

Marktgemeinde Eichgraben
KG Eichgraben
Örtliches Raumordnungsprogramm - 7. Änderung
Flächenwidmungsplan
Erläuterungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation	2
2	Planungsgrundlagen	3
2.1	Bevölkerungsentwicklung	3
2.2	Baulandbilanz	3
2.3	Naturgefahren	4
3	Anpassungen an die Digitale Katastralmappe (DKM)	6
3.1	Digitale Plangrundlage	6
3.2	Anpassungen an die aktuelle Plangrundlage der DKM 04.2023	6
4	Änderungspunkte	7
4.1	Rustenstraße: Berichtigung Verkehrsfläche (BW-2WE → Vö)	7
4.2	Rodlhofgraben: Umwidmung Verbindungsweg (Glf → Vö-FW, Vö-FW → Glf)	8
4.3	Ulrichstraße: Umwidmung (Vö → Ggü-Bö, BW-2WE → Vö, Vö → BW-2WE)	10
4.4	Schattaustraße: Umwidmung Böschung (Glf → Vö)	12
4.5	Waldkapellenstraße: Umwidmung (Vö → Glf)	15
4.6	Kindergarten: Umwidmung Erweiterung (Gg → Gspi)	18
4.7	Christbaumkultur: Umwidmung (Glf → BS-ÖE, Glf → Gfrei)	21
4.8	Blasiusstraße: Umwidmung Aufschließungszone (BW-2WE → BW-2WE-A17)	28
4.9	Herrenhofstraße: Umwidmung Aufschließungszone (BW-2WE → BW-2WE-A18)	34
4.10	Grillparzerstraße: Streichung Kenntlichmachung Forst (FO)	37
4.11	Wallnerstraße: Berichtigung Verkehrsfläche (BK → Vö)	39
4.12	Kenntlichmachung Überflutungsbereich (HQ100)	41
4.13	Sonnwendstraße: Streichung Kenntlichmachung Forst (FO)	43
4.14	Burgwegstraße: Streichung Kenntlichmachung Forst (FO)	44
5	Rechtliche Vorgaben gemäß NÖ Raumordnungsgesetz	47
5.1	Änderungsanlass	47
5.2	Planungsrichtlinien und Leitziele	47
6	Auswirkungen auf die Flächenbilanz	52
7	Zusammenfassung	53

1 Ausgangssituation

In der Marktgemeinde Eichgraben steht derzeit ein Flächenwidmungsplan i.d.F. der 6. Änderung in Rechtskraft (Gemeinderatsbeschluss vom 9. November 2022).

Änderungspunkte:

1. Rustenstraße: Berichtigung Verkehrsfläche (BW-2WE → Vö)
2. Rodlhofgraben: Umwidmung Verbindungsweg (Glf → Vö-FW, Vö-FW → Glf)
3. Ulrichstraße: Umwidmung (Vö → Ggü-Bö, BW-2WE → Vö, Vö → BW-2WE)
4. Schattenaustraße: Umwidmung Böschung (Glf → Vö)
5. Waldkapellenstraße: Umwidmung (Vö → Glf)
6. Kindergarten: Umwidmung Erweiterung (Gg → Gspi)
7. Christbaumkultur: Umwidmung (Glf → BS-ÖE, Glf → Gfrei)
8. Blasiusstraße: Umwidmung Aufschließungszone (BW-2WE → BW-2WE-A17)
9. Herrenhofstraße: Umwidmung Aufschließungszone (BW-2WE → BW-2WE-A18)
10. Grillparzerstraße: Streichung Kenntlichmachung Forst (FO)
11. Wallnerstraße: Berichtigung Verkehrsfläche (BK → Vö)
12. Klosterstraße: Kenntlichmachung Überflutungsbereich (HQ100)
13. Sonnwendstraße: Streichung Kenntlichmachung Forst (FO)
14. Burgwegstraße: Streichung Kenntlichmachung Forst (FO)

Zeitgleich mit der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplans wird eine Änderung des Bebauungsplans zur öffentlichen Auflage gebracht (9. Änderung). Dabei werden die ggst. Änderungspunkte 1, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13 und 14 im Bebauungsplan kenntlichgemacht. Für die Änderungspunkte 2, 3 und 7 werden zusätzlich 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 28.12.2023 (RU1-R-107/076-2024) und den Stellungnahmen der RU7 (RU7-O-107/120-2024) sowie der Abteilung Naturschutz (BD1-N-8107/030-2024) 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 6 „Auswirkungen auf die Flächenbilanz“).

2 Planungsgrundlagen

2.1 Bevölkerungsentwicklung

In den letzten 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 2023 um rd. 10%. 2023 zählte die Gemeinde 4.803 Einwohner*innen. Die Zahl der Nebenwohnsitze ist in den vergangenen Jahrzehnten stetig gestiegen.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung

GEMEINDE	2001	2011	2023	VERÄNDERUNG IN %	
				2001-2011	2011-2023
Eichgraben	3.748	4.353	4.803	16,1	10,3

Quelle: Ein Blick auf die Gemeinde, eigene Darstellung, Juli 2024. (bzw. Statistik Austria, Volkszählungsergebnisse, VZ2011, VZ2021, Statistik der Standesfälle, Datenbank POPREG)

In der Bevölkerungsprognose des Örtlichen Entwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2014 ergibt sich eine Bevölkerungszahl von 6.391 EinwohnerInnen (mit Nebenwohnsitzen) und 4.738 EinwohnerInnen (ohne Nebenwohnsitzen) für das Jahr 2025. Da die Marktgemeinde Eichgraben im Jahr 2023 bereits 4.803 EinwohnerInnen zählt, sind die Werte der Bevölkerungsprognose inzwischen erreicht bzw. überschritten.

2.2 Baulandbilanz

Im Zuge der gegenständlichen Änderung wird im Rahmen des Änderungspunktes 3 geringfügig neues Bauland gewidmet, wobei dieses bereits als Verkehrsfläche besteht und somit nicht von einer Grünland- in eine Bauland-Kategorie geändert wird. Zudem wird im Zuge des Änderungspunktes 7 eine innerörtliche Grünfläche in Bauland-Sondergebiet umgewidmet.

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. 377 ha nimmt das Bauland knapp 37% 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, anderwärtigen Nutzungen oder Grundstückskonfigurationen stellen dennoch etwa 10% des Baulandes bzw. 34,8 ha dar.

Im Zuge der 7. Änderung des Flächenwidmungsplanes wurden die Baulandreserven in der Gemeinde unter Berücksichtigung der aktuellen Reserven überarbeitet und 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 dieser sind sowohl rote als auch gelbe Wildbachgefahrenzonen ausgewiesen.

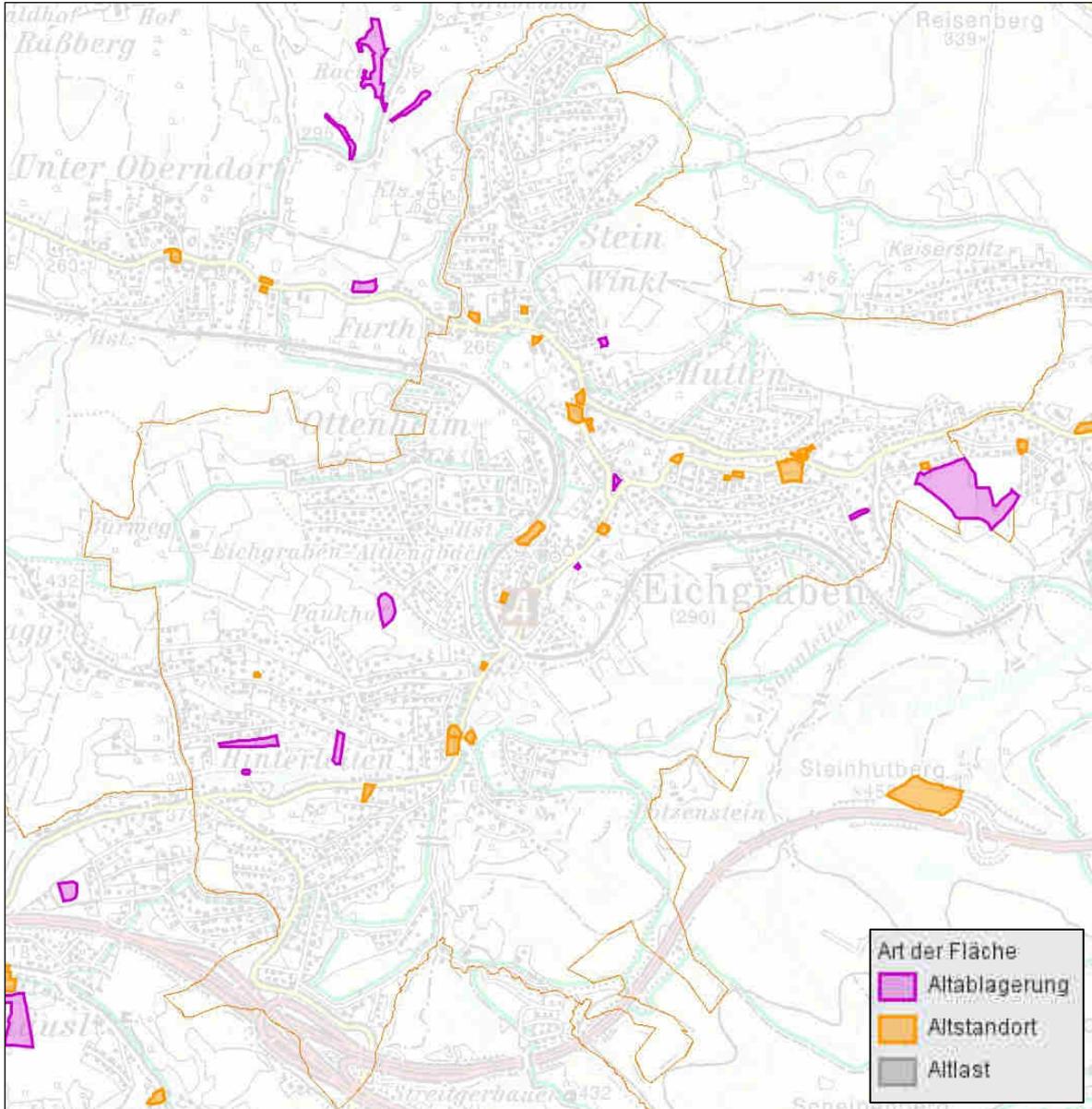
Die Hang- und Tallagen innerhalb des Gemeindegebietes sind durch geophysische Prozesse betroffen. Gefahrenhinweiskarten für diese Rutsch- und Sturzprozesse liegen vor. Die Gefahrenhinweiskarten der Rutschprozesse weist großräumig gefährdete Bereiche aus. Es werden Flächen sowohl in gelbe als auch orange 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 (cadena, online Juli 2024) 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, April 2024.

3 Anpassungen an die Digitale Katastralmappe (DKM)

3.1 Digitale Plangrundlage

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Eichgraben wurde ursprünglich auf Basis der Plangrundlage der DKM 10.2010 digital neu erstellt. Danach erfolgte im Jahr 2017 eine digitale Neudarstellung. Im Jahr 2022 erfolgte zuletzt eine Anpassung an die DKM 10.2021.

Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes soll als Plangrundlage die aktuelle DKM 04.2023 dargestellt und die Flächenwidmung an die neue Plangrundlage angepasst werden.

3.2 Anpassungen an die aktuelle Plangrundlage der DKM 04.2023

Durch die geplante Darstellung und bereichsweise Anpassung des Flächenwidmungsplans an die neue, aktuelle Plangrundlage der DKM 04.2023 ergeben sich keine inhaltlichen Veränderungen der Festlegungen des Flächenwidmungsplans, sondern lediglich ein Abgleich der Festlegungen des Flächenwidmungsplans mit den geänderten Grundstücksgrenzen der aktuellen DKM 04.2023.

Diese Anpassungen werden, soweit die Unterschiede zwischen den Digitalen Katastralmappen im Bereich von Widmungsgrenzen liegen, und diese in der Plandarstellung des Flächenwidmungsplans (Maßstab 1:5.000 – außerhalb der Strichstärke) sichtbar sind, unter der Bezeichnung Anpassungspunkte (AP) in der Plandarstellung dokumentiert.

Durch die Anpassung an die aktuelle DKM 04.2023 werden einerseits die größten Differenzen direkt in den Änderungspunkten behoben. Dies betrifft insbesondere den Änderungspunkt 11 sowie teilweise den Änderungspunkt 3. Es bestehen keine weiteren, eigenständigen Änderungen aufgrund der Anpassung an die aktuelle DKM 04.2023

Es ergibt sich durch diese Anpassungen keine Änderung des Planungswillens der Gemeinde, sondern lediglich eine Anpassung der Widmung an die verschobenen Grundgrenzen, der amtlichen digitalen Katastralmappe DKM 04.2023. 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 Katastralmappe 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 Grundeigentümer und Anrainer entfallen.

4 Änderungspunkte

4.1 Rustenstraße: Berichtigung Verkehrsfläche (BW-2WE → Vö)

4.1.1 Grundlagenforschung

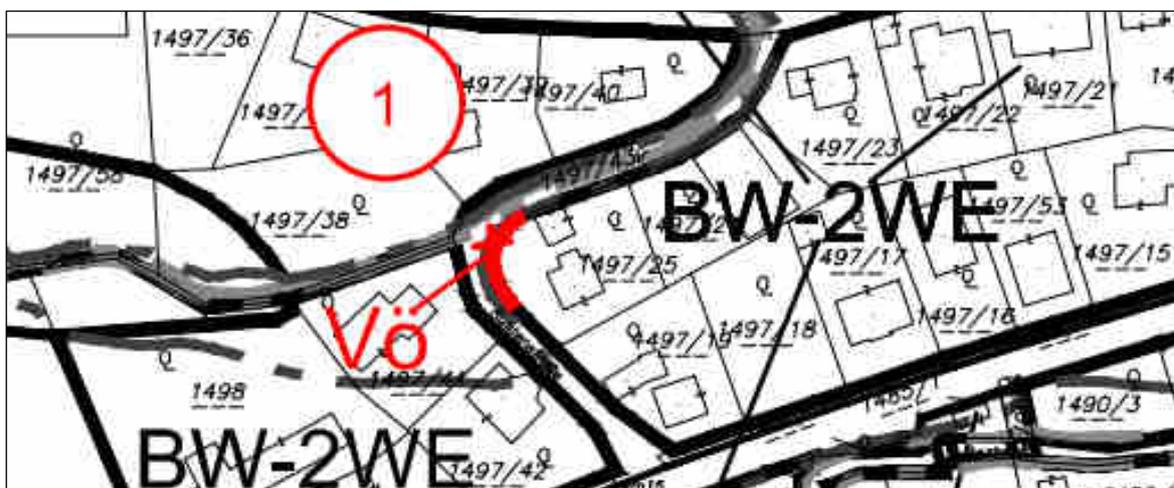
Änderungspunkt 1 befindet sich im nord-östlichen Teil der Marktgemeinde Eichgraben. Betroffen ist hierbei das Grundstück Nr. 1497/25, KG Eichgraben an der Rustenstraße 4. Das Grundstück ist derzeit als Bauland-Wohngebiet max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE) gewidmet. Ziel der Marktgemeinde Eichgraben ist es eine punktuelle Verbesserung der Verkehrserschließung und somit eine schrittweise Erhöhung der Verkehrssicherheit im Gemeindegebiet vorzunehmen. Es handelt sich lediglich um eine Anpassung der Verkehrsflächen-Widmung (Vö) an die Einfriedungsmauer des Grundstückes und somit um eine minimale Anpassung der Flächenwidmung an den Naturstand. Diese nimmt ein Ausmaß von 6 m² an. Die Fläche außerhalb der Einfriedungsmauer wird bereits als Verkehrsfläche genutzt.

Abbildung 2: Orthofoto im Bereich Änderungspunkt 1



Quelle: Land Niederösterreich: NÖ Atlas, Eigene Darstellung, Juli 2024.

Abbildung 3: Ausschnitt Schwarz-Rot-Darstellung des Änderungspunkt 1



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH, eigene Darstellung, Juli 2024.

Das gesamte Gemeindegebiet der KG Eichgraben befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald und Biosphärenpark Wienerwald. Die im Änderungspunkt 1 betroffene Fläche berührt keine Naturschutzgebiete, keinen Nationalpark, keine Natura 2000 Gebiete sowie keine Naturdenkmäler. Die Fläche ist im Waldentwicklungsplan nicht als Waldfläche ausgewiesen. Durch die geplante Änderung wird das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinflusst, da es sich lediglich um eine Anpassung an bestehende Gegebenheiten handelt.

Es kann kein Widerspruch mit dem Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde aus dem Jahr 2014 oder dem Regionalen Entwicklungsprogramm „NÖ Mitte“ festgestellt werden.

4.1.2 Änderungsanlass

Anlass dieses Änderungspunktes ist eine wesentliche Änderung der Grundlagen, die sich durch die Richtigstellung bzw. Anpassung der Flächenwidmung im Bereich der Änderung an der Ulrichstraße an den Naturstand sowie aufgrund der von der Gemeinde angestrebten Verbesserung und Sicherung der Verkehrserschließung ergeben.

4.1.3 Ziel

Ziel der Gemeinde ist, die Übereinstimmung des Flächenwidmungsplans mit der in der Natur tatsächlich bestehenden und gewünschten Nutzung sicherzustellen sowie, unter Beachtung der gegebenen Rahmenbedingungen des Ortsgebietes, die Verkehrserschließung und somit die Verkehrssicherheit soweit wie möglich in ihrer Struktur und Ausformung zu verbessern.

4.1.4 Maßnahme

Auf dem Grundstück Nr. 1497/25, KG Eichgraben, wird eine Teilfläche des Bauland-Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE) in Öffentliche Verkehrsfläche (Vö) umgewidmet.

4.2 Rodlhofgraben: Umwidmung Verbindungsweg (Glf → Vö-FW, Vö-FW → Glf)

4.2.1 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 Wegverbindungen für den Fußverkehr dienen

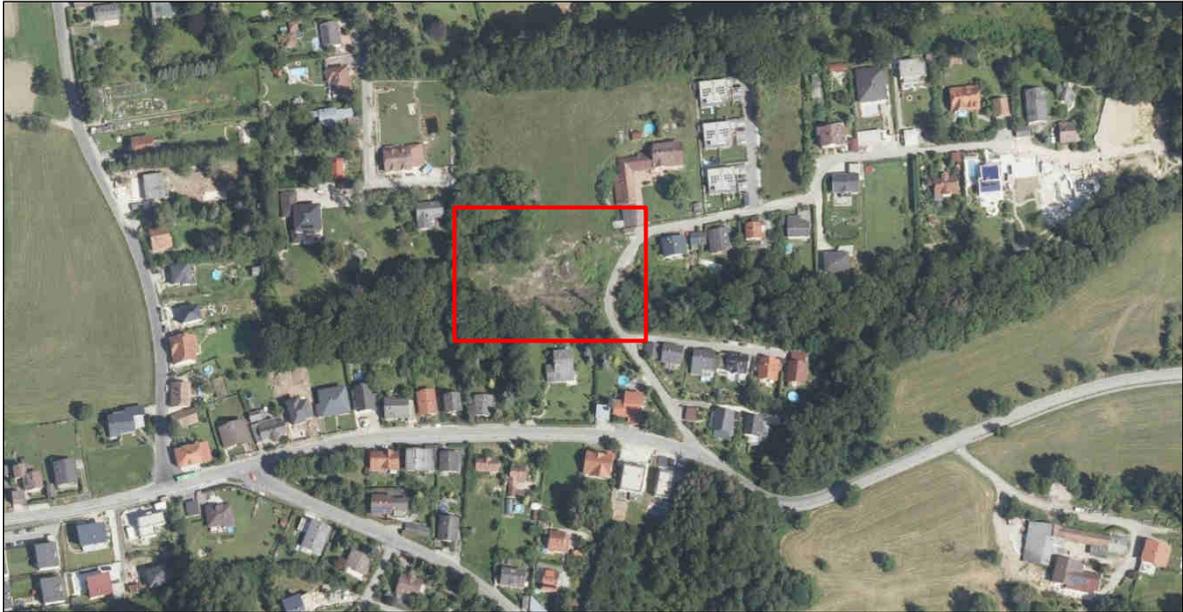
Bei Änderungspunkt 2 handelt es sich um einen Bereich, der im süd-westlichen Gemeindegebiet von Eichgraben liegt. Im Zuge der 6. Änderung des Flächenwidmungsplanes wurde der geplante Weg in die Widmung aufgenommen. Im Zuge der Umsetzung in der Natur wurde der Weg in der Breite geringfügig reduziert und zusätzlich ein Umkehrbereich vorgesehen. Aufgrund dieser geänderten Grundlagen soll nun eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 567, KG Eichgraben von Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) in Öffentliche Verkehrsfläche Fußweg (Vö-FW) umgewidmet werden.

Von Seiten der Eigentümerin (Gemeinde Eichgraben), ist die teilweise Abänderung (hinsichtlich der Breite) sowie der teilweise Ausbau (Wendehammer) geplant. Die betroffene

Parzelle weist hierbei ein Gesamtausmaß von 3066 m² auf, die von der Änderung betroffene Fläche beträgt 178 m². Auf der Fläche gibt es derzeit keine Bestockung mit forstwirtschaftlichem Gehölz.

