Marktgemeinde Sallingberg
A- 3525 Sallingberg, Hauptstraße 24 - Pol. Bez. Zwettl, NÖ
Telefon 02877/8344 - Telefax 02877/8344-4
E-Mail: gemeinde@sallingberg.at http://www.sallingberg.at

Sallingberg, am 19.07.2021

Betrifft: ***13. ÄNDERUNG DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMS DER MARKTGEMEINDE SALLINGBERG***

KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Sallingberg beabsichtigt, für die **Katastralgemeinden Sallingberg, Armschlag, Großnondorf, Heubach, Spielleithen und Voitschlag** den geltenden Flächenwidmungsplan auf Grund des § 25 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F., abzuändern.

Der Entwurf, verfasst von der Dipl. Ing. Porsch ZT GmbH, 3950 Gmünd, wird gemäß § 24 Abs. 5 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F., durch sechs Wochen, das ist in der Zeit

vom 04.08.2021 bis 15.09.2021

während der Amtsstunden im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufgelegt.

Jederman ist berechtigt, innerhalb der Auflagefrist zum Entwurf der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes schriftlich Stellung zu nehmen.

Bei der endgültigen Beschlussfassung durch den Gemeinderat werden rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen in Erwägung gezogen. Der Verfasser einer Stellungnahme hat keinen Rechtsanspruch, dass seine Anregung in irgendeiner Form Berücksichtigung findet.

angeschlagen am: – 4. Aug. 2021

abgenommen am:

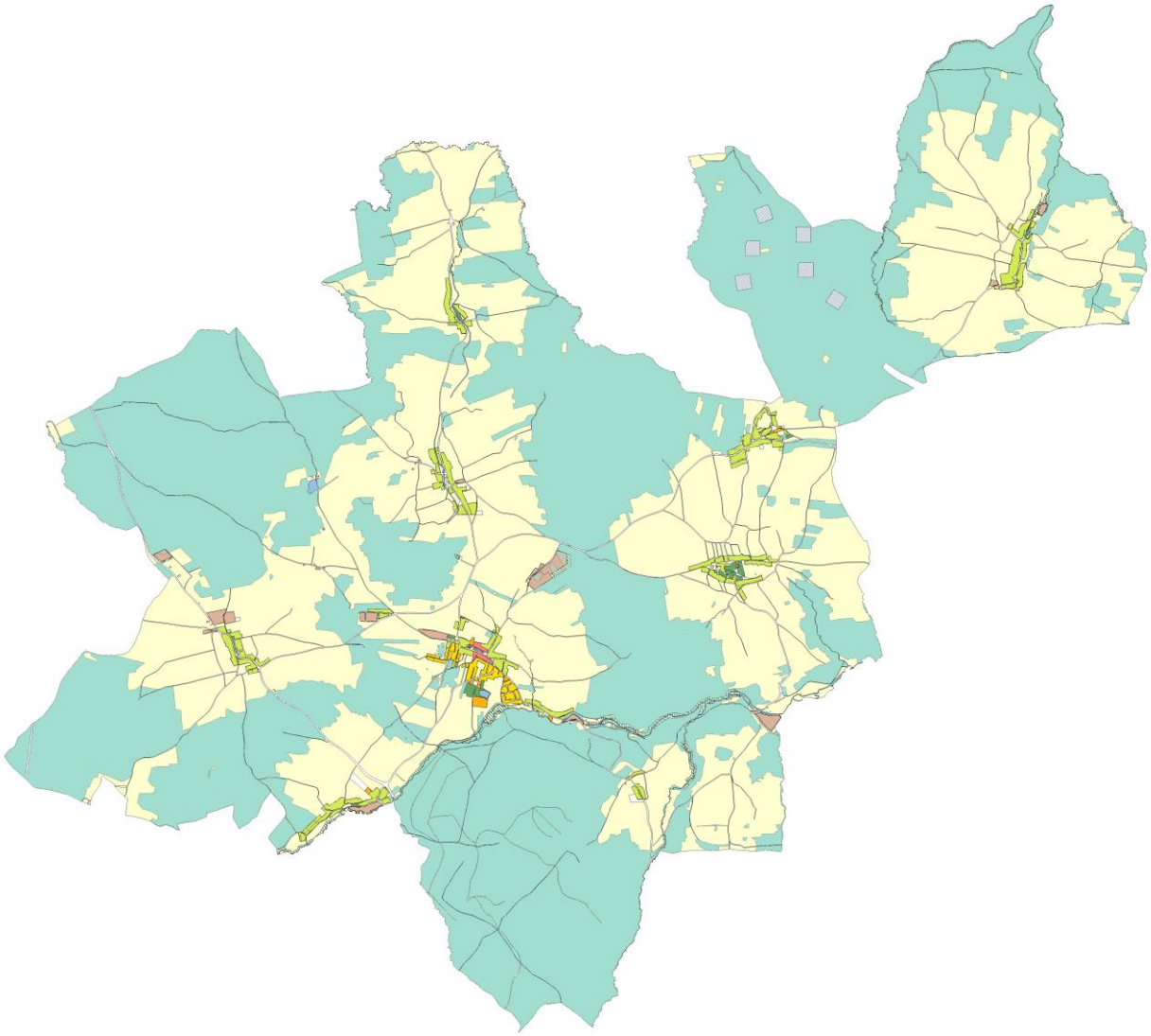
Marktgemeinde Sallingberg * Pol. Bez. Zwettl, NÖ *

