

4.19 Burwegstraße: Festlegung einer Aufschließungszone A5 im BW-2WE (BW-2WE-A5)

4.19.1 Grundlagenforschung allgemein

Siehe allgemeine Erläuterungen im Kapitel 4.15.1.

4.19.2 Grundlagenforschung Aufschließungszone A5

Der gegenständliche Änderungsbereich befindet sich im Westen des Gemeindegebietes von Eichgraben, im Ortsteil Ottenheim. 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 9.100 m² dar.

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

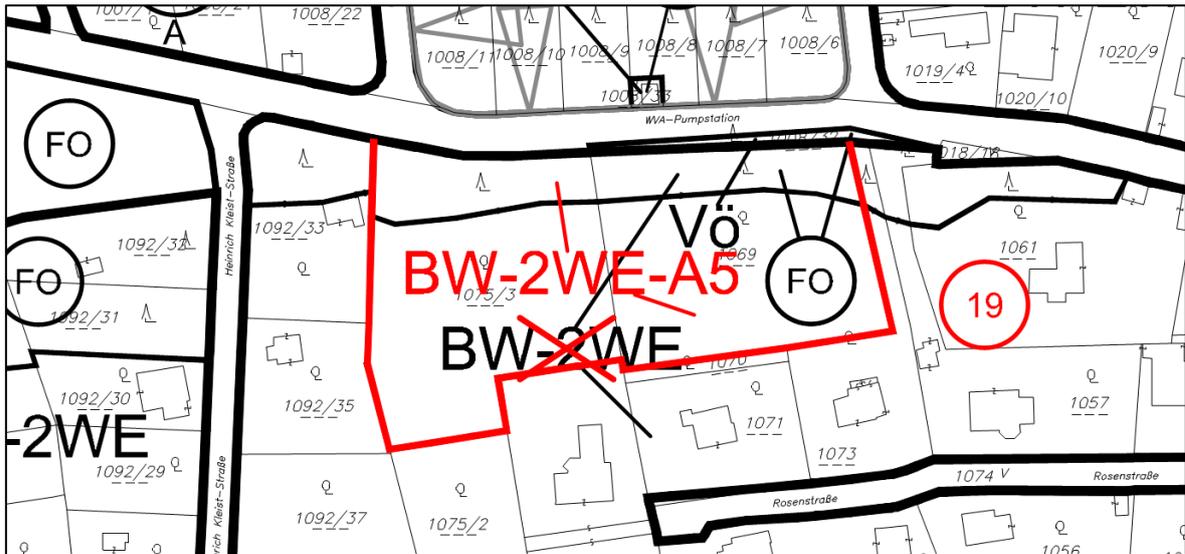
Größe der Baulandreserve	> 4.000 m ² - mit 9.100 m ² erfüllt
Eigentümer	1 Eigentümer
Erschließung	interne Erschließung und Teilung von Bauplätzen unklar;
Hangneigung	Geländeunterschiede am Areal und zur Verkehrsfläche
Baulandtiefe	60 m
Parzellierung	Erschließung und Parzellierung noch unklar
Bebauungsplan	eventuell gesonderte Festlegungen im Bebauungsplan (Baufuchtlinien, ... notwendig)

Abbildung 42: Orthofoto im Bereich Änderungspunkt 19



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

Abbildung 43: Ausschnitt Schwarz-Rot-Darstellung des Änderungspunktes 19



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

Die gegenständlichen Grundstücke grenzen im Norden an die Burgwegstraße. Die Grundstücke weisen eine Breite von rund 140 m und eine Tiefe von rund 60 m auf. Das Gelände ist von Norden nach Süden aber auch innerhalb der abfallend. Die westlich, östlich und südlich angrenzenden Baulandflächen sind überwiegend bereits geteilt, sodass das gegenständliche Grundstück als große interne Baulandreserve im Baublock besteht.

Derzeit ist das Bauland im Norden an eine öffentliche Verkehrsfläche angebunden, wobei hier zur Verkehrsfläche ein Geländesprung und eine Forstfläche bestehen. Aufgrund der Widmung Bauland Wohngebiet-max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE) wird die gegenständliche Baulandfläche langfristig in Einzelparzellen unterteilt werden, wobei wegen der Konfiguration der Grundstücke, der Geländeunterschiede zur Verkehrsfläche und der Tiefe des Baulandes noch unklar ist, wie eine optimale innere Parzellierung und Aufschließung der Fläche vorgenommen werden kann. Für die Verbesserung und Lösung der Situation ist daher geplant, die gegenständliche Fläche in eine Aufschließungszone (A5) 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-A5 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.

4.19.3 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.

4.19.4 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.

4.19.5 Maßnahme

Auf den Grundstücken Nr. 1075/3 und 1096 wird das bestehende Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE) als Aufschließungszone 5 festgelegt und in Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten – Aufschließungszone 5 (BW-2WE-A5) umgewidmet.

4.20 Primelstraße: Festlegung einer Aufschließungszone A6 im BW-2WE (BW-2WE-A6)

4.20.1 Grundlagenforschung allgemein

Siehe allgemeine Erläuterungen im Kapitel 4.15.1.

4.20.2 Grundlagenforschung Aufschließungszone A6

Der gegenständliche Änderungsbereich befindet sich im Südwesten des Gemeindegebietes von Eichgraben, im Ortsteil Hinterleiten. 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 8.500 m² dar.

