BÜRO DR.PAULA
Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH

A-1030 Wien, Engelsberggasse 4/4. OG
T +43 1 718 48 68 F/20 dr.paula@gpl.at
www.gruppeplanung.at www.paula.at

Marktgemeinde Eichgraben
KG Eichgraben
Örtliches Raumordnungsprogramm - 6. 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
4 Änderungspunkte 8
4.1 BS-BAD – Überarbeitung Widmungsfestlegungen 8
4.2 Grillparzerstraße: Festlegung einer Aufschließungszone A8 im BW-2WE (BW-2WE-A8) 11
4.3 Wallnerstraße: Festlegung einer Aufschließungszone A9 im BW-2WE (BW-2WE-A9) 18
4.4 Hauptstraße: Festlegung einer Aufschließungszone A10 und A11 im BW-2WE (BW-2WE-A10 und BW-2WE-A11) 21
4.5 Annenhofstraße Süd: Festlegung einer Aufschließungszone A12 im BW-2WE (BW-2WE-A12) 25
4.6 Annenhofstraße Nord: Festlegung einer Aufschließungszone A13 im BW-2WE (BW-2WE-A13) 28
4.7 Annenhofstraße West: Festlegung einer Aufschließungszone A14 im BW-2WE (BW-2WE-A14) 31
4.8 Rosseggerstraße: Festlegung einer Aufschließungszone A15 im BW-2WE (BW-2WE-A15) 34
4.9 Burwegstraße: Festlegung einer Aufschließungszone A16 im BW-2WE (BW-2WE-A16) 37
4.10 Haselstraße/Rodelhofstraße: Widmung von öffentlicher Verkehrsfläche – Fußweg (Vö-FW) 40
4.11 Buchenstraße und Karl-Föderl-Straße: Widmung von Geb 33A und 34A und Gö entlang der Bahntrasse 43

GRUPPEPLANUNG

4.12 Große Steinstraße / Badner Straße: Verbreiterung öffentliche Verkehrsfläche (Vö) 48
4.13 Widmungsänderung Bauland Sondergebiet – Hotel (BS-HO) in Bauland Kerngebiet (BK) 51
4.14 Streichung der Kenntlichmachung Forst (FO) 53
5 Rechtliche Vorgaben gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 55
5.1 Änderungsanlass 55
5.2 Planungsrichtlinien und Leitziele 55
6 Auswirkungen auf die Flächenbilanz 57
7 Zusammenfassung 58

1 Ausgangssituation

In der Marktgemeinde Eichgraben steht derzeit ein Flächenwidmungsplan i.d.F. der 5. Änderung in Rechtskraft.

Änderungspunkte:

1. BS-BAD – Überarbeitung Widmungsfestlegungen
2. Grillparzerstraße: Festlegung einer Aufschließungszone A8 im BW-2WE (BW-2WE-A8)
3. Wallnerstraße: Festlegung einer Aufschließungszone A9 im BW-2WE (BW-2WE-A9)
4. Hauptstraße: Festlegung einer Aufschließungszone A10 und A11 im BW-2WE (BW-2WE-A10 und BW-2WE-A11)
5. Annenhofstraße Süd: Festlegung einer Aufschließungszone A12 im BW-2WE (BW-2WE-A12)Annenhofstraße: Begradigung öffentliche Verkehrsfläche (Vö)
6. Annenhofstraße Nord: Festlegung einer Aufschließungszone A13 im BW-2WE (BW-2WE-A13)
7. Annenhofstraße West: Festlegung einer Aufschließungszone A14 im BW-2WE (BW-2WE-A14)
8. Roseggerstraße: Festlegung einer Aufschließungszone A15 im BW-2WE (BW-2WE-A15)
9. Burwegstraße: Festlegung einer Aufschließungszone A16 im BW-2WE (BW-2WE-A16)
10. Haselstraße/Rodelhofstraße: Widmung von öffentlicher Verkehrsfläche – Fußweg (Vö-FW)
11. Buchenstraße und Karl-Föderl-Straße: Widmung von Geb 33A und Gö entlang der Bahntrasse
12. Große Steinstraße / Badner Straße: Verbreiterung öffentliche Verkehrsfläche (Vö)
13. Widmungsänderung Bauland Sondergebiet – Hotel (BS-HO) in Bauland Kerngebiet (BK)
14. Streichung der Kenntlichmachung Forst (FO)

Zeitgleich mit der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplans wird eine Änderung des Bebauungsplans zur öffentlichen Auflage gebracht (6. 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. Dies wird von Seiten der Umweltbehörde mit einem Schreiben vom 01. 09.2022 (RU1-R-107/072-2022) und den Stellungnahmen der RU7 (RU7-O-107/118-2022) und BD1 Naturschutz (BD1-N-8107/027-2022) bestätigt.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Zahl der Bevölkerung hat in der Marktgemeinde Eichgraben in der Dekade von 2001 bis 2011 um 16,2 % zugenommen. Im Zeitraum von 2011 bis 2021 kann die Gemeinde wiederum einen Bevölkerungszuwachs von 8,0 % verzeichnen. Mit Stand 01.01.2021 zählt die Gemeinde 4.705 Einwohner.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung

GEMEINDE	2001	2011	2021	VERÄNDERUNG IN %	
				2001-2011	2011-2021
	3.748	4.357	4.705	16,2	8,0

Quelle: Ein Blick auf die Gemeinde, eigene Darstellung, August 2022.

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 6. 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.

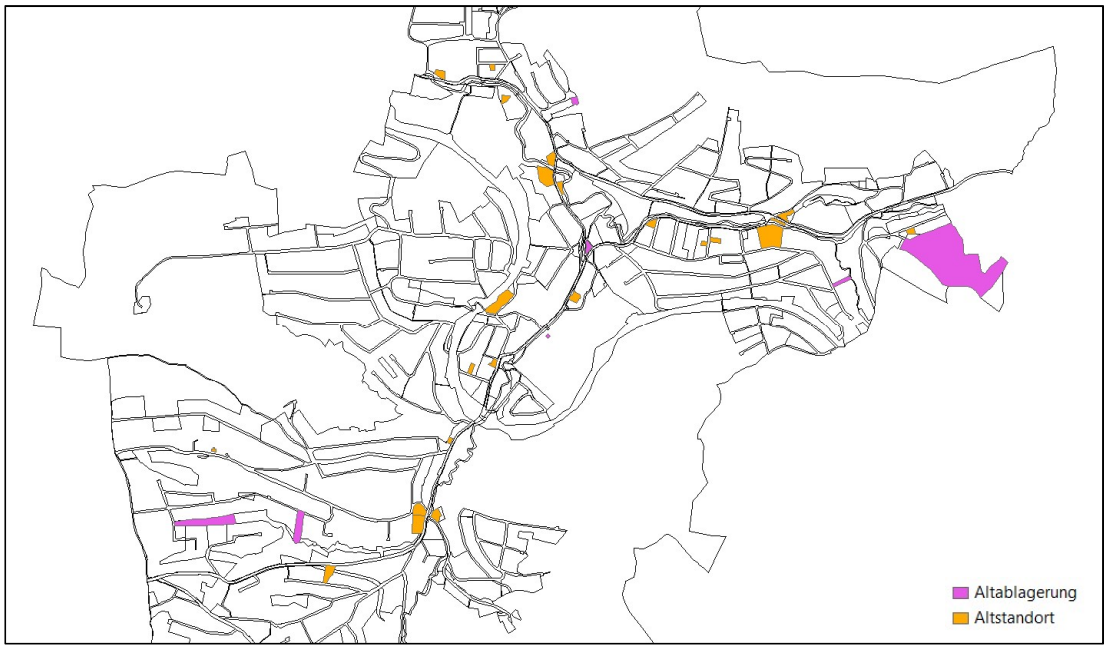
Die topografische Lage der Marktgemeinde Eichgraben ergibt sich aus einer leichten Hang- und Tallage des Siedlungsraumes. Am Talboden verläuft der Nagel- sowie der Anzbach.

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 23/08/2022) 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 23.08.2022, eigene Darstellung, August 2022.

Laut NÖ Atlas sind entlang des Nagel- und des Anzbaches und deren Zubringer im Gemeindegebiet gelbe und rote Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinenverbauung 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)

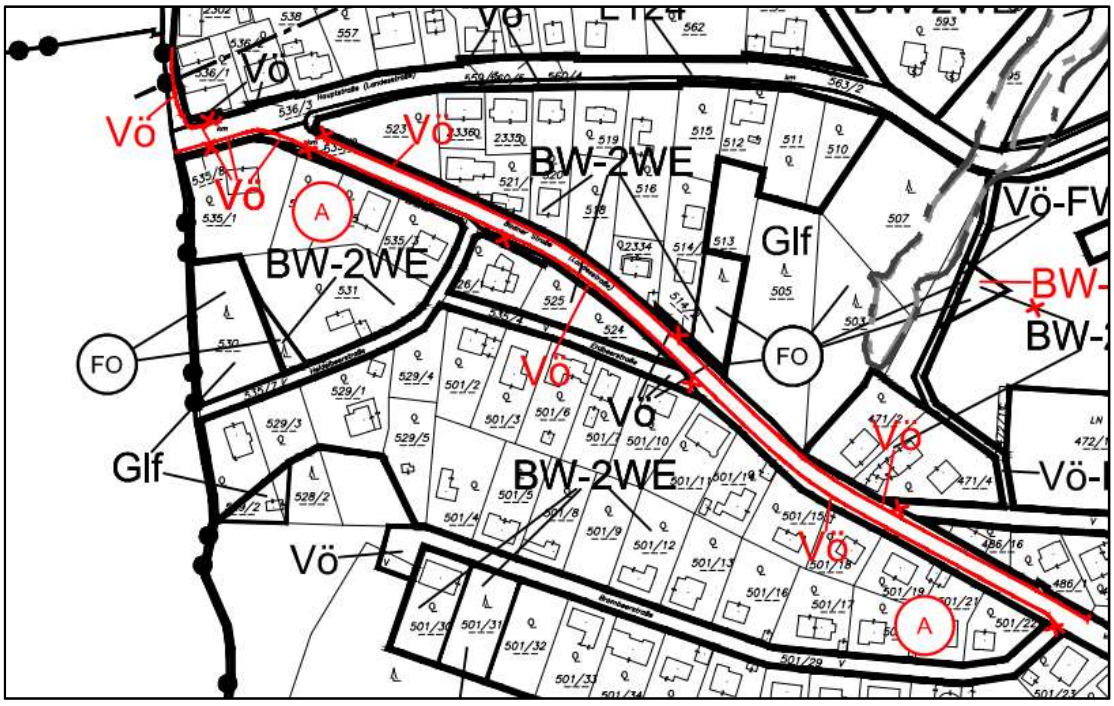
3.1 Digitale Plangrundlage

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 soll eine weitere Anpassung an die aktuelle DKM 10.2021 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 10.2021. 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.



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH, eigene Darstellung, August 2022.

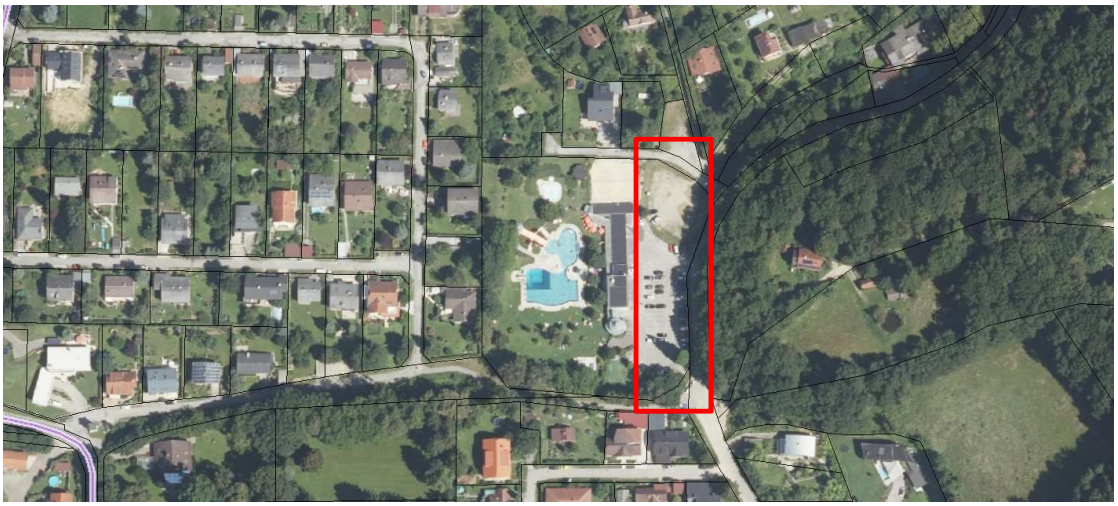
4 Änderungspunkte

4.1 BS-BAD – Überarbeitung Widmungsfestlegungen

4.1.1 Grundlagenforschung

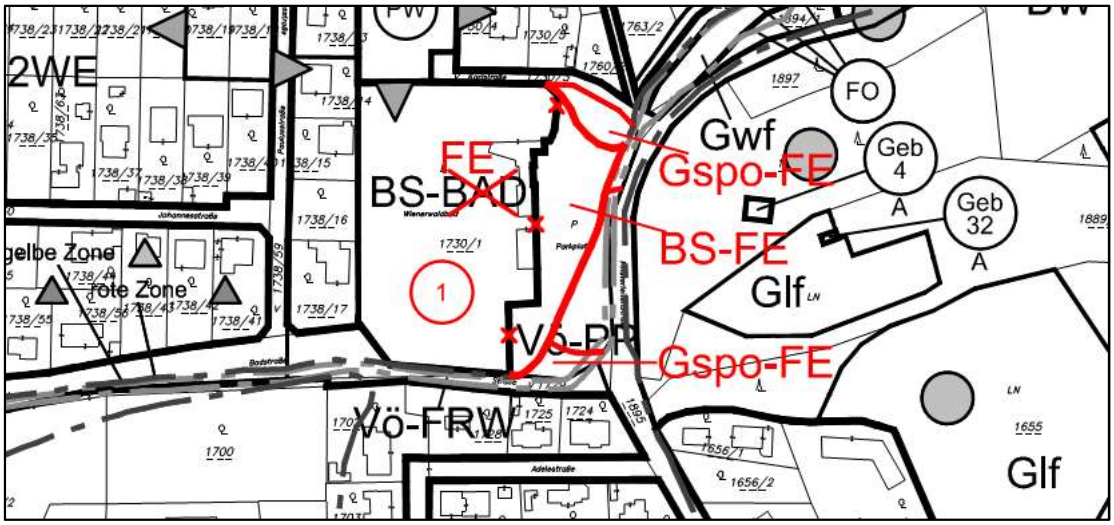
Der gegenständliche Änderungsbereich befindet sich im östlichen Gemeindegebiet von Eichgraben, im Ortsteil Winkl. Auf dem Areal des Grundstückes befindet sich derzeit das Freibad der Gemeinde Eichgraben. Im östlichen Anschluss an das Bauland Sondergebiet – Bad (BS-BAD) weisen die Flächen ihrer bisherigen Nutzung entsprechend die Widmung öffentliche Verkehrsfläche – Parkplatz (Vö-PP) auf.

Abbildung 1: Orthofoto im Bereich Änderungspunkt 1



Quelle: Land Niederösterreich: NÖ-Atlas, August 2022.

Abbildung 2: Ausschnitt Schwarz-Rot-Darstellung des Änderungspunktes 1



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH, eigene Darstellung, August 2022.

Entsprechend dem bestehenden Bedarf an Einrichtungen für Freizeit- und Erholungszwecke im Gemeindegebiet ist vorgesehen das bestehende Angebot zu erweitern und ein zusätzliches Angebot zu schaffen. Im Sinne eines möglichst effizienten Umgangs mit Grund und Boden sollen dabei bestehende Einrichtungen für zusätzliche Nutzungen genutzt werden.

Im Bereich des Areals des Bades besteht bereits jetzt ein Beachvolleyballplatz. Nun ist vorgesehen am Areal in dem bestehenden Gebäude und teilweise im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche weitere öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzungen anzusiedeln.

Dementsprechend soll im Zuge der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes die Widmung Bauland Sondergebiet- Bad in Bauland Sondergebiet- Freizeiteinrichtungen (BS-FE) abgeändert werden, um langfristig unterschiedliche Nutzungen auf dem Areal anzusiedeln. Gleichzeitig soll das Bauland Sondergebiet nach Osten hin ausgeweitet werden, um bei der Anordnung von Freizeit- und Erholungseinrichtungen flexibel agieren zu können. Die bestehenden Parkplätze können auch im Bauland Sondergebiet- Freizeiteinrichtungen situiert werden.

Jene Bereiche der Grundstücksflächen, die von einer gelben und roten Gefahrenzone und einem braunen Hinweisbereich der Wildbach- und Lawinenverbauung betroffen sind, sollen in Grünland Sportstätten- Freizeiteinrichtung umgewidmet werden. Die Zufahrt auf das Areal ist auch über die Widmung Sportstätten- Freizeiteinrichtung (Gspo-FE) zulässig

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.

Die gegenständliche Änderung liegt im Geltungsbereich des Biosphärenpark Wienerwald. Jedoch außerhalb einer Pflege oder Kernzone.

Der gegenständliche Änderungspunkt liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Wienerwald. Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes und der bereits bestehenden Nutzungen (Parkplatz) auf dem Areal ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes.

Die Flächen sind bereits befestigt und als Parkplatz genutzt, Auswirkungen auf den Artenschutz ergeben sich durch die geplante Änderung nicht.

4.1.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass für den gegenständlichen Änderungspunkt stellen geänderte Planungsgrundlagen dar, die sich aufgrund des zusätzlichen Bedarfes an Fläche für die Freizeiteinrichtungen ergeben.

4.1.3 Ziel

Das Ziel der Gemeinde ist es, durch die Mehrfachnutzung eines Standortes einen effizienten Umgang mit Grund und Boden zu bewirken und mögliche Synergieeffekte an einem bereits bestehenden Standort zu erzielen.

4.1.4 Maßnahme

Das Bauland Sondergebiet im Bereich des Grundstückes Nr. 1730/1 wird von Bauland Sondergebiet – Bad in Bauland Sondergebiet – Freizeiteinrichtung umgewidmet. Ein Teilbereich der öffentlichen Verkehrsfläche - Parkplatz (Vö-PP) wird in Bauland Sondergebiet – Freizeiteinrichtung (BS-FE) und ein Teilbereich in Grünland Sportstätte – Freizeiteinrichtung (Gspo-FE) umgewidmet.

4.2 Grillparzerstraße: Festlegung einer Aufschließungszone A8 im BW-2WE (BW-2WE-A8)

4.2.1 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 2022 mit 4 763 Einwohnern (Hauptwohnsitze) bereits 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 wiederrum 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. Damit wird das bestehende Ver- und Entsorgungssystem immer weiter ausgelastet.

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 aktueller Flächenbilanz noch Baulandreserven im Ausmaß von rund 46 ha. Neben diesen Reserven bestehen jedoch noch weitere großflächige Baulandflächen, die zwar bereits punktuell bebaut sind, aber aufgrund ihrer großen Flächen noch Entwicklungspotential beinhalten, aber nicht in die Bewertung der Reserven einfließen.

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.

Im Zuge der 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes wurden großflächige Reserveflächen, die aufgrund ihrer Ausformung, Lage, Erschließung und der dort bestehenden topographischen Rahmenbedingungen nicht einfach genutzt werden können in Aufschließungszonen umgewandelt. Im Zuge des Verfahrens wurde sowohl von Seiten der Abteilung RU7 als auch von Seiten der Abteilung RU1 angemerkt, dass im Sinne der Gleichbehandlung auch großflächige Grundstücke, die nur in einem Teilbereich bebaut sind und die gleichen Kriterien aufweisen untersucht und gegebenenfalls mit den gleichen Festlegungen versehen werden sollten.

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

<u>Rechtliche Rahmenbedingungen</u>

§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 großflächige, unbebaute Grundstücksbereiche 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.

Dazu wurden auf Basis des Orthofotos großflächige bebaute Grundstücke ausgewählt und hinsichtlich ihrer Nutzung (Gebäude, große Grünflächen) überprüft. Jene Grundstücke die große unbebaute Grünbereiche mit einer Fläche von über 4.000m² ermittelt wurden, wurden in die weitere Prüfung aufgenommen.

In diesem zweiten Schritt zur Schaffung einer strukturierten Entwicklung der Baulandreserven im Siedlungsbiet von Eichgraben, wurden jene Flächen im Gemeindegebiet geprüft, die derzeit noch tlw. unbebaut sind, einen unbebauten Grundstücksteil von über 4.000 m² aufweisen und im Besitz eines Eigentümers sind. Flächen mit mehreren Eigentümern wurden nur dann in die Betrachtung aufgenommen, wenn es sich um eine Familie handelt, oder die Flächen gemeinsam besser genutzt werden können.

Ziel der Marktgemeinde ist es für ausgewählte unbebaute Baulandbereiche von über 4.000 m², die große Baulandtiefen aufweisen, von Hangneigungen betroffen sind, deren innere Erschließung oder Parzellierung unklar ist oder 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 zusätzlich eine verbesserte, bedarfsangepasste Nutzung der Baulandreserven erzielt werden.

4.2.2 Grundlagenforschung Aufschließungszone A8

Der gegenständliche Änderungsbereich befindet sich westlich des Ortszentrums 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 unbebaute Fläche im Ausmaß von rund 6.200 m² dar.

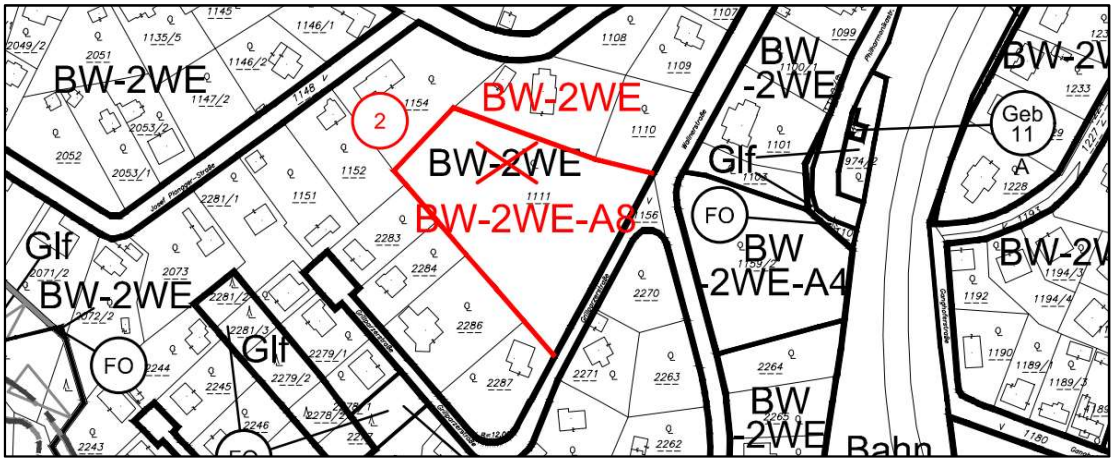
Die gegenständliche Baulandfläche entspricht den oben beschriebenen Kriterien zur Auswahl von Baulandreserven für eine Festlegung von Aufschließungszonen:

Größe des unbebauten Baulandbereiches	> 4.000 m² - mit 6.200 m² erfüllt
Eigentümer	1 Eigentümer
Erschließung	interne Erschließung und Teilung von Bauplätzen unklar
Hangneigung	große Geländeunterschiede (13 m)
Baulandtiefe	108 m
Parzellierung	Erschließung und Parzellierung noch unklar
Bebauungsplan	eventuell gesonderte Festlegungen im Bebauungsplan (Baufluchtlinien, … notwendig)

Abbildung 3: Orthofoto im Bereich Änderungspunkt 2

Quelle: Land Niederösterreich: NÖ-Atlas, August 2022.

Abbildung 4: Ausschnitt Schwarz-Rot-Darstellung des Änderungspunktes 2



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH, eigene Darstellung, August 2022.

Das gegenständliche Grundstück grenzt im Osten an die Grillparzerstraße. Das Grundstück weist eine Breite von rund 92 m und eine Länge/Tiefe von rund 108 m auf. Das Gelände ist von Westen nach Osten mit einem Geländeunterschied von bis zu 13 m abfallend. Die nördlich, südwestlich und westlich angrenzenden Baulandflächen sind überwiegend bereits geteilt und bebaut, sodass der gegenständliche Grundstücksteil einen großflächigen, ungenutzten Baulandbereich im Baublock darstellt.

Derzeit ist das Bauland nur im Osten an eine öffentliche Verkehrsfläche angebunden. Aufgrund der Widmung Bauland Wohngebiet-max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE) wird die ge-

genständliche Baulandfläche möglicherweise 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 (A8) 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-A8 folgende Voraussetzungen für die Freigabe definiert werden:

- → Vorliegen eines mit der Gemeinde abgestimmten Erschließungs-, Bebauungs-, Parzellierungskonzeptes, welches die Themen funktionsgerechte Verkehrserschließung, innere Erschließung, Bauplatzgestaltung, Hangneigung, Erschließung der Bauplätze, Anordnung von Stellplätzen und eine 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-, Bebauungs-, Parzellierungskonzeptes).
- → Erlassung eines Bebauungsplanes, der an das Erschließungs-, Bebauungs-, Parzellierungskonzept angepasste Festlegungen vorsieht (Bebauungsplanentwurf).
- → Freigabe der Aufschließungszone in mit der Gemeinde abgestimmten Umsetzungsphasen zur Bebauung.

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 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.

4.2.3 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.

4.2.4 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, bedarfsangepasst Nutzung und Erschließung der bestehenden Baulandreserven erfolgen kann.

4.2.5 Maßnahme

Auf dem Grundstück Nr. 1111 wird das bestehende Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE) tlw. als Aufschließungszone 8 festgelegt und in Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten – Aufschließungszone 8 (BW-2WE-A8) umgewidmet.

4.3 Wallnerstraße: Festlegung einer Aufschließungszone A9 im BW-2WE (BW-2WE-A9)

4.3.1 Grundlagenforschung allgemein

Siehe allgemeine Erläuterungen im Kapitel 4.2.1.

4.3.2 Grundlagenforschung Aufschließungszone A9

Der gegenständliche Änderungsbereich befindet sich südwestlich des Ortszentrums 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 Baulandreserve im Ausmaß von rund 4.000 m² dar.

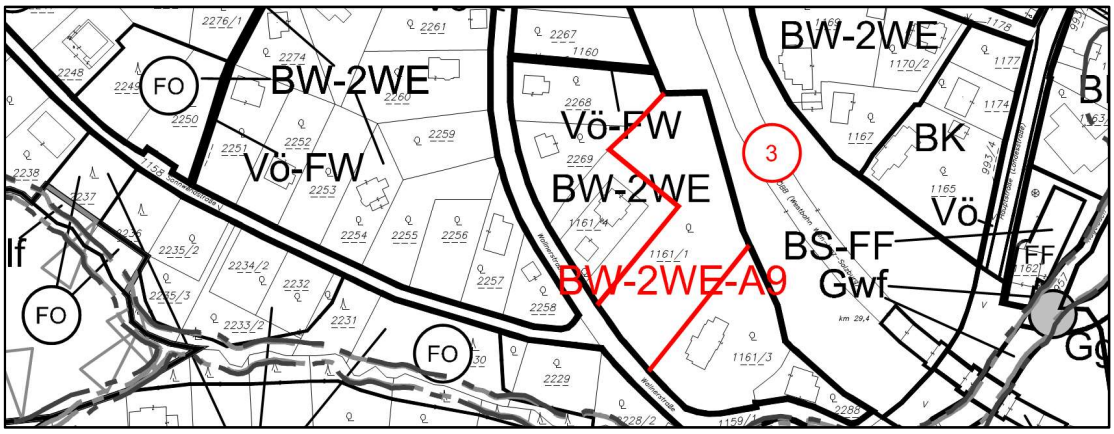
Die gegenständliche Baulandfläche entspricht den im Kapitel 4.2.1 beschriebenen Kriterien zur Auswahl von Baulandreserven für eine Festlegung von Aufschließungszonen:

Größe des unbebauten Baulandbereiches	4.000 m² - mit rund 4.000 m² erfüllt
Eigentümer	1 Eigentümer
Erschließung	interne Erschließung und Teilung von Bauplätzen unklar
Baulandtiefe	68 m
Hangneigung	große Geländeunterschiede (11 m)
Parzellierung	Erschließung und Parzellierung noch unklar
Bebauungsplan	eventuell gesonderte Festlegungen im Bebauungsplan (Baufluchtlinien, … notwendig)

Abbildung 5: Orthofoto im Bereich Änderungspunkt 3

Quelle: Land Niederösterreich: NÖ-Atlas, August 2022.

Abbildung 6: Ausschnitt Schwarz-Rot-Darstellung des Änderungspunktes 3



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH, eigene Darstellung, August 2022.

Das gegenständliche Grundstück grenzt im Westen an die Wallnerstraße. Das Grundstück weist eine Breite von rund 73 m und eine Länge/Tiefe von rund 68 m auf. Das Gelände ist von Norden nach Süden und von Westen nach Osten abfallend. Die nordwestlich und südöstlich angrenzenden Baulandflächen sind überwiegend bereits geteilt und bebaut, sodass der gegenständliche Grundstücksteil einen großflächigen, ungenutzten Baulandbereich im Baublock darstellt.

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 (A9) 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-A9 folgende Voraussetzungen für die Freigabe definiert werden:

- → Vorliegen eines mit der Gemeinde abgestimmten Erschließungs-, Bebauungs-, Parzellierungskonzeptes, welches die Themen funktionsgerechte Verkehrserschließung, innere Erschließung, Bauplatzgestaltung, Hangneigung, Erschließung der Bauplätze, Anordnung von Stellplätzen und eine 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-, Bebauungs-, Parzellierungskonzeptes).
- → Erlassung eines Bebauungsplanes, der an das Erschließungs-, Bebauungs-, Parzellierungskonzept angepasste Festlegungen vorsieht (Bebauungsplanentwurf).

→ Freigabe der Aufschließungszone in mit der Gemeinde abgestimmten Umsetzungsphasen zur Bebauung.

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 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.

4.3.3 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.

4.3.4 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, bedarfsangepasst Nutzung und Erschließung der bestehenden Baulandreserven erfolgen kann.

4.3.5 Maßnahme

Auf dem Grundstück Nr. 1161/1 wird das bestehende Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE) tlw. als Aufschließungszone 9 festgelegt und in Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten – Aufschließungszone 9 (BW-2WE-A9) umgewidmet.

4.4 Hauptstraße: Festlegung einer Aufschließungszone A10 und A11 im BW-2WE (BW-2WE-A10 und BW-2WE-A11)

4.4.1 Grundlagenforschung allgemein

Siehe allgemeine Erläuterungen im Kapitel 4.2.1.

4.4.2 Grundlagenforschung Aufschließungszone A10 und A11

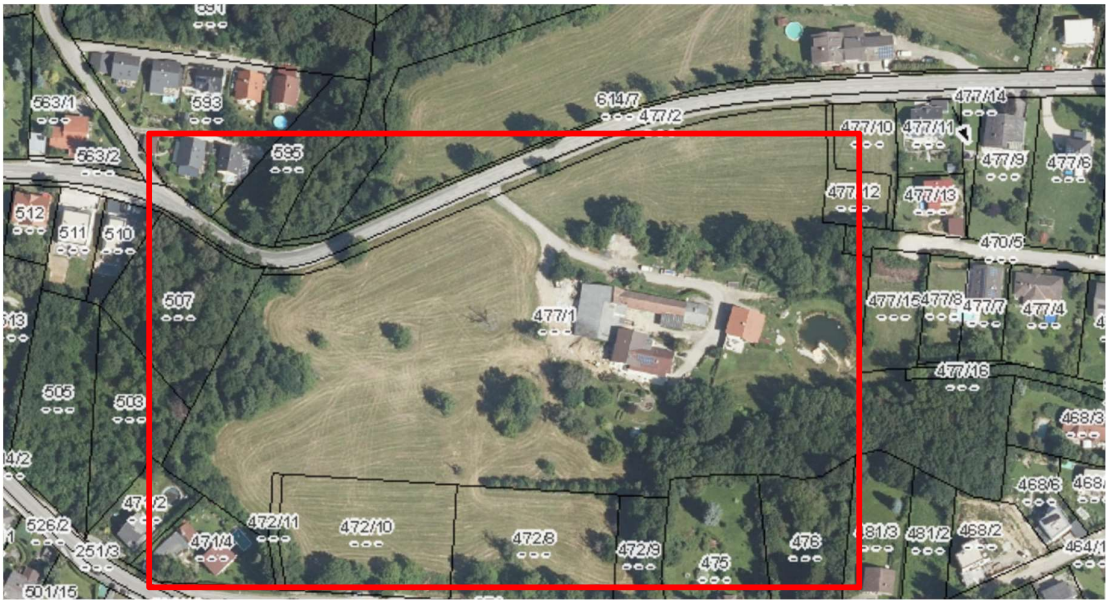
Der gegenständliche Änderungsbereich befindet sich im Südwesten des Gemeindegebietes von Eichgraben, im Ortsteil Hinterleiten. Das Areal ist als Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE) festgelegt. Die gegenständliche Fläche ist unbebaut. Die Fläche stellt eine langjährige Baulandreserve im Ausmaß von rund 21.300 m² dar.

Die gegenständliche Baulandfläche entspricht den oben beschriebenen Kriterien zur Auswahl von Baulandreserven für eine Festlegung von Aufschließungszonen:

Die gegenständliche Baulandfläche entspricht den im Kapitel 4.2.1 beschriebenen Kriterien zur Auswahl von Baulandreserven für eine Festlegung von Aufschließungszonen:

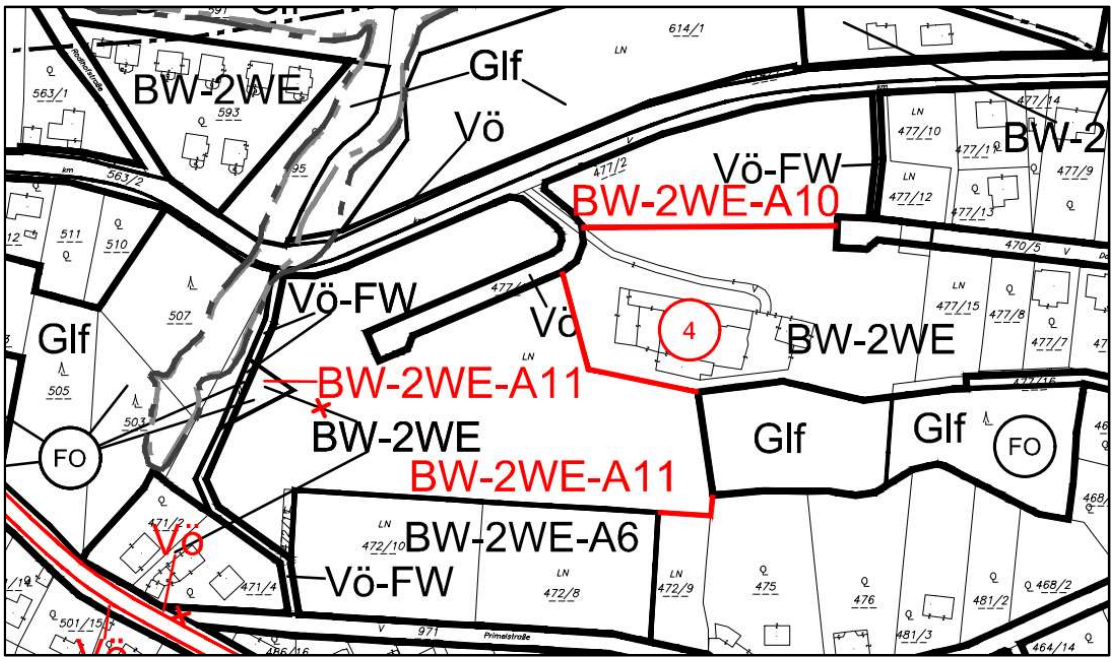
Größe des unbebauten Baulandbereiches	> 4.000 m² - mit 21.300 m² erfüllt
Eigentümer	1 Eigentümer
Erschließung	interne Erschließung und Teilung von Bauplätzen unklar
Baulandtiefe	130 m
Hangneigung	große Geländeunterschiede (30 m)
Parzellierung	Erschließung und Parzellierung noch unklar
Bebauungsplan	eventuell gesonderte Festlegungen im Bebauungsplan (Baufluchtlinien, … notwendig)

Abbildung 7: Orthofoto im Bereich Änderungspunkt 4



Quelle: Land Niederösterreich: NÖ-Atlas, August 2022.

Abbildung 8: Ausschnitt Schwarz-Rot-Darstellung des Änderungspunktes 4



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH, eigene Darstellung, August 2022.

Das gegenständliche Grundstück grenzt im Norden an die Hauptstraße. Das Grundstück weist eine Breite von rund 220 m und eine Länge/Tiefe von rund 130 m auf. Das Gelände ist von Norden nach Süden mit einem Geländeunterschied von bis zu 30 m ansteigend. Die südlich, südwestlich und östlich angrenzenden Baulandflächen sind überwiegend bereits geteilt und bebaut, sodass die gegenständlichen Grundstücksteile großflächige, ungenutzte Baulandbereiche im Baublock darstellen. Das Grundstück 472/11 liegt teilweise im BW-2WE und kann für sich alleine nicht genutzt werden. Daher wird dieser Bereich miteinbezogen.

Derzeit ist das Bauland im Norden an eine öffentliche Verkehrsfläche angebunden und weist eine interne Erschließungsstraße auf. 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 (A10 und A11) 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 Aufschließungszonen BW-2WE-A10 und BW-2WE-A11 folgende Voraussetzungen für die Freigabe definiert werden:

- → Vorliegen eines mit der Gemeinde abgestimmten Erschließungs-, Bebauungs-, Parzellierungskonzeptes, welches die Themen funktionsgerechte Verkehrserschließung, innere Erschließung, Bauplatzgestaltung, Hangneigung, Erschließung der Bauplätze, Anordnung von Stellplätzen und eine 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-, Bebauungs-, Parzellierungskonzeptes).
- → Erlassung eines Bebauungsplanes, der an das Erschließungs-, Bebauungs-, Parzellierungskonzept angepasste Festlegungen vorsieht (Bebauungsplanentwurf).
- → Freigabe der Aufschließungszone in mit der Gemeinde abgestimmten Umsetzungsphasen zur Bebauung.

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 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.

4.4.3 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.

4.4.4 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, bedarfsangepasst Nutzung und Erschließung der bestehenden Baulandreserven erfolgen kann.

4.4.5 Maßnahme

Auf dem Grundstück Nr. 477/1 und 472/11 wird das bestehende Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE) tlw. als Aufschließungszone 10 bzw. Aufschließungszone 11 festgelegt und in Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten – Aufschließungszone 10 (BW-2WE-A10) bzw. Aufschließungszone 11 (BW-2WE-A11) umgewidmet.

4.5 Annenhofstraße Süd: Festlegung einer Aufschließungszone A12 im BW-2WE (BW-2WE-A12)

4.5.1 Grundlagenforschung allgemein

Siehe allgemeine Erläuterungen im Kapitel 4.2.1.

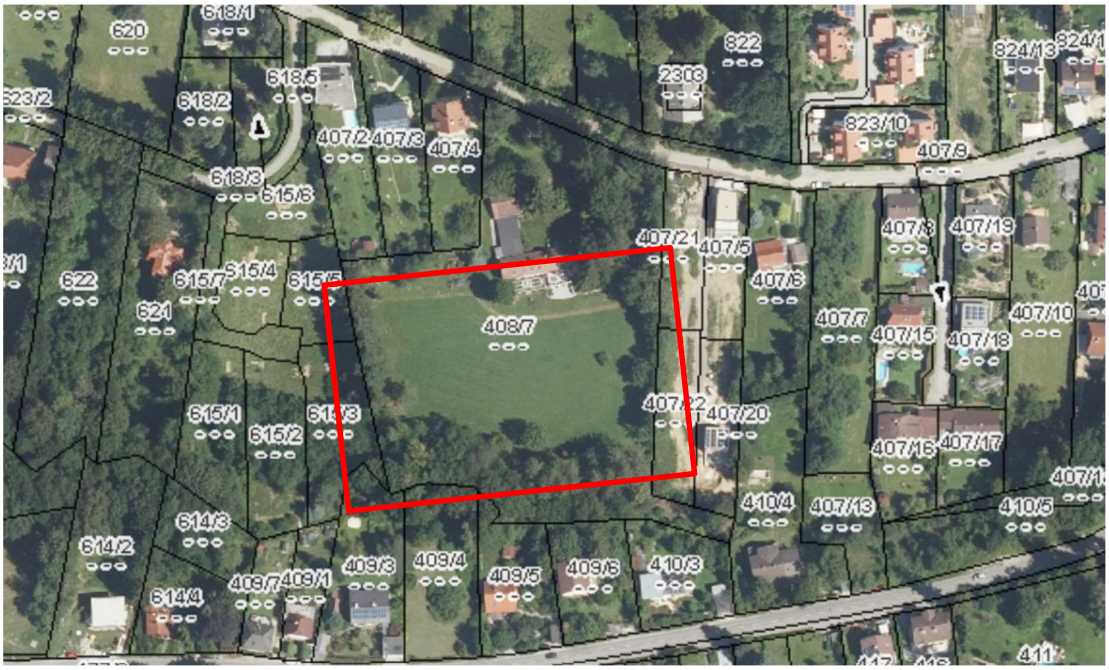
4.5.2 Grundlagenforschung Aufschließungszone A12

Der gegenständliche Änderungsbereich befindet sich eher südlich im Gemeindegebiet 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 Baulandreserve im Ausmaß von rund 7.200 m² dar.

Die gegenständliche Baulandfläche entspricht den im Kapitel 4.2.1 beschriebenen Kriterien zur Auswahl von großflächigen unbebauten Baulandbereichen für eine Festlegung von Aufschließungszonen:

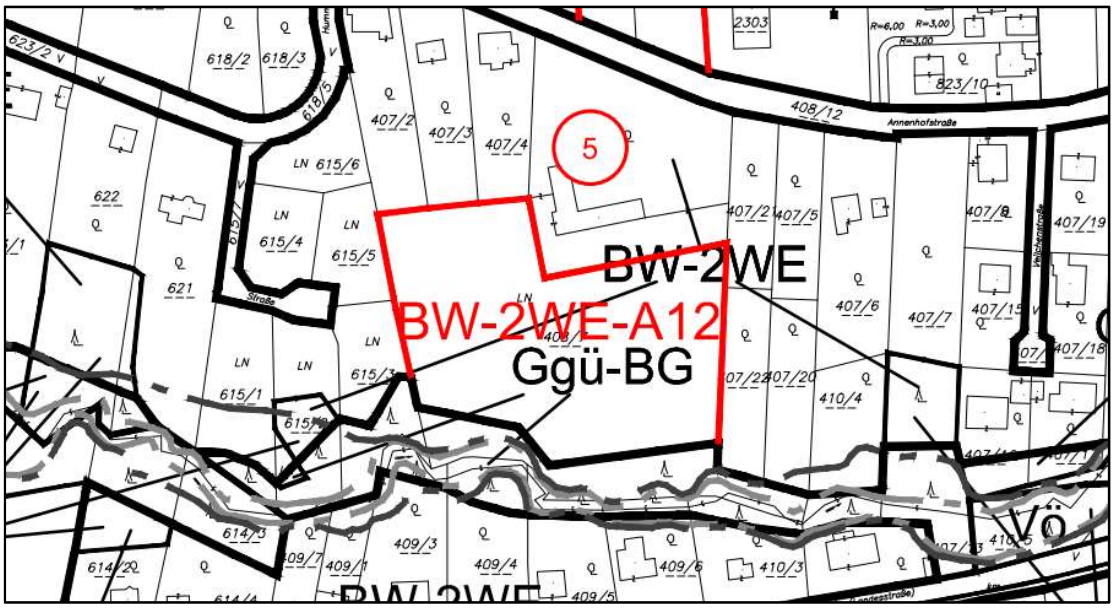
Größe des unbebauten Baulandbereiches	> 4.000 m² - mit 7.200 m² erfüllt
Eigentümer	1 Eigentümer
Erschließung	interne Erschließung und Teilung von Bauplätzen unklar
Baulandtiefe	145 m
Hangneigung	große Geländeunterschiede
Parzellierung	Erschließung und Parzellierung noch unklar
Bebauungsplan	eventuell gesonderte Festlegungen im Bebauungsplan (Baufluchtlinien, … notwendig)

Abbildung 9: Orthofoto im Bereich Änderungspunkt 5



Quelle: Land Niederösterreich: NÖ-Atlas, August 2022.

Abbildung 10: Ausschnitt Schwarz-Rot-Darstellung des Änderungspunktes 5



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH, eigene Darstellung, August 2022.

Das gegenständliche Grundstück grenzt im Norden an die Annenhofstraße. Das Grundstück weist eine Breite von rund 118 m und eine Länge/Tiefe von rund 145 m auf. Das Gelände ist vor allem von Norden nach Süden, aber auch von Westen nach Osten abfallend. Die südlich, westlich und östlich angrenzenden Baulandflächen sind überwiegend bereits geteilt und bebaut, sodass der gegenständliche Grundstücksteil einen großflächigen, ungenutzten Baulandbereich im Baublock darstellt.

Derzeit ist das Bauland nur im Norden 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 (A12) 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-A12 folgende Voraussetzungen für die Freigabe definiert werden:

- → Vorliegen eines mit der Gemeinde abgestimmten Erschließungs-, Bebauungs-, Parzellierungskonzeptes, welches die Themen funktionsgerechte Verkehrserschließung, innere Erschließung, Bauplatzgestaltung, Hangneigung, Erschließung der Bauplätze, Anordnung von Stellplätzen und eine 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-, Bebauungs-, Parzellierungskonzeptes).
- → Erlassung eines Bebauungsplanes, der an das Erschließungs-, Bebauungs-, Parzellierungskonzept angepasste Festlegungen vorsieht (Bebauungsplanentwurf).
- → Freigabe der Aufschließungszone in mit der Gemeinde abgestimmten Umsetzungsphasen zur Bebauung.

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 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.

4.5.3 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.

4.5.4 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, bedarfsangepasst Nutzung und Erschließung der bestehenden Baulandreserven erfolgen kann.

4.5.5 Maßnahme

Auf dem Grundstück Nr. 408/7 wird das bestehende Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE) tlw. als Aufschließungszone 12 festgelegt und in Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten – Aufschließungszone 12 (BW-2WE-A12) umgewidmet.

4.6 Annenhofstraße Nord: Festlegung einer Aufschließungszone A13 im BW-2WE (BW-2WE-A13)

4.6.1 Grundlagenforschung allgemein

Siehe allgemeine Erläuterungen im Kapitel 4.2.1.

4.6.2 Grundlagenforschung Aufschließungszone A13

Der gegenständliche Änderungsbereich befindet sich eher zentral im Gemeindegebiet 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 Baulandreserve im Ausmaß von rund 9.300 m² dar.

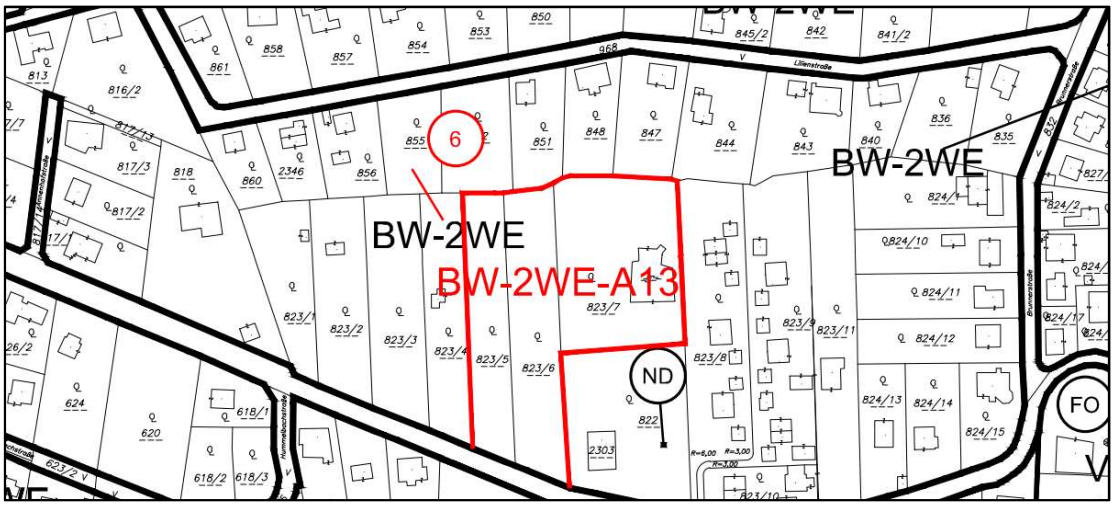
Die gegenständliche Baulandfläche entspricht den im Kapitel 4.2.1 beschriebenen Kriterien zur Auswahl von Baulandreserven für eine Festlegung von Aufschließungszonen:

Größe des unbebauten Baulandbereiches	> 4.000 m² - mit 9.300 m² erfüllt
Eigentümer	Eigentümerfamilie
Erschließung	interne Erschließung und Teilung von Bauplätzen unklar
Baulandtiefe	135 m
Hangneigung	große Geländeunterschiede (12 m)
Parzellierung	Erschließung und Parzellierung noch unklar
Bebauungsplan	eventuell gesonderte Festlegungen im Bebauungsplan (Baufluchtlinien, … notwendig)

Abbildung 11: Orthofoto im Bereich Änderungspunkt 6

Quelle: Land Niederösterreich: NÖ-Atlas, August 2022.

Abbildung 12: Ausschnitt Schwarz-Rot-Darstellung des Änderungspunktes 6



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH, eigene Darstellung, August 2022.

Die gegenständlichen Grundstücke grenzen im Süden an die Annenhofstraße. Die Grundstücke weisen eine Breite von rund 95 m und eine Länge/Tiefe von rund 135 m auf. Das Gelände ist von Westen nach Osten mit einem Geländeunterschied von bis zu 12 m abfallend. Die nördlich, westlich und östlich angrenzenden Baulandflächen sind überwiegend bereits geteilt und bebaut, sodass die gegenständlichen Grundstücke einen großflächigen, ungenutzten Baulandbereich im Baublock darstellen.

Derzeit ist das Bauland nur im Süden 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 der Grundstücke 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 (A13) 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-A13 folgende Voraussetzungen für die Freigabe definiert werden:

- → Vorliegen eines mit der Gemeinde abgestimmten Erschließungs-, Bebauungs-, Parzellierungskonzeptes, welches die Themen funktionsgerechte Verkehrserschließung, innere Erschließung, Bauplatzgestaltung, Hangneigung, Erschließung der Bauplätze, Anordnung von Stellplätzen und eine 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-, Bebauungs-, Parzellierungskonzeptes).

- → Erlassung eines Bebauungsplanes, der an das Erschließungs-, Bebauungs-, Parzellierungskonzept angepasste Festlegungen vorsieht (Bebauungsplanentwurf).
- → Freigabe der Aufschließungszone in mit der Gemeinde abgestimmten Umsetzungsphasen zur Bebauung.

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 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.

4.6.3 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.

4.6.4 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, bedarfsangepasst Nutzung und Erschließung der bestehenden Baulandreserven erfolgen kann.

4.6.5 Maßnahme

Auf den Grundstücken Nr. 823/5, 823/6 und 823/7 wird das bestehende Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE) als Aufschließungszone 13 festgelegt und in Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten – Aufschließungszone 13 (BW-2WE-A13) umgewidmet.

4.7 Annenhofstraße West: Festlegung einer Aufschließungszone A14 im BW-2WE (BW-2WE-A14)

4.7.1 Grundlagenforschung allgemein

Siehe allgemeine Erläuterungen im Kapitel 4.2.1.

4.7.2 Grundlagenforschung Aufschließungszone A14

Der gegenständliche Änderungsbereich befindet sich im Westen des Gemeindegebietes von Eichgraben, nördlich des Ortszentrums von Hinterleiten. Das Areal ist als Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE) festgelegt. Die gegenständliche Fläche ist unbebaut. Die Fläche stellt eine langjährige Baulandreserve im Ausmaß von rund 4.300 m² dar.

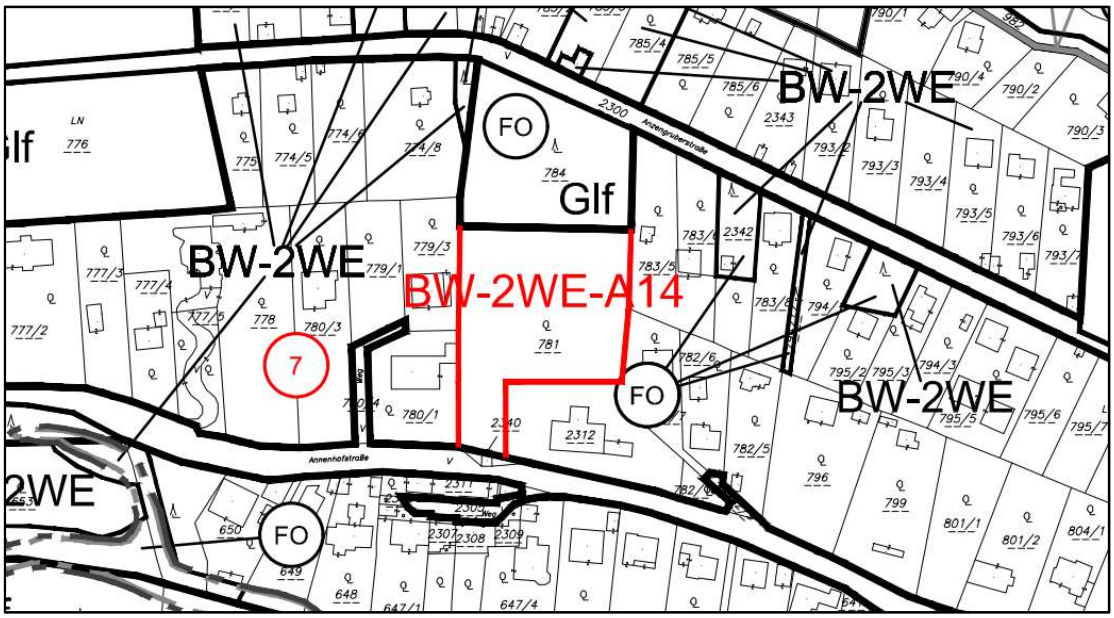
Die gegenständliche Baulandfläche entspricht den im Kapitel 4.2.1 beschriebenen Kriterien zur Auswahl von Baulandreserven für eine Festlegung von Aufschließungszonen:

Größe des unbebauten Baulandbereiches	> 4.000 m² - mit 4.300 m² erfüllt
Eigentümer	1 Eigentümer
Erschließung	interne Erschließung und Teilung von Bauplätzen unklar
Baulandtiefe	84 m
Hangneigung	große Geländeunterschiede (16 m)
Parzellierung	Erschließung und Parzellierung noch unklar
Bebauungsplan	eventuell gesonderte Festlegungen im Bebauungsplan (Baufluchtlinien, … notwendig)

Abbildung 13: Orthofoto im Bereich Änderungspunkt 7

Quelle: Land Niederösterreich: NÖ-Atlas, August 2022.

Abbildung 14: Ausschnitt Schwarz-Rot-Darstellung des Änderungspunktes 7



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH, eigene Darstellung, August 2022.

Das gegenständliche Grundstück grenzt im Süden an die Annenhofstraße. Das Grundstück weist eine Breite von rund 65 m und eine Länge/Tiefe von rund 84 m auf. Das Gelände ist von Norden nach Süden mit einem Geländeunterschied von bis zu 16 m abfallend. Die westlich und östlich angrenzenden Baulandflächen sind überwiegend bereits geteilt und bebaut, sodass der gegenständliche Grundstücksteil einen großflächigen, ungenutzten Baulandbereich im Baublock darstellt.

Derzeit ist das Bauland nur im Süden 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 (A14) 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-A14 folgende Voraussetzungen für die Freigabe definiert werden:

→ Vorliegen eines mit der Gemeinde abgestimmten Erschließungs-, Bebauungs-, Parzellierungskonzeptes, welches die Themen funktionsgerechte Verkehrserschließung, innere Erschließung, Bauplatzgestaltung, Hangneigung, Erschließung der Bauplätze, Anordnung von Stellplätzen und eine 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-, Bebauungs-, Parzellierungskonzeptes).
- → Erlassung eines Bebauungsplanes, der an das Erschließungs-, Bebauungs-, Parzellierungskonzept angepasste Festlegungen vorsieht (Bebauungsplanentwurf).
- → Freigabe der Aufschließungszone in mit der Gemeinde abgestimmten Umsetzungsphasen zur Bebauung.

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 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.

4.7.3 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.

4.7.4 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, bedarfsangepasst Nutzung und Erschließung der bestehenden Baulandreserven erfolgen kann.

4.7.5 Maßnahme

Auf dem Grundstück Nr. 781 wird das bestehende Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE) tlw. als Aufschließungszone 14 festgelegt und in Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten – Aufschließungszone 14 (BW-2WE-A14) umgewidmet.

4.8 Rosseggerstraße: Festlegung einer Aufschließungszone A15 im BW-2WE (BW-2WE-A15)

4.8.1 Grundlagenforschung allgemein

Siehe allgemeine Erläuterungen im Kapitel 4.2.1.

4.8.2 Grundlagenforschung Aufschließungszone A15

Der gegenständliche Änderungsbereich befindet sich eher westlich im Gemeindegebiet 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 Baulandreserve im Ausmaß von rund 4.000 m² dar.

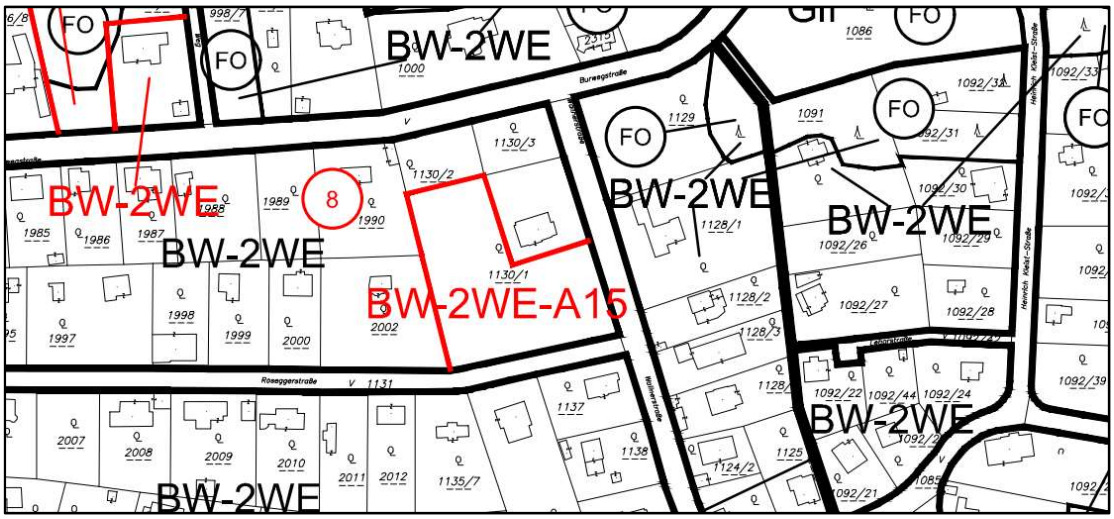
Die gegenständliche Baulandfläche entspricht den im Kapitel 4.2.1 beschriebenen Kriterien zur Auswahl von Baulandreserven für eine Festlegung von Aufschließungszonen:

Größe des unbebauten Baulandbereiches	> 4.000 m² - mit 4.006 m² erfüllt
Eigentümer	1 Eigentümer
Erschließung	interne Erschließung und Teilung von Bauplätzen unklar
Baulandtiefe	75 m
Hangneigung	große Geländeunterschiede (9 m)
Parzellierung	Erschließung und Parzellierung noch unklar
Bebauungsplan	eventuell gesonderte Festlegungen im Bebauungsplan (Baufluchtlinien, … notwendig)

Abbildung 15: Orthofoto im Bereich Änderungspunkt 8

Quelle: Land Niederösterreich: NÖ-Atlas, August 2022.

Abbildung 16: Ausschnitt Schwarz-Rot-Darstellung des Änderungspunktes 8



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH, eigene Darstellung, August 2022.

Das gegenständliche Grundstück grenzt im Süden an die Roseggerstraße und im Osten an die Wallnerstraße. Das Grundstück weist eine Breite von rund 71 m und eine Länge/Tiefe von rund 75 m auf. Das Gelände ist von Norden nach Süden sowie von Westen nach Osten abfallend. Die nördlich und westlich angrenzenden Baulandflächen sind überwiegend bereits geteilt und bebaut, sodass der gegenständliche Grundstücksteil einen großflächigen, ungenutzten Baulandbereich im Baublock darstellt.

Derzeit ist das Bauland nur im Süden und Osten 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 (A15) 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-A15 folgende Voraussetzungen für die Freigabe definiert werden:

- → Vorliegen eines mit der Gemeinde abgestimmten Erschließungs-, Bebauungs-, Parzellierungskonzeptes, welches die Themen funktionsgerechte Verkehrserschließung, innere Erschließung, Bauplatzgestaltung, Hangneigung, Erschließung der Bauplätze, Anordnung von Stellplätzen und eine 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-, Bebauungs-, Parzellierungskonzeptes).

- → Erlassung eines Bebauungsplanes, der an das Erschließungs-, Bebauungs-, Parzellierungskonzept angepasste Festlegungen vorsieht (Bebauungsplanentwurf).
- → Freigabe der Aufschließungszone in mit der Gemeinde abgestimmten Umsetzungsphasen zur Bebauung.

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 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.

4.8.3 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.

4.8.4 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, bedarfsangepasst Nutzung und Erschließung der bestehenden Baulandreserven erfolgen kann.

4.8.5 Maßnahme

Auf dem Grundstück Nr. 1130/1 wird das bestehende Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE) tlw. als Aufschließungszone 15 festgelegt und in Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten – Aufschließungszone 15 (BW-2WE-A15) umgewidmet.

4.9 Burwegstraße: Festlegung einer Aufschließungszone A16 im BW-2WE (BW-2WE-A16)

4.9.1 Grundlagenforschung allgemein

Siehe allgemeine Erläuterungen im Kapitel 4.2.1.

4.9.2 Grundlagenforschung Aufschließungszone A16

Der gegenständliche Änderungsbereich befindet sich eher westlich im Gemeindegebiet 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 Baulandreserve im Ausmaß von rund 4.000 m² dar.

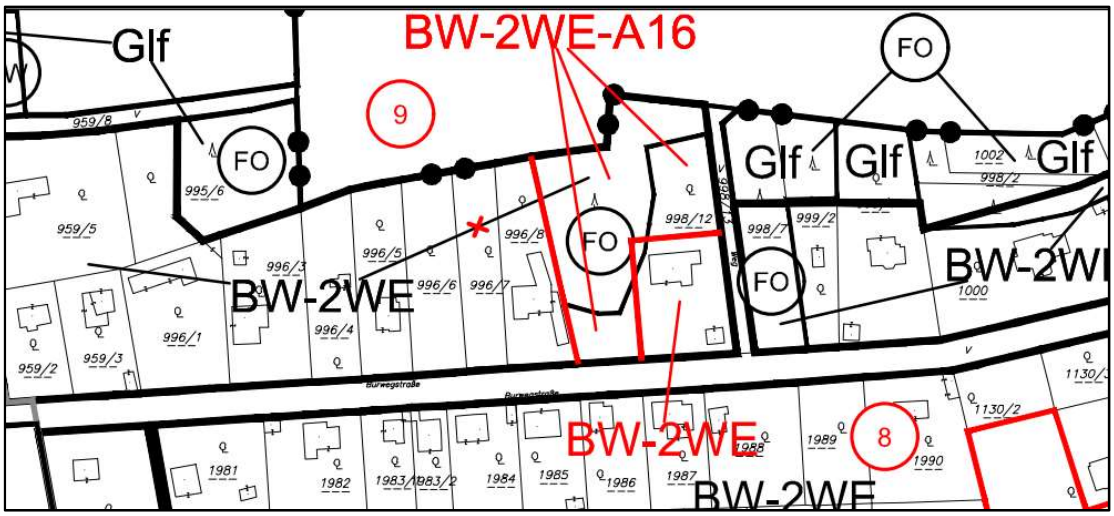
Die gegenständliche Baulandfläche entspricht den im Kapitel 4.2.1 beschriebenen Kriterien zur Auswahl von Baulandreserven für eine Festlegung von Aufschließungszonen:

Größe des unbebauten Baulandbereiches	> 4.000 m² - mit 4.000 m² erfüllt
Eigentümer	1 Eigentümer
Erschließung	interne Erschließung und Teilung von Bauplätzen unklar
Baulandtiefe	78 m
Hangneigung	große Geländeunterschiede (8 m)
Parzellierung	Erschließung und Parzellierung noch unklar
Bebauungsplan	eventuell gesonderte Festlegungen im Bebauungsplan (Baufluchtlinien, … notwendig)

Abbildung 17: Orthofoto im Bereich Änderungspunkt 9

Quelle: Land Niederösterreich: NÖ-Atlas, August 2022.

Abbildung 18: Ausschnitt Schwarz-Rot-Darstellung des Änderungspunktes 9



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH, eigene Darstellung, August 2022.

Das gegenständliche Grundstück grenzt im Süden an die Burwegstraße und im Osten an den Bela-Bartok-Weg. Das Grundstück weist eine Breite von rund 65 m und eine Länge/Tiefe von rund 78 m auf. Das Gelände ist von Norden nach Süden mit einem Geländeunterschied von bis zu 8 m ansteigend. Die nördlich (KG Unteroberndorf) und westlich angrenzenden Baulandflächen sind überwiegend bereits geteilt und bebaut, sodass der gegenständliche Grundstücksteil einen großflächigen, ungenutzten Baulandbereich im Baublock darstellt.

Derzeit ist das Bauland nur im Süden 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 (A16) 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-A16 folgende Voraussetzungen für die Freigabe definiert werden:

- → Vorliegen eines mit der Gemeinde abgestimmten Erschließungs-, Bebauungs-, Parzellierungskonzeptes, welches die Themen funktionsgerechte Verkehrserschließung, innere Erschließung, Bauplatzgestaltung, Hangneigung, Erschließung der Bauplätze, Anordnung von Stellplätzen und eine 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-, Bebauungs-, Parzellierungskonzeptes).
- → Erlassung eines Bebauungsplanes, der an das Erschließungs-, Bebauungs-, Parzellierungskonzept angepasste Festlegungen vorsieht (Bebauungsplanentwurf).
- → Freigabe der Aufschließungszone in mit der Gemeinde abgestimmten Umsetzungsphasen zur Bebauung.

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 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.

4.9.3 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.

4.9.4 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, bedarfsangepasst Nutzung und Erschließung der bestehenden Baulandreserven erfolgen kann.

4.9.5 Maßnahme

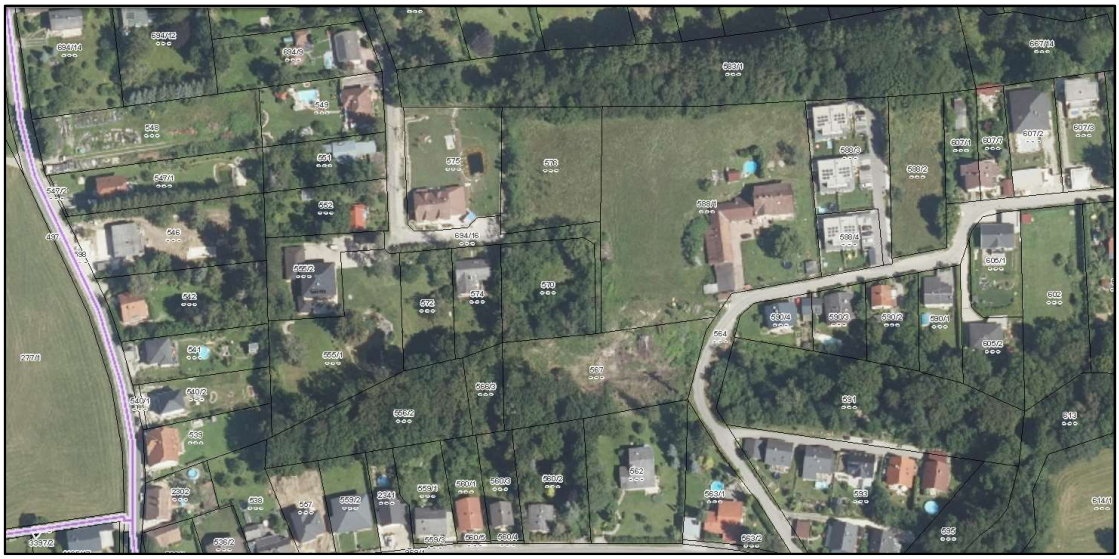
Auf dem Grundstück Nr. 998/12 wird das bestehende Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE) tlw. als Aufschließungszone 16 festgelegt und in Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten – Aufschließungszone 16 (BW-2WE-A16) umgewidmet.

4.10 Haselstraße/Rodelhofstraße: Widmung von öffentlicher Verkehrsfläche – Fußweg (Vö-FW)

4.10.1 Grundlagenforschung

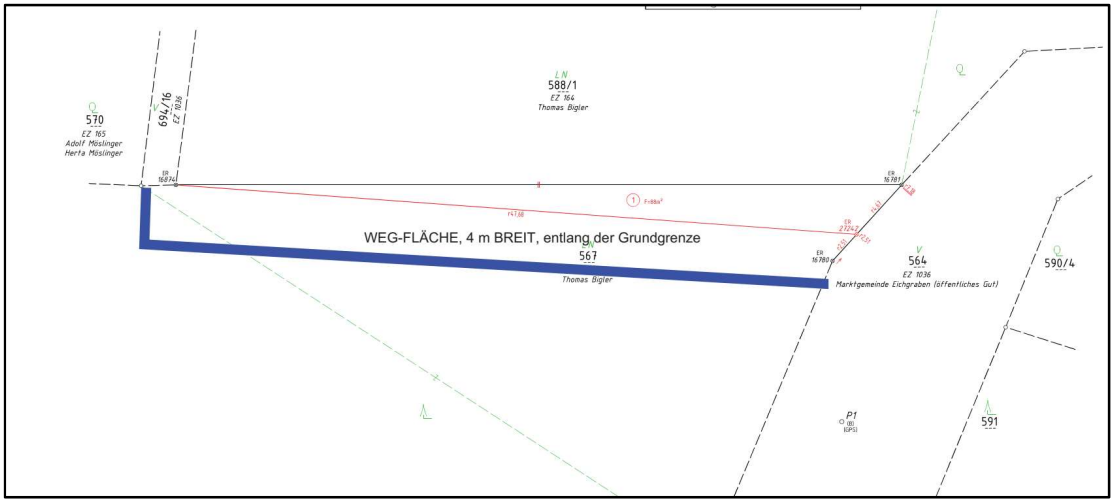
Das Gemeindegebiet von Eichgraben ist neben den bestehenden Straßen für den motorisierten Individualverkehr auch durch eine Vielzahl von Fuß- bzw. Gehwegen erschlossen, die der Sicherung von kurzen Wegeverbindungen für den Fußgängerverkehr bzw. für Spaziergänger dienen.

Abbildung 19: Orthofoto im Bereich Änderungspunkt 10



Quelle: Land Niederösterreich: NÖ-Atlas, August 2022.

Abbildung 20: Skizze geplanter Fußweg (4m breit)

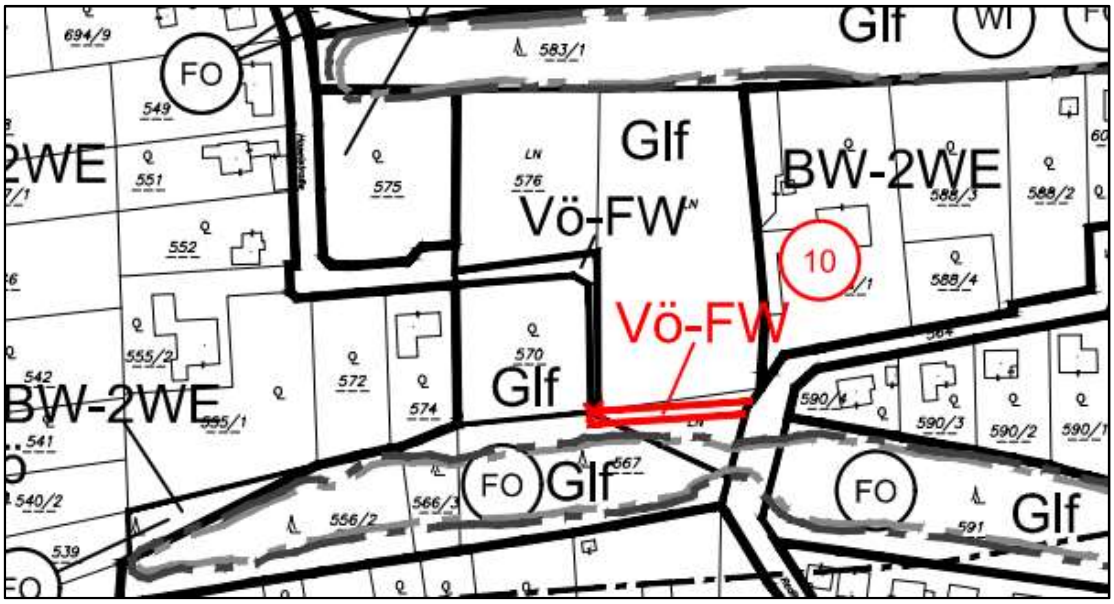


Quelle: Teilungsplan Schubert: eigene Darstellung, August 2022.

Ziel der Gemeinde ist es dieses Wegenetz auch in Zukunft weiter auszubauen und dadurch kurze Verbindungen zu schaffen. Im Zuge der 4. Und 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes wurden dementsprechend bestehende und geplante Fußwege mit der gesonderten Widmung öffentliche Verkehrsfläche – Fußweg versehen.

Im gegenständlichen Umwidmungsbereich befindet sich zwischen Haselstraße und Rodelhofstraße bereits eine gewidmete öffentliche Verkehrsfläche, die langfristig als Fußwegverbindung ausgebaut werden soll. Allerding fehlte bisher der Lückenschluss zur Rodelhofstraße. Nun konnte die Gemeinde Eichgraben der geplanten Verbindung entsprechend eine Teilfläche des Grundstückes Nr.: 567 erwerben. Zur langfristigen Schaffung eines Fußweges soll dementsprechend nun eine Teilfläche des Grundstückes Nr.: 567 von Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) in öffentliche Verkehrsfläche- Fußweg (Vö-FW) umgewidmet werden.

Abbildung 21: Ausschnitt Schwarz-Rot-Darstellung des Änderungspunktes 10



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH, eigene Darstellung, August 2022.

4.10.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass für die gegenständliche Änderung ist eine wesentliche Änderung der Grundlagen, die sich durch die geänderten Eigentumsverhältnisse ergibt.

4.10.3 Ziel

Ziel der Marktgemeinde Eichgraben ist die Sicherung der zukünftigen fußläufigen Erschließung und eine Anpassung der Widmungsfestlegungen an die Eigentumsverhältnisse im Gemeindegebiet von Eichgraben.

4.10.4 Maßnahme

Ein Teilbereich des Grundstückes Nr.: 567 wird von derzeit Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) in Öffentliche Verkehrsfläche – Fußweg (Vö-FW) umgewidmet.

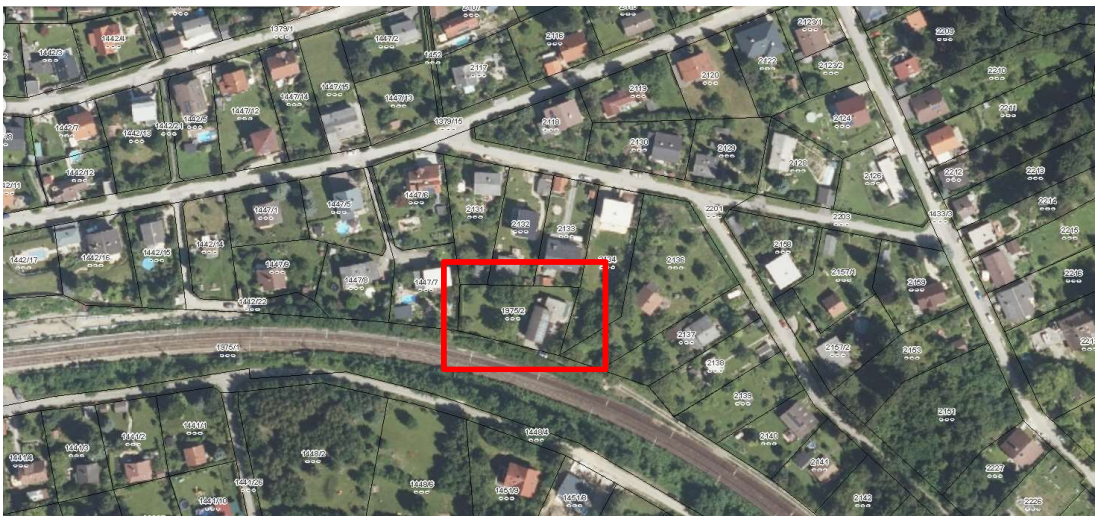
4.11 Buchenstraße und Karl-Föderl-Straße: Widmung von Geb 33A und 34A und Gö entlang der Bahntrasse

4.11.1 Grundlagenforschung

Entlang der Bahntrasse befinden sich in zwei Bereichen Gebäude auf Grundstücken, die vormals im Besitz der ÖBB gestanden haben.

Die gegenständlichen Änderungsbereiche befinden sich nördlich und östlich des Ortszentrums von Eichgraben. Von der ggst. Änderung betroffen sind die Grundstücke Nr. 1974/3 und 1975/2 in der KG Eichgraben.

Abbildung 22: Orthofoto im Bereich Grdst. Nr.: 1975/2 KG Eichgraben Änderungspunkt 11



Quelle: Land Niederösterreich: NÖ-Atlas, August 2022.

Abbildung 23: Orthofoto im Bereich Grdst. Nr.: 1974/3 KG Eichgraben Änderungspunkt 11

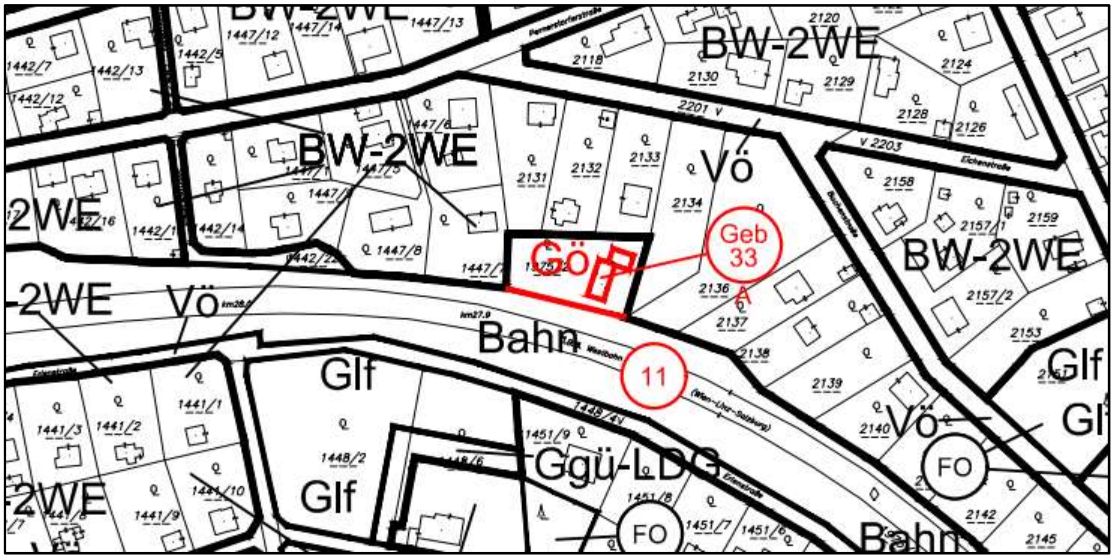
Quelle: Land Niederösterreich: NÖ-Atlas, August 2022.

Auf den betroffenen Grundstücken ist gegenwärtig die ÖBB Westbahntrasse (Wien – Linz – Salzburg) kenntlich gemacht. Im Umgebungsbereich ist hauptsächlich BW-2WE gewidmet.

Hintergrund für die angestrebte Widmungsänderungen stellen Eigentümerwechsel sowie die Anpassung an den Naturstand dar. Aufgrund der Lage entlang der Bahntrasse und die daraus resultierende Lärmentwicklung ist eine Widmung als Bauland Wohngebiet nicht möglich. Darüber hinaus ist auch kein direkter Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Gut gegeben. Die Erschließung erfolgt über Zufahrtsstraßen auf Bahngrund.

Im Zuge der 6. Änderung des Flächenwidmungsplanes soll das Grundstück Nr. 1975/2 als Grünland Ödland, Ökofläche (Gö) ausgewiesen werden. Des Weiteren soll das darauf befindliche Gebäude als Erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb-33A) gewidmet werden.

Abbildung 24: Ausschnitt Schwarz-Rot-Darstellung des Geb-33A Änderungspunktes 11



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH, eigene Darstellung, August 2022.

Das Umwidmungsgebiet liegt gemäß der geologischen Grundlagenforschung zum ÖEK 2014 punktuell in der gelben Klasse der Rutschprozesse. Vor Widmungs- oder Baumaßnahmen wird demnach eine Vorbegutachtung empfohlen. Von Seiten des Amtssachverständigen des Geologischen Dienstes wurde festgestellt, dass eine Umwidmung des Gebäudes in ein erhaltenswertes Gebäude im Grünland möglich ist.

Die Fläche befindet sich außerhalb von Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinenverbauung und es besteht keine Beeinträchtigung durch Hangwässer. Aufgrund der Lage neben der Bahnstrecke Wien – St. Pölten ist mit einer erhöhten Lärmbelastung mit bis zu 75 dB zu rechnen. Da es sich bei der ggst. Änderung lediglich um die Anpassung an den Naturstand handelt, sind keine negativen Auswirkungen durch Rutschprozesse zu erwarten.

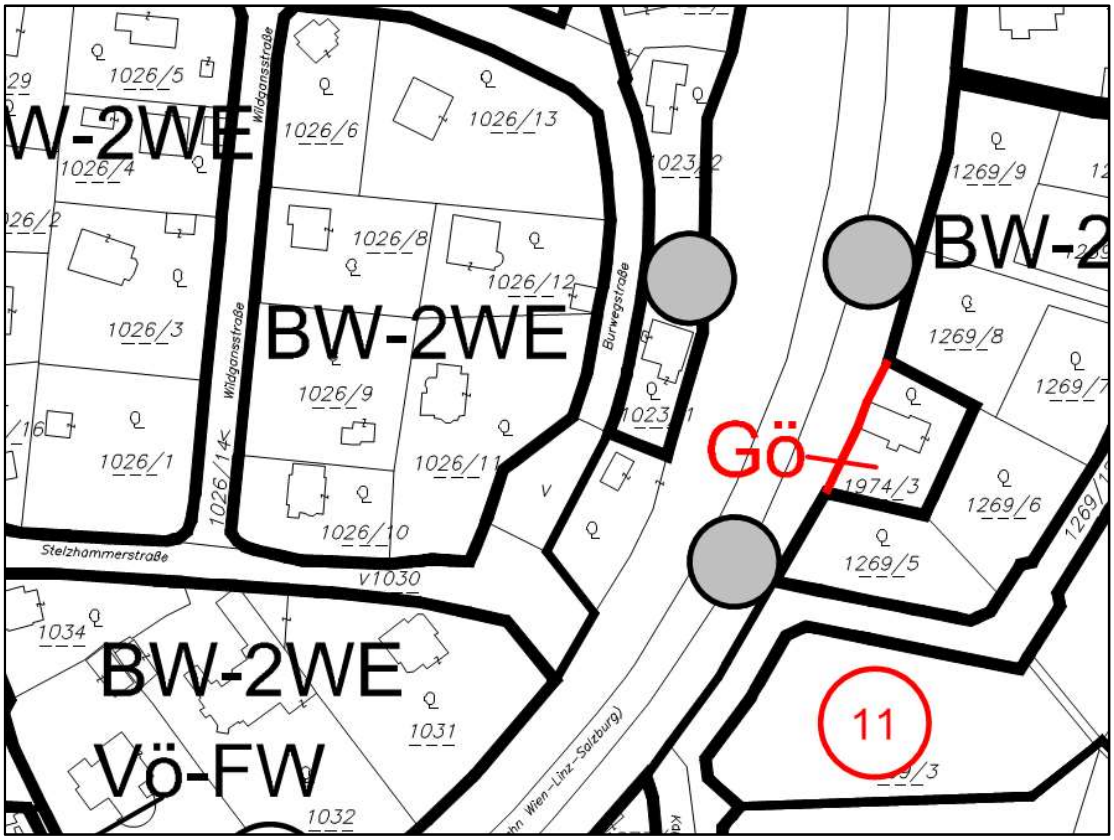
Das Umwidmungsgebiet liegt, wie das gesamte Gemeindegebiet, im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald. Der Änderungspunkt liegt außerhalb des Natura 2000-Vogelschutzgebie-

tes Wienerwald – Thermenregion und außerhalb der Pflegezone des Biosphärenparks Wienerwald. Im Umwidmungsbereich ist kein Wald gemäß Waldentwicklungsplan ausgewiesen. Wie auch bereits in den Screeningunterlagen festgehalten, können negative Auswirkungen aufgrund der kleinräumigen Anpassung an den Naturstand, ausgeschlossen werden.

Das Grundstück Nr. 1974/3 soll ebenfalls als Grünland Ödland, Ökofläche (Gö) ausgewiesen werden. Des Weiteren befindet sich auch auf diesem Grundstück ein Gebäude. Es ist im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich auch geplant dieses Objekt als Erhaltenswertes Gebäude im Grünland zu widmen.

Das Umwidmungsgebiet liegt gemäß der Gefahrenhinweiskarte des Landes NÖ in der orangen Klasse der Rutschprozesse. Es liegt eine geologische Untersuchung für das Areal vor Bezüglich der Standsicherheit des Bahnwärterhauses als auch der unmittelbaren Umgebung ist jedoch gemäß Beurteilung des Geologischen Dienstes des Landes NÖ (Dr. Schweigl) noch eine weitere Klärung der Rahmenbedingungen vorzunehmen. Daher wird im Zuge der 6.Änderung vorgesehen nur die Umwidmung von Bahngrund in als Grünland Ödland, Ökofläche (Gö) vorzunehmen.

Abbildung 25: Ausschnitt Schwarz-Rot-Darstellung Gö des Änderungspunktes 11



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH, eigene Darstellung, August 2022.

Die Fläche befindet sich außerhalb von Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinenverbauung und es besteht keine Beeinträchtigung durch Hangwässer.

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. Im Umwidmungsbereich ist kein Wald gemäß Waldentwicklungsplan ausgewiesen. Wie auch bereits in den Screeningunterlagen festgehalten, können negative Auswirkungen aufgrund der kleinräumigen Anpassung an den Naturstand ausgeschlossen werden.

Wie im gesamten Gemeindegebiet werden die neuen erhaltenswerten Gebäude im Grünland mit der Zusatzbezeichnung A versehen. Die Erweiterung der Gebäude im Grünland wird durch die Ergänzung der Zusatzbezeichnung A wie folgt beschränkt:

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.*

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.

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

4.11.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass für den gegenständlichen Änderungspunkt stellen geänderte Planungsgrundlagen dar, die sich aufgrund der im ggst. Bereich bestehenden tatsächlichen Nutzung und dem Eigentümerwechsel ergeben.

4.11.3 Ziel

Das Ziel der Gemeinde ist, durch die Umwidmung die Flächenwidmung an die tatsächliche Nutzung anzupassen und die Konformität zwischen dem Naturstand und dem Flächenwidmungsplan herzustellen.

4.11.4 Maßnahme

Auf dem Grundstück Nr. 1975/2 und 1974/3 wird anstatt der Bahn-Kenntlichmachung Gö festgelegt. Das im Bereich des Grundstückes 1975/2 befindliche Gebäude wird als Geb-33A gewidmet.

4.12 Große Steinstraße / Badner Straße: Verbreiterung öffentliche Verkehrsfläche (Vö)

4.12.1 Grundlagenforschung

Einer der gegenständlichen Änderungsbereiche befindet sich im Norden des Gemeindegebietes von Eichgraben, im Ortsteil Stein. Von der ggst. Änderung betroffen ist das Grundstück Nr. 1808/24 in der KG Eichgraben.

Abbildung 26: Orthofoto im Bereich Grdst. Nr.: 1808/24 Änderungspunkt 12

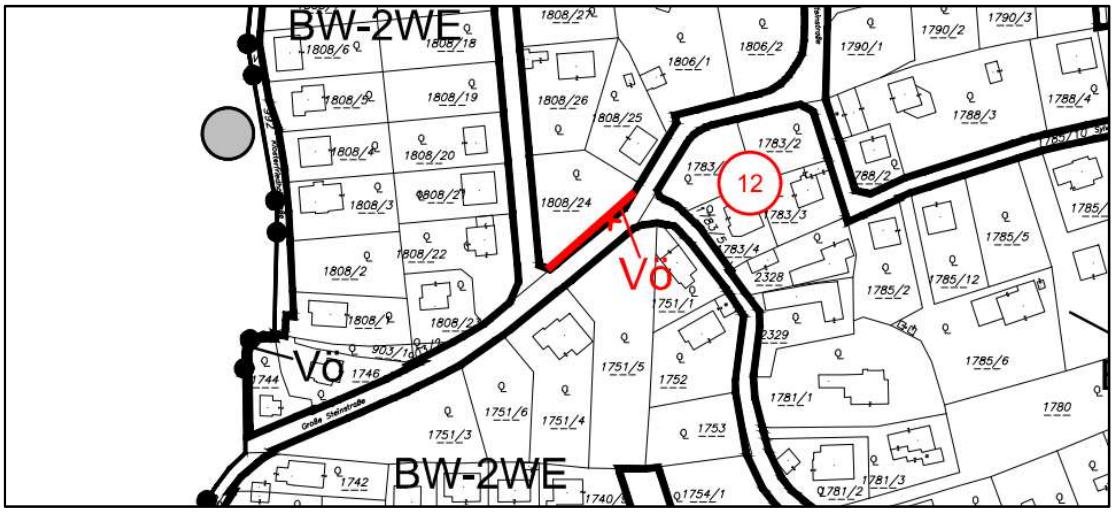
Quelle: Land Niederösterreich: NÖ-Atlas, August 2022.

Einer der gegenständlichen Änderungsbereiche befindet sich im Norden des Gemeindegebietes von Eichgraben, im Ortsteil Stein. Von der ggst. Änderung betroffen ist das Grundstück Nr. 279/9 in der KG Eichgraben.

Abbildung 27: Orthofoto im Bereich Grdst. Nr.: 279/9 Änderungspunkt 12

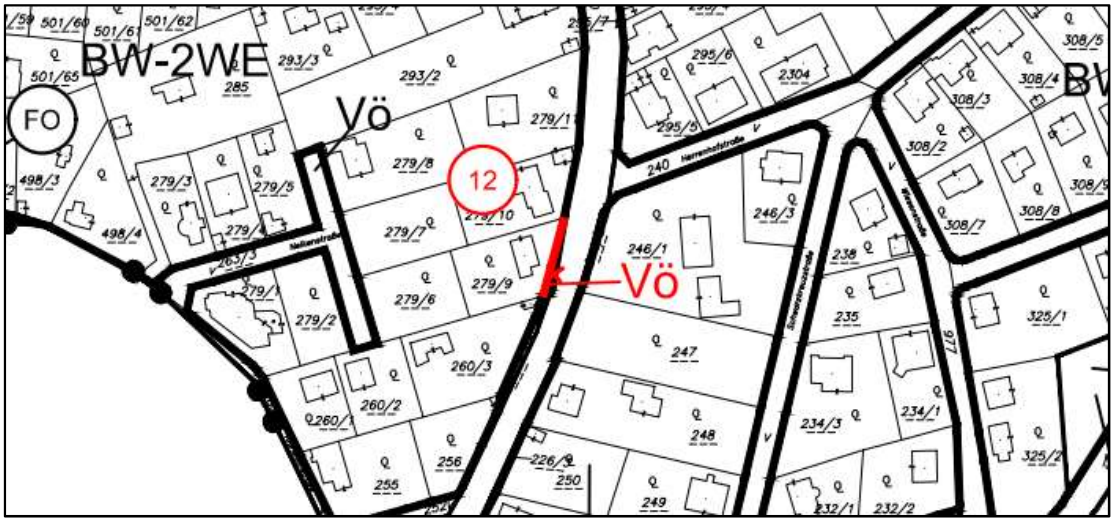
Quelle: Land Niederösterreich: NÖ-Atlas, August 2022.

Abbildung 28: Ausschnitt Schwarz-Rot-Darstellung des Änderungspunktes 12 – Große Steinstraße



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH, eigene Darstellung, August 2022.

Abbildung 29: Ausschnitt Schwarz-Rot-Darstellung des Änderungspunktes 12 – Badner Straße



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH, eigene Darstellung, August 2022.

Ziel der Marktgemeinde Eichgraben ist es eine punktuelle Verbesserung der Verkehrserschließung und somit eine schrittweise Erhöhung der Verkehrssicherheit im Gemeindegebiet vorzunehmen. Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit und des Verkehrsabflusses, sowie der Errichtung und Erhaltung der Verkehrsflächen soll soweit möglich, ein gerader Verlauf der öffentlichen Verkehrsflächen und einen einheitliche Breite der Verkehrsinfrastruktur gesichert werden.

Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes soll daher in der Badner Straße und in der Großen Steinstraße im Bereich der Grundstücke Nr. 279/9 und 1808/24 eine Begradigung der öffentlichen Verkehrsfläche vorgenommen werden. Auf allen

anderen, angrenzenden Grundstücken ist die Breite der Verkehrsfläche bereits einheitlich definiert. In Anpassung an die umliegenden Festlegungen und zur Verbesserung der Struktur der öffentlichen Verkehrsfläche unter Berücksichtigung der Geländeverhältnisse soll daher langfristig durch eine Begradigung des Verlaufes der öffentlichen Verkehrsfläche eine kleine Fläche des Bauland Wohngebietes – max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE) in öffentliche Verkehrsfläche (Vö) umgewidmet werden. Eine entsprechende Abtretung der Verkehrsfläche wird erst bei einem Bauverfahren auf dem Grundstück schlagend.

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.

4.12.2 Änderungsanlass

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

4.12.3 Ziel

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

4.12.4 Maßnahme

Ein Teil der Grundstücke Nr. 279/9 und 1808/24 wird von Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE) in öffentliche Verkehrsfläche (Vö) umgewidmet.

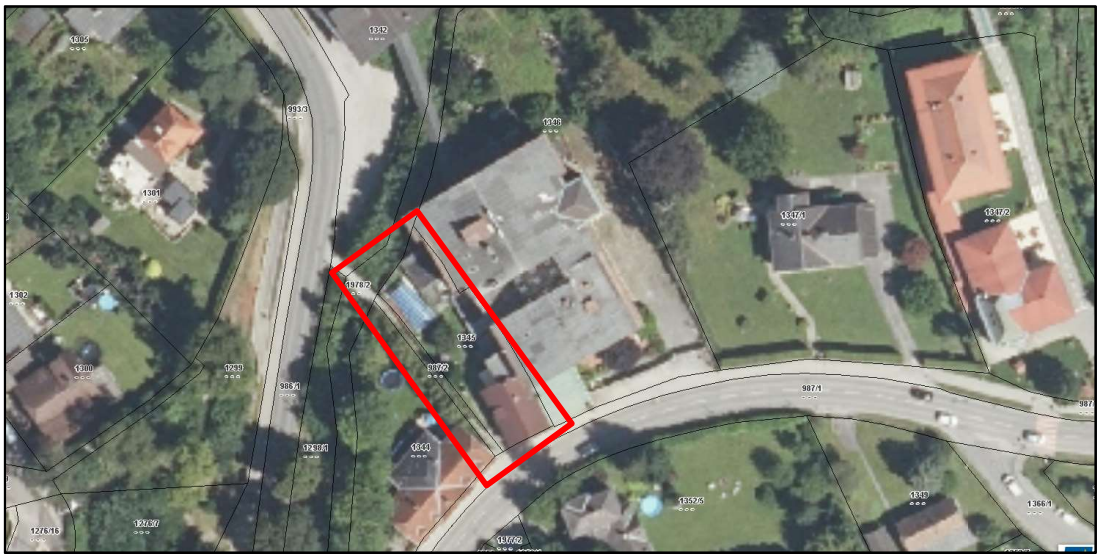
4.13 Widmungsänderung Bauland Sondergebiet – Hotel (BS-HO) in Bauland Kerngebiet (BK)

4.13.1 Grundlagenforschung

Im Ortsgebiet von Eichgraben besteht seit langem ein Hotelkomplex, der derzeit leer steht. Die zugehörigen Flächen weisen im Flächenwidmungsplan die Widmung Bauland Sondergebiet – Hotel (BS-HO) auf. Das angrenzende Areal ist aufgrund der innerörtlichen Lage als Bauland Kerngebiet (BK) gewidmet.

Im westlichen Anschluss an den Hotelkomplex befindet sich das Grundstück Nr.: 1345, das laut Flächenwidmungsplan ebenfalls die Widmung Bauland Sondergebiet – Hotel aufweist. Bei dem gegenständlichen Grundstück handelt es sich jedoch um ein Privatgrundstück, das seit jeher mit einem Einfamilienhaus bebaut ist und auch als solches genutzt wird.

Abbildung 30: Orthofoto im Bereich Änderungspunkt 12



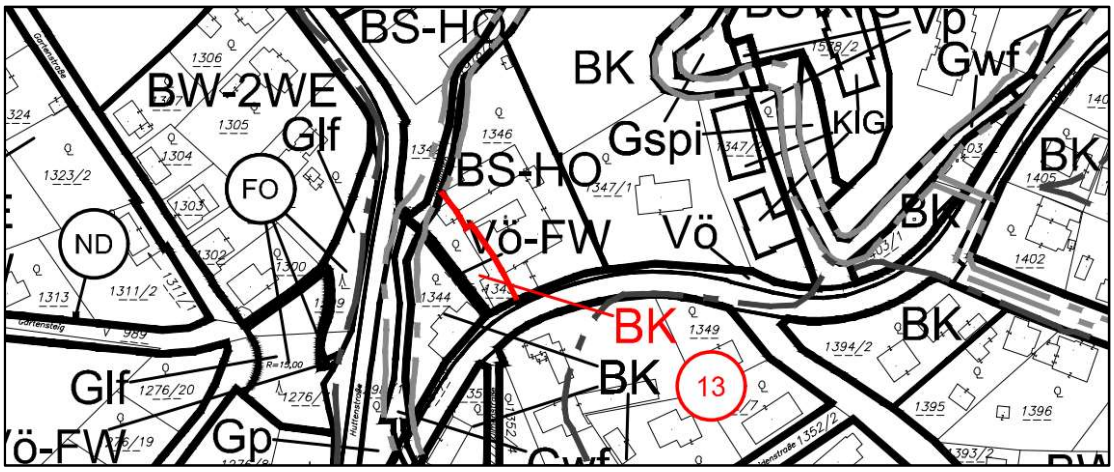
Quelle: Land Niederösterreich: NÖ-Atlas, August 2022.

Im Zuge der gegenständlichen Änderung ist nun geplant in Anpassung an die tatsächliche Nutzung im Bereich des Grundstückes Nr.: 1345, eine Umwidmung des Grundstückes von Bauland Sondergebiet Hotel (BS-HO) in Bauland Kerngebiet (BK) vorzunehmen. Eine Umnutzung des Bereiches für das Hotel ist nicht vorgesehen.

Das Umwidmungsgebiet liegt, wie das gesamte Gemeindegebiet, im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald. Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes und der bereits bestehenden Nutzungen (Einfamilienhaus mit Nebengebäuden und Pool) auf dem Areal ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes.

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.

Abbildung 31: Ausschnitt Schwarz-Rot-Darstellung des Änderungspunktes 13 – Hauptstraße



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH, eigene Darstellung, August 2022.

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

Die gegenständliche Änderung liegt im Geltungsbereich des Biosphärenpark Wienerwald. Jedoch außerhalb einer Pflege- oder Kernzone.

Die Flächen sind bereits bebaut, Auswirkungen auf den Artenschutz ergeben sich durch die geplante Änderung nicht.

Die Flächen befinden sich innerhalb einer gelben Gefahrenzone der Wildbach- und Lawinenverbauung, da es sich nicht um eine Erstfestlegung von Bauland sondern um eine Änderung der Baulandwidmungsart handelt ist eine Umwidmung möglich.

4.13.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass für den gegenständlichen Änderungspunkt stellen geänderte Planungsgrundlagen dar, die sich aufgrund der bestehenden Nutzungsstruktur ergeben.

4.13.3 Ziel

Das Ziel der Gemeinde ist es, durch die Umwidmung eine Sicherung des Bestandes zu bewirken. Die Flächen des Hotelstandortes, sollen nicht weiter ausgedehnt werden.

4.13.4 Maßnahme

Das Bauland Sondergebiet – Hotel (BS-HO) im Bereich des Grundstückes Nr. 1345 wird von Bauland Sondergebiet – Hotel (BS-HO) in Bauland Kerngebiet (BK) umgewidmet.

4.14 Streichung der Kenntlichmachung Forst (FO)

4.14.1 Grundlagenforschung

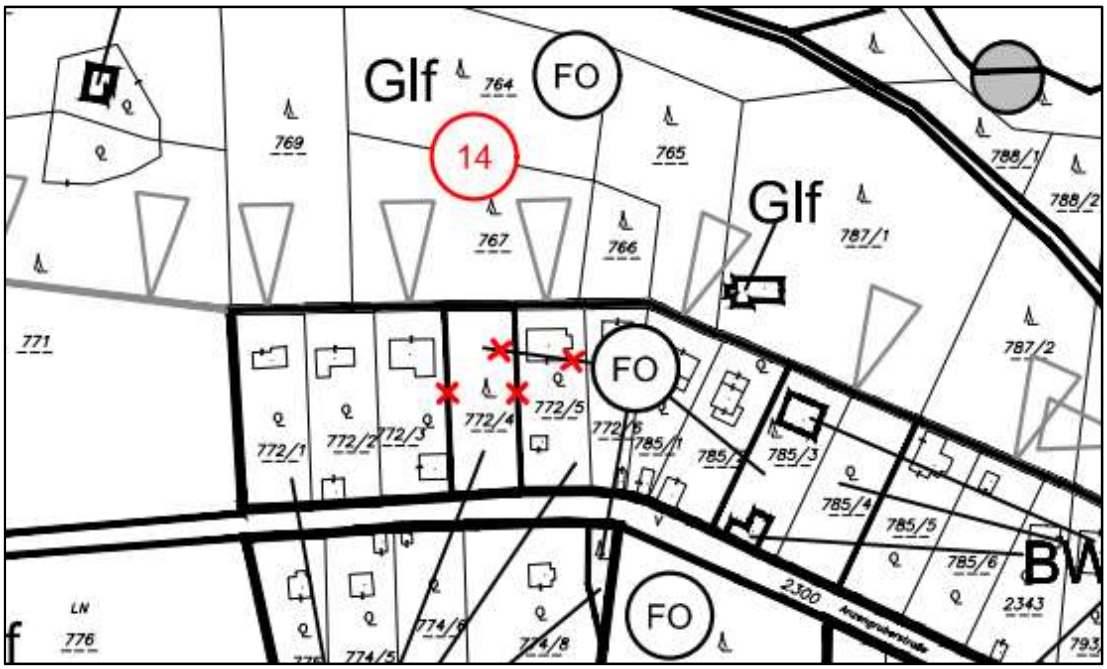
Im Gemeindegebiet von Eichgraben befinden sich innerhalb des bestehenden gewidmeten Wohnbaulandes noch einige Grundstücke, die gemäß den Festlegungen der Digitalen Katastermappe des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen die Nutzung als Waldflächen (Forst) aufweisen.

Bei einer Nutzung der entsprechenden Bauplätze ist von Seiten der Grundeigentümer zu überprüfen, ob es sich tatsächlich um eine Waldfläche gemäß Forstgesetz handelt, oder eine Rodung der Fläche zu beantragen und durchzuführen.

Dementsprechende Rodungen oder Feststellungen, dass es sich nicht um Forst im Sinne des Forstgesetzes handelt werden laufend durchgeführt. Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes soll die Kenntlichmachung der Forstflächen in einem Bereich an vorliegende Rodungsbewilligungen angepasst werden.

- Anzengruberstraße (Nr. 772/4)

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



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH, eigene Darstellung, August 2022.

4.14.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass für den gegenständlichen Änderungspunkt stellen geänderte Planungsgrundlagen dar, die sich aufgrund der Rodungsbewilligung der Bezirksforstinspektion ergeben.

4.14.3 Ziel

Das Ziel der Marktgemeinde ist, durch die Anpassung der Kenntlichmachungen die Konformität zwischen dem Rechtsstand und den Kenntlichmachung der Forstflächen im Flächenwidmungsplan nachzutragen.

4.14.4 Maßnahme

Auf den Grundstücken Nr. 772/4 wird die Kenntlichmachung Forst (FO) gestrichen.

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 Alternativ-energien.
   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. Nur im Bereich des Bauland Sondergebietes –BAD kommt es zu einer kleinräumigen Baulanderweiterung. Im Bereich des ehemaligen Hotelkomplexes wird eine Teilfläche von Bauland Sondergebiet Hotel in Bauland Kerngebiet umgewidmet. Ansonsten 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 bestsehende Baulandflächen in 9 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, 01. September 2022, Böhm/BO
GZ G22091/F6

DI Esther Böhm

Büro Dr. Paula ZT-GmbH

Anlagen

- Geb Formblatt Geb 33 A
- Rodungsbewilligung
  - Anzengruberstraße (Nr. 772/4)
- Entwurf Plandarstellung

Gemeinde	*Marktgemeinde Eichgraben*	GEB.Zl.	*33A*
Katastralgemeinde	*Eichgraben*	Kurzbez.	
Grundstücksnr.	*1975/2*	Einlagezahl	*3044*

Objektadresse:
Anzengruberstraße 56

Eigentümer: *ROTT Ursula*
ROTT Robert

Adresse: *Anzengruberstraße 56*
3032 Eichgraben

Datum d. Baubewilligung erstmals am	*1890*	als	*Bahnwärterhaus ÖBB*
Spätere Veränderungen.....	*1996*	als	*Zu-und Umbau*

Derzeitige Nutzung
[x] Einfamilienhaus
[ ] mehrere WE. ..... [ ] Stück
[ ] sonst. Nutzung als..

Nebengebäude 1:

Nebengebäude 2:

Beschreibung des Bauzustandes (Hauptgebäude): *unbedenklich*

Wasserversorgung [x] Wasserleitung [ ] Brunnen
Abwasserbeseitigung [x] Kanal [ ] Senkgrube

Erschließung..... [ ] öffentl. Gut [x] nicht öffentl. Gut

Erreichbarkeit für Einsatzfahrzeuge gegeben [x] ja [ ] nein

Abweichung von der Bautradition des Umlandes [ ] ja [x] nein

Lage auf einer Fläche gem. § 15 Abs. 3 Z. 1 bis 3 oder 5 NÖ ROG 2014 idgF. [ ] ja [x] nein

Anmerkung:

Ort, Datum: *Eichgraben, am 29.08.202*

SITUATIONSFOTO - Hauptgebäude: Stand August 2022

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT ST. PÖLTEN
Fachgebiet Forstwesen
3100 St. Pölten, Am Bischofteich 1

Bezirkshauptmannschaft St. Pölten, 3100

Herrn
Helmut Mach
Anzengruberstraße 34
3032 Eichgraben

Beilagen

PLL1-V-213/061
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: forst.bhpl@noel.gv.at
Fax: 02742/9025-37611 Bürgerservice: 02742/9005-9005
Internet: www.noe.gv.at - www.noe.gv.at/datenschutz

- Bezug	BearbeiterIn	(0 2742) 9025 Durchwahl	Datum
	Susanne Hasslinger	37638	23. November 2021

Betrifft
Mach Helmut, KG Eichgraben, Gst. Nr. 772/4, Rodung 2021

Bescheid

Die Bezirkshauptmannschaft St. Pölten bewilligt Ihnen die beantragte dauernde Rodung (d.h. die Verwendung von Waldboden zu anderen Zwecken als für solche der Waldkultur) auf

Grundstücksnummer:	Katastralgemeinde:	Flächenausmaß:
772/4	Eichgraben	1076 m²

Die Rodungsfläche ist im beiliegenden Lageplan eingezeichnet. Dieser bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Sie sind verpflichtet, die folgenden Bedingungen, Fristen oder Auflagen zu erfüllen bzw. einzuhalten:

1. Die Rodungsbewilligung ist ausschließlich an den Zweck der Bebauung des Grundstückes Nr. 772/4, KG Eichgraben, und somit die widmungsgemäße Baulandnutzung gebunden.
2. Der Rodungszweck muss bis längstens 31. Dezember 2025 erfüllt werden. Bei ungenütztem Ablauf dieser Frist erlischt die Rodungsbewilligung.
3. Zum Ausgleich des Verlustes an Wald ist für die dauernde Rodefläche eine Ersatzgeldleistung in der Höhe von € 2,00 pro m², das entspricht bei einer Fläche

von 1.076m² einem Betrag in Höhe von € 2.152,00 im Weg der Bezirkshauptmannschaft Sankt Pölten an das BM für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus zu entrichten.

4. Das Abstellen von Maschinen und Geräten sowie die Lagerung von Bau- und Aushubmaterial auf Waldflächen außerhalb der bewilligten Rodeflächen sind verboten.
5. Der Beginn und der Abschluss der Rodungsarbeiten ist der Bezirkshauptmannschaft St. Pölten unaufgefordert schriftlich mitzuteilen.

Sie sind verpflichtet, die folgenden Verfahrenskosten innerhalb von 4 Wochen nach Zustellung dieses Bescheides zu bezahlen:

Kommissionsgebühren: € 55,20 (1 Amtsorgan, 4 /2 Stunden)

Hinweis:
Für den Antrag ist eine feste Gebühr von € 14,30 und für den Plan 3-fach € 7,80 (§§ 11, 14 Gebührengesetz) zu entrichten. Im nachstehend angeführten Gesamtbetrag wurde diese Gebühr bereits berücksichtigt.

Die vorgeschriebenen Beträge sind wie folgend angeführt auf das Konto der Bezirkshauptmannschaft St. Pölten bei der **RB Region St. Pölten, BIC RLNWATWWOBG, IBAN AT873258500001202563, zu überweisen** und hierbei ist folgender Verwendungszweck anzugeben:

Gesamtbetrag: ***€***	***77,30***
Kennzeichen:	***PLL1-V-213/061***
GFN:	***2021/36316***
Kundendaten: ***(bei Einzahlung mit Telebanking unbedingt erforderlich)***	***170210363169***

Rechtsgrundlagen
§§ 17 Abs. 3 bis 5, 18 Abs. 1-4, 19 Abs. 1 des Forstgesetzes 1975 i.d.g.F.
§ 77 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 i.d.g.F.
§ 1 der Landes-Kommissionsgebührenverordnung 1976, LGBl. 3860/1

Begründung

Die Behörde kann die Verwendung von Waldboden zu anderen Zwecken als für solche der Waldkultur (Rodung) dann bewilligen, wenn ein öffentliches Interesse an einer anderen Verwendung dieser Fläche das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Fläche als Wald überwiegt.

Öffentliche Interessen sind insbesondere begründet in der umfassenden Landesverteidigung, im Eisenbahn-, Luft- und öffentlichen Straßenverkehr, im Post- und öffentlichen

Fernmeldewesen, im Bergbau, im Wasserbau, in der Energiewirtschaft, in der Agrarstrukturverbesserung, im Siedlungswesen oder im Naturschutz.

Im Zuge des eingeleiteten Ermittlungsverfahrens, insbesondere nach Durchführung eines Ortsaugenscheines, wurde zu Ihrem Antrag um Erteilung einer Rodungsbewilligung von der Forstbehörde nachstehendes forstfachliches Gutachten eingeholt:

Sachverhalt und Befund
Herr Mach Helmut hat mit Schreiben vom 25.Oktober 2021 den Antrag auf Rodungsbewilligung gem. § 17 Forstgesetz, für das Grundstück Nr. 772/4, KG Eichgraben, im Gesamtausmaß von 1.076m² zum Zwecke der Baulandnutzung gestellt.

Am 27. Juni 2020 wurde im Zuge eines Lokalaugenscheins zu obigen Sachverhalt folgendes festgestellt:

Auf der Parzelle 772/4, KG Eichgraben, stockt in der Natur derzeit ca. 15-70 jähriger Laubmischbestand mit den Baumarten Rotbuche, Bergahorn, Feldahorn, Esche, dessen Überschirmung 7/10 und durchschnittliche Bewuchshöhe ca. 14 m beträgt. Die Exposition ist in Richtung Süden. Die durchschnittliche Hangneigung beträgt ca. 10%.

Die Parzelle, liegt mitten im Siedlungsgebiet der Marktgemeinde Eichgraben. Die gesamte Parzelle ist als Bauland gewidmet. Westlich und östlich angrenzend sind bereits bebaute Baulandgrundstücke vorhanden, südlich führt die öffentliche Straße vorbei.

Fremde angrenzende Waldeigentümer sind keine vorhanden. Die angrenzende Waldparzelle 767, KG Eichgraben, gehört ebenfalls dem Antragsteller. Die anderen angrenzenden Parzellen werden gärtnerisch genutzt.

Der Waldentwicklungsplan weist für die Waldfläche mit der Codezahl 222 eine mittlere Wertigkeit der Wohlfahrts- und mittlere Wertigkeit der Schutz- und Erholungsfunktion auf. Die Waldausstattung der KG und der Gde. Eichgraben beträgt mit Stand 2019 37,8% bei einer leichten Zunahme der Waldausstattung zwischen 2009 und 2019.

Gutachten
Aus der Bewertung der gegenständlichen Waldflächen im Waldentwicklungsplan ist abzuleiten, dass von ihnen eine mittlere Schutzwirkung (2), eine mittlere Wohlfahrtswirkung (2) und eine mittlere Erholungswirkung (2) ausgehen. Neben der Holzproduktion sind diese Waldflächen wichtig für die Stabilisierung des Bodens gegen Erosion bei Starkregenereignissen (Schutzwirkung) und die Schaffung eines Klimaausgleiches in der Nähe von Ballungsräume. Durch die Wasserverdunstung der Bäume und die Beschattung des Bodens kommt es im Sommer zu einer Abkühlung innerhalb von Waldbeständen gegenüber unbewaldeten Nachbarflächen um mehrere Grad Celsius. Wälder sind thermische Senken, d.h. Kühlflächen der Landschaft. Bäume setzen bei der Photosynthese Kohlendioxid (CO2) und Wasser in Sauerstoff, Zucker und Wasser um. Wälder gehören zu den stärksten Sauerstoffgeneratoren der Biosphäre und

stellen eine bedeutende CO2-Senke dar. Wälder senken allein durch ihre Existenz passiv die Konzentration von Luftschadstoffen. Waldbestände sind wegen ihrer rauen Oberflächenstruktur aktive Filter für Aerosole (Nebel, Rauch, Staub). Wälder wirken sich durch die Interzeption von Niederschlägen, die Wasserretention, die Dämpfung von Hochwasserwellen und den Schutz vor Bodenerosion positiv auf Wasserhaushalt und Boden aus. Wälder absorbieren Schall und wirken dadurch Lärm dämmend. Die Bedeutung als Erholungsraum ist durch viele Freizeiteinrichtung und die hohe Frequenz der Nutzung dokumentiert.
Auch aus der Bewertung der Waldfunktionen ist für das gegenständliche Waldstück ein besonderes öffentliches Interesse an der Walderhaltung gegeben.

Im Zuge der Begehung vor Ort wurde festgestellt, dass die im Waldentwicklungsplan angeführten Funktionen auf die betroffenen Waldgrundstücke übernommen werden können.

Für die Bebauung des im Bauland-Wohngebiet liegenden Grundstückes Nr. 772/4, KG Eichgraben und die damit verbundene widmungsgemäße Baulandnutzung ist es erforderlich, den Waldbestand im Ausmaß von 1.076m² dauernd zu roden. Das verwaldete Baulandgrundstück befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches im Ortsgebiet von Eichgraben und ist von verbautem Gebiet umgeben.
Aus raumordnungsfachlicher Sicht steht die Ausnützung von gewidmetem Bauland innerhalb geschlossener Ortsbereiche zweifelsohne im öffentlichen Interesse des Siedlungswesens, da die bereits vorhandene Infrastruktur (Straße, Kanal, Strom) wirtschaftlich genutzt werden kann. Im gegenständlichen Fall handelt es sich um eine so genannte Baulücke, deren Schließung aus fachlicher Sicht sinnvoll ist. Im Zuge des forstlichen Rodungsverfahren wurde der Behörde ein Plan vorgelegt, wie die zukünftige Bebauung geplant ist.

Aus forstfachlicher Sicht wird festgehalten, dass eine Beeinträchtigung verbleibender angrenzender Waldbestände auf Grund der topografischen Lage ausgeschlossen werden kann. Im Hinblick auf die im Befund und Gutachten beschriebene hohe Bewertung der Waldfunktionen in diesem Bereich, müsste für den Fall, dass eine Rodungsbewilligung erteilt wird, ein entsprechendes Rodungsersatzgeld vorgeschrieben werden. Für

Aufforstungen in der Region benötigt man 2,0 €/m². Dieser Wert wird auch für die Ermittlung des Rodungsersatzgeldes herangezogen.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Umstände liegt nach Meinung des Sachverständigen für Forstwesen ein höherwertigeres öffentliches Interesse im Siedlungswesen an der Rodung vor, welches das öffentliche Interesse an der Walderhaltung überwiegt. Es kann daher den beantragten Rodungen auf dem Waldgrundstück 772/4, KG Eichgraben im Ausmaß von 1.076m² unter Vorschreibung der angeführten Auflagen zugestimmt werden.

Der Entscheidung der Forstbehörde 1. Instanz lagen die folgenden rechtlichen Beurteilungen und Erwägungen zu Grunde:

§ 17 Forstgesetz 1975
Abs. 1
Die Verwendung von Waldboden zu anderen Zwecken als für solche der Waldkultur (Rodung) ist verboten.

Abs. 2
Unbeschadet der Bestimmungen des Abs. 1 kann die Behörde eine Bewilligung zur Rodung erteilen, wenn ein besonderes öffentliches Interesse an der Erhaltung dieser Fläche als Wald nicht entgegensteht.

Abs. 3
Kann eine Bewilligung nach Abs. 2 nicht erteilt werden, kann die Behörde eine Bewilligung zur Rodung dann erteilen, wenn ein öffentliches Interesse an einer anderen Verwendung der zur Rodung beantragten Fläche das öffentliche Interesse an der Erhaltung dieser Fläche als Wald überwiegt.

Abs. 4
Öffentliche Interessen an einer anderen Verwendung im Sinne des Abs. 3 sind insbesondere begründet in der umfassenden Landesverteidigung, im Eisenbahn-, Luft- oder öffentlichen Straßenverkehr, im Post- oder öffentlichen Fernmeldewesen, im Bergbau, im Wasserbau, in der Energiewirtschaft, in der Agrarstrukturverbesserung, im Siedlungswesen oder im Naturschutz.

Abs. 5
Bei der Beurteilung bzw. Abwägung der öffentlichen Interessen im Sinne des Abs. 3 hat die Behörde insbesondere auf eine die erforderlichen Wirkungen des Waldes gewährleistende Waldausstattung Bedacht zu nehmen. Unter dieser Voraussetzung sind die Zielsetzungen der Raumordnung zu berücksichtigen.

§ 18 Forstgesetz 1975
Abs. 1
Die Rodungsbewilligung ist erforderlichenfalls an Bedingungen, Fristen und Auflagen zu binden, durch welche gewährleistet ist, dass die Walderhaltung über das bewilligte Ausmaß hinaus nicht beeinträchtigt wird.
Insbesondere sind danach ein Zeitpunkt festzusetzen, zu dem die Rodungsbewilligung erlischt, wenn der Rodungszweck nicht erfüllte wurde; die Gültigkeit der Bewilligung an die ausschließliche Verwendung der Fläche zum beantragten Zweck zu binden oder Maßnahmen vorzuschreiben, die zur Hintanhaltung nachteiliger Wirkungen für die

umliegenden Wälder oder zum Ausgleich des Verlustes der Wirkungen des Waldes (Ersatzleistung) geeignet sind.

Abs. 2
In der die Ersatzleistung betreffenden Vorschreibung ist der Rodungswerber im Interesse der Wiederherstellung der durch die Rodung entfallenden Wirkungen des Waldes zur Aufforstung einer Nichtwaldfläche (Ersatzaufforstung) oder zu Maßnahmen zur Verbesserung des Waldzustandes zu verpflichten. Die Vorschreibung kann auch dahin lauten, dass der Rodungswerber die Ersatzaufforstung oder die Maßnahmen zur Verbesserung des Waldzustandes auf Grundflächen eines anderen Grundeigentümers in der näheren Umgebung der Rodungsfläche aufgrund einer nachweisbar getroffenen Vereinbarung durchzuführen hat. Kann eine Vereinbarung zum Zeitpunkt der Erteilung der Rodungsbewilligung nicht nachgewiesen werden, ist die Vorschreibung einer Ersatzleistung mit der Wirkung möglich, dass die bewilligte Rodung erst durchgeführt werden darf, wenn der Inhaber der Rodungsbewilligung die schriftliche Vereinbarung mit dem Grundeigentümer über die Durchführung der Ersatzleistung der Behörde nachgewiesen hat.

Abs. 3
Ist eine Vorschreibung gemäß Abs. 2 nicht möglich oder nicht zumutbar, so hat der Rodungswerber einen Geldbetrag zu entrichten, der den Kosten der Neuaufforstung der Rodungsfläche, wäre sie aufzuforsten, entspricht. Der Geldbetrag ist von der Behörde unter sinngemäßer Anwendung der Kostenbestimmungen der Verwaltungsverfahrensgesetze vorzuschreiben und einzuheben. Er bildet die Einnahme des Bundes und ist für die Durchführung von Neubewaldungen oder zur rascheren Wiederherstellung der Wirkungen des Waldes (§ 6 Abs. 2) nach Katastrophenfällen zu verwenden.

Abs. 4
Geht aus dem Antrag hervor, dass der beabsichtigte Zweck der Rodung nicht von unbegrenzter Dauer sein soll, so ist im Bewilligungsbescheid die beantragte Verwendung ausdrücklich als vorübergehend zu erklären und entsprechend zu befristen (befristete Rodung). Ferner ist die Auflage zu erteilen, dass die befristete Rodungsfläche nach Ablauf der festgesetzten Frist wieder zu bewalden ist.

§ 19 Forstgesetz 1975
Abs. 1
Zur Einbringung eines Antrags auf Rodungsbewilligung sind berechtigt:

1. der Waldeigentümer
2. der an der zur Rodung beantragten Waldfläche dinglich oder obligatorisch Berechtigte in Ausübung seines Rechtes unter Nachweis der Zustimmung des Waldeigentümers
3. die zur Wahrnehmung der öffentlichen Interessen im Sinne des § 17 Abs. 3 Zuständigen …

Die Behörde gelangte aufgrund des Ergebnisses des Ermittlungsverfahrens zur Auffassung, dass die gesetzlichen Voraussetzungen für die Erteilung der Rodungsbewilligung vorliegen. Durch die Bedingungen, Fristen und Auflagen ist gewährleistet, dass die Walderhaltung über das bewilligte Ausmaß hinaus nicht beeinträchtigt wird.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die im Bescheidspruch zitierten Gesetzesstellen.

Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid **Beschwerde** zu erheben.

Die Beschwerde ist innerhalb von **vier Wochen** nach Zustellung dieses Bescheides **schriftlich oder in jeder anderen technisch möglichen Weise bei uns einzubringen**. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Die Höhe der Pauschalgebühr für Beschwerden, Wiedereinsetzungsanträge und Wiederaufnahmeanträge (samt Beilagen) beträgt 30 Euro.

Hinweise:
Die Gebühr ist auf das Konto des Finanzamtes Österreich (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten. Als Verwendungszweck ist das Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) anzugeben.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtszahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt Österreich (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE-Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum und der Betrag anzugeben.

Der Eingabe ist - als Nachweis der Entrichtung der Gebühr - der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen. Für jede gebührenpflichtige Eingabe ist vom Beschwerdeführer (Antragsteller) ein gesonderter Beleg vorzulegen.

Ergeht an:

2. **Marktgemeinde Eichgraben , z. H. des Bürgermeisters, Rathausplatz 1, 3032 Eichgraben**

---

1. Amt für Betrugsbekämpfung, Finanzpolizei Team 26, Postfach 252, 1000 Wien
3. Vermessungsamt

Für den Bezirkshauptmann

Dipl.Ing. P i g l m a n n

EICHGRABEN
FLÄCHENWIDMUNGSPLAN
PLANBLATT Ausschnitt

Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

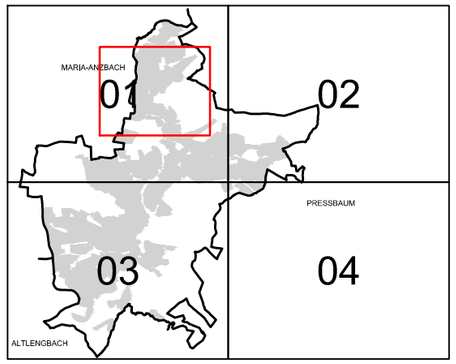
AUH ...	Aufbahrungshalle	GR ...	Graben	P+R ...	Park&Ride Anlage
BAD ...	Bad, Freibad	GZ ...	Gemeindezentrum	PP ...	Parkplatz
BG ...	Bachbegleitgrün	HO ...	Hotel	RET ...	Retention
BÖ ...	Böschungsbepflanzung	KI ...	Kirche	SAB ...	Siedlungsabschluss
FE ...	Freizeiteinrichtung	KIG ...	Kindergarten	SIB ...	Sicherheitsbereich der Wr.
FF ...	Feuerwehr	LDG ...	Landschaftsgliederung		Hochquellwasserleitung
FW ...	Fußweg	MI ...	Neue Mittelschule	VS ...	Volksschule
FRW ...	Fuß-Radweg	MUS ...	Museum		

MARKTGEMEINDE EICHGRABEN

ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

6. ÄNDERUNG - ENTWURF

PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSSTAB: 1 : 5.000	PLANBLATT: Ausschnitt
STAND: 26. August 2022	GZ: G22091 / F6

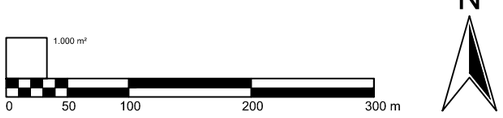
GRUPPEPLANUNG
BÜRO DR. PAULA
Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH
A - 1030 Wien, Engelsberggg. 4/4.OG T 01-718 48 68 F 20
dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung.at www.paula.at

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS	ERLASSEN DURCH VERORDNUNG DES GEMEINDERATES
GENEHMIGT DURCH DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG	KUNDGEMACHT VON - BIS

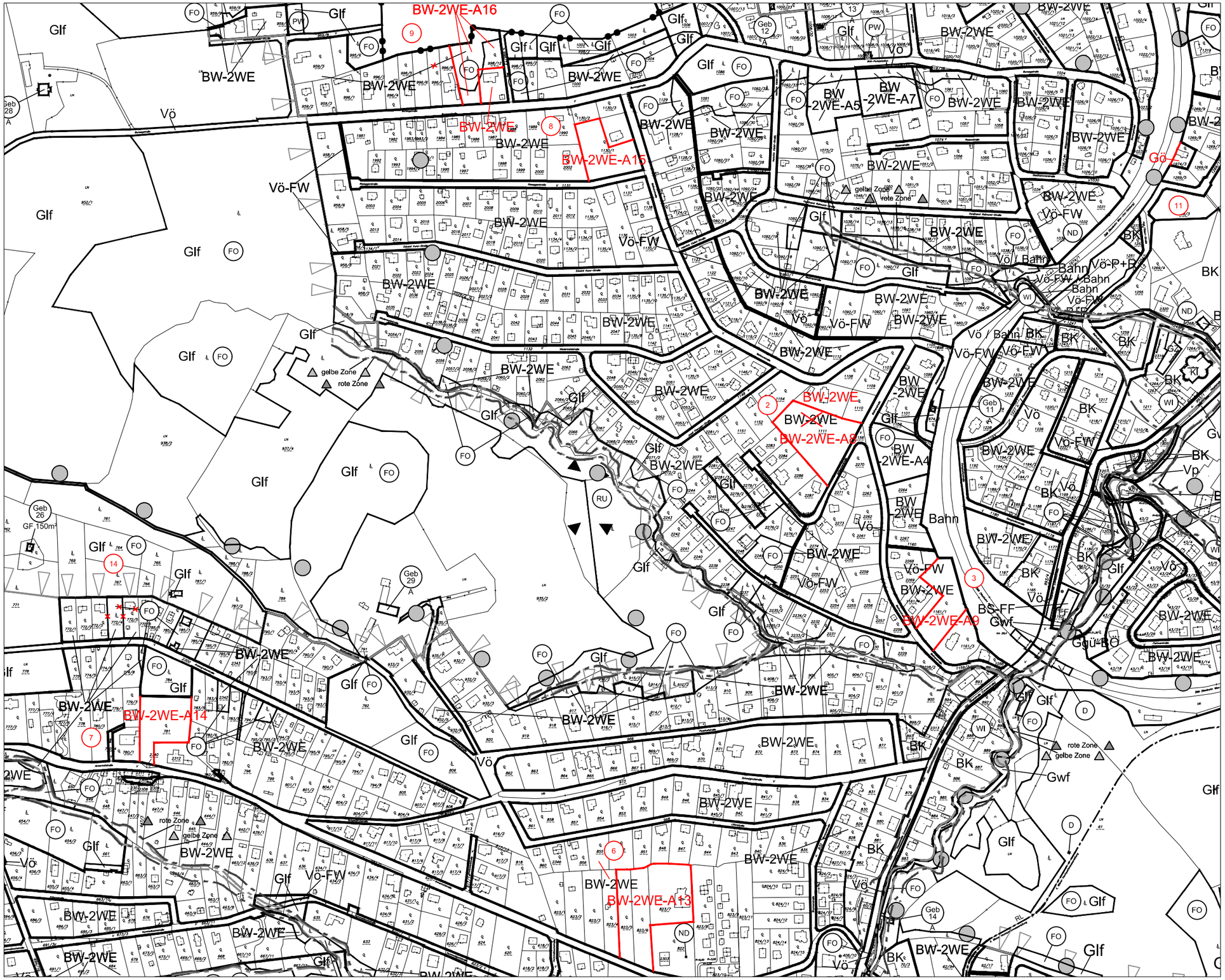
BEARBEITUNG:
DI Esther Böhm
TECHNISCHE BEARBEITUNG:
Ing. Franz Michael Spreitzer

PLANGRUNDLAGE:
Erstellt auf:
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2017
© BEV, Land NÖ
Dargestellt mit:
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2021
© BEV, Land NÖ

Legende siehe Planblatt 04



EICHGRABEN
FLÄCHENWIDMUNGSPLAN
PLANBLATT Ausschnitt



Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

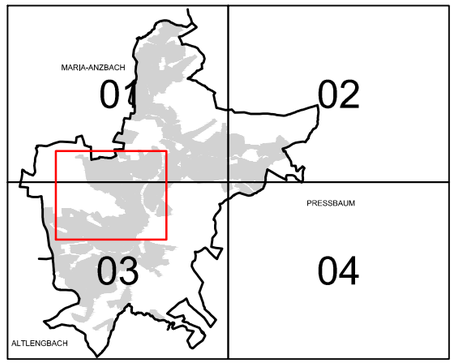
AUH ...	Aufbahrungshalle	GR ...	Graben	P+R ...	Park&Ride Anlage
BAD ...	Bad, Freibad	GZ ...	Gemeindezentrum	PP ...	Parkplatz
BG ...	Bachbegleitgrün	HO ...	Hotel	RET ...	Retention
BÖ ...	Böschungsbepflanzung	KI ...	Kirche	SAB ...	Siedlungsabschluss
FE ...	Freizeiteinrichtung	KIG ...	Kindergarten	SIB ...	Sicherheitsbereich der Wr. Hochquellwasserleitung
FF ...	Feuerwehr	LDG ...	Landschaftsgliederung	VS ...	Volksschule
FW ...	Fußweg	MI ...	Neue Mittelschule		
FRW ...	Fuß-Radweg	MUS ...	Museum		

MARKTGEMEINDE EICHGRABEN

ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

6. ÄNDERUNG - ENTWURF

PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSSTAB: 1 : 5.000	PLANBLATT: Ausschnitt
STAND: 26. August 2022	GZ: G22091 / F6

GRUPPEPLANUNG
BÜRO DR. PAULA
Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH
A - 1030 Wien, Engelsberggg. 4/4.OG T 01-718 48 68 F 20
dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung.at www.paula.at

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS	ERLASSEN DURCH VERORDNUNG DES GEMEINDERATES
GENEHMIGT DURCH DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG	KUNDGEMACHT VON - BIS

BEARBEITUNG:
DI Esther Böhm
TECHNISCHE BEARBEITUNG:
Ing. Franz Michael Spreitzer

PLANGRUNDLAGE:
Erstellt auf:
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2017
© BEV, Land NÖ

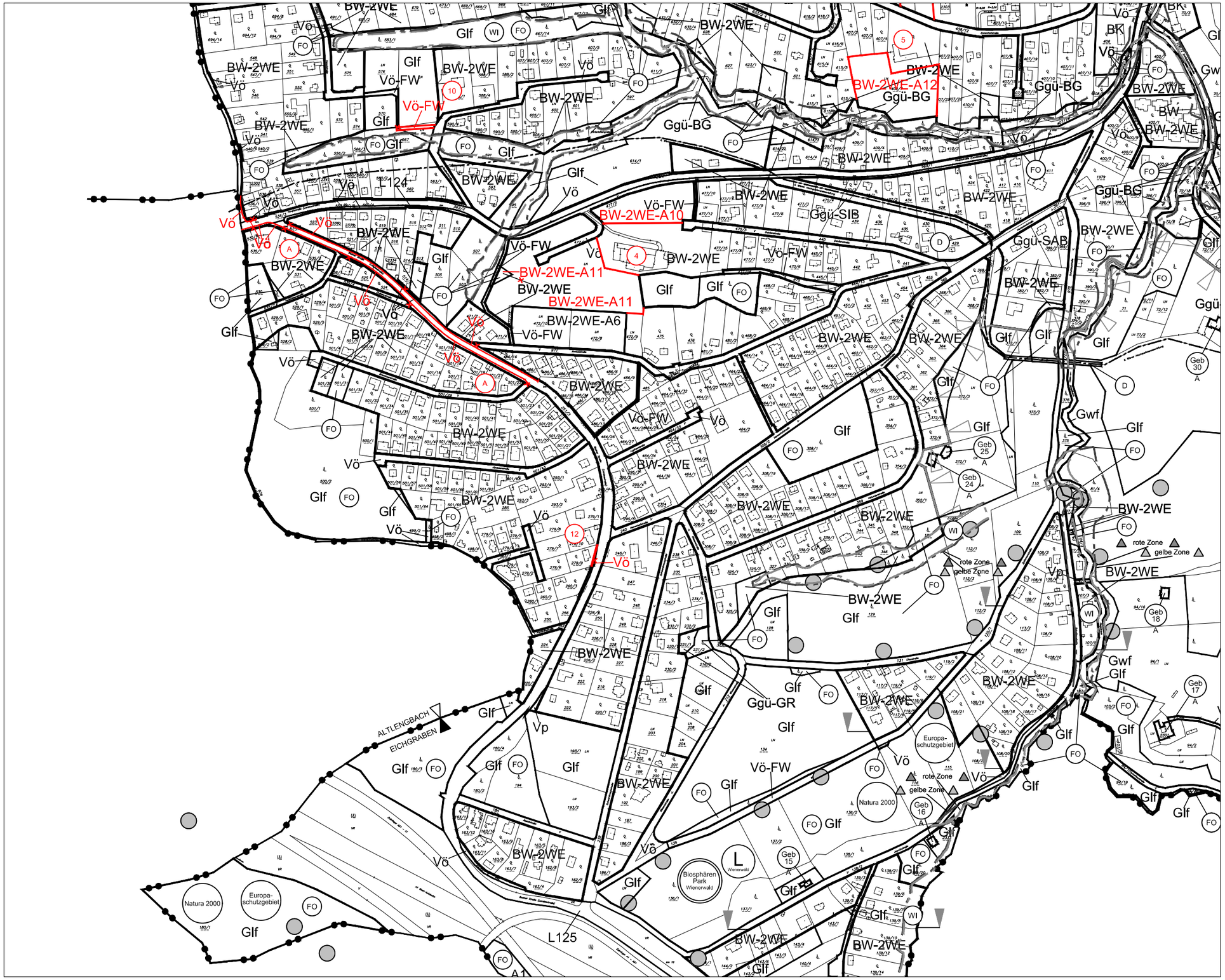
Dargestellt mit:
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2021
© BEV, Land NÖ

Legende siehe Planblatt 04

1.000 m²
0 50 100 200 300 m

N

EICHGRABEN
FLÄCHENWIDMUNGSPLAN
PLANBLATT Ausschnitt



Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

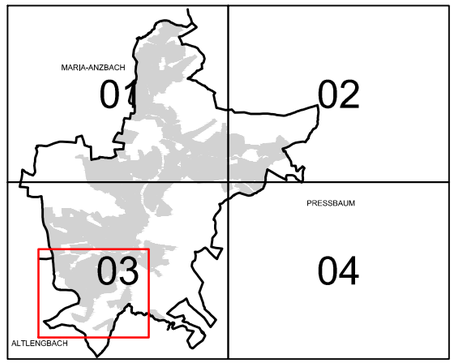
AUH ...	Aufbahrungshalle	GR ...	Graben	P+R ...	Park&Ride Anlage
BAD ...	Bad, Freibad	GZ ...	Gemeindezentrum	PP ...	Parkplatz
BG ...	Bachbegleitgrün	HO ...	Hotel	RET ...	Retention
BÖ ...	Böschungsbepflanzung	KI ...	Kirche	SAB ...	Siedlungsabschluss
FE ...	Freizeiteinrichtung	KIG ...	Kindergarten	SIB ...	Sicherheitsbereich der Wr.
FF ...	Feuerwehr	LDG ...	Landschaftsgliederung		Hochquellwasserleitung
FW ...	Fußweg	MI ...	Neue Mittelschule	VS ...	Volksschule
FRW ...	Fuß-Radweg	MUS ...	Museum		

MARKTGEMEINDE EICHGRABEN

ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

6. ÄNDERUNG - ENTWURF

PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSSTAB: 1 : 5.000	PLANBLATT: Ausschnitt
STAND: 26. August 2022	GZ: G22091 / F6

GRUPPEPLANUNG
BÜRO DR. PAULA
Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH
A - 1030 Wien, Engelsberggg. 4/4.OG T 01-718 48 68 F 20
dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung.at www.paula.at

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS	ERLASSEN DURCH VERORDNUNG DES GEMEINDERATES
GENEHMIGT DURCH DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG	KUNDGEMACHT VON - BIS

BEARBEITUNG:
DI Esther Böhm
TECHNISCHE BEARBEITUNG:
Ing. Franz Michael Spreitzer

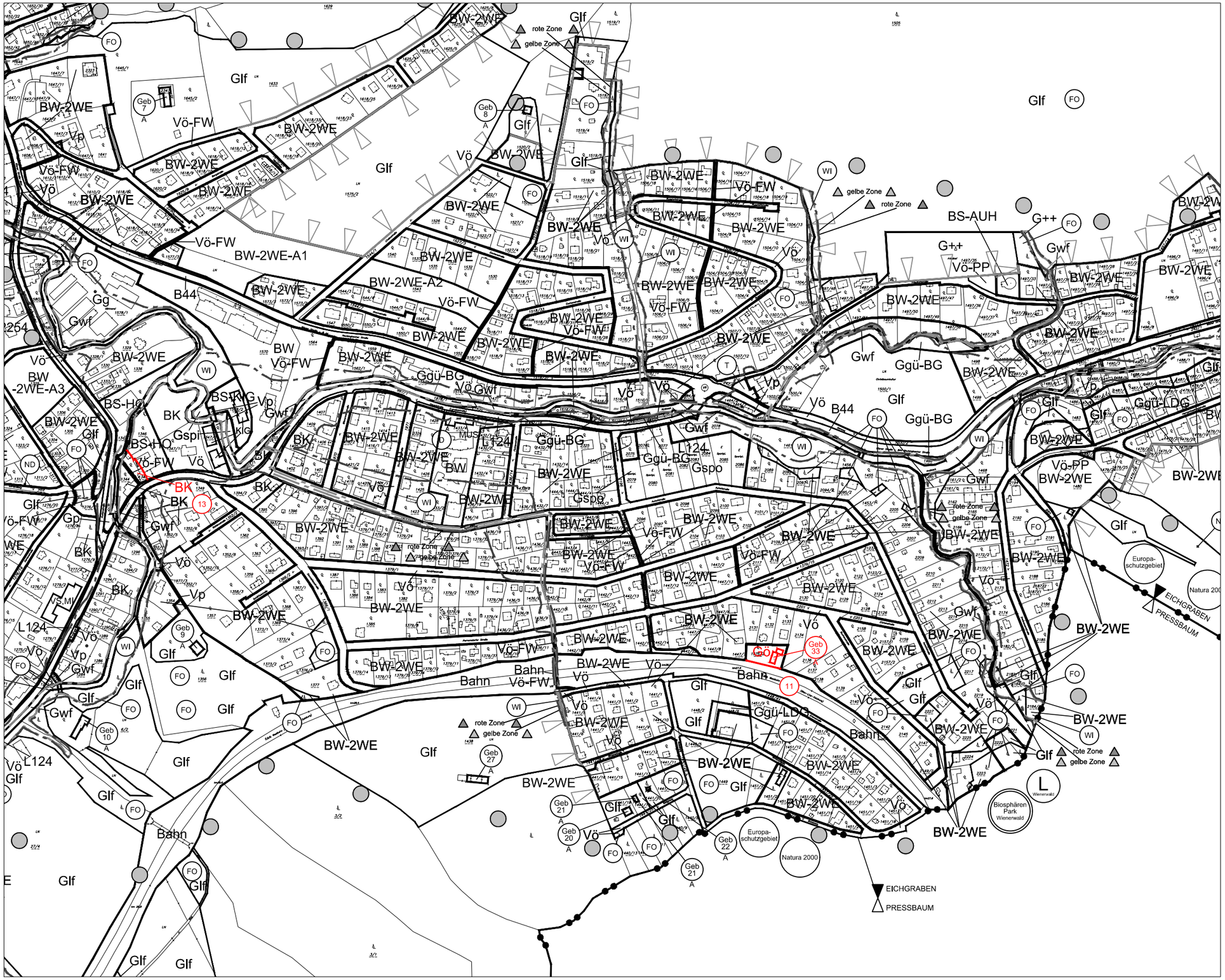
PLANGRUNDLAGE:
Erstellt auf:
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2017
© BEV, Land NÖ
Dargestellt mit:
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2021
© BEV, Land NÖ

Legende siehe Planblatt 04

1.000 m²
0 50 100 200 300 m

N

EICHGRABEN
FLÄCHENWIDMUNGSPLAN
PLANBLATT Ausschnitt



Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

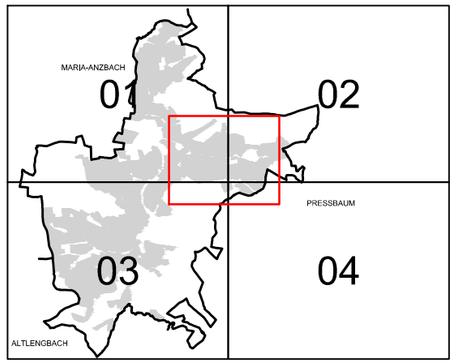
AUH ...	Aufbahrungshalle	GR ...	Graben	P+R ...	Park&Ride Anlage
BAD ...	Bad, Freibad	GZ ...	Gemeindezentrum	PP ...	Parkplatz
BG ...	Bachbegleitgrün	HO ...	Hotel	RET ...	Retention
BÖ ...	Böschungsbepflanzung	KI ...	Kirche	SAB ...	Siedlungsabschluss
FE ...	Freizeiteinrichtung	KIG ...	Kindergarten	SIB ...	Sicherheitsbereich der Wr.
FF ...	Feuerwehr	LDG ...	Landschaftsgliederung		Hochquellwasserleitung
FW ...	Fußweg	MI ...	Neue Mittelschule	VS ...	Volksschule
FRW ...	Fuß-Radweg	MUS ...	Museum		

MARKTGEMEINDE EICHGRABEN

ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

6. ÄNDERUNG - ENTWURF

PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSSTAB: 1 : 5.000	PLANBLATT: Ausschnitt
STAND: 26. August 2022	GZ: G22091 / F6

GRUPPEPLANUNG
BÜRO DR. PAULA
Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH
A - 1030 Wien, Engelsberg, 4/4.OG T 01-718 48 68 F 20
dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung.at www.paula.at

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS	ERLASSEN DURCH VERORDNUNG DES GEMEINDERATES
GENEHMIGT DURCH DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG	KUNDGEMACHT VON - BIS

BEARBEITUNG:
DI Esther Böhm
TECHNISCHE BEARBEITUNG:
Ing. Franz Michael Spreitzer

PLANGRUNDLAGE:
Erstellt auf:
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2017
© BEV, Land NÖ
Dargestellt mit:
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2021
© BEV, Land NÖ

Legende siehe Planblatt 04

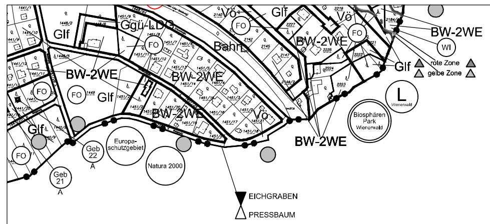
1.000 m²
0 50 100 200 300 m

N

EICHGRABEN
FLÄCHENWIDMUNGSPLAN
PLANBLATT 04

02

03



Bauland

BW	Wohngebiete
BWN-x	Wohngebiete für nachhaltige Bebauung mit Angabe der höchstzulässigen Geschoßflächenzahl
BK	Kerngebiete
BKN-x	Kerngebiete für nachhaltige Bebauung mit Angabe der höchstzulässigen Geschoßflächenzahl
BB	Betriebsgebiete
BVB-x	Verkehrsbeschränkte Betriebsgebiete mit Angabe der Anzahl der maximal zulässigen Fahrten pro ha Baulandfläche und Tag
BI	Industriegebiete
BVI-x	Verkehrsbeschränkte Industriegebiete mit Angabe der Anzahl der maximal zulässigen Fahrten pro ha Baulandfläche und Tag
BA	Agrargebiete
BS	Sondergebiete
BO	Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen
-xx	Spezielle Verwendung nur bei BK, BKN, BB und BVB Kennzeichnung von Hintausbereichen nur bei BA Besondere Nutzung nur bei BS
-HE	Zusatzbezeichnung Handelseinrichtungen nur bei BK und BKN - erforderlichenfalls mit Angabe der Beschränkung der Verkaufsfläche (Angabe in m²)
-xWE	Maximale Anzahl der Wohneinheiten pro Grundstück nur bei BW, BWN, BK und BKN
-A1	Aufschließungszone mit der im Verordnungswortlaut angeführten Ziffer
-V-xx	Vorbehaltsfläche mit Angabe des Vorbehaltszweckes
-F1 / (Glf)	Frist mit der im Verordnungswortlaut angeführten Ziffer - erforderlichenfalls mit Angabe der Folgewidmungsart

Grünland

Glf	Land- und Forstwirtschaft
Gho	Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen
Gke	Kellergassen
Geb 16 xxx	Erhaltenswerte Gebäude im Grünland mit Nummernbezeichnung - erforderlichenfalls mit Zusatzbezeichnung, Sto ... Standort
Gsh	Schutzhäuser
Gö	Ödland, Ökofläche
Gfrei-x	Freihalteflächen - erforderlichenfalls mit Angabe der Zweckbestimmung
Ggü-xx	Grüngürtel mit Funktionsfestlegung - erforderlichenfalls mit Angabe der Breite (Angabe in m) (Zebrastreifen senkrecht, waagrecht oder schräg)
Gg	Gärtnereien
Gkg	Kleingärten
Gspo-xx	Sportstätten - erforderlichenfalls mit Angabe der speziellen Verwendung
Gspi	Spielplätze
Gc-xx	Campingplätze - erforderlichenfalls mit Angabe des zulässigen Anteils der Dauercamper (Angabe in Prozent)
G++	Friedhöfe
Gp	Parkanlagen
-OL	Offenlandfläche nur bei Glf, Gö, Gfrei und Gp
Gwf	Wasserflächen
Glp	Lagerplätze
Gmg / (Gö)	Materialgewinnungsstätten samt dazugehöriger Deponie mit Festlegung der Folgewidmungsart
Gd	Aushubdeponien

Ga-xx	Abfallbehandlungsanlagen - erforderlichenfalls mit Zusatz hinsichtlich des Deponiegutes oder der Art der Verwertung
-A1	Abbau- oder Deponieabschnitt mit Angabe der im Verordnungswortlaut angeführten Ziffer nur bei Gmg, Gd, Ga
Gwka-95	Windkraftanlagen - erforderlichenfalls mit Angabe des höchst zulässigen äquivalenten Dauerschallpegels (Angabe als dBA-Wert)
Gpv	Photovoltaikanlagen

Verkehrsflächen

A1	Bundesstraße Autobahn (A) mit Nummernbezeichnung Bundesstraße Schnellstraße (S) mit Nummernbezeichnung (beidseits Bauverbot von 40 m bei Autobahn / 25 m bei Schnellstraße)
gepl.A1	Geplante aber noch nicht verordnete Bundesstraße (A oder S) mit Nummernbezeichnung
B3	Landesstraße (B) mit Nummernbezeichnung Landesstraße (L) mit Nummernbezeichnung
gepl.B3	Geplante Landesstraße (B oder L) mit Nummernbezeichnung
Vö-xx	Öffentliche Verkehrsflächen - erforderlichenfalls mit Angabe der speziellen Verwendung (Signatur falls erforderlich)
Vp-xx	Private Verkehrsflächen - erforderlichenfalls mit Angabe der speziellen Verwendung
P	Parkplatz
T	Tankstelle
Bahn	Öffentliche Eisenbahn (Bauverbotsbereich bis 12 m, Gefährdungs- und Feuerbereich bis 50 m)
Vp-Bahn	Private Eisenbahn (Bauverbotsbereich bis 12 m, Gefährdungs- und Feuerbereich bis 50 m)
Schienenverkehrslärmzone-60dBA	Schienenverkehrslärmzone mit Angabe des äquivalenten Dauerschallpegels (Angabe als dBA-Wert)
Flugplatz	Öffentlicher Flugplatz
Vp-Flugplatz	Privater Flugplatz
Sicherheitszone	Flugplatz Sicherheitszone
Fluglärmzone-60dBA	Fluglärmzone mit Angabe des äquivalenten Dauerschallpegels (Angabe als dBA-Wert)
	Seilbahn (Bauverbotsbereich bis 12 m)
	Schlepplift

Abgrenzung der Widmungsarten

	Baulandgrenze
BK / Gwf	Übereinander liegende Ebenen mit Baulandwidmung
Vö / Gwf	Übereinander liegende Ebenen ohne Baulandwidmung (Signatur falls erforderlich, Darstellung der oben liegenden Widmung)
Vö / Bahn	Widmungen in einer Ebene (Signatur falls erforderlich, Darstellung der erst genannten Widmung)

Grenzen

KG Eins / KG Zwei	Katastralgemeindegrenze
INNEN / AUSSEN	Gemeindegrenze
	Grenze des Politischen Bezirks
	Landesgrenze
	Staatsgrenze

Weitere Kenntlichmachungen

EW	Elektrizitäts- (EW), Umspann- (UW) oder Fernheizwerk (FHW) mit Umrandung der Betriebsfläche
	Transformator
	Schaltstation
	Gasstation, Schieberhäuschen
EG	Oberirdische Leitung mit besonderer Bedeutung, mit Angabe der Art der Leitung: Erdgas (EG), Erdöl (EÖ) oder sonst. Rohrleitung (RL)
EK	Unterirdische Leitung mit besonderer Bedeutung, mit Angabe der Art der Leitung: Erdgas (EG), Erdöl (EÖ), sonst. Rohrleitung (RL) oder Erdkabel (EK) mit Angabe der Spannung
380kV	Elektrische Freileitung mit besonderer Bedeutung mit Angabe der Leitungsspannung
	Rotationsfläche von Windkraftanlagen
KA	Kläranlage mit Umrandung der Betriebsfläche
PW	Pumpwerk
HB	Hochbehälter (HB) oder Wasserbehälter (WB)
BR	Brunnenschutzgebiet (BR), Quellschutzgebiet (QU) oder Heilquellenschutzgebiet (HQU) jeweils mit Umrandung des weiteren Schutzgebietes
GW	Grundwasserschongebiet (GW) mit Umrandung des Gebietes
Ü / HQ 100	Überflutungsgebiet, Anschlaglinie des Hochwasserereignisses mit Angabe des xxx-jährlichen Hochwassers
R	Retentionsgebiet (R), Fläche mit zu hohem Grundwasserhöchststand bzw. -spiegel (GR) oder Fläche in extremer Feuchtlage (FL)
RU	rutsch- bzw. bruchgefährdete Fläche (RU), steinschlaggefährdete Fläche (ST), Fläche mit ungenügender Tragfähigkeit (TR) oder Fläche in extremer Schattenlage (SL)
WI (gelbe Zone, rote Zone)	Wildbachgefährdete Fläche (WI) oder Lawinengefährdete Fläche (LA) mit Bezeichnung der gelben und roten Gefahrenzone
SchW	Gewässer (W) oder Schongewässer (SchW)
FO	Wald (FO), Schutzwald (FOS) oder Erholungswald (FOE) jeweils ausschließlich auf Grünland Land- und Forstwirtschaft
FO	Wald (FO), Schutzwald (FOS) oder Erholungswald (FOE) jeweils auf allen anderen Widmungsflächen
FOB	Bannwald (FOB) ausschließlich auf Grünland Land- und Forstwirtschaft
FOB	Bannwald (FOB) jeweils auf allen anderen Widmungsflächen
	Bodenschutzanlage
ME	Meliorationsgebiet (ME) oder Kommassierungsgebiet (KO)
ND	Naturdenkmal (ND) falls vorhanden mit Umrandung des geschützten Bereiches
L	Naturpark (NP), Landschaftsschutzgebiet (L) oder Naturschutzgebiet (N) mit Namen des Schutzgebietes
National Park	Nationalpark (National Park) oder Biosphärenpark (Biosphären Park) mit Namen des Schutzgebietes
Europa-schutzgebiet	Europaschutzgebiet (Europaschutzgebiet) oder Natura 2000 Gebiet (Natura 2000) mit Hinweis auf das verordnete bzw. gemeldete Gebiet und dessen Abgrenzung
BD	Bodendenkmal
D	Baulichkeit unter Denkmalschutz
Stb / BE	Bergbaugebiet (BE) mit Angabe des gewonnenen Materials, Halde (HA) mit Angabe des gelagerten Materials: Steinbruch (Stb), Sand-, Kies-, Schottergrube (Sg) oder Lehm-, Tongrube (Lg)
AL	Altlast (AL) oder Verdachtsfläche (VDFL)
MS	Militärisches Sperrgebiet (MS) oder Militärischer Übungsplatz (MÜ)
	Funk- oder Sendestation mit besonderer Bedeutung
	Schießplatz
	Sprengmittelanlage (Betriebskennzeichnung) mit Umrandung des engeren und weiteren Gefährdungsbereiches
	Gefahrenbetriebe im Sinne der Seveso-Richtlinie mit Umrandung des Gefahrenbereiches
XXX	Öffentliches Gebäude mit Angabe der Zweckbestimmung
	Gemeindeeigene Liegenschaft
	Siedlungsgrenze entlang einzelner Bereiche (gemäß der Verordnung über RegROP)
	Siedlungsgrenze, die bestehendes Siedlungsgebiet zur Gänze umschließt (gemäß der Verordnung über RegROP)
ZZ	Zentrumszone oder Geplante Zentrumszone
HZ 75	Hochhauszone mit Angabe der maximal zulässigen Gebäudehöhe (Angabe in m) nur bei BK, BKN, BB, BVB und BS

Verwendete Abkürzungen:
siehe jedes Planblatt links unten

Hinweis zur Darstellung der Planzeichen:
Die in der Legende dargestellten Symbole können im Plan sowohl in ihrer Größe, als auch in ihren Proportionen zu den anderen Planzeichen abweichen.

Voraussetzungen für die Freigabe von Aufschließungszonen:
BW-2WE-A1 bis BW-2WE-~~A7~~-A16
Als Voraussetzung für die Freigabe der Aufschließungszone BW-2WE-A1 bis BW-2WE-A7 zur Grundteilung und Bebauung werden folgende Bedingungen festgelegt:
- Vorliegen eines mit der Gemeinde abgestimmten Erschließungs-, Bebauungs-, Parzellierungskonzeptes, welches die Themen funktionsgerechte Verkehrserschließung, innere Erschließung, Bauplatzgestaltung, Hangneigung, Erschließung der Bauplätze, Anordnung von Stellplätzen und eine 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-, Bebauungs-, Parzellierungskonzeptes).
- Erlassung eines Bebauungsplanes, der an das Erschließungs-, Bebauungs-, Parzellierungskonzept angepasste Festlegungen vorsieht (Bebauungsplanentwurf).
- Freigabe der Aufschließungszone in mit der Gemeinde abgestimmten Umsetzungsphasen zur Bebauung.

Erläuterung zur Zusatzbezeichnung "Erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb)":
GF x m²
Mögliche bebaubare Grundfläche in x m².
A
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 von §20 Abs. 5 Z. 1 und 2 (Z. 1: untergeordnetes Verhältnis; Z.2: höchstens 400m² Bruttogeschoßfläche bei familieneigenem Wohnbedarf) sind einzuhalten.

Freigaben für Abbau- oder Deponieabschnitt:
keine

Schutzgebiete:
Europaschutzgebiet
Natura 2000 Gebiet
Vogelschutzgebiet - Wienerwald-Thermenregion
Genaue Abgrenzung: siehe Homepage der NÖ Landesregierung
"http://www.noe.gv.at/Umwelt/Naturschutz/Natura-2000.html"
Landschaftsschutzgebiet Wienerwald
Genaue Abgrenzung: siehe Homepage der NÖ Landesregierung
"http://www.noe.gv.at/noe/Naturschutz/Schutzgebiete_Landschaftsschutzgebiete.html"
Biosphärenpark Wienerwald
Genaue Abgrenzung: siehe Homepage Biosphärenpark Wienerwald
"http://www.bpww.at"

Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

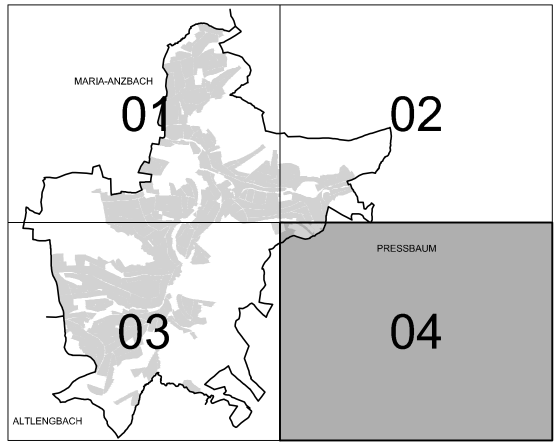
AUH ...	Aufbahrungshalle	GR ...	Graben	P+R ...	Park&Ride Anlage
BAD ...	Bad, Freibad	GZ ...	Gemeindezentrum	PP ...	Parkplatz
BG ...	Bachbegleitgrün	HO ...	Hotel	RET ...	Retention
BÖ ...	Böschungsbepflanzung	KI ...	Kirche	SAB ...	Siedlungsabschluss
FE ...	Freizeiteinrichtung	KIG ...	Kindergarten	SIB ...	Sicherheitsbereich der Wr. Hochquellwasserleitung
FF ...	Feuerwehr	LDG ...	Landschaftsgliederung		
FW ...	Fußweg	MI ...	Neue Mittelschule	VS ...	Volksschule
FRW ...	Fuß-Radweg	MUS ...	Museum		

MARKTGEMEINDE EICHGRABEN

ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

6. ÄNDERUNG - ENTWURF

PLANBLATTÜBERSICHT:



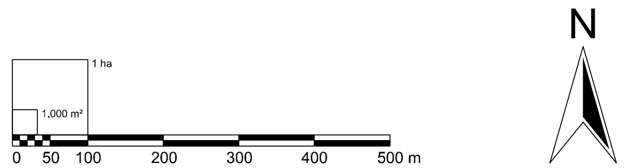
MASSSTAB: 1 : 2.500	PLANBLATT: 04
STAND: 26. August 2022	GZ: G22091 / F6

GRUPPEPLANUNG
BÜRO DR. PAULA
Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH
A - 1030 Wien, Engelsbergg. 4/4.OG T 01-718 48 68 F /20
dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung.at www.paula.at

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS	ERLASSEN DURCH VERORDNUNG DES GEMEINDERATES
GENEHMIGT DURCH DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG	KUNDGEMACHT VON - BIS

BEARBEITUNG:
DI Esther Böhm
TECHNISCHE BEARBEITUNG:
Ing. Franz Michael Spreitzer

PLANGRUNDLAGE:
Erstellt auf:
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2017
© BEV, Land NÖ

Dargestellt mit:
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2021
© BEV, Land NÖ

Legende siehe Planblatt 04