Leopold Bock
Bürgermeister

Gleichzeitig werden die Nachbargemeinden und die im NÖ ROG 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F, § 24 Abs. 5, angeführten Institutionen von der Auflegung schriftlich benachrichtigt. Die betroffenen Grundeigentümer werden zusätzlich verständigt.

Dipl.-Ing. Porsch ZT GmbH
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
www.raumplaner.co.at

13. ÄNDERUNG DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES MARKTGEMEINDE SALLINGBERG



ERLÄUTERUNGSBERICHT

JULI 2021

INHALTSVERZEICHNIS

I. EINLEITUNG 3

Aktuelle Flächenbilanz und widmungsreserven: 3

Bautätigkeit und Baulandbedarf: 3

Bevölkerungsentwicklung: 4

Naturräumliche Gegebenheiten: 4

II. ABÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANS 7

KG. Sallingberg: 7

1.) Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in Bauland-Sondergebiet-Kapelle 7

2.) Umwidmung von öffentlicher Verkehrsfläche (Vö) in Bauland-Agrargebiet (BA) Bauland-Betriebsgebiet (BB), Grünland-Grüngürtel-15m (Ggü-15m) und Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf); Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) in öffentliche Verkehrsfläche (Vö); Bauland-Betriebsgebiet (BB) und in Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) und öffentlicher Verkehrsfläche (Vö); Bauland-Agrargebiet (BA) in öffentliche Verkehrsfläche (Vö); Grünland-Grüngürtel-15m (Ggü-15m) in Bauland-Agrargebiet (BA) 8

3.) Anpassung des Widmungszusatzes Bauland-Sondergebiet-Feuerwehr, Bauhaus in Bauland-Sondergebiet-Feuerwehr, Bauhof 8

KG. Armschlag: 9

4.) Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) in Bauland-Agrargebiet (BA) 9

KG. Grossnondorf: 9

5.) Umwidmung von Bauland-Agrargebiet (BA) und Bauland-Sondergebiet-Freiw. Feuerwehr (BS-FF) in Bauland-Kerngebiet (BK) 9

10.) Umwidmung von privater Verkehrsfläche (Vp) in öffentliche Verkehrsfläche (Vö) 10

KG. Lugendorf: 11

KG. Spielleithen: 11

6.) Ausweisung eines erhaltenswerten Gebäudes 11

KG. Voitschlag: 12

7.) Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) in Bauland-Agrargebiet (BA) 12

8.) Umwidmung von öffentlicher Verkehrsfläche (Vö) in Bauland-Agrargebiet (BA) und Bauland-Agrargebiet (BA) in öffentliche Verkehrsfläche (Vö) 12

KG. Voitschlag/Heubach: 13

9.) Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) in öffentliche Verkehrsfläche (Vö) und öffentliche Verkehrsfläche (Vö) in Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) 13

I. EINLEITUNG

Der gegenständliche Erläuterungsbericht legt die Planungsabsichten der Marktgemeinde Sallingberg dar.

AKTUELLE FLÄCHENBILANZ UND WIDMUNGSRESERVEN:

In der Marktgemeinde Sallingberg sind derzeit 82,17 ha als Wohnbauland ausgewiesen (Stand: 12. Änderung des digitalen örtlichen Raumordnungsprogrammes). 10,74 ha entfallen dabei auf die Widmung Bauland-Wohngebiet, 1,91 ha auf die Widmung Bauland-Kerngebiet und 69,52 ha auf die Widmung Bauland-Agrargebiet.

Während im Bauland-Wohngebiet derzeit noch Reserven im Ausmaß von 3,62 ha bestehen, sind im Bauland-Agrargebiet noch 6,24 ha der gewidmeten Flächen unbebaut. Im Bauland-Kerngebiet sind bereits alle Flächen bebaut. Insgesamt sind somit 88,01% des gewidmeten Baulandes bebaut und 11,99% unbebaut. Dieser Wert ist – verglichen mit anderen Waldviertler Gemeinden – eher niedrig.

Die größten Reserven an Wohnbauland befinden sich in der Katastralgemeinde Sallingberg mit 4,51 ha, gefolgt von Großnondorf mit 2,13 ha und Voitschlag mit 1,19 ha. Alle anderen Katastralgemeinden weisen Wohnbaulandreserven von unter 1 ha auf.

