

**MARKTGEMEINDE EICHGRABEN
ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM
(8. Änderung)**

K U N D M A C H U N G

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Eichgraben beabsichtigt, für die KG Eichgraben das geltende Örtliche Raumordnungsprogramm abzuändern.

Der Entwurf wird gemäß § 24 Abs. 5 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, durch sechs Wochen, das ist in der Zeit

von Mi. 13.08.2025 bis Do. 25.09.2025

im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufgelegt.

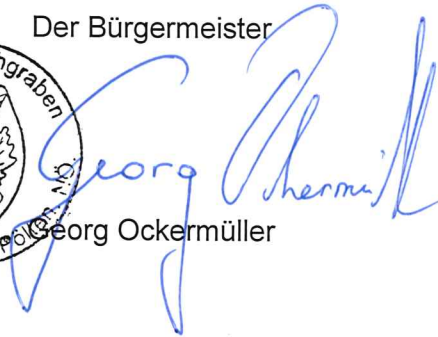
Die Einsichtnahme ist nach vorheriger Terminvereinbarung zu den Zeiten des Parteienverkehrs, in der Bauabteilung (02773 44600 22) oder direkt über die Homepage der Marktgemeinde Eichgraben www.eichgraben.at möglich.

Jedermann ist berechtigt, innerhalb der Auflegungsfrist zum Entwurf der Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes schriftlich Stellung zu nehmen.

Bei der endgültigen Beschlussfassung durch den Gemeinderat werden rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen in Erwägung gezogen. Der Verfasser einer Stellungnahme hat keinen Rechtsanspruch auf ihre Berücksichtigung.

Eichgraben, am 13.08.2025

Der Bürgermeister


Georg Ockermüller

angeschlagen am: 13.08.2025

abgenommen am:

Ergeht nachrichtlich an:

1. Angrenzende Gemeinden:

- Marktgemeinde Alt Lengbach
- Marktgemeinde Maria Anzbach
- Stadtgemeinde Pressbaum

2. Interessensvertretungen laut § 24 Abs. 5 NÖ Raumordnungsgesetz 2014:

- NÖ Wirtschaftskammer, Wirtschaftskammer-Platz 1, 3100 St. Pölten;
wknoe@wknoe.at
- Kammer für Arbeiter und Angestellte für NÖ, AK-Platz 1, 3100 St. Pölten;
mailbox@aknoe.at
- Landwirtschaftskammer NÖ, Wiener Straße 64, 3100 St. Pölten;
office@lk-noe.at

3. Interessensvertretungen für die Gemeinden gemäß § 119 NÖ Gemeindeordnung 1973 (Stand Jänner 2025):

- Niederösterreichischer Gemeindebund -
Ferstlergasse 4/2; 3100 St. Pölten; post@noegemeindebund.at
- Verband Sozialdemokratischer GemeindevertreterInnen in Niederösterreich -
Europaplatz 5, 3100 St. Pölten; office@gvvnoe.at
- Verband Freiheitlicher und Unabhängiger Gemeindevertreter Niederösterreichs -
Purkersdorferstraße 38, 3100 St. Pölten; gvv-noe@fpoe.at

4. Grundstückseigentümer und Anrainer:

Lt. Liste

MARKTGEMEINDE EICHGRABEN
ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM
(8. Änderung)

AUFLISTUNG DER BEABSICHTIGTEN ÄNDERUNGEN

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Eichgraben beabsichtigt, für die KG Eichgraben das geltende Örtliche Raumordnungsprogramm abzuändern.

Der Entwurf umfasst folgende Änderungen:

NR	BEREICH / KG	WIDMUNG
1	Hotel Wienerwald, KG Eichgraben	Umwidmung Bauland Sondergebiet – Hotel (BS-HO) und Bauland Kerngebiet (BK) in Bauland Kerngebiet nachhaltige Bebauung GFZ 1.3 (BS-HO, BK → BKN-1.3)

Marktgemeinde Eichgraben
KG Eichgraben
Örtliches Raumordnungsprogramm - 8. Änderung
Flächenwidmungsplan
Erläuterungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation.....	2
2	Planungsgrundlagen	3
2.1	Bevölkerungsentwicklung.....	3
2.2	Baulandbilanz	3
2.3	Naturgefahren.....	4
3	Änderungspunkt.....	6
3.1	Hotel Wienerwald: Umwidmung Bauland Sondergebiet – Hotel (BS-HO) und Bauland Kerngebiet (BK) in Bauland Kerngebiet nachhaltige Bebauung GFZ 1.3 (BS-HO → BKN-1.3)	6
4	Rechtliche Vorgaben gemäß NÖ Raumordnungsgesetz	13
4.1	Änderungsanlass	13
4.2	Planungsrichtlinien und Leitziele	13
5	Auswirkungen auf die Flächenbilanz	18
6	Zusammenfassung	19

1 Ausgangssituation

In der Marktgemeinde Eichgraben steht derzeit ein Flächenwidmungsplan i.d.F. der 7. Änderung in Rechtskraft (Gemeinderatsbeschluss vom 28. Oktober 2024).

Änderungspunkte:

1. Hotel Wienerwald: Umwidmung Bauland Sondergebiet – Hotel (BS-HO) sowie Bauland Kerngebiet (BK) in Bauland Kerngebiet nachhaltige Bebauung GFZ 1.3 (BS-HO → BKN-1.3)

Zeitgleich mit der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplans wird eine Änderung des Bebauungsplans zur öffentlichen Auflage gebracht (10. Änderung). Dabei wird der ggst. Änderungspunkt 1 im Bebauungsplan kenntlichgemacht. Zusätzlich werden die Bebauungsbestimmungen geändert.

