachfolgender Abbildung).

Abbildung: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen „Örtlichen Entwicklungskonzept“ der Marktgemeinde Gaweinstal – M 1 : 10.000



Anmerkung: Der Verzicht auf die Festlegung einer zweiten „Eignungsfläche für Siedlungserweiterungen“ im Jahr 2015 wurde auch vor dem Hintergrund getroffen, dass die Ortschaft Martinsdorf zum damaligen Zeitpunkt noch über Wohnbaulandreserven im Ausmaß von rd. 0,6ha und somit über ausreichende Reserven für den Planungshorizont des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ verfügte.

In der „Abgrenzung des Untersuchungsrahmens (Scoping)“ wurden siedlungsrelevante Themenbereiche für den Untersuchungsinhalt des Umweltberichtes festgelegt. Im Folgenden soll als Grundlage dafür, die Siedlungsstruktur, die Bevölkerungsentwicklung sowie die Baulandflächenbilanz der Ortschaft Martinsdorf genauer betrachtet werden.

2.1. SIEDLUNGSSTRUKTUR

Ausgehend von der Kirche entwickelte sich die Ortschaft als Straßendorf (entlang der „L3030“/Winzerstraße) mit geschlossenen, landwirtschaftlich geprägten Bebauungsstrukturen. Die jüngere Siedlungstätigkeit erfolgte im westlichen Ortsbereich entlang der „Lindenallee“ (L3031), der „Ahornstraße“ (L3030“) und „Am Harrasbach (L3031). In Richtung Südosten ist die Ortschaft mit der angrenzenden Nachbargemeinde „Hohenruppersdorf“ zusammengewachsen. Die derzeitige Wohnbebauung beschränkt sich

daher auf den westlichen Ortsrand im Bereich „Am Graben“ südlich der „L3030“.

Die dominierenden Widmungskategorien des Wohnbaulandes setzen sich aus „Agrargebiet“ im zentralen Ortsbereich bzw. im östlichen Anschluss sowie aus „Wohngebiet“ im westlichen Siedlungsbereich von Martinsdorf zusammen.

Abbildung: Orthofoto der Ortschaft Martinsdorf,



Quelle: Google Earth (Stand: April 2022)

2.2. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Wie bereits im Kapitel D.1 angeführt, verzeichnet die Ortschaft Martinsdorf seit den 2001´er-Jahren einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang. Diese Entwicklung konnte weder durch entsprechende Baulandmobilisierungsmaßnahmen im Bereich der Wohnbaulandreserveflächen noch über die im Jahr 2015 erfolgten Festlegungen des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ („Eignungsfläche für Siedlungserweiterungen“) gestoppt werden.

Um vor dem Hintergrund dieses Trends der negativen Bevölkerungsentwicklung die bestehende, lokale Nachfrage nach verfügbaren Baulandflächen besser beurteilen zu können, wird nachfolgend eine siedlungsstrukturelle Analyse des bestehenden Siedlungsraumes der Ortschaft Martinsdorf unter Berücksichtigung der derzeit rechtskräftigen Widmungsfestlegungen vorgenommen.

2.3. FLÄCHENBILANZ

Im Zuge der Vorarbeiten für das gegenständliche Änderungsverfahren zum Örtlichen Raumordnungsprogramm wurde aufgrund der gesetzlichen Vorgaben seitens des Planverfassers auch eine Aktualisierung der Baulandflächenbilanz für das gesamte Gemeindegebiet vorgenommen. Demnach sind von den in der Ortschaft Martinsdorf rechtskräftig gewidmeten Wohnbaulandflächen im Ausmaß von rund 20,8ha (bestehend aus den Widmungsarten „Bauland-Wohngebiet“ und „Bauland-Agrargebiet“) etwa 17,2ha bebaut und daher rund 3,6ha (17,2%) als Wohnbaulandreserveflächen anzusehen.

KATASTRALGEMEINDE:		Martinsdorf						
	gesamt	bebaut	unbebaut	davon:			Bauland-Reserve	
	in ha	in ha	in ha	Aufschl.-Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	in % (D)	
Bauland-Wohngebiet (BW)	7,38	4,37	3,01	1,46			40,8	
Bauland-Kerngebiet (BK)	-						-	
Bauland-Agrargebiet (BA)	13,41	12,84	0,57				4,3	
Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur (BO)	-						-	
Zwischensumme	20,79	17,21	3,58	1,46	-	-	17,2	
Bauland-Agrargebiet-ohne Wohnnutzung (BA-Hb)	-						-	
Bauland-Betriebsgebiet (BB)	0,14	0,14					-	
Bauland-Industriegebiet (BI)	-						-	
Bauland-Sondergebiet (BS)	0,26		0,26				100,0	
SUMME	21,19	17,35	3,84	1,46			18,1	

Die Plandarstellung der Baulandflächenbilanz (Stand bebaute/unbebaute Flächen: 01/2024) auf Grundlage des rechtskräftigen Flächenwidmungsplanes liegt im Kapitel E bei.

2.3. BAULANDMONITORING INKLUSIVE QUALITATIVE BETRACHTUNG DER BAULANDFLÄCHENBILANZ

In einem weiteren Schritt wurde eine qualitative Baulandflächenbilanz bzw. ein Baulandmonitoring für den Ortsbereich von Martinsdorf durchgeführt, die Ergebnisse sind in der umseitigen Plandarstellung abgebildet.

WOHNBAULANDRESERVEN

Die qualitative Betrachtung der rechtskräftig gewidmeten Wohnbaulandreserven im Ausmaß von rd. **3,6ha** untersucht die Menge **unbebauter Wohnbaulandflächen**, die für eine Siedlungsentwicklung im Planungszeitraum - aller Voraussicht nach - tatsächlich zur Verfügung stehen könnten, bzw. Reserveflächen, für die – im Hinblick auf eine kurz- bis mittelfristige „Verwertung“ - einschränkende Faktoren festzustellen sind.

Aus der Untersuchung geht hervor, dass von den insgesamt zur Verfügung stehenden Wohnbaulandreserveflächen rd. **3,6ha** (100% aller Baulandreserven) derzeit aus unterschiedlichen Gründen nicht verfügbar sind.

Davon weisen wiederum etwa **2,3ha** (70%) eine mangelnde Bebaubarkeit aufgrund folgender Einschränkungen auf:

- **0,9 ha** ungeeignete Parzellenstruktur (zu geringe Grundstücksbreiten für eine offene Bauweise bzw. unpassende Parzellengröße)
- **1,1 ha** naturräumliche Beeinträchtigung (Geogene Gefahrenhinweise, Überflutungsbereiche)
- **0,1 ha** ausgewiesener Altstandort
- **0,3 ha** sonstige Kriterien (unterirdisches Rückhaltebecken)

Nach Angaben der Marktgemeinde Gaweinstal ist auch bei all jenen unbebauten Grundstücken (rd. 1,3ha), wo keine der o.a. Einschränkungen vorliegen, eine kurzfristige Bebauung absehbar, da weder ein Eigenbedarf noch eine Verkaufsbereitschaft bekannt ist. Gemäß diesen detaillierten Untersuchungen sind also **0%** der unbebauten Wohnbaulandflächen zum gegenwärtigen Zeitpunkt als unmittelbar verfügbar anzusehen (in Gemeindebesitz oder gegebene Verkaufsbereitschaft).

BEBAUTE WOHNBAULANDFLÄCHEN

Im Zuge des Baulandmonitorings wurden auch die bereits bebauten Wohnbaulandflächen der Ortschaft Martinsdorf hinsichtlich ihres Nachverdichtungspotentials bzw. der Anzahl an leerstehenden Wohngebäuden überprüft und erfasst. Diesbezüglich ist festzustellen, dass im Sinne der Regionalen Leitplanung „Nordraum Wien“ für Orte mit Eigenentwicklung und somit auch für Martinsdorf vorrangig die Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern vorgesehen ist, sodass in der beiliegenden Plandarstellung auch keine Flächen für ein Nachverdichtungspotenzial planlich verortet werden.

Weiters wurden seitens der Gemeinde im Bestand insgesamt 31 Gebäude - in denen zumindest eine Wohneinheit einen Leerstand aufweist - erhoben, wobei sämtliche Gebäude im Privatbesitz sind und in der Regel auch seitens der Eigentümer keine Verkaufsbereitschaft besteht, sodass sie nicht dem aktuellen Bedarf an Wohnbaulandflächen gegengerechnet werden können.

ERFASSUNG DER ENTWICKLUNG IN DEN VERGANGENEN JAHREN

Betrachtet man die Entwicklung der letzten 10 Jahre, zeigt sich, dass in der Ortschaft Martinsdorf insgesamt 8 Wohneinheiten geschaffen werden konnten. Vorrangig handelt es sich um die erstmalige Bebauung von Wohnbaulandreserveflächen (7 Wohneinheiten). Hinsichtlich einer Nachverdichtung ist festzuhalten, dass in den vergangenen 10 Jahren im Baubestand lediglich 1 zusätzliche Wohneinheit geschaffen wurde.

3. ENTWICKLUNG UND BEWERTUNG VON STRATEGISCHEN VARIANTEN ZUR UMSETZUNG DES GEPLANTEN VORHABENS INNERHALB DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER GEMÄSS „SCOPING“ ZU UNTERSUCHENDEN EV. AUSWIRKUNGEN ODER UNVERTRÄGLICHKEITEN

Aufgrund der sich aus der Aufgabenstellung ergebenden Grundanforderungen bzw. Rahmenbedingungen (siehe Kapitel A bzw. Kapitel D.1 und D.2) sind folgende raumordnungsfachliche bzw. umweltrelevante Faktoren für die grundsätzliche Baulandeignung ausschlaggebend:

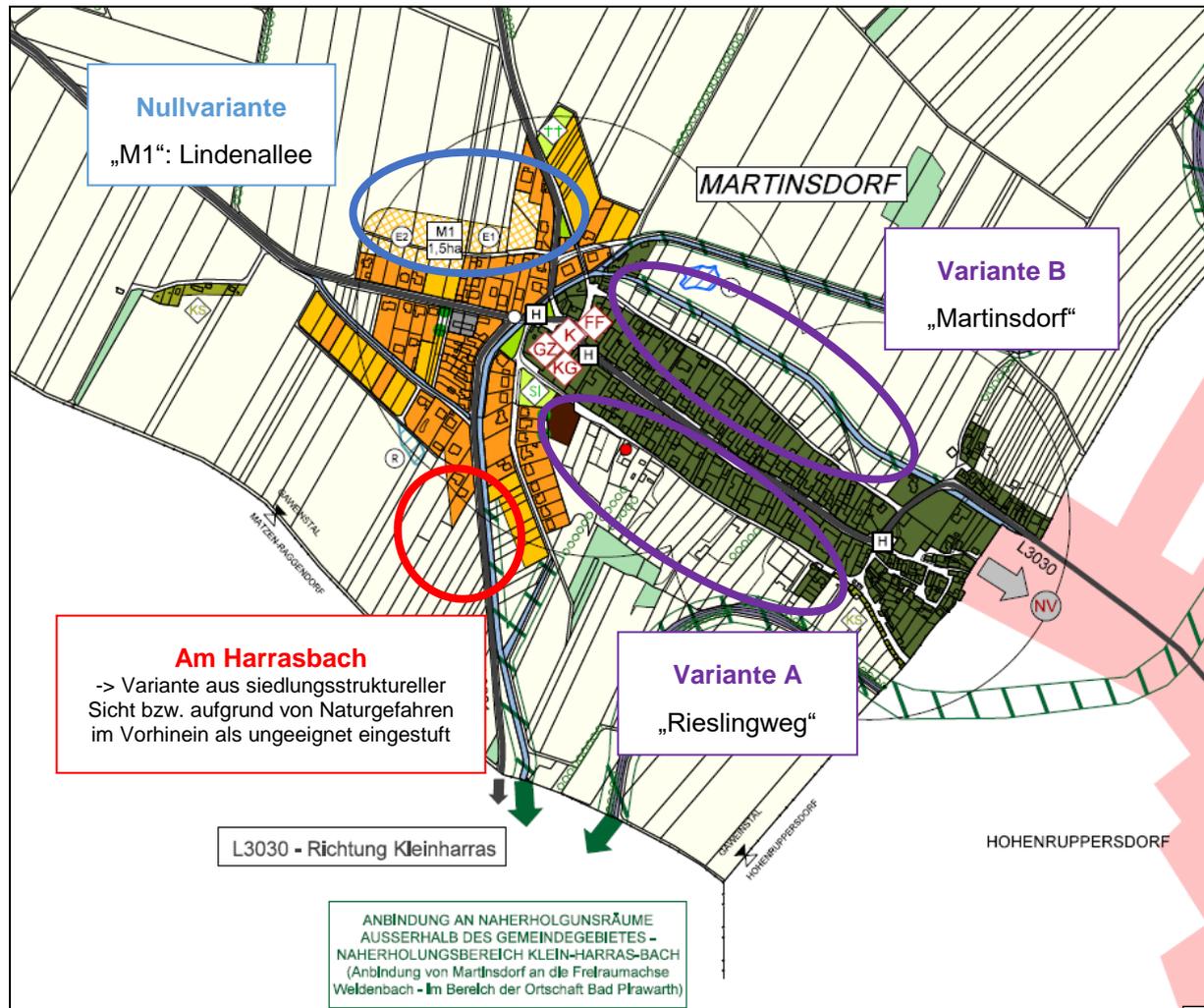
- Räumliche Konzentration der Siedlungsentwicklung durch Lage im - bzw. im unmittelbaren Anschluss an den - kompakten Siedlungskörper der Ortschaft Martinsdorf
- Berücksichtigung einer möglichst hohen Wohnqualität (u.a. Vermeidung von Nutzungskonflikten)
- Topographisch günstige Lage
- Wirtschaftliche Erschließbarkeit
- Keine einschränkenden Festlegungen aufgrund überörtlicher Planungsfestlegungen (RegRop bzw. RegRop „neu, SekRop Windkraft, etc. – vgl. Kapitel C.1).
- Keine nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- Keine Standortgefahren
- Geringe Infrastrukturkosten
- Ordnungsgemäße Wasserversorgung bzw. Abwasserentsorgung vorhanden oder mit geringem Aufwand herstellbar

Aufgrund dieser Eignungsfaktoren kommen für eine potentielle Siedlungserweiterung nur Gebiete innerhalb des oder in enger Verzahnung mit dem bestehenden Siedlungskörper der Ortschaft Martinsdorf in Frage, wobei die in der nachfolgenden Lageübersicht dargestellten, grundsätzlich denkbaren **Planungsvarianten „A“ und „B“** innerhalb des „Untersuchungsgebiets“ (siehe violett umrandete Bereiche in der nachfolgenden Abbildung) den derzeitigen Festlegungen des rechtskräftigen Örtlichen Entwicklungskonzeptes (Eignungsfläche für Siedlungserweiterungen „M1“ = „Nullvariante“ - blaue Umrandung) in tabellarischer Form gegenübergestellt, analysiert und abschließend bewertet werden.

Anmerkung: Die Flächen am südwestlichen Siedlungsrand von Martinsdorf (siehe rot umrandeter Bereich) wurden bereits im Zuge der Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes im Jahr 2014 in einem Umweltbericht auf ihre Eignung als Siedlungserweiterungsgebiet geprüft, wobei im Gutachten des Amtssachverständigen der Abteilung RU7 insofern Bedenken geäußert wurden, als die Festlegung als „Eignungsfläche für Siedlungserweiterungen“ aufgrund der damit in Verbindung stehenden einseitigen

Ausuferung der Ortschaft entlang der „L3031“ aus fachlicher Sicht unverständlich und nicht nachvollziehbar wäre. Bei der nunmehr erfolgten Auswahl potentieller Planungsvarianten wird der Bereich „Am Harrasbach“ somit nicht weiter berücksichtigt, wobei zusätzlich noch anzuführen ist, dass diese Flächen auch innerhalb des Hochwasserbereiches (HORA) liegen.

Abbildung: Untersuchungsgebiet auf einem Ausschnitt aus dem „Örtlichen Entwicklungskonzept“ mit Darstellung der zuvor angeführten Standortvarianten



Im Zuge der folgenden „Variantenbewertung“ sollen die bei der Abgrenzung des Untersuchungsrahmens („Scoping“) zu untersuchenden raumrelevanten Aspekte im Hinblick auf „Umweltauswirkungen“ ausführlich behandelt werden.

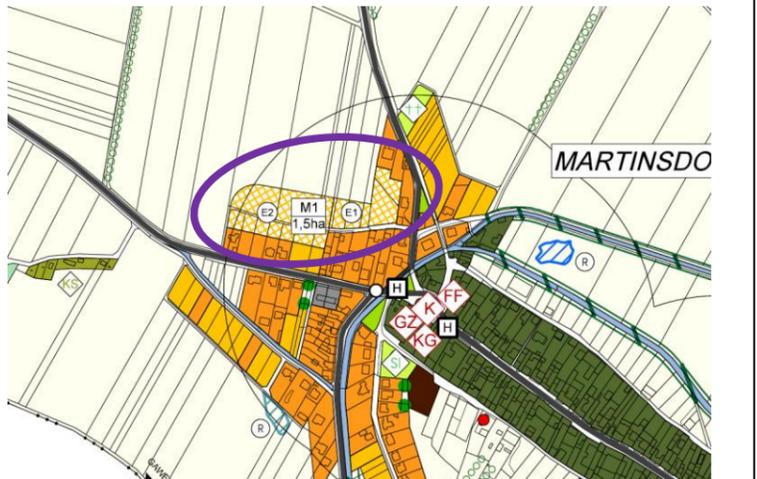
„ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSRAHMENS“ IM SINNE DES §24(2) DES NÖ-RAUMORDNUNGSGESETZES 2014 IDGF.

Auswirkungen oder Unverträglichkeiten werden untersucht hinsichtlich...	Rechtlich relevante Schutzvorgaben	Untersuchungsinhalt	Untersuchungsmethode
Lage, Siedlungsstruktur, Bodenverbrauch Planungskonflikte Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen Orts- und Landschaftsbild Artenschutz	NÖ Raumordnungsgesetz 2014 - insbesondere § 14(2) <ul style="list-style-type: none"> • Vorrang der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung • Entwicklung von Strategien für eine möglichst effiziente Nutzung der Infrastruktur • Vermeidung von wechselseitigen Störungen • Besondere Priorität für land- und forstwirtschaftlich wertvolle Flächen • Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie den berücksichtigen • Abschätzung der Auswirkungen auf den Artenschutz 	Mögliche siedlungsstrukturelle Auswirkungen der geplanten Abänderungen unter Berücksichtigung eines sparsamen Bodenverbrauchs sowie der Lage im Siedlungsraum, der Sicherung hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen des Orts- und Landschaftsbildes sowie rechtlich relevanter Schutzvorgaben (z.B. Artenschutz)	Siedlungsstrukturelle Analyse und Bewertung der Ortschaft Martinsdorf im Hinblick auf die grundsätzliche Baulandeignung unter besonderer Berücksichtigung der Planungsrichtlinien anhand aller relevanten Baulandeignungsfaktoren (Naturgefahren, Siedlungsstruktur, Verkehrserschließung, Konfliktpotential / Störbereiche, technische Infrastruktur, Orts- und Landschaftsbild, Artenschutz..)