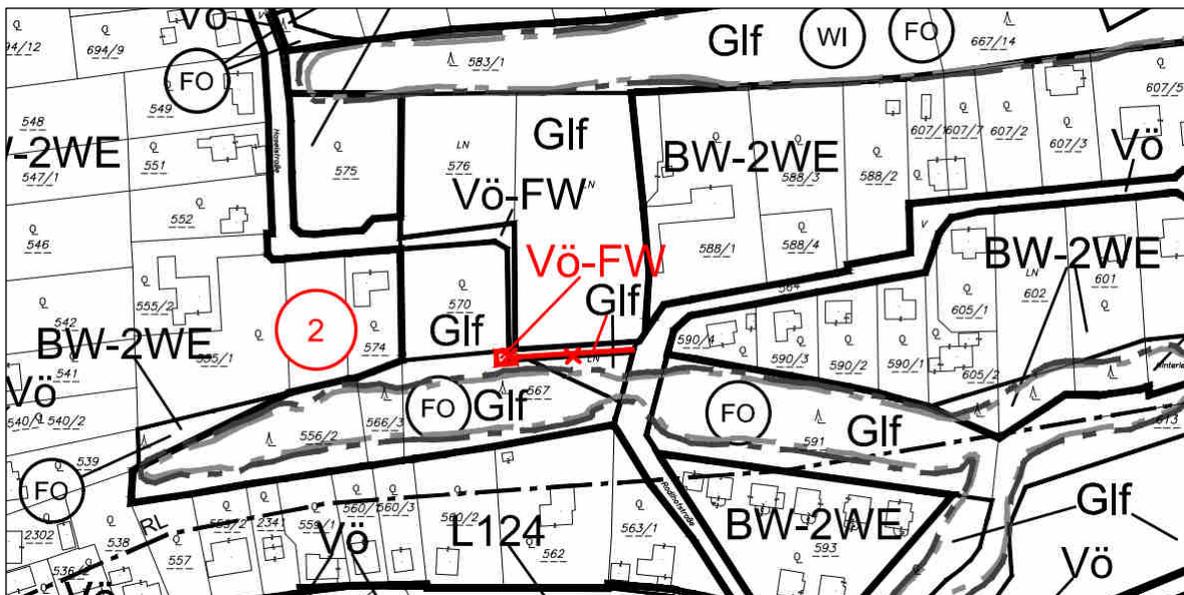
Ein Teilungsplan ist bereits vorhanden. Die Rodung ist ebenso bereits bewilligt, jedoch ausschließlich an die Errichtung eines Gehwegs samt Beleuchtung, Wasserleitung und Regenwasserableitung gebunden.

Abbildung 4: Orthofoto im Bereich Änderungspunkt 2



Quelle: Land Niederösterreich: NÖ Atlas, Juli 2024.

Abbildung 5: Ausschnitt Schwarz-Rot-Darstellung des Änderungspunkt 2



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH, eigene Darstellung, Juli 2024.

Die von der Umwidmung betroffene Fläche liegt nicht in einem Natura 2000 Schutzgebiet, aber innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Wienerwald und des Biosphärenwalds Wienerwald (nicht in dessen Pflege- oder Kernzone).

Auf der Gefahrenzonenhinweiskarte der Rutschprozesse werden auf dem Grundstück sowohl gelbe Flächen („Vorbegutachtung, ggf. genaue Erkundung“) sowie orange Flächen („Genauere Erkundung unverzichtbar“) ausgewiesen. Dies ist primär durch die topografische Hanglage auf dem Grundstück bedingt. Sturzprozesse werden auf der Gefahrenhinweiskarte nicht sichtbar gemacht. Durch den ggst. Änderungspunkt wird das Landschafts- und Ortsbild nur minimalst beeinflusst. Da der geplante Weg bereits teilweise befestigt und die Fläche zurzeit nicht bestockt ist, sind die Auswirkungen minimal.

Im Rahmen der Umwidmung erfolgt keine Änderung der Nutzung bzw. des Wesens der Siedlungsstruktur. Es handelt sich jedoch um den Ausbau bzw. die Verbesserung eines Fußweges und somit der Durchwegung des Gemeindegebiets. Durch die Umwidmung entstehen keine Auswirkungen auf den motorisierten Individualverkehr.

Sowohl im regionalen Raumordnungsprogramm „NÖ Mitte“ als auch im Örtlichen Entwicklungskonzept von 2014 finden sich keine Festlegungen in Bereich der Änderung und daher auch keine Widersprüche zur geplanten Umwidmung.

4.2.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass ist eine wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen, die sich durch die nun vorliegende konkrete Teilung & Rodungsbewilligung in diesem Bereich ergibt.

4.2.3 Ziel

Ziel des ggst. Änderungspunktes ist, aufbauend auf der Umwidmung, die Anpassung eines Gehweges an die aktuellen Bedürfnisse (Wendepplatz aus betrieblichen Gründen) sowie dessen Ausstattung mit Beleuchtung.

4.2.4 Maßnahme

Auf dem Grundstück Nr. 567, KG Eichgraben, wird eine Teilfläche des Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) in Öffentliche Verkehrsfläche (Vö) umgewidmet.

4.3 Ulrichstraße: Umwidmung (Vö → Ggü-Bö, BW-2WE → Vö, Vö → BW-2WE)

4.3.1 Grundlagenforschung

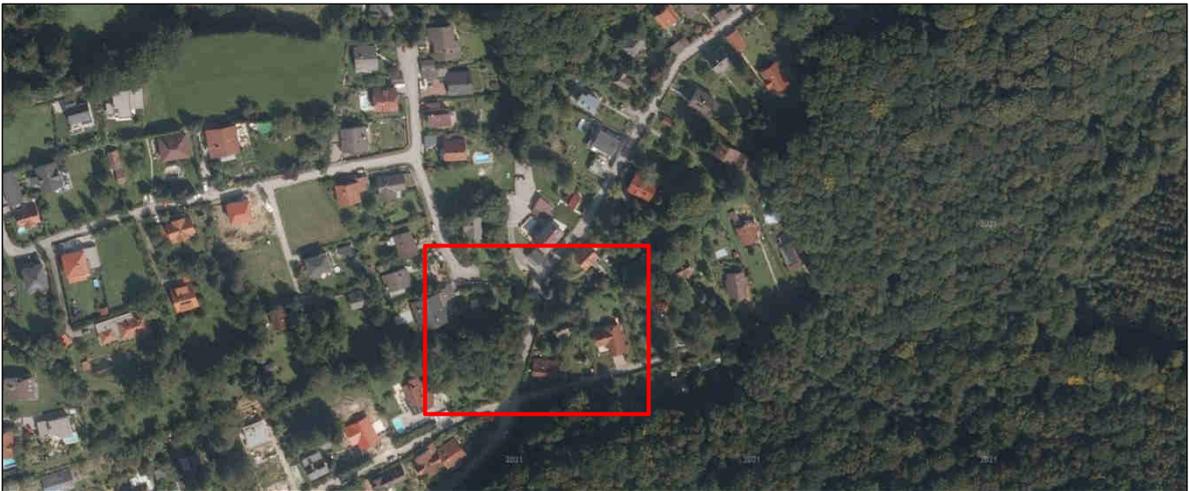
Bei Änderungspunkt 3 handelt es sich um einen Bereich im Norden des Gemeindegebietes von Eichgraben entlang der Ulrichstraße. Derzeit sind die betroffenen Flächen teilweise als Öffentliche Verkehrsfläche (Vö) sowie Bauland-Wohngebiet max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE) gewidmet.

Ziel der Marktgemeinde Eichgraben ist die Anpassung des Verlaufes der öffentlichen Verkehrsflächen (Vö) an den tatsächlich notwendigen Bedarf an Flächen für die Erschließung

des Siedlungsgebiets und die Gewährleistung eines Fußwegsystems mit möglichst kurzen Wegverbindungen.

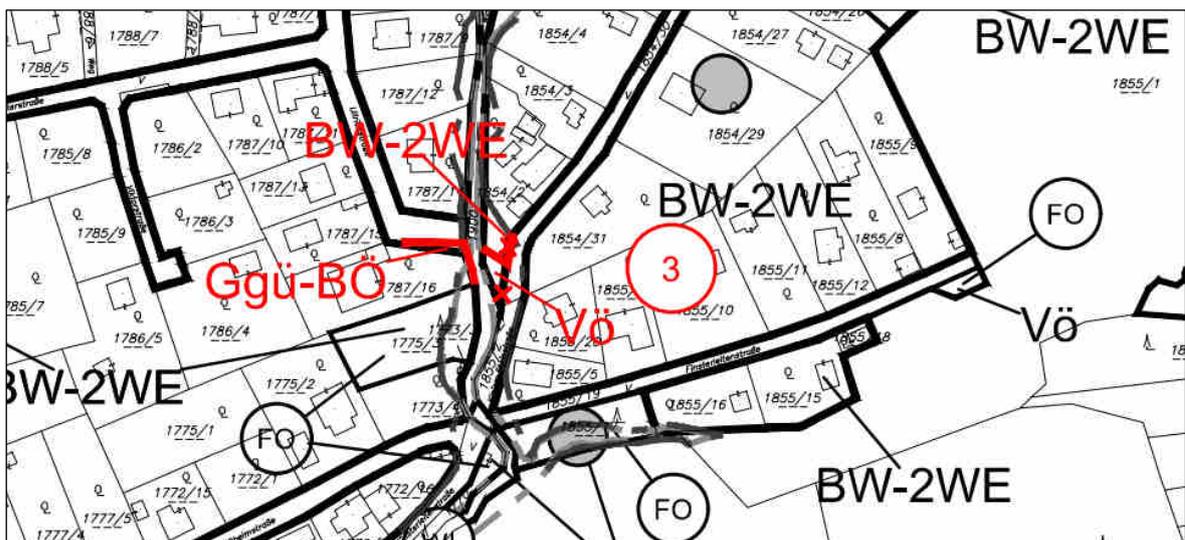
Im Zuge der Bearbeitung der Festlegung des Flächenwidmungsplanes wurde erhoben, dass sich im gegenständlichen Bereich eine Teilfläche eines Hausgartens auf dem Grundstück der Gemeinde befindet. Aufgrund der topografischen Lage und Ausformung hat die Gemeinde keinen Bedarf an dieser Grundfläche. Gleichzeitig befindet sich vor der Kleinen Steinstraße ein kleiner Fußweg vorbei zur Ulrichstraße. Die Flächen im Bereich der Ulrichstraße sollen daher in Anpassung der geänderten Planungsgrundlagen an den Naturstand als Grüngürtel-Böschung (Ggü-Bö) gewidmet werden. Die angepassten Flächen des öffentlichen Gutes in der Kleinen Steinstraße sollen ihrer Funktion und Nutzung entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) gewidmet werden. Betroffen sind hierbei die Grundstücke Nr. 1785/10 (Straßenparzelle), 1900 (Gewässerparzelle) und 1854/30, KG Eichgraben.

Abbildung 6: Orthofoto im Bereich Änderungspunkt 3



Quelle: Land Niederösterreich: NÖ Atlas, Juli 2024.

Abbildung 7: Ausschnitt Schwarz-Rot-Darstellung des Änderungspunkt 3



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH, eigene Darstellung, Juli 2024.

Wie das gesamte Gemeindegebiet liegen auch die hier betroffenen Flächen im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald und Biosphärenpark Wienerwald (knapp außerhalb dessen Pflegezone). Die Flächen werden nicht von Naturschutzgebieten, Naturparks oder Natura 2000 Schutzgebieten berührt bzw. betreffen keine Naturdenkmäler.

In der Gefahrenhinweiskarte der Rutschprozesse sind einige Flächen von gelben und vereinzelt von orangen Zonen betroffen, Sturzprozesse werden nicht behandelt. Auch rote und gelbe Wildbach-Gefahrenzonen werden in diesem Bereich im Gefahrenzonenplan ausgewiesen. Da es sich um eine geringfügige Anpassung handelt haben diese keinen bedeutenden Einfluss. Von Hangwässern und HQ-Überflutungsflächen sind die Flächen nicht betroffen. Erwähnenswert ist dennoch der Steinstraßengraben, welcher die betroffenen Flächen teilweise berührt. Da keine Änderung der Nutzung oder des Wesens der Siedlungserschließung erfolgt, entstehen keine Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen des motorisierten Individualverkehrs.

Sowohl mit dem regionalen Raumordnungsprogramm „NÖ Mitte“ als auch dem Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Eichgraben (ÖEK) aus dem Jahr 2014 sind keine Widersprüche feststellbar.

4.3.2 Änderungsanlass

Anlass dieses Änderungspunktes ist die Richtigstellung bzw. Anpassung der Flächenwidmung im Bereich der Änderung an der Ulrichstraße und der Kleinen Steinstraße an den Naturstand. Östlich des Gewässers „Steinstraßengraben“ wurde eine Anpassung an die Grundstücksgrenzen gemäß DKM vorgenommen.

4.3.3 Ziel

Ziel der Gemeinde ist, die Übereinstimmung des Flächenwidmungsplans mit der in der Natur tatsächlich bestehenden und gewünschten Nutzung sicherzustellen, die Absicherung des Baubestandes zu gewährleisten und die Grundstücks- und Eigentumsstruktur zu berücksichtigen.

4.3.4 Maßnahme

Auf den Grundstücken Nr. 1785/10 (Straßenparzelle), 1900 (Gewässerparzelle) und 1854/30, KG Eichgraben, werden Teilflächen der öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) sowie von Bauland-Wohngebiet max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE) einerseits in Grünland – Grüngürtel – Böschung (Ggü-Bö) und andererseits in Bauland-Wohngebiet max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE) umgewidmet.

4.4 **Schattaustraße: Umwidmung Böschung (Glf → Vö)**

4.4.1 Grundlagenforschung

Der gegenständliche Änderungsbereich befindet sich im südöstlichen Gemeindegebiet der Marktgemeinde Eichgraben. Betroffen ist das Grundstück Nr. 100/3, KG Eichgraben, welches aktuell als Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) gewidmet ist.

Ziel der Gemeinde ist der Erhalt und Ausbau des gemeindeinternen öffentlichen Straßenanschlusses. Auf Grundlage der topografischen Gegebenheiten sind dabei bestehende Stützbereiche und Hangböschungen für die Sicherung des Straßenraumes und der Verbindungsfunktion zu berücksichtigen.

Grund dieser Änderung ist, dass die Schattenaustraße infolge von Starkregenereignissen teilweise beschädigt wurde, wodurch eine Neuerrichtung der Gemeindestraße samt Böschung notwendig wurde. Die Straße samt dem notwendigen zugehörigen Böschungsbereich ist bereits wiederhergestellt. Eine Rodungsbewilligung liegt vor.

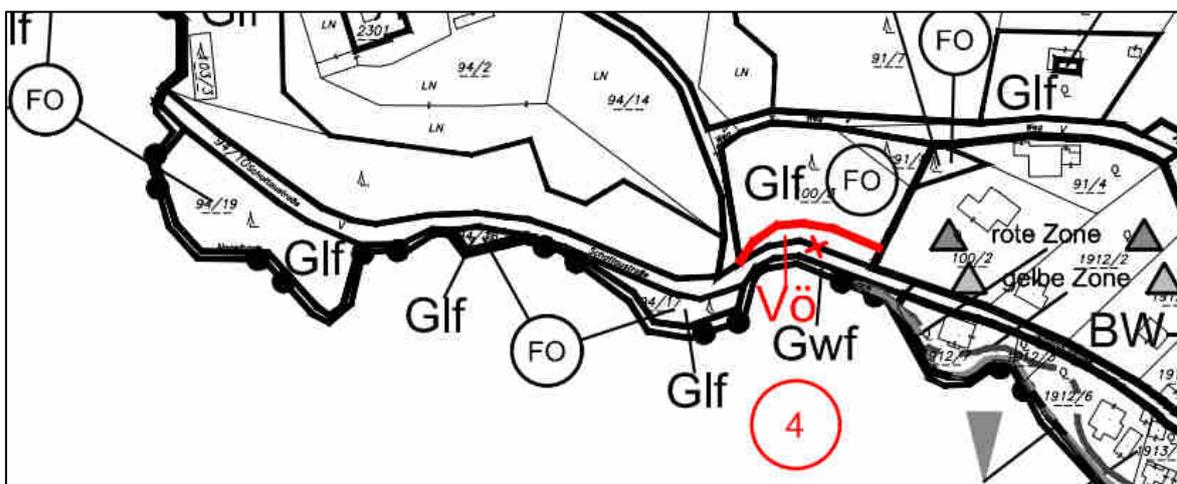
Die dadurch veränderte Böschung soll daher entsprechend der geänderten Grundeigentumsverhältnisse von Glf in Vö umgewidmet werden. Da es sich um das Sicherstellen der Funktionsfähigkeit des Straßenabschnittes handelt, ist der Eingriff bereits erfolgt, um Folgeereignisse zu verhindern. Es handelt sich bei der Umsetzung dieses Änderungspunktes somit um eine Anpassung an die bereits bestehenden Gegebenheiten.

Abbildung 8: Orthofoto im Bereich Änderungspunkt 4



Quelle: Land Niederösterreich: NÖ Atlas, Juli 2024.

Abbildung 9: Ausschnitt Schwarz-Rot-Darstellung des Änderungspunkt 4



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH, eigene Darstellung, Juli 2024.

Im Umwidmungsbereich ist Wald ausgewiesen. Es liegt eine Rodungsbewilligung für jene Waldfläche vor, welche für die Errichtung der Straße und Böschung beansprucht wurde. Für die ggst. Umwidmung und Ausweisung der Böschung als öffentliche Verkehrsfläche besteht eine technische Erforderlichkeit. Eine Alternative Standortwahl, aber auch die Frage nach dem Bedarf sowie der Verfügbarkeit, ist aufgrund der Standortgebundenheit der Maßnahme obsolet.

Der gegenständliche Änderungspunkt liegt im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald und ebenso innerhalb des Natura-2000-VS-Gebietes und der Pflegezone des Biosphärenpark Wienerwald. Nach § 8 Abs. 4 NÖ NSchG 2000 sind Eingriffe in das Landschaftsbild zu versagen, wenn eine erhebliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann. 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 Sicherung der Straße und Böschung ist bereits vorgenommen d.h. durch die Umwidmung entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen. Aufgrund der Kleinräumigkeit der Maßnahme ist eine Veränderung des Wesens der Landschaft (Charakter sowie Eigenart) auszuschließen. Ebenso wird durch die Maßnahme das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt, da die Situation innerhalb eines bewaldeten Gebietes liegt und dadurch abgeschirmt und ohne entsprechende Fernwirkung bleibt. Das Landschaftsbild wird in seinen Grundzügen daher nicht beeinträchtigt. Ebenso kann ausgeschlossen werden, dass durch die Anpassung der Böschung der Erholungswert beeinflusst wird.

Die Flächen sind lt. Geogener Gefahrenhinweiskarte rutschgefährdet (gelbe/orange Klasse), die Änderung wurde vorgenommen, um die Verkehrssicherheit langfristig sicherzustellen. Da keine Änderung der Nutzung oder des Wesens der Siedlungsstruktur (welche durch die Infrastruktur erschlossen wird) erfolgt, entstehen keine Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen.

Für die Marktgemeinde Eichgraben besteht ein Örtliches Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2014. In diesem gibt es keine besondere Kennzeichnung der betroffenen Fläche. Auch werden keine besonderen Ziele zu Naturgefahrenmanagement angemerkt. Es besteht somit kein Widerspruch mit dem ÖEK. Ein Widerspruch zu Zielen und Bestimmungen des regionalen Raumordnungsprogrammes „NÖ Mitte“ konnte aufgrund der Lage der Verkehrsfläche außerhalb von Siedlungsgebieten ebenfalls nicht festgestellt werden.

4.4.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass für den gegenständlichen Änderungspunkt stellt zum einen die Bedrohung durch Naturgefahren bzw. dadurch bereits verursachte Schäden und die Reparatur dieser dar und zum anderen wesentliche Änderungen der Grundlagen durch den technischen Bedarf einer Ergänzung einer öffentlichen Verkehrsfläche durch eine gesicherte Böschung. Die Erschließung des durch die Infrastrukturanlagen erschlossenen Baulands bzw. die Sicherstellung dieser Erschließung stellt ein öffentliches Interesse dar.

4.4.3 Ziel

Das Ziel des ggst. Änderungspunktes ist es, durch eine Umwidmung den Flächenwidmungsplan an eine bereits bestehende, durch ein Naturereignis geänderte Gegebenheit anzupassen. Zudem ist der präventive Schutz vor Naturgefahren durch die Sicherung des Straßenabschnittes bedeutend. Besonders im Vordergrund steht aber die Erschließungssicherstellung des durch die Infrastruktur erschlossenen Baulandes. Ziel ist eine verkehrssichere Ausformung von Verkehrsflächen in Hangbereichen.

4.4.4 Maßnahme

Auf dem Grundstück Nr. 100/3, KG Eichgraben, wird eine Teilfläche des Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) in Öffentliche Verkehrsfläche (Vö) umgewidmet.

4.5 Waldkapellenstraße: Umwidmung (Vö → Glf)

4.5.1 Grundlagenforschung

Der Änderungsbereich befindet sich im Westen des Gemeindegebietes der Marktgemeinde Eichgraben. Betroffen ist das Grundstück Nr. 1008/30 sowie teilweise das Grundstück Nr. 1008/15, KG Eichgraben, als Teil der Waldkapellenstraße.

Ziel der Gemeinde ist die Anpassung des Verlaufs und des Ausmaßes der gewidmeten öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) an das tatsächlich benötigte Ausmaß. Dadurch soll eine wirtschaftliche Erschließungsstruktur geschaffen werden.