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 15.05.2025 (RU1-R-107/077-2024) und der Stellungnahme der RU7 (RU7-O-107/121-2024) bestätigt.

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 5 „Auswirkungen auf die Flächenbilanz“).

2 Planungsgrundlagen

2.1 Bevölkerungsentwicklung

In den vergangenen Jahren hat die Marktgemeinde Eichgraben eine positive Entwicklung der EinwohnerInnenzahl erlebt. Zwischen 2001 und 2011 ist die Bevölkerung um rd. 16% gewachsen, zwischen 2011 und 2024 um rd. 10%. Ende 2024 zählte die Gemeinde 4.793 EinwohnerInnen was gegenüber dem Vorjahr ein leichtes Minus von 10 Personen bedeutet. Diese Entwicklung ist vollumfänglich auf eine negative Geburtenbilanz (30 Geburten vs. 40 Todesfälle) zurückzuführen. Die Zahl der Nebenwohnsitze ist in den vergangenen Jahrzehnten stetig gestiegen.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung

GEMEINDE	2001	2011	2024	VERÄNDERUNG IN %	
				2001-2011	2011-2024
Eichgraben	3.748	4.353	4.793	16,1	10,1

Quelle: Ein Blick auf die Gemeinde, eigene Darstellung, Februar 2025. (bzw. Statistik Austria, Volkszählungsergebnisse, VZ2011, VZ2021, Statistik der Standesfälle, Datenbank POPREG)

Obschon der leicht rückläufigen Entwicklung der Bevölkerungszahl im Jahr 2024 liegt diese über der Bevölkerungsprognose des Örtlichen Entwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2014 welche eine Bevölkerungszahl von 6.391 EinwohnerInnen (mit Nebenwohnsitzen) und 4.738 EinwohnerInnen (ohne Nebenwohnsitzen) für das Jahr 2025 prognostizierte. Die Gesamtbevölkerungszahl 2023 (Haupt- und Nebenwohnsitze) betrug rund 6.329 Einwohner.

2.2 Baulandbilanz

Im Zuge der gegenständlichen Änderung wird kein neues Bauland gewidmet. Inhalt der gegenständlichen Änderung sind Grundstücksbereiche, welche rechtsgültig als Bauland Sondergebiet gewidmet sind und in die Widmungskategorie Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN) umgewidmet werden sollen. Somit erfolgt keine Umwidmung von Flächen einer Grünland-Widmungskategorie in eine Baulandkategorie, sondern eine Änderung der Widmungsart innerhalb der Baulandkategorie.

Die KG Eichgraben hat insgesamt eine Fläche von 888,3 ha. Die größte Widmungskategorie mit den innerhalb des Gemeindegebietes ist mit rd. 467 ha also 52,7% das Grünland. Die Verkehrsfläche sind mit rd. 87,7 ha, also etwa 10% die kleinste Widmungskategorie. Mit rd. 334 ha nimmt das Bauland knapp 37,5% der Gesamtfläche ein. Dieses besteht überwiegend aus Bauland-Wohngebiet und macht somit 1/3 der Gemeindefläche aus. Es gibt keine Flächen die als Bauland-Betriebsgebiet oder als Bauland-Industriegebiet gewidmet sind. Rund 15% (ca. 47 ha) des Baulandes sind unbebaut. Tatsächliche Baulandreserven, aufgrund von Hausgärten, anderweitigen Nutzungen oder Grundstückskonfigurationen stellen dennoch etwa 10% des Baulandes bzw. 34,8 ha dar.

Im Zuge der 8. Änderung des Flächenwidmungsplanes wurde eine neue Flächenbilanz erstellt. Das Formblatt zur Flächenbilanz für das gesamte Bauland der Gemeinde befindet sich in der Anlage.

2.3 Naturgefahren

Der Siedlungsraum der Marktgemeinde erstreckt sich in Abhängigkeit der topografischen Lage entlang der bestehenden Hang- und Tallagen. Grundsätzlich findet die Siedlungsentwicklung (Schwerpunkt Innenentwicklung) vorwiegend in den Tallagen statt. In den Hanglagen finden sich insbesondere Einfamilienhausgebiete, welche vereinzelte Baulücken aufweisen. Am Talboden verlaufen der Nagel- sowie der Anzbach. Entlang diesen Gewässerbäche sind sowohl rote als auch gelbe Wildbachgefahrenzonen ausgewiesen.