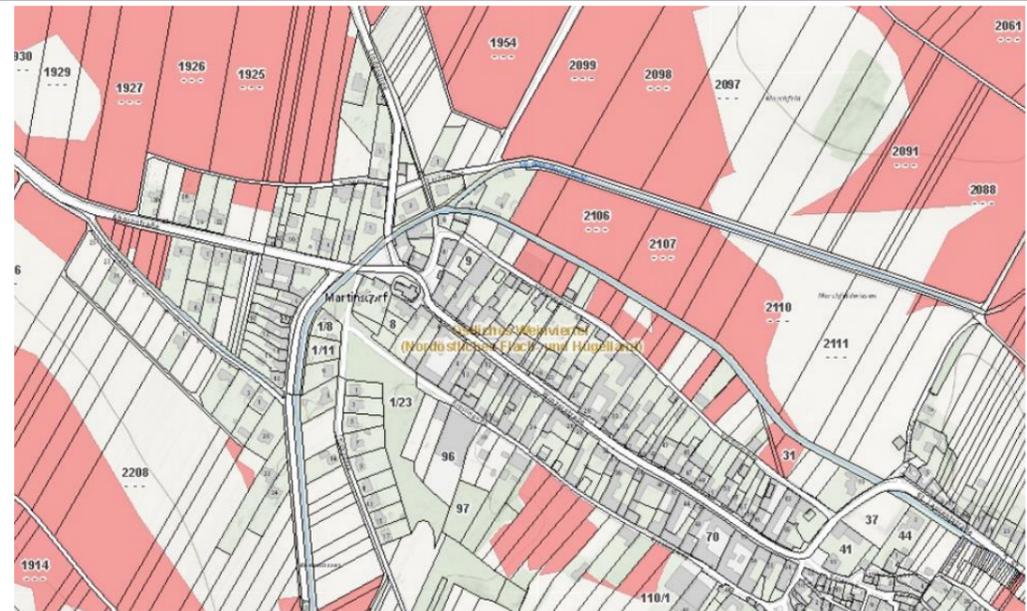
Wie erwähnt, ergeben sich durch die zuvor angeführten Rahmenbedingungen zwei potentielle Bereiche für die Festlegung von „Eignungsflächen für Siedlungserweiterungen“ innerhalb der Ortschaft Martinsdorf. Diese beiden potentiellen Erweiterungsbereiche für eine zukünftige Siedlungs- und Wohnbaulandentwicklung in der KG. Martinsdorf werden im Folgenden einer eingehenden Analyse unterzogen und auch der „Nullvariante“ (Beibehaltung der Eignungsfläche „M1“) gegenübergestellt.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit wird in der nachfolgenden Tabelle eine Bewertung der Eignung bezüglich der einzelnen Standortkriterien mit folgender Farbskala durchgeführt:

- „grün“: sehr gute bis gute Eignung
- „gelb“: mittlere Eignung
- „rot“: schlechte oder keine Eignung

VARIANTENANALYSE	VARIANTE „A“ Siedlungsentwicklung im südlichen Ortsbereich von Martinsdorf (Rieslingweg)	VARIANTE „B“ Siedlungsentwicklung im nördlichen Ortsbereich von Martinsdorf (Martinsdorf)	NULLVARIANTE Siedlungsentwicklung gemäß den Festlegungen des rechtskräftigen Örtlichen Entwicklungskonzeptes („M1“ – Lindenallee)
<p>Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Örtlichen Entwicklungskonzeptes mit skizzierter Lage der jeweiligen Standortvariante „A“ und „B“ (violett umrandet)</p>			
<p>Siedlungsstrukturelle Lage im Hinblick auf die Umsetzung des gegenständlichen Vorhabens</p>	<p>Lage im Anschluss an gewidmete Wohnbauflächen entlang des „Rieslingweges“. Nordwestlich angrenzend besteht die Widmung „Bauland-Sondergebiet“ mit dem Zusatz „Freiwillige Feuerwehr“. Im Bereich der Standortvariante befindet sich ein „Gebäude im Grünland“ und teilweise bestehen Bauwerke mit landwirtschaftlicher Nutzung.</p> <p>Aufgrund der zentralen Lage sowie der bestehenden Widmungs- und Nutzungssituation im Umgebungsbereich würde ein geschlossener Siedlungsbereich entstehen, der aus siedlungsstruktureller Sicht positiv zu bewerten ist.</p>	<p>Lage im Anschluss an gewidmete Wohnbauflächen entlang der Ortsstraße „Martinsdorf“. Im Norden wird die Standortvariante durch den „Klein-Harras-Bach“ begrenzt. Des Weiteren befinden sich im Bereich der Standortvariante landwirtschaftlich genutzte Bauwerke.</p> <p>Aufgrund der zentralen Lage sowie der bestehenden Widmungs- und Nutzungssituation im Umgebungsbereich würde ein geschlossener, kompakter Siedlungsbereich entstehen, der aus siedlungsstruktureller Sicht positiv zu bewerten ist.</p>	<p>Das Siedlungserweiterungsgebiet M1, im Ausmaß von ca. 1,5 ha, liegt im nordwestlichen Ortsbereich von Martinsdorf (nördlich der „L3030“ bzw. westlich der „L3031“) im Bereich der „Lindenallee im unmittelbaren Anschluss an gewidmete Wohnbauflächen im Nahbereich zum Ortszentrum von Martinsdorf und ist aus siedlungsstruktureller Sicht positiv zu bewerten ist.</p> <p>Umsetzung des gegenständlichen Vorhabens über die Eignungsfläche „M1“ – insbesondere aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit – derzeit nicht möglich.</p> <p>Zusätzliche Erweiterungsflächen sind bei der „Nullvariante“ nicht vorgesehen.</p>
<p>Innenentwicklung vor Außenentwicklung</p>	<p>Alle drei Standortvarianten liegen im zentralen Siedlungsverband von Martinsdorf unweit des zentralen Ortsbereiches. Es handelt sich um Erweiterungen im unmittelbaren Anschluss an bestehende Strukturen, wodurch auch im Falle einer Umsetzung der jeweiligen Standortvariante ein geschlossener Siedlungskörper gewährleistet wäre.</p> <p>Aufgrund der Zentralität der drei untersuchten Flächen wird eine „Innenentwicklung“ bei allen drei Varianten ermöglicht.</p>		
<p>Nutzungskonflikte / sonstige Beeinträchtigungen der Wohnqualität</p>	<p>Im Nahbereich befindet sich überwiegend bebautes Wohnbauland (Widmung „Bauland-Agrargebiet (BA)“) und in westlichen Anschluss befindet sich die Widmung „Bauland-Sondergebiet“.</p> <p>Derzeit werden die Flächen zum überwiegenden Teil landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Variantenstandortes befinden sich zum Teil landwirtschaftlich genutzte Gebäude, bzw. gibt es auch bereits eine Wohnnutzung (Widmung „Erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb)“), welche bei einer möglichen Siedlungsentwicklung in diesem Bereich in die Wohnbaulandwidmung miteingeschlossen werden könnte.</p> <p>Durch eine mögliche Wohnbaulandnutzung abseits von Emissionsquellen, wie Betriebsgebiete oder Verkehrsbänder mit überregionaler Bedeutung, sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten.</p>	<p>Betreffende Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, wobei die südlich angrenzenden Flächen entlang der Ortsstraße bereits als „Bauland-Agrargebiet (BA)“ gewidmet sind.</p> <p>Innerhalb des Variantenstandortes befinden sich einige landwirtschaftlich genutzte Bauwerke. Gebäude für Wohnzwecke sind im Untersuchungsbereich jedoch keine vorzufinden.</p> <p>Durch eine mögliche Wohnbaulandnutzung, abseits von Emissionsquellen, wie Betriebsgebiete oder Verkehrsbänder mit überregionaler Bedeutung, sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten.</p>	<p>Die Beibehaltung der derzeitigen Nutzungs- und Widmungssituation führt zu keinen Konflikten oder Beeinträchtigungen.</p>

VARIANTENANALYSE		VARIANTE „A“ Siedlungsentwicklung im südlichen Ortsbereich von Martinsdorf (Rieslingweg)	VARIANTE „B“ Siedlungsentwicklung im nördlichen Ortsbereich von Martinsdorf (Martinsdorf)	NULLVARIANTE Siedlungsentwicklung gemäß den Festlegungen des rechtskräftigen Örtlichen Entwicklungskonzeptes („M1“ – Lindenallee)	
Verkehr	Anbindung an das bestehende Straßennetz	Die Netzauslastung der Hauptverkehrswege („L3030“ und „L3031“) in der Ortschaft Martinsdorf liegt bei unter 25% (grün) der Auslastung und ist somit als sehr gering einzustufen . Es sind somit ausreichend Kapazitäten im Falle der Umsetzung der jeweiligen Standortvarianten gegeben.			
	Fußläufige Erreichbarkeit des Zentrums	Fußläufige Erreichbarkeit zwischen 300 und 600 m	Fußläufige Erreichbarkeit zwischen 100 und 500 m .	Fußläufige Erreichbarkeit zwischen 200 und 400 m .	
	Erreichbarkeit von öffentlichen Verkehrsmitteln	Die Ortschaft Martinsdorf weist insgesamt 4 Bushaltestellen (Martinsdorf Kirche (Lindenallee), Martinsdorf Kirche (Ahornstraße), Martinsdorf Kirche (Winzerstraße), Martinsdorf Winzerstraße) auf, wobei sich 3 Bushaltestellen direkt bei der Kirche befinden. Insgesamt ist die Ortschaft Martinsdorf an 3 Regionalbuslinien (Regionalbus 505, 534, 571, Abfrage: vor.at von 19.01.2024) angebunden. Anmerkung: Gemäß vorliegendem Datenbestand aus dem Jahr 2017 liegt der Ortsbereich Martinsdorf außerhalb von ÖPNV Güteklassen.			
Technische Infrastruktur	Wasser	Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Wasserversorgungsanlage des Gemeindeverbandes Gaweinstal – Bad Pirawarth., die das Ortswasserleitungsnetz versorgt. Aufgrund der Lage im unmittelbaren Anschluss an bestehende Siedlungsbereiche kann daher auch die zusätzliche Versorgung mit Trinkwasser bei allen Standortvarianten gewährleistet werden.			
	Kanal	Die kommunale Abwasserentsorgung (Kanal) ist bei allen Standorten über die naheliegenden Erschließungsstraßen gegeben, wobei nach Auskunft der Gemeinde die Kapazitäten (GAV Kleinharrasbach) ausreichend sind.			
Natürliche Baulandeignung		Die Standortvarianten sind zur Gänze frei von Überflutungsgebieten, Geogenen Gefahrenhinweisen, Verdachtsflächen oder Altlasten. Ebenfalls gibt es keine Hinweise auf ein Bodendenkmal. Aufgrund der Topographie (Anmerkung: Es bestehen vorwiegend ebene Geländebeziehungen) sind ebenfalls keine Einschränkungen hinsichtlich einer Baulandeignung festzustellen . Anmerkung zu Geogenen Gefahrenhinweisen: Die Variante „A“ liegt teilweise im Nahbereich (innerhalb 125m-Radius) zu gelben Gefahrenhinweisen zu „Rutschprozessen“, wobei eine ev. Gefährdung jedoch aufgrund der Topographie nicht zu erwarten sind und daher auch eine Vorbegutachtung durch den Geologischen Dienst nicht erforderlich ist.			
Bodenwertigkeiten		Quelle: eBOD-Bodenkarte (https://bodenkarte.at); Abfrage vom 09.03.2024 Quelle: BEAT, Stand Juli 2018, Abfrage NÖ-Atlas vom 09.03.2024 Gemäß Ebod-Bodenkarte weisen sämtliche Flächen im unmittelbaren Anschluss an den Siedlungskörper der Ortschaft Martinsdorf eine „hochwertige“ Bodengüte auf. Bei Abfrage der wertvollen landwirtschaftlichen Produktionsflächen (BEAT) im NÖ-Atlas ist festzustellen, dass bei den Varianten „A“ und „B“ weitaus weniger Flächen als „hochwertig“ eingestuft werden, wobei die bestehenden Bebauungsstrukturen grundsätzlich davon ausgenommen wurden. Wie bereits in Kapitel C angeführt, sind gemäß Entwurf zur Überarbeitung des Regionalen Raumordnungsprogrammes“ (Stand: Herbst 2023) keine „Agrarischen Schwerpunkträume“ (Anmerkung: vormals „landwirtschaftliche Vorrangzone“), vorgesehen.			

VARIANTENANALYSE	VARIANTE „A“ Siedlungsentwicklung im südlichen Ortsbereich von Martinsdorf (Rieslingweg)	VARIANTE „B“ Siedlungsentwicklung im nördlichen Ortsbereich von Martinsdorf (Martinsdorf)	NULLVARIANTE Siedlungsentwicklung gemäß den Festlegungen des rechtskräftigen Örtlichen Entwicklungskonzeptes („M1“ – Lindenallee)
	 <p>Abbildung: Bodenwertigkeiten gemäß Ebod-Bodenkarte</p>	 <p>Abbildung: Wertvolle landwirtschaftlichen Produktionsflächen (BEAT) gemäß NÖ-Atlas</p>	
Auswirkungen auf bestehende Landschaftselemente oder schützenswerte Naturbereiche	<p><i>Keine</i> - Die einzelnen Standortvarianten sind weder von Natura2000-Festlegungen, noch von sonstigen naturschutzrechtlichen Bestimmungen des Landes NÖ betroffen. Auch im Hinblick auf geschützte Pflanzen- und Tierarten gemäß NÖ Artenschutzverordnung (LGBl. 5500/2-0) ist festzustellen, dass bei den einerseits landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. zum Teil auch schon bebauten Bereichen keine naturräumlich bzw. ökologisch wertvollen Strukturen vorzufinden sind. Gemäß Regionalen Raumordnungsprogramm (RegROP Wien Umland Nord) sind bei allen Varianten keine „erhaltenswerter Landschaftsteile“ bzw. keine „regionalen Grünzonen“ festgelegt.</p>		
Auswirkungen auf das Orts-/Landschaftsbild	<p>Aufgrund der Lage der Standortvarianten im Ortsverband im unmittelbaren Anschluss an gewidmete und zum überwiegenden Teil bereits bebaute Wohnbaulandflächen sind bei sämtlichen Erweiterungsflächen – unter Berücksichtigung der jeweils angrenzenden bestehenden Bebauungsstrukturen - keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.</p>		
Flächenausmaß	rd. 1,1 ha Nettobaulandfläche, wobei kurzfristig lediglich eine auf den Bedarf abgestimmte Neuwidmung von Wohnbauland erfolgen sollte	rd. 2,4 ha Nettobaulandfläche, wobei kurzfristig lediglich eine auf den Bedarf abgestimmte Neuwidmung von Wohnbauland erfolgen sollte	rd. 1,5ha Nettobaulandfläche, wobei kurzfristig lediglich eine auf den Bedarf abgestimmte Neuwidmung von Wohnbauland erfolgen sollte
Möglichkeit zur Rückwidmung gewidmeter Wohnbaulandreserverflächen	<p>Gemäß den Ergebnissen des Baulandmonitorings (siehe Kapitel D.2) bestünde die Möglichkeit zur Rückwidmung eine im westlichen Ortsbereich von Martinsdorf als „Bauland-Agrargebiet (BA)“ gewidmeten Fläche, da sich in diesem Bereich ein unterirdisches Rückhaltebecken befindet → Kenntlichmachung als „Retentionsbecken“ im Flächenwidmungsplan empfehlenswert.</p>		
Verfügbarkeit	Flächen sind im Privatbesitz, wobei die <i>kurzfristige Verfügbarkeit</i> in Teilbereichen für die Schaffung von Bauplätzen für die ortsansässige Bevölkerung gegeben und auch durch entsprechende Verträge <i>gesichert</i> ist.	Flächen sind in Privatbesitz, wobei die <i>kurzfristige Verfügbarkeit</i> innerhalb der Standortvariante „B“ für das gegenständliche Vorhaben <i>derzeit nicht gegeben</i> ist. → <i>kurzfristige Baulandneuwidmung für die Schaffung von Bauplätzen für die ortsansässige Bevölkerung somit derzeit nicht möglich</i>	Umsetzung des gegenständlichen Vorhabens aufgrund der <i>fehlenden Verfügbarkeit</i> derzeit nicht möglich .