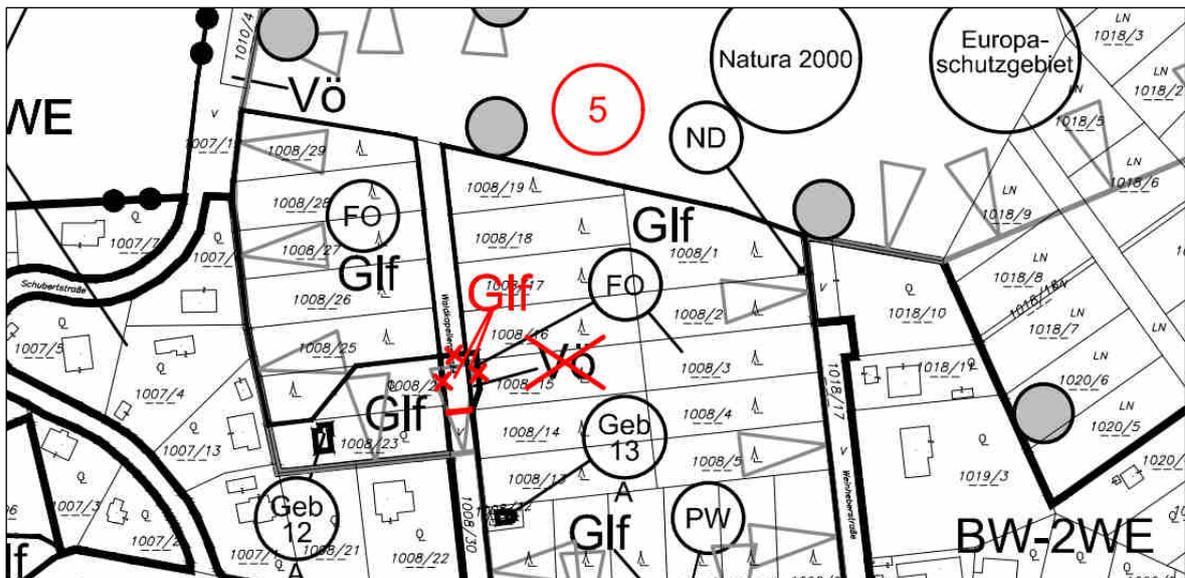
Im Bereich der Waldkapellenstraße ist eine öffentliche Verkehrsfläche samt Wendehammer gewidmet. Die Verkehrsfläche wird in diesem Ausmaß nicht zur Erschließung von Bauland benötigt und soll auf das erforderliche Ausmaß reduziert werden. Über die Verkehrsfläche wird kein Bauland aufgeschlossen. Die öffentliche Verkehrsfläche soll bis zur Kapelle und einem nördlich liegenden Gebäude reduziert werden. Aus verkehrstechnischer Sicht ist aufgrund der nicht gegebenen Erschließungsfläche kein Wendehammer notwendig. Ein Teil der Waldkapellenstraße soll daher von Öffentliche Verkehrsfläche (Vö) in Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) umgewidmet werden.

Abbildung 10: Orthofoto im Bereich Änderungspunkt 5



Quelle: Land Niederösterreich: NÖ Atlas, Juli 2024.

Abbildung 11: Ausschnitt Schwarz-Rot-Darstellung des Änderungspunkt 5



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH, eigene Darstellung, Juli 2024.

Der ggst. Änderungspunkt liegt im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald und dem Biosphärenpark Wienerwald – nicht aber in dessen Pflege- oder Kernzone(n). Keine Natura 2000 Gebiete, Naturschutzgebiete oder Naturparks berühren die betroffene Fläche. Zudem sind im Bereich der Änderung keine Wildbach- und Lawinengefahrenzonen oder Überflutungsflächen ausgewiesen. Im Waldentwicklungsplan ist die Fläche als Waldfläche mit Nutzfunktion markiert. In der Gefahrenhinweiskarte für Rutschprozesse sind gelbe Flächen in einem geringen Ausmaß und keine orangen Flächen vorhanden. Die betroffene Fläche ist aktuell nicht bewaldet, aber umgeben von Waldflächen. Die Infrastrukturerschließung der bestehenden Bauten entlang der Straße bleibt erhalten. Da es sich um eine Rückwidmung von Verkehrsfläche in Grünland handelt wird das Landschafts- und Ortsbild nicht beeinflusst.

Da keine Änderung der Nutzung oder des Wesens der Siedlungsstruktur erfolgt, entstehen keine Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen.

Sowohl mit dem Regionalen Raumordnungsprogramm „NÖ Mitte“ als auch dem Örtlichen Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2014 der Marktgemeinde Eichgraben kann kein Widerspruch festgestellt werden. Im Gegenteil liegen die betroffenen Flächen außerhalb der Siedlungsgrenzen, somit ist eine Rückwidmung in Grünland wünschenswert und zur Eingrenzung der Siedlungsausdehnung zu befürworten.

4.5.2 Änderungsanlass

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um eine Verkehrsfläche, die die Erschließung der angrenzenden Grundstücke und der Waldkapelle ermöglicht. Die Waldkapellenstraße, Gst. 1008/30, KG Eichgraben, ist vollständig im Privatbesitz und soll dem Flächenwidmungsplan entsprechend für die von der Marktgemeinde Eichgraben benötigte Erschließungsfläche abgeteilt werden. Die Abtretungsfläche soll dem öffentlichen Gut der Marktgemeinde Eichgraben zugeschlagen werden, um eine notwendige Infrastrukturererschließung zur Liegenschaft Waldkapellenstraße 3, Gst. 1008/23, KG Eichgraben, sicher zu stellen. Eine Asphaltierung des Teilabschnittes ist bis aufs Weitere nicht vorgesehen. Die als öffentliches Gut an die Marktgemeinde Eichgraben abgetretene Fläche erhält die Grundstücksnummer 1008/34, KG Eichgraben. Der sonstige Teil des Grundstück Nr. 1008/30, KG Eichgraben wird durchgehend von Grundstücken der Widmung Grünland Land- und Forstwirtschaft sowie mit der Kenntlichmachung „Forst“ (Glf, FO) umgeben. Diese sind bewaldet. Der übrige Teil des Grundstücks verbleibt im Besitz der Privateigentümerin.

4.5.3 Ziel

Ziel ist die Verkleinerung der öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) und Begrenzung des Zugangs der angrenzenden Waldflächen im Norden. Da es sich um Flächen außerhalb der Siedlungsgrenzen (lt. ÖEK und Regionalentwicklungsprogramm „NÖ Mitte“) handelt, ist eine Bebauung auf diesen Flächen ausgeschlossen und eine Erschließung unerwünscht. Es soll weiterhin die Erschließung der Waldkapelle und besonders der bestehenden Bauten ermöglicht werden.

4.5.4 Maßnahme

Auf dem Grundstück Nr. 1008/30 sowie teilweise Nr. 1008/15 und 1008/16, KG Eichgraben, wird eine Teilfläche des Grundstücks von Öffentliche Verkehrsfläche (Vö) in Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) umgewidmet.

4.6 Kindergarten: Umwidmung Erweiterung (Gg → Gspi)

4.6.1 Grundlagenforschung

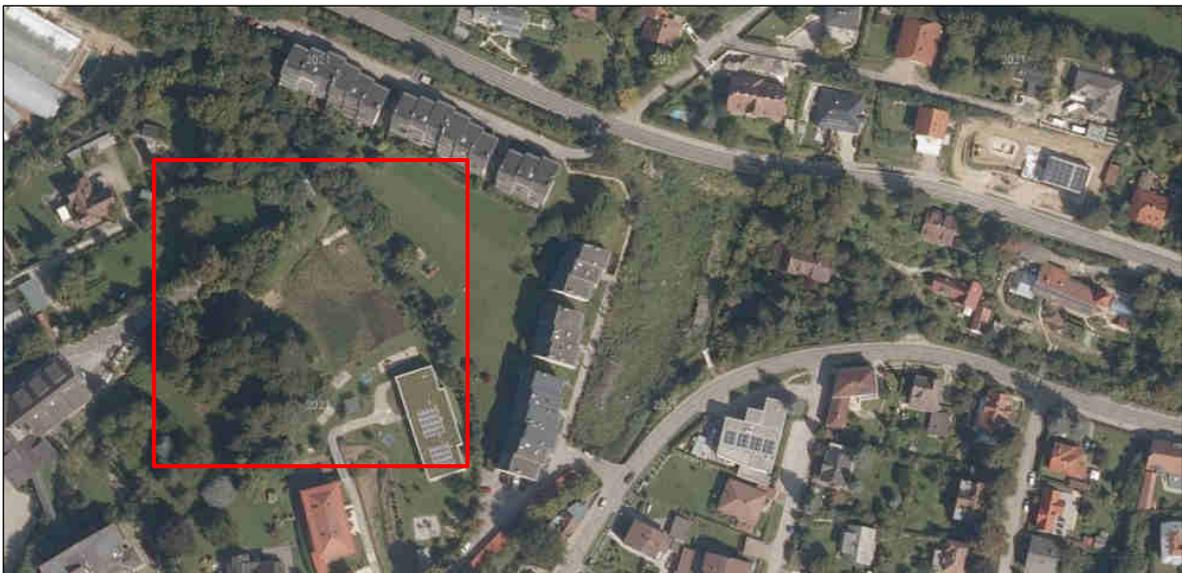
Der ggst. Änderungspunkt betrifft die Grundstücke 1578/1 und 1578/2, KG Eichgraben. Diese liegen im Zentrum des nördlichen Gemeindegebietes und sind direkt in den Ortsverband miteingeschlossen.

Ziel ist die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend sozialer Infrastruktur. In der Gemeinde besteht ein Kindergarten, aufgrund des Bedarfs und der geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen ist eine Ergänzung des Angebotes notwendig. Dies soll möglichst am bestehenden Standort gesichert werden. Dadurch können Synergien genutzt und eine verbesserte Ausnutzung erzielt werden.

Der Kindergarten auf Grundstück Nr. 1578/2, KG Eichgraben soll daher erweitert werden. Für den Ausbau sollen die bestehenden Baulandflächen am Grundstück Nr. 1578/2, KG Eichgraben bestmöglich ausgenutzt werden. Dafür müssen bestehende, als Spielplatz genutzte Flächen beansprucht werden. Es soll der bestehende Spielplatz auf dem Grundstück Nr. 1578/2, KG Eichgraben, auf das Grundstück Nr. 1578/1, KG Eichgraben, verlegt werden. Zu diesem Zweck soll das Grundstück Nr. 1578/1, KG Eichgraben, zu Teilen von Grünland Gärtnerei (Gg) in Grünland Spielplatz (Gspi) umgewidmet werden. Die Fläche gehörte zum angrenzenden Gärtnereibetrieb. Sie ist jedoch seit längerem ungenutzt und konnte von der Gemeinde gekauft/gepachtet werden. Ein Teilungsplan liegt bereits vor.

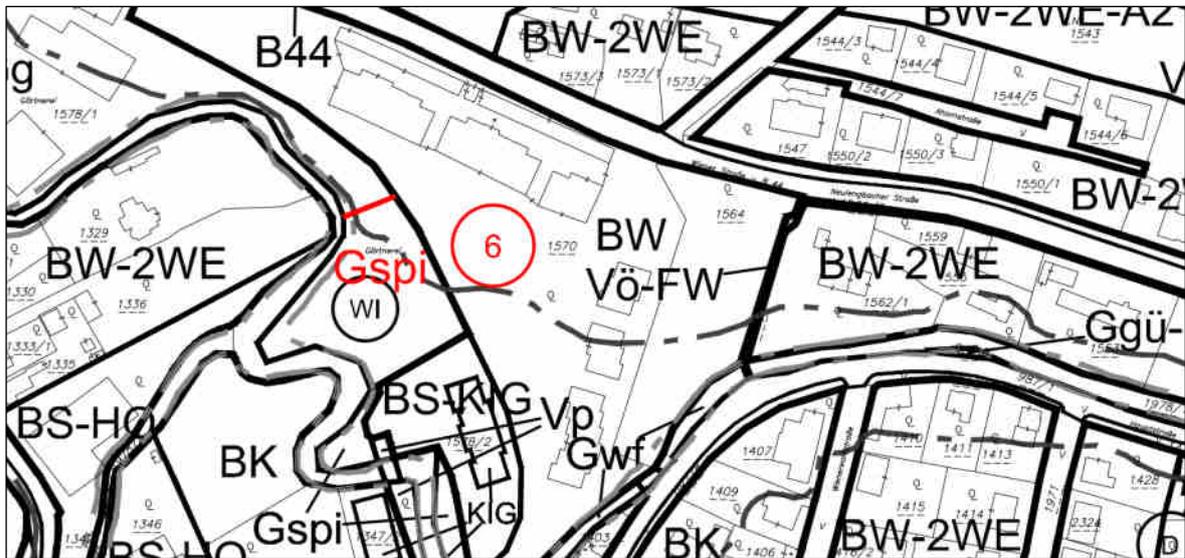
Gegenüber möglichen Alternativen sind der Ausbau und die Abänderung der bestehenden Bauten bzw. Widmungen zu bevorzugen. Eine Analyse von weiteren Alternativstandorten ist nicht notwendig. Da der Kindergarten und die notwendige Rahmeninfrastruktur bereits besteht wird eine zusätzliche Widmung von Bauland vermieden.

Abbildung 12: Orthofoto im Bereich Änderungspunkt 6



Quelle: Land Niederösterreich: NÖ Atlas, Juli 2024.

Abbildung 13: Ausschnitt Schwarz-Rot-Darstellung des Änderungspunkt 6



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH, eigene Darstellung, Juli 2024.

Es handelt sich um eine Umwidmung von einer Widmungsart der Kategorie „Grünland“ in eine andere Widmungsart der Kategorie „Grünland“. Im Uferbereich bestehen bereits eine Bestockung sowie Befestigungen (Blockwurf) – diese bleiben weiter erhalten. Es ist keine Änderungen bezüglich Artenschutz zu erwarten, da die aktuelle Widmung als Grünland Gärtnerei (Gg) grundsätzlich bereits eine intensive Nutzung zulassen würde. Außerdem ist kein Widmungswiderspruch erkennbar, da die umliegenden Flächen bereits an das derzeit gewidmete Grünland angrenzen. Die Änderung der Grünland-Kategorie bringt zwar andere Nutzungsmöglichkeiten mit sich, es ist aber weiterhin sichergestellt, dass eine Bebauung nicht bzw. nur begrenzt möglich ist – gegenüber der bisherigen Widmung sind die baulichen Möglichkeiten in der Widmung Gspi deutlich eingeschränkt.

Das gesamte Gemeindegebiet der Marktgemeinde Eichgraben liegt im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald. Der ggst. Änderungspunkt befindet sich außerhalb von Natura 2000 Gebieten und außerhalb der Pflegezone des Biosphärenpark Wienerwald. Im Widmungsbereich ist kein Wald. Da es sich um Flächen innerhalb des Ortsbereiches handelt und die Situation vom Umfeld nur sehr beschränkt einsehbar ist, wird das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Aufgrund der bestehenden Begleitgehölze entlang des Gewässerlaufes bleibt der Horizont durch die Nutzung anlässlich der gegenständlichen Änderung unverändert. Eine negative Fernwirkung bleibt daher ebenso aus. Auch der Erholungswert wird nicht eingeschränkt und wesentliche naturräumliche Merkmale bleiben erhalten (Topografie, Bestockung entlang von Gewässern). Es gibt keine Auswirkungen auf die strukturellen und kulturellen Gegebenheiten.

Die Fläche ist lt. Geogener Gefahrenhinweiskarte nicht rutschgefährdet (weiße Klasse), befindet sich aber fast vollständig in der gelben, zu Teilen in der roten Zone gemäß Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinerverbauung. Die Fläche ist von Hangwasser betroffen, liegt aber außerhalb von HQ30 und HQ100 Überflutungsflächen. Die vorgeschlagene Widmung Grünland Spielplatz (Gspi) ist in diesem Bereich gemäß §15 Abs 3 des NÖ ROG 2014 zulässig.

Das Örtliche Entwicklungskonzept der Gemeinde aus dem Jahr 2014 definiert folgende Rahmenbedingungen und Ziele, die im ggst. Änderungspunkt relevant sind:

- *„Oberstes Ziel der Entwicklung ist die Schaffung räumlicher Voraussetzungen für die Befriedigung der grundlegenden menschlichen Bedürfnisse. Eine ausgewogene räumliche Struktur ist die Voraussetzung für die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebensbedingungen in den einzelnen Ortsbereichen.“*
- *„Beispielsweise soll eine Mischung von Wohnungen und verträglichen Betrieben angestrebt werden, wenn die Betriebe eine geringe Umgebungsbeeinflussung und einen geringen Flächenbedarf aufweisen. In zumutbarer Entfernung von der Wohnung sollten nicht nur die wichtigsten Versorgungseinrichtungen, sondern auch vielfältige Arbeitsplätze, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen vorhanden sein.“*
- *„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 die Kinderbetreuung besteht bei gleich bleibendem Bevölkerungswachstum zusätzlicher Bedarf für derartige Einrichtungen.“*

Weiters wird als eins der bedeutendsten Kriterien die Infrastrukturausstattung der Wohnumgebung und somit auch das Angebot an Kindergärten, Schulen, medizinischer Versorgung und ein breites Einzelhandelsangebot, angemerkt, damit der Wohnstandort von der Bevölkerung als attraktiv wahrgenommen wird. Auch in der Auflistung der Ziele im Entwicklungskonzept wird mehrmals konkret auf die Bedeutung von Kinderbetreuung und Bildungsangebot hingewiesen.

Es kann demnach weder direkt durch die ggst. Widmung noch indirekt durch den Schulraumbedarf ein Widerspruch zu Zielen und Bestimmungen des ÖEKs, aber auch des regionalen Raumordnungsprogrammes „NÖ Mitte“ festgestellt werden.

Der im Zusammenhang mit der ggst. Änderung stehende Ausbau des Kindergartens wird zu einer höheren Nutzung sowie Frequentierung des Kindergartenareals führen. Aktuell besuchen rund 170 Kinder (8 reguläre Gruppen + 1 provisorische Gruppe) den Standort. Ab September 2024 wird eine zusätzliche Gruppe mit 20 Kindern provisorisch untergebracht. Der Ausbau des Standorts soll die Anzahl Gruppen von 8 auf 11 erhöhen; die provisorischen Gruppen werden dann aufgelöst. Von den künftig rund 210 Kindern werden schätzungsweise rund 50 Geschwisterpaare sein.

Jede Gruppe wird von einer pädagogischen Fachkraft sowie 1,5 Stützkräften betreut. Aktuell sind also 23-27 Parkplätze (2,5-3*9) sowie 54 Fahrten (27 Zufahrten, 27 Abfahrten) notwendig. Ab Herbst 2024 werden 25 – 30 Parkplätze (2,5-3*10) welche 60 Fahrten (je 30 zu- und Abfahrten) verursachen und bei Vollauslastung bei 11 Gruppen rund 28-33 Parkplätze (2,5-3*11) mit 66 Fahrten (33 Zu- und Abfahrten) durch die Betreuungspersonen benötigt.

Derzeit befinden sich 8 Parkplätze beim Kindergarten. Weitere 11 werden in der Auhofstraße ausgewiesen. Zusätzlich parkt die Mehrheit der Angestellten im Ortszentrum, auf der Parkplatzfläche gegenüber der Kirche.

Für die An- und Abreise der Kinder besteht ein Pedibus. Zudem wurden spezielle Bereiche eingerichtet, welche der sicheren Anreise und dem sicheren Abholen der Kinder (z.B. gegenüber der Volksschule) dienen soll.

Mit den getroffenen Maßnahmen (spezielle Haltebereiche, Ausweisung von Parkplätzen) und Angeboten (Pedibus) kann davon ausgegangen werden, dass die erhöhte Frequentierung für die Kinder und die MitarbeiterInnen sicher gelenkt wird.

4.6.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass ist die Bestrebung den bestehenden Kindergarten auszubauen und so ein erweiterte Kinderbetreuung anbieten zu können. Ein Kindergarten ist eine bedeutende soziale Einrichtung sowohl für die nähere als auch etwas weiter entfernte Umgebung. Zudem ist dieser Kindergarten der einzige der Marktgemeinde Eichgraben und befindet sich in zentraler Lage, inmitten des Ortsverbandes. Die Marktgemeinde verzeichnet in den letzten Jahren einen Bevölkerungszuwachs (siehe Kapitel 2 Planungsgrundlagen, 2.1 Bevölkerungsentwicklung). Es ist somit besonders von Bedeutung, Einrichtungen des täglichen Bedarfs und solche zur Versorgung der EinwohnerInnen zu sichern, stärken und auszubauen. Hier ist ebenso anzumerken, dass eine Siedlungsentwicklung innerhalb der Siedlungsgrenzen bzw. des bereits dicht verbauten Gebietes zu forcieren ist.

4.6.3 Ziel

Das Ziel der Gemeinde ist es den bestehenden Standort des Kindergartens zu sichern und die Möglichkeit zur Erweiterung zu gewährleisten. Durch den Ausbau des Kindergartens wird dieser in seiner Funktionsfähigkeit erhalten und gestärkt.

4.6.4 Maßnahme

Auf dem Grundstück Nr. 1578/1, KG Eichgraben, wird eine Teilfläche des Grünland Gärtnerei (Gg) in Grünland Spielplätze (Gspi) umgewidmet. Die Fläche wurde bis dato als Betriebsfläche für die angrenzende Gärtnerei genutzt. Im Rahmen der Umwidmung ist das Aufstellen von Spielgeräten sowie der Ausbau der Gebäude des Kindergartens auf der angrenzenden Grundstücksfläche geplant.

4.7 Christbaumkultur: Umwidmung (Glf → BS-ÖE, Glf → Gfrei)

4.7.1 Grundlagenforschung

Der Änderungspunkt 7 befindet sich im Nordosten des Gemeindegebietes der Marktgemeinde Eichgraben. Die Flächen befinden sich innerhalb des geschlossen bebauten Siedlungsgebiet und sind als Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) gewidmet und teilweise als Spielplatz und als Christbaumkultur genutzt.

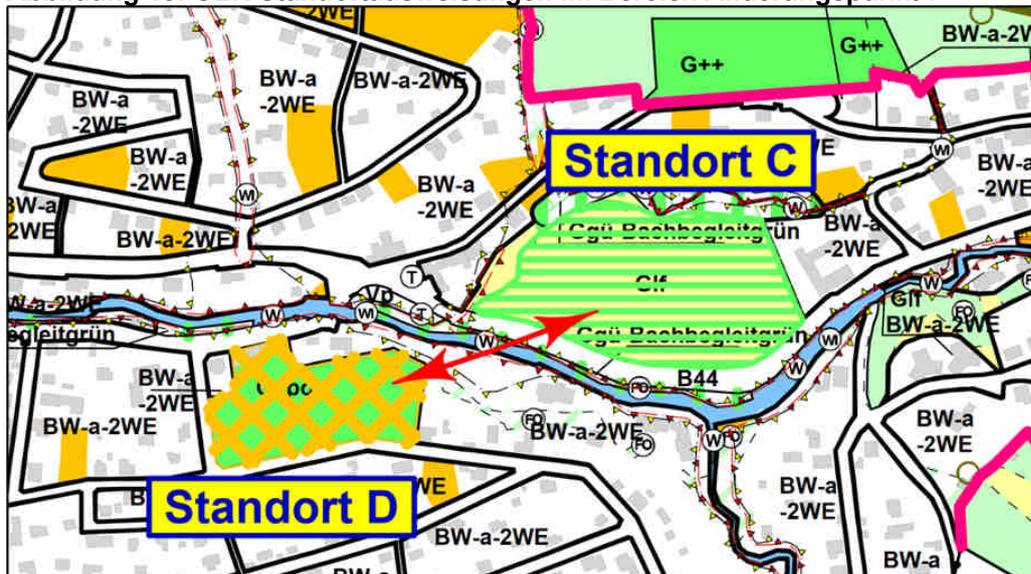
Abbildung 14: Orthofoto im Bereich Änderungspunkt 7



Quelle: Land Niederösterreich: NÖ Atlas, Juli 2024.