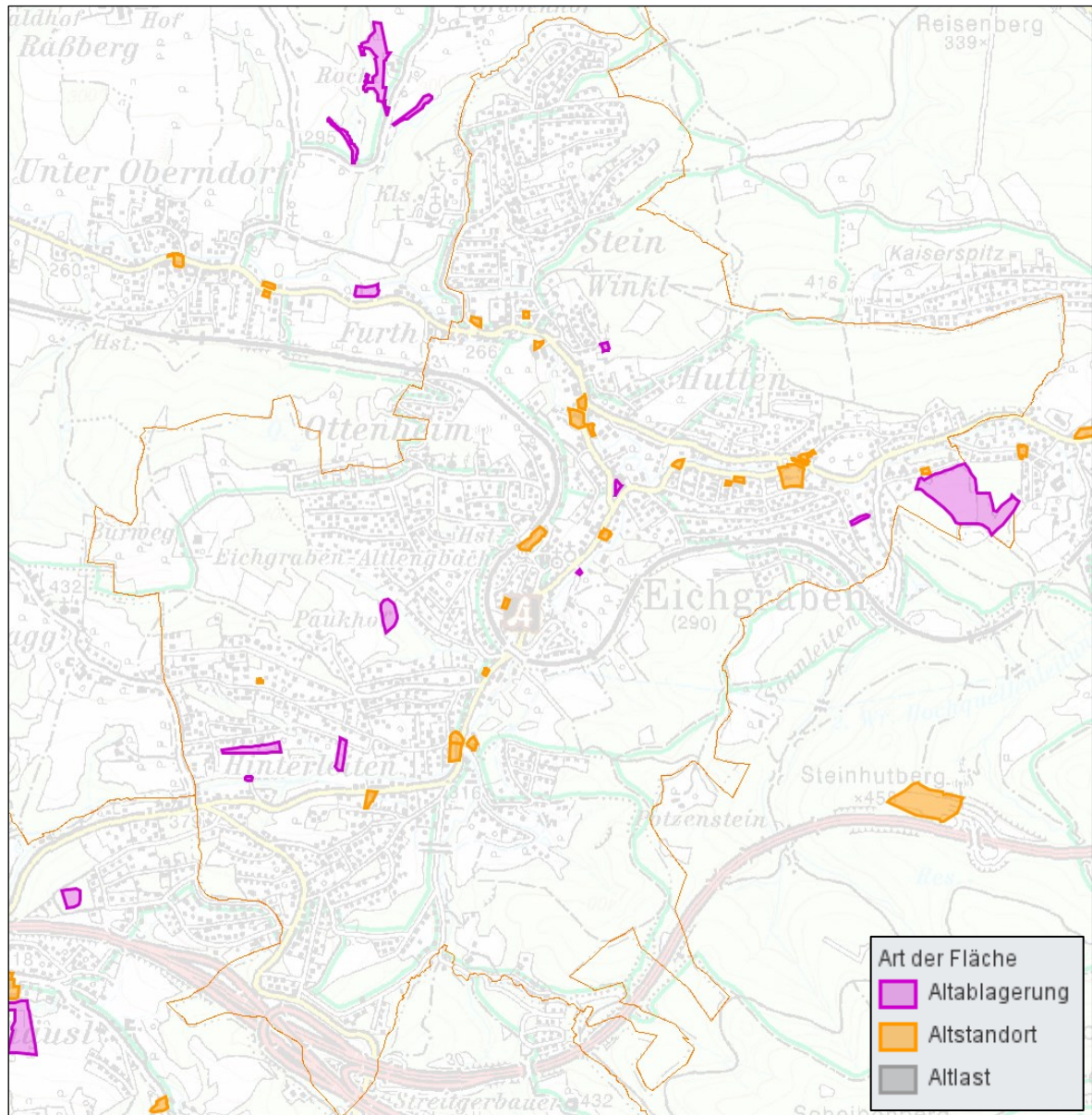
Die Hang- und Tallagen innerhalb des Gemeindegebietes sind von geophysischen Prozessen betroffen. Gefahrenhinweiskarten für diese Rutsch- und Sturzprozesse liegen vor. Die Gefahrenhinweiskarten der Rutschprozesse weisen großräumig gefährdete Bereiche aus. Es werden Flächen sowohl in gelbe als auch orange Zonen eingestuft und müssen somit je nach Standort einer Vorbegutachtung bzw. einer genaueren Erkundung unterzogen werden.

Die Gefahrenhinweiskarte der Sturzprozesse weist hingegen nur sehr kleinräumig Bereiche aus. Dabei liegen in der Marktgemeinde sowohl Flächen der blauen Kategorie „Vorbegutachtung ggf. genauere Begutachtung“ als auch Flächen der violetten Kategorie „Genauere Erkundung unverzichtbar, Sicherheitsmaßnahmen wahrscheinlich“.

Einige Flächen im Gemeindegebiet werden von Hangwassereinzugsbereichen bzw. Fließwegen berührt. Aufgrund der in Eichgraben vorliegenden Hanglage fließen die vorhandenen Fließwege fast ausschließlich in Richtung der am Talboden gelegenen Hauptstraße und Wiener Straße. Innerhalb des Gemeindegebietes gibt es zusätzlich einige HQ30 Überflutungsflächen sowie eine HQ100 Überflutungsfläche.

Gemäß dem Datensystem des Amtes der NÖ Landesregierung (cadenza, online Februar 2025) befinden sich im Gemeindegebiet keine Altlasten oder Verdachtsflächen. Es bestehen jedoch Altstandorte und Bereiche mit Altablagerungen (siehe nachfolgende Abbildung 1).

Abbildung 1: Cadenza Altstandorte gesamtes Gemeindegebiet Eichgraben



Quelle: Amt der NÖ Landesregierung: Verdachtsflächen Abfrage online, www.cadenza.noel.gv.at, Februar 2025.

3 Änderungspunkt

3.1 Hotel Wienerwald: Umwidmung Bauland Sondergebiet – Hotel (BS-HO) und Bauland Kerngebiet (BK) in Bauland Kerngebiet nachhaltige Bebauung GFZ 1.3 (BS-HO → BKN-1.3)

3.1.1 Grundlagenforschung

Der Änderungsbereich befindet sich im zentralen Teil der Marktgemeinde Eichgraben. Von der Änderung berührt sind hierbei die Grundstücke Nr. 1342, KG Eichgraben an der Huttenstraße 4 und 1346, KG Eichgraben an der Hauptstraße 34. Das Grundstück an der Huttenstraße ist derzeit vollumfänglich als Bauland Sondergebiet - Hotel (BS-HO) gewidmet. Das Grundstück an der Hauptstraße ist teilweise als Bauland Sondergebiet - Hotel sowie teilweise als Bauland Kerngebiet (BK) gewidmet.

Abbildung 2: Orthofoto im Bereich Änderungspunkt 1



Quelle: Land Niederösterreich: NÖ Atlas, Juni 2025.