In Armschlag, Lugendorf, Moniholz, Rabenhof, Sallingberg, Spielleithen und Voitschlag sind Flächen als Bauland-Betriebsgebiet ausgewiesen. Die größten Flächenanteile gibt es hierbei in Sallingberg (9,78 ha), Lugendorf (4,78 ha) und Spielleithen (2,26 ha). Diese drei Katastralgemeinden weisen auch die größten Reserven auf: Sallingberg 4,89 ha, Lugendorf 2,23 ha und Spielleithen 0,94 ha. Insgesamt gibt es im Gemeindegebiet 8,15 ha an unbebautem Bauland-Betriebsgebiet.

Beim Bauland-Sondergebiet gibt es insgesamt 3,56 ha gewidmete Flächen, von denen 56,11% verbaut sind. Das unbebaute Bauland-Sondergebiet teilt sich auf die KG. Sallingberg (1,46 ha) und die KG. Armschlag (0,10 ha) auf.

In den KG. Armschlag, Großnondorf und Voitschlag sind insgesamt 2,38 ha als Bauland-Agrargebiet-Hintaus gewidmet, von denen noch 1,01 ha unbebaut sind. Im BA-Hintaus ist keine Wohnnutzung zulässig.

BAUTÄTIGKEIT UND BAULANDBEDARF:

In den letzten 10 Jahren wurden in der Gemeinde insgesamt 12 neue Einfamilienhäuser errichtet. Die meisten Neubauten erfolgten im Gemeindehauptort, wo sechs neue Wohnhäuser errichtet wurden. Danach folgt die Ortschaft Grainbrunn (KG. Großnondorf), wo drei Einfamilienhäuser gebaut wurden. In den Ortschaften Großnondorf, Armschlag und Voitschlag wurde in den letzten 10 Jahren jeweils 1 neues Wohngebäude errichtet.

Zusätzlich wurden mehrere Bestandsgebäude vollständig saniert bzw. erneuert. In der Ortschaft Moniholz betrifft dies 3 Gebäude, in Lugendorf 2 und in Großnondorf und Kleinhaslau jeweils ein Objekt.[1]

[1] Auskunft der Markgemeinde Sallingberg vom 07.07.2021

Aktuell stehen in der KG Sallingberg 7 Objekte, in Moniholz 5, in der KG Großnondorf 3 Objekte, in Voitschlag 2 und in Rabenhof 2 Objekte leer. Einige davon werden zum Verkauf angeboten, konnten aufgrund unterschiedlicher Aspekte (Zustand Gebäude, Preis, etc.) jedoch bisher nicht veräußert werden.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG:

In der Gemeinde Sallingberg leben gemäß Angaben der Statistik Austria 1.280 Einwohner. Der Siedlungsschwerpunk befindet sich im Gemeindehauptort Sallingberg mit 509 Personen (Stand April 2021). Danach folgen die Ortschaften Grainbrunn (196), Großnondorf (172), Moniholz (170), Lugendorf (142), Armschlag (113), Voitschlag (105). Alle übrigen Ortschaften haben weniger als 100 Einwohner. Somit leben rund 30% der gesamten in der Gemeinde gemeldeten Personen im Gemeindehauptort.

Der Anteil jener Personen, die lediglich ihren Nebenwohnsitz in der Gemeinde gemeldet haben, beträgt 23,6%.

Seit dem Jahr 2001 hat sich die Anzahl an mit Hauptwohnsitz gemeldeten Personen um 203 Personen verringert (-13%). Der Rückgang ist einerseits auf eine negative Geburtenbilanz und andererseits durch eine teilweise Abwanderung in benachbarte Gemeindegebiete zu erklären. Ein besonders hoher Bevölkerungsrückgang ist in den Ortschaften Rabenhof und Spielleithen zu beobachten (> 30%). Anders die Ortschaft Grainbrunn, welche eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung aufzeigen kann.

Es ist jedoch anzumerken, dass in den letzten Monaten eine vermehrte Nachfrage an Baugrundstücken zu verzeichnen ist.

NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN:

In der Marktgemeinde Sallingberg sind folgende relevante Gefahren in Hinblick auf den Naturraum zu nennen:

- Hochwassergefährdung[2]:
  In der Marktgemeinde Sallingberg sind laut Abfrage im NÖ Atlas entlang der Großen Krems fünf Katastralgemeinden (Sallingberg, Armschlag, Rabenhof, Großnondorf Spielleithen) – wenn auch nur in den Randbereichen des Gemeindegebietes – von einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ100) betroffen. In Armschlag sind große Teile des bebauten Ortsgebietes im Ortskern gefährdet. In den übrigen Katastralgemeinden weisen nur wenige bebaute Parzellen im Randbereich eine Überschneidung mit dem HQ100-Bereich auf.

- Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinenverbauung[3]:
  Der Gefahrenzonenplan des Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung weist in vier Katastralgemeinden durch Wildbäche gefährdete Gebiete aus. Am nordöstlichen Rand der KG. Spielleithen ist eine Gefährdung durch den Spielleithenbach ausgewiesen. Der Nonndorfer Bach verläuft von Westen nach Osten quer durch das Ortsgebiet von Großnondorf. Trotz bestehender technischer Maßnahmen sind Gefährdungen im – teils unbebauten – Ortsgebiet gegeben. Im Norden von Grainbrunn sind im Bereich des

[2] NÖ Atlas: http://atlas.noe.gv.at, 27.05.2021
[3] NÖ Atlas: http://atlas.noe.gv.at, 27.05.2021

Grainbrunnbaches ebenfalls Gefährdungen ausgewiesen. Im Ortsgebiet von Moniholz verlaufen teils verrohrt der Moniholzbach und der Hiesenreutbach. Im bebauten Siedlungsgebiet von Moniholz sind daher großflächig Gefährdungen dargestellt.
Im gesamten Gemeindegebiet von Sallingberg sind keine braunen Hinweisbereiche gemäß Gefahrenzonenplan ausgewiesen.

- Hangwasser[4]:
  Laut Hangwasser-Hinweiskarte des NÖ-Atlas befinden sich im Gemeindegebiet mehrere größere Hangwasserabflusswege, auch in Siedlungsnähe. Diese sind im Falle eines Umwidmungsverfahrens genauer zu betrachten, um etwaige Gefährdungen abschätzen zu können.

- Altlasten und Verdachtsflächen[5]:
  Laut Cadenza-Web-Abfrage (Abt. WA2, Amt der NÖ Landesregierung) gibt es im gesamten Gemeindegebiet 20 erfasste Altstandorte. Bei diesen handelt es sich um ehemalige oder noch genutzte Gewerbestandorte (KG. Armschlag: ein Sägewerk, KG. Großnondorf: eine Tankstelle, eine Kfz-Werkstatt, eine Spedition, KG. Lugendorf: ein Sägewerk, eine Verarbeitung von Teer und Teerprodukten und bituminösen Produkten, KG. Moniholz: eine Tankstelle, eine Ziegelei, zwei Tischlerei/Möbelfabriken, KG. Sallingberg: eine Kfz-Werkstatt mit Tankstelle, eine Tankstelle, eine Spedition, ein Sägewerk mit Spedition, eine Tankstelle, eine Spedition, eine Kfz-Werkstatt, KG. Spielleithen: ein Sägewerk, KG. Voitschlag: eine Kfz-Werkstatt, eine Spedition) bei denen eventuell mit einer Boden- oder Grundwasserverunreinigung gerechnet werden muss.

  Ob tatsächlich eine erhebliche Gefahr besteht, müsste durch entsprechende Untersuchungen (z.B.: Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

  Die hier erfassten Altstandorte sind nicht im Flächenwidmungsplan kenntlich gemacht, da es sich um keine Altlasten oder Verdachtsflächen gemäß BMLFUW handelt. Altlasten oder Verdachtsflächen bestehen im Gemeindegebiet von Sallingberg nicht.

- Geogene Gefahren[6]:
  Die im NÖ Atlas in einem Maßstab von 1:20.000 einsehbare Geogene Gefahrenhinweiskarte zeigt, dass in mehreren Katastralgemeinden Rutschprozesse möglich sind. Die farblich markierten Bereiche, die eine Vorbegutachtung des Geologischen Dienstes des Landes NÖ und ggf. eine genaue Erkundung erfordern würde, liegen allerdings außerhalb der Siedlungsgebiete.

  Die Geogene Gefahrenhinweiskarte weist im gesamten Gemeindegebiet von Sallingberg keine Gefährdung durch Sturzprozesse aus.

---

4 NÖ Atlas: http://atlas.noe.gv.at, 27.05.2021
5 Cadenza-Web-Abfrage: http://cadenza.noel.gv.at/cadenza/pages/selector/index.xhtml, 14.01.2021
6 NÖ Atlas: http://atlas.noe.gv.at, 27.05.2021

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan sind die im NÖ Atlas ersichtlichen Rutschgefahren, da es sich nicht um rutschgefährdete Flächen gemäß eines Gefahrenzonenplan der Wildbach und Lawinenverbauung handelt, nicht kenntlich gemacht.

– Wasserverhältnisse[7]:
  Die digitale Bodenkarte des Bundesforschungs- und Ausbildungszentrum für Wald, Naturgefahren und Landschaft (BFW) zeigt, dass im gesamten Ortsgebiet von Armschlag, im Süden und Westen von Sallingberg, im Nordosten von Lugendorf, im Großteil von Kleinhaslau und Kamles, im beinahe gesamten Siedlungsgebiet von Rabenhof und Spielleithen, im Osten von Großnondorf, im gesamten Ortsgebiet von Voitschlag, im Norden von Grainbrunn und in den Randbereichen des Siedlungsgebietes in Moniholz mit teils „feuchten" Wasserverhältnissen gerechnet werden muss.
  Im Zuge von Widmungsänderungen sowie in späteren Bauverfahren ist auf diese naturräumlichen Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen.