Im Örtlichen Entwicklungskonzept ist die betroffene Fläche als Standort C „Standortnutzung Sportstätte“ gekennzeichnet.

Abbildung 15: ÖEK Standortausweisungen im Bereich Änderungspunkt 7



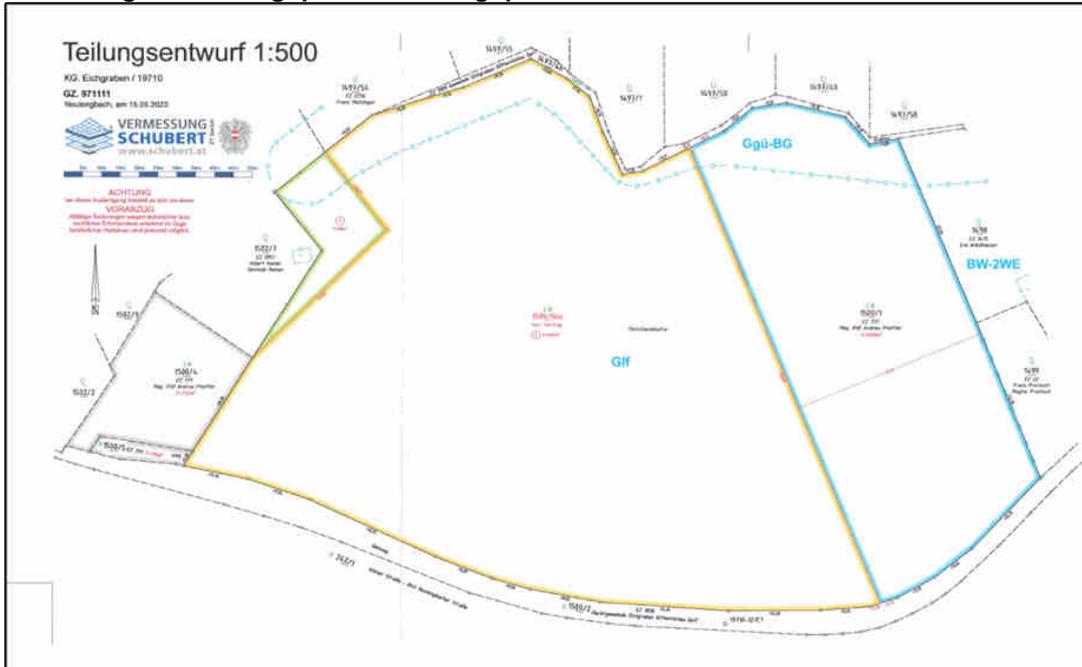
Quelle: Örtliches Entwicklungskonzept Marktgemeinde Eichgraben, Juli 2014

Gemäß Entwicklungskonzept wurde vorgesehen diesen Standort für ein Sportzentrum zu verwenden. Allerdings war zum Zeitpunkt der Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes die Verfügbarkeit der Fläche nicht gegeben. Daher sollte die neu geplante Nutzung nur dann umgesetzt werden, wenn ein entsprechender Teil der Fläche verfügbar wäre und in Folge der bestehende Sportplatz von der Hauptstraße umgesiedelt werden könnte.

In der Zwischenzeit ist es der Gemeinde gelungen einen Teilbereich der Fläche (siehe gelber Bereich des Teilungsentwurfes) für die geplante Nutzung zu erwerben. Jedoch konnte

nicht die gesamte Fläche verfügbar gemacht werden. Daher soll nun das angedachte Ziel der Nutzung der verfügbaren Fläche für öffentliche Sporteinrichtungen aus dem ÖEK weiterentwickelt werden.

Abbildung 16: Teilungsplan Änderungspunkt 7



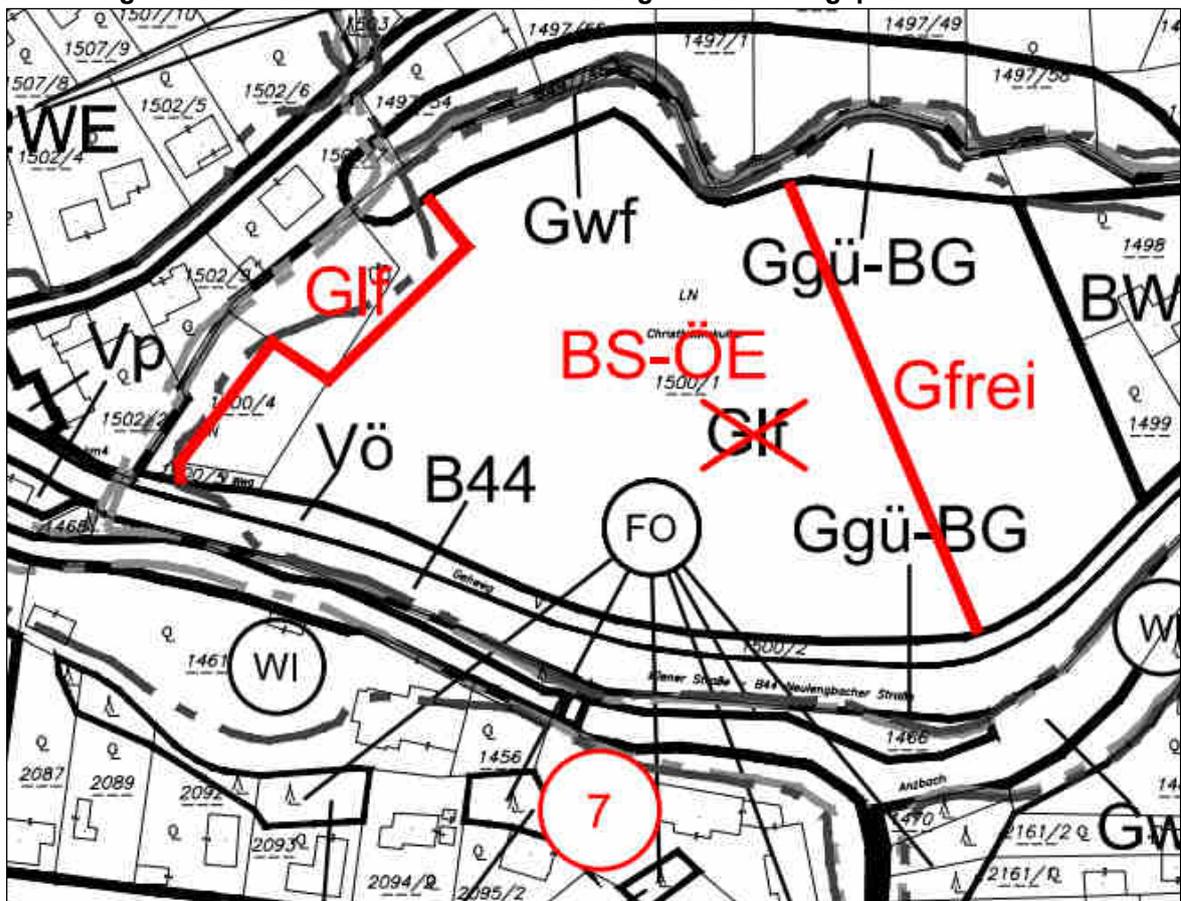
Quelle: Teilungsentwurf, Vermessung Schubert, Mai 2023

Aufgrund der beschränkt zur Verfügung stehenden Fläche ist eine vollständige Umsiedlung der Einrichtungen vom bestehenden Sportplatz zur neu geplanten Freizeit- und Erholungsfläche nicht möglich.

Entsprechend dem bestehenden Bedarf an Einrichtungen für Freizeit- und Erholungszwecke im Gemeindegebiet ist daher vorgesehen, in einem ersten Schritt das Angebot im Bereich dieser Fläche zu erweitern und zusätzliche Flächen für die Realisierung von öffentliche Freizeiteinrichtungen zu schaffen.

Dazu ist von Seiten der Gemeinde vorerst geplant, den Abenteuerspielplatz auszubauen sowie einen Fußballtrainingsplatz und einen multifunktionellen Hartplatz zu errichten. Zudem ist vorgesehen, die für die Nutzungen notwendigen Parkmöglichkeiten auf dem Areal zu verwirklichen. Damit soll unter anderem das Parken an der Landstraße entschärft werden.

Abbildung 17: Ausschnitt Schwarz-Rot-Darstellung des Änderungspunkt 7



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH, eigene Darstellung, Juli 2024.

Die gegenständlichen Flächen weisen aufgrund der siedlungsinternen Lage und der sehr guten Erschließung eine gute Eignung für die geplanten Nutzung auf. In einem weiteren Schritt kann das Areal für zusätzliche öffentliche Einrichtungen genutzt werden. Da noch nicht klar ist, welche Einrichtungen langfristig zusätzlich auf der Fläche angeordnet werden können, wird vorgesehen die gegenständliche Fläche teilweise von Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) in Bauland Sondergebiet „Öffentliche Einrichtung“ (BS-ÖE) umzuwidmen. Dadurch soll der Bedarf der Schaffung von zusätzlichen Sport- und Freizeiteinrichtungen oder auch sozialen Einrichtungen auf der Fläche gesichert werden.

Der östliche Bereich des Grundstückes verbleibt im Eigentum der Grundbesitzerin und soll für eine allfällige spätere Nutzung vorerst in Grünland Freihaltefläche (Gfrei) umgewidmet werden. Aufgrund der innerörtlichen Lage wird in diesem Bereich eine spätere, angepasste Siedlungsentwicklung angestrebt.

Der nördliche Bereich der Grundstücke rund um den Friedhofsstraßengraben soll als Grünland-Grüngürtel mit Funktionsfestlegung (Bachbegleitgrün) und als ortsbildprägende Grünelement gesichert und erhalten werden. Dadurch ergibt sich auch eine Trennung zwischen Wohnbauland und Bauland Sondergebiet für Öffentliche Einrichtungen. Zudem wird als Zielsetzung: „Erhaltung der Uferbereiche entlang der Fließgewässer als Grünraum“ entsprochen.

Im westlichen Bereich des Areals wurde bei der Schaffung der Grundgrenzen ein Abstand zu der angrenzenden Wohnbebauung erhalten. In diesem Bereich befinden sich auch gelbe und rote Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinerverbauung. Dieser Bereich soll daher als Grünraum Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) erhalten bleiben.

Die Umwidmung entspricht der angepassten Planung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes zur Nutzung der Flächen für Sporteinrichtungen, auch wenn eine Verlegung des gesamten Sportplatzes nicht möglich ist. Ebenso wird dem Ziel der „Erhaltung und Ausbau der sozialen Infrastruktur“ entsprochen. Ein Widerspruch zu Zielen und Bestimmungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes konnte somit nicht festgestellt werden, ebenso kein Widerspruch mit dem regionalen Raumordnungsprogramm „NÖ Mitte“.

Im Bauland Sondergebiet mit der Zusatzbezeichnung öffentliche Einrichtung sind folgende Nutzungen möglich:

- Sportanlagen im Freien und in Gebäuden,
- Freizeit- und Erholungseinrichtungen im Freien und in Gebäuden,
- öffentliche soziale Einrichtungen (z. Bsp. Jugendbetreuung, ...)
- öffentliche Einrichtungen mit kulturellem Hintergrund.

Die betroffenen Flächen befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Wienerwald und des Biosphärenparks Wienerwald, aber außerhalb dessen Pflegezonen. Außerdem liegen die betroffenen Flächen außerhalb von Natura 2000 Gebieten. Im Waldentwicklungsplan ist der Bereich teilweise als Wald ausgewiesen, da es sich derzeit aber um eine Nutzung als Christbaumkultur handelt, ist im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan kein Forst festgelegt.

Auch aufgrund der bisherigen Nutzung und der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes ist nicht von negativen Auswirkungen auf den Artenschutz und die Ziele der Schutzgebiete auszugehen.

Das Landschaftsbild, der Erholungswert der Landschaft, die ökologische Funktionsfähigkeit im betroffenen Landschaftsraum, die Schönheit und Eigenart der Landschaft sowie der Charakter des betroffenen Landschaftsraumes sind zu schonen. Da die bestehende Situation Großteils nicht charakteristisch für das Ortsbild ist und aufgrund der topografischen Bedingungen keine großen Veränderungen zu erwarten sind, kann hier keine Problematik festgestellt werden.

Eine Überflutungs- und Rutschgefährdung ist minimal vorhanden. Lt. Geologischem Gutachten vom 22.11.2023 des Landesgeologen Dr. Joachim Schweigl ist die Geomorphologie des Geländes wie folgt zu betrachten: *„Auf dem betroffenen Grundstück und der Umgebung sind keine Anzeichen von Massenbewegungen zu beobachten. Am Hang oberhalb vom wasserführenden Graben an der Nordgrenze hingegen schon. Es handelt sich dort um Hangkriechen, also sehr langsame Rutschprozesse.“* (vgl. Anhang). Dr. Schweigl stellt fest, dass die Umwidmung ohne nähere geologische Untersuchungen möglich ist. Es werden weitere Prüfungen des Untergrundes im Bauverfahren vorgeschlagen.

Die Flächen liegen direkt nördlich angrenzend an die Landstraße B44. Durch die Nutzung des Areals für Sport- Freizeit- und Erholungseinrichtungen wird sich das

Verkehrsaufkommen erhöhen. Die Anzahl der entstehenden Fahrten ist dabei stark von der künftigen Nutzung der Flächen für Training abhängig. Der Sportplatz selbst mit seinen Fußballveranstaltungen soll nicht auf das Areal verlegt werden. Gemäß Verkehrsmodell Ostregion vom 21.02.2024 weist die Bundesstraße B44 ausreichend Kapazitätsreserven auf. Es ist vorgesehen, dass sämtliche, für die Nutzung des Abenteuerspielplatzes, des Fußballtrainingsplatzes sowie des multifunktionellen Hartplatzes notwendigen Parkplätze auf dem Areal errichtet werden. Bezüglich der Anbindung an die Straße wurde am 22.7.2024 durch mit dem verkehrstechnischen Amtssachverständigen eine Planungskonsultation in Form eines Lokalausweises durchgeführt. Dieser hat ergeben, dass

- die Einfahrts- Ausfahrtssituation des Grundstückes GST 1500/NEU, Zweispurig – ausgebildet bei Landesstraße B44 Position km 15,260 - weiter auf dieser Position bestehen bleiben kann, da die Erfordernisse für eine derartige Verkehrserschließung gegeben und ausreichend erfüllt sind, und
- die Einfahrts- Ausfahrtssituation des Grundstückes GST 1500/1, Zweispurig - bestehend bei Landesstraße B44 Position km 15,100, ebenfalls weiter auf dieser Position bestehen bleiben kann, wobei zur Herstellung ausreichender Sichtweiten Richtung Südwest der Pflanzenbewuchs (mehrere Stauden/Sträucher/ein 20j. Baum) im südwestlich gelegenen Grünstreifen, zwischen Fahrbahn LB44 und Gehradweg, zu entfernen sind. Mit dieser Maßnahme ist die Verkehrserschließung der Teilfläche GST 1500/1 gegeben und ausreichend erfüllt. Von einer Verbindung beider Ein-Ausfahrten von GST 1500/Neu und 1500/1 zu einer Gesamt-Verkehrserschließung zur B44 kann Abstand genommen werden, diese ist nicht erforderlich. Bei einer Grundstückszusammenlegung 1500/Neu und 1500/1 könne sehr wohl auf eine B44 Ein-Ausfahrt reduziert werden.

Das ausführliche Gutachten aus der Planungskonsultation findet sich im Anhang.

Das geplante Areal liegt außerdem direkt an einem kombinierten Fuß- Radweg, der nach der Querung der Bundesstraße in das Ortsgebiet führt. Es kann davon ausgegangen werden, dass ein hoher Anteil der Besucher/Nutzer der Anlagen zu Fuß oder mit dem Rad anreist. Auf dem Areal sollen dementsprechend auch neue Radabstellanlagen geschaffen werden.

Eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist vorhanden – die nächste Busstation liegt in fußläufiger Distanz (250-300m). Es kann daher auch ein Anteil des zusätzlichen Verkehrsaufkommens im Umweltverbund (zu Fuß, Rad, Öffentlicher Verkehr) abgewickelt werden.

Das NÖ Raumordnungsgesetz 2014 bestimmt in §14 Abs. 21, dass *„Sofern ein örtliches Entwicklungskonzept nichts anderes bestimmt, [...] bei der Erstwidmung und der Änderung der Widmungsart des Baulandes ab einer Fläche von einem Hektar unter Berücksichtigung der Umgebung sowie der angestrebten Widmung zu prüfen [ist], mit welchen Maßnahmen eine künftige Bebauung in der Form sichergestellt werden kann, dass sie optimal den Anforderungen der Klimawandelanpassung, der Naherholung, der Grünraumvernetzung und dem Oberflächenwassermanagement entspricht. Die gewählten Maßnahmen sind in geeigneter Form sicherzustellen. [...]“*

Die von der ggst. Umwidmung betroffene Fläche weist mit knapp 1,6 ha ein Ausmaß auf, welches den in § 14 Abs. 21 NÖ ROG 2014 festgelegten Schwellenwert übertrifft. Insofern ist bei der Widmung sicherzustellen, dass eine künftige Bebauung optimal an die Anforderungen der Klimawandelanpassung, der Naherholung, der Grünraumvernetzung sowie dem Oberflächenwassermanagement angepasst ist.

Klimawandelanpassung: Die Umwidmungsfläche grenzt an den „Friedhofstraßengraben“. Zwischen dem Graben und der Widmungsfläche besteht eine als Grünland Grüngürtel - Bachbegleitgrün (Ggü-BG) gewidmete Fläche welche mehrheitlich eine Tiefe von 10 Metern aufweist. Die Fläche soll die Freihaltung des Gewässerbereiches sicherstellen und die Retentionsfähigkeit im Falle eines Ereignisses sicherstellen. Dieser Bereich ist im Uferbereich bestockt und soll als Grünraum im Sinne der Klimawandelanpassung gesichert werden. Diese Bepflanzung soll weiterhin erhalten werden um die Stabilität des Ufers und die angrenzenden Uferbereiche vor Erosion zu.

Naherholung: Auf dem Areal entsteht Raum für Nutzungen die der Naherholung zugerechnet werden.

Grünraumvernetzung: Durch den Graben sowie die Ggü-BG gewidmete Fläche ist sichergestellt, dass dieser Bereich nicht bebaut und ebenfalls nicht intensiv genutzt wird. Der Graben wirkt als Korridor und ist Teil der Vernetzung.

Oberflächenwassermanagement: Bei der ggst. Umwidmung wurde darauf geachtet, dass keine Bereiche der gelben oder roten Gefahrenzonen gemäß GZP tangiert werden. Grundsätzlich ist in Eichgraben die Versickerung auf Eigengrund vorgeschrieben. Bei Extremereignissen werden Niederschlagswässer aufgrund der Neigung in den „Friedhofstraßengraben“ entwässert.

4.7.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass für den gegenständlichen Änderungspunkt stellen geänderte Plangrundlagen, die sich durch die geänderten Eigentumsverhältnisse ergeben dar. Einen weiteren Änderungsanlass bildet die den geänderten Plangrundlagen, angepasste Umsetzung der Festlegungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes, das eine Nutzung des Areals für Sporteinrichtungen vorsieht.

4.7.3 Ziel

Das Ziel der gegenständlichen Änderung ist eine bedarfsangepasste Versorgung der Bevölkerung von Eichgraben mit einem ausgewogenen Angebot an sozialen, Sport- Freizeit- und Erholungseinrichtungen im Gemeindegebiet.

4.7.4 Maßnahme

Die ggst. Änderung sieht vor, dass die Grundstücke Nr. 1500/4 und 1500/5, KG Eichgraben teilweise von Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) in Bauland Sondergebiet „Öffentliche Einrichtung“ (BS-ÖE) umgewidmet werden. Das Grundstück Nr. 1500/1, KG Eichgraben soll von Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) überwiegend in Bauland Sondergebiet „Öffentliche Einrichtung“ (BS-ÖE) umgewidmet werden. Der östliche Teil des Grundstücks

soll von Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) in Grünland Freihaltefläche (Gfrei) umgewidmet werden.

4.8 Blasiusstraße: Umwidmung Aufschließungszone (BW-2WE → BW-2WE-A17)

4.8.1 Grundlagenforschung allgemein

Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK)

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 gleichbleibendem 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 GesamteinwohnerInnenzahl von 6.391 (Hauptwohnsitze und Nebenwohnsitze) ausgegangen.

Bestehende Rahmenbedingungen

Tatsächlich ist die Bevölkerungszahl bereits im Jahr 2023 4.803 Einwohner*innen (Hauptwohnsitze) 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 wurden bereits großflächige Baulandreserven genutzt.

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

Im Laufe der letzten Jahre haben sich die Anforderungen an die Nutzung von Baulandflächen durch diese intensivere Nutzung maßgeblich geändert. Dies vor allem aufgrund von geänderten Verwertungsstrukturen, die eine vermehrte Unterteilung von Grundstücken und rasche Nutzung der entstehenden erhöhten Anzahl an Einzelparzellen mit sich bringt. Dies wiederum bewirkt im bereits bebauten Siedlungsgebiet eine erhöhte Versiegelung der Grundflächen und eine geänderte, intensivere Nutzung der seit langem bestehenden Baulandstrukturen, als dies vormals bei der Konzipierung der Erschließung und Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen geplant wurde. 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 50 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. und 6. Änderung des Flächenwidmungsplanes wurden großflächige Reservelächen, 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.