Die beiden Grundstücke liegen in unmittelbarer Nachbarschaft und werden vom Gewässerlauf des Nagelbachs (Grdst Nr. 1978/2, KG Eichgraben) getrennt. Das Grundstück besitzt die Widmung Grünland Wasserflächen (Gwf). Die als BS-HO gewidmeten Grundstücksbereiche sind bebaut. Die beiden Anlagen des ehemaligen Seminarhotels sind durch einen Übergang miteinander verbunden, welcher ebenfalls den Nagelbach überquert.

Das Grundstück Nr. 1342, KG Eichgraben ist überwiegend versiegelt. Der bestehende Gebäudekomplex weist eine bauliche Dichte von knapp 26% (860 m² von 3267 m² überbaut) auf. Die Geschossflächenzahl des 4-geschoßigen Gebäudes beträgt 1,3.

Der als BS-HO gewidmete Teil des Grundstücks Nr. 1346, KG Eichgraben ist fast vollständig versiegelt und weist eine bauliche Dichte von über 38% (1084 m² von 2832 m² überbaut) auf. Die Geschossflächenzahl des 4-geschoßigen Gebäudes beträgt – sofern nur der Bereich der ggst. Änderung betrachtet wird – 1,7. Der Teilbereich des Grundstücks Nr. 1346, welcher als Bauland Kerngebiet gewidmet ist, ist unbebaut und wird derzeit durch die Gemeinde bzw. den nahegelegenen Kindergarten genutzt. Die derzeit bestehende Geschossflächenzahl auf dem gesamten Grundstück Nr. 1346, KG Eichgraben beträgt 1,1.

Geplante Änderung

Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde werden unter anderem folgende Zielfestlegungen zur Innenentwicklung definiert:

- *Bevorzugte Entwicklung in jenen Bereichen, welche im relevanten Einzugsbereich des übergeordneten öffentlichen Verkehrs liegen. Innenentwicklung im Kerngebiet (Mobilisierung, Verdichtung) vor Außenentwicklung unter Maßgabe der Verfügbarkeit von Grund und Boden, sowie Akzeptanz der schon dort lebenden Bevölkerung.*
- *Schaffung eines möglichst durchmischten Angebotes für die unterschiedlichen Altersstrukturen und Bedürfnisse der Bevölkerung mit Wohnformen für junge und ältere Menschen (betreutes Wohnen).*
- *Erhaltung und Ausbau der sozialen Infrastruktur.*

Ziel der Marktgemeinde Eichgraben ist aufbauend auf die oben genannten Ziele die Aktivierung und verbesserte Nutzung der bestehenden innerörtlichen Baulandstrukturen.

Der bestehende innerörtliche Strukturkomplexes des ehemaligen Hotel Wienerwald soll dementsprechend durch eine Anpassung der Widmungskategorie in Abstimmung auf die Nutzungsansprüche der Gemeinde umgenutzt werden.

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Seit der Schließung des Hotels im Jahr 2016 wurde versucht, eine Nachnutzung des Leerstandes zu organisieren. Aufgrund des Bedarfes an Wohnungen und Versorgungsinfrastruktur ist es das Ziel der Marktgemeinde in diesem Bereich eine gemischte Nutzung umzusetzen. In diesem Zusammenhang wurde im Jahr 2024 gemeinsam mit den Grundeigentümern ein Rahmen für die Nutzung der Flächen festgelegt. Das ehemalige Seminarhotel soll dahingehend umgebaut werden, dass ein Wohnungsmix (Mietwohnungen, Wohnungen) durch Nutzungen ergänzt wird, welche der Öffentlichkeit zugutekommen sollen. So soll beispielsweise ein Ärztezentrum und weitere öffentliche Einrichtungen im Gebäudekomplex angesiedelt werden. Der vereinbarte

Durch die Schaffung von Wohnraum und die Ergänzung mit Dienstleistung und Gewerbe erfolgt eine gemischte Nutzung, welche sich in diesem zentralen, gut angebundenen Ortsbereich gut in die bestehenden Strukturen einfügen wird.

Auswirkungen auf die Bevölkerungsstruktur

Durch die Änderung der Widmung ergeben sich folgende Auswirkungen auf die Menge der anwesenden Bevölkerung (einschließlich Arbeitsbevölkerung, Gäste, Nebenwohnsitze u. dgl.):

Bei Bewilligung der Hotelnutzung bemaß sich die Anzahl Zimmer im Gebäudeteil an der Huttenstraße auf 67 (24 Einbettzimmer, 42 Zweibettzimmer und 1 Dreibettzimmer) in Trakt an der Hauptstraße auf 38 Zimmer (11 Einbettzimmer, 24 Zweibettzimmer und 3 Dreibettzimmer).

Auf Basis der geplanten Änderung sind durch die mögliche Innenverdichtungen und die geplante Nachnutzungen des Areals max. 42 Wohneinheiten geplant. Dies ist durch den Raumordnungsvertrag gesichert. Im Durchschnitt leben in Eichgraben pro Haushalt 2,3 Personen. Dementsprechend ergibt sich für das Areal eine angenommene Bevölkerungszahl von ca. 100 Einwohnern.

Tabelle 2: Raumprogramm und Personenbelegung

Indikator	Hauptstraße	Huttenstraße	Summe
Änderungsausmaß			
Grundstücksgröße [ha]	0,57	0,33	0,9
von Änderung unberührt [ha]	-	-	-
betroffene Grundstücksbereiche [ha]	0,57	0,33	0,9
Anzahl Wohneinheiten			
- zwischen 35 m ² und 60 m ²	14	16	30
- mehr als 60 m ²	6	6	12
Gesamtwohneinheiten	20	22	42

Quelle: Bussi Architekten, Projektmappe; Projektstand Jänner 2025

Durch die Widmungsmaßnahmen, wird kein Bevölkerungszuwachs im Ausmaß von über 2,5 % pro Jahr bewirkt. Eine gesonderte Darlegung der Sozialverträglichkeit kann daher entfallen.

