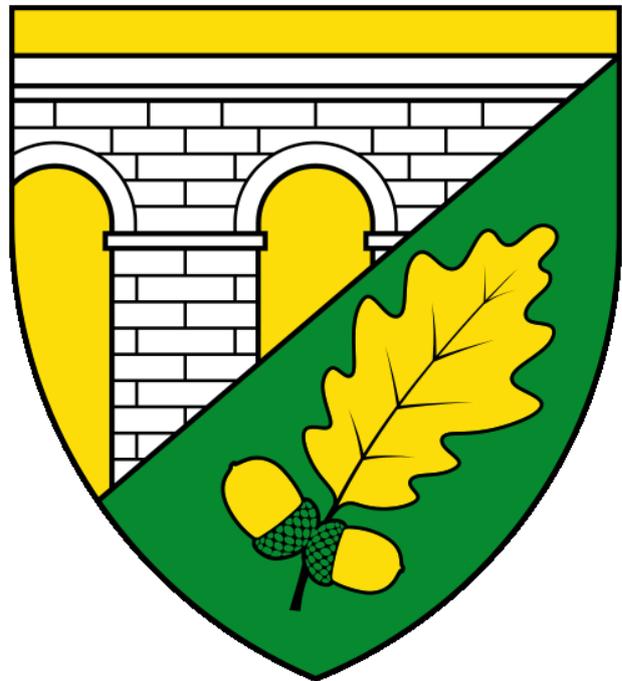


## FLÄCHENWIDMUNGSPLAN- 5. ÄNDERUNG



ENTWURF



**Marktgemeinde Eichgraben**  
**KG Eichgraben**  
**Örtliches Raumordnungsprogramm - 5. Änderung**  
**Flächenwidmungsplan**  
**Erläuterungsbericht**

**Inhaltsverzeichnis**

1	Ausgangssituation .....	3
2	Planungsgrundlagen.....	5
2.1	Bevölkerungsentwicklung.....	5
2.2	Baulandbilanz.....	5
2.3	Naturgefahren.....	5
3	Anpassungen an die Digitale Katastralmappe (DKM) .....	7
3.1	Digitale Plangrundlage .....	7
3.2	A1: Hauptstraße .....	7
3.3	A2: Hummelbachstraße.....	8
3.4	A3: Hauptstraße .....	9
4	Änderungspunkte.....	10
4.1	Anzengruberstraße: Widmung Geb 31 A .....	10
4.2	Severinstraße: Widmung Geb 32 A.....	14
4.3	Sportplatzsteig: Verbreiterung öffentlichen Verkehrsfläche - Fußweg (Vö-FW) 18	
4.4	Karl-Föderl-Straße - Gartenstraße: Streichung gepl. Verbindungsweg (Vö-FW in BK und BW-2WE).....	20
4.5	Ulmenstraße: Anpassung Widmungsfestlegungen Verkehrsfläche (Vö, Vp und Glf) 22	
4.6	Große Steinstraße/Sylvesterstraße: Abschrägung öffentliche Verkehrsfläche (Vö) 25	
4.7	Wilhelmstraße: Begradigung öffentliche Verkehrsfläche (Vö).....	27
4.8	Annenhofstraße: Begradigung öffentliche Verkehrsfläche (Vö) .....	29
4.9	Rodlhofstraße: Umwidmung von Bauland Agrargebiet (BA) in Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE).....	31
4.10	Anzengruberstraße: Streichung Fußweg (Vö-FW in BW-2WE) .....	33
4.11	Badstraße (Wienerwaldbad): öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) Festlegung der Zusatzbezeichnung Fuß-Radweg (Vö- FRW).....	35
4.12	Streichung der Kenntlichmachung Forst (FO).....	38
4.13	Badner Straße: Begradigung öffentliche Verkehrsfläche (Vö).....	39

4.14	Klostersteig: öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) Festlegung der Zusatzbezeichnung Fußweg (Vö- FW) .....	41
4.15	Wiener Straße/Lindenstraße: Streichung der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) Festlegung einer Aufschließungszone A1 im BW-2WE (BW-2WE-A1) 43	
4.16	Lindenstraße: Festlegung einer Aufschließungszone A2 im BW-2WE (BW-2WE-A2) 51	
4.17	Huttenstraße/Gartenstraße: Festlegung einer Aufschließungszone A3 im BW-2WE (BW-2WE-A3) .....	54
4.18	Wallnerstraße: Festlegung einer Aufschließungszone A4 im BW-2WE (BW-2WE-A4) 57	
4.19	Burwegstraße: Festlegung einer Aufschließungszone A5 im BW-2WE (BW-2WE-A5) 60	
4.20	Primelstraße: Festlegung einer Aufschließungszone A6 im BW-2WE (BW-2WE-A6) 63	
4.21	Örtliches Raumordnungsprogramm – Anpassung Stammverordnung .....	66
5	Rechtliche Vorgaben gemäß NÖ Raumordnungsgesetz .....	72
5.1	Änderungsanlass .....	72
5.2	Planungsrichtlinien und Leitziele .....	72
6	Auswirkungen auf die Flächenbilanz .....	74
7	Zusammenfassung .....	75

# 1 Ausgangssituation

In der Marktgemeinde Eichgraben steht derzeit ein Flächenwidmungsplan i.d.F. der 4. Änderung in Rechtskraft.