VARIANTEN	ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG SÄMTLICHER ZUVOR UNTERSUCHTER VARIANTEN IM HINBLICK AUF DAS ERREICHEN DER PLANUNGSZIELE
<p>Grundsätzlich ist festzustellen, dass sämtliche Standortvarianten aufgrund der Lage im Ortsgebiet von Martinsdorf aus siedlungsstruktureller Sicht für das Erreichen der Planungsziele positiv zu bewerten sind. Es sind auch keine erheblich negativen kumulativen Auswirkungen hinsichtlich Bodenverbrauch/Versiegelung zu erwarten. Bei der Standortvariante „A“ gibt es bereits teilweise Wohnnutzung (Erhaltenswertes Gebäude im Grünland) im Untersuchungsbereich. Sowohl bei der Variante „A“ als auch bei der Variante „B“ gibt es landwirtschaftlich genutzte Hallen, die jedoch in eine Wohnbaulandwidmung (ev. als Bauland-Agrargebiet-ohne Wohnnutzung) miteingeschlossen werden könnten.</p> <p>Die natürliche Baulandeignung ist ebenfalls bei sämtlichen Standortvarianten gegeben, wobei auch die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild bzw. auf bestehende Landschaftselemente oder schützenswerte Naturbereiche lediglich als gering eingestuft werden.</p> <p>Auch die Anbindung an das bestehende Straßennetz sowie die Bereitstellung der technischen Infrastruktur (Kanal und Wasser) ist über die Erschließungsstraßen bereits gegeben bzw. mit einem geringen finanziellen Mehraufwand herstellbar.</p> <p>Hinsichtlich der Themen Verfügbarkeit gibt es bei den zuvor untersuchten Varianten jedoch unterschiedliche Bewertungsergebnisse, die nachfolgend angeführt werden:</p>	
VARIANTE „A“ Siedlungsentwicklung im südlichen Ortsbereich von Martinsdorf	<p>Die kurzfristige Verfügbarkeit der in Privatbesitz befindlichen Flächen im Bereich der Standortvariante „A“ ist zumindest in Teilbereichen gegeben, sodass der Bedarf an Bauplätzen für den örtlichen Bedarf innerhalb der Ortschaft Martinsdorf umgesetzt werden könnte. Im Falle einer Baulandwidmung wäre eine rasche Bebauung durch entsprechende Baulandmobilisierungsverträge sicherzustellen.</p> <p>Die Variante „A“ - also die bedarfsgerechte Neuwidmung von kurzfristig verfügbaren Wohnbaulandflächen im Ausmaß von ca. 0,31ha sowie die Absicherung von mittel- bis langfristigen Erweiterungsflächen im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ kann daher – insbesondere auch aufgrund der gleichzeitigen Rückwidmung von Wohnbauland im Ausmaß von ca. 0,30ha - empfohlen werden</p>
VARIANTE „B“ Siedlungsentwicklung im nördlichen Ortsbereich von Martinsdorf	<p>Die kurzfristige Verfügbarkeit der in Privatbesitz befindlichen Flächen ist derzeit nicht gegeben, sodass eine unmittelbare Bereitstellung von Bauplätzen für den örtlichen Bedarf zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht umgesetzt werden könnte. Die Festlegung einer dritten „Eignungsfläche für Siedlungserweiterungen“ im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ ist daher – trotz der siedlungsstrukturell sehr guten Lage – derzeit nicht sinnvoll.</p> <p>Die Variante „B“ kann daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht empfohlen werden.</p>
NULLVARIANTE Siedlungsentwicklung gemäß den Festlegungen des rechtskräftigen Örtlichen Entwicklungskonzeptes	<p>Wie bereits im Zuge der im Jahr 2015 abgeschlossenen Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes im „Umweltbericht“ festgestellt, weist die im rechtskräftig verordneten „Örtlichen Entwicklungskonzept“ im Nordwesten der Ortschaft Martinsdorf festgelegte Eignungsfläche für Siedlungserweiterungen „M1“ (= Nullvariante“) aufgrund der siedlungsstrukturell günstigen Lage nach wie vor eine sehr gute Eignung für eine zukünftige Siedlungsentwicklung auf.</p> <p>Eine Streichung dieser Eignungsfläche für Siedlungserweiterungen „M1“ aus dem „Örtlichen Entwicklungskonzept“ erscheint aus raumordnungsfachlicher Sicht daher nicht sinnvoll. Diesbezüglich wird nochmals darauf hingewiesen, dass in allen weiteren dezentralen Ortschaften des Gemeindegebietes ebenfalls mehr als eine Eignungsfläche für Siedlungserweiterungen festgelegt sind.</p>

3.1 UNTERSUCHUNG DER IM RAHMEN DES „UMWELTBERICHTES“ EMPFOHLENEN STANDORTVARIANTE „A“ HINSICHTLICH DES SCHUTZGUTES „BODEN“

Flächenausmaß/Bodenverbrauch und -versiegelung:

Im Hinblick auf den gemäß den diesbezüglichen Bestimmungen des NÖ-ROG erforderlichen, sparsamen Verbrauch der Ressource „Boden“ im Zusammenhang mit der ausgewählten Variante ist anzuführen, dass im Rahmen der gegenständlichen Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms lediglich eine kleinflächige Neuwidmung von Wohnbauland im Ausmaß von rd. 0,31ha vorgesehen ist, die jedoch mit der gleichzeitig vorgesehenen Rückwidmung von Wohnbauland im Ausmaß von rd. 0,30ha kompensiert wird.

Tabellarische Aufstellung der Baulandkompensation

Änderungspunkte	Parz.Nr. (KG. Martinsdorf)	Rechtskräftige Widmung	Geplante Widmung	Flächenausmaß
2a	105, 107, 108	Glf	BA	3.092m ²
2b	37	BA	Glf	2.911m ²

Der überwiegende Teil der im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ vorgesehenen Eignungsfläche für Siedlungserweiterungen „M2“ im südlichen Ortsbereich (im Ausmaß von rd. 1,3ha) ist für eine mittel- bis langfristige Umsetzung vorgesehen und verbleibt innerhalb der Grünlandwidmungsarten „Glf“ bzw. „Gfrei“. Ergänzend soll angemerkt werden, dass auch die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung grundsätzlich eine hohe Intensität aufweist und eine Bebauung bzw. Versiegelung auch in dieser Widmungsart möglich wäre bzw. im westlichen Bereich auch bereits vorhanden ist (z.B. landwirtschaftliche Betriebsgebäude, Lager-, Rangier- und Manipulationsflächen).

Insgesamt wird daher hinsichtlich des Bodenverbrauchs im Bereich der empfohlenen Standortvariante „A“ von keinen voraussichtlich erheblichen negativen Auswirkungen ausgegangen.

3.2 UNTERSUCHUNG DER IM RAHMEN DES „UMWELTBERICHTES“ EMPFOHLENEN STANDORTVARIANTE „A“ HINSICHTLICH „ARTENSCHUTZ“

Im Zuge der „SUP“-Vorprüfung im September 2023 wurde seitens der Gemeinde bzw. des Planverfassers davon ausgegangen, dass eine Beeinträchtigung relevanter Schutzgüter durch die vorgesehene Planungsabsicht des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ aufgrund der bestehenden Nutzungen bzw. Bewirtschaftungsformen innerhalb des eingegrenzten Untersuchungsgebietes (Siedlungsbereich der Ortschaft Martinsdorf) eher unwahrscheinlich ist.

Hinsichtlich der nunmehr vorgesehenen Umsetzung der im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ vorgesehenen Standortvariante „A“ im Flächenwidmungsplan (Neuwidmung von „Bauland-Agrargebiet (BA)“ im Bereich der Parz.Nrn. 105, 107, 108 (KG. Martinsdorf) bzw. der Ausweisung von „Grünland-Freihaltefläche (Gfrei)“ sowie „Grünland-Grüngürtel (Ggü)“ im südlichen Ortsbereich von Martinsdorf) ist im Hinblick auf geschützte Pflanzen- und Tierarten gem. NÖ Artenschutzverordnung (LGBl. 5500/2 idgF.) Folgendes festzustellen:

Wie aus der umseitigen Luftbildaufnahme ersichtlich ist, wird der Änderungsbereich im Norden durch eine asphaltierte Straße bzw. gewidmete Wohnbauflächen begrenzt. Auch in Richtung Westen und Osten sind bereits Bebauungsstrukturen vorzufinden. Die Flächen werden derzeit zum überwiegenden Teil landwirtschaftlich genutzt, naturnahe Strukturen sind nicht vorzufinden.

Abbildung: maßstabloser Ausschnitt aus dem Änderungsentwurf zum Flächenwidmungsplan im Bereich der geplanten Abänderungen mit Luftbild aus dem Jahr 2021



Aufgrund der bestehenden Nutzung und der Bewirtschaftungsform sind in den betreffenden Bereichen (Änderungspunkt 2a) keine ökologisch bzw. naturräumlich besonders wertvollen Grünstrukturen vorhanden, sodass auch kein besonderer Stellenwert für Schutzobjekte gemäß NÖ-Artenschutzverordnung abgeleitet werden kann und demnach im Zusammenhang mit den geplanten Widmungsänderungen kein Widerspruch zur NÖ-Artenschutzverordnung besteht.

3.2 UNTERSUCHUNG DER IM RAHMEN DES „UMWELTBERICHTES“ EMPFOHLENEN STANDORTVARIANTE „A“ HINSICHTLICH ALLER WEITEREN SCHUTZGÜTER

Alle weiteren gemäß Abgrenzung des Untersuchungsrahmens („Scoping“) zu untersuchenden raumrelevanten Aspekte für die empfohlene Standortvariante „A“ (**Lage, Siedlungsstruktur, Planungskonflikte, Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen, Orts- und Landschaftsbild**) wurden bereits in der tabellarischen Auflistung (siehe Variantenbewertung) im Hinblick auf ihre „Umweltauswirkungen“ ausführlich behandelt.

4. ÄNDERUNG DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES IM SINNE DER AUSGEWÄHLTEN VARIANTE

FESTLEGUNGEN IM „ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPT“

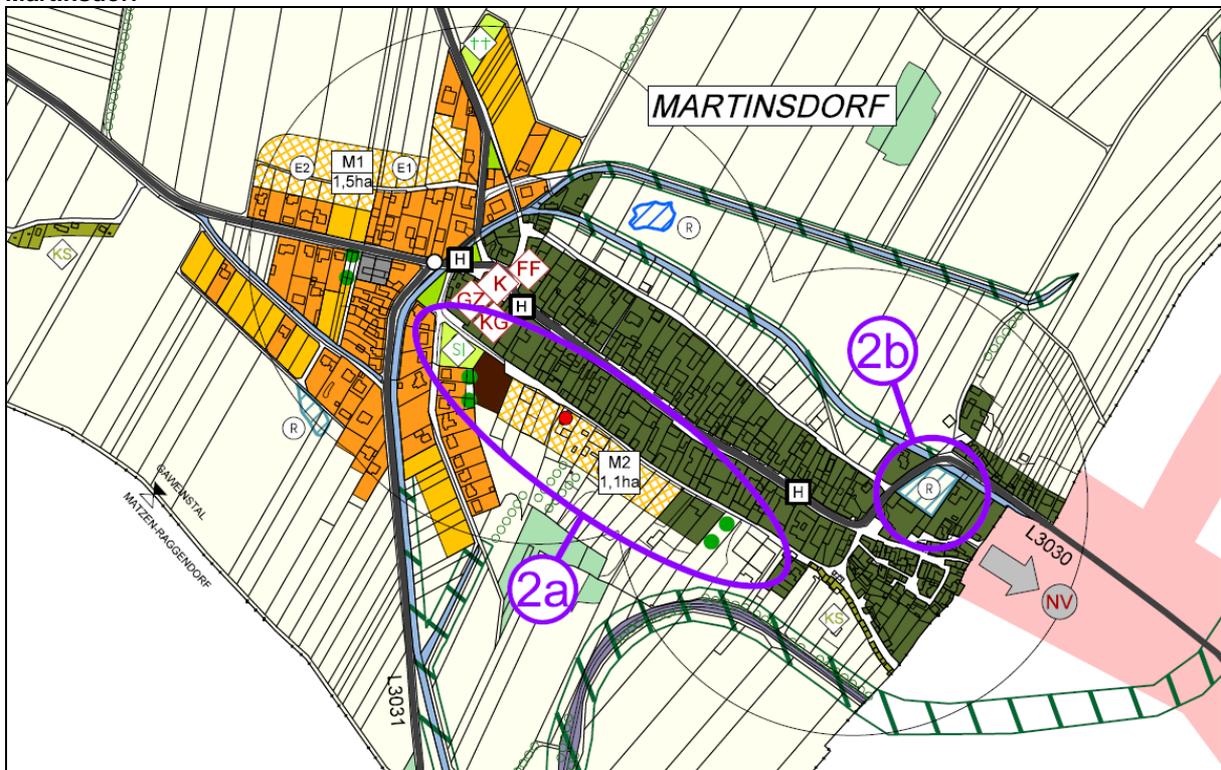
Änderungspunkt 2a

Entsprechend der Bewertung und Beurteilung der empfohlenen Variante „A“ wird im Entwurf zum „Örtlichen Entwicklungskonzept (OEK)“ neben der bereits festgelegten Eignungsfläche für Siedlungserweiterungen („M1“) im Nordwesten von Martinsdorf eine weitere „Eignungsfläche („M2“) südwestlich des zentralen Ortsbereiches festgelegt, wobei die kurzfristig verfügbaren Flächen im östlichen Bereich bereits der Wohnbaulandwidmung entsprechend „flächig grün“ dargestellt werden (siehe Änderungspunkt 2a in der nachfolgenden Abbildung).

Änderungspunkt 2b

Gleichzeitig soll die für eine Rückwidmung von „Bauland“ in „Grünland“ vorgesehene Fläche im östlichen Ortsbereich von Martinsdorf auch im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ entsprechend adaptiert und der Funktion entsprechend als bestehende Hochwasserschutzmaßnahme räumlich verortet werden (siehe Änderungspunkt 2b in der nachfolgenden Abbildung)

Abbildung: maßstabsloser Ausschnitt aus dem Entwurf zur Änderung des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ mit Darstellung der verfügbaren Wohngebietsfläche („M2“) in der Ortschaft Martinsdorf



Die wesentlichen siedlungs-, verkehrs- und infrastrukturellen bzw. naturräumlichen Aspekte zum geplanten Änderungspunkt 2a wurden bereits in der tabellarischen Auflistung in Kapitel D.3 des gegenständlichen Erläuterungs- und Umweltberichtes untersucht und werden nachfolgend nicht mehr angeführt, wobei ergänzend dazu noch zu nachfolgenden Themenfeldern Aussagen getroffen werden:

Nutzungs- und Bebauungsstrukturen

Wie bereits im Kapitel D.3. angeführt, soll in einem ersten Schritt lediglich eine Fläche im östlichen Änderungsbereich im Ausmaß von rd. 0,31ha als Wohnbauland ausgewiesen werden. Die gegenständlichen Parzellen (Parz.Nrn.: 105, 107, 108 - KG. Martinsdorf) liegen im landwirtschaftlich strukturierten Ortsbereich von Martinsdorf und sollen daher der Widmungssituation im Umgebungsbereich als „Bauland-Agrargebiet (BA)“ ausgewiesen werden. In Richtung Osten soll durch die Ausweisung eines „Grünland-Grüngürtels (Ggü)“ mit der Funktionsfestlegung „Siedlungsgliederung“ eine räumliche Abschirmung zu einer östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Halle erreicht werden.

Die noch unbebauten Flächen im westlichen Anschluss an die geplante „BA“-Fläche sollen durch die Widmung „Grünland-Freihaltefläche (Gfrei)“ (Parz.Nrn. 102, 103, 104, 105/1, 105/2 KG. Martinsdorf) auch langfristig für eine zukünftige Wohnbebauung gesichert werden. Bei den zum überwiegenden Teil bereits landwirtschaftlich genutzten Gebäuden im westlichen Änderungsbereich soll die derzeit rechtskräftige „Glf“-Widmung beibehalten werden bzw. könnte bei einer zukünftigen Baulandwidmung in diesem Bereich auch das „Erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb)“ in eine Baulandwidmung miteingeschlossen werden.

Verkehrsanbindung

Die Erschließung des geplanten Erweiterungsbereiches erfolgt über die bestehende Erschließungsstraße im Norden, wobei die Querschnittsbreite des bereits als „öffentliche Verkehrsfläche (Vö)“ gewidmeten „Rieslingweges“ auf mindestens 8,5m erhöht werden soll, wodurch eine wesentliche Verbesserung der Erschließungsqualität bestehender, sowie zukünftiger Wohnbaulandflächen im südlichen Ortsbereich von Martinsdorf erreicht werden kann. Dadurch werden im Zuge des gegenständlichen Änderungsverfahrens auch geringfügige Verschiebungen der Widmungsgrenzen zw. Bauland-, Grünland- und Verkehrsflächenfestlegungen vorgenommen bzw. wird die Baulandwidmungsgrenze im hinteren Bereich der „BS-5“-Fläche an die im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ festgelegte „Eignungsfläche für Siedlungserweiterungen“ angepasst.

Der geplante Änderungspunkt 2b befindet sich südöstlich entlang der „L3030“ und umfasst die Rückwidmung von „Bauland-Agrargebiet (BA)“ in „Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)“ im Ausmaß von rd. 0,3ha im Bereich der Parzelle 37 (KG. Martinsdorf). Unterirdisch besteht auf diesem Grundstück ein Retentionsbecken, welches vom

Gemeindeabwasserverband Kleinharrasbach im Jahr 2015 fertiggestellt wurde. Aufgrund der bestehenden Nutzung soll dieser Bereich in eine Grünlandwidmung rückgewidmet und gleichzeitig im Flächenwidmungsplan als „Retentionsbecken“ kenntlichgemacht werden.

5. MONITORING UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Monitoring

Als „Monitoring-Maßnahme“ im Sinne des §4(6)10 NÖ-ROG 2014 ist einerseits die Sicherstellung der Verfügbarkeit der neu vorgesehenen Wohnbaulandflächen zu sehen, die durch entsprechende Baulandmobilisierungsverträge gesichert ist.

Für die noch unbebauten Flächen im westlichen Änderungsbereich sind derzeit keine unmittelbaren Wohnbaulandneuwidmungen vorgesehen. Im Sinne einer vorausschauenden Bodenpolitik soll dieser Bereich im Flächenwidmungsplan jedoch durch die „Gfrei“-Widmung langfristig abgesichert werden um eine bedarfsgerechte, zukünftige Siedlungsentwicklung ermöglichen zu können.

Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahme ist die Rückwidmung einer Wohnbaulandfläche (siehe Änderungspunkt 2a) im Ausmaß von ca. 0,3 ha im östlichen Ortsbereich von Martinsdorf anzuführen.

6. ZUSAMMENFASSENDE EMPFEHLUNG DES ERLÄUTERUNGS- UND UMWELTBERICHTES

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der zuvor untersuchten „Standortvarianten“ innerhalb des Untersuchungsgebietes, kommt die Gemeinde sowie der Planverfasser zur Überzeugung, **dass die geplante Änderung des rechtskräftig verordneten „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ gemäß vorliegender Variante „A“ (Siedlungserweiterung „Rieslingweg“)** - u.a. hinsichtlich der siedlungsstrukturellen Situation, der direkt gegebenen Verfügbarkeit in auf den örtlichen Bedarf abgestimmten Teilbereichen, der ökonomischen Gegebenheiten, der Einbindung in das bestehende Siedlungsgefüge und in das Ortsbild, aufgrund der raumordnungsrechtlichen und sonstigen übergeordneten Rahmenbedingungen, sowie der Ergebnisse des Baulandmonitorings – die **sinnvollste Variante innerhalb des „Untersuchungsgebietes“** darstellt.