[7] eBOD: http://bocdnkarte.at, 27.05.2021

II. ABÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANS

KG. SALLINGBERG:

1.) Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in Bauland-Sondergebiet-Kapelle

Betr.Parz.Nr.: 521

Nach einer überstandenen, lebensbedrohenden Krankheit wurde von einer Gemeindebürgerin der innige Wunsch geäußert, aus Dankbarkeit für die Genesung eine Kapelle in der Gemeinde errichten zu dürfen. Diese soll eine Größe von rund 6x4 m aufweisen und an der Turmspitze eine Höhe von 8,6 m erreichen. Sie soll ganzjährig der gesamten Bevölkerung als „Ort der Stille“ offen stehen.

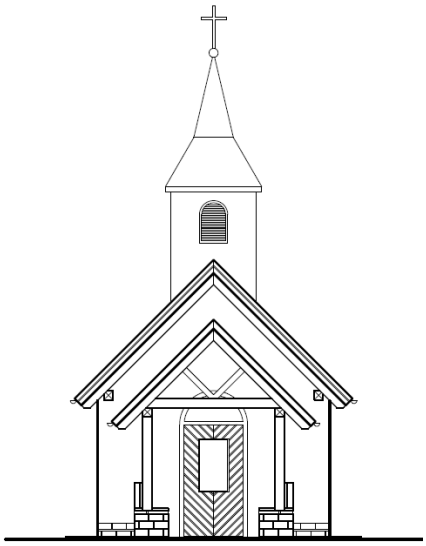


Abbildung 1: Darstellung der geplanten Kapelle

Da die geplante Kapelle jene im § 20 Abs. 6 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 3/2015 i.d.g.F., in der Widmungsart Grünland zulässige Maximalgröße von Bauwerken überschreitet, ist die Widmung Bauland-Sondergebiet-Kapelle erforderlich.

Als Standort konnte das Grundstück Nr. 521 in der Katastralgemeinde Sallingberg gefunden werden. Dieses befindet sich südlich des Gemeindehauptortes im Nahbereich mehrerer Wanderwege und konnte von der Bauwerberin erworben werden. Die ruhige Lage im Anschluss an eine Waldfläche und die angrenzenden Wiesen- und Ackerflächen erscheinen als Ort der Einkehr und Besinnung optimal. Das Grundstück selbst ist teilweise bewaldet, wobei die Kapelle in jenem Teilbereich der Parzelle Nr. 521 errichtet werden soll, welcher keine Bestockung aufweist. Dieser Bereich soll als **Bauland-Sondergebiet-Kapelle** ausgewiesen werden.

Standortgefahren gemäß § 15 Abs. 3 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 3/2015 i.d.g.F., (Hochwasser, Hangwasser, Steinschlag, Rutschungen, verminderte Tragfähigkeit) sind am gegenständlichen Standort keine bekannt. Eine Überlagerung mit Natur- oder Landschaftsschutzgebieten bzw. Natura-2000-Gebieten besteht ebenfalls keine. Altstandorte, Altablagerungen, Verdachtsflächen oder Altlasten sind keine bekannt.

Um negative Auswirkungen auf Schutzgüter der NÖ-Artenschutzverordnung auszuschließen, wurde vom Biologen Dr. Robert Schön ein Gutachten eingeholt. Dieser konnte keine wertvollen Lebensraumtypen feststellen, wodurch keine negativen Überlageruns- bzw. Ausstrahlungswirkungen anzunehmen sind. Die Errichtung der geplanten Kapelle und die damit verbundene geplante Umwidmung in Bauland-Sondergebiet können somit als naturverträglich eingestuft werden.

Der geplante Standort befindet sich unmittelbar an einem öffentlichen Weg, welcher eine ausreichende Zufahrtsmöglichkeit darstellt. Der Anschluss an das Wasser- bzw. Kanalnetz ist nicht gegeben, wird jedoch für die Kapelle nicht benötigt.

Aufgrund der Lage am Waldrand wird die Kapelle im Norden und Westen von Waldflächen abgeschirmt werden. Dies bedeutet, dass sie nur vom Osten und teilweise vom Süden sichtbar sein wird. Der Einfluss auf das Landschaftsbild ist demnach als gering zu bewerten. Die Sichtbarkeit vom Ort ist nicht gegeben, weshalb keine Auswirkungen auf das Ortsbild gegeben sind.

2.) Umwidmung von öffentlicher Verkehrsfläche (Vö) in Bauland-Agrargebiet (BA) Bauland-Betriebsgebiet (BB), Grünland-Grüngürtel-15m (Ggü-15m) und Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf); Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) in öffentliche Verkehrsfläche (Vö); Bauland-Betriebsgebiet (BB) und in Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) und öffentlicher Verkehrsfläche (Vö); Bauland-Agrargebiet (BA) in öffentliche Verkehrsfläche (Vö); Grünland-Grüngürtel-15m (Ggü-15m) in Bauland-Agrargebiet (BA)

Betr.Parz.Nr.: 676, 678, 707/1, 707/2, 689, 693/3, 693/4, 693/5, 1584, 708/5, 708/3, 711/3, 711/4,

In der Ortschaft Lerchfeld westlich des Gemeindehauptortes Sallingberg weichen die rechtskräftigen Widmungsfestlegungen stark von der tatsächlichen Parzellenstruktur laut digitaler Katastralmappe ab. Da es sich zudem vielfach um Grenzkatasterparzellen handelt, soll es zu einer Anpassung der Widmungsabgrenzungen an den Kataster kommen.