Rechtliche Rahmenbedingungen

§16 Abs. 4 des NÖ ROG:

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

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

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

Geplante Überarbeitung

Ziel der Marktgemeinde ist es daher 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 Siedlungsgebiet 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 Aufschließungs-zonen soll in diesen Bereichen im Hinblick auf die oben angeführte Entwicklung der Bevölkerung zusätzlich eine verbesserte, bedarfsangepasste Nutzung der Baulandreserven erzielt werden.

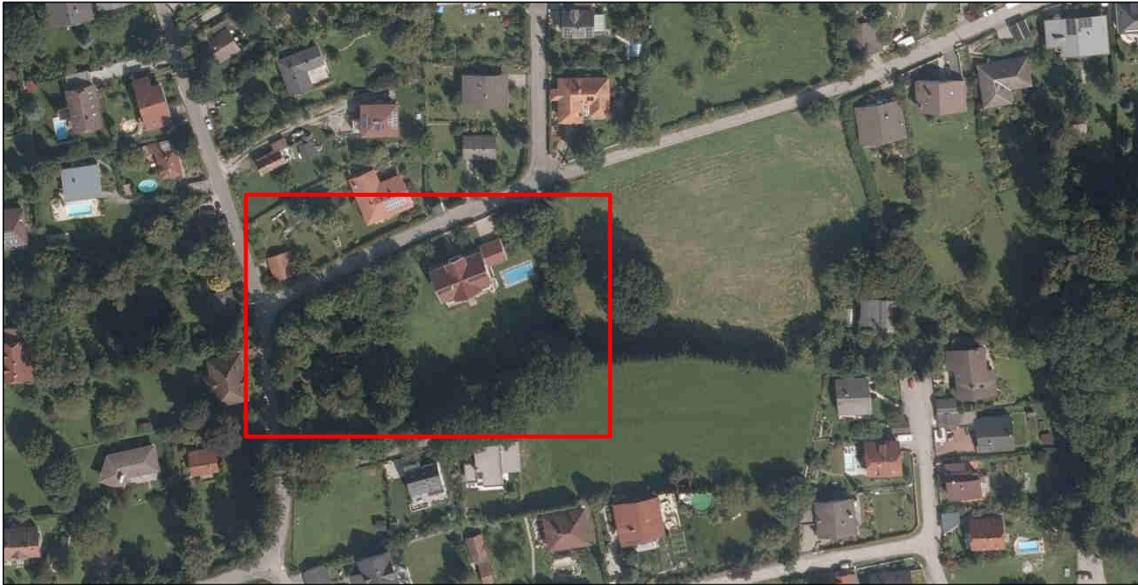
4.8.2 Grundlagenforschung Aufschließungszone A17

Bei dem gegenständigen Änderungsbereich handelt es sich um ein im Norden des Gemeindegebietes der KG Eichgraben befindende Grundstück Nr. 1795/2, KG Eichgraben. Dieses soll teilweise von Bauland-Wohngebiet max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE) in Bauland-Wohngebiet max. 2 Wohneinheiten - Aufschließungszone 17 (BW-2WE-A17) umgewidmet werden.

Die gegenständliche Baulandfläche entspricht den oben beschriebenen Kriterien zur Auswahl von Baulandreserven für eine Feststellung von Aufschließungs-zonen. Die Maßnahme soll eine sinnvolle, funktionsfähige Teilung und Nutzung der Fläche sicherstellen.

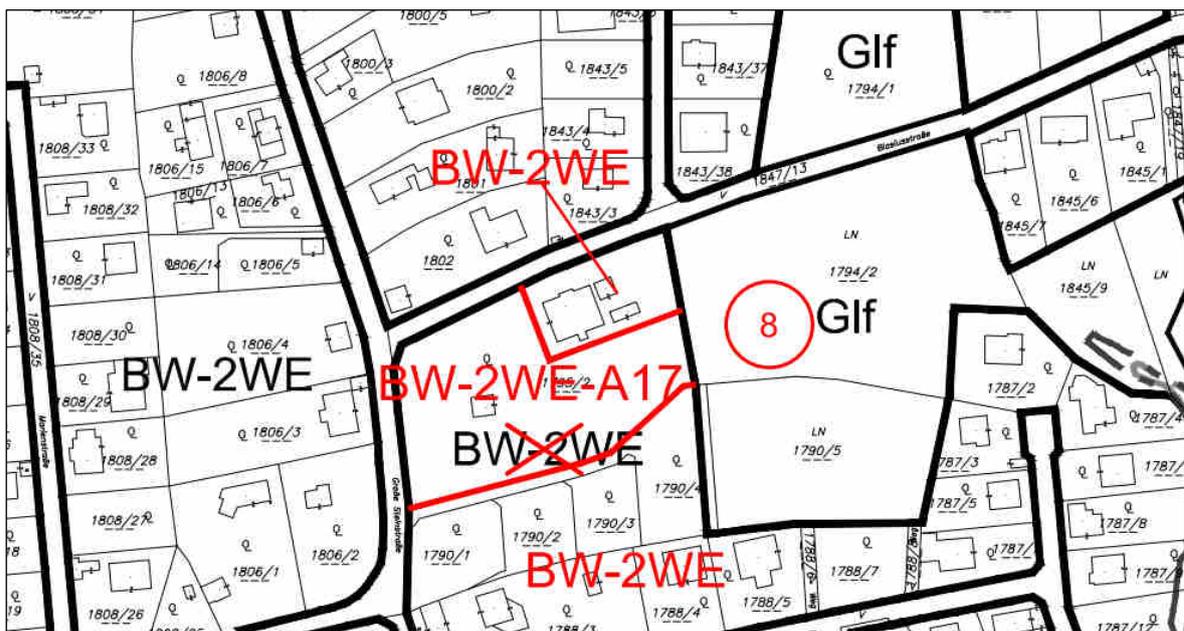
Größe des unbebauten Baulandbereiches	> 4.000 m ² - mit 5.100 m ² erfüllt
Eigentümer	1 Eigentümer
Erschließung	interne Erschließung und Teilung von Bauplätzen unklar
Hangneigung	mittlere Geländeunterschiede (5,5m)
Baulandtiefe	106m (66m)
Parzellierung	Erschließung und Parzellierung noch unklar
Bebauungsplan	eventuell gesonderte Festlegungen im Bebauungsplan (Baufluchtlinien, ... notwendig)

Abbildung 18: Orthofoto im Bereich Änderungspunkt 8



Quelle: Land Niederösterreich: NÖ Atlas, Juli 2024.

Abbildung 19: Ausschnitt Schwarz-Rot-Darstellung des Änderungspunkt 8



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH, eigene Darstellung, Juli 2024.

Auf dem Grundstück Nr. 1795/2, KG Eichgraben, mit einer Fläche von 6669 m², befindet sich aktuell im Osten ein Gebäude. Der westliche Teil ist überwiegend bestockt und mit Bäumen durchsetzt. Umgeben ist das Grundstück von Einfamilienhausstrukturen bzw. Widmungen von Bauland Wohngebiet - 2WE sowie Grünland Land- und Forstwirtschaft.

Das gesamte Gemeindegebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald. Der Änderungspunkt liegt außerhalb des Natura 2000 VS-Gebietes und außerhalb der Pflegezone des Biosphärenparks Wienerwald. Im Umwidmungsbereich ist kein Wald gemäß

Waldentwicklungsplan ausgewiesen. Da es sich um die Ausweisung als Aufschließungszone handelt und kein neues Bauland gewidmet wird, sind keine wesentlichen Auswirkungen bezüglich des Artenschutzes gegeben. Es sind zudem keine negativen Auswirkungen auf den Denkmalschutz oder das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten, da es sich um eine bereits als Bauland gewidmete Fläche handelt.

Die Fläche ist lt. Geogener Gefahrenhinweiskarte nicht rutschgefährdet. Zudem befindet sich die Fläche außerhalb von Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinerverbauung. Außerdem besteht nur eine überschaubare Beeinträchtigung durch Hangwasser (Fließwege 0,05 – 1 ha). Sonstige Emissionen und Lärm haben keine negativen Auswirkungen auf die betroffenen Flächen. Da keine Änderung der Nutzung oder des Wesens der Siedlungsstruktur erfolgt, können zudem die Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen als unwesentlich bezeichnet werden.

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.

Sowohl im regionalen Raumordnungsprogramm „NÖ Mitte“ als auch im Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Eichgraben von 2014 finden sich keine Widersprüche zur geplanten Umwidmung.

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. Diese können sich aus einer derzeit nicht ausreichenden Sicherung der geordneten Siedlungsentwicklung ergeben.

Im Gemeindegebiet von Eichgraben bestehen wenige, größere, teilweise unbebaute Baulandflächen (über 4.000 m²), die die Widmung Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE) aufweisen. Aufgrund der Lage, Größe und Ausformung ist unklar, wie diese Flächen sinnvoll geteilt werden sollen und ob dazu die zusätzliche Festlegung von öffentlichen Verkehrsflächen notwendig ist. Dieser Fall trifft auf die Fläche des ggst. Änderungspunktes zu.

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 Aufschließungszone auf großen unbebauten Baulandflächen, die Entwicklung und Nutzung der Flächen unter Berücksichtigung von aktuellen Rahmenbedingungen am jeweiligen Standort so zu lenken, dass keine

Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefizite bei der Innenentwicklung der Marktgemeinde entstehen. Zudem soll hierdurch eine bestmögliche, bedarfsangepasste Nutzung und Erschließung der bestehenden Baulandreserven erfolgen. Ziel der Umwidmung ist somit eine sinnvolle und funktionsfähige Nutzung des Grundstückes und die Ermöglichung einer dichteren Bebauung, der bereits als Bauland gewidmeten Fläche.

4.8.5 Maßnahme

Auf dem Grundstück Nr. 1795/2, KG Eichgraben, wird eine Teilfläche des Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE) als Aufschließungszone festgelegt und in Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten - Aufschließungszone 17 (BW-2WE-A17) umgewidmet.

4.9 Herrenhofstraße: Umwidmung Aufschließungszone (BW-2WE → BW-2WE-A18)

4.9.1 Grundlagenforschung allgemein

Siehe allgemeine Erläuterung im Kapitel 4.8.1

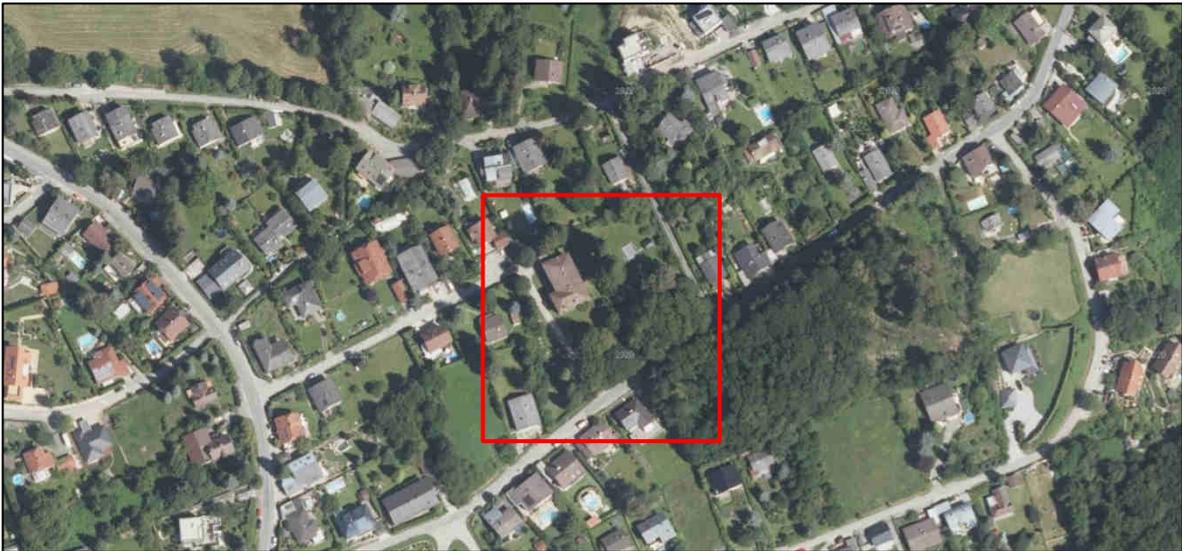
4.9.2 Grundlagenforschung Aufschließungszone A18

Der gegenständliche Änderungsbereich befindet sich im Südwesten des Gemeindegebietes. Das Grundstück Nr. 464/2, KG Eichgraben, soll teilweise von Bauland-Wohngebiet max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE) in Bauland-Wohngebiet max. 2 Wohneinheiten - Aufschließungszone 18 (BW-2WE-A18) umgewidmet werden.

Die Die gegenständliche Baulandfläche entspricht den oben beschriebenen Kriterien zur Auswahl von Baulandreserven für eine Feststellung von Aufschließungszone. Die Maßnahme soll eine sinnvolle, funktionsfähige Teilung und Nutzung der Fläche sicherstellen.

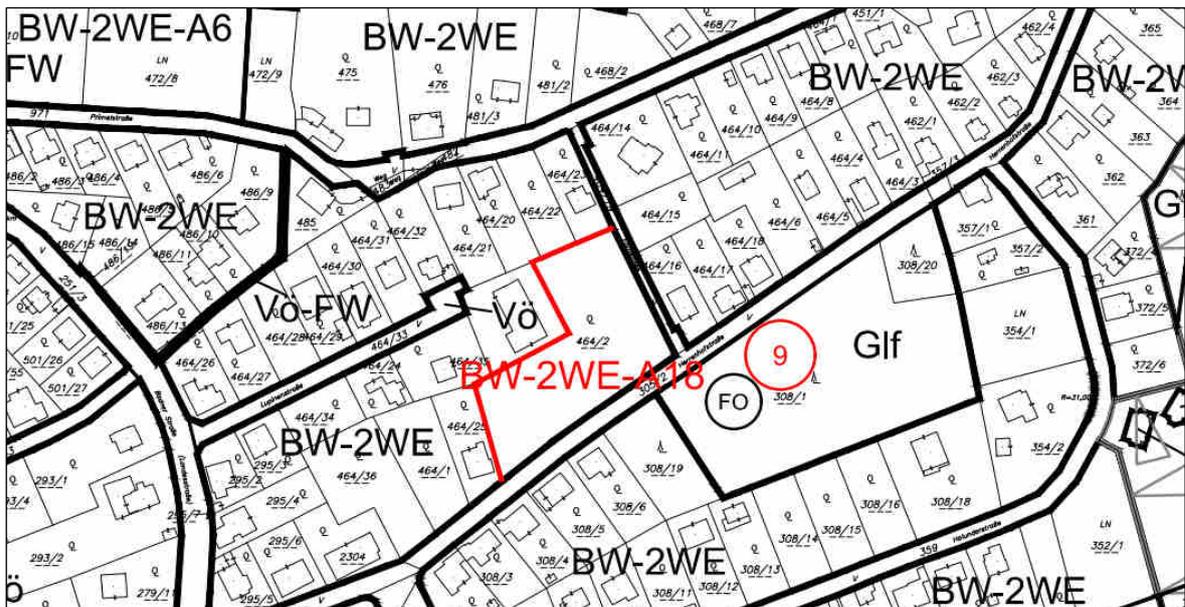
Größe des unbebauten Baulandbereiches	4.000 m ² - mit rund 4.000 m ² erfüllt
Eigentümer	1 Eigentümerin
Erschließung	interne Erschließung und Teilung von Bauplätzen unklar
Baulandtiefe	71 m
Hangneigung	Mittlere Geländeunterschiede (5,5m)
Parzellierung	Erschließung und Parzellierung noch unklar
Bebauungsplan	eventuell gesonderte Festlegungen im Bebauungsplan (Baufuchtlinien, ... notwendig)

Abbildung 20: Orthofoto im Bereich Änderungspunkt 9



Quelle: Land Niederösterreich: NÖ Atlas, Juli 2024.

Abbildung 21: Ausschnitt Schwarz-Rot-Darstellung des Änderungspunkt 9



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH, eigene Darstellung, Juli 2024.

Die derzeit unbebaute Grünfläche ist überwiegend bestockt und weist einen wesentlichen Baumbestand (insbesondere Rotbuchen (*Fagus sylvatica*), vereinzelt Spitzahorn (*Acer platanoides*) sowie Robinien (*Robinia pseudoacacia*)) auf. Umgeben ist das Grundstück von Siedlungsgebiet mit überwiegend Einfamilienhausstrukturen sowie von bestockten Flächen (Baumhecken, Mittelhecken). Widmungstechnisch handelt es sich bei diesen umgebenden Flächen einerseits um Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) sowie Bauland-Wohngebiet max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE).

Das gesamte Gemeindegebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald. Der Änderungspunkt liegt außerhalb der Natura 2000 VS-Gebietes und außerhalb der Pflegezone des Biosphärenparks Wienerwald. Im Umwidmungsbereich ist kein Wald gemäß Waldentwicklungsplan ausgewiesen. Da es sich um die Ausweisung als Aufschließungszone handelt und kein neues Bauland gewidmet wird, sind keine wesentlichen Änderungen bezüglich des Artenschutzes bzw. negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Die Fläche ist lt. Geogener Gefahrenhinweiskarte kaum rutschgefährdet (gelbe Klasse in untergeordnetem Ausmaß). Die Fläche befindet sich außerhalb von Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinerverbauung. Es besteht eine überschaubare Beeinträchtigung durch Hangwässer (Fließwege 0,05 – 1 ha). Lärm und sonstige Emissionen haben ebenfalls keine negativen Auswirkungen. Da keine Änderung der Nutzung oder des Wesens der Siedlungsstruktur erfolgt, können zudem die Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen als unwesentlich bezeichnet werden.

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.

Sowohl im regionalen Raumordnungsprogramm „NÖ Mitte“ als auch im Örtliche Entwicklungskonzept von Eichgraben aus dem Jahr 2014 finden sich keine Widersprüche zur geplanten Ausweisung als Aufschließungszone.

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. Diese können sich aus einer derzeit nicht ausreichenden Sicherung der geordneten Siedlungsentwicklung ergeben.

Im Gemeindegebiet von Eichgraben bestehen wenige, größere, teilweise unbebaute Baulandflächen (über 4.000 m²), die die Widmung Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE) aufweisen. Aufgrund der Lage, Größe und Ausformung ist unklar, wie diese Flächen sinnvoll geteilt werden sollen und ob dazu die zusätzliche Festlegung von öffentlichen Verkehrsflächen notwendig ist. Dieser Fall trifft auf die Fläche des ggst. Änderungspunktes zu.

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 Bewertung 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. Zudem soll hierdurch eine bestmögliche, bedarfsangepasste Nutzung und Erschließung der bestehenden Baulandreserven erfolgen. Ziel der Umwidmung ist somit eine sinnvolle und funktionsfähige Nutzung des Grundstückes und die Ermöglichung einer dichteren Bebauung, der bereits als Bauland gewidmeten Fläche.

4.9.5 Maßnahme

Auf dem Grundstück Nr. 464/2, KG Eichgraben, wird eine Teilfläche des Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE) als Aufschließungszone festgelegt und in Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten - Aufschließungszone 18 (BW-2WE-A18) umgewidmet.

4.10 Grillparzerstraße: Streichung Kenntlichmachung Forst (FO)

4.10.1 Grundlagenforschung

Im Gemeindegebiet von Eichgraben befinden sich innerhalb des bestehenden gewidmeten Wohnbaulandes noch einige Grundstücke, die gemäß dem Flächenwidmungsplan die Kenntlichmachung Forst aufweisen und somit die Flächenwidmung überlagern.

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

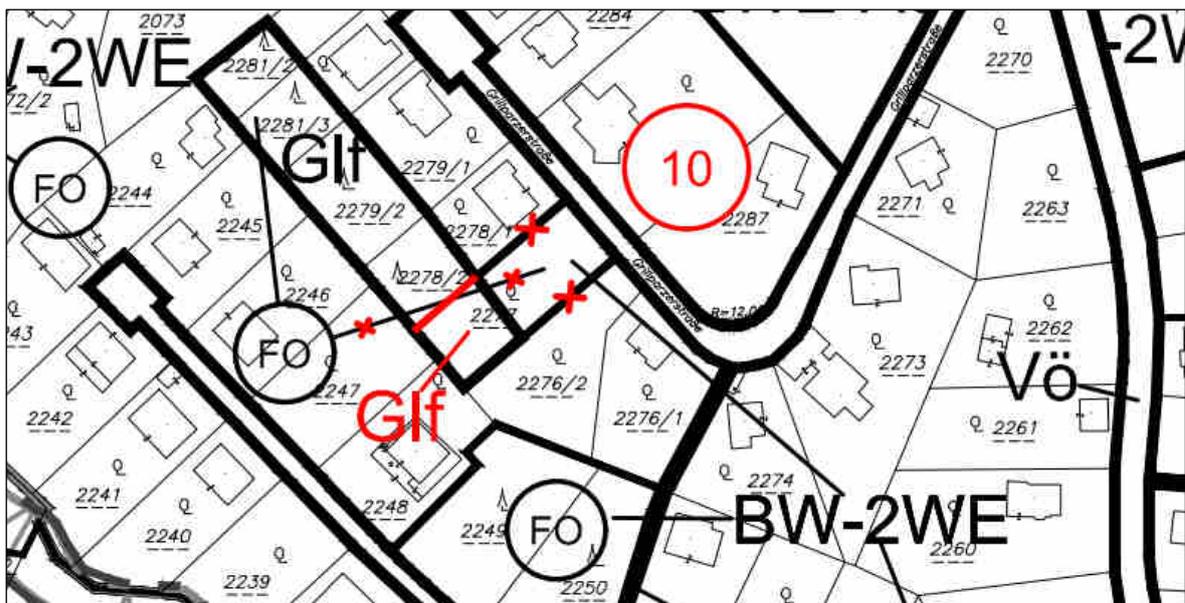
Eine entsprechende Rodungsbewilligung von Seiten der Forstbehörde liegt vor (vgl. Anhang). Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes soll die Kenntlichmachung der Forstflächen auf dem Grundstück Nr. 2277, KG Eichgraben daher gestrichen werden.