Änderungspunkte:

1. Anzengruberstraße: Widmung Geb 31 A
2. Severinstraße: Widmung Geb 32 A
3. Sportplatzsteig: Verbreiterung öffentlichen Verkehrsfläche - Fußweg (Vö-FW)
4. Karl-Föderl-Straße - Gartenstraße: Streichung gepl. Verbindungsweg (Vö-FW in BK und BW-2WE)
5. Ulmenstraße: Anpassung Widmungsfestlegungen Verkehrsfläche (Vö, Vp und Glf)
6. Große Steinstraße/Sylvesterstraße: Abschrägung öffentliche Verkehrsfläche (Vö)
7. Wilhelmstraße: Begradigung öffentliche Verkehrsfläche (Vö)
8. Annenhofstraße: Begradigung öffentliche Verkehrsfläche (Vö)
9. Rodlhofstraße: Umwidmung von Bauland Agrargebiet (BA) in Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE)
10. Anzengruberstraße: Streichung Fußweg (Vö-FW in BW-2WE)
11. Badstraße (Wienerwaldbad): öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) Festlegung der Zusatzbezeichnung Fuß-Radweg (Vö- FRW)
12. Streichung der Kenntlichmachung Forst (FO)
13. Badner Straße: Begradigung öffentliche Verkehrsfläche (Vö)
14. Klostersteig: öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) Festlegung der Zusatzbezeichnung Fußweg (Vö- FW)
15. Wiener Straße/Lindenstraße: Streichung der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) Festlegung einer Aufschließungszone A1 im BW-2WE (BW-2WE-A1)
16. Lindenstraße: Festlegung einer Aufschließungszone A2 im BW-2WE (BW-2WE-A2)
17. Huttenstraße/Gartenstraße: Festlegung einer Aufschließungszone A3 im BW-2WE (BW-2WE-A3)
18. Wallnerstraße: Festlegung einer Aufschließungszone A4 im BW-2WE (BW-2WE-A4)
19. Burwegstraße: Festlegung einer Aufschließungszone A5 im BW-2WE (BW-2WE-A5)
20. Primelstraße: Festlegung einer Aufschließungszone A6 im BW-2WE (BW-2WE-A6)
21. Örtliches Raumordnungsprogramm – Anpassung Stammverordnung

Zeitgleich mit der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplans wird eine Änderung des Bebauungsplans zur öffentlichen Auflage gebracht (5. Änderung).

Gemäß den Bestimmungen des § 25 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, sind „unbeschadet einer allfälligen Verpflichtung zur Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung jedenfalls die Themen Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz aufzuarbeiten und darzustellen, soweit dies nicht bereits in einem verordneten Entwicklungskonzept enthalten ist“ (siehe dazu Kapitel 2 „Planungsgrundlagen“ und Kapitel 6 „Auswirkungen auf die Flächenbilanz“).

Im Zuge des SUP-Screenings wurde festgestellt, dass durch die Änderung des Flächenwidmungsplans keine wesentlichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und auf die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUP) verzichtet werden kann.

Aufgrund der Ausgliederung der Änderungspunkte 2 und 3 des Screenings aus dem aktuellen Verfahren hat sich die Nummerierung der Änderungspunkte im Vergleich zum Screening wie folgt geändert:

<b>SCREENING</b>	<b>ENTWURFSUNTERLAGEN</b>
Änderungspunkt 1	bleibt Änderungspunkt 1 – die Nummer des Geb wird von 33 auf 31 abgeändert
Änderungspunkt 2	wird nicht zur Auflage gebracht
Änderungspunkt 3	wird nicht zur Auflage gebracht
Änderungspunkt 22	wird zu Änderungspunkt 2 – die Nummer des Geb wird von 34 auf 32 abgeändert
Änderungspunkt 15	wird zu Änderungspunkt 3
Änderungspunkt 16-21	werden zu Änderungspunkt 15-20

## 2 Planungsgrundlagen

### 2.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Zahl der Bevölkerung hat in der Marktgemeinde Eichgraben in der Dekade von 2001 bis 2011 um 16,1 % zugenommen. Im Zeitraum von 2011 bis 2021 kann die Gemeinde wiederum einen Bevölkerungszuwachs von 6,9 % verzeichnen. Mit Stand 01.01.2020 zählt die Gemeinde 4.652 Einwohner.

**Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung**

GEMEINDE	2001	2011	2020	VERÄNDERUNG IN %	
				2001-2011	2011-2020
	3.748	4.353	4.652	16,14	6,87

Quelle: Ein Blick auf die Gemeinde, eigene Darstellung, April 2021

In der Bevölkerungsprognose des Örtlichen Entwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2014 ergibt sich für das Jahr 2025 eine Bevölkerungszahl von 6.391 Einwohnern (mit Nebenwohnsitze) und 4.738 Einwohnern (ohne Nebenwohnsitze).

### 2.2 Baulandbilanz

Im Zuge der gegenständlichen Änderung wird kein neues Bauland für neue Bauplätze gewidmet. Es wird lediglich die Baulandkategorie eines aufgelassenen landwirtschaftlichen Betriebes geändert. Außerdem werden zusätzliche bestehende Gebäude als Erhaltenswertes Gebäude im Grünland gewidmet.

Im Zuge der 4. Änderung des Flächenwidmungsplanes wurden die Baulandreserven in der Gemeinde unter Berücksichtigung überarbeitet und eine neue Flächenbilanz erstellt. Das Formblatt zur Flächenbilanz für das gesamte Bauland und die erhaltenswerten Gebäude im Grünland der Gemeinde befindet sich in der Anlage.

### 2.3 Naturgefahren

Im Zuge der Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 2014 wurde das Thema Naturgefahren in der Grundlagenforschung bearbeitet.