Durch die geplante Anpassung kommt es zu keiner Änderung der Nutzung oder der Schaffung neuer Bauplätze.

3.) Anpassung des Widmungszusatzes Bauland-Sondergebiet-Feuerwehr, Bauhaus in Bauland-Sondergebiet-Feuerwehr, Bauhof

Betr.Parz.Nr.: 245/2

Im Südosten des Gemeindehauptortes befinden sich auf Parzelle Nr. 245/2 die Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr und des Bauhofs der Gemeinde. Entsprechend der Nutzung ist die Fläche bereits rechtskräftig als Bauland-Sondergebiet ausgewiesen. Bei der Festlegung des Widmungszusatzes ist jedoch ein Schreibfehler unterlaufen. Es handelt sich nicht um ein „Bauhaus“, sondern den „Bauhof“.

Dies soll nun korrigiert werden und das Bauland-Sondergebiet nun mit dem Widmungszusatz "Feuerwehr, Bauhof“ versehen werden.

KG. ARMSCHLAG:

4.) Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) in Bauland-Agrargebiet (BA)

Betr.Parz.Nr.: 250/2, 247/1

Die gegenständlichen Parzellen befinden sich im Nordwesten der Ortschaft Armschlag und wurden mittlerweile neu vermessen. Die Vermessung wurde bereits in die digitale Katastralmappe übernommen. Dementsprechend soll es zu einer Anpassung der rechtskräftigen Widmung Bauland-Agrargebiet kommen. Das Bauland wird dadurch geringfügig vergrößert, wobei kein neuer Bauplatz geschaffen wird.

Eine Gefährdung durch Hochwasser, Hangwasser, Steinschlag, Rutschungen sind am gegenständlichen Standort laut NÖ-Atlas nicht bekannt. Laut eBOD wird der Bereich allerdings als feucht bis nass eingestuft. Da die gegenständliche Parzelle jedoch bereits bebaut ist und es sich lediglich um eine Anpassung der Widmungsfestlegung ohne Schaffung neuer Bauplätze handelt, wird von keiner Beeinträchtigung ausgegangen, welche die Anpassung unterbinden würde. Zudem sind laut eBOD in der gesamten Ortschaft ähnliche Bodenverhältnisse vorzufinden.

Eine Überlagerung mit Waldgebieten, Natur- oder Landschaftsschutzgebieten bzw. Natura-2000-Gebieten besteht ebenfalls keine. Altstandorte, Altablagerungen, Verdachtsflächen oder Altlasten sind keine bekannt.

Um negative Auswirkungen auf Schutzgüter der NÖ-Artenschutzverordnung auszuschließen, wurde vom Biologen Dr. Robert Schön ein Gutachten eingeholt. Dieser konnte keine wertvollen Lebensraumtypen feststellen, da es sich um einen bereits stark anthropogen veränderten Standort handelt (Hausgarten). Die geplante Umwidmung kann somit als naturverträglich eingestuft werden.

Der Anschluss ans öffentliche Gut ist bereits gegeben.

KG. GROSSNONDORF:

5.) Umwidmung von Bauland-Agrargebiet (BA) und Bauland-Sondergebiet-Freiw. Feuerwehr (BS-FF) in Bauland-Kerngebiet (BK)

Betr.Parz.Nr.: 1881/1, 1881/2, 1868, 1660, 01895/1, 1895/2, 1901, 1946, 1947, .49, 1957/3, .67, 1957/1, 1957/2, 1960, .65, .84

Die Ortschaft Grainbrunn in der Katastralgemeinde Großnondorf zeichnet sich aufgrund der Lage an der Landesstraße L 76 durch einen guten Verkehrsanschluss aus. Die Bezirksstadt Zwettl kann dadurch in rund 20 Minuten und die Stadt Krems in rund 35 Minuten erreicht werden.

Neben dem Gemeindehauptort Sallingberg sowie der Ortschaft Großnondorf zählt Gutenbrunn dadurch zu den einwohnerstärksten Siedlungsgebieten der Gemeinde. Es besteht eine anhaltende Nachfrage nach neuen Baugrundstücken (in den letzten 10 Jahren wurden 3 neue Einfamilienhäuser errichtet).

Um zukünftig eine Nachverdichtung im Ortskern zu fördern, soll es nun in Teilbereichen der Ortschaft Grainbrunn zu einer Umwidmung von **Bauland-Agrargebiet in Bauland-Kerngebiet** kommen. Dadurch soll die Möglichkeit der Errichtung von mehr als 4 Wohneinheiten geschaffen werden. Dies betrifft auch den südlichen Teilbereich es Ortszentrums, wo sich bereits ein – lange Zeit leerstehendes – Gebäude befindet, in welchem durch einen Um- und Ausbau mehrere Wohnungen geschaffen werden könnten. Ein konkretes Projekt dazu liegt bereits vor, jedoch kann eine Umsetzung aufgrund der derzeitig rechtskräftigen Widmung nicht erfolgen. Jene Teilbereiche der Ortschaft, die noch eine (teilweise) landwirtschaftliche Nutzung aufweisen, sollen vorerst im Bauland-Agrargebiet verbleiben.

Wie viele Gemeinden des Waldviertels hat auch Sallingberg mit einem kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang zu kämpfen. Projekte, die zu einer Erhöhung der Einwohnerzahl und somit zu einer besseren Auslastung der bestehenden Infrastruktur beitragen, werden demnach begrüßt. Durch die Nachnutzung bestehender Gebäude kann zusätzlich einer Entwicklung nach Außen entgegengewirkt werden und die Attraktivität durch Verminderung des Leerstandes verbessert werden. Auch aus ökonomischer Sicht ist eine Aufwertung bzw. Erhöhung von Wohneinheiten im Bestand zu begrüßen.

Das Ortszentrum von Grainbrunn zeichnet sich durch eine Nutzungsdurchmischung aus. So befinden sich der Pfarrhof, das Gebäude der freiwilligen Feuerwehr, ein Post Partner, ein Elektrohandel sowie eine Versicherungsagentin in der Ortschaft. Auch ein Förderzentrum mit unterschiedlichen Therapieangeboten (Logopädie, Pädiatrie, Sonder- und Heilpädagogik, etc.) ist im Ort ansässig.

Auch zukünftig soll diese Nutzungsdurchmischung erhalten bleiben. Durch die Möglichkeit der Errichtung mehrerer Wohneinheiten und der Realisierung bestehender Projekte soll zudem das Angebot an Wohnungsformen erhöht werden, um langfristig einen attraktiven Wohnstandort für unterschiedliche Personengruppen mit diversen Bedürfnissen abdecken zu können. Das neu errichtete Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr soll zukünftig ebenfalls innerhalb des geplanten Bauland-Kerngebietes liegen.

Neben der geplanten Umwidmung soll zudem die Kenntlichmachung der Freiwilligen Feuerwehr an den neuen Standort angepasst werden. Auch das Gebäude des denkmalgeschützten Pfarrhofs wird kenntlich gemacht.

10.) Umwidmung von privater Verkehrsfläche (Vp) in öffentliche Verkehrsfläche (Vö)

Betr.Parz.Nr.: 1499/5

Auf der innerörtlich gelegenen Parzelle Nr. 1499/5 befindet sich seit vielen Jahren eine als Parkplatz genutzte Fläche. Diese war bisher rechtskräftig als private Verkehrsfläche ausgewiesen.

Mittlerweile wurde die Parzelle jedoch ins öffentliche Gut übernommen, weshalb auch die Widmung auf „öffentliche Verkehrsfläche“ geändert werden soll.

Die Parkplatznutzung soll weiterhin erhalten bleiben.

KG. LUGENDORF:

In der Ortschaft Lugendorf ist die Freiwillige Feuerwehr an einen anderen Standort übersiedelt. Dementsprechend soll die Kenntlichmachung angepasst werden. Widmungsänderungen werden dadurch nicht ausgelöst.

KG. SPIELLEITHEN:

6.) Ausweisung eines erhaltenswerten Gebäudes

Betr.Parz.Nr.: 232/4

Das gegenständliche Gebäude im Nordosten der Katastralgemeinde auf Parzelle Nr. 232/4 ist derzeit nicht als erhaltenswertes Gebäude festgelegt. Es dürfte sich jedoch um einen Übertragungsfehler im Zuge der Digitalisierung handeln, denn im Flächenwidmungsplan aus dem Jahr 1995 ist bei der „GEB“-Bezeichnung ein Zuordnungsstrich zu zwei Gebäuden erkennbar (die erhaltenswerten Gebäude wurden damals noch nicht mit Nummern versehen). Auch in der dazugehörenden Geb-Liste ist auf Parzelle Nr. 232/4 ein Wohnhaus eingetragen. Der Fehler soll nun im gegenständlichen Verfahren korrigiert werden und das Gebäude wieder als „Grünland-erhaltenswertes Gebäude“ mit der Nummer 10/1 festgelegt werden.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem FLWPL 1995

Die ältesten vorhandenen Unterlagen aus dem Jahr 1911 zeugen von der Existenz eines Wohnhauses mit Stallgebäude bereits zu Beginn des 20. Jahrhunderts. Im Jahr 1950 wurde der Zubau eines Ausnehmerzimmers genehmigt und im Jahr 1974 erfolgte die Bewilligung eines Wohnhauszubaus.

Das Gebäude wird heute als Wohnhaus genutzt und bezieht das Trinkwasser über einen Hausbrunnen. Die Abwässer werden mittels Senkgrube entsorgt. Trotz der eher abgeschiedenen Lage ist das Gebäude ans öffentliche Gut angeschlossen und für Einsatzfahrzeuge erreichbar.

KG. VOITSCHLAG:

7.) Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) in Bauland-Agrargebiet (BA)

Betr.Parz.Nr.: 382/1, 382/5

Am südwestlichen Siedlungsrand der Ortschaft Voitschlag befindet sich im Anschluss an rechtskräftig gewidmetes Bauland-Agrargebiet ein Quellschutzgebiet. Dieses wurde im östlichen Bereich für die Abgrenzung des rechtskräftigen Bauland-Agrargebietes herangezogen.

Im Zuge der Bebauung der Parzelle Nr. 382/1 wurde die Festlegung des Quellschutzgebietes hinterfragt. Laut Wasserrechtsbescheid aus dem Jahr 1988 stellt die Ostgrenze der Parzelle Nr. 382/5 die Grenze des Brunnenschutzgebietes dar. Da die Grenze zum damaligen Zeitpunkt noch nicht grenzvermessen war, kann der genaue Verlauf der Parzellengrenzen nicht exakt nachvollzogen werden. Mittlerweile ist das Nachbargrundstück Nr. 382/1 grenzvermessen und damit der Grundstücksverlauf genau geregelt.

Da es zu einer Überlagerung des Brunnenschutzgebietes mit der Parzelle Nr. 382/1 kommt, wurde im Zuge der Errichtung des Einfamilienhauses mit der BH Zwettl Rücksprache gehalten. Laut Aussagen dieser ist die Widmung wasserrechtlich nicht zu berücksichtigen. Bei Baumaßnahmen innerhalb des Schutzgebietes, ist jedoch eine Abklärung mit der Wasserrechtsbehörde erforderlich, welche zusätzliche Auflagen, sofern erforderlich, vorschreiben kann.

Im gegenständlichen Fall erfolgte die Bebauung des Grundstücks außerhalb des Quellschutzgebietes und entsprechend der rechtskräftigen Widmungsfestlegung.

Um zukünftig eine Einfriedung des Grundstücks zu ermöglichen, soll nun eine Anpassung des Bauland-Agrargebiets an die Parzellengrenzen erfolgen. Gleichzeitig wird die Kenntlichmachung des Brunnenschutzgebietes aktualisiert.

Eine Überlagerung mit anderen Gefährdungen wie Hochwasser, Steinschlag, Rutschungen, verminderte Tragfähigkeit des Untergrundes oder eine Gefährdung durch Hang- bzw. Oberflächenwässer sind laut NÖ Atlas im gegenständlichen Bereich nicht bekannt bzw. dokumentiert. Eine Überlagerung mit Waldgebieten, Natur- oder Landschaftsschutzgebieten bzw. Natura-2000-Gebieten besteht ebenfalls keine. Altstandorte, Altablagerungen, Verdachtsflächen oder Altlasten sind ebenfalls keine betroffen.

8.) Umwidmung von öffentlicher Verkehrsfläche (Vö) in Bauland-Agrargebiet (BA) und Bauland-Agrargebiet (BA) in öffentliche Verkehrsfläche (Vö)

Betr.Parz.Nr.: 374/2, 371, 650/10, 356, 650/1

Im Zuge der Neuvermessung der Landesstraße L 7173 kam es auch innerorts kleinflächig zu einer Abänderung der Parzellengrenzen. Dementsprechend soll die Abgrenzung des rechtskräftigen Bauland-Agrargebiets angepasst werden.

Es handelt sich dabei um kleinstflächige Anpassungen ohne Schaffung neuer Bauplätze.

KG. VOITSCHLAG/HEUBACH:

9.) Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) in öffentliche Verkehrsfläche (Vö) und öffentliche Verkehrsfläche (Vö) in Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)

Betr.Parz.Nr.: siehe Tabelle

Die Landesstraße L 7173 wurde neu vermessen und die neuen Grenzen bereits in die digitale Katastralmappe übernommen. Auch eine an die Landesstraße angrenzende Gemeindestraße wurde mittlerweile vermessen, da es zu Abweichungen der Besitzverhältnisse bzw. des tatsächlichen Straßenverlaufs kam. Zudem wurde der Verlauf eines Güterwegs leicht verändert, um den Kreuzungsbereich mit der Landesstraße L 7173 verkehrssicherer zu gestalten.

Davon ausgehend soll die Widmungsfestlegung der öffentlichen Verkehrsfläche angepasst werden.

Zudem kam es zu einer geringfügigen Veränderung der Katastralgemeindegrenze. Diese bereits in der digitalen Katastralmappe ersichtliche Änderung wird kenntlich gemacht.

Betroffene Parzellen ÄP 9				
KG Heubach	**KG Voitschlag**			
274	257/1	273/2	322/1	342/2
286	260	276/1	328	342/3
287	268/1	276/2	330	647/1
392	268/2	294	332	653/1
393	270	297	333/2	653/2
276/2	271/1	299/2	340/1	654
282/1	271/2	302	340/2	
282/2	273/1	320	342/1	