Abbildung 22: Orthofoto im Bereich Änderungspunkt 10



Quelle: Land Niederösterreich: NÖ Atlas, Juli 2024.

Abbildung 23: Ausschnitt Schwarz-Rot-Darstellung des Änderungspunkt 10



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH, eigene Darstellung, Juli 2024.

4.10.2 Änderungsanlass

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

4.10.3 Ziel

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

4.10.4 Maßnahme

Auf dem Grundstück Nr. 2277, KG Eichgraben wird die Kenntlichmachung Forst (FO) gestrichen.

4.11 **Wallnerstraße: Berichtigung Verkehrsfläche (BK → Vö)**

4.11.1 Grundlagenforschung

Änderungspunkt 11 befindet sich im zentralen Gemeindegebiet der Marktgemeinde Eichgraben. Betroffen ist hierbei Grundstück Nr. Nr. 1159/1, KG Eichgraben an der Wallnerstraße.

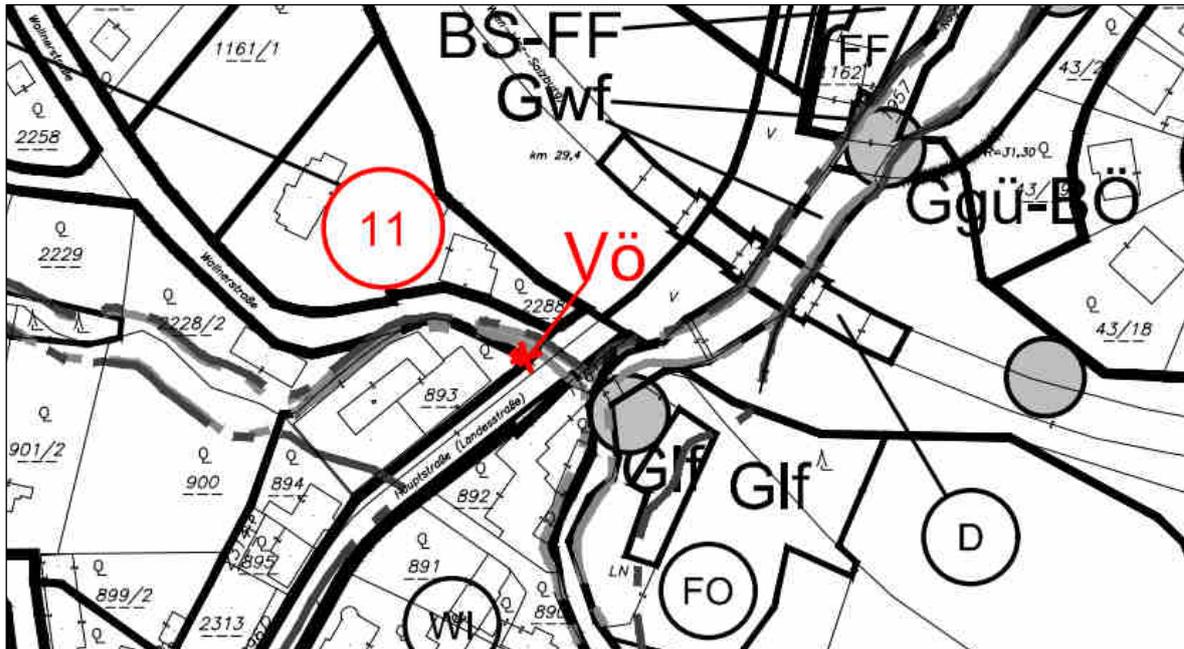
Das Grundstück ist derzeit als Bauland-Wohngebiet max. 2 Wohneinheiten (BW-2WE) gewidmet. Ziel der Marktgemeinde Eichgraben ist es eine punktuelle Verbesserung der Verkehrserschließung und somit schrittweise Erhöhung der Verkehrssicherheit im Gemeindegebiet vorzunehmen. Es handelt sich lediglich um eine minimale Anpassung der Flächenwidmung an den Naturstand. Diese nimmt ein Ausmaß von 3,81 m² an.

Abbildung 24: Orthofoto im Bereich Änderungspunkt 11



Quelle: Land Niederösterreich: NÖ Atlas, Juli 2024.

Abbildung 25: Ausschnitt Schwarz-Rot-Darstellung des Änderungspunkt 11



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH, eigene Darstellung, Juli 2024.

Das gesamte Gemeindegebiet der KG Eichgraben befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald und Biosphärenpark Wienerwald. Die im Änderungspunkt 11 betroffene Fläche berührt keine Naturschutzgebiete, keinen Nationalpark, keine Natura 2000 Gebiete sowie keine Naturdenkmäler. Die Fläche ist im Waldentwicklungsplan nicht als Waldfläche ausgewiesen. Durch die geplante Änderung wird das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinflusst, da es sich lediglich um eine Anpassung an die DKM handelt.

Direkt unterirdisch der betroffenen Verkehrsfläche verläuft der Sonnwendgraben. Aus diesem Grund sind minimale rote und gelbe Wildbachgefahrenzone an dieser Stelle ausgewiesen. Auch eine blaue Vorbehaltsfläche befindet sich hier. Da es sich jedoch lediglich um eine untergeordnete Anpassung der Verkehrsfläche, entsprechend dem Naturstand, handelt, und keine wesentliche Änderung der Nutzung entsteht, sind bei dieser Umwidmung keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten. Da keine Änderung der Nutzung oder des Wesens der Siedlungsstruktur erfolgt, können zudem die Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen als unwesentlich bezeichnet werden.

Es kann kein Widerspruch mit dem Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde aus dem Jahr 2014 oder dem Regionalen Entwicklungsprogramm „NÖ Mitte“ festgestellt werden.

4.11.2 Änderungsanlass

Anlass dieses Änderungspunktes ist eine wesentliche Änderung der Grundlagen, die sich durch die Richtigstellung bzw. Anpassung der Flächenwidmung im Bereich der Änderung an der Ulrichstraße an den Naturstand sowie aufgrund der von der Gemeinde angestrebten Verbesserung und Sicherung der Verkehrserschließung ergeben.

4.11.3 Ziel

Ziel der Gemeinde ist, die Übereinstimmung des Flächenwidmungsplans mit der in der Natur tatsächlich bestehenden und gewünschten Nutzung sicherzustellen sowie, unter Beachtung der gegebenen Rahmenbedingungen des Ortsgebietes, die Verkehrserschließung und somit die Verkehrssicherheit soweit wie möglich in ihrer Struktur und Ausformung zu verbessern.

4.11.4 Maßnahme

Auf dem Grundstück Nr. 1159/1, KG Eichgraben, wird eine Teilfläche des Bauland-Kerngebiet (BK) in Öffentliche Verkehrsfläche (Vö) umgewidmet.

4.12 Kenntlichmachung Überflutungsbereich (HQ100)

4.12.1 Grundlagenforschung

Änderungspunkt 12 betrifft eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 1978/1, KG Eichgraben. Auf diesem werden Überflutungsbereiche für 100-jährliches Hochwasser (HQ100) kenntlich gemacht. Diese Kenntlichmachung stützt sich auf NÖ ROG §15 Abs. 2 Z 2, welche Folgendes besagt:

„Im Flächenwidmungsplan sind kenntlich zu machen: Flächen, für die auf Grund von Bundes- und Landesgesetzen Nutzungsbeschränkungen bestehen (Europaschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Objekte unter Denkmalschutz, Bann- und Schutzwälder. Schutzgebiete von Wasserversorgungsanlagen, Überflutungsgebiete, Sicherheitszonen von Flugplätzen, Gefährdungsbereiche von Schieß- und Sprengmittelanlagen, Bergbauggebiete, Gefahrenzonen und dergleichen) sowie Standorte und angemessene Sicherheitsabstände von Betrieben im Sinne des Art 3 Z 1 der Richtlinie 2012/18/EU (§ 54).“

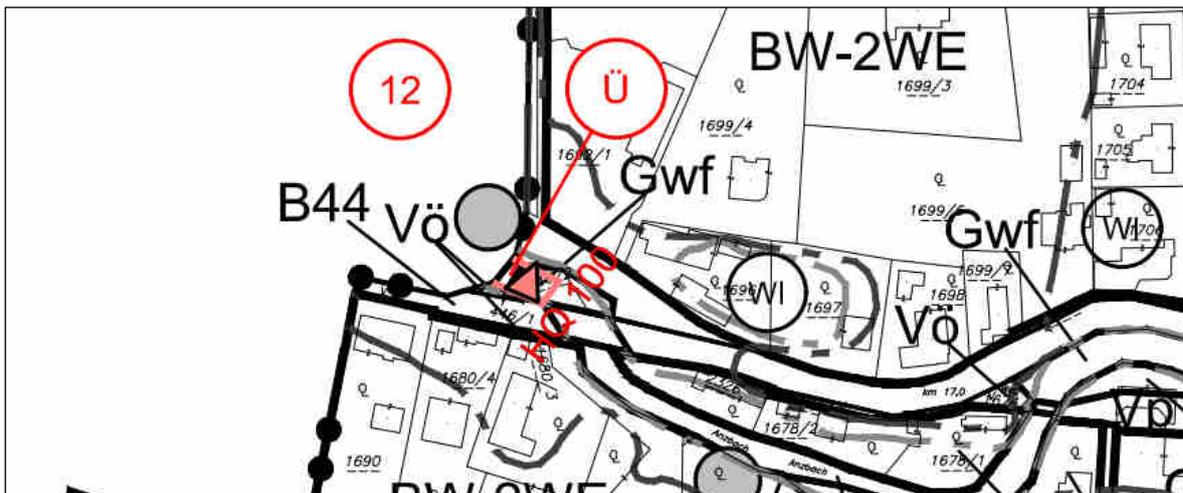
Lt. NÖ ROG § 15 Abs. 3 Z 1 dürfen von 100-jährigen Hochwasser betroffene Flächen nicht als Bauland, Grünland-Kleingarten, Grünland-Campingplatz und Grünland-Land- und Forstwirtschaftliche Hofstelle gewidmet werden.

Abbildung 26: Orthofoto im Bereich Änderungspunkt 12



Quelle: Land Niederösterreich: NÖ Atlas, Juli 2024.

Abbildung 27: Ausschnitt Schwarz-Rot-Darstellung des Änderungspunkt 12



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH, eigene Darstellung, Juli 2024.

4.12.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass für den gegenständlichen Änderungspunkt stellen geänderte Planungsgrundlagen dar, die sich aufgrund neuer Grundlagenforschung ergeben.

4.12.3 Ziel

Das Ziel der Marktgemeinde ist, durch die Anpassung der Kenntlichmachungen die Konformität zwischen dem Rechtsstand und den Kenntlichmachungen der Überflutungsflächen im Flächenwidmungsplan darzustellen.

4.12.4 Maßnahme

Auf einem Teilbereich des Grundstückes Nr. 1978/1, KG Eichgraben, wird der Überflutungsbereich HQ100 kenntlichgemacht.

4.13 Sonnwendstraße: Streichung Kenntlichmachung Forst (FO)

4.13.1 Grundlagenforschung

Im Gemeindegebiet von Eichgraben befinden sich innerhalb des bestehenden gewidmeten Wohnbaulandes noch einige Grundstücke, die gemäß dem Flächenwidmungsplan die Kenntlichmachung Forst aufweisen und somit die Flächenwidmung überlagern.

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

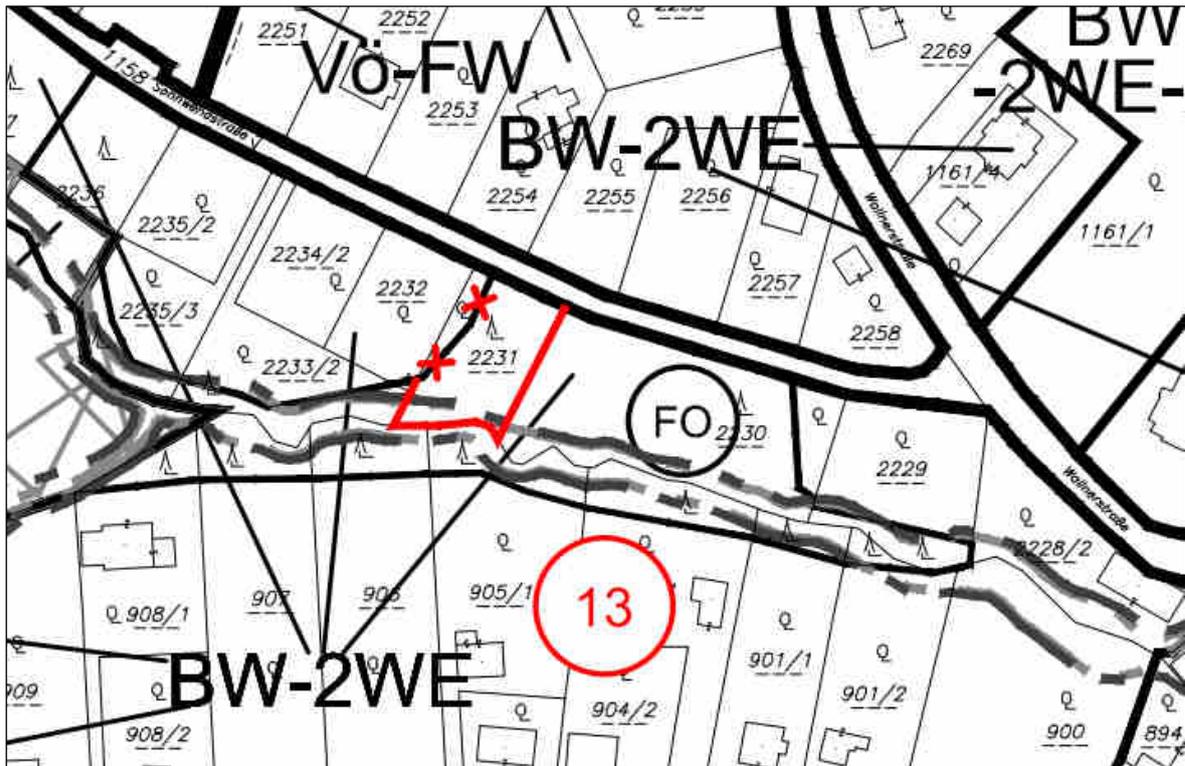
Eine entsprechende Abhandlung von Seiten der Forstbehörde liegt vor (vgl. Anhang). Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes soll die Kenntlichmachung der Forstflächen auf dem Grundstück Nr. 2231, KG Eichgraben angepasst werden.

Abbildung 28: Orthofoto im Bereich Änderungspunkt 13



Quelle: Land Niederösterreich: NÖ Atlas, Juli 2024.

Abbildung 29: Ausschnitt Schwarz-Rot-Darstellung des Änderungspunkt 13



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH, eigene Darstellung, Juli 2024.

4.13.2 Änderungsanlass

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

4.13.3 Ziel

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

4.13.4 Maßnahme

Auf dem Grundstücken Nr. 2231, KG Eichgraben, wird die Kenntlichmachung Forst (FO) gestrichen.

4.14 Burgwegstraße: Streichung Kenntlichmachung Forst (FO)

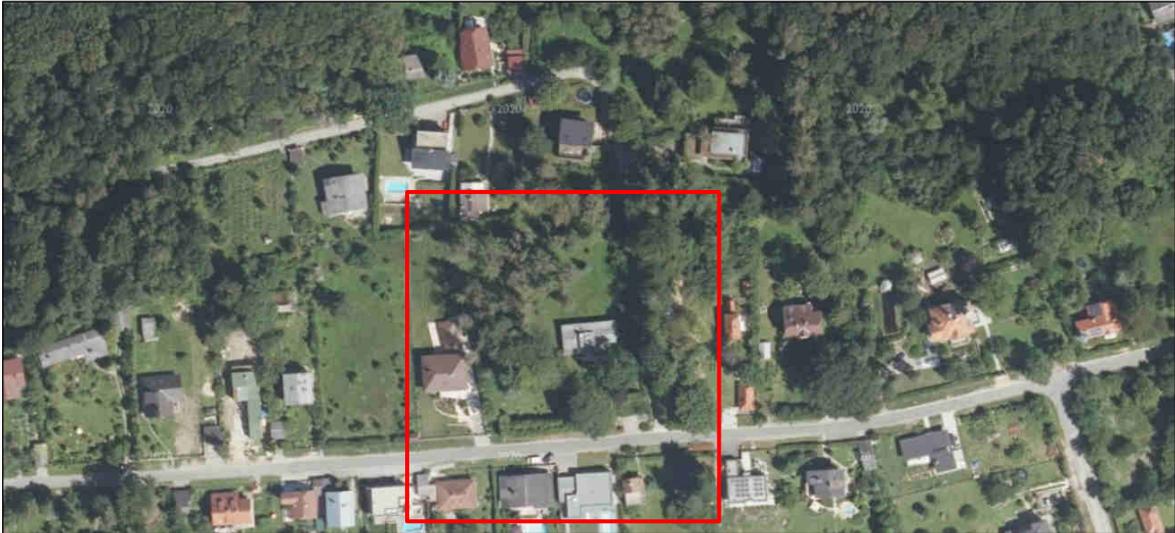
4.14.1 Grundlagenforschung

Im Gemeindegebiet von Eichgraben befinden sich innerhalb des bestehenden gewidmeten Wohnbaulandes noch einige Grundstücke, die gemäß dem Flächenwidmungsplan die Kenntlichmachung Forst aufweisen und somit die Flächenwidmung überlagern.

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

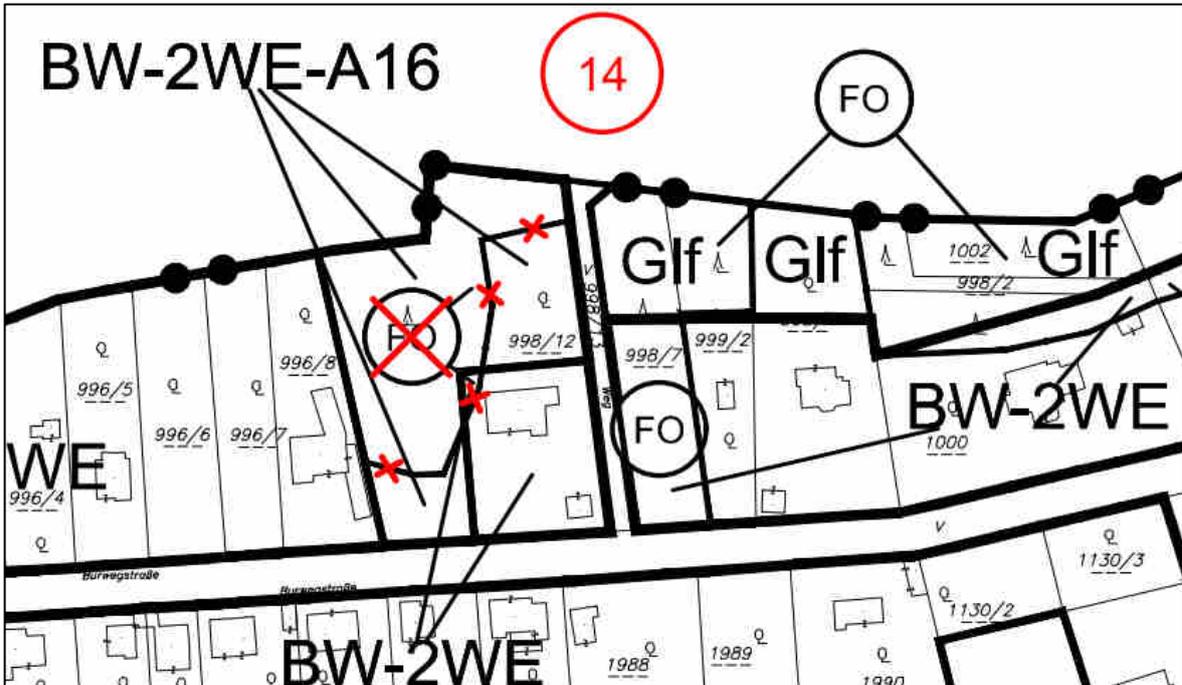
Eine entsprechende Abhandlung von Seiten der Forstbehörde liegt vor (vgl. Anhang). Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes soll die Kenntlichmachung der Forstflächen auf dem Grundstück Nr. 998/12, KG Eichgraben angepasst werden.

Abbildung 30: Orthofoto im Bereich Änderungspunkt 14



Quelle: Land Niederösterreich: NÖ Atlas, Juli 2024.

Abbildung 31: Ausschnitt Schwarz-Rot-Darstellung des Änderungspunkt 14



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH, eigene Darstellung, Juli 2024.

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 Kenntlichmachungen der Forstflächen im Flächenwidmungsplan nachzutragen.

4.14.4 Maßnahme

Auf dem Grundstück Nr. 998/12, KG Eichgraben, wird die Kenntlichmachung Forst (FO) gestrichen.

5 Rechtliche Vorgaben gemäß NÖ Raumordnungsgesetz

5.1 Änderungsanlass

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde 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.*
2. *Die Erstwidmung von Bauland und Verkehrsflächen ist nur entsprechend eines dokumentierten Bedarfs zulässig. Davor sind die bestehenden Widmungsreserven sowie die beobachtete und abschätzbare Entwicklung im Baubestand 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 zum Zeitpunkt der Widmungsmaßnahme 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 Grundausrüstung 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 Grundausrüstung 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.
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).