Verkehrsauswirkungen und Mobilität

Die von der Änderung betroffenen Grundstücksbereiche weisen die ÖV-Güteklasse D, teilweise die Güteklasse C auf. Der Änderungsbereich gilt demnach in „gut Erschlossen“ Bereichen, was in erster Linie an der zentralen Lage in fußläufiger Distanz zum Gemeindezentrum und zum Bahnhof Eichgraben-Altlangbach liegt. Zudem liegt der Änderungsbe-
reich unmittelbar an der Bushaltestelle „Freiheitsplatz/Ulmenstraße“ welche von den Buslinien 457 und 460 bedient wird. Der Umwidmungsbereich weist daher insgesamt aufgrund der zentralen Lage und die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) eine hohe Standortgüte auf.

Für die bestehende Nutzung im Bauland Sondergebiet Hotel (BS-HO) musste laut § 11 Abs. 1 der NÖ Bautechnikverordnung 2014 ein Stellplatz je 5 Betten vorgesehen werden. Bei aufrechter Betrieb auf den beiden Grundstücken müssten entsprechend 30 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge für den Trakt an der Huttenstraße sowie 20 Abstellplätze für den Trakt an der Hauptstraße vorgesehen werden. Das daraus abgeleitete, resultierende induzierte Verkehrsaufkommen der Hotelanlage bemisst sich mit rund 200 PKW-Fahrten pro Tag (4 Fahrten pro Stellplatz/Tag im Ausflugstourismus).

Bei der geplanten Wohnnutzung kann davon ausgegangen werden, dass jeder Bewohner ca. drei Wege pro Tag macht, ca. 50 % der Wege mit dem PKW bewältigt werden und die PKWs mit 1,3 Personen besetzt sind. Insgesamt kann daher ca. von ungefähr 115 PKW-Fahrten pro Tag ausgegangen werden. Dies auch aufgrund der Lage im Ortskern und der Nähe zu Schule und Kindergarten, die in diesem Bereich einen erhöhten Anteil im Fuß- und ÖV Verkehr bewirken.

Durch die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes werden dementsprechend keine wesentlichen Änderungen auf den MIV bewirkt. Der Verkehr kann über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden.

Daseinsvorsorge

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Änderungsbereich befinden sich mit dem Kindergarten sowie der Mittelschule diverse öffentliche Einrichtungen. Entlang der Hauptstraße - zwischen dem ehemaligen Hotelkomplex und dem Ortskern - finden sich mit einer Trafik, einer Apotheke sowie einer Bank weitere Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen. Eine Ergänzung der Daseinsvorsorge soll durch eine Ordination im Erdgeschoß des Gebäudes auf dem Grundstück NR. 1346, KG Eichgraben erfolgen. Weiters sollen für die Öffentlichkeit zugängliche Räume für z.B. Vereinsnutzungen sowie Start-Up's geschaffen werden.

Für die BewohnerInnen werden Gemeinschaftsräumlichkeiten, Shared Spaces und ein „Treffpunkt Nachbarschaft“ vorgesehen. Der überwiegende Teil des Grundstücks Nr. 1346, KG Eichgraben im Bereich der BK-Widmung soll weiterhin als Freifläche für den Kindergarten genutzt werden.

Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur (Wasser- und Stromversorgung, Abwasserentsorgung, Kanalisation,) ist vorhanden.

Grüne Infrastruktur

Die Ausstattung mit Grüner Infrastruktur ist durch öffentliche Grünräume und frei zugänglichen Freiflächen (z.B. Freiheitsplatz, Rathausplatz) in nächster Nähe sichergestellt. Retentionsmaßnahmen am Grundstück sind in der Gemeinde durch Festlegungen eines prozentualen Anteiles von unversiegelten Flächen am Grundstück im Bebauungsplan vorgeschrieben.

Standortgefahren

Der Änderungsbereich liegt in der gelben Gefahrenzone. Nur in untergeordnetem Ausmaß liegen Flächen entlang des Nagelbachs resp. der Gewässerparzelle Nr. 1978/2, KG Eichgraben in dem Bereich der roten Gefahrenzone (nach Wildbach- und Lawinenverbauung) die eine höhere Gefährdung aufweist. Bei den betroffenen Grundstücken handelt es sich um bestehende, bebaute Grundstücke innerhalb des geschlossen bebauten Ortsgebietes, eine Bausperre wurde daher für den Bereich nicht festgelegt. Die geplante Umnutzung wurde mit der WLV abgestimmt. Die Flächen befinden sich nicht in der roten Gefahrenzone.

Naturschutz

Das gesamte Gemeindegebiet der KG Eichgraben befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald und Biosphärenpark Wienerwald. Dabei sind insbesondere das Landschaftsbild, der Erholungswert der Landschaft, die ökologische Funktionstüchtigkeit im betroffenen Landschaftsraum, die Schönheit /Eigenart der Landschaft sowie der Charakter des betroffenen Landschaftsraumes zu schonen.

Die beabsichtigte Umwidmung bestehenden Baulands soll die Aus- und Nachnutzung der bestehenden Bauten sicherstellen. Eine Veränderung des Landschaftsbildes ist daher auszuschließen. Aufgrund der Lage der geplanten Änderung innerhalb des geschlossen bebauten Ortsgebietes kann ebenfalls ausgeschlossen werden, dass die ökologische Funktionstüchtigkeit im betroffenen Landschaftsraum, die Schönheit /Eigenart der Landschaft sowie der Charakter des betroffenen Landschaftsraumes beeinträchtigt wird.