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

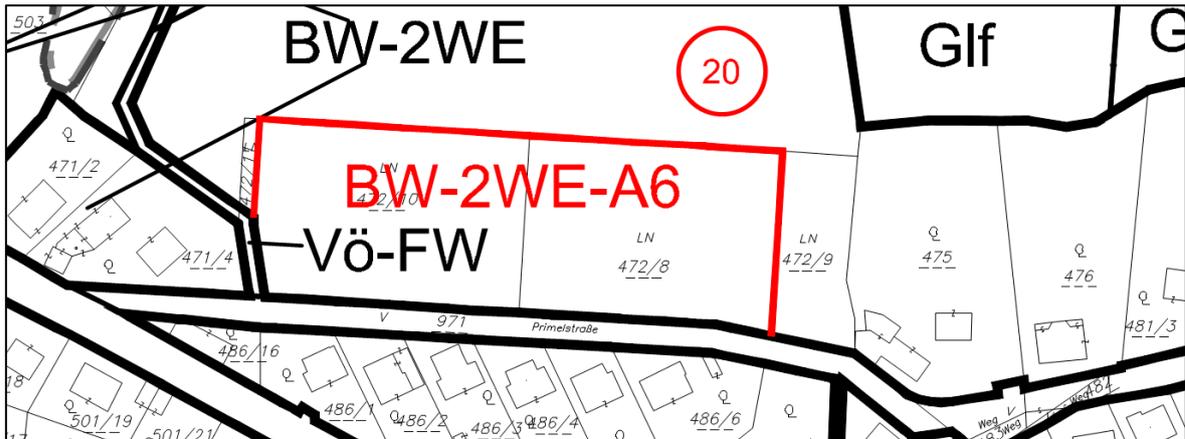
Größe der Baulandreserve	> 4.000 m ² - mit 8.500 m ² erfüllt
Eigentümer	1 Eigentümer
Erschließung	interne Erschließung und Teilung von Bauplätzen unklar;
Hangneigung	Geländesprung zur Verkehrsfläche
Baulandtiefe	50 m
Parzellierung	Erschließung und Parzellierung noch unklar
Bebauungsplan	eventuell gesonderte Festlegungen im Bebauungsplan (Baufluchtlinien, ... notwendig)

Abbildung 44: Orthofoto im Bereich Änderungspunkt 20



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

Abbildung 45: Ausschnitt Schwarz-Rot-Darstellung des Änderungspunktes 20



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

Die gegenständlichen Grundstücke grenzen im Süden an die Primelstraße. Die Grundstücke weisen eine Breite von rund 150 m und eine Tiefe von rund 50 m auf. Das Gelände ist von Süden nach Norden abfallend, wobei im Anschluss an die Verkehrsfläche ein Geländesprung besteht. Die westlich und östlich angrenzenden Baulandflächen sind überwiegend bereits geteilt und bebaut.

Derzeit ist das Bauland im Süden an eine öffentliche Verkehrsfläche angebunden, wobei hier zur Verkehrsfläche ein Geländesprung besteht. Aufgrund der Widmung Bauland Wohngebiet-max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE) wird die gegenständliche Baulandfläche langfristig in Einzelparzellen unterteilt werden, wobei wegen der Konfiguration der Grundstücke, der Geländeunterschiede zur Verkehrsfläche und der Tiefe des Baulandes noch unklar ist, wie eine optimale innere Parzellierung und Aufschließung der Fläche vorgenommen werden kann. Für die Verbesserung und Lösung der Situation ist daher geplant, die gegenständliche Fläche in eine Aufschließungszone (A6) 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-A6 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 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.

4.20.3 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.

4.20.4 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.

4.20.5 Maßnahme

Auf den Grundstücken Nr. 472/8 und 472/10 wird das bestehende Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE) als Aufschließungszone 6 festgelegt und in Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten – Aufschließungszone 6 (BW-2WE-A6) umgewidmet.

4.21 Örtliches Raumordnungsprogramm – Anpassung Stammverordnung

Im Rahmen der ggst. Änderung soll die Stammverordnung zum Örtlichen Raumordnungsprogramm (ÖROP) der Marktgemeinde Eichgraben an die neuen Rechtsgrundlagen des NÖ Raumordnungsprogrammes 2014, LGBl. Nr. 3/2015, angepasst und daher neu verordnet werden. Weiters soll die Stammverordnung auch an die Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes angepasst und die Ziele und Maßnahmen im in ihrer Formulierung an die Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes angepasst werden.

Im Folgenden werden die Änderungen der Stammverordnung zum Örtlichen Raumordnungsprogramm dargestellt.

Im § 1 soll in Anpassung an neue Rechtsgrundlagen des NÖ Raumordnungsprogrammes 2014 der alte Verweis gestrichen und die Formulierung an die aktuellen Grundlagen angepasst werden:

§ 1

Örtliches Raumordnungsprogramm

~~Gemäß den §§ 1-2, §§ 13-21 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000-8, wird hiemit das ÖRTLICHE RAUMORDNUNGSPROGRAMM DER MARKTGEMEINDE EICHGRABEN erlassen.~~

~~Das Örtliche Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Eichgraben besteht aus einem Örtlichen Entwicklungskonzept und einem Flächenwidmungsplan.~~

Aufgrund der bereits erfolgten Verordnung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes in Form der Plandarstellung des Technischen Büros für Raumplanung und Raumordnung Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OG, und aufgrund der digitalen Neudarstellung des Flächenwidmungsplans für das gesamte Gemeindegebiet der Marktgemeinde Eichgraben, welche von der Büro Dr. Paula, Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH erstellt wurde, soll der Verweis auf den Verfasser der Plandarstellungen in einem neuen §2 neuformuliert und wie folgt angepasst werden:

§ 2

Plandarstellung

Die vom Technischen Büro für Raumplanung und Raumordnung Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OG, 1230 Wien, Fröhlichgasse 44/8 verfasste Plandarstellung des Entwicklungskonzeptes (Plannummer: 1/EWKO/10, M:1:10.000) vom 29. 4. 2014 bildet einen Bestandteil dieser Verordnung und liegt im Gemeindeamt der Marktgemeinde Eichgraben während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Die von der Büro Dr. Paula ZT-GmbH Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung verfasste Plandarstellung zum Flächenwidmungsplan (M:1:5.000) bildet einen Bestandteil dieser Verordnung und liegt im Gemeindeamt der Marktgemeinde Eichgraben während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der §2 Ziele der Örtlichen Raumordnung, soll in §3 umbenannt werden. Die Festlegungen zu den Zielen der Örtlichen Raumplanung sollen in Anpassung an die bereits erfolgte Verordnung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes auf Grundlage der Plandarstellung und der Ziel- und Maßnahmenfestlegungen des Technischen Büros für Raumplanung und Raumordnung Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OG im Verordnungstext an die aktuelle Grundlage des Örtlichen Entwicklungskonzeptes angepasst werden.

Dabei handelt es sich um keine Neufestlegung von neuen Zielen, sondern ausschließlich um eine Übernahme der bereits verordneten Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde in den Verordnungstext der Stammverordnung zum Örtlichen Raumordnungsprogramm.

§ 2-§ 3

Ziele der Örtlichen Raumordnung *sind*

~~(1) Allgemeine Ziele~~

- ~~1. Oberstes Ziel dieses Raumordnungsprogramms ist die Erhaltung und Gestaltung des gesamten Gemeindegebietes als geeigneter Lebensraum für die ansässige Bevölkerung bei Erhaltung der Landschaft und ihres Erholungswertes, sowie die Sicherung der für die Landschaft wertvollen Flächen.
Den Anforderungen des Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald“ ist die Rechnung zu tragen.~~
- ~~2. Die Gestaltung des Baulandes hat nach den Grundsätzen der Erhaltung der Lebensqualität und einer aktiven Ortsbildpflege und Ortsbildgestaltung zu erfolgen.~~

~~(2) Besondere Ziele~~

~~1. Funktion der Gemeinde im größeren Raum:~~

~~Die Gemeinde soll ihre Funktion als Wohn-, Agrar- und Fremdenverkehrsstandort erhalten und weiter ausbauen.~~

~~Der Ortsteil Stein hat die Funktion eines Wohnstandortes, Winkl hat ebenso die Funktion eines Wohnstandortes, im Ortsteil Hutten und Ottenheim findet man die Wohnfunktion und die Zentrumsfunktion, im Ortsteil Eichgraben gibt es die Wohn- und Agrarfunktion, in Knagg dominiert die Agrarfunktion und untergeordnet ist die Wohnfunktion vorhanden und im Ortsteil Hinterleiten dominiert die Wohnfunktion mit einer untergeordneten Agrarfunktion.~~

~~Weiters soll die Gemeinde künftig entsprechende Voraussetzungen für Naherholung (sanfter Tourismus), Fremdenverkehr und die Sportausübung bieten.~~

~~2. Naturreaum und Umwelt:~~

~~Schutz des Landschaftsbildes und der natürlichen Umwelt als Lebensgrundlage der Wohnbevölkerung sowie als Grundlage von Landwirtschaft und Fremdenverkehr.~~

~~Verminderung beziehungsweise Vermeidung von Emissionen (Luftschadstoffe, Abwässer, Müll und Lärm) im Sinn der Erhaltung eines ruhigen und gesunden Lebensraumes.~~

~~3. Bevölkerung:~~

~~Ein weiteres starkes Wachstum der Bevölkerung durch Zuzug wird nicht angestrebt und auf Grund der Entwicklung der letzten Jahre auch nicht erwartet.~~

~~4. Wirtschaft:~~

~~Erhaltung und Sicherung der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe in der Gemeinde sowie die Aufrechterhaltung der Nahversorgungs- (Handel und Gewerbe) und Fremdenverkehrsbetriebe.~~

~~5. Besiedlung und Bebauung:~~

~~Ausweisung von Bauland entsprechend dem zu erwartenden Bedarf unter Berücksichtigung der Folgewirkungen (Kosten durch Erschließung, Abwasserentsorgung, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und Schaffung ungünstiger Verkehrsstrukturen).~~

~~— Vermeidung der weiteren Zersiedelung der Landschaft.~~

~~6. Verkehr und technische Infrastruktur:~~

~~Die Verkehrsbedingungen sollen verbessert werden. Für eine umweltverträgliche Abwasserentsorgung ist auch in exponierten Lagen zu sorgen.~~

~~7. Soziale Infrastruktur:~~

~~Verbesserungen der Sozialeinrichtungen.~~

Die Gemeinde verfolgt gemäß dem Örtlichen Entwicklungskonzept folgende Ziele:

Ziele zur Funktion, Siedlungswesen und Wirtschaft:

- Sicherung und Erhaltung der Funktion unter besonderer Bedachtnahme auf die Erreichung einer hohen Lebensqualität und Wohnzufriedenheit.*
- Sicherung und Ausbau der bestehenden Struktur als Wohnstandort und als Standort für wohnungsnahen Arbeitsformen, sowie als Agrar- und Gewerbestandort mit umweltverträglichen Betrieben. Damit verbunden ist auch die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen.*
- Bevorzugte Entwicklung in jenen Bereichen, welche im relevanten Einzugsbereich des übergeordneten öffentlichen Verkehrs liegen. Innenentwicklung im Kerngebiet (Mobilisierung, Verdichtung) vor Außenentwicklung unter Maßgabe der Verfügbarkeit von Grund und Boden, sowie Akzeptanz der schon dort lebenden Bevölkerung.*
- Schaffung eines möglichst durchmischten Angebotes für die unterschiedlichen Altersstrukturen und Bedürfnisse der Bevölkerung mit Wohnformen für junge und ältere Menschen (betreutes Wohnen).*
- Erhaltung und Verbesserung des Bildungsangebots und Kinderbetreuung.*
- Erhaltung und Ausbau der sozialen Infrastruktur.*
- Erhaltung und Sicherung der Merkmale, die auf die ästhetisch, atmosphärische Wahrnehmung wirken. Das Vorhandensein eines Ortszentrums, die Einbettung in ein landschaftlich attraktives Gebiet, das Vorhandensein von Natur- oder Kulturdenkmälern.*

Ziele zum Naturraum

- *Erhaltung und Sicherung der Kulturlandschaft.*
- *Die Waldausstattung ist zu erhalten (Windschutz und Kleinklima).*
- *Erhaltung der Uferbereiche entlang der Fließgewässer als Grünraum.*
- *Erhaltung und Sicherung der bestehenden Retentionsbereiche und weiterer Ausbau von notwendigen Retentionsräumen zur Sicherung des Siedlungswesens (Hochwassersicherheit).*
- *Erhalten der vernetzten, erhaltenswerten Landschaftsteile durch Grünverbindungen zum Erhalt der Biodiversität.*
- *Forcierung der erneuerbaren Energie (z.B. Photovoltaik) innerhalb von Siedlungsgebieten*

Ziele zum Verkehr

- *Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs, Steigerung der Benutzung der Bahn*
- *Forcierung des zu Fußgehens zu Haltestellen, Freizeit-, Versorgungs- u. Bildungseinrichtungen.*
- *Ausbau und Aufbau durchgehender Rad- und Fußwege in Verbindung mit den bestehenden und geplanten Freizeiteinrichtungen, sowie den innerörtlichen Spiel- und Erholungsflächen, als auch zu den Siedlungsgebieten.*
- *Erhöhung der Verkehrssicherheit durch Verbreiterung der Sichräume mit Herstellung von ausreichenden Verkehrsflächen.*

Die im Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Eichgraben ausgewählten Standorte stellen eine Möglichkeit der Entwicklung dar, die nur in Anspruch genommen wird, wenn ein tatsächlicher Bedarf gegeben ist. Die Marktgemeinde Eichgraben strebt mittelfristig ein qualitatives und sanftes Wachstum innerhalb der reichlich vorhandenen Baulandreserven an.

Die §3 und §4 werden inhaltlich durch den neuen §2 ersetzt und können daher ersatzlos gestrichen werden.

~~§ 3~~

~~Die Widmung bzw. Nutzung der einzelnen Grundflächen des Gemeindegebietes der Marktgemeinde Eichgraben, welche in der Plandarstellung „Flächenwidmungsplan, (Beschlussexemplar) vom 29.5.1995 mit der Plannummer 1/3“ vorgesehen ist, wird hiemit im Sinne der im § 1 genannten Gesetzesbestimmungen festgelegt bzw. wo es sich um überörtliche Planungen handelt – kenntlich gemacht.~~

~~§ 4~~

~~Die im § 3 angeführte Plandarstellung, welche aus 1 Blatt besteht und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.~~

Der §5 bezüglich der Maßnahmen der Örtlichen Raumordnung wurde durch die bereits erfolgte Verordnung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes auf Grundlage der Plandarstellung und der Ziel- und Maßnahmenfestlegungen des Technischen Büros für Raumplanung und Raumordnung Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OG ersetzt. Daher sollen die veralteten Festlegungen im Verordnungstext in Anpassung an die aktuelle Grundlage des Örtlichen Entwicklungskonzeptes ersatzlos gestrichen werden.

Dabei handelt es sich um ausschließlich um eine Überarbeitung in Folge der bereits verordneten Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde in den Verordnungstext der Stammverordnung zum Örtlichen Raumordnungsprogramm.

~~§ 5~~

~~Als weitere Maßnahmen der örtlichen Raumordnung werden festgelegt:~~

~~1. Funktion der Gemeinde im größeren Raum:~~

- ~~1.1 Die Erhöhungen der Wohnqualität durch die teilweise Beibehaltung der Wohndichte von 30 EW/ha und der lockeren Einfamilienhausbebauung auf der derzeit bestehenden Parzellenstruktur sichert die Funktion der Gemeinde als Wohnstandort. (Ortsteil: Stein, Winkel, Hutten, Ottenheim, Eichgraben und Hinterleiten).~~

~~Die Wohndichte wird im Bereich der Widmung Bauland – Kerngebiet mit 90 EW/ha festgelegt. Diese höhere Wohndichte ermöglicht eine räumliche Differenzierung und daher kann im Ortskern und in den daran anschließenden Bereichen das Bauland für eine maßvolle Verdichtung genutzt werden. Aufgrund dieser Festlegung besteht für mehr Einwohner die Möglichkeit, die angebotenen Infrastrukturellen Einrichtungen unter Vermeidung von größeren Verkehrsbewegungen zu nutzen bei gleichzeitigen sparsamen Umgang mit Bauland.~~

~~Eine Wohndichte von 150 EW/ha wird in den Bereichen wo Wohnhausanlagen entstehen sollen festgelegt. Vorläufige Wohnhausanlageprojekte sind für die Parzellen 400/1 und 1433/1 bekannt. Ebenso wird im direkten Anschluss an das Bauland – Kerngebiet die Wohndichte von 150 EW/ha auf den Parzellen Nr. 1570 und 1564 erhöht. („Kuntner Siedlung“)~~

~~1.2 Durch die entsprechende Ausweisung von Grünland – Landwirtschaft und Grünland Forstwirtschaft sowie deren Erhaltung wird die Funktion der Gemeinde als Agrarstandort (Ortsteil: Eichgraben und Knagg) gesichert.~~

~~1.3 Durch die Erhaltung der Natur – und Kulturlandschaft, die Forcierung des Orts – und Landschaftsbildes, sowie die Erhaltung eines gesunden, ruhigen Lebensraumes bildet die Grundlage zur Erhaltung bzw. Ausbau als Fremdenverkehrsstandort (Ortsteil: Hutten, Zentrum). Auch die Ausschöpfung der Förderungsmöglichkeiten, sowie die Unterstützung von Privatinitiativen im Bereich der Naherholung soll die Erholungsfunktion der Gemeinde fördern.~~

~~2. Naturraum und Umwelt:~~

~~2.1 Die Orts – und Landschaftsbild prägenden Grünelemente, insbesondere Ufervegetationen (z.B.: entlang des Anzbaches), Baumgruppen, Naturdenkmäler und innerörtliche Grünelemente wie z.B.: die neugewidmeten Parkflächen im Bereich Rathausplatz, Kirchenstraße und Freiheitsplatz, müssen erhalten und durch vermehrte Bepflanzungen verbessert werden.~~

~~2.2 Zusammenhängende land – und forstwirtschaftliche Flächen müssen aus Gründen des Orts – und Landschaftsbildes sowie aus ökologischer und ökonomischer Sicht erhalten bleiben. Dies bildet auch eine wesentliche Grundlage für die Fremdenverkehrsfunktion (Ortsteil Hutten, Zentrum) der Gemeinde.~~

~~2.3 Die freie Zugängigkeit bzw. Durchschreitbarkeit des großen Waldbestandes ist unbedingt zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist das Netz der Wanderwege besser auszubauen. Die Anbindung der Wege an attraktive Fremdenverkehrseinrichtungen oder Aussichtspunkte ist zu forcieren.~~

~~3. Bevölkerung:~~

~~Ein weiteres starkes Wachstum der Bevölkerung durch Zuzug wird nicht angestrebt. Der Anteil der Zweitwohnsitzer soll sinken.~~

~~4. Wirtschaft:~~

~~4.1 Durch die Schaffung der widmungsmäßigen Voraussetzungen werden die vorhandenen betrieblichen Strukturen, insbesondere die des Fremdenverkehrs und der Landwirtschaft gesichert.~~

~~4.2 Die Ausschöpfung von Förderungsmöglichkeiten bei Strukturverbesserungen für Betriebsstätten der Nahversorgung ist zu gewährleisten.~~

~~4.3 Die Ausschöpfung von Förderungsmöglichkeiten und privatwirtschaftlichen Maßnahme zur Verbesserung des Fremdenverkehrs und deren Einrichtungen sollen unterstützt werden.~~

~~4.4 Konzepte für den sanften Tourismus sollen entwickelt und verwirklicht werden. Privatinitiativen und Urlaub am Bauernhof sollen dementsprechend gefördert werden.~~

~~5. Besiedelung und Bebauung:~~

~~5.1 Die natürlichen Bebauungsgrenzen (landwirtschaftliche Flächen, forstwirtschaftliche Flächen, Bachläufe, etc.) sind zur Erhaltung des Orts – und Landschaftsbildes zu beachten.~~

~~5.2 Die aktive Bodenpolitik der Gemeinde soll im Hinblick auf günstige Bauplatzangebote für Gemeindeglieder nach Maßgabe der vorhandenen Mittel gefördert werden.~~

~~5.3 Für die Aufschließungszonen Bauland – Wohngebiet – Aufschließungszone 1 ist folgende Freigabebedingung festgelegt:~~

~~Der ausgewiesene Grünland – Grüngürtel in einer Breite von 5 bis 7 m ist mit 2 bis 3 m hohen, ortsüblichen Bäumen zu bepflanzen und herzustellen.~~

~~5.4 Für kommunale Einrichtungen sollen vorrangig freie Flächen im Bauland – Kerngebiet verwendet werden.~~

~~6. Verkehr und technische Infrastruktur:~~

~~6.1 Die Verkehrsverhältnisse sollen verbessert werden:
Im öffentlichen Verkehr durch Verbesserung des Fahrplanangebotes, sowie die Errichtung zusätzlicher Bushaltestellen unter Bedachtnahme auf eine optimale fußläufige Erreichbarkeit.~~

~~6.2 Im Bereich des Ortes Hutten, nördl. der B 44 (Wienerstr.) ist eine Verbindungsstraße zwischen der Bergstraße und der Lindenstraße sowie eine neue Anbindung an die Wienerstraße vorgesehen. Dadurch soll es zu einer Entschärfung der unübersichtlichen Kreuzungsbereiche Bergstraße und Lindenstraße mit der Wienerstraße kommen.~~

~~6.3 Entlang der Hauptverkehrsstraßen soll ein durchgehender Gehsteig zur Hebung der Verkehrssicherheit vorhanden sein. Durch eine entsprechende Gestaltung dieser Straßenzüge, z.B.: Bepflanzungen, ist eine Temporeduktion im Ortsbereich möglich und ein Schutz der Fußgänger gewährleistet.~~

~~6.4 Die Zugänglichkeit des Waldes durch Fußwege soll gesichert sein.~~

~~6.5 Die bestehenden Wanderwege sollen erhalten bleiben.~~

~~6.6 Maßnahme zur Verringerung des Müllaufkommens, insbesondere die Müllvermeidung und die Mülltrennung sind zu fördern und zu unterstützen.~~

~~6.7 Maßnahmen zum Einsatz von Alternativenenergien sind zu unterstützen.~~

~~7. Soziale Infrastruktur:~~

~~Zur Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität soll der Ausbau der sozialen Infrastruktur (wie Angebote für Erwachsenenbildung, Einrichtungen der Altenbetreuung, etc.) weiter forciert werden.~~

~~8. Kompetenzen:~~

~~Soweit die Verwirklichung dieser Maßnahmen nicht in die Kompetenz der Gemeinde fällt, werden Verhandlungen mit den zuständigen Bundes- und Landesdienststellen sowie sonstigen Planungsträgern (ÖPT, ÖBB, etc.) aufgenommen.~~

Der im Zuge der letzten Änderung des Verordnungstextes (4. Änderung Flächenwidmungsplan) neu verordnete §6 wird in §5 umbenannt und in die Gesamtverordnung eingebunden. Dabei handelt es sich nicht um eine Neufestlegung, sondern ausschließlich um eine Zusammenführung der bereits verordneten Inhalte des Örtlichen Raumordnungsprogrammes.

§-6 § 4

Regelungen zu erhaltenswerten Gebäuden im Grünland (Geb)

Die Erweiterungsmöglichkeiten der bebauten Fläche der erhaltenswerten Gebäude im Grünland mit der Zusatzbezeichnung "A" werden, abweichend von §20 Abs. 5 Z. 1 und 2, wie folgt festgelegt:

- Für Gebäude bis zu einer bebauten Grundfläche von 100m² (zum Zeitpunkt der Widmung als Geb) ist eine Erweiterung um maximal 25m² bebaute Fläche zulässig.
- Für Gebäude über einer bebauten Grundfläche von 100m² (zum Zeitpunkt der Widmung als Geb) ist eine Erweiterung um maximal 25m² zulässig, wenn diese Erweiterung ausschließlich zum Zweck der Verbesserung der Gebäudestruktur (WC, Bad, Windfang, Treppenhaus etc.) dienen und diese Nutzungen im derzeitigen Bestand nicht untergebracht werden können.
- Die im Raumordnungsgesetz definierten Obergrenzen gemäß §20 Abs. 5 Z. 1 und 2 (Z. 1: untergeordnetes Verhältnis; Z.2: höchstens 400m² Bruttogeschossfläche bei familieneigenem Wohnbedarf) sind einzuhalten.

Der im Zuge der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes werden in mehreren Bereichen Aufschließungszonen festgelegt (siehe auch Änderungspunkt 16 bis 21). Die diesbezüglich neu definierten Freigabebedingungen werden in einem neuen §5 in den Verordnungstext eingebunden.

§ 5

Aufschließungszonen

1) *Als Voraussetzung für die Freigabe der Aufschließungszone BW-2WE-A1-A6 zur Grundteilung und Bebauung werden folgende Bedingungen festgelegt:*

- *Vorliegen eines mit der Gemeinde abgestimmten Erschließungs-, Bauungs-, Parzellierungskonzeptes, welches die Themen funktionsgerechte Verkehrserschließung, 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 Gemeinde über die Neuordnung der Grundstücke (auf Basis des abgestimmten Erschließungs-, Bauungs-, Parzellierungskonzeptes).*
- *Erlassung eines Bauungsplanes, der an das Erschließungs-, Bauungs-, Parzellierungskonzept angepasste Festlegungen vorsieht (Bauungsplanentwurf).*
- *Bedarfsangepasste Freigabe der Aufschließungszone durch eine Gliederung in, mit der Gemeinde abgestimmte, Umsetzungsphasen..*

4.21.1 Änderungsanlass

Änderungsanlass für die gegenständliche Änderung des Verordnungstextes sind Anpassungen an die neue Rechtsgrundlage des NÖ Raumordnungsgesetzes und die Zusammenführung der Verordnungsinhalte des Örtlichen Entwicklungskonzeptes sowie der zuletzt vorgenommenen Änderungen in einer Gesamtverordnung für das Gemeindegebiet.

4.21.2 Ziel

Ziel der gegenständlichen Änderung ist die Berücksichtigung der aktuellen gesetzlichen Grundlagen in der Verordnung zum Örtlichen Raumordnungsplan der Marktgemeinde Eichgraben. Ein weiteres Ziel ist die Schaffung eines komprimierten neuen Gesamtkonvolutes der Verordnung zum Örtlichen Raumordnungsprogramm, welches alle Verordnungsinhalte in einer neuen Stammverordnung vereint.

4.21.3 Maßnahme

Die textlichen Bebauungsvorschriften der Verordnung zum Örtlichen Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Eichgraben werden gemäß der beiliegenden Verordnung abgeändert.

5 Rechtliche Vorgaben gemäß NÖ Raumordnungsgesetz

5.1 Änderungsanlass

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Eichgraben wird gemäß den folgenden Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014), in der derzeit geltenden Fassung, abgeändert (Änderungsanlass):

§ 25 (1) NÖ ROG 2014

Ein örtliches Raumordnungsprogramm darf nur abgeändert werden:

- *wegen eines rechtswirksamen Raumordnungsprogrammes des Landes oder anderer rechtswirksamer überörtlicher Planungen,*
- ***wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen,***
- *wegen Löschung des Vorbehaltes,*
- *wenn sich aus Anlass der Erlassung oder Abänderung des Bebauungsplanes eine Unschärfe des örtlichen Raumordnungsprogrammes zeigt, die klargestellt werden muß,*
- ***wenn dies zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient,***
- *wenn im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer Bauland in Grünland umgewidmet werden soll, wobei die geschlossene Siedlungsentwicklung nicht beeinträchtigt und die Ausnützung günstiger Lagevorteile nicht behindert wird,*
- ***wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient.***

5.2 Planungsrichtlinien und Leitziele

Die geplante Änderung des Flächenwidmungsplans entspricht folgenden Planungsrichtlinien des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014), in der derzeit geltenden Fassung:

§ 14 (2) NÖ ROG 2014:

Bei der Ausarbeitung örtlicher Entwicklungskonzepte und Flächenwidmungspläne sind folgende Planungsrichtlinien einzuhalten:

1. Bei der Entwicklung der Siedlungsstruktur ist der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung der Vorrang einzuräumen und es sind unter Berücksichtigung der örtlichen Ausgangslage Strategien für eine möglichst effiziente Nutzung der Infrastruktur zu entwickeln und zu verankern. Die Bereitstellung ausreichender und gut versorgter Bereiche für nachhaltige und verdichtete Bebauung ist zu berücksichtigen.
5. Bei allen Widmungsmaßnahmen sind deren Verkehrsauswirkungen abzuschätzen und es ist auf eine funktionsgerechte Anbindung an die bestehenden Verkehrsstrukturen zu achten. Die Verkehrsanbindung ist so vorzunehmen, dass
 - unter Berücksichtigung der regionalen und lokalen Gegebenheiten ein möglichst hoher Anteil des zusätzlichen Verkehrsaufkommens im Umweltverbund (zu Fuß, Rad, Öffentlicher Verkehr) abgewickelt werden kann,
 - die größtmögliche Vorsorge für die Verkehrssicherheit getroffen wird,

- die übergeordnete Verkehrsfunktion von Landesstraßen, insbesondere bei Ortsumfahrungen und Freilandbereichen, durch Anbau und Grundstückszufahrten nicht beeinträchtigt wird und
 - keine unzumutbaren Störungen für andere Nutzungen bewirkt werden.
- Wenn eine funktionsgerechte Anbindung erst durch zusätzliche Maßnahmen im Verkehrsnetz erreicht werden kann, so ist die Umsetzung dieser Maßnahmen möglichst flächensparend sicherzustellen. Die Verkehrsauswirkungen dürfen die vorhandene Verkehrsqualität im umgebenden Straßennetz nicht wesentlich beeinträchtigen und für die jeweilige Straßenkategorie nicht unverhältnismäßig sein. Erforderlichenfalls ist die Anzahl der zulässigen Fahrten von mehrspurigen Kraftfahrzeugen pro Baulandfläche und Tag zu beschränken.
8. Wohnbauland ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der Siedlungsstruktur sowie der Ziele dieses Gesetzes an bestehendes Siedlungsgebiet so anzuschließen, dass geschlossene und wirtschaftlich erschließbare Ortsbereiche entstehen, bzw. bestehende Siedlungsstrukturen in ihrer Wirtschaftlichkeit verbessert werden.
 14. Bei der Festlegung von Widmungsarten sind die Auswirkungen auf strukturelle und kulturelle Gegebenheiten, das Orts- und Landschaftsbild sowie den Artenschutz abzuschätzen, in die Entscheidung einzubeziehen und im Falle von maßgeblichen Auswirkungen ausgleichende Maßnahmen zu prüfen. Der prägende Charakter von historisch oder künstlerisch wertvollen Bereichen darf nicht beeinträchtigt werden.
 19. Die Siedlungsentwicklung einer Gemeinde ist in ihrer Gesamtheit so auszurichten, dass sie zum überwiegenden Anteil in jenen Siedlungsteilen erfolgt, welche in der jeweiligen Gemeinde über die beste Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge verfügen.
 20. Bei allen Widmungsmaßnahmen im Zusammenhang mit Bauland sind die Auswirkungen auf die Menge der anwesenden Bevölkerung (einschließlich Arbeitsbevölkerung, Gäste, Nebenwohnsitze u. dgl.) abzuschätzen. Dabei sind auch mögliche Innenverdichtungen sowie Nachnutzungen zu berücksichtigen. Für Widmungsmaßnahmen, die dazu führen, dass der gesamte Bevölkerungszuwachs ein Ausmaß von 2,5 % pro Jahr übersteigt, ist die Sozialverträglichkeit explizit darzulegen.

Bei der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplans wurden folgende Leitziele des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014), in der derzeit geltenden Fassung, berücksichtigt:

§1 (2) NÖ ROG 2014:

1. Generelle Leitziele:

- b) Ausrichtung der Maßnahmen der Raumordnung auf
 - schonende Verwendung natürlicher Ressourcen
 - Ausbau der Gewinnung von erneuerbarer Energie
 - wirtschaftlichen Einsatz von öffentlichen Mitteln.
- c) Ordnung der einzelnen Nutzungen in der Art, dass
 - gegenseitige Störungen vermieden werden,
 - sie jenen Standorten zugeordnet werden, die dafür die besten Eignungen besitzen.
- d) Sicherung von Gebieten mit besonderen Standorteignungen für deren jeweiligen Zweck und Freihaltung dieser Gebiete von wesentlichen Beeinträchtigungen.
- e) Bedachtnahme auf die Verkehrsauswirkungen bei allen Maßnahmen in Hinblick auf
 - möglichst geringes Gesamtverkehrsaufkommen;
 - Verlagerung des Verkehrs zunehmend auf jene Verkehrsträger, welche die vergleichsweise geringsten negativen Auswirkungen haben (unter Berücksichtigung sozialer und volkswirtschaftlicher Vorgaben)

- möglichst umweltfreundliche und sichere Abwicklung von nicht verlagerbarem Verkehr.
- f) Erhaltung und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.
3. Besondere Leitziele für die örtliche Raumordnung:
- a) Planung der Siedlungsentwicklung innerhalb von oder im unmittelbaren Anschluss an Ortsbereiche.
 - b) Anstreben einer möglichst flächensparenden verdichteten Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, sowie Bedachtnahme auf die Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel und den verstärkten Einsatz von Alternativenergien.
 - d) Klare Abgrenzung von Ortsbereichen gegenüber der freien Landschaft.
 - e) Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Wasserversorgung und einer ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung.
 - h) Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland für den gewidmeten Zweck durch geeignete Maßnahmen wie z. B. auch privatrechtliche Verträge.

6 Auswirkungen auf die Flächenbilanz

Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes werden keine Baulanderweiterungen zur Schaffung von bebaubaren Flächen durchgeführt und es werden keine neuen Bauplätze geschaffen. Es werden ausschließlich punktuell Verkehrsflächen im Bauland aufgelöst und in die Baulandflächen der Umgebung integriert, wodurch es zu kleinräumigen Anpassungen der Widmung an den Umgebungsbereich kommt.

Weiters werden bestehende Baulandflächen in 6 Bereichen im Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE) zusätzlich als Aufschließungszonen ausgewiesen und spezielle Freigabebedingungen definiert.

Es werden zwei zusätzliche Gebäude als erhaltenswerte Gebäude im Grünland gewidmet.

Gemäß den Bestimmungen des §3 Abs. 4 des NÖ ROG ist die erstmalige Widmung von Wohnbauland bis zum 31.12.2023 auf ein Ausmaß von 2 ha beschränkt. Aufgrund der kleinräumigen Anpassungen der Widmungsfestlegungen, wird im Zuge der aktuellen Flächenwidmungsplanänderung keine Widmung von Wohnbauland durchgeführt, die für die oben angeführte Flächenbeschränkung relevant ist.

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

7 Zusammenfassung

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Eichgraben, KG Eichgraben, wird somit, unter Hinweis auf die Grundlagenforschung, wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen, zur Umsetzung der Ziele des Entwicklungskonzeptes und zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten geändert.

Wien, 26. April 2021, Böhm/BO
GZ G20124/F5

Büro Dr. Paula ZT-GmbH

Anlagen

- Flächenbilanzen
- Geb Formblatt Geb 31 A
- Geb Formblatt Geb 32 A
- Rodungsbewilligungen
 - Anzengruberstraße (Nr. 795/6)
 - Herrenhoferstraße (Nr. 308/1)
 - Hubertusstraße (Nr. 1833/33)
 - Huttenstraße (Nr. 1276/8)
 - Jasminstraße (Nr. 143/1)
 - Sonnwendstraße (Nr. 2236)
- Entwurf Plandarstellung
- Entwurf Verordnungstext