12. *Standorte von bestehenden Betrieben sind in Abstimmung mit den umgebenden Siedlungsstrukturen und deren Anforderungen zu sichern. Bei der Nachnutzung von Standorten mit abgeschlossener betrieblicher Nutzung ist auf das allfällige Gefährdungspotenzial von Altablagerungen und Altstandorten zu achten.*
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.*
21. *Sofern ein örtliches Entwicklungskonzept nichts anderes bestimmt, ist bei der Erstwidmung und der Änderung der Widmungsart des Baulandes ab einer Fläche von einem Hektar unter Berücksichtigung der Umgebung sowie der angestrebten Widmung zu prüfen, mit welchen Maßnahmen eine künftige Bebauung in der Form sichergestellt werden kann, dass sie optimal den Anforderungen der Klimawandelanpassung, der Naherholung, der Grünraumvernetzung und dem Oberflächenwassermanagement entspricht. Die gewählten Maßnahmen sind in geeigneter Form sicherzustellen. Dies gilt nicht für jene Umwidmungen, für die auf Grund der Bestimmungen des § 25 Abs. 4 Z 2 eine strategische Umweltprüfung nicht erforderlich ist.*

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*
 - *sparsame Verwendung von Grund und Boden.*
- 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).*

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 Alternativenenergien.*
- 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.*
- 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.

- 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.*

6 Auswirkungen auf die Flächenbilanz

Im Rahmen der gegenständlichen Änderung ergeben sich folgende Widmungsänderungen.

Tabelle 2: Zusammenfassung Flächenbilanz - 7. Änderung (Stand: Entwurf)

BEREICH	BESTEHENDE WIDMUNG	GEÄNDERTE WIDMUNG	FLÄCHE IN HA
ÄP1	BW-2WE	Vö	0,0006
ÄP2	Vö-FW	Glf	0,0046
	Glf	Vö-FW	0,0028
ÄP3	Vö	Ggü-BÖ	0,0056
	BW-2WE	Vö	0,0086
	Vö	BW-2WE	0,0007
ÄP4	Glf	Vö	0,0316
ÄP5	Vö	Glf	0,0233
ÄP6	Gg	Gspi	0,2970
ÄP7	Glf	BS-ÖE	1,5907
	Glf	Gfrei	0,5689
ÄP8	BW-2WE	BW-2WE-A17	0,5106
ÄP9	BW-2WE	BW-2WE-A18	0,4567
ÄP11	BK	Vö	0,0004
SUMME Widmung Wohnbauland			-0,0085

Quelle: Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Eichgraben, eigene Erhebung.

Das Formblatt zur Flächenbilanz für das gesamte Bauland der Gemeinde befindet sich in der Anlage.

7 Zusammenfassung

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Eichgraben, KG Eichgraben, wird somit, unter Hinweis auf die Grundlagenforschung, wegen eines rechtswirksamen Raumordnungsprogrammes des Landes oder anderer rechtswirksamer überörtlicher Planungen, aufgrund wesentlicher Änderung der Grundlagen sowie zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes, geändert.

Wien, 23.07.2024, Böhm/SF
GZ 23143/F7

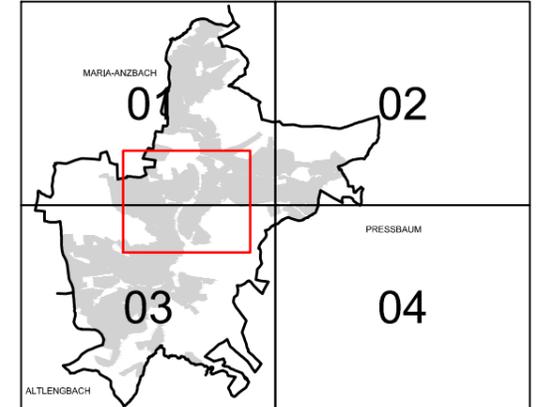


Büro Dr. Paula ZT-GmbH

Anlagen

- Flächenbilanz (FBD)
- Plandarstellungen
- ÄP 7: Geologisches Gutachten
- ÄP 7: Verkehrstechnisches Gutachten
- ÄP 10: Feststellungsbescheid Forstbehörde
- ÄP 13: Feststellungsbescheid Forstbehörde
- ÄP 14: Feststellungsbescheid Forstbehörde

PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSSTAB: 1 : 5.000

PLANBLATT: Ausschnitt

STAND: 01. Juli 2024

GZ: G23143 / F7

BÜRO DR. PAULA
 Raumplanung, Raumordnung und
 Landschaftsplanung ZT-GmbH
 A - 1030 Wien, Engelsbergg. 414. 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, Fabian Stöckl 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



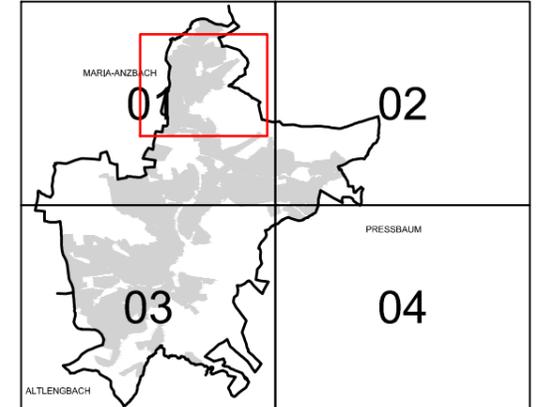
- Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):
- | | | |
|--------------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| ALH ... Aufbahrungshalle | GR ... Graben | OE ... Öffentliche Einrichtung |
| BAD ... Bad, Freibad | GZ ... Gemeindezentrum | P+R ... Park&Rde Anlage |
| BO ... Bachbegleitgrün | HO ... Hotel | PP ... Parkplatz |
| BO ... Bäckerei | HO ... Hochschule | REI ... Reiterhof |
| FE ... Freizeitanlage | KIG ... Kindergarten | SAB ... Siedlungsabschluss |
| LDG ... Landtagsgebäude | LDG ... Landtagsgebäude | SB ... Sicherheitsbereich der Wr. |
| FW ... Fußweg | M ... Mittelschule | HWS ... Hochdruckwasserleitung |
| FRW ... Full-Radweg | MUS ... Museum | VS ... Volksschule |

MARKTGEMEINDE EICHGRABEN

ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

7. ÄNDERUNG - ENTWURF

PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSSTAB: 1 : 5.000

PLANBLATT: Ausschnitt

STAND: 01. Juli 2024

GZ: G23143 / F7

BÜRO DR. PAULA
 Raumplanung, Raumordnung und
 Landschaftsplanung ZT-GmbH
 A - 1030 Wien, Engelsbergg. 414.0G 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, Fabian Stöckl BSc, BA
 TECHNISCHE BEARBEITUNG:
 Ing. Franz Michael Spreitzer

PLANGRUNDLAGE:
 Erstellt auf:
 Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2017
 © BEV, Land NO
 Dargestellt mit:
 Digitale Katastralmappe (DKM) 04.2023
 © BEV, Land NO

Legende siehe Planblatt 04



- Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):
- | | | |
|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| ALH ... Aufbehaltungshalle | GR ... Graben | OE ... Öffentliche Einrichtung |
| BAD ... Bad, Freibad | GZ ... Gemeindezentrum | P+R ... Park&Ride Anlage |
| BO ... Bachbegleitgrün | HO ... Hotel | PP ... Parkplatz |
| BO ... Bäckereibehälter | KE ... Kirche | RET ... Reiten |
| FE ... Freizeitanlage | KIG ... Kindergarten | SAB ... Stützpunkt |
| LDG ... Landschaftsgliederung | LDG ... Landschaftsgliederung | SB ... Sicherheitsbereich der Vw. |
| FW ... Fußweg | M ... Mittelschule | SW ... Hochschalwasserleitung |
| FRW ... Fuß-Radweg | MUS ... Museum | VS ... Volksschule |

Geologisches Gutachten vom 22.11.2023

Lokalausweis, Kundenberatung in der Marktgemeinde Eichgraben

Umwidmung des Grundstückes Nr. 1500/1 der KG Eichgraben

Sachverhalt:

Umwidmung: Von Grünland in Bauland Sondergebiet und Bauland Wohngebiet

Teilnehmer: AL Ing. Andreas Binder, Ing. Birgit Rudolf, Dr. Schweigl,

Lage, Adresse, Name: Pfeiffer Andrea, Marktgemeinde, An der Bundesstraße B44 bei Km 15,2 neben dem Anzbach im östlichen Ortsgebiet, Grundstück Nr. 1500/1 der KG Eichgraben

Geologie: Flysch Einheit, Altlenzbach Formation, marine Wechsellagerung von kalkigen Sandstein, Mergel oder Tonstein. Diese wird hier am Talboden vollständig von quartären, fluviatilen Sedimenten vom Anzbach südlich des betroffenen Grundstückes und von einem wasserführenden Graben nördlich des betroffenen Grundstückes überlagert. Unter der Grasnarbe ist ca. 20 cm humusreicher Mutterboden (feinkörnig, sandiger Schluff, dunkelbraun) und darunter Schwemmsand (Schluff, Sand, hellbraun bis gelblich vorhanden).

Das betroffene Grundstück wird forstwirtschaftlich als Wald für Christbäume genutzt. Einen Teil hat heuer die Gemeinde erworben, welcher Bauland Sondergebiet werden soll, der andere Teil von Frau Pfeiffer soll Bauland Wohngebiet werden.

Baugrunderkennung des Landes NÖ im Umkreis von 125 m: Nicht vorhanden.

Risse in Mauern an den Gebäuden: Beim benachbarten Wohngebäude sind keine Risse vorhanden.

Oberflächenwässer: Das betroffene Grundstück grenzt an die Bundesstraße B44 und daran anschließend an den Anzbach. Das jetzige Gelände ist rund 8 bis 10 m höher als das Bachbett vom Anzbach und rund 2 bis 4 m höher als der wasserführende Graben an der Nordgrenze.

Geogene Gefahrenhinweiskarte des Landes NÖ für Sturzprozesse: weiß

Geogene Gefahrenhinweiskarte des Landes NÖ für Rutschprozesse: gelb bis weiß

Neigung vom Gelände: Das Gelände zeigt die Form einer Hügelkuppe und ist 2 bis 3° nach Süden zum Anzbach und 2 bis 3° nach Norden zum wasserführenden Graben geneigt.

Geomorphologie vom Gelände: Auf dem betroffenen Grundstück und der Umgebung sind keine Anzeichen von Massenbewegungen zu beobachten. Am Hang oberhalb vom wasserführenden Graben an der Nordgrenze hingegen schon. Es handelt sich dort um Hangkriechen, also sehr langsamen Rutschprozessen.

Gutachten:

Ein vertiefendes geologisches, geotechnisches Gutachten von einer/einem Sachverständigen ist für die Umwidmung des gesamten Grundstückes Nr. 1500/1 der KG Eichgraben in Bauland **nicht** notwendig. Grundwasser ist sicher vorhanden vorhanden.

Empfehlungen für die Baubehörde:

Achtung auf Grundwasser bei Kellergeschossen und Achtung auf stark wechselnde Baugrundverhältnisse von Sand, Kies, Schwemmsand oder Aulehm. Im Fall ist ein Bodenaustausch erforderlich.

Der ASV für Geologie:

Dr. Joachim Schweigl



BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT ST. PÖLTEN

Fachgebiet Verkehr

3100 St. Pölten, Am Bischofteich 1



Beilagen

PLS1-V-06356/018

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: verkehr.bhpl@noel.gv.at

Fax: 02742/9025-37311 Bürgerservice: 02742/9005-9005

Internet: www.noe.gv.at - www.noe.gv.at/datenschutz

Bezug

Bearbeitung

(0 2742) 9025

Durchwahl

Datum

Nicole Weidinger

37318

31. Juli 2024

Betrifft

Eichgraben, LB44, Verkehrsanschluss Grundstück Nr. 1500 und 1500/1

Sehr geehrte Damen und Herren!

Seitens der Marktgemeinde Eichgraben erging das Ersuchen um Prüfung der möglichen Anbindungen der Grundstücke Nr. 1500 und Nr. 1500/1, beide KG Eichgraben, an die LB44.

Der verkehrstechnische Amtssachverständige hat dazu am 22. Juli 2024 einen Ortsaugenschein durchgeführt und folgenden Befund und folgendes Gutachten erstellt:

„1. Befund

Die B 44 verläuft in annähernder Ost-West Achse durch das kundgemachte Ortsgebiet von Eichgraben. Im Bereich von km 15,350 bis km 15,100 liegen nördlich die derzeit als Grünlandfläche gewidmeten Liegenschaften 1500/Neu und 1500/1 KG Eichgraben.

Die Liegenschaft 1500/Neu, als Grünlandfläche gewidmet, soll zukünftig im öffentlichen Interesse (Spielplatz, eventuell Kindergarten) genutzt werden und besitzt im Bestand eine Zufahrt von der B 44 bei km 15,260.

Die Liegenschaft 1500/1 KG Eichgraben (östlich der Liegenschaft 1500/Neu) wird als Ggü-BG gewidmet, wobei zukünftig Wohnbau geplant ist. Die Liegenschaft verfügt über eine alte, derzeit nicht genutzte Anbindung an die B 44 bei km 15,100.

Beide Anbindungen verfügen über eine Absenkung des Hochbords sowie einer Querung des parallel zur B 44 verlaufenden Geh- und Radwegs.

Von Seiten der Gemeinde wird um verkehrstechnische Begutachtung möglicher Anbindungen beider Liegenschaften an die B 44 ersucht.

2. Gutachten

Aus verkehrstechnischer Sicht weist die vorhandene Anbindung zu Liegenschaft 1500/Neu KG Eichgraben bei km 15,260 der B 44 ausreichend gute Sichten entsprechend dem Stand der Technik auf. Zusätzlich bindet gegenüberliegend (südlich der B 44) die Liegenschaft 1455 KG Eichgraben in die B 44, wodurch kein Versatz der Anbindungen vorliegt. Entsprechend kann die Anbindung zur Liegenschaft 1500/Neu bei km 15,260 der B 44 positiv begutachtet werden.

Die Anbindung der Liegenschaft 1500/1 KG Eichgraben bei km 15,100 der B 44 weist in Fahrtrichtung Osten mit mehr als 70 m ausreichend große Sichtweiten nach dem aktuellen Stand der Technik auf. In die entgegengesetzte Richtung (Fahrtrichtung Westen) führt auf einer Länge von 50 m Grünbewuchs sowie ein Hinweisschild am Schutzstreifen zwischen Fahrbahn der B 44 und dem parallel laufenden Geh- und Radwegs zu einer Einschränkung der Sichtweite auf lediglich 40 m. Entsprechend kann die Anbindung der Liegenschaft 1500/1 KG Eichgraben unter dem Vorbehalt, dass der zur Sichteinschränkung führende Grünbewuchs sowie das Hinweisschild entfernt werden, ebenfalls positiv beurteilt werden.“

Aufgrund der Ausführungen des verkehrstechnischen Amtssachverständigen kann zusammenfassend festgehalten werden, dass die Anbindung zur Liegenschaft „Grundstück Nr. 1500/Neu“ bei km 15,260 der LB44 möglich ist. Die Anbindung der Liegenschaft „Grundstück Nr. 1500/1“ bei km 15,100 der LB44 ist ebenfalls möglich, sofern der zur Sichteinschränkung führende Grünbewuchs sowie das Hinweisschild entfernt werden.

Ergeht an:

3. Marktgemeinde Eichgraben , z. H. des Bürgermeisters, Rathausplatz 1, 3032 Eichgraben

-
1. Straßenbauabteilung 2 - Tulln, Bahnhofstraße 35, 3430 Tulln
 2. Straßenmeisterei Neulengbach, Klosterbergstraße 12, 3040 Neulengbach
 4. Polizeiinspektion Altlengbach, Hauptstraße 270, 3033 Altlengbach
 5. Bezirksbauernkammer St.Pölten, Linzerstraße 76, 3100 St. Pölten
 6. Wirtschaftskammer Niederösterreich, Bezirksstelle St.Pölten, Landsbergerstraße 1, 3100 St.Pölten

7. Kammer für Arbeiter und Angestellte für Niederösterreich, Bezirksstelle St.Pölten,
Gewerkschaftsplatz 2, 3100 St.Pölten

Für den Bezirkshauptmann

Mag. G l a n z e r

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



Bezirkshauptmannschaft St. Pölten, 3100

Frau
Dr. Margit Westermayer
Rudolfstraße 118
8010 Graz

Beilagen

PLL1-V-0813/097
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

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

Bezug	BearbeiterIn	(0 2742) 9025 Durchwahl	Datum
-	Susanne Hasslinger	37638	13. März 2023

Betrifft
Dr. Margit Westermayer, KG Eichgraben, Gst. Nr. 2277, Waldfeststellung 2023

Feststellungsverfahren

Bescheid

Die Bezirkshauptmannschaft St. Pölten stellt fest, dass das Grundstück mit der Nr. 2277, KG Eichgraben im Ausmaß von 853 m² **nicht** Wald im Sinne des Forstgesetzes ist.

Die nicht als Wald festgestellte Grundfläche ist in dem beiliegenden Lageplan eingezeichnet. Dieser bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Sie sind verpflichtet, innerhalb von 4 Wochen ab Zustellung dieses Bescheides Kommissionsgebühren von € 13,80 (1 Amtorgan, ½ Stunde) mittels angeschlossenem Zahlschein zu bezahlen.

Hinweis:

Für den Antrag ist eine feste Gebühr von € 14,30 (§§ 11, 14 Gebührengesetz) zu entrichten. Im unten 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:	€	28,10
Kennzeichen:		PLL1-V-0813/097
GFN:		2023/7316
Kundendaten: (bei Einzahlung mit Telebanking unbedingt erforderlich)		170230073168

Rechtsgrundlagen

§ 5 Abs. 1 und 2 des Forstgesetzes 1975, BGBl. Nr. 440/1975 idgF

§ 77 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991, BGBl. Nr. 50/1991 idgF

§ 1 der Landes-Kommissionsgebührenverordnung 1976, LGBl. 3860/1.

Begründung

Bestehen Zweifel, ob eine Grundfläche Wald ist, so hat die Behörde von Amts wegen oder auf Antrag ein Feststellungsverfahren gemäß § 5 Forstgesetz 1975 in der geltenden Fassung durchzuführen.

Ausschlaggebend für die Waldeigenschaft ist, ob die gegenständliche Teilfläche Wald im Sinne des § 1a oder § 4 Forstgesetz 1975 (Neubewaldung) ist oder in den vorangegangenen 10 Jahren war. Die im § 1a Forstgesetz 1975 festgesetzten Voraussetzungen sind, dass die Fläche mit forstlichen Holzgewächsen bestockt ist, mindestens eine Fläche von 1.000 m² erreicht und eine durchschnittliche Mindestbreite von 10 m gegeben ist. Eine Neubewaldung tritt bei Grundflächen, die bisher nicht Wald waren, im Falle der Aufforstung (Saat oder Pflanzung) nach Ablauf von zehn Jahren ab der Durchführung, bzw. im Falle von Naturverjüngung, nach dem Erreichen einer Überschirmung von 5/10 ihrer Fläche, mit einem Bewuchs von wenigstens 3 m Höhe, ein.

Beim Lokalaugenschein konnte festgestellt werden, dass die Fläche mit forstlichen Holzgewächsen bestockt ist.

Die im Kataster eingetragene Waldfläche im Ausmaß von 941m² erreicht nicht, die gesetzmäßig vorgegebene Mindestgröße von 1.000 m². Daher ist diese nicht Wald im Sinne des Forstgesetzes.

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass die Parzelle 2277, KG Eichgraben, im Ausmaß von 853 m² als **Nicht-Wald im Sinne des Forstgesetzes 1975** zu klassifizieren ist.

Die Behörde gelangte daher aufgrund des Ergebnisses des Ermittlungsverfahrens zur Auffassung, dass es sich bei der bescheidgegenständlichen Fläche nicht um Wald handelt.

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:

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

-
2. 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

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT ST. PÖLTEN

Fachgebiet Forstwesen

3100 St. Pölten, Außenstelle Neugebäudeplatz 1

Postadresse: 3100 St. Pölten, Am Bischofteich 1



Bezirkshauptmannschaft St. Pölten, 3100

Herrn und Frau
Florian und Christina Danner
Ruckergasse 43/5
1120 Wien

MARKTGEMEINDE EICHGRABEN

eingel. 17. Juli 2014

Blg.

Zahl:

Beilagen
PLL1-V-142/025 3
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: forst.bhpl@noel.gv.at
Fax: 02742/9025-37611 Internet: <http://www.noel.gv.at>
Bürgerservice-Telefon 02742/9005-9005 DVR: 0032441

Bezug Ans.v. 17.04.2014
BearbeiterIn Weber M.
(0 2742) 9025 Durchwahl 37615 Datum 13. Juli 2014

Betrifft
Rodungsbewilligung

Bescheid

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

Grundstücksnummer:	Katastralgemeinde:	Flächenausmaß:
2231	Eichgraben	509 m ²

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 Gültigkeit der Rodungsbewilligung im Ausmaß von 509 m² dauernder Rodung auf dem Grundstück 2231, KG Eichgraben wird an die Verwendung der Rodungsfläche im Rahmen des Siedlungswesens gebunden..
2. Die Fertigstellung der Rodung (Entfernung des Bewuchses) hat bis spätestens **31. Dezember 2016** zu erfolgen. Nach ungenutztem Ablauf dieser Frist erlischt die Bewilligung.
3. Als Ersatzmaßnahme ist bis spätestens 4 Wochen nach Rechtskraft des Bescheides eine Ersatzgeldleistung in der Höhe von 1.018,- Euro zu leisten.

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

Kommissionsgebühren € 27,60
(1 Amtsorgan, 2/2 Stunde/n)

Hinweis:

Für den Antrag ist eine feste Gebühr von € 14,30, für den Grundbuchsauszug € 3,90 und für den Plan 3-fach € 11,70 (§§ 11, 14 Gebührengesetz) zu entrichten. Im unten angeführten Gesamtbetrag wurde diese Gebühr bereits berücksichtigt.

Die vorgeschriebenen Beträge sind wie unten angeführt auf das Konto der Bezirkshauptmannschaft St. Pölten bei der RB Region St. Pölten, BLZ 32585, Konto-Nr. 1.202.563, zu überweisen und hierbei ist folgender Verwendungszweck anzugeben:

Gesamtbetrag:	€	57,50
Kennzeichen:		PLL1-V-142/025
GFN:		2014/18254
Kundendaten: (bei Einzahlung mit Telebanking unbedingt erforderlich)		170140182548

Rechtsgrundlagen

§§ 17 Abs. 3 bis 5, 18 Abs. 1 bis 3, 19 Abs. 1 und 8 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 Ortsaugenscheins, wurde/n zu Ihrem Antrag um Erteilung einer Rodungsbewilligung von der Forstbehörde nachstehende/s Gutachten eingeholt:

Sachverhalt und Befund:

Die Grundeigentümer Florian und Christian Danner, Ruckergasse 43/5, KG Eichgraben ersuchen um eine dauernde Rodungsbewilligung im Gesamtausmaß von rd. 509 m² um Grundstück auf gewidmetem Bauland zu bebauen. Die betroffene Grundstücksfläche (gewidmetes Bauland) wird im Grundbuch als Wald ausgewiesen. Das Ansuchen ist forstfachlich zu beurteilen.

Im Ansuchen vom 17.4.2014 wurde die gesamte Grundstücksfläche im Ausmaß von 685 m² beantragt. Da in der als „rote Zone“ ausgewiesenen Fläche (in etwa die Fläche unterhalb des Weges) nur die Fällung der Bäume, aber keine sonstige Verwendung des Waldbodens angedacht ist, wurde der Rodungsantrag auf die Fläche oberhalb des Weges (508,79 m²) reduziert. Der steile Grabeneinhang unterhalb des Weges bleibt somit Wald, die Fläche kann gemäß den Vorgaben des Forstgesetzes bewirtschaftet werden.

Bei der Erhebung vor Ort wurde folgendes festgestellt:

betroffene Grundstücke, Fläche bzw. Fläche je Gst.:

Gst.Nr.	KG	Eigentümer Name, Adresse	Rodefl.m ²	befristet dauernd
2231	Eichgraben	w.o.	509 m ²	dauernd

Die gesamte Rodungsfläche ist in der Gefahrenhinweiskarte des Landes NÖ als Rutschgebiet (orange) ausgewiesen.

Waldbestand der Rodefläche im Norden:

- Baumartenzusammensetzung: Fichte, Alter: 15 Jahre, Überschirmung : 9/10
- Hangneigung: 35 %, Exposition: Süd
- Vitalität: mittel, Standortsgüte: mittel

Waldbestand der Rodefläche Mitte:

- Baumartenzusammensetzung: 9 Hainbuche, 1 Eiche, Alter: 60 Jahre
- Überschirmung : 9/10
- Hangneigung: 35 %, Exposition: Süd
- Vitalität: gut, Standortsgüte: gut

Sonstiges:

Der südliche Teil des Grundstücks stellt einen steilen Einhang zu einem ständig wasserführenden Graben dar. Diese Fläche ist im Norden mit einem Weg und im Süden durch einen kleinen Bach begrenzt. Die stockenden Bäume beschatten das Gewässer und stabilisieren die Uferböschung. Da der Bach in diesem Bereich sehr natürlich ist, trägt die Bestockung zur hohen ökologischen Wertigkeit des Gerinnes bei. Die Böschung zum Bach ist in diesem Bereich so steil, dass diese ohnehin nicht anders genutzt werden kann. Es erscheint daher sinnvoll, die Waldfläche zwischen dem Weg und dem Bach nicht zu roden.

Beschreibung angrenzender Waldflächen/Grundstücke/Eigentümer:

GST 2230, KG Eichgraben lt. Teilungsplan: Mocan Veronica-Monica und Mocan Mircea-Daniel, Hasnerstraße 68/15, 1160 Wien

Angrenzende Bestände: 6 Hainbuche, 1 Rotbuche, 1 Fichte, 1 Eiche, 1 Schwarzerle, Alter 60 Jahre, Überschilderung 9/10, stabil und vital

Auswirkungen der Rodung auf angrenzende Waldbestände: Keine negativen
Ersatzaufforstung: wurde keine vorgeschlagen

WEP Kennziffer: 222

Bewaldungsprozent Gemeinde und KG Eichgraben: 36,9 %

Waldflächenbilanz 1994 - 2008: + 3,72 %

Gutachten:

Die vorgesehene Maßnahme ist als Bautätigkeit im Rahmen des Siedlungswesens zu sehen. Für die bewaldete Baulandfläche außerhalb der ausgewiesenen „roten Zone“ des Wildbach-Abflussbereiches wird daher um Rodungsbewilligung ange-sucht.

Im gültigen Waldentwicklungsplan (WEP) ist für das betreffende Waldgebiet die Kennziffer 222 ausgewiesen. Durch diese Zahl werden mittlere Wertigkeiten der überwirtschaftlichen Wirkungen des Waldes zum Ausdruck gebracht. Die Bedeutung der Schutzfunktion liegt im Erosions- bzw. Flächenschutz des Waldes, welcher besonders im Flyschgebiet in steileren Lagen zum Tragen kommt.

Die Wohlfahrtswirkung ist im erhöhten Klimaausgleich gelegen. Die erhöhte Bedeutung dieses Waldes als Erholungsraum ist in seiner Lage zur Gemeinde begründet. Schließlich ist darauf zu verweisen, dass die Rodungsfläche innerhalb des Wienerwaldes gelegen ist, welcher aufgrund naturschutzrechtlicher Bestimmungen zum Landschaftsschutzgebiet und Biosphärenpark erklärt worden ist.

Auf Grund der geringen Größe der Rodungsfläche ist nur eine geringe Beeinträchtigung der Waldfunktionen gegeben. Aus Sicht des Gutachters kann daher im gegenständlichen Fall der Rodungswunsch höher bewertet werden als das öffentliche Interesse an der Walderhaltung. Zum Ausgleich des Verlustes der Wirkungen des Waldes ist aber eine Ausgleichsleistung zu erbringen.

Als Ersatzgeld wird ein Betrag von 2,- Euro je m² dauernder Rodungsfläche festgelegt. Dieser Betrag entspricht dem Wert einer entsprechenden Aufforstung samt Pflege und ist von der Forstbehörde dem Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft zweckgebunden für Aufforstungen und Wiederherstellung von Wald nach Katastrophen weiterzuleiten.

Im gegenständlichen Fall ist daher als Gesamtbetrag 1.018,- Euro anzusetzen.

Unter Berücksichtigung aller bekannten forstlichen und raumplanerischen Beurteilungskriterien kann zusammenfassend bei Einhaltung der Auflagen und Bedingungen einer Rodungsbewilligung 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 erfüllt 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.

§ 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 ...

Abs. 8

Wird auf Grund eines Antrages gemäß Abs. 1 Z.3,5 oder 6 eine Rodungsbewilligung erteilt, so darf die Rodung erst durchgeführt werden, wenn derjenige, zu dessen Gunsten die Rodungsbewilligung erteilt worden ist, das Eigentumsrecht oder ein sonstiges dem Rodungszweck entsprechendes Verfügungsrecht an der zur Rodung bewilligten Waldfläche erworben hat.

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 Gebühr für die Beschwerde beträgt € 14,30.

Erght an:

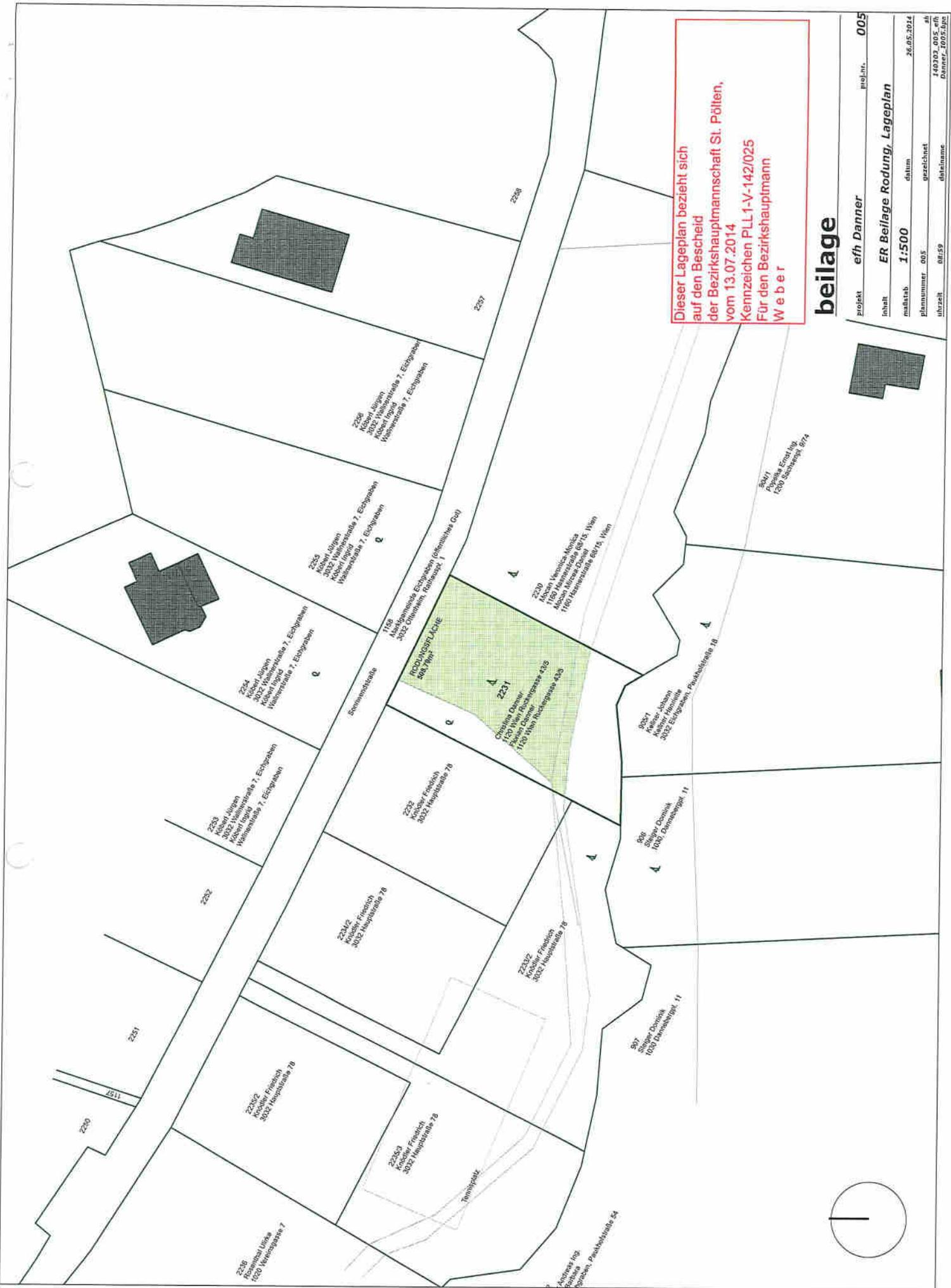
2. Marktgemeinde Eichgraben z. H. des Bürgermeisters, Rathausplatz 1, 3032 Eichgraben

1. Herrn und Frau Mircea-Daniel und Veronica-Monica Mocan, Hasnerstraße 68/15, 1160
3. Vermessungsamt, Praterstraße 37, 3100 St. Pölten

Für den Bezirkshauptmann

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

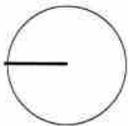




Dieser Lageplan bezieht sich auf den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft St. Pölten, vom 13.07.2014, Kennzeichen PLL 1-V-142/025 Für den Bezirkshauptmann **W e b e r**

beilage

projekt	efh Danner	proj.nr.	005
inhalt	ER Beilage Rodung, Lageplan		
maßstab	1:500	datum	26.05.2014
plannummer	005	gezeichnet	
uhrzeit	08:59	zeichnung	140302_005_01
		zeichnung	Danner_1005.kpx



MARKTGEMEINDE EICHGRABEN

211-1-V-142/025

eingel. 17. Juli 2014

An die / den
Bezirkshauptmannschaft / Magistrat
St. Pölten

Blg.
Zahl:

Eichgraben, am 17/04/14

Betreff: **Antrag** auf Rodungsbewilligung gemäß § 17 Forstgesetz 1975 i.d.g.F.

Name und Anschrift des (der) Antragsteller(s)(in/innen)

Florian und Christina DANNER; Ruckergasse 43/5; 1120 Wien

Bezirkshauptmannschaft
St. Pölten

erreichbar (Tel., Mobil, FAX, email etc.): 0664 5231216 ; florian.danner@puls4.com

22. April 2014

Ich (wir) beantrage(n) die Rodung auf

..... Beilagen

Grundstück Nr. 2231 KG Eichgraben dauernd 685,00m², befristetm²)*

Grundstück Nr. KG dauerndm², befristetm²)*

SUMME : dauernd 685,00 m², befr.m²*

Die Dauer der befristeten Rodung soll bis (Datum) gelten.)*

)*Nichtzutreffendes streichen

Fertigstellung der Rodung bis spätestens ..

Rodungszweck: Um eine Bebauung am Grundstück zu ermöglichen sowie eine Abschattung des Hauses zu vermeiden bzw. eine sinnvolle Sonneneinstrahlung im Interesse der Eigentümer zu gewährleisten.

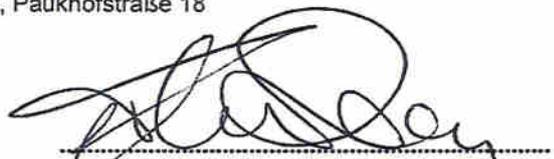
Name und Anschrift des/der Waldeigentümer(s)(in/innen)

Christina und Florian Danner; Ruckergasse 43/5 1120 Wien

Folgende Unterlagen sind dem Rodungsantrag angeschlossen:

1. Grundbuchsauszug (nicht älter als 3 Monate)
2. Lageskizze 3-fach (Maßstab nicht kleiner als Maßstab der Katastralmappe)
3. Im Falle der Belastung der Rodungsfläche(n) mit Einforstungsrechten oder Gemeinudenutzungsrechten die daraus Berechtigten (Name und Anschrift).....
4. Folgende Anrainer grenzen an das/die zu rodende(n) Waldgrundstück(e) an:

- Gst.Nr 1158 KG Eichgraben
Marktgemeinde Eichgraben (öffentliches Gut) 3032 Ottenheim, Rathauspl. 1
- Gst.Nr 2230 KG Eichgraben
Mocan Veronica-Monica; Mocan Mircea-Daniel; Hasnerstraße 68/15; 1160 Wien
- Gst.Nr 2232 KG Eichgraben
Friedrich Knödler; Hauptstraße 78 3032 Eichgraben
- Gst.Nr 2233/2 KG Eichgraben
Friedrich Knödler; Hauptstraße 78 3032 Eichgraben
- Gst.Nr 906 KG Eichgraben
Steiger Dominik 1030, Dannebergpl. 11
- Gst.Nr 905/1 KG Eichgraben
Kellner Johann, Kellner Henriette 3032 Eichgraben, Paukhofstraße 18


.....
(Unterschrift des(der) Antragsteller(s)(in/innen))

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



Bezirkshauptmannschaft St. Pölten, 3100

Frau
Mag. Cornelia Härtel
Kirchengasse 33/14
1070 Wien

Beilagen
PLL1-V-0813/101 1
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

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

Bezug	Bearbeitung	(0 2742) 9025	Durchwahl	Datum
	Weber M.		37615	08. Februar 2024

Betrifft
HÄRTEL, Mag. Cornelia, GSt. 998/12, KG Eichgraben, Anfrage von Fr. Zuzanna Rueff zur Waldfeststellung, Feststellungsverfahren

Bescheid

Die Bezirkshauptmannschaft St. Pölten stellt fest, dass das Grundstück mit der Nr. 998/12, KG Eichgraben im Ausmaß von 5.534 m² **nicht** Wald im Sinne des Forstgesetzes ist.

Die nicht als Wald festgestellte Grundfläche ist in dem beiliegenden Lageplan eingezeichnet. Dieser bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Sie sind verpflichtet, innerhalb von 4 Wochen ab Zustellung dieses Bescheides Kommissionsgebühren von € 13,80 mittels angeschlossenen Zahlschein zu bezahlen.

Hinweis:

Für den Antrag ist eine feste Gebühr von € 14,30 (§§ 11, 14 Gebührengesetz) zu entrichten. Im unten angeführten Gesamtbetrag wurde diese Gebühr bereits berücksichtigt.

Die vorgeschriebenen Beträge sind wie unten 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:	€	28,10
Kennzeichen:		PLL1-V-0813/101
GFN:		2024/4500

Kundendaten: (bei Einzahlung mit Telebanking unbedingt erforderlich)	170240045007
---	--------------

Rechtsgrundlagen

§ 5 Abs. 1 und 2 des Forstgesetzes 1975, BGBl. Nr. 440/1975 idgF

§ 77 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991, BGBl. Nr. 50/1991 idgF

§ 1 der Landes-Kommissionsgebührenverordnung 1976, LGBl. 3860/1.

Begründung

Bestehen Zweifel, ob eine Grundfläche im Sinne des Forstgesetzes 1975 als Wald gilt, hat die Behörde ein Feststellungsverfahren durchzuführen.

Nach Durchführung eines Ortsaugenscheines wurde vom forstfachlichen Amtssachverständigen nachstehendes Gutachten erstellt:

Sachverhalt

Von der Eigentümerin der Parzelle 998/12, KG Eichgraben, wurde der Antrag auf Waldfeststellung (eingelangt bei der Bezirkshauptmannschaft St. Pölten am 23.01. 2024) für die gesamte Parzelle gestellt.

Befund

Als Basis für das Verfahren fand am 22. Jänner 2024 eine Begehung der Parzelle statt.

Die Parzelle 998/12, KG Eichgraben, hat ein Gesamtausmaß 5.534 m², diese ist im Kataster zur mit einer Fläche von 2.680m² der Benützungsart "Wald" zugeordnet.

Im Zuge des Lokalaugenscheines zeigte sich, die gesamte Parzelle jedoch bereits seit mehr als 10 Jahren gärtnerisch genutzt ist und ein Teilbereich der Parzelle, jener der katastermäßigen Nutzungsart Wald, lediglich durch den Baumbestand überschirmt ist. Unter den Bäumen befindet sich eine gepflegte Rasenfläche, sowie gärtnerische Elemente.

Die Differenz zwischen Kataster- und Naturzustand ergibt sich aus der Darstellung der überschirmten, jedoch nicht als Wald genutzten Grundfläche, aus einer falschen Luftbildinterpretation, als Waldfläche. Bei der als Nicht- Wald ausgewiesenen Fläche handelt es sich um eine Wiese, auf der vereinzelt Bäume und Sträucher wachsen.

Die verfahrensgegenständliche Parzelle 998/12, KG Eichgraben, im Ausmaß von 5.534m² war nachweislich auch schon innerhalb der letzten 10 Jahre in der derzeitigen Form als Wiesen- und Gartenfläche vorhanden, was anhand eines Orthofotos aus dem Jahr 2008 (NÖGIS - lmap) bestätigt werden kann.

Gutachten

Bestehen Zweifel, ob eine Grundfläche Wald ist so hat die Behörde von Amts wegen oder auf Antrag ein Feststellungsverfahren gemäß § 5 Forstgesetz 1975 in der geltenden Fassung durchzuführen.

Ausschlaggebend für die Waldeigenschaft ist, ob die gegenständliche Teilfläche Wald im Sinne des § 1a oder § 4 (Neubewaldung) ist oder in den vorangegangenen 10 Jahren war. Die im § 1a festgesetzten Voraussetzungen sind, dass die Fläche mit forstlichen Holzgewächsen bestockt ist, mindestens eine Fläche von 1.000 m² erreicht und eine durchschnittliche Mindestbreite von 10 m gegeben ist. Eine Neubewaldung tritt bei Grundflächen, die bisher nicht Wald waren im Falle der Aufforstung (Saat oder Pflanzung) nach Ablauf von zehn Jahren ab der Durchführung, bzw. im Falle von Naturverjüngung nach dem Erreichen einer Überschirmung von 5/10 ihrer Fläche mit einem Bewuchs von wenigstens 3 m Höhe, ein.

Die im Kataster eingetragene Waldfläche im Ausmaß von 2.680m² sind nicht Wald im Sinne des Forstgesetzes, da sie lediglich mit einzelnen solitär stehenden Bäume bestockt ist und nur von Baumkronen überschirmt wird. Auf den Luftbildern von Überfliegungen der letzten 10 Jahre ist erkennbar, dass die Fläche gärtnerisch genutzt und regelmäßig gemäht wurde und dort keine Bestockung durch Wald war. Beim Lokalausweis konnte festgestellt werden, dass die Fläche gärtnerisch genutzt wird und durch regelmäßiges Mähen keine Verjüngung aufkommt.

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass die **Parzelle 998/12, KG Eichgraben, im Ausmaß von 5.534 m²**, alle Voraussetzungen aufweist, dass es sich um **Nicht- Wald im Sinne des Forstgesetzes 1975** handelt.

Die Behörde gelangte daher aufgrund des Ergebnisses des Ermittlungsverfahrens zur Auffassung, dass es sich bei der bescheidgegenständlichen Fläche nicht um Wald handelt.

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.

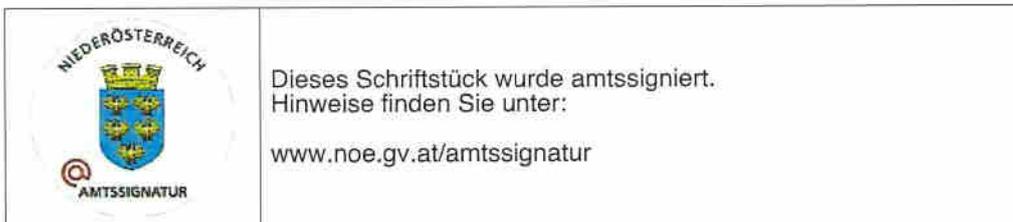
Ergeht an:

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

-
2. Finanzamt , Daniel-Gran-Str. 8, 3100 St. Pölten
 3. Vermessungsamt, Praterstraße 37, 3100 St. Pölten

Für den Bezirkshauptmann

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



Dieser Lageplan bezieht sich
auf den Bescheid
der Bezirkshauptmannschaft St. Pölten,
vom 08.02.2024
Kennzeichen PLL1-V-0813/101

Für den Bezirkshauptmann
W e b e r



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:1.000 50 m

Verwendungszweck:

Druckdatum: 13.02.2024