Die Untersuchungen des „Umweltberichtes“ ergeben, dass die geplante Neuwidmung von Wohnbaulandflächen im Flächenwidmungsplan - insbesondere aufgrund der **gleichzeitigen Rückwidmung von Wohnbaulandflächen** - zu keiner nachhaltig negativen Beeinträchtigung im Hinblick Bodenverbrauch führen.

Da auch keine weiteren raumordnungsfachlichen bzw. naturräumlichen Widersprüche feststellbar sind, kann **die Umsetzung im Flächenwidmungsplan gemäß vorliegendem Auflageentwurf (siehe Kapitel H.1) daher empfohlen werden, wenn die entsprechenden Monitoring- und Ausgleichsmaßnahmen erfüllt werden.**

E. BEHANDLUNG ALLER WEITEREN ABÄNDERUNGEN DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES / FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

1. NEUREGELUNG DER VERDICHTUNGSMÖGLICHKEITEN IM WOHNBAULAND IN SÄMTLICHEN ORTSCHAFTEN DES GEMEINDEGEBIETES

1.1 GRUNDLAGENFORSCHUNG: BEBAUUNGSSTRUKTUREN UND ANALYSE DES VERDICHTUNGSPOTENTIALS

Im Sinne einer besseren Steuerung zukünftiger baulicher Entwicklungen im Hauptort Gaweinstal bzw. in den vorwiegend landwirtschaftlich geprägten zentralen Ortsbereichen von Schrick, Höbersbrunn, Pellendorf, Martinsdorf und Atzelsdorf und unter Berücksichtigung des Erhalts bestehender Baustrukturen wurde als Grundlage für gegenständliches Verfahren eine „**Generalisierte Darstellung der Bebauungsstrukturen unter Berücksichtigung des Verdichtungspotentials**“ erstellt (siehe Plandarstellungen am Ende dieses Kapitels).

Die Baulandflächen im Gemeindegebiet wurden auf ihr Verdichtungspotential hin untersucht, wobei nach eingehender Analyse der örtlichen Gegebenheiten folgende Kriterien festgelegt wurden:

- | | |
|---|---|
| <p>sehr gute Erreichbarkeit der Bushaltestellen des ÖPNV</p> <p>➤ direkter Anschluss bzw. Nähe zur Landesstraße im Sinne der Lenkung des MIV</p> <p>➤ Nähe zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen (öffentliche Einrichtungen, Gastronomie, Lebensmittelhandel, sonstiger Handel, soziale Einrichtungen und Dienstleistungen)</p> | <p>KRITERIEN FÜR DIE ABGRENZUNG DES "VERDICHTUNGSBEREICHES ORTSKERN"</p> <p>- sehr gute Erreichbarkeit für ÖPNV (innerhalb des Einzugsgebietes von 300m zur nächsten Bushaltestelle)</p> <p> BUSHALTESTELLE MIT EINZUGSBEREICH 300m (Kreis)</p> <p>- sehr gute Erreichbarkeit für MIV (100m Luftlinie von der Landesstraße)</p> <p> STRASSE MIT ÜBERÖRTLICHER FUNKTION</p> <p> EINZUGSBEREICH 100m ZUR LANDESSTRASSE</p> <p>- Nähe zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen (öffentliche Einrichtung, Nahversorger des täglichen Bedarfs bzw. mit Lebensmittel, persönliche Dienstleistungen)</p> <p>WICHTIGE INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN</p> <ul style="list-style-type: none"> LEBENSMITTEL GASTRONOMIE, BEHERBERGUNG ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN WICHTIGE VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN (DIENSTLEISTUNG UND EINZELHANDEL) |
|---|---|

Nach eingehender Analyse der bestehenden Bebauungsstrukturen und der vorherrschenden Dichteverhältnisse in den jeweiligen Ortsbereichen des Gemeindegebietes sowie der Verschneidung von den zuvor angeführten Kriterien zeigte sich, dass sich die bestehenden Bebauungsstrukturen in **Baulandflächen mit Verdichtungspotential (Ortszentrum von Gaweinstal entlang der „B7“), Baulandflächen mit eingeschränktem**

Verdichtungspotential (Ortszentrum von Gaweinstal entlang der „L10“ bzw. entlang der „B7“ in der 2. Baulandtiefe, Ortszentrum von Schrick, landwirtschaftlich geprägte Ortsbereiche sämtlicher Ortschaften) und **Baulandflächen ohne Verdichtungspotential** (überwiegend Ein- bis Zweifamilienhausgebiete außerhalb der zentralen Ortsbereiche in sämtlichen Ortschaften) zusammenfassen lassen, welche sich wiederum in folgende Kategorien unterteilen lassen:

BEBAUUNGSSTRUKTUREN MIT VERDICHTUNGSPOTENTIAL

Ortskernbereich im „Bauland-Kerngebiet (BK)“

- Flächen im Ortszentrum von Gaweinstal entlang der „Landesstraße – B7“ ohne Einschränkung des Verdichtungspotentials bis zu einer Geschossflächenzahl von 1,0
- im Nahbereich zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen bzw. Beherbergung wichtiger Einrichtungen
- sehr gute MIV- sowie ÖPNV-Erreichbarkeit
- heterogene Nutzungsstruktur

Bestehende Verdichtungsgebiete im „Bauland-Kerngebiet (BK)“ bzw. „Bauland-Wohngebiet (BW)“:

- bestehende bereits verdichtete Bebauungsstrukturen in Gaweinstal („Eichenstraße“, „Erlenweg“, „Abt Hauswirth-Straße“, „Wienerstraße“) und Schrick („Wieskugelweg“, „Am Sportplatz“) mit deutlich mehr als 6 Wohneinheiten pro Grundstück (Geschoßwohnbebauung, Reihenhausbebauung, etc.)
- Nachverdichtungspotential bis zu einer Geschossflächenzahl von 1,0

BEBAUUNGSSTRUKTUREN MIT EINGESCHRÄNKTEM VERDICHTUNGSPOTENTIAL

Ortskernbereich im „Bauland-Kerngebiet (BK)“:

- Nachverdichtungspotential **bis zu 6 bzw. 12 Wohneinheiten pro Grundstück** in den zentralen Ortsbereichen von Gaweinstal und Schrick im Nahbereich zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen wobei die Abstufung der Wohneinheitenfestlegungen unter Berücksichtigung der Anbindung an Straßen mit überörtlicher Funktion erfolgt
- größere, zusammenhängende und noch unbebaute Baulandflächen an der „Wienerstraße (B9)“ im Süden von Gaweinstal
- Nachverdichtungspotential **bis zu 6 Wohneinheiten pro Grundstück** im zentralen Ortsbereich von Höbersbrunn
- gute MIV- sowie ÖPNV-Erreichbarkeit

Ortskernbereich im „Bauland-Agrargebiet (BA)“:

- Flächen im zentralen Ortsbereich Gaweinstal entlang der „Landesstraße - B7“
- Flächen in den landwirtschaftlich geprägten Ortsbereichen von Schrick, Höbersbrunn, Pellendorf, Atzelsdorf und Martinsdorf
- Nachverdichtungspotential gemäß NÖ ROG 2014 auf **bis zu 4 Wohneinheiten pro Grundstück** beschränkt
- zum überwiegenden Teil gute MIV- sowie ÖPNV-Erreichbarkeit

Ortskernbereich im „Bauland-Wohngebiet (BW)“:

- Nachverdichtungspotential **bis zu 3 Wohneinheiten pro Grundstück** im Anschluss an den zentralen Ortsbereich von Gaweinstal entlang der „Landesstraße – B7“ bzw. der „L10“ im Nahbereich zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen
- Nachverdichtungspotential **bis zu 3 Wohneinheiten pro Grundstück** im Anschluss an den landwirtschaftlich geprägten Ortsbereich von Schrick entlang der „L3069“
- Nachverdichtungspotential **bis zu 3 Wohneinheiten pro Grundstück** im Anschluss an den zentralen Ortsbereich von Höbersbrunn („Am Weidenbach“ bzw. „Vorgartenstraße“)
- Nachverdichtungspotential **bis zu 3 Wohneinheiten pro Grundstück** im zentralen Ortsbereich von Pellendorf („Hauptstraße“)
- gute MIV- sowie ÖPNV-Erreichbarkeit

Potentieller Verdichtungsbereich

- Flächen für zentrale Ortserweiterungen gemäß den Festlegungen des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ im zentralen Ortsbereich von Pellendorf („Hauptstraße“) mit eingeschränktem Verdichtungspotential
- gute MIV- sowie ÖPNV-Erreichbarkeit

BEBAUUNGSSTRUKTUREN OHNE VERDICHTUNGSPOTENTIAL

Ein- bis Zweifamilienhausbereiche im „Bauland-Wohngebiet (BW)“

- Beschränkung auf **2 Wohneinheiten pro Grundstück** in sämtlichen Ortschaften des Gemeindegebietes
- Bereiche außerhalb der zentralen Ortsbereiche mit „lockerer Bebauung“, überwiegend Ein- bis Zweifamilienhausbebauung
- überwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauung
- inklusive innenliegender oder unmittelbar anschließender Baulandreserveflächen (zum überwiegenden Teil vom Flächenausmaß den bebauten Bereichen untergeordnet)

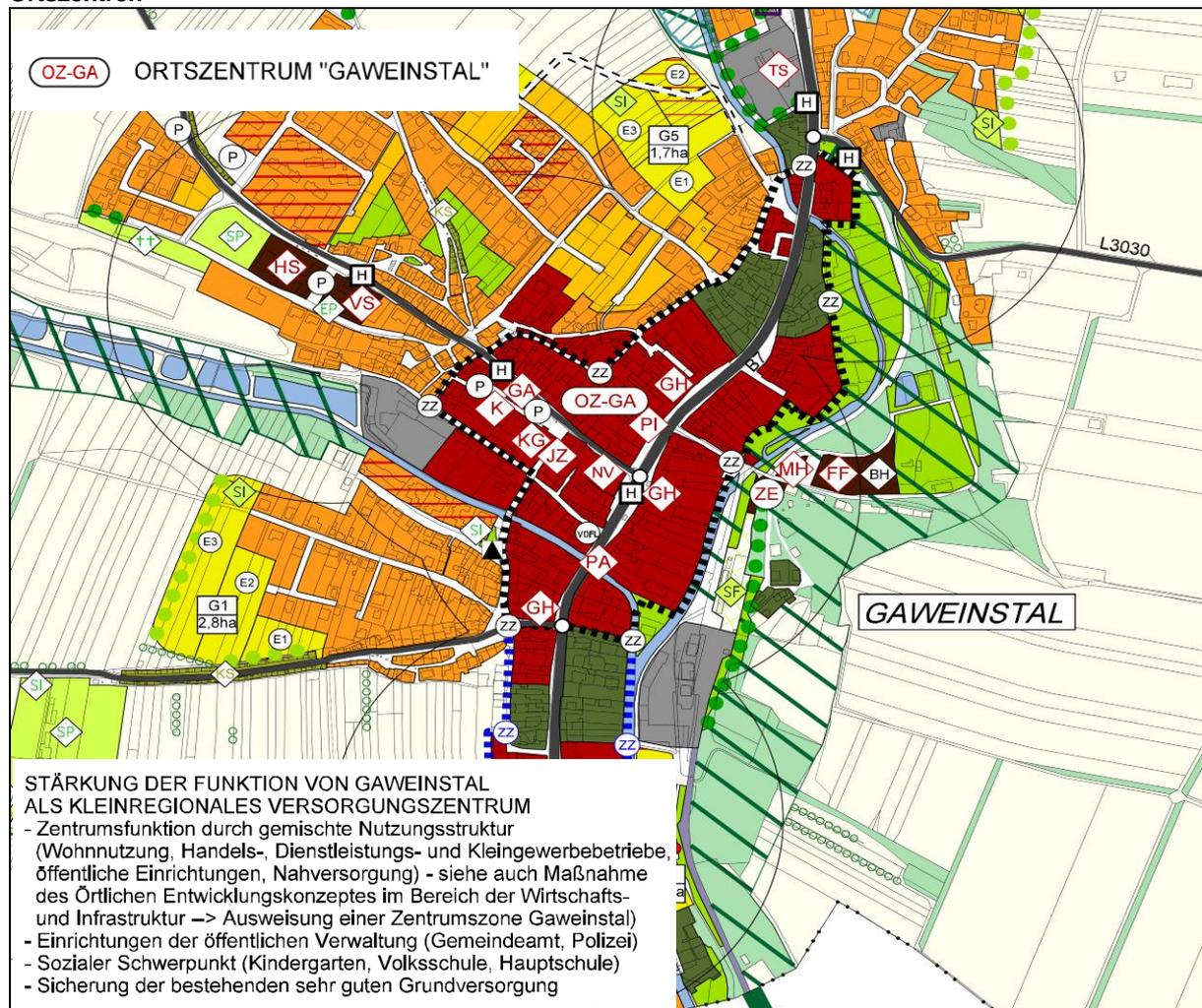
Sonstige Baulandflächen

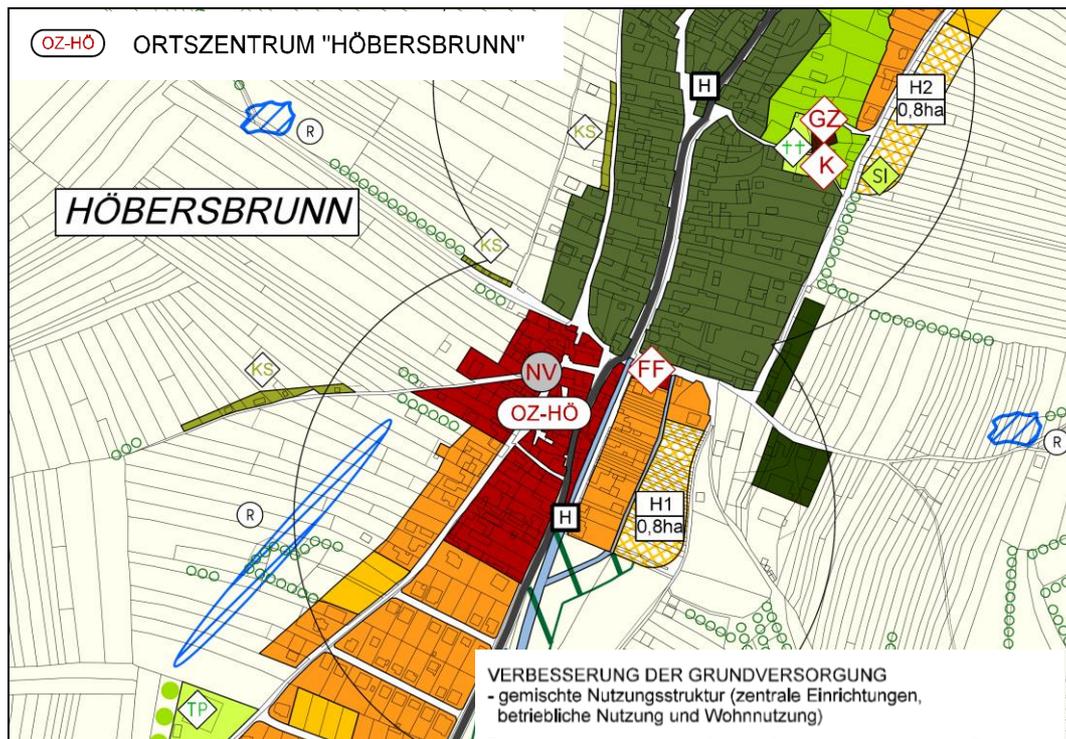
- Bereiche in der Widmung „Bauland-Sondergebiet (BS)“, „Bauland-Betriebsgebiet (BB)“ sowie „Bauland-Agrargebiet (BA)“ außerhalb der Ortskerne

Die **Ergebnisse dieser Grundlagenerhebung und -analyse** decken sich im Wesentlichen mit den Festlegungen des rechtskräftigen „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ (PZ: GATL – ÖEK1 – 10557, Gemeinderatsbeschluss: 13.11.2014, zuletzt geändert im März 2022) und können folgendermaßen **zusammengefasst** werden:

Im Zuge der Ausarbeitung des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK)“ wurden für die Ortszentren der Ortschaften Gaweinstal, Schrick, Höbersbrunn und Pellendorf (siehe flächig rot bzw. rot schraffiert dargestellte Bereiche in den nachfolgenden Abbildungen) die in der Legende ablesbaren Ziele festgelegt:

Abbildungen: maßstabslose Ausschnitte aus dem „Örtlichen Entwicklungskonzept“ von den jeweiligen Ortszentren







Bei der nunmehr vorgesehenen Neuregelung der Verdichtungsmöglichkeiten soll daher für das Ortszentrum von Gaweinstal bzw. für die zentralen Ortsbereiche in den restlichen Ortschaften des Gemeindegebietes - entsprechend den Festlegungen im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ - sowohl die Erhaltung der historischen Bebauungsstrukturen abgesichert werden, als auch eine maßvolle, dem Ortsbild entsprechende verdichtete Bebauung ermöglicht werden.

Die verdichtete Straßenrandbebauung in den Ortszentren mit gemischten Nutzungs- und Bebauungsstrukturen geht an den Ortsrändern über in Bereiche mit lockerer Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit reiner Wohnnutzung und nur einzelnen dichteren Strukturen.

Das weitere Verdichtungspotential ergibt sich aus den einleitend angeführten Kriterien und unterstreicht das Potential für eine Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung - vorwiegend im Ortszentrum von Gaweinstal bzw. in einem untergeordnetem Ausmaß in den Ortschaften Schrick und Höbersbrunn.

Die angeführten Maßnahmen zeigen das Bestreben der Marktgemeinde zukünftig eine verstärkt „nach innen gerichtete“ Ortsentwicklung umzusetzen, die eine Vielfalt an Bauformen bei gleichzeitigem Erhalt bestehender historisch gewachsener räumlicher Strukturen des Siedlungsgebietes garantieren und damit auch zu einer Absicherung der Wohn- und Lebensqualität im Gemeindegebiet beitragen soll.

1.2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES AUFGRUND DER ERGEBNISSE DER GRUNDLAGENFORSCHUNG

LAGE UND BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG

Die geplante Änderung umfasst die Neuregelung der Verdichtungsmöglichkeit im Wohnbauland durch Festlegung des Zusatzes „max. 2 Wohneinheiten pro Grundstück (-2WE)“ oder „max. 3 Wohneinheiten pro Grundstück (-3WE)“ für einen Großteil der Flächen mit der Widmung „Bauland-Wohngebiet (BW)“ sowie Festlegung des Zusatzes „max. 6 Wohneinheiten pro Grundstück (-6WE)“ oder „max. 12 Wohneinheiten pro Grundstück (-12WE)“ für einen Großteil der Flächen mit der Widmung „Bauland-Kerngebiet (BK)“

AUSGANGSSITUATION UND BEGRÜNDUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG

Im Gemeindegebiet von Gaweinstal ist einerseits aufgrund der räumlichen Nähe zur Bezirkshauptstadt Mistelbach, aber auch zur Bundeshauptstadt Wien, der günstigen Verkehrsverbindungen und der guten infrastrukturellen Ausstattung ein stetig steigender Verdichtungsdruck auf die bestehenden Wohnbaulandflächen – auch in Bereichen, die für eine solche Verdichtung strukturell nicht geeignet sind – spürbar.

Eine Analyse der bestehenden Siedlungs- und Bebauungsstruktur erfolgte im vorangegangenen Kapitel, wobei erkennbar wurde, dass sich verdichtete Bebauungsstrukturen sehr stark auf die innerhalb der Widmung „Bauland-Kerngebiet (BK)“ liegenden Teile des zentralen Ortsbereiches der Ortschaften Gaweinstal, Schrick und Höbersbrunn, die überwiegend noch von der früheren landwirtschaftlichen Nutzung geprägte, großteils geschlossene Bebauungsstrukturen mit hoher Bebauungsdichte (Nebengebäude, Scheunen, Hallen,..) aufweisen, konzentrieren.

Eine weitere Verdichtung in diesen, zum überwiegenden Teil bereits bebauten zentralen bzw. zentrumsnahen Bereichen – insbesondere im Ortszentrum von Gaweinstal entlang der „Landesstraße – B7“ soll auch weiterhin möglich sein (Beibehaltung der derzeit rechtskräftigen Widmungsart „Bauland-Kerngebiet (BK)“ bzw. „Bauland-Wohngebiet (BW)“) und entspricht daher auch aktuellen Planungsvorgaben der Siedlungsentwicklung (z.B. Innenverdichtung, Flächensparen, Nutzung von Standortvorteilen, etc.). In allen weiteren innerhalb der „BK“-Widmung liegenden zentralen Ortsbereichen von Gaweinstal, Schrick und Höbersbrunn, die zum überwiegenden Teil geringe Wohndichten aufweisen, soll einerseits eine dem betreffenden Siedlungsbereich bzw. den Festlegungen des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK)“ entsprechende mäßige Verdichtung mit einer gemischten Nutzungsstruktur ermöglicht und abgesichert werden. Andererseits soll jedoch auch eine übermäßige Verdichtung vermieden werden.

Aus diesem Grund beabsichtigt die Marktgemeinde Gaweinstal nunmehr für die „BK“-Flächen definitive Maßnahmen im Flächenwidmungsplan zu ergreifen, um zukünftige Neubebauungen in die gewachsene Siedlungsstruktur besser einbinden, und damit indirekt auch Einfluss auf die zukünftige Bevölkerungsentwicklung bzw. die Kapazitätsgrenzen der

technischen und sozialen Infrastruktur der jeweiligen Ortschaft nehmen zu können. Eines der wesentlichen Ziele dieser Maßnahme ist es, einerseits eine maßvolle, dem gewachsenen Siedlungscharakter entsprechende Verdichtung zu ermöglichen, aber andererseits „unmaßstäbliche Bebauungen“, die die Verkehrssituation in den landwirtschaftlich geprägten Ortsbereichen bezüglich dem Auslastungsgrad des Straßennetzes stark belasten würden, zu verhindern.

Die übrigen bestehenden Siedlungsbereiche innerhalb des Gemeindegebietes sind in vielen Bereichen ausschließlich vom Charakter der „Ein- und Zweifamilienhausbebauung“ (in „offener“ oder „gekuppelter“ Bauweise) geprägt.

Die Errichtung von großvolumigen Wohnbauten – oder auch von sonstigen stark verdichteten Bauformen – innerhalb dieser aufgelockerten Strukturen außerhalb der Ortszentren würde im Widerspruch zu den vorhandenen Siedlungsstrukturen stehen.

Aufgrund der oben beschriebenen Situation benötigt die Gemeinde daher ein Steuerungsinstrument, um den Charakter der dörflich strukturierten Ortskerne bzw. der Ein- bzw. Zweifamilienhaus-Bereiche in ihren bestehenden Baustrukturen mit mäßiger Verdichtung bzw. geringen Baudichten erhalten zu können.

Bausperre

Aufgrund der oben beschriebenen Situation wurde seitens der Marktgemeinde Gaweinstal für den überwiegenden Teil jener Grundstücke, die gemäß rechtskräftigem Flächenwidmungsplan in der Widmungsart „Bauland-Kerngebiet (BK)“ bzw. „Bauland-Wohngebiet (BK)“ liegen, bereits im November 2021 eine Bausperre (GATL-BS2-12285; GR-Beschluss: 17.11.2021) gemäß §26 des NÖ-ROG 2014 idgF. erlassen, um einen vorläufigen bzw. kurzfristigen Stopp dieser Verdichtungstendenzen in dafür nicht geeigneten Wohnbaulandbereichen zu erreichen und Zeit für entsprechende Nachbesserungen des Flächenwidmungsplanes zu gewinnen.

Der Zweck der Bausperre wurde im Verordnungstext der Bausperre folgendermaßen formuliert:

„Die oben angeführte Zielsetzung soll im Hinblick auf eine geordnete zukünftige Entwicklung durch eine Steuerung der Beschränkung des Verdichtungspotentials für Wohnnutzung im Zuge einer Überarbeitung der Festlegungen des Flächenwidmungsplanes erreicht werden (z.B. Festlegung der Maximalanzahl von Wohneinheiten pro Grundstück im „Bauland-Wohngebiet (BW)“ sowie im „Bauland-Kerngebiet (BK)“).

Bis dahin sollen für die beiden Geltungsbereiche der Bausperre folgende Bestimmungen gelten:

Für den in der Plandarstellung in blauer Farbe dargestellten Geltungsbereich:

** Bauvorhaben, welche die Neuerrichtung von mehr als zwei Wohneinheiten pro Grundstück vorsehen, sind nicht zulässig. Dies gilt auch im Falle von Zu- und Umbauten, wenn dadurch die max. Anzahl von 2 Wohneinheiten überschritten wird.*

Für den in der Plandarstellung in grüner Farbe dargestellten Geltungsbereich:

** Bauvorhaben, welche die Neuerrichtung von mehr als 6 Wohneinheiten pro Grundstück vorsehen, sind nicht zulässig. Dies gilt auch im Falle von Zu- und Umbauten, wenn dadurch die max. Anzahl von 6 Wohneinheiten überschritten wird.*

Die sonstigen Nutzungsmöglichkeiten im Sinne des §16(1)Z.1 des NÖ Raumordnungsgesetzes

2014 idgF. (z.B. Errichten oder Betreiben von Geschäften, Betrieben und Einrichtungen, die dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienen und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen) bleiben weiterhin uneingeschränkt zulässig.“

Diese Bausperre wurde zwischenzeitlich mit GR-Beschluss vom 22.08.2023 um ein weiteres Jahr verlängert, sodass sie schlussendlich am 17.11.2024 außer Kraft treten wird. Durch die Bausperre sind in deren Geltungsbereich jene Bauvorhaben, welche die Neuerrichtung von mehr als 2 Wohneinheiten pro Grundstück- innerhalb von Bauland-Wohngebiet (BW)" sowie mehr als 6 Wohneinheiten pro Grundstück innerhalb von „Bauland-Kerngebiet (BK)“ vorsehen, nicht zulässig.

Die Notwendigkeit für eine entsprechende Neuregelung der Verdichtungsmöglichkeiten im Wohnbauland wurde in jüngster Vergangenheit für die Marktgemeinde u.a. durch eine steigende Anzahl von Bauansuchen für verdichtete Bebauungsformen deutlich. Die in den letzten Jahren entstandenen verdichteten Bebauungsformen haben bereits z.T. siedlungsstrukturell negative Auswirkungen (z.B. Probleme in der Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs an kritischen Stellen, Kapazitätsengpässe bei Bildungseinrichtungen²), weshalb weiteren unkontrollierten Verdichtungstendenzen soweit als möglich durch entsprechende planerische Maßnahmen entgegengewirkt werden soll.

Maßnahme im Flächenwidmungsplan

Gemäß §16 Abs. 5 des NÖ-ROG 2014 darf „zur Sicherung des strukturellen Charakters“ „(...) die Widmungsart Bauland-Wohngebiet mit dem Zusatz „maximal zwei Wohneinheiten“ oder „maximal drei Wohneinheiten“ verbunden werden; unter dieser Bezeichnung dürfen nicht mehr als zwei bzw. drei Wohnungen (§ 4 Z 32a NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) pro Grundstück errichtet werden. (...).“ „Des Weiteren darf zur Sicherung des strukturellen Charakters die Widmungsart Bauland-Kerngebiet mit einem Zusatz verbunden werden, der die maximalen Wohneinheiten festlegt, wobei eine Festlegung zwischen sechs und zwanzig Wohneinheiten zulässig ist. (...).“

Die Marktgemeinde beabsichtigt daher im Zuge des gegenständlichen Änderungsverfahrens – aufbauend auf die in der Grundlagenforschung festgelegten Flächen mit Verdichtungspotential, mit eingeschränktem Verdichtungspotential bzw. ohne Verdichtungspotential – bei einem Großteil der innerhalb der Widmung „Bauland-Kerngebiet (BK)“ bzw. „Bauland-Wohngebiet (BW)“ liegenden Flächen die Verdichtungsmöglichkeiten durch einen entsprechenden Zusatz im Flächenwidmungsplan einzuschränken, wobei die Auswahlkriterien für die betreffenden Flächen dem vorangegangenen Kapitel zu entnehmen sind bzw. für die einzelnen Ortschaften des Gemeindegebietes nachfolgend nochmals überblicksmäßig beschrieben und begründet werden.

² Im Gemeindegebiet von Gaweinstal gibt es vier Kindergartenstandorte (Gaweinstal - 5 Gruppen, Schrick – 2 Gruppen (Wieskugelweg) bzw. 1 Gruppe (Sommergasse), Martinsdorf – 1 Gruppe), Kinderbetreuungseinrichtungen in Gaweinstal und Schrick sowie eine Volksschule (10 Klassen) und eine Neue Mittelschule (8 Klassen). Die Kapazitätsgrenzen beim Kindergarten sind bereits erreicht.

GEPLANTE FESTLEGUNGEN IN DER ORTSCHAFT GAWEINSTAL

Der Zentrumsbereich von Gaweinstal erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung beidseitig entlang der „Brünner Straße - B7“ sowie ausgehend von der „Landesstraße - B7“ in Richtung Westen beidseitig entlang der „Bischof-Schneider-Straße - L10“ und bildet das Zentrum der Marktgemeinde Gaweinstal.

Neben Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Gastronomiebetrieben und Wohnnutzung befinden sich vor allem die wichtigsten öffentlichen Einrichtungen im Ortszentrum von Gaweinstal (Gemeindeamt, Kindergarten, Volksschule, Hauptschule, Polizei, Postamt) bzw. westlich davon (Volksschule, Hauptschule).

Abbildung: Neuregelung der Verdichtungsmöglichkeiten im Wohnbauland (Ortschaft Gaweinstal)



Im Örtlichen Entwicklungskonzept ist das Ortszentrum von Gaweinstal als „Zentraler Ortsbereich (OZ-GA)“ mit der Möglichkeit für eine „verdichtete Bebauung“ ausgewiesen (siehe Abbildung im Kapitel 1.1.). Dadurch sollen die Voraussetzungen für eine weitere Erhöhung der wichtigen zentralörtlichen Funktion dieses Bereiches geschaffen werden. Die Abgrenzung orientiert sich an den bestehenden Nutzungsstrukturen (keine aktiven landwirtschaftlichen Voll- und Nebenerwerbsbetriebe im Bereich des zentralen Ortsbereiches). Das Zentrum von Gaweinstal ist zum überwiegenden Teil bebaut und liegt zum größten Teil bereits innerhalb der Widmung „Bauland-Kerngebiet (BK)“.

Demnach sollen bei den Wohnbaulandflächen im **unmittelbaren Ortszentrum von Gaweinstal beidseits der „Landesstraße – B7“ in einer Breite zwischen 30 und 40 Meter keine Einschränkungen durch die Festlegung von Wohneinheiten** vorgenommen werden (→ siehe flächig „lila“ Bereiche in der vorherigen bzw. flächig „dunkelblaue“ Bereiche in der nachfolgenden Plandarstellung).

In diesen Siedlungsbereichen mit sehr guter infrastruktureller Ausstattung sollen auch weiterhin angemessene Verdichtungsmöglichkeiten (bis zu einer Geschossflächenzahl von 1,0) zulässig sein. Dadurch soll einerseits die Errichtung von, dem Bestand und der Bauungsstruktur entsprechenden, mäßig verdichteten Wohnbauformen ermöglicht werden und andererseits eine nachhaltige Nutzung der Baulandflächen im infrastrukturell (öffentliche Einrichtungen, Lebensmittelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen) sehr gut erschlossenen Zentrumsbereich abgesichert werden.

Weiters soll auch bei den **bereits bestehenden Verdichtungsbereichen** im Nordwesten („Eichenstraße“, „Erlenweg“), Süden („Wienerstraße“) und Südwesten („Abt Hauswirth-Straße“) von Gaweinstal die derzeit rechtskräftigen Widmungsfestlegungen beibehalten bzw. **keine Einschränkungen in Form von Wohneinheiten** festgelegt werden (→ siehe flächig „orange“ Bereiche in der vorherigen Plandarstellung).

Die Festlegung des Widmungszusatzes im Wohnbauland in unterschiedlichen Abstufungen konzentriert sich demnach auf die nachfolgend angeführten Siedlungsbereiche der Ortschaft Gaweinstal:

Festlegung des Widmungszusatzes „maximal 12 Wohneinheiten pro Grundstück (-12WE)“ im „Bauland-Kerngebiet (BK)“

- Wohnbaulandflächen beidseits der „L10“ aufgrund der guten verkehrstechnischen Anbindung

(→ siehe flächig „türkise“ Bereiche in der nachfolgenden Plandarstellung)

Festlegung des Widmungszusatzes „max. 6 Wohneinheiten pro Grundstück (-6WE)“ im „Bauland-Kerngebiet (BK)“

- Wohnbaulandflächen im Hintausbereich des Ortszentrums östlich der „Landesstraße – B7“, da eine zu starke Verdichtung in diesen Bereichen sowohl aus siedlungsstruktureller als auch naturräumlicher Sicht bzw. auch aufgrund der ungünstigen Erschließung dieser Bereich nicht sinnvoll erscheint.
- Wohnbaulandflächen im Ortszentrum westlich der „Landesstraße – B7“ bzw. nördlich und südlich entlang der „L10“, da die verkehrstechnische Erschließung dieser Bereiche zum überwiegenden Teil über Erschließungsstraßen mit geringen Straßenbreiten erfolgt. (→ siehe flächig „hellblaue“ Bereiche in der vorherigen Plandarstellung)

Festlegungen in der Widmungsart „Bauland-Agrargebiet (BA)“

In den „Bauland-Agrargebiets (BA)“-Bereichen – die im zentralen Ortsbereich von Gaweinstal nur vereinzelt entlang der „B7“ vorzufinden sind - ist die Anzahl der Wohneinheiten durch die Bestimmungen des §16(1)Z.5 NÖ-ROG 2014 bereits geregelt und auf maximal 4 Wohneinheiten beschränkt, sodass auf Flächen dieser Widmung (→ siehe flächig „gelbe“ Bereiche in der vorvorherigen Plandarstellung) ebenfalls Verdichtungsmöglichkeiten gegeben sind (Anm.: Auf den von der Bebauungsstruktur her allesamt noch von der (ursprünglichen) landwirtschaftlichen Nutzung geprägten Liegenschaften, finden sich in den seltensten Fällen mehr als eine oder zwei Wohneinheiten).

Festlegung des Widmungszusatzes „max. 3 Wohneinheiten pro Grundstück (-3WE)“ im „Bauland-Wohngebiet (BW)“

- Wohnbaulandflächen im westlichen Anschluss an das Ortszentrum von Gaweinstal beidseits der „L10“ aufgrund der kleinteiligen Parzellenstrukturen.
 - Wohnbaulandflächen im Norden und Süden von Gaweinstal beidseits der „Landesstraße – B7“, aufgrund der randlichen Lage.
- (→ siehe flächig „rosa“ bzw. „rot“ umrandete Bereiche in der vorvorherigen Plandarstellung)

Festlegung des Widmungszusatzes „max. 2 Wohneinheiten pro Grundstück (-2WE)“ im „Bauland-Wohngebiet (BW)“

Es handelt sich dabei um Bereiche außerhalb des Ortszentrums von Gaweinstal mit „lockerer“ Ein- bis Zweifamilienhausbebauung inklusive einzelner innenliegender oder unmittelbar anschließender Baulandreserveflächen (vom Flächenausmaß den bebauten Bereichen untergeordnet) im Nordosten, Nordwesten und Westen des Siedlungsbereiches (siehe „grün“ umrandete Bereiche in der vorvorherigen Plandarstellung).

GEPLANTE FESTLEGUNGEN IN DER ORTSCHAFT SCHRICK

Der zentrale Ortsbereich von Schrick spielt hinsichtlich seiner Größe und Funktion gegenüber Gaweinstal eine untergeordnete Rolle. Er erstreckt sich zwischen den Straßenzügen „Josef Weiland-Straße – L3069“ im Nordwesten und dem „Kirchenweg“ im Südosten beidseitig entlang der Ortstraße „Am Wirtshausberg“.

Neben Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Nahversorger), einem Gastronomiebetrieb und der Wohnnutzung befinden sich auch wichtige öffentlichen Einrichtungen (Kindergarten und Gemeindehaus, Musikheim) im zentralen Ortsbereich von Schrick.

Abbildung: Neuregelung der Verdichtungsmöglichkeiten im Wohnbauland (Ortschaft Schrick)



Im Örtlichen Entwicklungskonzept wird das Ortszentrum von Schrick als „Zentraler Ortsbereich (OZ-SC)“ mit der Möglichkeit zur Verdichtung ausgewiesen (siehe Abbildung im Kapitel 1.1.) – wobei „der bestehende dörfliche Charakter bei gleichzeitiger zentralörtlicher Funktion beibehalten werden soll“. Die Abgrenzung dieses Bereiches orientiert sich wiederum an den bestehenden Nutzungsstrukturen (keine aktiven landwirtschaftlichen Voll- und Nebenerwerbsbetriebe im Bereich des zentralen Ortsbereiches). Das Ortszentrum ist überwiegend bebaut und liegt innerhalb der Widmung „Bauland-Kerngebiet (BK)“ (→ siehe nachfolgende Abbildung).

Abbildung: maßstabsloser Ausschnitt aus dem Entwurf zur Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich des Ortszentrums von Schrick



Analog zur Ortschaft Gaweinstal, sollen auch bei den **bestehenden bereits verdichteten Bebauungsstrukturen** im Nordosten des Ortsgebietes von Schrick („Wieskugelweg“, „Am Sportplatz“) **keine Einschränkungen durch die Festlegung von Wohneinheiten** vorgenommen werden (siehe flächig orange Bereiche in der vorvorherigen Plandarstellung).

Ausgehend vom Ortszentrum von Schrick sollen folgende Abänderungen vorgenommen werden:

Festlegung des Widmungszusatzes „maximal 12 Wohneinheiten pro Grundstück (-6WE)“ im „Bauland-Kerngebiet (BK)“

- Wohnbaulandflächen südlich der „L3069“ aufgrund der guten verkehrstechnischen Anbindung

(siehe flächig türkise Bereiche in der vorherigen Plandarstellung)

Festlegung des Widmungszusatzes „max. 6 Wohneinheiten pro Grundstück (-6WE)“ im „Bauland-Kerngebiet (BK)“

- Wohnbaulandflächen im Ortszentrum abseits der „L3069“, da die verkehrstechnische Erschließung dieser Bereiche zum überwiegenden Teil über Erschließungsstraßen mit geringen Straßenbreiten erfolgt.

(siehe flächig hellblaue Bereiche in der vorherigen Plandarstellung)

Festlegungen in der Widmungsart „Bauland-Agrargebiet (BA)“

Der überwiegende Teil der Flächen im Anschluss an das Ortszentrum von Schrick liegt innerhalb der Widmung „Bauland-Agrargebiet (BA)“ (siehe flächig gelbe Bereiche in der vorvorherigen Plandarstellung). Wie bereits zuvor angeführt, ist die Anzahl der Wohneinheiten durch die Bestimmungen des §16(1)Z.5 NÖ-ROG 2014 bereits geregelt und auf maximal 4 Wohneinheiten beschränkt (siehe dazu auch die Ausführungen bei der Ortschaft Gaweinstal).

Festlegung des Widmungszusatzes „max. 3 Wohneinheiten pro Grundstück (-2WE)“ im „Bauland-Wohngebiet (BW)“

- Wohnbaulandflächen im Südwesten von Schrick entlang der „L3069“ im Übergang zwischen den landwirtschaftlich strukturierten Flächen innerhalb der Widmung „Bauland-Agrargebiet (BA)“ und den daran anschließenden Ein- und Zweifamilienhausbereichen.

(siehe flächig rosa bzw. rot umrandete Bereiche in der vorvorherigen Plandarstellung)

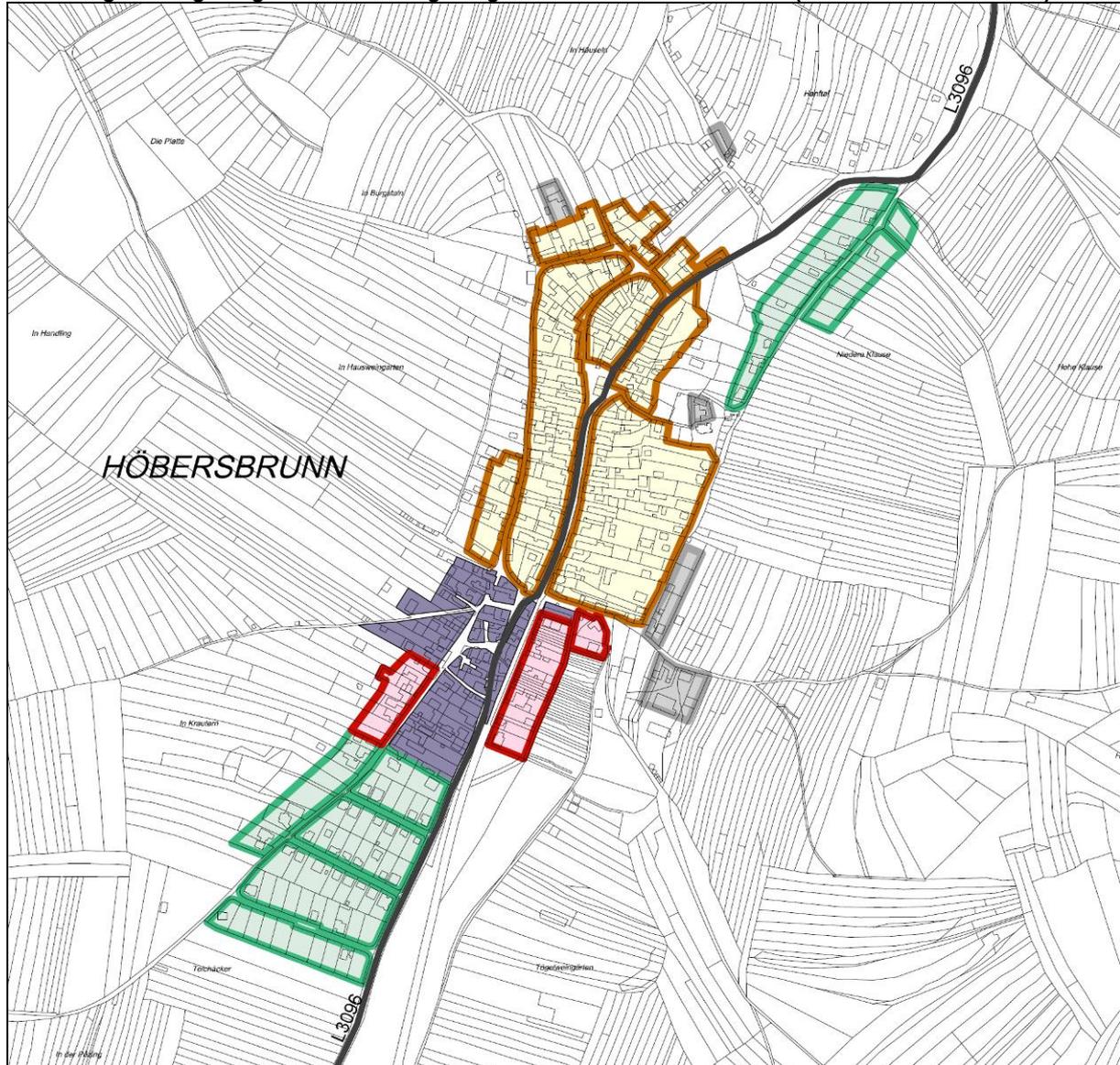
Festlegung des Widmungszusatzes „max. 2 Wohneinheiten pro Grundstück (-2WE)“ im „Bauland-Wohngebiet (BW)“

Es handelt sich dabei um Bereiche außerhalb des Ortszentrums bzw. landwirtschaftlich strukturierten zentralen Ortsbereiches von Schrick mit „lockerer“ Ein- bis Zweifamilienhausbebauung inklusive einzelner innenliegender oder unmittelbar anschließender Baulandreserveflächen im Nordosten bzw. Südwesten des Siedlungsbereiches (siehe grün umrandete Bereiche in der vorvorherigen Plandarstellung).

GEPLANTE FESTLEGUNGEN IN DER ORTSCHAFT HÖBERSBRUNN

Der zentrale Ortsbereich von Höbersbrunn konzentriert sich auf den Bereich „Gartenzeile“, „Am Weidenbach“, „Untere Landstraße – L3096“ und Vorgartenstraße. Neben der Wohnnutzung liegt auch die Freiwillige Feuerwehr im überwiegend bebauten durch ehemalige landwirtschaftliche Strukturen geprägten Ortszentrum von Höbersbrunn.

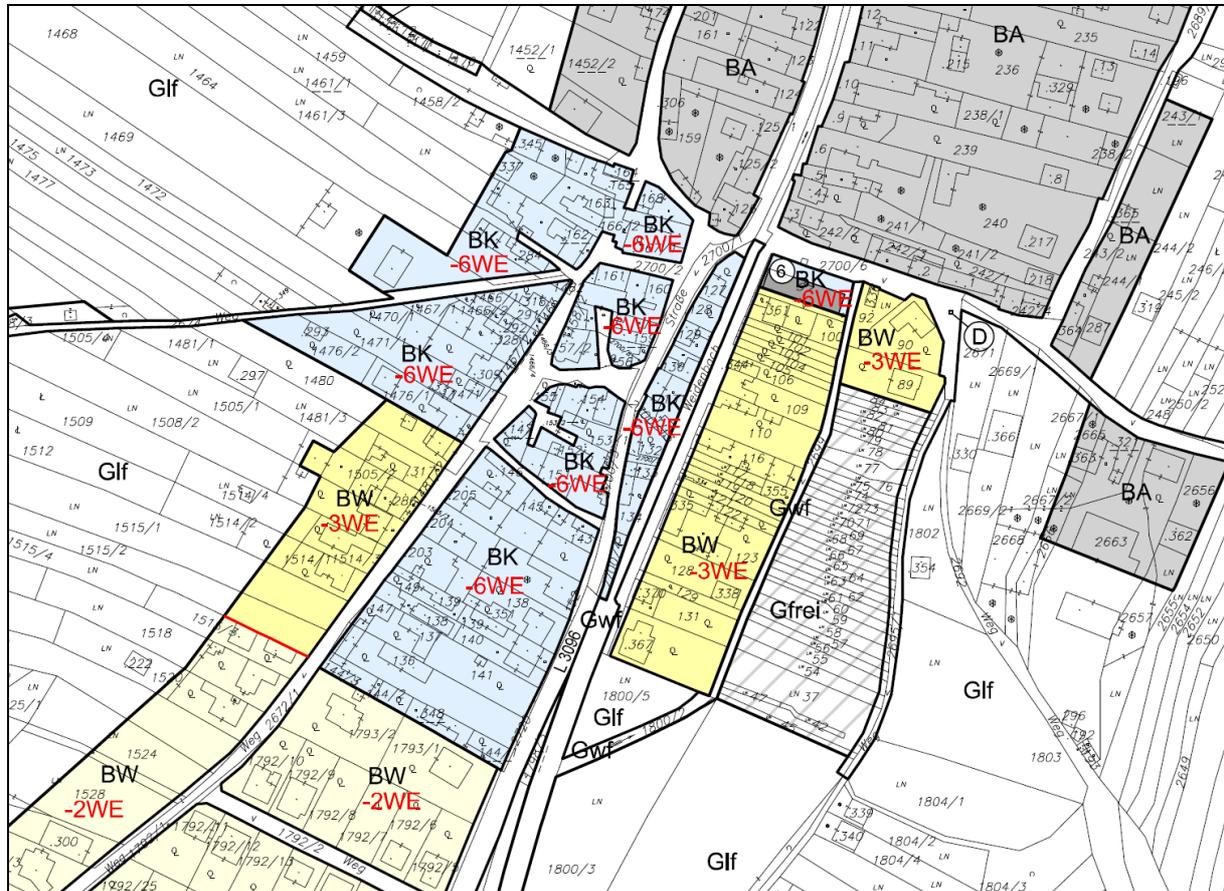
Abbildung: Neuregelung der Verdichtungsmöglichkeiten im Wohnbaugebiet (Ortschaft Höbersbrunn)



Im Örtlichen Entwicklungskonzept wird das Ortszentrum von Höbersbrunn als „Zentraler Ortsbereich (OZ-HC)“ mit der Möglichkeit zur Verdichtung ausgewiesen (siehe Abbildung im Kapitel 1.1.) – wobei der dörfliche Charakter beibehalten werden soll“ (keine aktiven landwirtschaftlichen Voll- und Nebenerwerbsbetriebe im Bereich des zentralen Ortsbereiches). Dadurch sollen die Voraussetzungen für die Verbesserung der Grundversorgung (gemischte Nutzungsstruktur) geschaffen werden. Der Funktion

entsprechend ist der überwiegend bebaute Bereich im Flächenwidmungsplan als „Bauland-Kerngebiet (BK)“ ausgewiesen (siehe nachfolgende Abbildung).

Abbildung: maßstabsloser Ausschnitt aus dem Entwurf zur Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich des Ortszentrums von Höbersbrunn



Ausgehend vom Ortszentrum von Höbersbrunn sollen folgende Abänderungen vorgenommen werden:

Festlegung des Widmungszusatzes „max. 6 Wohneinheiten pro Grundstück (-6WE)“ im „Bauland-Kerngebiet (BK)“

- Wohnbaulandflächen im zentralen Ortsbereich von Höbersbrunn, da die verkehrstechnische Erschließung dieser Bereiche zum überwiegenden Teil über Erschließungsstraßen mit geringen Straßenbreiten erfolgt.
(→ siehe flächig „hellblaue“ Bereiche in der vorherigen Plandarstellung)

Festlegungen in der Widmungsart „Bauland-Agrargebiet (BA)“

Der überwiegende Teil der Flächen im nördlichen Ortsbereich von Höbersbrunn liegen innerhalb der Widmung „Bauland-Agrargebiet (BA)“ (→ siehe flächig „gelbe“ Bereiche in der vorherigen Plandarstellung), und sind somit auf maximal 4 Wohneinheiten beschränkt.

Festlegung des Widmungszusatzes „max. 3 Wohneinheiten pro Grundstück (-2WE)“ im „Bauland-Wohngebiet (BW)“

- Wohnbaulandflächen im unmittelbaren Anschluss an den zentralen Ortsbereiche von Höbersbrunn im Übergang zu den landwirtschaftlich strukturierten Flächen innerhalb der Widmung „Bauland-Agrargebiet (BA)“ bzw. den anschließenden Ein- und Zweifamilienhausbereichen.
(→ siehe flächig „rosa“ bzw. „rot“ umrandete Bereiche in der vorvorherigen Plandarstellung)

Festlegung des Widmungszusatzes „max. 2 Wohneinheiten pro Grundstück (-2WE)“ im „Bauland-Wohngebiet (BW)“

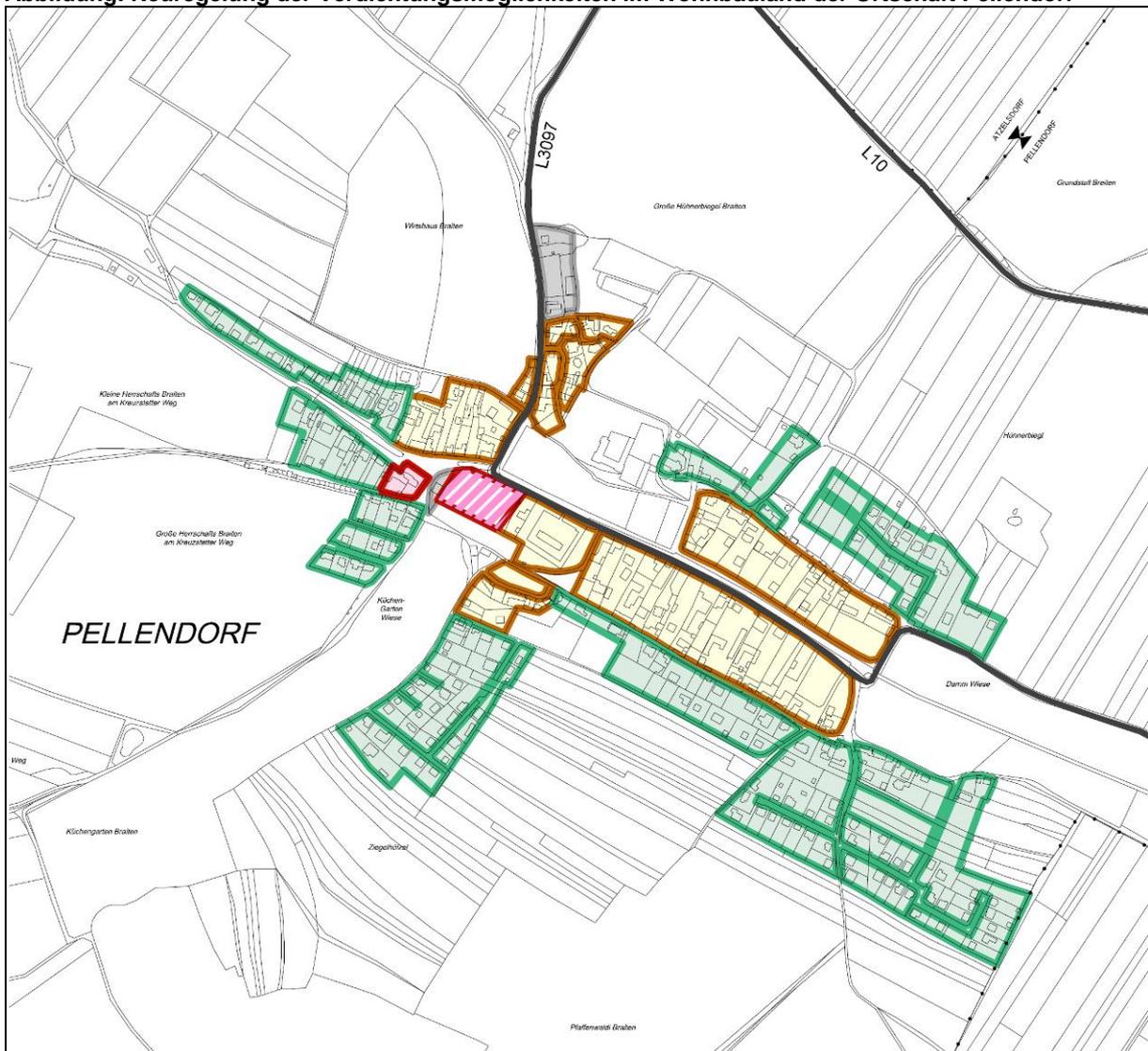
Es handelt sich dabei um Bereiche außerhalb der landwirtschaftlich strukturierten Ortsbereiche von Höbersbrunn mit „lockerer“ Ein- bis Zweifamilienhausbebauung inklusive einzelner innenliegender oder unmittelbar anschließender Baulandreserveflächen im Nordosten bzw. Süden des Siedlungsbereiches (→ siehe „grün“ umrandete Bereiche in der vorvorherigen Plandarstellung).

GEPLANTE FESTLEGUNGEN IN DEN ORTSCHAFTEN PELLENDORF, ATZELSDORF UND MARTINSDORF

PELLENDORF

Pellendorf ist hinsichtlich seiner Einwohnerzahl hinter Gaweinstal und Schrick die drittgrößte Ortschaft im Gemeindegebiet. Der zentrale Ortsbereich von Pellendorf konzentriert sich auf den Bereich „Neusiedlerweg“, „Leopold Frank-Straße“ und der „Hauptstraße – L3097“. Im Ortszentrum gibt es neben einem Gastronomiebetrieb, der Freiwilligen Feuerwehr und einem Spielplatz auch eine Freifläche (keine zentralörtliche Nutzung → Pferdekoppel), die im Örtlichen Entwicklungskonzept als „Fläche für zentrale Ortserweiterungen (ZP)“ abgesichert ist (→ siehe „rosa“ schraffierte Fläche in der nachfolgenden Abbildung).

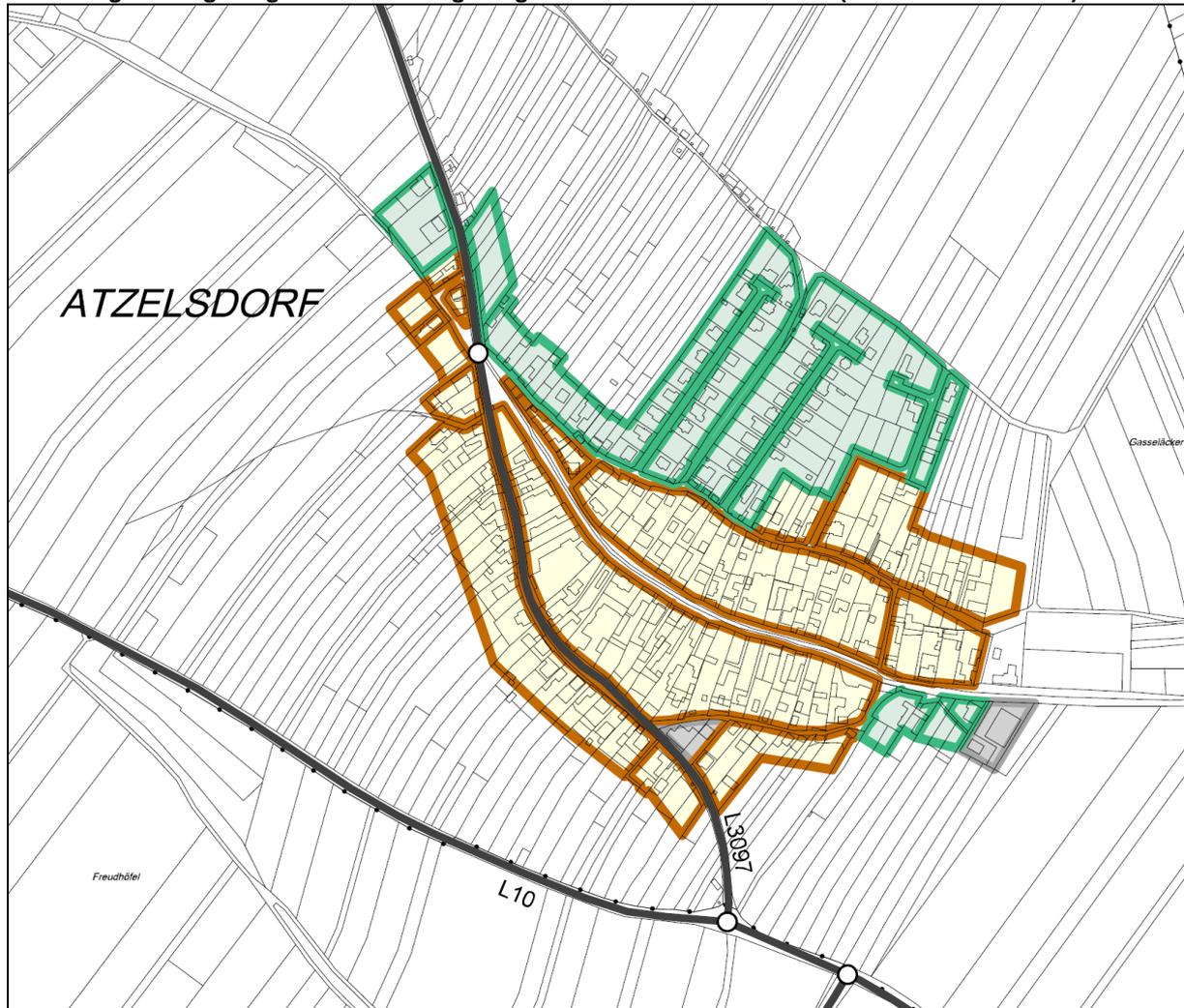
Abbildung: Neuregelung der Verdichtungsmöglichkeiten im Wohnbauland der Ortschaft Pellendorf



ATZELSDORF

In Atzelsdorf gibt es keinen räumlich abgegrenzten zentralen Ortsbereich. Die zentralen Einrichtungen (Feuerwehr, Gasthaus, Kirche) sind entlang der Dorfstraße angesiedelt. Neben der Wohnnutzung und der landwirtschaftlichen Nutzung sieht das „Örtliche Entwicklungskonzept“ keine Maßnahmen hinsichtlich der Schaffung eines zentralörtlichen Bereiches mit gemischten Nutzungsstrukturen vor. Eine Verbesserung der Nahversorgung soll über die Ortschaften Höbersbrunn, Pellendorf bzw. Gaweinstal erreicht werden.

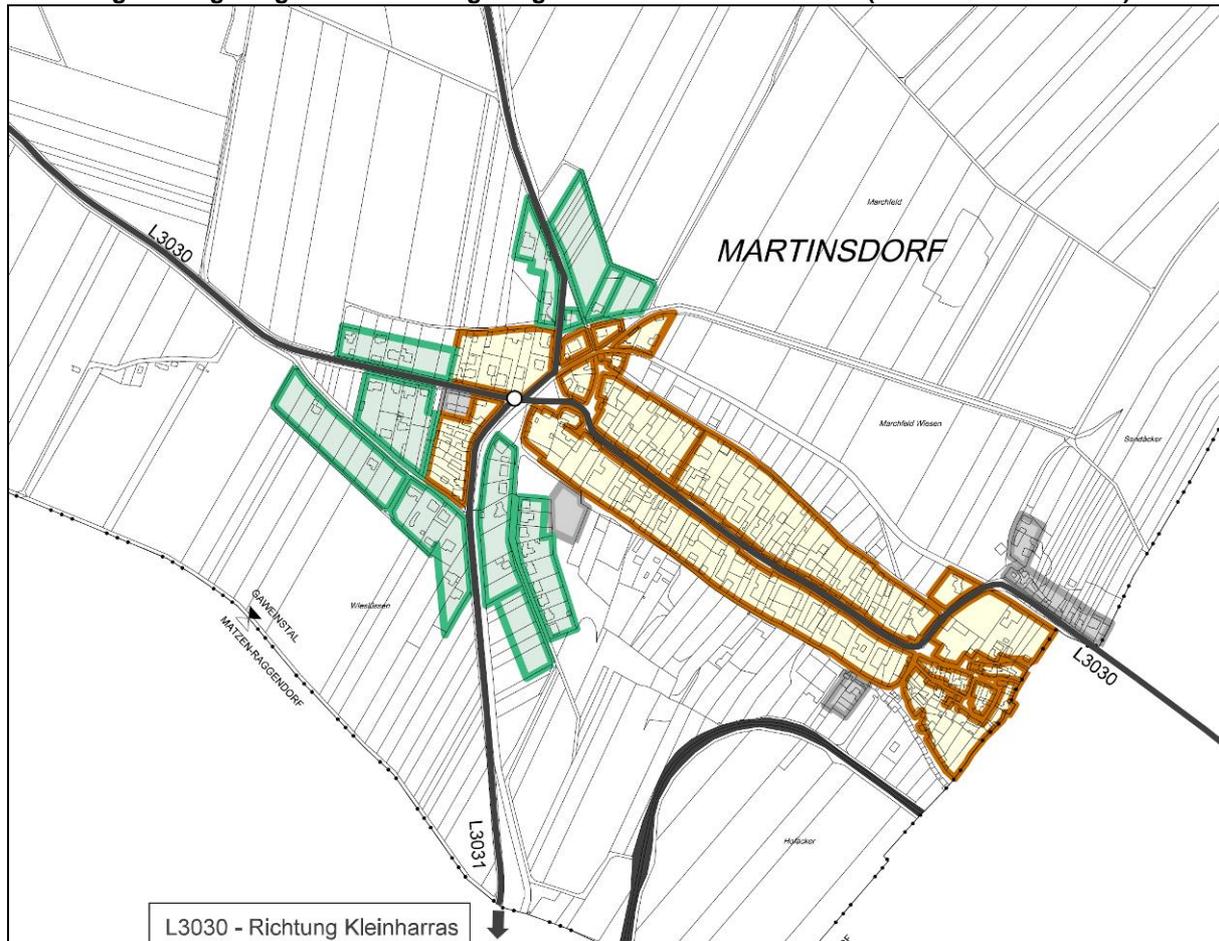
Abbildung: Neuregelung der Verdichtungsmöglichkeiten im Wohnbauland (Ortschaft Atzelsdorf)



MARTINSDORF

Die Ortschaft Martinsdorf bildet einen Sonderfall, da der Siedlungsbereich räumlich mit der Nachbargemeinde Hohenruppersdorf zusammengewachsen ist. Der zentrale Ortsbereich von Martinsdorf konzentriert sich auf den Bereich „Winzerstraße“/„Teichgasse“ (Kreuzungsbereich „L3030“/„L3031“). Hier gibt es auch die wichtigsten, zentralörtlichen Einrichtungen (Gemeindezentrum, Kindergarten, Freiwillige Feuerwehr). Weitere wichtige zentralörtliche Einrichtungen (Nahversorger, usw.) gibt es in der unmittelbar östlich angrenzenden Gemeinde Hohenruppersdorf. Daher sind im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ keine weiteren Maßnahmen im Bereich des Ortszentrums von Martinsdorf vorgesehen.

Abbildung: Neuregelung der Verdichtungsmöglichkeiten im Wohnbauland (Ortschaft Martinsdorf)



Ausgehend von den landwirtschaftlich strukturierten Ortsbereichen innerhalb der Widmung „Bauland-Agrargebiet (BA)“ (siehe flächig gelbe Bereiche in den vorherigen Plandarstellungen der Ortschaften Pellendorf, Atzelsdorf, und Martinsdorf), wo die Anzahl der Wohneinheiten durch die Bestimmungen des §16(1)Z.5 NÖ-ROG 2014 bereits geregelt bzw. auf maximal 4 Wohneinheiten beschränkt ist, sollen folgende Abänderungen vorgenommen werden:

Aufgrund der im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ im zentralen Ortsbereich von Pellendorf festgelegten „*Erweiterungsfläche für zentrale Ortserweiterungen*“ soll für einen Teilbereich der Wohnbaulandflächen im zentralen Ortsbereich von Pellendorf im unmittelbaren Nahbereich zu dieser Erweiterungsfläche der **Widmungszusatzes „maximal 3 Wohneinheiten pro Grundstück (-6WE)“** festgelegt werden (→ siehe flächig „rosa“ bzw. „rot“ umrandeter Bereich in der vorherigen Plandarstellung im Bereich der Ortschaft Pellendorf).

Festlegung des Widmungszusatzes „max. 2 Wohneinheiten pro Grundstück (-2WE)“ im „Bauland-Wohngebiet (BW)“

Es handelt sich dabei um Bereiche außerhalb der landwirtschaftlich strukturierten Ortsbereiche von Pellendorf, Atzelsdorf und Martinsdorf mit „lockerer“ Ein- bis Zweifamilienhausbebauung inklusive einzelner innenliegender oder unmittelbar anschließender Baulandreserverflächen in den Siedlungsbereichen der jeweiligen Ortschaft (→ siehe „grün“ umrandete Bereiche in den vorherigen Plandarstellungen).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die geplanten Widmungsänderungen als eine aus dem rechtskräftigen „Örtlichen Entwicklungskonzept“ abgeleitete Maßnahme zur Steuerung der Siedlungsdichte bzw. zur Sicherung des strukturellen Charakters der unterschiedlichen Siedlungsbereiche der Marktgemeinde Gaweinstal zu bezeichnen sind und letztendlich auch die Umsetzung der Ziele der vom Gemeinderat erlassenen Bausperre darstellen.

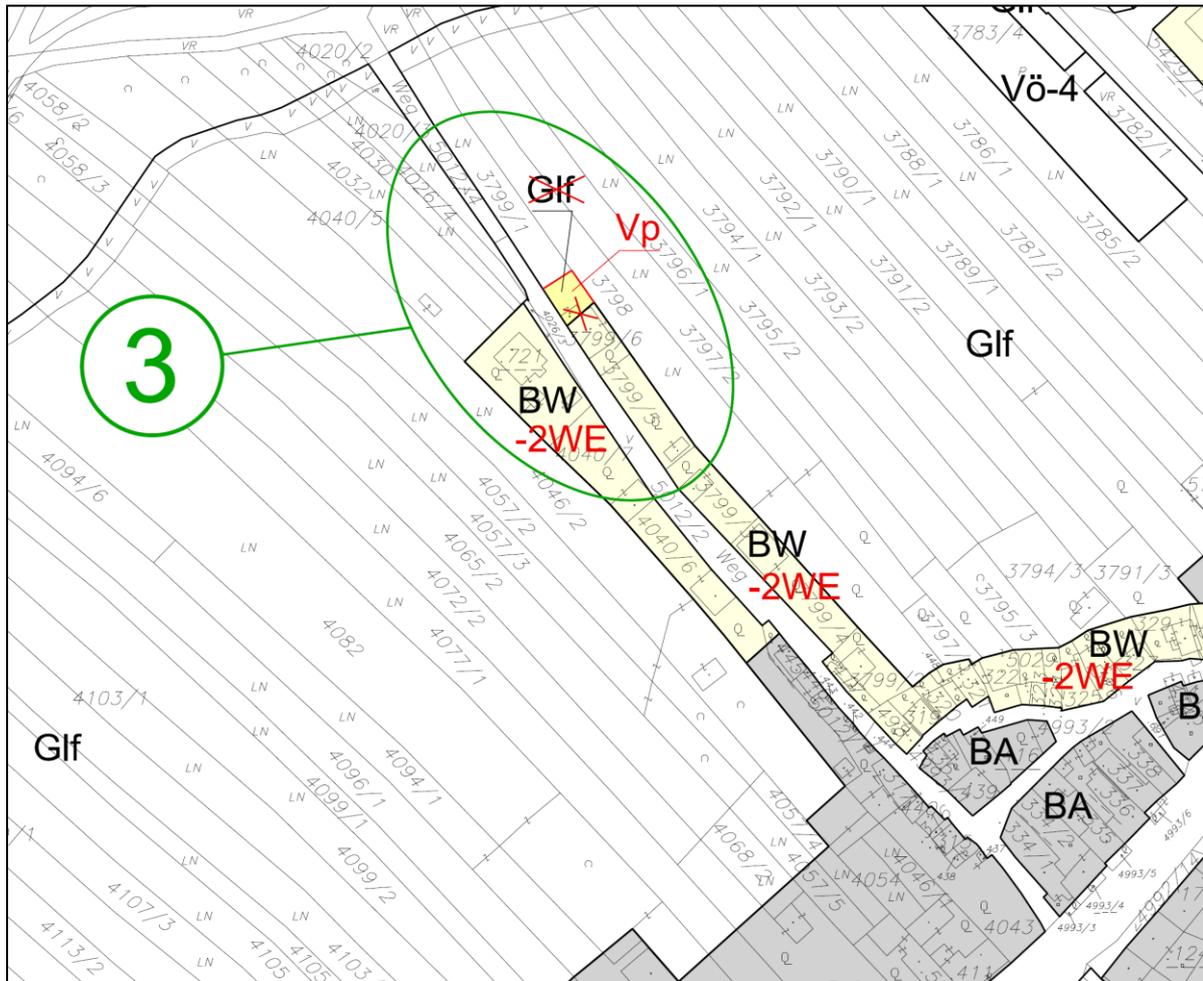
Durch die geplanten Änderungen sind aus Sicht des Planverfassers sowie der Marktgemeinde Gaweinstal - insbesondere auch aufgrund der Tatsache, dass in den zentralen Ortsteilen auch weiterhin verdichtete Bebauungsstrukturen, wenn auch nach außen hin in abgeschwächter Form, möglich sein werden - auch keine Widersprüche zum rechtskräftigen Örtlichen Raumordnungsprogramm, zu Bestimmungen des NÖ-Raumordnungsgesetzes oder sonstigen planungsrelevanten gesetzlichen Bestimmungen feststellbar.

2. AUSWEISUNG EINER „PRIVATEN VERKEHRSFLÄCHE“ (KG SCHRICK)

LAGE UND BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG

Der geplante Änderungsbereich liegt am nordwestlichen Siedlungsrand der Ortschaft Schrick im Bereich „Am Kellerberg“ und umfasst die Umwidmung von „Grünland-Land-und Forstwirtschaft (Glf) in „private Verkehrsfläche (Vp)“ im Bereich der Parz.Nr. 3799/1 (KG Schrick).

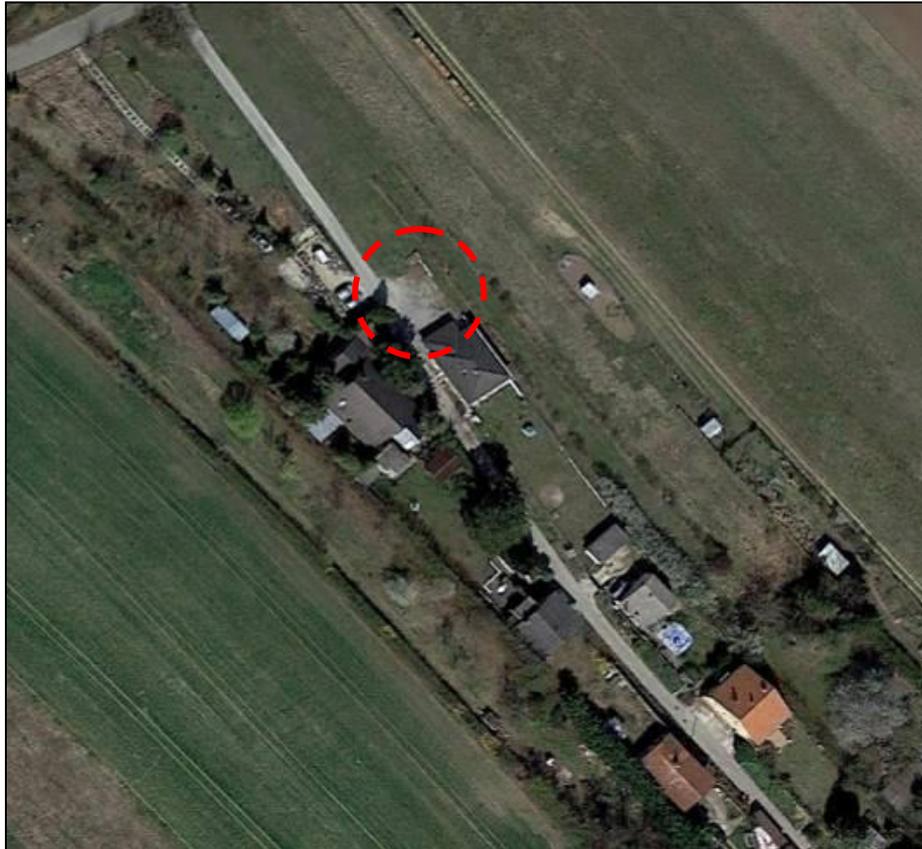
Abbildung: unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem Änderungsentwurf zum Flächenwidmungsplan im Bereich der geplanten Abänderung



AUSGANGSSITUATION UND BEGRÜNDUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG

Die derzeit rechtskräftigen Baulandwidmungsgrenzen am westlichen Ende der Ortsstraße „Am Kellerberg“ wurden im Zuge der Digitalisierung des „Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde Gaweinstal - und somit bereits vor der Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes im Jahr 2015 – aus der „analogen“ Plandarstellung übernommen. Somit wurde auch die zum damaligen Zeitpunkt bereits bestehende, baubehördlich bewilligte Garage beim nördlich gelegenen Einfamilienhaus in der rechtskräftigen „Glf“-Widmung belassen.

Die Marktgemeinde Gaweinstal beabsichtigt nunmehr im Zuge des gegenständlichen Änderungsverfahrens die baurechtliche Absicherung dieser, bereits vor der Errichtung der „A5“-Nordautobahn, bewilligten Garage vorzunehmen, wobei eine Wohnbaulandarrondierung aufgrund der Lärmbelastung (Lage im Nahbereich zur „A5“-Nordautobahn) im Änderungsbereich nicht möglich erscheint. Daher sollen sowohl die Garage, als auch die unmittelbar angrenzenden unbefestigten Stellflächen nutzungskonform als „private Verkehrsfläche (Vp)“ ausgewiesen werden, wodurch beidseits dieser Straße ein einheitlicher Siedlungsabschluss erreicht werden kann (siehe nachfolgendes Luftbild vom April 2022).



Quelle: Google Earth 30.01.2024

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die geplante Widmungsänderung die baurechtliche Absicherung einer bereits seit Jahrzehnten bewilligten Garage erreicht werden kann. Aufgrund der Lage des Bereiches innerhalb bzw. im Anschluss an den geschlossenen Siedlungsraum sind diesbezüglich auch keinerlei negativen Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur bzw. auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Weiters sind auch keine Widersprüche zum rechtskräftigen Örtlichen Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Gaweinstal, zu Bestimmungen des NÖ-Raumordnungsgesetzes oder sonstigen planungsrelevanten gesetzlichen Bestimmungen feststellbar.

F. BEHANDLUNG DER THEMEN BAULANDBILANZ UND BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG SOWIE NATURGEFAHREN

1. BAULANDBILANZ

Im Zuge der Vorarbeiten für das gegenständliche Änderungsverfahren zum Örtlichen Raumordnungsprogramm wurde aufgrund der gesetzlichen Vorgaben seitens des Planverfassers auch eine Aktualisierung der Baulandflächenbilanz für das gesamte Gemeindegebiet vorgenommen.

Demnach sind von den im gesamten Gemeindegebiet rechtskräftig gewidmeten Wohnbaulandflächen im Ausmaß von rd. 204,5 ha (bestehend aus den Widmungsarten „Bauland-Wohngebiet“, „Bauland-Agrargebiet“ und „Bauland-Kerngebiet“) etwa 181,0ha bebaut und daher rund 23,5ha (ca. 11,5%) als Wohnbaulandreservflächen anzusehen. Von den im gesamten Gemeindegebiet rechtskräftig gewidmeten Betriebsgebietsflächen im Ausmaß von etwa 27,3ha sind rund 14,6ha bebaut, sodass rund 12,7ha (ca. 47%) als betriebliche Reservflächen zur Verfügung stehen.

GESAMTGEMEINDE:		GAWEINSTAL							
Nummer:		31612							
	gesamt	bebaut	unbebaut	davon:			Bauland-Reserve		
	in ha	in ha	in ha	Aufschl.-Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	in %	(D)	
Bauland-Wohngebiet (BW)	96,02	77,90	18,12	4,00	-	-	18,9		
Bauland-Kerngebiet (BK)	21,70	20,81	0,89	0,85	-	-	4,1		
Bauland-Agrargebiet (BA)	86,75	82,28	4,47	0,32	-	-	5,2		
Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur (BO)	-	-	-	-	-	-	-	-	
Zwischensumme	204,47	180,99	23,48	5,17	-	-	11,5		
Bauland-Agrargebiet-ohne Wohnnutzung (BA-Hb)	-	-	-	-	-	-	-	-	
Bauland-Betriebsgebiet (BB)	27,29	14,60	12,69	3,75	-	-	46,5		
Bauland-Industriegebiet (BI)	-	-	-	-	-	-	-	-	
Bauland-Sondergebiet (BS)	5,91	3,61	2,30	-	-	-	38,9		
SUMME	237,67	199,20	38,47	8,92	-	-	16,2		

Die Plandarstellung der Baulandflächenbilanz (Stand bebaute/unbebaute Flächen: 01/2024) auf Grundlage des rechtskräftigen Flächenwidmungsplanes liegt umseitig bei.

Durch die gegenständlich geplanten Abänderungen zum Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Gaweinstal ergeben sich folgende relevante Änderungen der Baulandflächenbilanz:

Änderungspunkt 2a: Umwidmung von „Glf“ in 3.092m² unbebautes „BA“ bzw. 145m² unbebautes „BS“, Umwidmung von 64m² unbebautes „BS-5“ in „Vö“

Änderungspunkt 2b: Umwidmung von 2.911m² unbebautes „BA“ in „Glf“

GAWEINSTAL	BAULAND-WOHNGEBIET (BW)		BAULAND-KERNGEBIET (BK)		BAULAND-AGRARGEBIET (BA)		BETRIEBSGEBIET (BB)		SONDERGEBIET (BS)	
	bebaut (ha)	unbebaut (ha)	bebaut (ha)	unbebaut (ha)	bebaut (ha)	unbebaut (ha)	bebaut (ha)	unbebaut (ha)	bebaut (ha)	unbebaut (ha)
Stand: bebaute/unbebaute Flächen 01/2024										
Baulandflächenbilanz VOR den geplanten	77,90	18,12	20,81	0,89	82,28	4,47	14,60	12,69	3,61	2,30
Änderungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02	0,00	0,00	0,00	0,01
Baulandflächenbilanz NACH den geplanten	77,90	18,12	20,81	0,89	82,28	4,49	14,60	12,69	3,61	2,31
Berechnung (s. Änd.begr.)										
Änderungspunkt 1										
Änderungspunkt 2a						0,3092				0,0081
Änderungspunkt 2b						-0,2911				
Änderungspunkt 3										
Summe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02	0,00	0,00	0,00	0,01

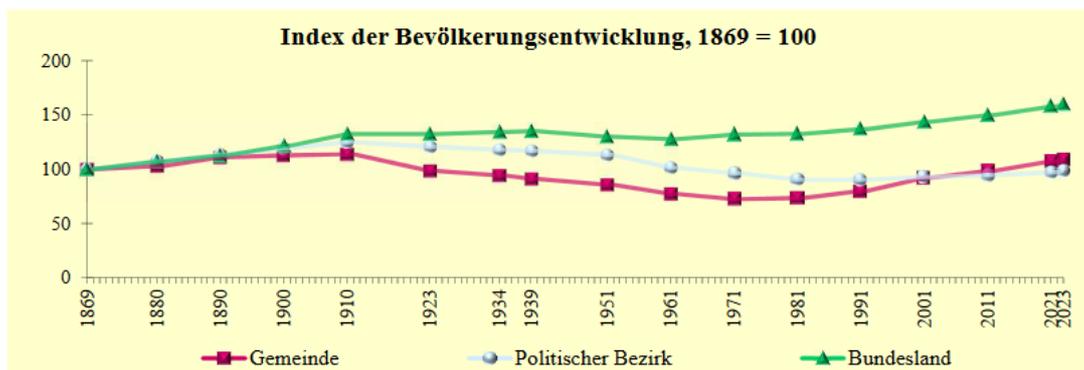
Der Themenkomplex „Baulandbilanz“, „Bevölkerungsentwicklung“, „Baulandverbrauch“ für den geplanten Änderungspunkt 2 wurde bereits im Kapitel E2 des gegenständlichen Erläuterungs- und Umweltberichtes ausführlich behandelt.

Aufgrund der Tatsache, dass bei allen weiteren Änderungspunkten keine Baulandneuwidmungen vorgenommen werden, erscheint eine nähere Analyse des Themas „Baulandbilanz“ (für die Gesamtgemeinde) nicht relevant. Somit ist aus der Sicht der Gemeinde sowie des Planverfassers ein „Baulandmonitoring“ (für die Gesamtgemeinde) im Zuge des gegenständlichen Änderungsverfahrens nicht erforderlich.

2. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die Bevölkerungsentwicklung der Marktgemeinde Gaweinstal in den vergangenen Jahrzehnten stellt sich - im Vergleich zum politischen Bezirk bzw. zu Niederösterreich - folgendermaßen dar (Quelle: Statistik Austria; Blick auf die Gemeinde; Abfrage: 12.01.2024):

Jahr	Gemeinde		Politischer Bezirk		Bundesland	
	absolut	1869=100	absolut	1869=100	absolut	1869=100
1869	3 787	100	78 397	100	1 077 232	100
1880	3 896	103	84 228	107	1 152 767	107
1890	4 203	111	89 020	114	1 213 471	113
1900	4 276	113	93 549	119	1 310 506	122
1910	4 312	114	97 946	125	1 425 238	132
1923	3 727	98	94 694	121	1 426 885	132
1934	3 567	94	92 436	118	1 446 675	134
1939	3 449	91	91 527	117	1 455 373	135
1951	3 244	86	88 680	113	1 400 471	130
1961	2 925	77	79 405	101	1 374 012	128
1971	2 735	72	75 246	96	1 420 816	132
1981	2 781	73	70 744	90	1 427 849	133
1991	3 024	80	70 922	90	1 473 813	137
2001	3 485	92	72 726	93	1 545 804	143
2011	3 727	98	73 962	94	1 614 693	150
2021	4 060	107	76 054	97	1 698 951	158
2023	4 120	109	77 120	98	1 718 373	160



Quelle: Statistik Austria – Ein Blick auf die Gemeinde Gaweinstal; Onlineabfrage: 12.01.2024

Aus der obigen Tabelle ist abzulesen, dass die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde seit dem Jahr 1971 durchwegs positiv verlaufen ist, wobei die Bevölkerungszunahme in der Marktgemeinde Gaweinstal seit den 1980`er Jahren in einem stärkeren Ausmaß als auf Bezirks- (Mistelbach) bzw. Landesebene (Niederösterreich) erfolgte. Seit der Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes im Jahr 2015 hat sich die Zahl der Hauptwohnsitzmeldungen in der Gemeinde von 3.811 auf 4.120 Personen im Jahr 2023 erhöht. Aufgrund der hohen Standortgunst der Gemeinde ist davon auszugehen, dass die Einwohnerzahl auch in den kommenden Jahren - insbesondere durch Zuwanderungen - weiter zunehmen wird.

Vor diesem Hintergrund scheinen auch keine Unvereinbarkeiten mit der im Zuge dieses Änderungsverfahrens zum ÖROP/Flächenwidmungsplan vorgesehenen Beschränkung der Verdichtungsmöglichkeiten im Wohnbauland (Änderungspunkt 1) vorzuliegen. Die nunmehr geplanten Änderungen zum Flächenwidmungsplan, mit welchen insbesondere durch die Beschränkung der Wohneinheiten im Wohnbauland auf die vorhandenen infrastrukturellen Möglichkeiten der Gemeinde Rücksicht genommen werden soll, erscheinen daher auch unter dem Gesichtspunkt der bisherigen und zu erwartenden Einwohnerentwicklung der Marktgemeinde Gaweinstal als sinnvolle Steuerungsmaßnahme der Örtlichen Raumordnung. Dies erscheint insofern nachvollziehbar und gerechtfertigt, als die zuvor angeführten Zahlen, die gerade das in der letzten Dekade äußerst starke Bevölkerungswachstum widerspiegeln und nach Angaben der Gemeinde bereits Engpässe bei den Infrastrukturkapazitäten von öffentlichen Einrichtungen (z.B. Kindergartenplätze, usw.) auftreten.

2. NATURGEFAHREN

Die Überprüfung der geplanten Abänderungen im Hinblick auf „Naturgefahren“ hat ergeben, dass nach den vorliegenden Unterlagen bzw. den im Flächenwidmungsplan eingetragenen Kenntlichmachungen in den Änderungsbereichen keine relevanten Einschränkungen bzw. Gefährdungen aufgrund von „Naturgefahren“ (z.B. Überflutungsgebiete, Gefahrenzonen, Hangwässer) zu erwarten sind.

Anmerkung: Die natürliche Baulandeignung für den Änderungspunkt 2 wurde zusätzlich im Zuge des vorliegenden Umweltberichtes bei der Variantenanalyse im Kapitel D.2 ausführlich untersucht.

Im Zuge des gegenständlichen Änderungsverfahrens wurde auch die Aktualität der Kenntlichmachungen des rechtskräftigen Flächenwidmungsplanes betreffend „Naturgefahren“ überprüft.

	Stand der Kenntlichmachungen im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan	Datenbestand gem. NÖ Atlas
HQ100	„Hochwasserabflussgebiet“ Quelle: analoger Flächenwidmungsplan (Stand:05/2011)	kein Datenbestand
Gefahrenzonenplan	nicht vorhanden	kein Datenbestand

Da – gegenüber den derzeit vorhandenen Eintragungen im Flächenwidmungsplan - keine aktuelleren Kenntlichmachungen von „Naturgefahren“ vorliegen, erscheinen im Zuge dieses Änderungsverfahrens auch keine Anpassungen erforderlich.

G. AKTUALISIERUNG DER DEM RECHTSKRÄFTIGEN FLÄCHENWIDMUNGSPLAN ZUGRUNDE LIEGENDE DKM

Im Zuge des gegenständlichen Änderungsverfahrens soll die dem derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan zu Grunde liegende DKM (Stand: 04/2019) durch eine DKM jüngerer Datums (Stand: 10/2023) ersetzt werden.

Die Inhalte des Flächenwidmungsplanes wurden in diesem Sinne im gesamten Gemeindegebiet überprüft und erforderlichenfalls geringfügig an die Inhalte der neuen DKM angeglichen (geringfügige Anpassungen bzw. Verschiebungen einzelner Widmungsfestlegungen aufgrund der geänderten Katastergrundlage). Es ergeben sich dadurch keine „inhaltlichen“ Abänderungen des Flächenwidmungsplanes.

Anmerkung zum Örtlichen Entwicklungskonzept: Im Zuge des gegenständlichen Änderungsverfahrens erfolgt auch eine Aktualisierung der dem Örtlichen Entwicklungskonzept zugrunde liegenden DKM [dem ÖEK liegt nunmehr - so wie dem Flächenwidmungsplan - die Digitale Katastralmappe mit Stand 10/2023 (anstatt bisher 04/2019) zugrunde].

H. PLANENTWÜRFE ZU DEN GEPLANTEN ÄNDERUNGEN

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Die Änderung des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ ist als Gegenüberstellung „derzeitiger Rechtsstand ↔ Entwurf zur Änderung des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ umseitig in Form einer „Neudarstellung“ ausgeführt (1 Blatt - M 1:10.000).

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Aufgrund der beabsichtigten Aktualisierung der dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan zu Grunde liegenden DKM werden umseitig alle vier Planblätter des Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde Gaweinstal im Maßstab 1:5.000 beigelegt, wobei die geplanten „inhaltlichen“ Abänderungen gemäß §12(5) der NÖ-Planzeichenverordnung über die Ausführung des Flächenwidmungsplanes (LGBl.Nr. 8000/2 idgF.) als "Schwarz-Rot"-Darstellung ausgeführt sind.

Änderungspunkte auf Planblatt 1:	1
Änderungspunkte auf Planblatt 2:	1, 3
Änderungspunkte auf Planblatt 3:	1
Änderungspunkte auf Planblatt 4:	1, 2

I. VERORDNUNGSTEXTENTWURF

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Gaweinstal beschließt (nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen und des Umweltberichtes) folgende

V E R O R D N U N G

§ 1: Aufgrund des § 25 Abs. 1 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. wird das Örtliche Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Gaweinstal in den Katastralgemeinden Gaweinstal, Schrick, Höbersbrunn, Pellendorf, Atzelsdorf und Martinsdorf abgeändert.

§ 2: Die Plandarstellung des Flächenwidmungsplanes (PZ.: GATL-FÄ7-12455) und die Plandarstellung des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ (PZ.: GATL-FÄ7-12455-ÖEK) – beide verfasst von Ingenieurbüro DI Susanne Haselberger, Gschwandnergasse 26-28/2, 1170 Wien - sind gemäß §12(3) der NÖ-Planzeichenverordnung, LGBl. 8000/2 idgF., wie eine Neudarstellung auf Grundlage der DKM 10/2023 ausgeführt und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen und liegen im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 3: Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die NÖ-Landesregierung und nach ihrer darauffolgenden Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

J. DIGITALE AUSFERTIGUNG DES ERLÄUTERUNGS- UND UMWELTBERICHTES

Die vorliegenden Unterlagen zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (Erläuterungs- und Umweltbericht einschließlich Plandarstellungen) werden unter dem Dateinamen „Haselberger_Gaweinstal_Oerop_7_Aenderung_GATL_Fae_07_12455_E.zip“ in der „Fabasoft-Cloud“ der Abteilung RU1 des Amtes der NÖ-Landesregierung digital bereitgestellt.