Da der Baubestand in den Grundzügen erhalten werden soll, ist ebenfalls von keinen Auswirkungen auf das Ortsbild auszugehen.

Aufgrund der Lage der geplanten Änderung innerhalb des geschlossen bebauten Ortsgebietes und die bestehenden Nutzungen als Hausgarten und Spielplatzfläche bestehen ebenfalls keine Auswirkungen auf den Artenschutz. Es sind keine Hinweise auf geschützte Arten bekannt.

Regionales Raumordnungsprogramm

Das RegROP St. Pölten ist seit dem 30. Jänner 2025 rechtskräftig. Es kann kein Widerspruch mit dem Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde aus dem Jahr 2014 oder dem Regionalen Raumordnungsprogramm „RegROP“ für den Raum St. Pölten festgestellt werden.

Hinsichtlich allfälliger Lärmbelastungen liegen keine Daten bezüglich des Straßenverkehrs vor. Gemäß Lärminfo.at liegt die Lärmbelastung durch den Schienenverkehr nachts unterhalb der Grenzwerte und im gemittelten 24h Schnitt teilweise bei 55-60 dB, also unterhalb der Grenzwerte.

3.1.2 Änderungsanlass

Anlass dieses Änderungspunktes ist eine wesentliche Änderung der Grundlagen aufgrund des Leerstandes des Hotelkomplexes und der von der Gemeinde angestrebten geregelten Entwicklung durch Aktivierung des Leerstandes.

3.1.3 Ziel

Ziel der Gemeinde ist eine Innenentwicklung im Ortszentrum (Mobilisierung, Verdichtung) im Sinne einer effizienten sinnvollen Nutzung von innerörtlichen Baulandflächen. Durch eine gezielte Innenentwicklung soll auf bestehenden Baulandflächen ein durchmisches Angebot für die unterschiedlichen Altersstrukturen und Bedürfnisse der Bevölkerung geschaffen werden. Durch die Festlegung der Widmungskategorie Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung im Flächenwidmungsplan sowie entsprechenden lenkenden Planungsmitteln (Vertrafsraumordnung, Änderung des Bebauungsplanes in einem nebengelagerten Verfahren) soll der bestehende Gebäudekomplex des ehemaligen Wienerwaldhotels einer gemischten Nachnutzung zugeführt werden.

3.1.4 Maßnahmen

Das Grundstück Nr. 1342, KG Eichgraben soll von Bauland Sondergebiet – Hotel (BS-HO) in Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit einer maximal zulässigen Geschosflächenzahl von 1,3 (BKN-1,3) umgewidmet werden.

Das Grundstück Nr. 1346, KG Eichgraben soll in dem als Bauland Sondergebiet – Hotel (BS-HO) gewidmeten Bereich in Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit einer maximal zulässigen Geschosflächenzahl von 1,3 (BKN-1,3) umgewidmet werden.

Das Grundstück Nr. 1346, KG Eichgraben soll in dem als Bauland Kerngebiet (BK) gewidmeten Bereich in Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit einer maximal zulässigen Geschosflächenzahl von 1,3 (BKN-1,3) umgewidmet werden.

4 Rechtliche Vorgaben gemäß NÖ Raumordnungsgesetz

4.1 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.***

4.2 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.*
3. *Bei der Widmung von Bauland sind gemäß § 17 geeignete Maßnahmen zur Baulandmobilisierung anzuwenden und es ist dessen möglichst flächensparende Inanspruchnahme sicherzustellen.*
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.

6. Bei der Erstwidmung und der Änderung der Widmungsart des Baulandes ist dessen Erschließung durch funktionsgerechte öffentliche Verkehrsflächen vorzusehen. Bauland-Sondergebiet darf auch durch funktionsgerechte private Verkehrsflächen erschlossen werden.
7. Bei der Erstwidmung und der Änderung der Widmungsart des Baulandes sind eine ordnungsgemäße Wasserversorgung und eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung als Grundausstattung sicherzustellen. Lediglich bei kleinflächigen Erweiterungen von bestehendem Bauland, das nicht mit einer zentralen (öffentlichen oder privaten) Trinkwasserversorgungsanlage ausgestattet ist, muss nur eine quantitativ und qualitativ ausreichende Versorgung der Gebäude mit Trinkwasser aus Einzelwasserversorgungsanlagen (ohne Aufbereitung) möglich sein.
Bei der Widmung von Bauland-Sondergebiet ist eine Grundausstattung nur dann sicherzustellen, wenn sie für den Verwendungszweck erforderlich ist.
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.
9. Bei der Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen ist das erforderliche Ausmaß an grüner Infrastruktur (Freiflächen, Gebäudebegrünungen u. dgl.) zum Zwecke der Klimawandelanpassung, zur Sicherung geeigneter und gefahrlos erreichbarer Naherholungseinrichtungen für die Bevölkerung sowie zum Management des an der Geländeoberfläche abfließenden Niederschlagswassers zu ermitteln und geeignete Maßnahmen für die Sicherstellung der Umsetzung strategisch zu verankern.
10. Bei der Festlegung von Widmungsarten ist die Vermeidung von wechselseitigen Störungen (insbesondere von Störungen für Wohnbauland, Sondergebiet mit Schutzbedarf, Erholungsgebiete, Widmungen für Erholungseinrichtungen sowie die gemäß § 10 Abs. 4 festgelegten ruhigen Gebiete in einem Ballungsraum und auf dem Land gemäß Art. 3 der Richtlinie 2002/49/EG (§ 54) durch Auswirkungen wie Lärm, Licht, Staub, Erschütterungen, Geruch zu gewährleisten. Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen (wie etwa landwirtschaftlicher Tierhaltung im Grünland, gewerblicher Lagerplatz für Baumaterialien), der bestehenden Widmungen sowie der absehbaren Nutzungsentwicklung sind dabei folgende Regeln zu beachten:
 - a) Vorrangig sind ausreichende Abstände zwischen konfliktträchtigen Nutzungen sicherzustellen.

