

des Verlaufes der öffentlichen Verkehrsfläche eine kleine Fläche des Bauland Wohngebietes – max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE) in öffentliche Verkehrsfläche (Vö) umgewidmet werden.

Das Umwidmungsgebiet liegt, wie das gesamte Gemeindegebiet, im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald. Aufgrund der kleinräumigen Änderung können Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet ausgeschlossen werden.

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.

4.13.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass für den gegenständlichen Änderungspunkt stellen geänderte Planungsgrundlagen dar, die sich aufgrund der von der Gemeinde angestrebten Verbesserung und Sicherung der Verkehrserschließung ergeben.

4.13.3 Ziel

Ziel der Marktgemeinde ist es, unter Beachtung der gegebenen Rahmenbedingungen des Ortsgebietes die Verkehrserschließung und somit die Verkehrssicherheit in ihrer Struktur und Ausformung zu verbessern.

4.13.4 Maßnahme

Ein Teil des Grundstückes Nr. 524 wird von Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE) in öffentliche Verkehrsfläche (Vö) umgewidmet.

Ein Teil des Grundstückes Nr. 251/3 wird von öffentliche Verkehrsfläche (Vö) in Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE) umgewidmet.

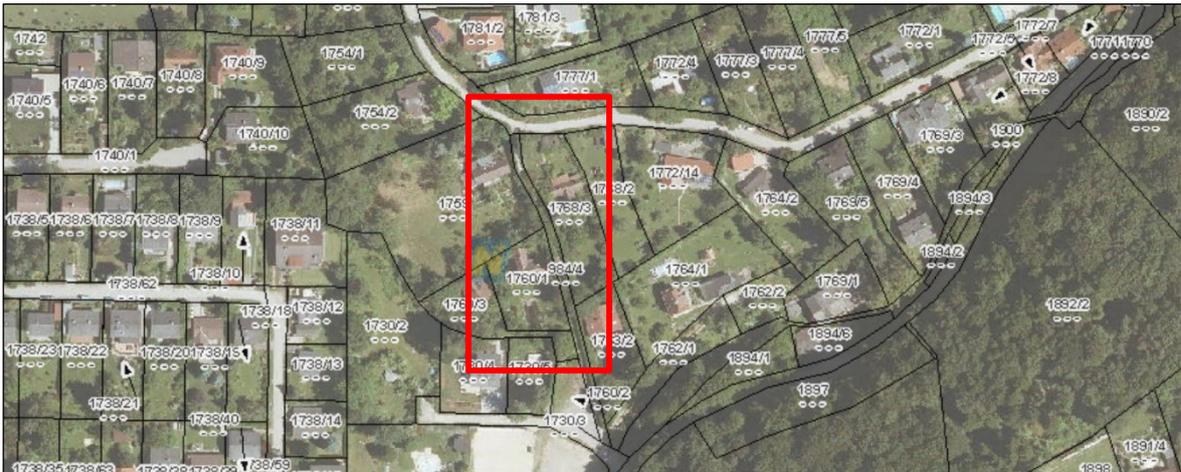
Gleichzeitig wird die Grenze des Verlaufes der Landesstraße angepasst.

4.14 Klostersteig: öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) Festlegung der Zusatzbezeichnung Fußweg (Vö- FW)

4.14.1 Grundlagenforschung

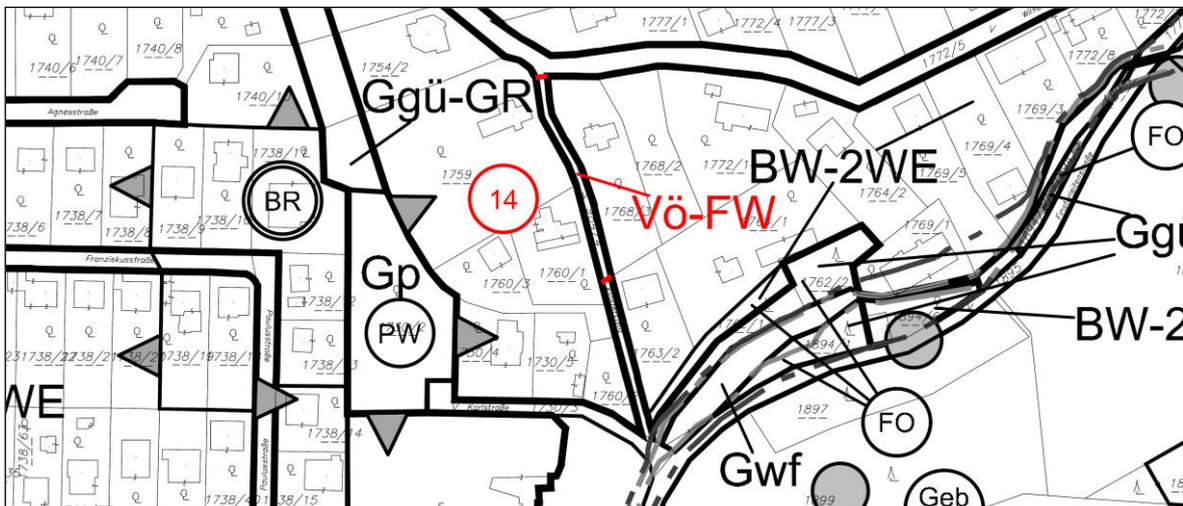
Der gegenständliche Änderungsbereich befindet sich im Norden des Gemeindegebietes von Eichgraben, im Ortsteil Stein. Von der ggst. Änderung betroffen ist das Grundstück Nr. 984/4 in der KG Eichgraben.

Abbildung 31: Orthofoto im Bereich Änderungspunkt 14



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

Abbildung 32: Ausschnitt Schwarz-Rot-Darstellung des Änderungspunktes 14



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

Im gesamten Gemeindegebiet der Marktgemeinde Eichgraben befinden sich, innerhalb des Siedlungsgebietes Fuß- und Radwegverbindungen, die ausschließlich der Schaffung von Wegverbindungen für Fußgänger im Sinne des Konzeptes der kurzen Wege dienen. Diese öffentlichen Verkehrsflächen können und sollen aufgrund ihrer bestehenden Breite und Ausformung nicht als Erschließungsstraßen für Bauplätze genutzt werden.

Im Bereich des Klostersteiges besteht eine als öffentliche Verkehrsfläche gewidmete Verbindung zur Wilhelmstraße. Diese Verkehrsfläche (Klostersteig) hat in großen Teilen keine Erschließungsfunktion und dient entsprechend dem Konzept der kurzen Wege, ausschließlich als Fußwegverbindung.

Ziel der Marktgemeinde ist es Fußwege im Gemeindegebiet ihrer Funktion entsprechend mit einer Zusatzbezeichnung zu versehen, um einerseits deren Nutzung sicher zu stellen und andererseits klar zu stellen, dass einer Erschließung für den Motorisierten Individualverkehr über diese Verkehrsflächen nicht möglich ist. Ein Großteil der betroffenen Verkehrsflächen wurde bereits im Zuge der letzten Änderung des Flächenwidmungsplanes mit einer entsprechenden Zusatzbezeichnung versehen. Im Zuge der gegenständlichen Änderung soll nun auch im Bereich des Klostersteiges die Nutzung der Fläche durch die Festlegung der Zusatzbezeichnung an die tatsächliche Nutzung in der Natur angepasst werden. Da über den Weg aber derzeit von Süden zwei Bauplätze erschlossen werden, soll die Festlegung der Zusatzbezeichnung nur im nördlichen Bereich der Verkehrsfläche erfolgen.

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.

4.14.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass für den gegenständlichen Änderungspunkt stellen geänderte Planungsgrundlagen dar, die sich aufgrund der tatsächlichen Nutzung der öffentlichen Verkehrsfläche und der im Gemeindegebiet vorgesehenen Anpassung der Widmung an die Nutzungsart der Verkehrswege durch die Festlegung von Zusatzbezeichnungen ergibt.

4.14.3 Ziel

Das Ziel der Marktgemeinde ist es, durch die Umwidmung die Flächenwidmung an die tatsächliche Nutzung anzupassen und die Konformität zwischen dem Naturstand und dem Flächenwidmungsplan herzustellen sowie den Verbindungsweg für Fußgänger und Radfahrer zu erhalten und zu sichern, und eine Befahrung mit motorisierten Verkehrsmitteln zu unterbinden.

4.14.4 Maßnahme

Das Grundstück Nr. 984/4 wird die teilweise von öffentliche Verkehrsfläche (Vö) in öffentliche Verkehrsfläche Fußweg (Vö-FW) umgewidmet.

4.15 Wiener Straße/Lindenstraße: Streichung der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) Festlegung einer Aufschließungszone A1 im BW-2WE (BW-2WE-A1)

4.15.1 Grundlagenforschung allgemein

Örtliches Entwicklungskonzept

Das Örtliche Entwicklungskonzept in Eichgraben wurde im Jahr 2014 beschlossen.

Dabei wurden folgende grundlegenden Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung aufbereitet und definiert:

- Die Charakteristik der Marktgemeinde Eichgraben liegt in der Mischung aus bestehender Siedlungsstruktur sowie Natur- und Kulturlandschaft. In Eichgraben ist naturnahes Wohnen mit Gemeinschaftsbezug mit allen notwendigen und wünschenswerten Einrichtungen in günstiger Nähe gegeben.
- Die Ziele der Entwicklung sehen die Stärkung jener Bereiche vor, in denen bereits weitgehend hochwertige Infrastruktur vorhanden ist und eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr gegeben ist. Daneben gibt es Ortsbereiche, wo diese Einrichtungen nur eingeschränkt oder untergeordnet vorhanden sind, zumeist in den Randlagen von Eichgraben. In der Marktgemeinde Eichgraben sind beide Entwicklungsformen gegeben.
- Das Ziel des örtlichen Entwicklungskonzeptes ist es, die Charakteristik der Marktgemeinde Eichgraben zu erhalten und die bevorstehende Entwicklung entsprechend zu lenken, sodass die bestmögliche Nutzung für die jeweiligen Standorte gefunden wird, unter besonderer Berücksichtigung der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen und Schaffung einer hohen Lebensqualität und Zufriedenheit.
- Bei der Errichtung der Infrastruktur (Kanal, Kläranlage, Wasserversorgung) wurde dafür bereits Bedacht genommen und ein sehr sanftes Wachstum bzw. der „Jetzt“ Zustand berücksichtigt. Die Pflichtschulen sind unter Zugrundelegung der Geburtenrate und der fortdauernden Zuwanderung nicht ausreichend. Im Hinblick auf eine Kinderbetreuung besteht bei gleich bleibendem Bevölkerungswachstum zusätzlicher Bedarf für derartige Einrichtungen.

Die Marktgemeinde Eichgraben strebt daher laut den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes mittelfristig ein qualitatives und sanftes Wachstum innerhalb der reichlich vorhandenen Baulandreserven an. Neue Baulandwidmungen werden nur innerörtlich angedacht. Um etwaige Umwidmungen von Bereichen durchführen zu können, die im Entwicklungsgebiet dafür ausgewiesen sind, wird die Baulandreserve zur Definition des Bedarfes herangezogen. Ab einem Reserveverbrauch von 30 % (16,75 ha) der 55,82 ha Baulandreserven zum Zeitpunkt der Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, kann die Marktgemeinde Eichgraben Umwidmungen dieser Entwicklungsflächen vornehmen, wenn für diese mit den jeweiligen Grundeigentümern ein Vertrag abgeschlossen werden kann.

Im Zuge der Bevölkerungsprognose wurde bei der Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes von einem jährlichen Wachstum der Hauptwohnsitze von 0,42 % ausgegangen. Für die Entwicklung der Haupt- und Nebenwohnsitzer wurde ein jährliches Wachstum von

0,61 % angenommen. Entsprechend diesem angestrebten sanften Wachstum der Bevölkerung wurde für den Planungszeitraum bis 2025 mit einer Bevölkerungszahl von 4.738 Einwohnern (Hauptwohnsitze) bzw. einer Gesamteinwohnerzahl von 6.391 (Hauptwohnsitze und Nebenwohnsitze) ausgegangen.

Bestehende Rahmenbedingungen

Tatsächlich ist die Bevölkerungszahl bereits im Jahr 2020 mit 4.652 Einwohnern (Hauptwohnsitze) bereits beinahe erreicht.

Betrachtet man die Entwicklung der letzten Jahre, seit der Erstellung des Entwicklungskonzeptes, so ist erkennbar, dass die durchschnittliche jährliche Entwicklung der Bevölkerung mit rund 0,8 weit höher als angenommen ist. 2019-2020 betrug die jährliche Wachstumsrate 1 % (vergleiche ÖROK Atlas Bevölkerungsstand und Bevölkerungsentwicklung Gemeinden). Dies ergibt sich durch eine intensive Ausnutzung der bestehenden Baulandreserven im Gemeindegebiet von Eichgraben. Neuwidmungen wurden seit der Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes nicht durchgeführt. Seit der Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes wurde bereits großflächige Baulandreserven genutzt.

Der Großteil der Baulandflächen der Marktgemeinde Eichgraben wurde bereits bei der erstmaligen Verordnung des Flächenwidmungsplanes festgelegt. Im Bereich dieser seit langem gewidmeten Baulandflächen von Eichgraben bestehen noch mehrere großflächige, innerörtliche Baulandreserven bzw. große Grundstücksflächen, die nun sukzessive intensiver genutzt werden.

Im Laufe der letzten Jahre haben sich die Anforderungen an die Nutzung von Baulandflächen durch diese intensivere Nutzung maßgeblich geändert. Dies vor allem aufgrund von geänderten Verwertungsstrukturen, die eine vermehrte Unterteilung von Grundstücken und rasche Nutzung der entstehenden erhöhten Anzahl an Einzelparzellen mit sich bringt. Dies wiederum bewirkt im bereits bebauten Siedlungsgebiet eine erhöhte Versiegelung der Grundflächen und eine geänderte, intensivere Nutzung der seit langem bestehenden Baulandstrukturen, als dies vormals bei der Konzipierung der Erschließung und Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen geplant wurde.

In der Praxis hat sich gezeigt, dass dabei das Ziel der Marktgemeinde die Charakteristik der Marktgemeinde Eichgraben zu erhalten und die bevorstehende Entwicklung entsprechend zu lenken, aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen (Grundstückspreise, Teilung in Einzelgrundstücke, Probleme mit der Entsorgung von Oberflächenwässern, Hangneigung, Gefahrenzonen, Ver- und Entsorgungsinfrastruktur, ...) nicht mehr ausreichend möglich ist.

Im Gemeindegebiet von Eichgraben bestehen laut letzter Flächenbilanz noch Baulandreserven im Ausmaß von rund 46 ha. Nicht alle Reserven sind aufgrund ihrer Ausformung, Lage, Erschließung und der dort bestehenden topographischen Rahmenbedingungen bereits so strukturiert, dass sie im Sinne der Zielfestlegungen der Marktgemeinde Eichgraben so genutzt werden, dass dabei die bestmögliche Nutzung für die jeweiligen Standorte gefunden wird.

Ziel der Gemeinde ist es daher, im Sinne der Planung einer geordneten Innenentwicklung im Bereich der bestehenden Baulandreserven von Eichgraben, bei der künftigen Nutzung von bereits seit langem gewidmeten Baulandgrundstücken die oben genannten geänderten Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.

Daher sollen im Zuge der gegenständlichen Änderung des Raumordnungsprogrammes, in einem ersten Schritt zur Lenkung der Siedlungsentwicklung im Gemeindegebiet von Eichgraben, großflächige Baulandreserven im Gemeindegebiet geprüft und durch die Festlegung von Aufschließungszonen einer geordneten, zeitlich und fachlich gesteuerten innerörtlichen Siedlungsentwicklung in der Marktgemeinde Eichgraben zugeführt werden.

Rechtliche Rahmenbedingungen

§16 Abs. 4 des NÖ ROG:

„Zur Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung [...] kann das Bauland in verschiedene Aufschließungszonen unterteilt werden, wenn zugleich im Örtlichen Raumordnungsprogramm sachgerechte Voraussetzungen für deren Freigabe festgelegt werden. Als derartige Voraussetzungen kommen die Bebauung von Baulandflächen mit gleicher Widmungsart zu einem bestimmten Prozentsatz, die Fertigstellung oder Sicherstellung der Ausführung infrastruktureller Einrichtungen und Lärmschutzbauten und dergleichen in Betracht.“

„Die Freigabe erfolgt durch Verordnung des Gemeinderates nach Erfüllung der festgelegten Freigabevoraussetzungen. Die Freigabe von Teilen einer Aufschließungszone ist zulässig, wenn die jeweils festgelegten Freigabevoraussetzungen für diesen Bereich erfüllt sind, der Gemeinde keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für die Grundausstattung erwachsen und die ordnungsgemäße Bebauungsmöglichkeit der verbleibenden Restfläche gesichert bleibt.“

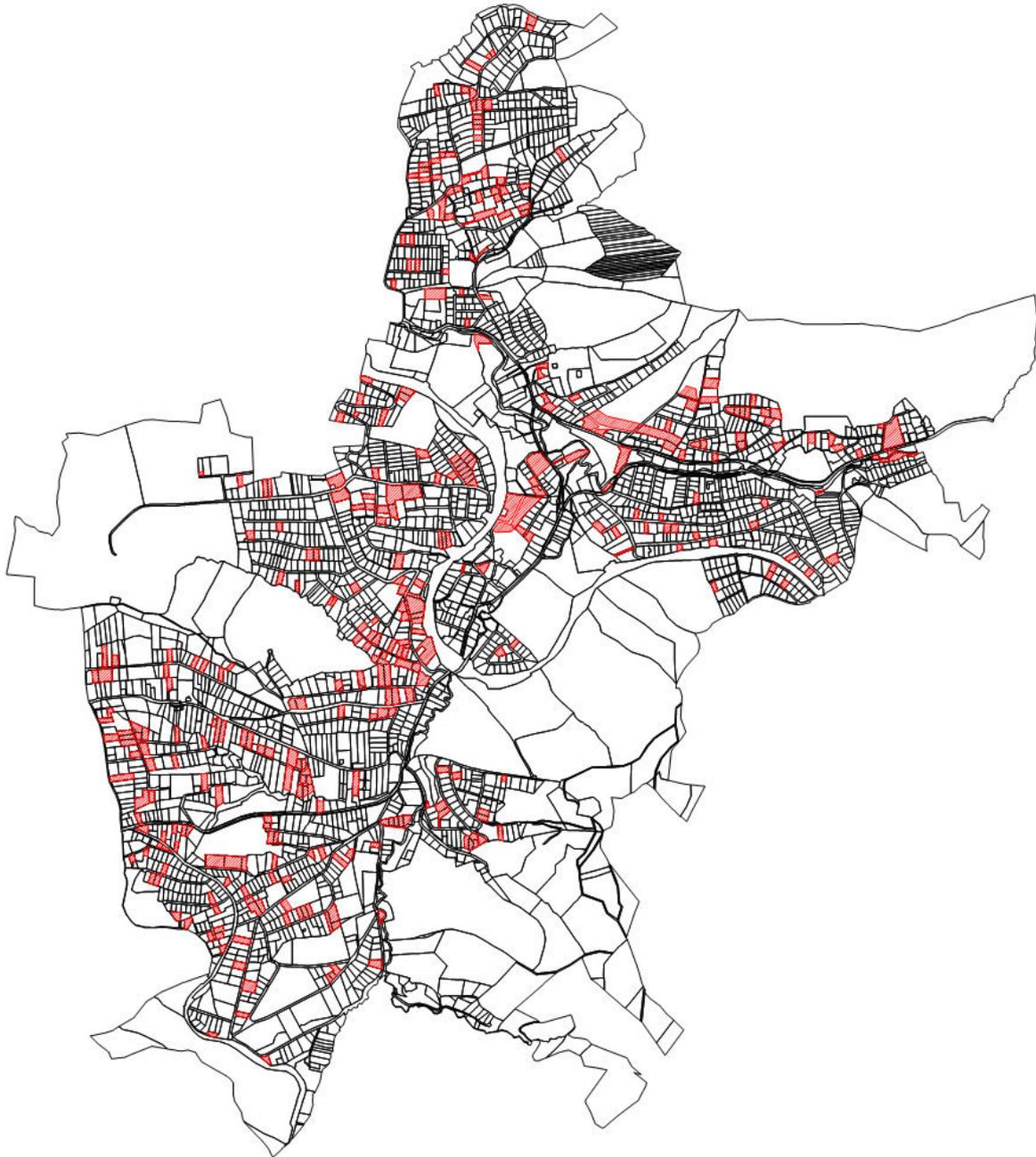
Ist für eine Aufschließungszone im Flächenwidmungsplan keine innere Verkehrserschließung festgelegt oder soll die festgelegte verändert werden, darf die Freigabe erst bei Sicherstellung einer Verkehrserschließung im Sinne des § 32 erfolgen. Ein Verfahren nach §25 ist hierfür nicht erforderlich.“

Geplante Überarbeitung

Ziel der Marktgemeinde ist es daher große Baulandreserven im Gemeindegebiet dahingehend zu überprüfen, ob aufgrund der heute vorliegenden Rahmenbedingungen (Geländeverhältnisse, Erschließungsstruktur, Gefahrenzonen, Rutschbereiche, Oberflächenentwässerung, Versickerung), ein Bedarf für einen gesonderten Umgang mit der weiteren Entwicklung und Verwertung der Fläche, zur Sicherung einer geordneten, wirtschaftlichen Entwicklung des Siedlungsgebietes von Eichgraben besteht.

In einem ersten Schritt zur Schaffung einer strukturierten Entwicklung der Baulandreserven im Siedlungsgebiet von Eichgraben, wurden jene Flächen im Gemeindegebiet geprüft, die derzeit noch unbebaut sind, eine Gesamtfläche von über 4.000 m² aufweisen und im Besitz eines Eigentümers sind. Flächen mit mehreren Eigentümern oder Flächen, die tlw. schon eine Bebauung aufweisen, werden in diese Betrachtung vorerst nicht miteinbezogen.

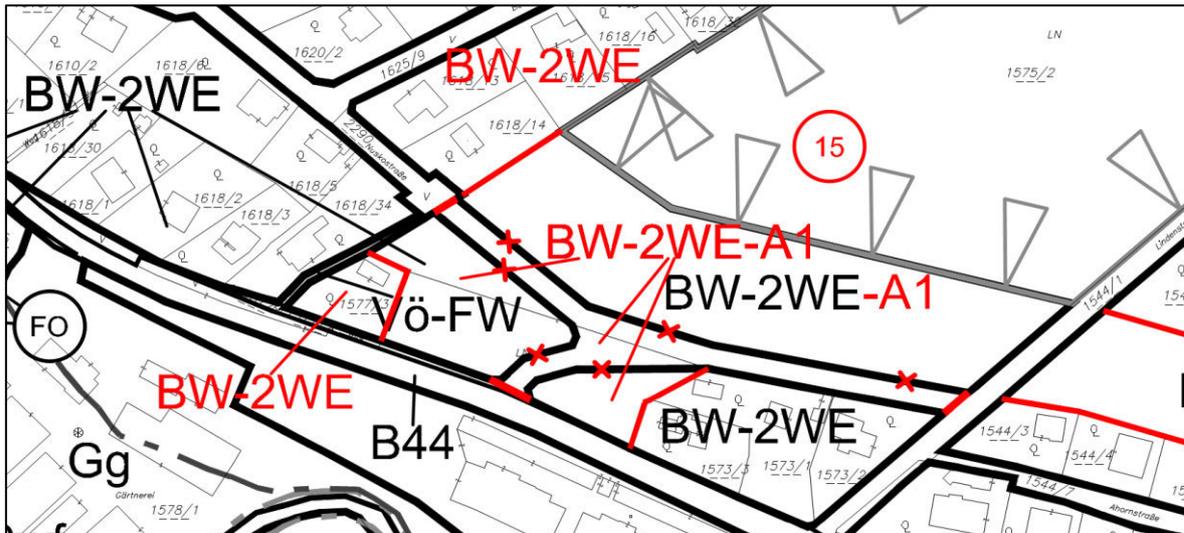
Abbildung 33: Überblick unbebaute Grundstücke



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

Ziel der Marktgemeinde ist es für ausgewählte Baulandreserven von über 4.000 m², die große Baulandtiefen aufweisen, von Hangneigungen betroffen sind, deren innere Erschließung und/oder Parzellierung unklar ist und für welche eventuell auch die Festlegung konkreter Bebauungsbestimmungen oder Festlegungen im Bebauungsplan notwendig sind, in eine Aufschließungszone umzuwandeln. Durch die Festlegung von Aufschließungszonen soll in diesen Bereichen im Hinblick auf die oben angeführte Entwicklung der Bevölkerung

Abbildung 35: Ausschnitt Schwarz-Rot-Darstellung des Änderungspunktes 15



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

Zwischen der Hauptstraße und der geplanten Verkehrsfläche in Verlängerung der Nuskostraße besteht in diesem Bereich ein sehr großer Geländeunterschied von ca. 9 m. Die geplante Anbindung von der Hauptstraße nach Norden ist daher verkehrstechnisch jedenfalls in dieser Form nicht umsetzbar. Auch die geplante Querverbindung der Nuskostraße bis zur Lindenstraße sollte aufgrund der bestehenden Geländebeziehungen zur Sicherung der bestmöglichen Nutzung dieses Standortes in ihrem Verlauf überdacht werden.

Aufgrund der Widmung Bauland Wohngebiet-max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE) wird die gegenständliche Baulandfläche langfristig in Einzelparzellen unterteilt werden, wobei wegen der topographischen Ausformung des Geländes und der Tiefe des Baulandes noch unklar ist, wie eine optimale innere Erschließung der Fläche vorgenommen werden kann. Für die Verbesserung und Lösung der Situation ist daher geplant, die bisher vorgesehene innere Verkehrsfläche zu streichen und die gegenständliche Fläche in eine Aufschließungszone (A1) umzuwandeln. Durch die Planung eines neuen Erschließungs- und Parzellierungskonzeptes in diesem Bereich soll eine Verbesserung der Erschließungsstruktur und eine mit dem Grundeigentümer abgestimmte Erschließung, Entwicklung und bedarfsangepasste, schrittweise Verwertung der Fläche erfolgen.

Aufgrund der oben beschriebenen Rahmenbedingungen sollen für die Freigabe der Aufschließungszone BW-2WE-A1 folgende Voraussetzungen für die Freigabe definiert werden:

- Vorliegen eines mit der Marktgemeinde abgestimmten Erschließungs-, Bebauungs- und Parzellierungskonzeptes, welches die Themen funktionsgerechte Verkehrsererschließung, innere Erschließung, Bauplatzgestaltung, Hangneigung, Erschließung der Bauplätze, Anordnung von Stellplätzen und eine bedarfsangepasste phasenweise Nutzung der Flächen berücksichtigt.
- Vorliegen eines Teilungsplanes mit Zustimmung aller Grundeigentümer und der Marktgemeinde über die Neuordnung der Grundstücke (auf Basis des abgestimmten Erschließungs-, Bebauungs-, Parzellierungskonzeptes).

- Erlassung eines Bebauungsplanes, der an das Erschließungs-, Bebauungs-, Parzellierungskonzept angepasste Festlegungen vorsieht (Bebauungsplanentwurf).
- Bedarfsangepasste Freigabe der Aufschließungszone durch eine Gliederung in, mit der Marktgemeinde abgestimmte, Umsetzungsphasen.

Das Umwidmungsgebiet liegt, wie das gesamte Gemeindegebiet, im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald.

Bei der gegenständlichen Änderung handelt es sich um keine Erstwidmung von Bauland und keine Änderung der Widmungsart. Es wird eine bestehende, gewidmete Wohnbaufläche in eine Aufschließungszone umgewandelt.

Die gegenständliche öffentliche Verkehrsfläche soll langfristig abgeändert werden und wird daher in die Aufschließungszone integriert. Gemäß den Freigabebedingungen ist eine Planung einer verbesserten Erschließungsstruktur vorgesehen. Diese lokale, vorübergehende Anpassung, stellt aufgrund von Ausformung und Größe für sich alleine kein bebaubares Bauland dar.

Die entsprechenden Bestimmungen des NÖ ROG bezüglich der Erstwidmung von Bauland und der Änderung der Baulandwidmungsart sind daher auf diesen Änderungspunkt nicht anzuwenden.

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

4.15.3 Änderungsanlass

Änderungsanlass für die gegenständliche Festlegung einer Aufschließungszone stellen die Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes und die Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten in der Gemeinde dar, die sich durch eine derzeit nicht ausreichend vorliegende Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung ergeben.

Dies ergibt sich für den gegenständlichen Änderungsbereich aufgrund von wesentlich geänderten Planungsgrundlagen, die sich aufgrund der, seit der Erstwidmung des gegenständlichen Baulandes, geänderten Rahmenbedingungen bezüglich der Nutzung und Verwertung der Baulandflächen ergeben haben. Einen zusätzlichen Änderungsanlass stellt die vorgenommene Prüfung der geplanten Verkehrserschließung dar, die verkehrstechnisch in dieser Form nicht umsetzbar ist.

4.15.4 Ziel

Das Ziel der Marktgemeinde ist, durch die Festlegung von Aufschließungszonen auf großen unbebauten Baulandflächen, die Entwicklung und Nutzung der Flächen unter Berücksichtigung von aktuellen Rahmenbedingungen am jeweiligen Standort so zu lenken, dass keine Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefizite bei der Innenentwicklung der Marktgemeinde entstehen und eine bestmögliche, bedarfsangepasste Nutzung und Erschließung der bestehenden Baulandreserven erfolgen kann.

4.15.5 Maßnahme

Auf dem Grundstück Nr. 1575/2 wird das bestehende Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE) als Aufschließungszone 1 festgelegt und die öffentliche Verkehrsfläche (Vö) und in Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten – Aufschließungszone 1 (BW-2WE-A1) umgewidmet.

4.16 Lindenstraße: Festlegung einer Aufschließungszone A2 im BW-2WE (BW-2WE-A2)

4.16.1 Grundlagenforschung allgemein

Siehe allgemeine Erläuterungen im Kapitel 4.15.1.

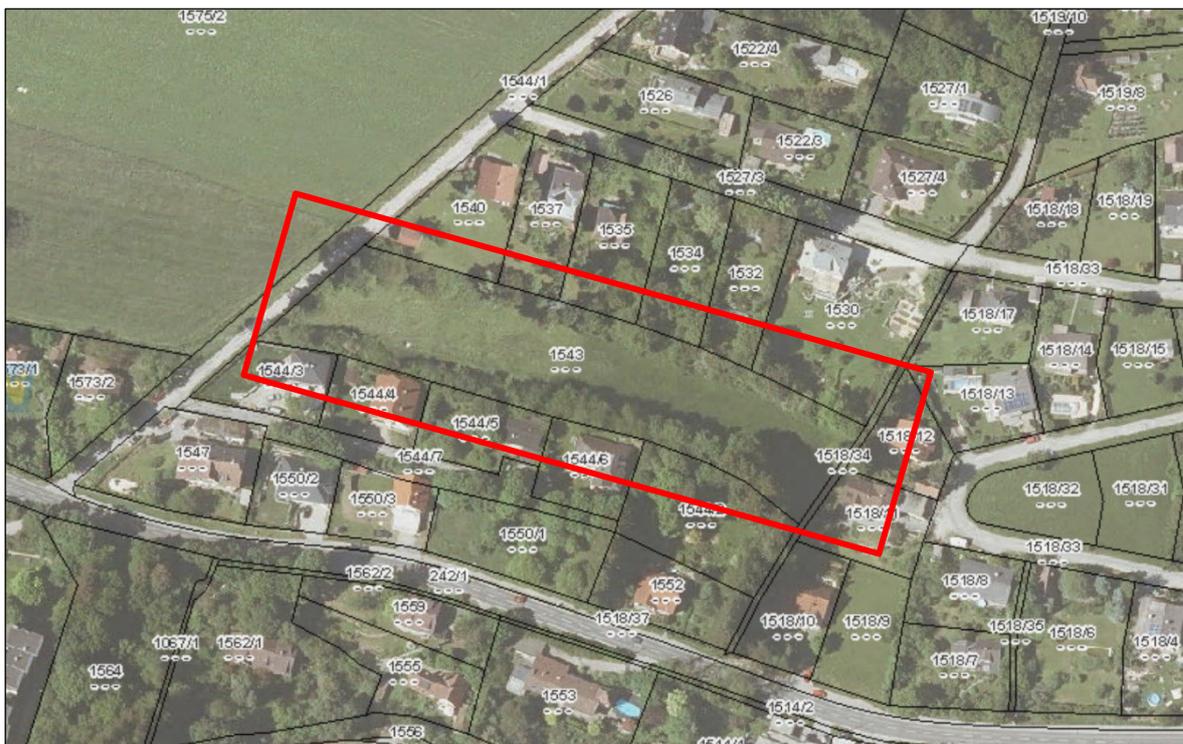
4.16.2 Grundlagenforschung Aufschließungszone A2

Der gegenständliche Änderungsbereich befindet sich im Nordosten des Gemeindegebietes von Eichgraben, im Ortsteil Hutten. Das Areal ist als Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE) festgelegt. Die gegenständliche Fläche ist unbebaut. Die Fläche stellt eine langjährige Baulandreserven im Ausmaß von rund 6.300 m² dar.

Die gegenständliche Baulandfläche entspricht den im Kapitel 4.15.1 beschriebenen Kriterien zur Auswahl von Baulandreserven für eine Festlegung von Aufschließungszone:

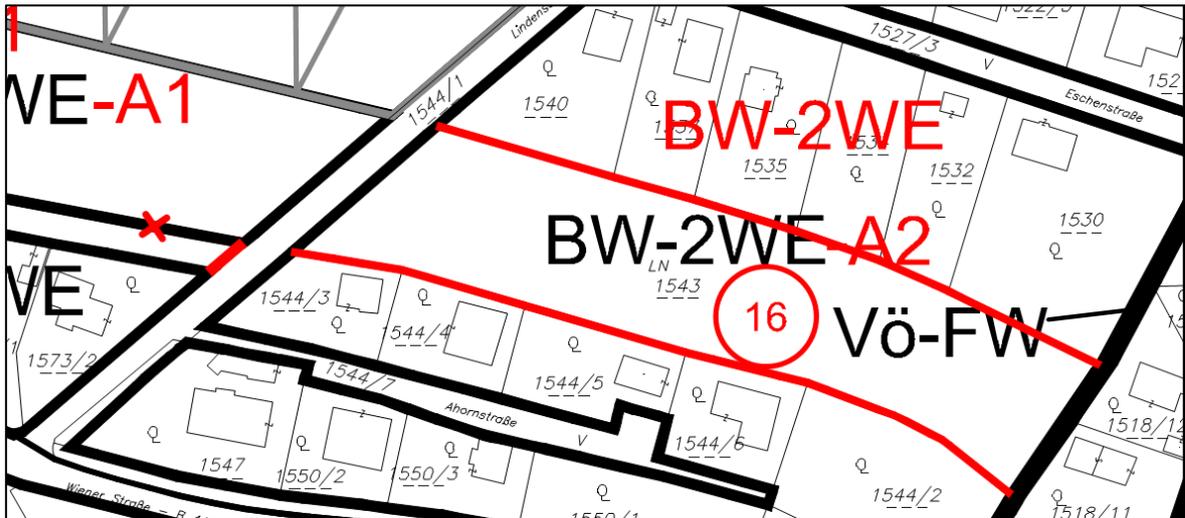
Größe der Baulandreserve	> 4.000 m ² - mit 6.300 m ² erfüllt
Eigentümer	1 Eigentümer
Erschließung	interne Erschließung von Bauplätzen unklar
Baulandtiefe	175 m
Hangneigung	leichter Geländeunterschied
Parzellierung	optimale Erschließung und Parzellierung noch unklar
Bebauungsplan	eventuell gesonderte Festlegungen im Bebauungsplan (Baufluchtlinien, ... notwendig)

Abbildung 36: Orthofoto im Bereich Änderungspunkt 16



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

Abbildung 37: Ausschnitt Schwarz-Rot-Darstellung des Änderungspunktes 16



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

Das gegenständliche Grundstück grenzt im Westen an der Schmalseite an die Lindensstraße. Das Grundstück weist eine Breite von rund 38 m und eine Länge von rund 175 m auf. Das Gelände ist von Westen nach Osten und von Norden nach Süden abfallend. Die nördlich und südlich angrenzenden Baulandflächen sind überwiegend bereits geteilt und bebaut, sodass das gegenständliche Grundstück als interne Baulandreserve im Baublock verbleibt.

Derzeit ist das Bauland nur im Westen an eine öffentliche Verkehrsfläche angebunden. Aufgrund der Widmung Bauland Wohngebiet-max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE) wird die gegenständliche Baulandfläche langfristig in Einzelparzellen unterteilt werden, wobei wegen der Konfiguration des Grundstückes und der Tiefe des Baulandes noch unklar ist, wie eine optimale innere Erschließung der Fläche vorgenommen werden kann. Für die Verbesserung und Lösung der Situation ist daher geplant, die gegenständliche Fläche in eine Aufschließungszone (A2) umzuwandeln. Durch die Planung eines Erschließungs- und Parzellierungskonzeptes in diesem Bereich soll eine Klärung der langfristigen Erschließungsstruktur und eine mit dem Grundeigentümer abgestimmte Erschließung, Entwicklung und bedarfsangepasste, schrittweise Verwertung der Fläche erfolgen.

Aufgrund der oben beschriebenen Rahmenbedingungen sollen für die Freigabe der Aufschließungszone BW-2WE-A2 folgende Voraussetzungen für die Freigabe definiert werden:

- Vorliegen eines mit der Marktgemeinde abgestimmten Erschließungs-, Bebauungs- und Parzellierungskonzeptes, welches die Themen funktionsgerechte Verkehrerschließung, innere Erschließung, Bauplatzgestaltung, Hangneigung, Erschließung der Bauplätze, Anordnung von Stellplätzen und eine bedarfsangepasste phasenweise Nutzung der Flächen berücksichtigt.
- Vorliegen eines Teilungsplanes mit Zustimmung aller Grundeigentümer und der Marktgemeinde über die Neuordnung der Grundstücke (auf Basis des abgestimmten Erschließungs-, Bebauungs-, Parzellierungskonzeptes).

- Erlassung eines Bebauungsplanes, der an das Erschließungs-, Bebauungs-, Parzellierungskonzept angepasste Festlegungen vorsieht (Bebauungsplanentwurf).
- Bedarfsangepasste Freigabe der Aufschließungszone durch eine Gliederung in, mit der Marktgemeinde abgestimmte, Umsetzungsphasen.

Das Umwidmungsgebiet liegt, wie das gesamte Gemeindegebiet, im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald.

Bei der gegenständlichen Änderung handelt es sich um keine Erstwidmung von Bauland und keine Änderung der Widmungsart. Es wird eine bestehende, gewidmete Wohnbaufläche in eine Aufschließungszone umgewandelt. Die entsprechenden Bestimmungen des NÖ ROG bezüglich der Erstwidmung von Bauland und der Änderung der Baulandwidmungsart sind daher auf diesen Änderungspunkt nicht anzuwenden.

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

4.16.3 Änderungsanlass

Änderungsanlass für die gegenständliche Festlegung einer Aufschließungszone stellen die Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes und die Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten in der Marktgemeinde dar, die sich durch eine derzeit nicht ausreichend vorliegende Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung ergeben.

Dies ergibt sich für den gegenständlichen Änderungsbereich aufgrund von wesentlich geänderten Planungsgrundlagen, die sich aufgrund der, seit der Erstwidmung des gegenständlichen Baulandes, geänderten Rahmenbedingungen bezüglich der Nutzung und Verwertung der Baulandflächen ergeben haben.

4.16.4 Ziel

Das Ziel der Marktgemeinde ist, durch die Festlegung von Aufschließungszonen auf großen unbebauten Baulandflächen, die Entwicklung und Nutzung der Flächen unter Berücksichtigung von aktuellen Rahmenbedingungen am jeweiligen Standort so zu lenken, dass keine Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefizite bei der Innenentwicklung der Marktgemeinde entstehen und eine bestmögliche, bedarfsangepasste Nutzung und Erschließung der bestehenden Baulandreserven erfolgen kann.

4.16.5 Maßnahme

Auf dem Grundstück Nr. 1543 wird das bestehende Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE) als Aufschließungszone 2 festgelegt und in Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten – Aufschließungszone 2 (BW-2WE-A2) umgewidmet.

4.17 Huttenstraße/Gartenstraße: Festlegung einer Aufschließungszone A3 im BW-2WE (BW-2WE-A3)

4.17.1 Grundlagenforschung allgemein

Siehe allgemeine Erläuterungen im Kapitel 4.15.1.

4.17.2 Grundlagenforschung Aufschließungszone A3

Der gegenständliche Änderungsbereich befindet sich nördlich des Ortszentrums von Eichgraben. Das Areal ist als Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE) festgelegt. Die gegenständliche Fläche ist unbebaut. Die Fläche stellt eine langjährige Baulandreserven im Ausmaß von rund 5.600 m² dar.

Die gegenständliche Baulandfläche entspricht den im Kapitel 4.15.1.beschriebenen Kriterien zur Auswahl von Baulandreserven für eine Festlegung von Aufschließungszone:

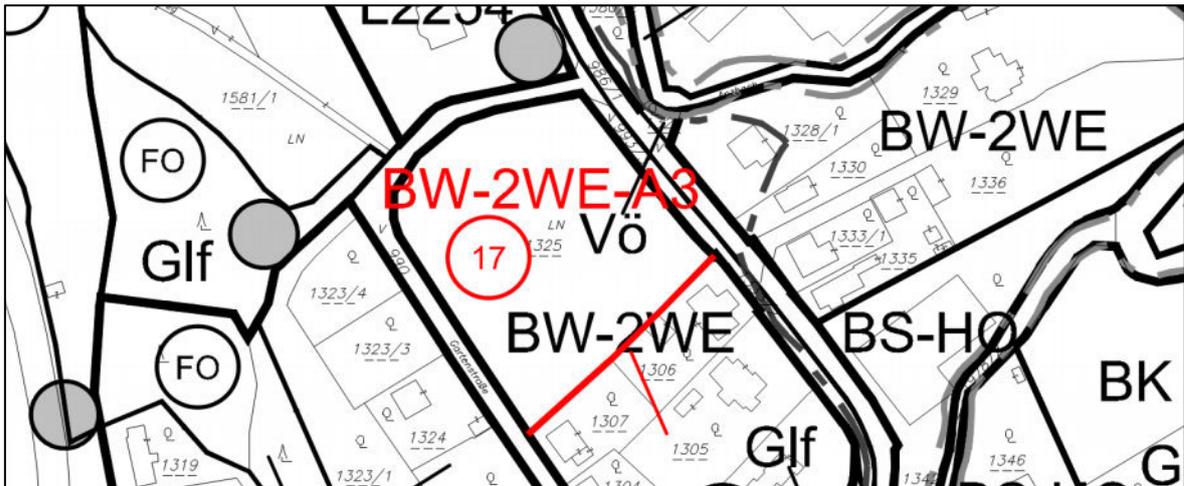
Größe der Baulandreserve	> 4.000 m ² - mit 5.600 m ² erfüllt
Eigentümer	1 Eigentümer
Erschließung	interne Erschließung und Teilung von Bauplätzen unklar; Prüfung funktionsgerechte Erschließung
Hangneigung	große Geländeunterschiede (12m)
Baulandtiefe	85 m
Parzellierung	Erschließung und Parzellierung noch unklar
Bebauungsplan	eventuell gesonderte Festlegungen im Bebauungsplan (Baufluchtlinien, ... notwendig)

Abbildung 38: Orthofoto im Bereich Änderungspunkt 17



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

Abbildung 39: Ausschnitt Schwarz-Rot-Darstellung des Änderungspunktes 17



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

Das gegenständliche Grundstück grenzt im Osten an die Landesstraße L2254 und im Norden und Westen an die Gartenstraße. Die Gartenstraße dient der Aufschließung größerer Baulandbereiche im weiteren Verlauf und weist im gegenständlichen Bereich trotz der Lage im Hangbereich nur eine Breite von 6 bis 6,8 m auf. Das gegenständliche Grundstück weist eine Breite von rund 75 m und eine Länge von rund 85 m auf. Das Gelände ist von Westen nach Osten mit einem Geländeunterschied von bis zu 12 m abfallend. Die nördlich, westlich und südlich angrenzenden Baulandflächen sind bereits geteilt und bebaut.

Aufgrund der Widmung Bauland Wohngebiet-max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE) wird die gegenständliche Baulandfläche langfristig in Einzelparzellen unterteilt werden, wobei wegen der Konfiguration des Grundstückes und der Tiefe des Baulandes noch unklar ist, wie eine optimale innere Gliederung der Bauplätze und Erschließung der Fläche vorgenommen werden kann. Für die Verbesserung und Lösung der Situation ist daher geplant, die gegenständliche Fläche in eine Aufschließungszone (A3) umzuwandeln. Durch die Planung eines Erschließungs- und Parzellierungskonzeptes in diesem Bereich soll eine Klärung der langfristigen Erschließungsstruktur und eine mit dem Grundeigentümer abgestimmte Erschließung, Entwicklung und bedarfsangepasste, schrittweise Verwertung der Fläche erfolgen. Gleichzeitig soll im Zuge des Erschließungs- und Parzellierungskonzeptes die funktionsgerechte Erschließung durch die Gartenstraße geprüft und verbesserte werden.

Aufgrund der oben beschriebenen Rahmenbedingungen sollen für die Freigabe der Aufschließungszone BW-2WE-A3 folgende Voraussetzungen für die Freigabe definiert werden:

- Vorliegen eines mit der Marktgemeinde abgestimmten Erschließungs-, Bebauungs- und Parzellierungskonzeptes, welches die Themen funktionsgerechte Verkehrerschließung, innere Erschließung, Bauplatzgestaltung, Hangneigung, Erschließung der Bauplätze, Anordnung von Stellplätzen und eine bedarfsangepasste phasenweise Nutzung der Flächen berücksichtigt.

- Vorliegen eines Teilungsplanes mit Zustimmung aller Grundeigentümer und der Marktgemeinde über die Neuordnung der Grundstücke (auf Basis des abgestimmten Erschließungs-, Bebauungs-, Parzellierungskonzeptes).
- Erlassung eines Bebauungsplanes, der an das Erschließungs-, Bebauungs-, Parzellierungskonzept angepasste Festlegungen vorsieht (Bebauungsplanentwurf).
- Bedarfsangepasste Freigabe der Aufschließungszone durch eine Gliederung in, mit der Marktgemeinde abgestimmte, Umsetzungsphasen.

Bei der gegenständlichen Änderung handelt es sich um keine Erstwidmung von Bauland und keine Änderung der Widmungsart. Es wird eine bestehende, gewidmete Wohnbaulandfläche in eine Aufschließungszone umgewandelt. Die entsprechenden Bestimmungen des NÖ ROG bezüglich der Erstwidmung von Bauland und der Änderung der Baulandwidmungsart sind daher auf diesen Änderungspunkt nicht anzuwenden.

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

4.17.3 Änderungsanlass

Änderungsanlass für die gegenständliche Festlegung einer Aufschließungszone stellen die Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes und die Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten in der Gemeinde dar, die sich durch eine derzeit nicht ausreichend vorliegende Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung ergeben.

Dies ergibt sich für den gegenständlichen Änderungsbereich aufgrund von wesentlich geänderten Planungsgrundlagen, die sich aufgrund der, seit der Erstwidmung des gegenständlichen Baulandes, geänderten Rahmenbedingungen bezüglich der Nutzung, Teilung und Verwertung der Baulandflächen ergeben haben.

4.17.4 Ziel

Das Ziel der Marktgemeinde ist, durch die Festlegung von Aufschließungszonen auf großen unbebauten Baulandflächen, die Entwicklung und Nutzung dieser Flächen unter Berücksichtigung von aktuellen Rahmenbedingungen am jeweiligen Standort so zu lenken, dass keine Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefizite bei der Innenentwicklung der Marktgemeinde entstehen und eine bestmögliche, bedarfsangepasste Nutzung und Erschließung der bestehenden Baulandreserven erfolgen kann.

4.17.5 Maßnahme

Auf dem Grundstück Nr. 1325 wird das bestehende Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE) als Aufschließungszone 3 festgelegt und in Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten – Aufschließungszone 3 (BW-2WE-A3) umgewidmet.

4.18 Wallnerstraße: Festlegung einer Aufschließungszone A4 im BW-2WE (BW-2WE-A4)

4.18.1 Grundlagenforschung allgemein

Siehe allgemeine Erläuterungen im Kapitel 4.15.1.

4.18.2 Grundlagenforschung Aufschließungszone A4

Der gegenständliche Änderungsbereich befindet sich im westlich des Ortszentrums von Eichgraben. Das Areal ist als Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE) festgelegt. Die gegenständliche Fläche ist unbebaut. Die Fläche stellt eine langjährige Baulandreserven im Ausmaß von rund 4.900 m² dar.

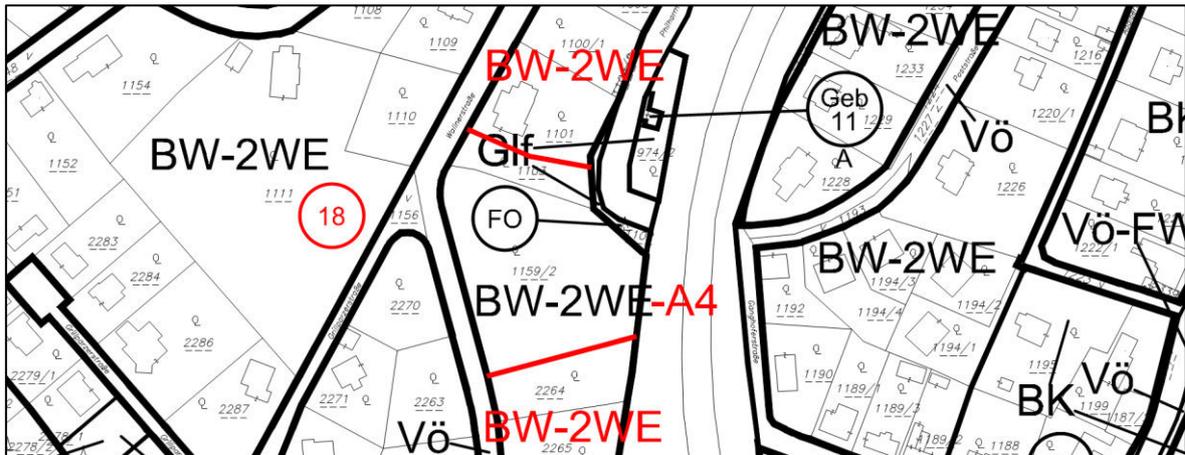
Die gegenständliche Baulandfläche entspricht den im Kapitel 4.15.1.beschriebenen Kriterien zur Auswahl von Baulandreserven für eine Festlegung von Aufschließungszone:

Größe der Baulandreserve	> 4.000 m ² - mit 4.900 m ² erfüllt
Eigentümer	1 Eigentümer
Erschließung	interne Erschließung und Teilung von Bauplätzen unklar;
Hangneigung	Große Geländeunterschiede (11 m)
Baulandtiefe	70 m
Parzellierung	Erschließung und Parzellierung noch unklar
Bebauungsplan	eventuell gesonderte Festlegungen im Bebauungsplan (Baufuchtlinien, ... notwendig)

Abbildung 40: Orthofoto im Bereich Änderungspunkt 18



Abbildung 41: Ausschnitt Schwarz-Rot-Darstellung des Änderungspunktes 18



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

Die gegenständlichen Grundstücke grenzen im Westen an die Wallnerstraße. Die Grundstücke weisen eine Breite von rund 90 m und eine Tiefe von rund 70 m auf. Das Gelände ist von Westen nach Osten und von Norden nach Süden abfallend. Die nördlich und südlich angrenzenden Baulandflächen sind überwiegend bereits geteilt, sodass das gegenständliche Grundstück als interne Baulandreserve im Baublock besteht.

Derzeit ist das Bauland nur im Westen an eine öffentliche Verkehrsfläche angebunden. Eine Erschließung über die Verkehrsfläche im Nordosten ist aufgrund der Lage und des Geländes nicht möglich. Aufgrund der Widmung Bauland Wohngebiet-max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE) wird die gegenständliche Baulandfläche langfristig in Einzelparzellen unterteilt, wobei wegen der Konfiguration des Grundstückes und der Tiefe des Baulandes noch unklar ist, wie eine optimale innere Erschließung der Fläche vorgenommen werden kann. Für die Verbesserung und Lösung der Situation ist daher geplant, die gegenständliche Fläche in eine Aufschließungszone (A4) umzuwandeln. Durch die Planung eines Erschließungs- und Parzellierungskonzeptes in diesem Bereich soll eine Klärung der langfristigen Erschließungsstruktur und eine mit dem Grundeigentümer abgestimmte Erschließung, Entwicklung und bedarfsangepasste, schrittweise Verwertung der Fläche erfolgen.

Aufgrund der oben beschriebenen Rahmenbedingungen sollen für die Freigabe der Aufschließungszone BW-2WE-A4 folgende Voraussetzungen für die Freigabe definiert werden:

- Vorliegen eines mit der Marktgemeinde abgestimmten Erschließungs-, Bebauungs- und Parzellierungskonzeptes, welches die Themen funktionsgerechte Verkehrsererschließung, innere Erschließung, Bauplatzgestaltung, Hangneigung, Erschließung der Bauplätze, Anordnung von Stellplätzen und eine bedarfsangepasste phasenweise Nutzung der Flächen berücksichtigt.
- Vorliegen eines Teilungsplanes mit Zustimmung aller Grundeigentümer und der Marktgemeinde über die Neuordnung der Grundstücke (auf Basis des abgestimmten Erschließungs-, Bebauungs-, Parzellierungskonzeptes).
- Erlassung eines Bebauungsplanes, der an das Erschließungs-, Bebauungs-, Parzellierungskonzept angepasste Festlegungen vorsieht (Bebauungsplanentwurf).

- Bedarfsangepasste Freigabe der Aufschließungszone durch eine Gliederung in, mit der Marktgemeinde abgestimmte, Umsetzungsphasen.

Bei der gegenständlichen Änderung handelt es sich um keine Erstwidmung von Bauland und keine Änderung der Widmungsart. Es wird eine bestehende, gewidmete Wohnbaufläche in eine Aufschließungszone umgewandelt. Die entsprechenden Bestimmungen des NÖ ROG bezüglich der Erstwidmung von Bauland und der Änderung der Baulandwidmungsart sind daher auf diesen Änderungspunkt nicht anzuwenden.

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

4.18.3 Änderungsanlass

Änderungsanlass für die gegenständliche Festlegung einer Aufschließungszone stellen die Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes und die Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten in der Marktgemeinde dar, die sich durch eine derzeit nicht ausreichend vorliegende Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung ergeben.

Dies ergibt sich für den gegenständlichen Änderungsbereich aufgrund von wesentlich geänderten Planungsgrundlagen, die sich aufgrund der, seit der Erstwidmung des gegenständlichen Baulandes, geänderten Rahmenbedingungen bezüglich der Nutzung und Verwertung der Baulandflächen ergeben haben.

4.18.4 Ziel

Das Ziel der Marktgemeinde ist, durch die Festlegung von Aufschließungszone auf großen unbebauten Baulandflächen, die Entwicklung und Nutzung der Flächen unter Berücksichtigung von aktuellen Rahmenbedingungen am jeweiligen Standort so zu lenken, dass keine Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefizite bei der Innenentwicklung der Marktgemeinde entstehen und eine bestmögliche, bedarfsangepasste Nutzung und Erschließung der bestehenden Baulandreserven erfolgen kann.

4.18.5 Maßnahme

Auf den Grundstücken Nr. 1159/2 und 1103 wird das bestehende Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE) als Aufschließungszone 4 festgelegt und in Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten – Aufschließungszone 4 (BW-2WE-A4) umgewidmet.