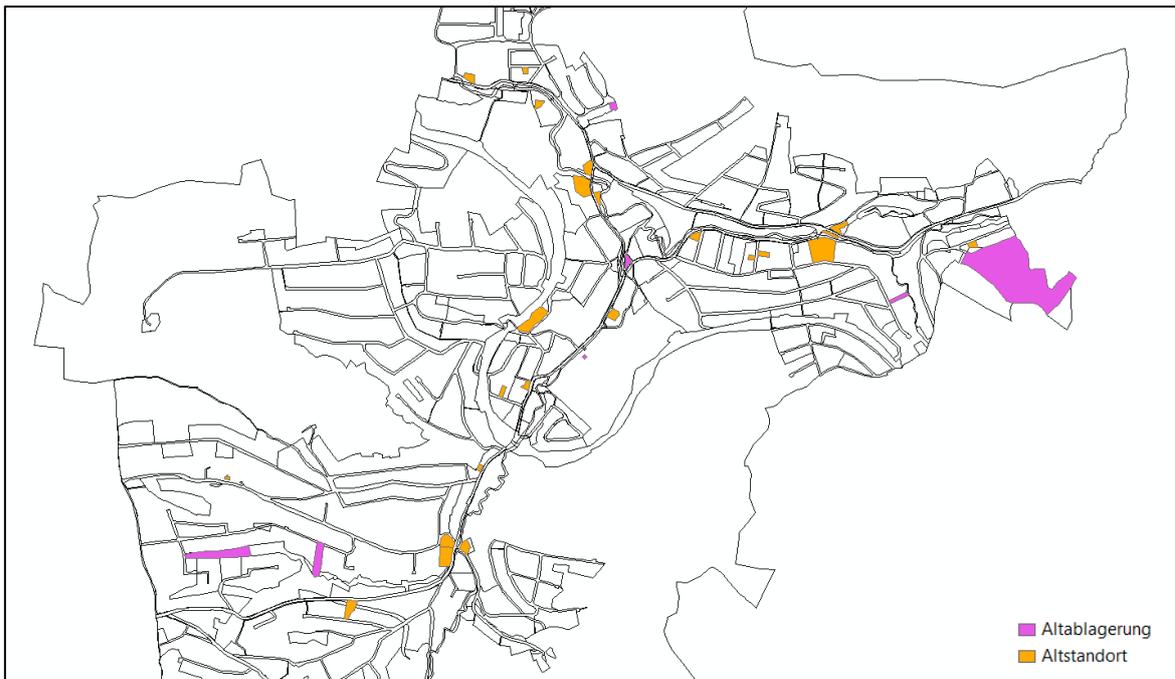
Die topografische Lage der Marktgemeinde Eichgraben ergibt sich aus einer leichten Hang- und Tallage des Siedlungsraumes. Am Talboden verläuft der Nagel- sowie der Anzbach.

Gefahrenhinweiskarten für Rutsch-/Sturzprozesse (IfGR Universität Wien 2013) liegen vor. Für einen Großteil des Gemeindegebietes gibt es Rutschprozesse, die entsprechend ausgewiesen sind. Zudem sind vereinzelt Sturzprozesse im Gemeindegebiet dokumentiert. Im

Zuge der Erstellung des ÖEK wurde zusätzlich eine GEOTECHNISCHE EXPERTISE von Mag.rer.nat. Ladislaus Toth aus dem Jahr 2012 erstellt.

Gemäß dem Datensystem des Amtes der NÖ Landesregierung (cadenza, online 15/04/2021) befinden sich im Gemeindegebiet keine Altlasten oder Verdachtsflächen. Es bestehen jedoch Altstandorte und Bereiche mit Altablagerungen.

**Abbildung 2: Altstandorte und Altablagerungen**



Quelle: Land Niederösterreich: Cadenza Abfrage vom 15.04.2021, eigene Darstellung, April 2021

Laut NÖ Atlas sind entlang des Nagel- und des Anzbaches und deren Zubringer im Gemeindegebiet gelbe und rote Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinverbauung ausgewiesen.

Laut NÖ Atlas finden sich in der Hangwassergefahrenhinweiskarte aufgrund der topographischen Gegebenheiten Eintragungen zu Hangwasserbereichen.

Laut NÖ-Atlas bestehen in der Gemeinde keine HQ100 Überflutungsbereiche.

In eHORA sind in der Marktgemeinde Eichgraben entlang des Nagelbaches und des Anzbaches Hochwasserrisikozonen (HQ30 und HQ100) dargestellt. Diese werden durch die gelben und roten Gefahrenzonen der WLV abgedeckt.

### 3 Anpassungen an die Digitale Katastralmappe (DKM)

#### 3.1 Digitale Plangrundlage

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Eichgraben wurde im Rahmen der 4. Änderung des Flächenwidmungsplanes auf Basis der Plangrundlage der DKM 2017 digital neu erstellt.

Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes sollen drei weitere Anpassungen an die aktuelle DKM 2020 durchgeführt werden.

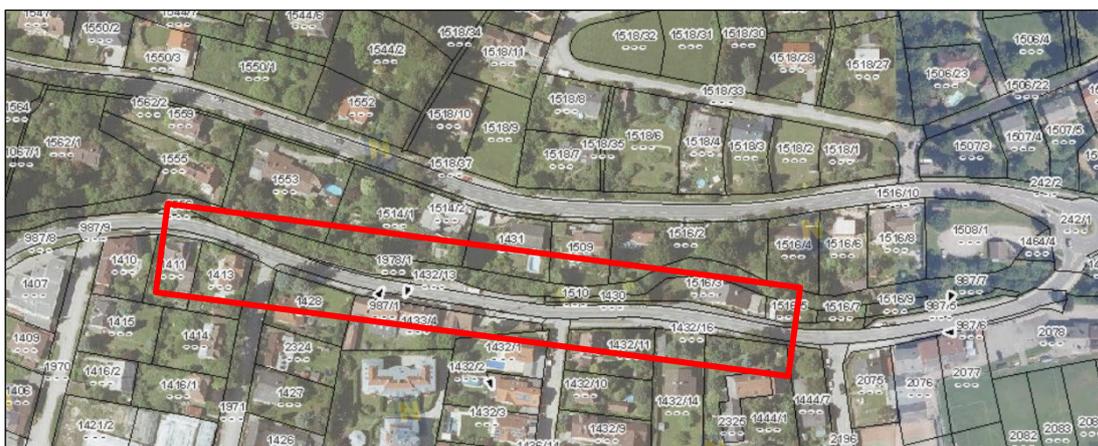
Durch diese Anpassungen ergeben sich keine inhaltlichen Veränderungen der Festlegungen des Flächenwidmungsplanes. Es ergibt sich dadurch keine Änderung des Planungswillens der Gemeinde, sondern lediglich eine Anpassung der Widmung an die verschobenen Grundgrenzen der amtlichen digitalen Katastralmappe DKM 2020. Die Flächenwidmung bleibt sinngemäß unverändert.

- ▶ Anlass für die Anpassungen sind vorliegende genauere Plangrundlagen (DKM).
- ▶ Ziel der Gemeinde ist es, den Flächenwidmungsplan auf einer aktuellen Plangrundlage auf Basis des Letztstandes der amtlichen Katastermappe darzustellen.
- ▶ Der Flächenwidmungsplan wird daher bereichsweise ohne inhaltliche Änderung der Festlegungen an die aktuelle DKM angepasst.
- ▶ Da es sich um keine inhaltlichen Änderungen des Planungswillens handelt, kann eine Benachrichtigung der Grundeigentümern und Anrainer entfallen.

#### 3.2 A1: Hauptstraße

Der Anpassungspunkt 1 liegt entlang der Hauptstraße, zwischen der Sportplatzstraße und der Sturmmühlstraße, im Osten von Eichgraben. Von der Anpassung betroffen sind die Grundstücke Nr. 987/1, 987/7, 1430, 1432/16, 1430, 1436/14, 1978/1 und 2196.

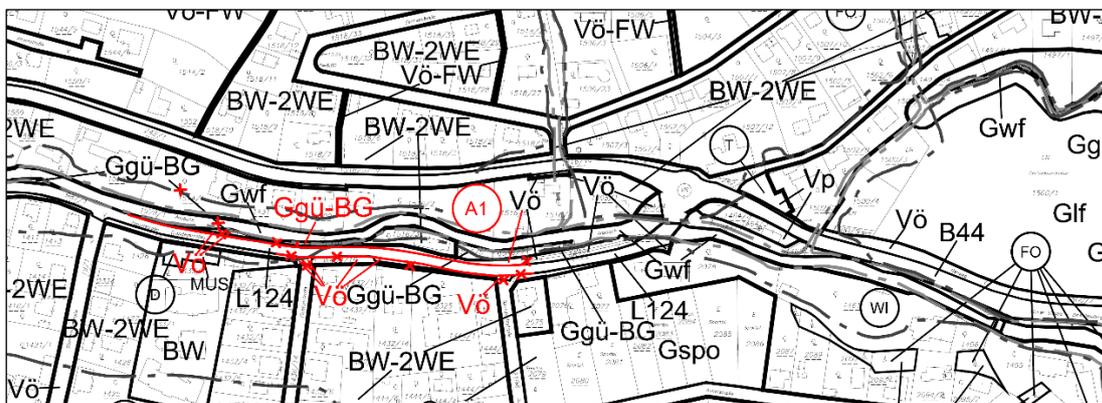
Abbildung 1: Orthofoto im Bereich A1



Quelle: Land Niederösterreich: NÖ-Atlas, Oktober 2020.

Die Grundstücke sind gegenwärtig als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) und als Grünland Grüngürtel-Bachbegleitgrün (Ggü-BG) gewidmet. Im Zuge der Erstellung der 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes wird die Abgrenzung zwischen Vö und Ggü-BG an die aktuelle DKM angepasst.

**Abbildung 2: Ausschnitt Schwarz-Rot-Darstellung der Anpassung A1**

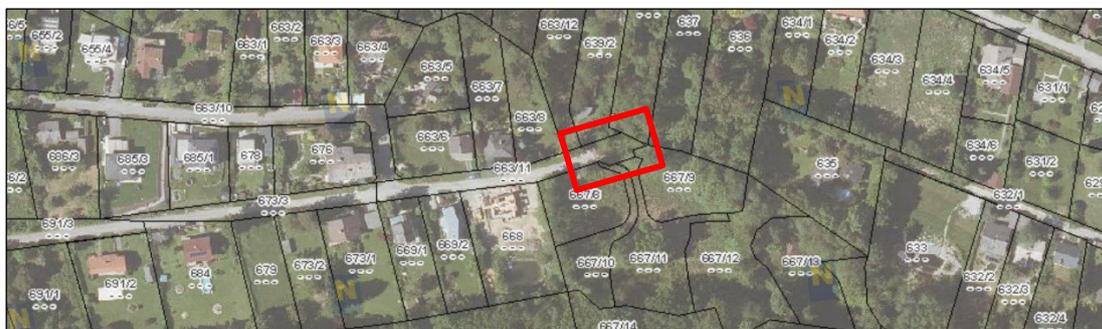


Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH: eigene Darstellung, August 2020.

### 3.3 A2: Hummelbachstraße

Der Anpassungspunkt 2 liegt im Bereich der Hummelbachstraße 30b, im Westen von Eichgraben (Ortsteil Hinterleiten). Von der Anpassung betroffen sind die Grundstücke Nr. 663/11, 667/8, 667/9, 667/10 und 667/11.

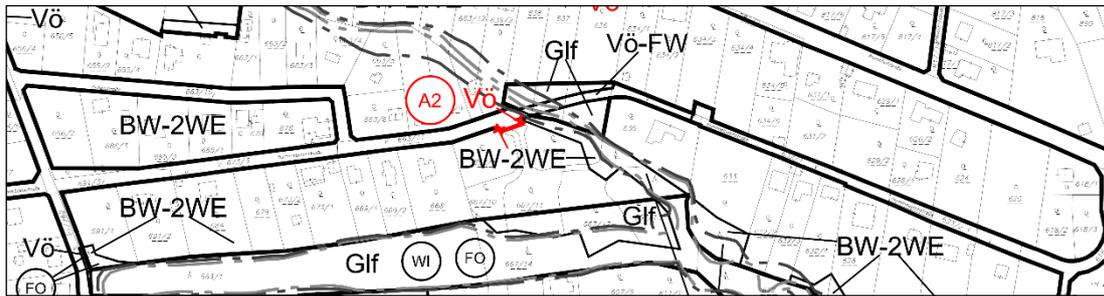
**Abbildung 3: Orthofoto im Bereich A2**



Quelle: Land Niederösterreich: NÖ-Atlas, Oktober 2020.

Im Zuge der Erstellung der 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes wird die Abgrenzung zwischen BW-2WE und Vö an die aktuelle DKM angepasst.

**Abbildung 4: Ausschnitt Schwarz-Rot-Darstellung der Anpassung A2**



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH: eigene Darstellung, August 2020.

### 3.4 **A3: Hauptstraße**

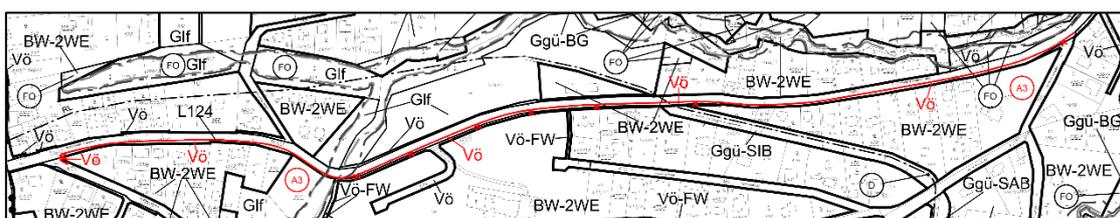
Der Anpassungspunkt 3 liegt entlang der Hauptstraße, zwischen der Badner Straße und der Herrenhofstraße, im Südwesten von Eichgraben.

**Abbildung 5: Orthofoto im Bereich A3**



Quelle: Land Niederösterreich: NÖ-Atlas, April 2021.

**Abbildung 6: Ausschnitt Schwarz-Rot-Darstellung der Anpassung A3**



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH: eigene Darstellung, Februar 2020.

Im Zuge der Erstellung der 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes wird die Abgrenzung zwischen Landesstraße und Vö an die aktuelle DKM angepasst.



Die ggst. Grundstücke sind gegenwärtig als Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) gewidmet. Nördlich des Umwidmungsbereiches schließen der Biosphärenpark Wienerwald und das Natura 2000-Vogelschutzgebiet „Wienerwald – Thermenregion“ an.

Ziel der Marktgemeinde Eichgraben ist es, bestehende bewilligte Objekte im Grünland, in ihrem Bestand abzusichern und in die Widmung Erhaltenswertes Gebäude im Grünland aufzunehmen.

Von Seiten der Grundeigentümer wurde ein Ansuchen auf Umwidmung eines alten Gebäudebestandes in ein Erhaltenswertes Gebäude in Grünland (Geb) beantragt. Erhaltenswerte Gebäude im Grünland sind gemäß § 20 (2) Z.4 NÖ ROG 2014 *„baubehördlich bewilligte Hauptgebäude, die das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen“*. Darüber hinaus dürfen Gebäude nicht als erhaltenswert gewidmet werden, wenn *„die Benützbarkeit des Gebäudes durch Hochwasser, Steinschlag, Rutschungen, Grundwasser, ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes, Lawinen, ungünstiges Kleinklima oder eine andere Auswirkung natürlicher Gegebenheiten gefährdet oder die für den Verwendungszweck erforderliche Verkehrserschließung nicht gewährleistet ist“*.

Ziel der Gemeinde ist es, jene Gebäude, die die Kriterien für die Widmung als Erhaltenswertes Gebäude im Grünland erfüllen, im Sinne der Gleichbehandlung zu den schon bisher gewidmeten Gebäuden im Grünland im Zuge der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes mit der Widmung Erhaltenswertes Gebäude im Grünland zu versehen.

Im Zuge der 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes soll das ggst. Gebäude auf den Grundstücken Nr. 749/1 und 756/1 als Geb gewidmet werden. Das Gebäude weist eine Baubewilligung als Wochenendhaus aus dem Jahr 1964 auf. Das Gebäude stellt ein Hauptgebäude dar, das Aufenthaltsräume (Wohn- Schlafräume) aufweist. Die betroffenen Grundflächen wurden bereits vereinigt, sodass keine Grundstücksgrenze im Bereich des Gebäudes mehr besteht.

Die Flächen im Bereich der geplanten Umwidmung sind lt. Geogener Gefahrenhinweiskarte rutschgefährdet (gelbe Klasse). Es wird eine weitere genaue geologische Prüfung durchgeführt, die Unterlagen werden im Zuge des Auflageverfahrens nachgereicht.

Eine Gefährdung durch Hochwasser, Steinschlag oder Grundwasser besteht im gegenständlichen Bereich somit nicht. Die Verkehrserschließung des Objektes erfolgt über einen privaten Zufahrtsweg und kann in einem ausreichenden Ausmaß gewährleistet werden.

Das gegenständliche Objekt erfüllt dementsprechend die Kriterien für die Widmung als Erhaltenswertes Gebäude im Grünland.

Im Zuge der gegenständlichen Änderung sollen das Wohngebäude im Sinne der Gleichbehandlung mit den bereits bisher ausgewiesenen Objekten als Erhaltenswertes Gebäude im Grünland mit der Nummer 31 (Geb 31) festgelegt werden. Die Nummer wird gemäß der fortlaufenden Nummerierung festgelegt. Ein entsprechendes Formblatt liegt den Entwurfsunterlagen im Anhang bei.

Die Fläche befindet sich außerhalb von Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinenverbauung und es besteht keine Beeinträchtigung durch Hangwasser. Da es sich bei der ggst.

Änderung lediglich um die geringfügige Anpassung an die tatsächliche Nutzung handelt, sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Das Umwidmungsgebiet liegt, wie das gesamte Gemeindegebiet, im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald. Der Änderungspunkt liegt außerhalb des Natura 2000-Vogelschutzgebietes Wienerwald – Thermenregion und außerhalb der Pflegezone des Biosphärenparks Wienerwald. Im Umwidmungsbereich ist ein Nutzwald gemäß Waldentwicklungsplan ausgewiesen. Wie auch bereits in den Screeningunterlagen festgehalten, können negative Auswirkungen aufgrund der kleinräumigen Anpassung an den Naturstand ausgeschlossen werden.

Da das Gebäude innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes und im Biosphärenpark Wienerwald liegt und ein besonderer Bedarf zur Sicherung des Ortsbildes besteht, soll das Gebäude zusätzlich bezüglich der Erweiterungsmöglichkeit eingeschränkt werden (Zusatz A). Für die klein strukturierten Gebäude im Grünland bis 100m<sup>2</sup> bebauter Fläche ist eine Erweiterungsmöglichkeit der bebauten Fläche im Ausmaß von 25m<sup>2</sup> vorgesehen. Durch diese Festlegung kann eine kleinstrukturierte Erweiterung der bebauten Fläche und eine verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gesichert werden. Zusätzlich werden auch durch die Festlegungen im Bebauungsplan Vorgaben für eine Erweiterung festgelegt (siehe 5. Änderung Bebauungsplan).

Bei allfälligen Um- und Zubauten sind neben den oben angeführten Bestimmungen auch die restlichen Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes bezüglich erhaltenswerter Gebäude im Grünland zu berücksichtigen.

Für die Marktgemeinde Eichgraben besteht ein Örtliches Entwicklungskonzept. Für den ggst. Bereich sind darin keine Festlegungen getroffen und die Umwidmung steht daher nicht im Widerspruch dazu.

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm NÖ Mitte liegt der ggst. Umwidmungsbereich außerhalb der linearen Siedlungsgrenze. Neue Widmungen von Bauland oder von Grünland-Kleingärten bzw. Grünland-Campingplätze sind außerhalb von Siedlungsgrenzen nicht zulässig. Da es sich bei der ggst. Widmung jedoch um ein Erhaltenswertes Gebäude im Grünland und eine Anpassung an die tatsächliche Nutzung handelt, ist kein Widerspruch zum Regionalen Raumordnungsprogramm erkennbar.

#### 4.1.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass für die gegenständliche Änderung ist eine wesentliche Änderung der Grundlagen, die sich durch ein weiteres bestehendes Hauptgebäude im Gemeindegebiet von Eichgraben ergibt, das bisher noch nicht als Erhaltenswertes Gebäude gewidmet wurde, aber die erforderlichen Kriterien für die Ausweisung erfüllt.

#### 4.1.3 Ziel

Ziel der gegenständlichen Änderung stellt eine langfristige Erhaltung von bestehenden Hauptgebäuden im Grünland dar. Dieses Ziel ergibt sich aus der Bestrebung der Gemeinde, bestehende Gebäude im Grünland zu erhalten.

#### 4.1.4 Maßnahme

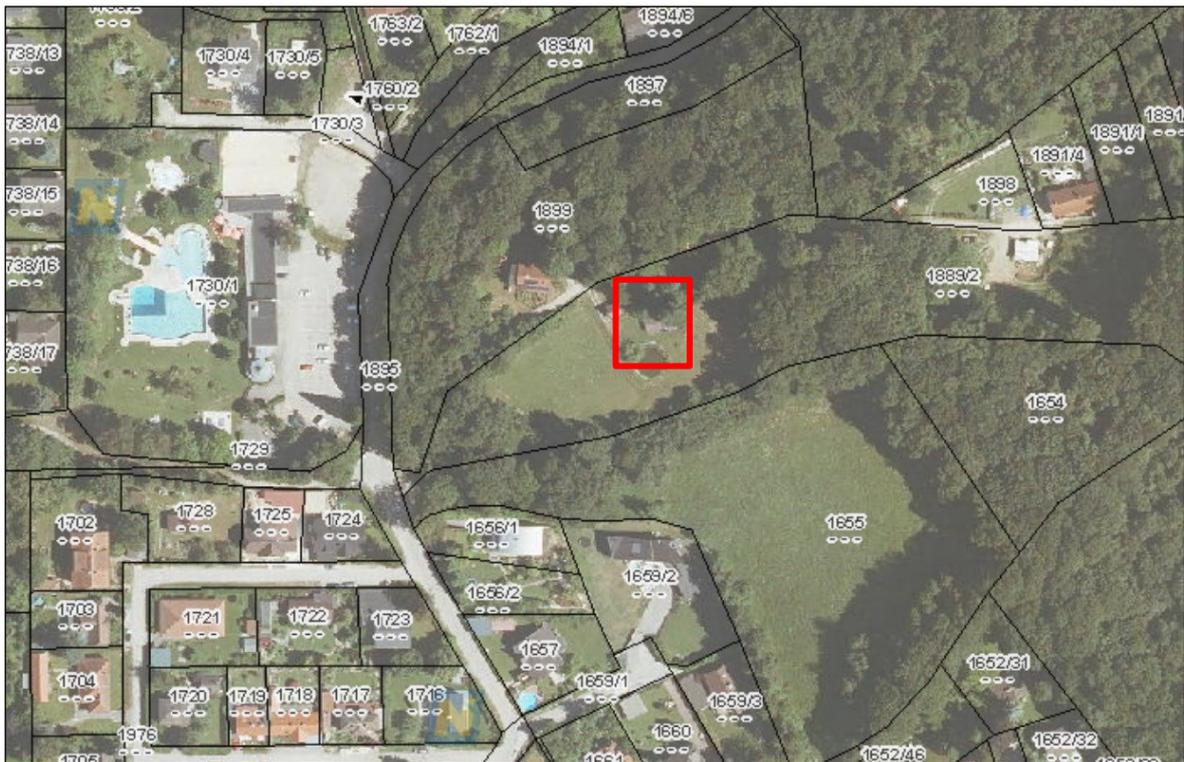
Das bestehende Hauptgebäude auf den Grundstücken Nr. 749/1 und 756/1, KG Eichgraben wird von derzeit Grünland Land- und Forstwirtschaft in Erhaltenswertes Gebäude im Grünland Nr. 31 mit der Zusatzbezeichnung A (Geb 31-A) festgelegt.

## 4.2 Severinstraße: Widmung Geb 32 A

### 4.2.1 Grundlagenforschung

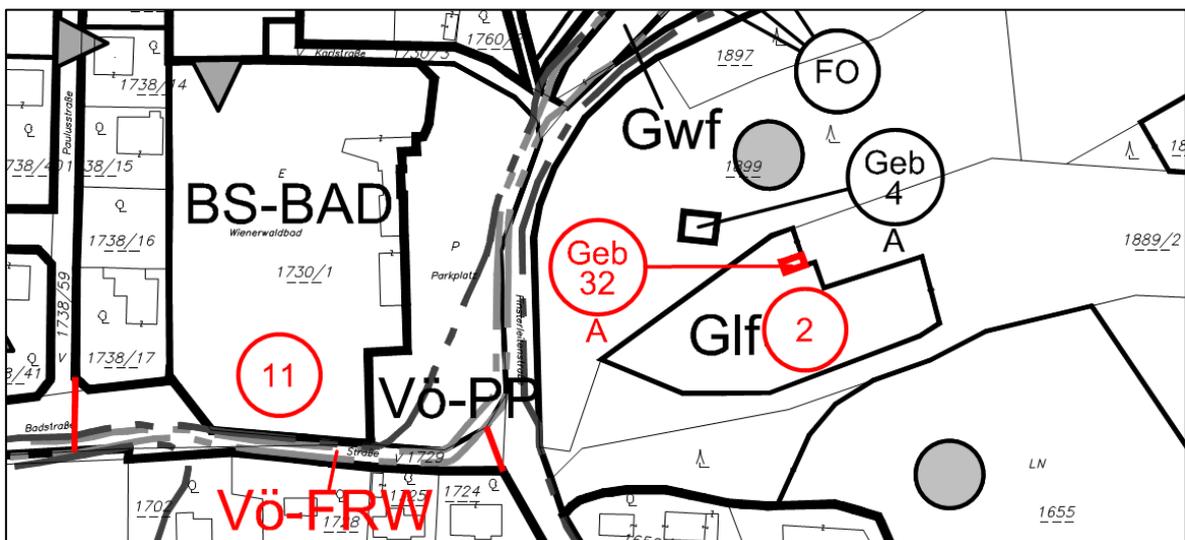
Der gegenständliche Änderungsbereich befindet sich im Norden des Gemeindegebietes von Eichgraben, im Ortsteil Stein.

Abbildung 9: Orthofoto im Bereich Änderungspunkt 2



Quelle: Land Niederösterreich: NÖ-Atlas, April 2021.

Abbildung 10: Ausschnitt Schwarz-Rot-Darstellung des Änderungspunktes 2



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH, eigene Darstellung, April 2021.

Ziel der Marktgemeinde Eichgraben ist es, bestehende bewilligte Objekte im Grünland, in ihrem Bestand abzusichern und in die Widmung Erhaltenswertes Gebäude im Grünland aufzunehmen.

Von Seiten der Grundeigentümer wurde ein Ansuchen auf Umwidmung eines alten Gebäudebestandes in ein Erhaltenswertes Gebäude in Grünland (Geb) beantragt. Erhaltenswerte Gebäude im Grünland sind gemäß § 20 (2) Z.4 NÖ ROG 2014 „*baubehördlich bewilligte Hauptgebäude, die das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen*“. Darüber hinaus dürfen Gebäude nicht als erhaltenswert gewidmet werden, wenn „*die Benützbarkeit des Gebäudes durch Hochwasser, Steinschlag, Rutschungen, Grundwasser, ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes, Lawinen, ungünstiges Kleinklima oder eine andere Auswirkung natürlicher Gegebenheiten gefährdet oder die für den Verwendungszweck erforderliche Verkehrserschließung nicht gewährleistet ist*“.

Ziel der Gemeinde ist es, jene Gebäude, die die Kriterien für die Widmung als Erhaltenswertes Gebäude im Grünland erfüllen, im Sinne der Gleichbehandlung zu den schon bisher gewidmeten Gebäuden im Grünland im Zuge der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes mit der Widmung Erhaltenswertes Gebäude im Grünland zu versehen.

Im Zuge der 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes soll das ggst. Gebäude auf dem Grundstück Nr. 1889/2 als Geb gewidmet werden. Das Gebäude wurde bereits vor 1924 erreicht. Aufgrund des Alters des Gebäudes besteht ein vermuteter Konsens. Das Gebäude stellt ein Hauptgebäude dar, das Aufenthaltsräume (Wohn- Schlafräume) aufweist.

Die Flächen im Bereich der geplanten Umwidmung sind lt. Geogener Gefahrenhinweiskarte rutschgefährdet (gelbe Klasse). Es wird eine weitere genaue geologische Prüfung durchgeführt, die Unterlagen werden im Zuge des Auflageverfahrens nachgereicht.

Eine Gefährdung durch Hochwasser, Steinschlag oder Grundwasser besteht im gegenständlichen Bereich nicht. Die Verkehrserschließung des Objektes erfolgt über einen privaten Zufahrtsweg und kann in einem ausreichenden Ausmaß gewährleistet werden.

Das gegenständliche Objekt erfüllt dementsprechend die Kriterien für die Widmung als Erhaltenswertes Gebäude im Grünland.

Das ggst. Grundstück ist gegenwärtig als Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) gewidmet. Das gegenständliche Gebäude liegt innerhalb des Natura 2000-Vogelschutzgebietes „Wienerwald – Thermenregion“.

Im Zuge der gegenständlichen Änderung soll das Wohngebäude im Sinne der Gleichbehandlung mit den bereits bisher ausgewiesenen Objekten als Erhaltenswertes Gebäude im Grünland mit der Nummer 32 (Geb 32) festgelegt werden. Die Nummer wird gemäß der fortlaufenden Nummerierung festgelegt. Ein entsprechendes Formblatt liegt den Entwurfsunterlagen im Anhang bei.

Die Fläche befindet sich außerhalb von Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinenverbauung und es besteht keine Beeinträchtigung durch Hangwässer. Da es sich bei der ggst. Änderung lediglich um die geringfügige Anpassung an die tatsächliche Nutzung handelt, sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Das Umwidmungsgebiet liegt, wie das gesamte Gemeindegebiet, im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald. Der Änderungspunkt liegt innerhalb des Natura 2000-Vogelschutzgebietes Wienerwald – Thermenregion und außerhalb der Pflegezone des Biosphärenparks Wienerwald. Wie auch bereits in den Screeningunterlagen festgehalten, können negative Auswirkungen aufgrund der kleinräumigen Anpassung an den Naturstand ausgeschlossen werden.

Da das Gebäude innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes und im Biosphärenpark Wienerwald liegt und ein besonderer Bedarf zur Sicherung des Ortsbildes besteht, soll das Gebäude zusätzlich bezüglich der Erweiterungsmöglichkeit eingeschränkt werden (Zusatz A). Für die klein strukturierten Gebäude im Grünland bis 100m<sup>2</sup> bebaute Fläche ist eine Erweiterungsmöglichkeit der bebauten Fläche im Ausmaß von 25m<sup>2</sup> vorgesehen. Durch diese Festlegung kann eine kleinstrukturierte Erweiterung der bebauten Fläche gesichert und eine verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gesichert werden. Zusätzlich werden auch durch die Festlegungen im Bebauungsplan Vorgaben für eine Erweiterung festgelegt (siehe 5. Änderung Bebauungsplan).

Bei allfälligen Um- und Zubauten sind neben den oben angeführten Bestimmungen auch die restlichen Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes bezüglich erhaltenswerter Gebäude im Grünland zu berücksichtigen.

Für die Marktgemeinde Eichgraben besteht ein Örtliches Entwicklungskonzept. Für den ggst. Bereich sind darin keine Festlegungen getroffen und die Umwidmung steht daher nicht im Widerspruch dazu.

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm NÖ Mitte liegt der ggst. Umwidmungsbe-  
reich außerhalb der linearen Siedlungsgrenze. Neue Widmungen von Bauland oder von Grünland-Kleingärten bzw. Grünland-Campingplätze sind außerhalb von Siedlungsgrenzen nicht zulässig. Da es sich bei der ggst. Widmung jedoch um ein Erhaltenswertes Gebäude im Grünland und eine Anpassung an die tatsächliche Nutzung handelt, ist kein Widerspruch zum Regionalen Raumordnungsprogramm erkennbar.

#### 4.2.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass für die gegenständliche Änderung ist eine wesentliche Änderung der Grundlagen, die sich durch ein weiteres bestehendes Hauptgebäude im Gemeindegebiet von Eichgraben ergibt, das bisher noch nicht als Erhaltenswertes Gebäude gewidmet wurde, aber die erforderlichen Kriterien für die Ausweisung erfüllt.

#### 4.2.3 Ziel

Ziel der gegenständlichen Änderung stellt eine langfristige Erhaltung von bestehenden Hauptgebäuden im Grünland dar. Dieses Ziel ergibt sich aus der Bestrebung der Gemeinde, bestehende Gebäude im Grünland zu erhalten.

#### 4.2.4 Maßnahme

Das bestehende Hauptgebäude auf dem Grundstück Nr. 1889/2, KG Eichgraben wird von derzeit Grünland Land- und Forstwirtschaft in Erhaltenswertes Gebäude im Grünland Nr. 32 mit der Zusatzbezeichnung A (Geb 32-A) festgelegt.



Im Bereich des Sportplatzsteiges besteht eine als öffentliche Verkehrsfläche - Fußweg gewidmete Verkehrsfläche. In dieser Verkehrsfläche befinden sich auch die Ver- und Entsorgungsstrukturen der Marktgemeinde Eichgraben. Bei dem Ausbau der technischen Infrastruktur in diesem Bereich hat sich nun der Bedarf ergeben, dass die gegenständliche Verkehrsfläche verbreitert wird.

Ziel der Gemeinde ist es die öffentlichen Verkehrsflächen im Gemeindegebiet ihrer Funktion und ihrem lokalen Bedarf entsprechend auszuweisen. Eine entsprechende Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche wurde mit dem betroffenen Grundeigentümer vereinbart. Ein Teilungsplan liegt bereits vor. Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes soll daher in Anpassung an den geänderten Flächenbedarf eine Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche – Fußweg (Vö-FW) im Bereich des Sportplatzsteiges vorgenommen werden. Der Umwidmungsbereich (Grundstück Nr. 2106) ist gegenwärtig als Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE) festgelegt.

Das Umwidmungsgebiet liegt, wie das gesamte Gemeindegebiet, im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald. Aufgrund der Festlegung einer Zusatzbezeichnung ergeben sich keine Änderungen für das Landschaftsschutzgebiet.

Für die Marktgemeinde Eichgraben besteht ein Örtliches Entwicklungskonzept. Für den ggst. Bereich sind darin keine Festlegungen getroffen und die Umwidmung steht daher nicht im Widerspruch dazu.

Ein Widerspruch zu Zielen und Bestimmungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes „NÖ Mitte“ konnte ebenfalls nicht festgestellt werden.

#### 4.3.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass für den gegenständlichen Änderungspunkt stellen geänderte Planungsgrundlagen dar, die sich aufgrund des zusätzlichen Bedarfes an Fläche für die Errichtung der technischen Infrastruktur ergibt.

#### 4.3.3 Ziel

Das Ziel der Gemeinde ist es, durch die Umwidmung die Flächenwidmung die Breite der Verkehrsflächen im Gemeindegebiet von Eichgraben an den Bedarf der Gemeinde anzupassen.

#### 4.3.4 Maßnahme

Ein Teil des Grundstückes Nr. 2106 wird von Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE) in öffentliche Verkehrsfläche - Fußweg (Vö-FW) umgewidmet.