- b) *Erst wenn auf Grund der räumlichen Verhältnisse (bestehende Nutzungsverflechtung, einschränkende topographische Verhältnisse u. dgl.) die Einhaltung von ausreichenden Abständen nicht möglich ist, sind geeignete und in ihrer Wirksamkeit gleichwertige Maßnahmen zur Abschirmung sicherzustellen.*
 - c) *Sofern auf Grund bestehender Nutzungsstrukturen auch abschirmende Maßnahmen nicht möglich sind, müssen Nutzungskonflikte durch Maßnahmen zur Beeinflussung der konkreten von den betroffenen Widmungsflächen ausgehenden Auswirkungen unterbunden werden (Widmungszusätze, Bebauungsplan, Verträge).*
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.*

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:

- a) *Vorrang der überörtlichen Interessen vor den örtlichen Interessen. Berücksichtigung der örtlichen Interessen bei überörtlichen Maßnahmen. Abstimmung der Ordnung benachbarter Räume (grenzüberschreitende Raumordnung).*
- b) *Ausrichtung der Maßnahmen der Raumordnung auf*
 - *schonende Verwendung natürlicher Ressourcen*
 - *Sicherung mineralischer Rohstoffvorkommen*
 - *nachhaltige Nutzbarkeit*
 - *sparsame Verwendung von Energie, insbesondere von nicht erneuerbaren Energiequellen*
 - *Ausbau der Gewinnung von erneuerbarer Energie*
 - *Reduktion von Treibhausgasemissionen (Klimaschutz)*
 - *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.*
 - g) *Freier Zugang zu Wäldern, Bergen, Gewässern und sonstigen landschaftlichen Schönheiten sowie deren schonende Erschließung (Wanderwege, Promenaden, Freibadeplätze und dergleichen).*
 - h) *Unterstützung von Nationalparks durch Maßnahmen der Raumordnung im Umland dieser Nationalparks.*
 - i) *Vermeidung von Gefahren für die Gesundheit und Sicherheit der Bevölkerung. Sicherung bzw. Ausbau der Voraussetzungen für die Gesundheit der Bevölkerung insbesondere durch*
 - *Sicherung oder Wiederherstellung eines ausgewogenen Naturhaushaltes als Lebensgrundlage für die gegenwärtige und künftige Bevölkerung;*
 - *Sicherung des natürlichen Wasserhaushaltes einschließlich der Heilquellen;*
 - *Sicherung der natürlichen Voraussetzungen zur Erhaltung des Kleinklimas einschließlich der Heilkimate und Reinheit der Luft;*
 - *Sicherung einer ausreichenden Versorgung mit Trinkwasser sowie einer geordneten Abwasser- und Abfallbeseitigung;*
 - *Berücksichtigung vorhersehbarer Naturgewalten bei der Standortwahl für Raumordnungsmaßnahmen;*
 - *Schutz vor Gefährdungen durch Lärm, Staub, Geruch, Strahlungen, Erschütterungen u. dgl.;*
 - *Sicherstellung der medizinischen Versorgung.*
 - j) *Sicherung und Vernetzung wertvoller Grünlandbereiche und Biotope sowie Berücksichtigung der Europaschutzgebiete.*
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 Alternativen.*
 - c) *Sicherung und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne als funktionaler Mittelpunkt der Siedlungseinheiten, insbesondere als Hauptstandort zentraler Einrichtungen, durch Erhaltung und Ausbau*
 - *einer Vielfalt an Nutzungen (einschließlich eines ausgewogenen Anteils an Wohnnutzung)*
 - *der Bedeutung als zentraler Handels- und Dienstleistungsstandort*
 - *als Schwerpunkt für Kultur- und Verwaltungseinrichtungen*
 - *als attraktiver Treffpunkt für die Bewohner angrenzender Siedlungsbereich*
 - *als touristischer Anziehungspunkt.*
 - d) *Klare Abgrenzung von Ortsbereichen gegenüber der freien Landschaft.*
 - e) *Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Wasserversorgung und einer ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung.*
 - f) *Sicherstellung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft (Land- und Forstwirtschaft, Gewerbe, Industrie, Dienstleistungen).*

Sicherung von bestehenden Betriebsstandorten und Gebieten mit einer besonderen Standorteignung für die Ansiedlung von Betrieben sowie von Gebieten mit Vorkommen mineralischer Rohstoffe (einschließlich ihres Umfeldes) vor Widmungen, die diese Nutzung behindern.

Räumliche Konzentrationen von gewerblichen und industriellen Betriebsstätten innerhalb des Gemeindegebietes.

Bedachtnahme auf die Möglichkeit eines Bahnanschlusses bei Betriebs- und Industriezonen.

- g) Verwendung von für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung besonders gut geeigneten Böden für andere Widmungen nur dann, wenn geeignete andere Flächen nicht vorhanden sind. Dabei ist nicht nur auf die momentane Nahrungsmittelproduktion, sondern auch auf die Vorsorge in Krisenzeiten, auf die Erzeugung von Biomasse und auf die Erhaltung der Kulturlandschaft Bedacht zu nehmen.*
- h) Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland für den gewidmeten Zweck durch geeignete Maßnahmen wie z. B. auch privatrechtliche Verträge.*
- i) Festlegung von Wohnbauland in der Art, dass Einrichtungen des täglichen Bedarfes, öffentliche Dienste sowie Einrichtungen zur medizinischen und sozialen Versorgung günstig zu erreichen sind. Sicherstellung geeigneter Standorte für diese Einrichtungen.*
- j) Planung eines Netzes von verschiedenartigen Spiel- und Freiräumen für Kinder und Erwachsene. Zuordnung dieser Freiräume, sowie weiterer Freizeit- und Erholungseinrichtungen (Parkanlagen, Sportanlagen, Naherholungsgebiete u. dgl.) zu dem festgelegten oder geplanten Wohnbauland in der Art, dass sie ebenfalls eine den Bedürfnissen angepasste und möglichst gefahrlose Erreichbarkeit aufweisen.*
- k) Erhaltung und Entwicklung der besonderen Eigenart und kulturellen Ausprägung der Dörfer und Städte. Bestmögliche Nutzung der bestehenden Siedlung (insbesondere die Stadt- und Ortskerne) durch geeignete Maßnahmen (Stadt- und Dorf-erneuerung).*

5 Auswirkungen auf die Flächenbilanz

Im Rahmen der gegenständlichen Änderung ergeben sich folgende Widmungsänderungen.

Tabelle 3: Zusammenfassung Flächenbilanz - 7. Änderung (Stand: Entwurf)

BEREICH	BESTEHENDE WIDMUNG	GEÄNDERTE WIDMUNG	FLÄCHE IN HA
ÄP1	BS-HO	BKN-1.3	0,32
	BS-HO	BKN-1.3	0,28
	BK	BKN-1.3	0,29
SUMME Widmung Wohnbauland			0,9

Quelle: Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Eichgraben, eigene Erhebung.

Da es sich um eine Umwidmung von bestehendem Bauland handelt, ergibt sich in Summe keine Änderung der Baulandmenge in der Marktgemeinde Eichgraben. Das Formblatt zur Flächenbilanz für das gesamte Bauland der Gemeinde befindet sich in der Anlage.

6 Zusammenfassung

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Eichgraben, KG Eichgraben, wird somit, unter Hinweis auf die Grundlagenforschung, aufgrund wesentlicher Änderung der Grundlagen sowie zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen, geändert.

Wien, 18.06.2025, Stöckli/BO
GZ G24097/F8



Fabian Stöckli BSc BA
Büro Dr. Paula ZT-GmbH

Anlagen

- Flächenbilanz (FBD)
- Plandarstellung

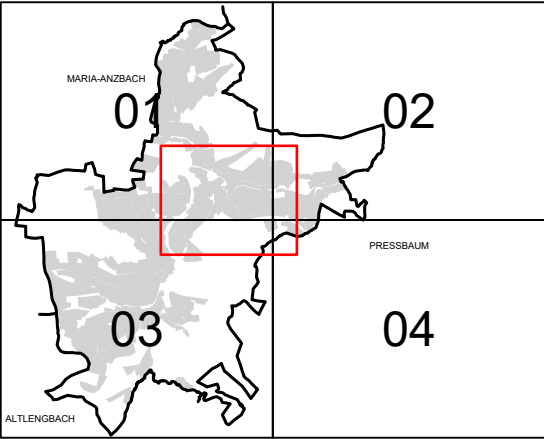
FBD 1 / NÖ		FBD VOR																		STAND: 28.10.2024	
FLACHENBILANZ - VOR 8. ÄNDERUNG IM FLACHENWIDMUNGSPLAN																				VERF.: Büro Dr. Paula	
POLIT. BEZ.: ST. PÖLTEN LAND																					
GEMEINDE: EICHGRABEN	BW in ha		BKW in ha		BK in ha		BKN in ha		BA in ha		BO in ha		BB in ha		BI in ha		BS in ha		Anzahl Geb	ANMERKUNGEN	
KATASTRALGEMEINDE(N)	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut			
Eichgraben	260,4	50,3	0,0	0,0	18,5	0,5	0,0	0,0	0,8	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,1	1,6	33		

MARKTGEMEINDE
EICHGRABEN

ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM
FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

8. ÄNDERUNG - ENTWURF

PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSSTAB: 1 : 5.000

PLANBLATT: Ausschnitt

STAND: 18. Juni 2025

GZ: G24097 / F8

BÜRO DR. PAULA
Raumplanung, Raumordnung und
Landschaftsplanung ZT-GmbH
A - 1030 Wien, Engelsbergg. 4/4. OG T 01-718 48 68 F 020
dr.paula@gpi.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, Fabian Stockli BSc, BA
TECHNISCHE BEARBEITUNG:
Ing. Franz Michael Spreitzer

PLANGRUNDLAGE:
Erstellt auf:
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2017
© BEV, Land NÖ
Dargestellt mit:
Digitale Katastralmappe (DKM) 04.2023
© BEV, Land NÖ

Legende siehe Planblatt 04

Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

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



**MARKTGEMEINDE EICHGRABEN
KG EICHGRABEN
ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM
(8. ÄNDERUNG)**

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Eichgraben beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung vom, Top, folgende

V E R O R D N U N G

§ 1 Örtliches Raumordnungsprogramm

Auf Grund des § 24 und § 25 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird hiermit das Örtliche Raumordnungsprogramm für die KG Eichgraben (8. Änderung) dahingehend abgeändert, dass an Stelle der in der zugehörigen Plandarstellung des Flächenwidmungsplans kreuzweise rot durchgestrichenen Widmungsarten, welche hiermit außer Kraft gesetzt werden, die durch rote Signaturen und Umrandungen dargestellten neuen Widmungsarten treten.

§ 2 Allgemeine Einsichtnahme

Die in § 1 angeführte und von der Büro Dr. Paula, Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH unter Zl. G24097/F8 verfasste Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 3 Schlussbestimmung

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

Eichgraben, am

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister

angeschlagen am:

abgenommen am: