



dieLandschaftsplaner.at Ziviltechnikergesellschaft m.b.H.

Dipl. Ing. Armin Haderer, Dipl. Ing. Ralf Wunderer
Ingenieurkonsulenten für Landschaftsplanung und -pflege

A-2460 Bruck an der Leitha, Harzhausergasse 16, Telefon & Fax +43/2162/63006
A-2410 Hainburg an der Donau, Römergasse 38, Telefon & Fax +43/2165/62804
e-mail: office@dielandschaftsplaner.at <http://www.dielandschaftsplaner.at>

dieLandschaftsplaner.at ZT-GmbH – Römergasse 38 – A-2410 Hainburg an der Donau

Marktgemeinde Atzenbrugg
z.H. Frau Bürgermeisterin Beate Jilch

Wachauer Straße 5
3452 Atzenbrugg

Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms
Auflage 09.08.2023– 20.09.2023
Beschlussempfehlung

15.12.2023

Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms (ÖROP) der Marktgemeinde Atzenbrugg

Beschlussempfehlung

Gemäß §24 (5) NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idGF wurde der Entwurf zum örtlichen Entwicklungskonzept (Plan Nr. R-2101/OEK/01/E) sowie zur Änderung des Flächenwidmungsplanes (Plan Nr. R-2101/03/E, Blatt 1 und 2) im Gemeindeamt durch sechs Wochen hindurch zur allgemeinen Einsicht aufgelegt. Die ÖROP-Änderung umfasst die Überarbeitung und generelle Neudarstellung des örtlichen Entwicklungskonzepts sowie 12 Änderungspunkte im Flächenwidmungsplan.

Mittels Schreiben der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht (RU1, Amt der NÖ Landesregierung) vom 07.11.2023 (RU1-R-29/061-2022), wurde die Mitteilung der Landesregierung gemäß § 24 (5) NÖ ROG 2014 (Gutachten der Amtssachverständigen für Raumordnung, RU7-O-29/103-2022 v. 25.10.2023) übermittelt. Dabei wurden aus raumordnungsfachlicher Sicht Versagungsgründe erkannt, sodass ein Gemeinderatsbeschluss dem Gesetz widersprechen würde und daher seitens des Landes eine Genehmigung nicht möglich wäre. Für eine abschließende Beurteilung wären einige in der Begutachtung festgestellte Unklarheiten zu beseitigen bzw. Ergänzungen erforderlich.

Mittels Schreiben der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht (RU1, Amt der NÖ Landesregierung) vom 26.09.2023 (RU1-R-29/061-2022), wurde zudem die Stellungnahme des Amtssachverständigen für Naturschutz (BD1-N-8029/002-2023, 25.09.2023) übermittelt, gemäß derer keine Versagungsgründe vorliegen.

Während der öffentlichen Auflage sind darüber hinaus insgesamt 16 weitere Stellungnahmen (von betroffenen Grundeigentümer*innen, Anrainer*innen und Interessenvertreter*innen) eingegangen.

Bei der Beschlussfassung der ÖROP-Änderung durch den Gemeinderat sind nachfolgende Anmerkungen zu berücksichtigen:

dieLandschaftsplaner.at Ziviltechnikergesellschaft m.b.H.

A 1. Ad raumordnungsfachliche Stellungnahme/Problemauflistung RU7-O-29/103-2022

Die in der oben angeführten Stellungnahme aufgelisteten Ergänzungen wurden in folgender Form erbracht:

Allgemein:

- Die einzelnen Konzepte gem. §13 (5) Z. 1 NÖ ROG 2014 (Landschaftskonzept ausgenommen) und Berichte (SUP-Umweltbericht und Erläuterungsbericht zur Änderung des Flächenwidmungsplans ausgenommen) wurden tlw. neu strukturiert bzw. angepasst und liegen nun in konsolidierter Form („Revision Dezember 2023“) vor. Dabei wurden die Schlussfolgerungen hervorgehoben und ggf. ergänzt.
- In den Plandarstellungen zu den jeweiligen Konzepten wurden Konfliktbereiche bzw. Problemstellen sowie entsprechende Handlungserfordernisse ergänzt.

Plandarstellung zum örtlichen Entwicklungskonzept (Plan Nr. R-2101/OEK/01/B)

- Die Realisierungsbedingungen und Widmungsvoraussetzungen wurden präzisiert und in der Plandarstellung angeführt.
- Die Potentialfläche TA2 (KG Tautendorf) wird aufgrund von Beeinträchtigung durch Naturgefahren im Beschlussplan nicht übernommen (siehe auch B 3. Ad Stellungnahmen Grundeigentümer*innen und sonstige Anrainer*innen)

Erläuterungsbericht zum örtlichen Entwicklungskonzept

- Die bereits im rechtskräftigen ÖEK 2013 verordneten Siedlungserweiterungsflächen werden in der revidierten Fassung des Erläuterungsberichts nun ebenfalls beschrieben.

SUP-Umweltbericht

- Der Umweltbericht wurde um eine Begründung des Ausschlusses der im SUP-Umweltbericht unter Abschnitt 8.1.2.2 aufgelisteten Standortvarianten sowie eine zusammenfassende Gesamtbewertung der Siedlungserweiterungsflächen (siehe Beilage „Präzisierungen SUP-Umweltbericht“, Dezember 2023) ergänzt.

Siedlungskonzept (Bericht, Plan Nr. R-2101/OEK/01/SK)

- Die Baulandbilanz bzw. die qualitative Bewertung der Baulandreserven wurden überarbeitet und neu dargestellt und der Bericht zum Siedlungskonzept entsprechend angepasst.
- Die Baulandbedarfsberechnungen wurden entsprechend der Zielsetzung der Gemeinde eines moderaten Wachstums angepasst bzw. präzisiert.
- Es wurde eine Abschätzung möglicher Innenverdichtungspotentiale vorgenommen.

Infrastruktur- und Verkehrskonzept (Bericht, Plan Nr. R-2101/OEK/01/IV)

- Soziale Einrichtungen wurden in der Plandarstellung eingetragen.
- Angaben zu Kapazitäten und Ausbauerfordernissen von Infrastruktureinrichtungen wurden vervollständigt bzw. ergänzt.

Betriebsstättenkonzept (Bericht, Plan Nr. R-2101/OEK/01/BK)

- Weitere von der Gemeinde bekannt gegebene landwirtschaftliche Betriebe wurden ergänzt und Tierhaltungsbetriebe gesondert dargestellt.
- Angaben zu interkommunalen Kooperationen wurden ergänzt.
- Es wurde eine Abschätzung der Raumbedürfnisse vorgenommen.

Landschaftskonzept (Plan Nr. R-2101/OEK/01/LK)

- Die für Rohstoffgewinnung bedeutenden Bereiche wurden in der Plandarstellung ergänzt.

- Das ÖEK Ziel Z 2.5 *Erhaltung und Ausbau von Sport und Erholungsflächen* wird nun ebenfalls im Landschaftskonzept dargestellt.

Energie- und Klimakonzept (Bericht, Plan Nr. R-2101/OEK/01/EK)

- Das PV-Potential auf Dachflächen (Schattenwurf-Berechnung entspr. 1m-DOM, Geoshop 2022 für Gebäudeflächen > 300m²) wurde ergänzt.
- Kleinwasserkraftwerke wurden ergänzt.
- Es erfolgte eine allgemeine Abschätzung des Fern- bzw. Nahwärmepotentials und die bestehende Biomasse Nahwärmanlage wurde ergänzt.

A 2. Ad Sonstige Stellungnahmen

Betreffend die Stellungnahmen der Grundeigentümer*innen, Anrainer*innen und Interessensvertreter*innen erfolgen nachfolgende Anmerkungen:

Allgemein:

- Der überwiegende Anteil der eingelangten Stellungnahmen betrifft die Gfrei-S Widmungen (Grünland Freihalteflächen für Siedlungserweiterungen) gem. Entwurf zur Änderung des Flächenwidmungsplanes (Plan Nr. R-2101/03/E, Blatt 1 und 2) und wird deshalb unter Abschnitt B 3. *Ad Sonstige Stellungnahmen* abgehandelt.
Da sich die Gfrei-S Widmungen jedoch direkt auf die ÖEK-Festlegung von Potentialflächen für Siedlungserweiterungen beziehen, wurden die Potentialflächen sowie teilweise die umliegenden Siedlungsgrenzen ebenfalls entsprechend den Ausführungen unter Abschnitt B 3 angepasst.

Energie- und Klimakonzept (Bericht, Plan Nr. R-2101/OEK/01/EK)

- Der Anregung der Kennlichmachung der Biomasse Nahwärmanlage auf Parz. 244/1, KG Atzenbrugg, entsprechend der Stellungnahme von Ing. Gergor Fidi (18.09.2023), wurde nachgekommen und die Nahwärmanlage ergänzt.

Betriebsstättenkonzept (Bericht, Plan Nr. R-2101/OEK/01/BK)

- Die Betriebsstätten wurden entsprechend den Stellungnahmen des Bauernbunds Atzenbrugg (13.09.2023 bzw. 07.09.2023) und von Ing. Gregor Fidi (18.09.2023) nochmals geprüft bzw. wurden weitere von der Gemeinde bekannt gegebene landwirtschaftliche Betriebe ergänzt und Tierhaltungsbetriebe gesondert dargestellt (siehe auch A 1. *Ad raumordnungsfachliche Stellungnahme/Problemauflistung RU7-O-29/103-2022*).

B 1. Ad raumordnungsfachliche Stellungnahme/Problemauflistung RU7-O-29/103-2022

Betreffend die Anmerkungen in der oben angeführten Problemauflistung wird wie folgt Stellung genommen:

ÄP 1: Widmung von BW anstelle von BS-FF, KG Trasdorf

- wird zurückgestellt

ÄP 2: Widmung von BA-A3 und Ggü-Siedlungsabgrenzung und Immissionsschutz anstelle von Glf und ÄP 10: Widmung von Vö anstelle von Glf und BA, KG Ebersdorf

- Die Änderungspunkte 2 und 10 werden ebenso wie die Gfrei-S-Widmung (ÄP 5) östlich von ÄP 10 ohne Änderungen zum Auflageentwurf beschlossen. Die Änderungen im ggst. Bereich folgen somit einem Gesamtkonzept für den östlichen Siedlungsrand von Ebersdorf.

ÄP 3: Widmung von BA-F1 mit der Folgewidmung Glf anstelle von Glf, KG Moosbierbaum

- Es erfolgt eine befristete Widmung gem. § 17 (2) NÖ ROG 2014 mit einer entsprechenden Eintragung im Beschlussplan zur Baulandmobilisierung.

B 2. Ad naturschutzfachliche Stellungnahme BD1-N-8029/002-2023

Betreffend die oben angeführte Stellungnahme erfolgen nachfolgende Anmerkungen:

ÄP 3: Widmung von BA-F1 mit der Folgewidmung Glf anstelle von Glf, KG Moosbierbaum

- Zwischen der Gemeinde Atzenbrugg und dem Grundeigentümer wurde bzgl. der vom TB Plank empfohlenen artenschutzrechtlichen Vorgaben ein Raumordnungsvertrag gem. § 17 (3) NÖ ROG abgeschlossen. Dieser liegt den ggst. Beschlussunterlagen bei.

ÄP 4: Widmung von Gpv, Ggü-landschaftsökologische Strukturvielfalt und Ggü-Sichtschutz anstelle von Gspo, KG Trasdorf

- Die Gpv-Widmung setzt sich aus zwei Teilflächen zusammen, wobei 3,9 ha innerhalb der Eignungszone TU 07 und 1,9 ha unmittelbar anschließend aber außerhalb der Zone zu liegen kommen. Da ein Ökologiekonzept gem. § 3 SekROP PV erst ab einer Widmungsgröße von 5ha im Bereich einer Zone gemäß § 2 Abs. 1 und 2 vorgeschrieben ist und im ggst. Fall lediglich 3,9 ha innerhalb einer solchen Zone liegen, erfolgt im Rahmen der ggst. ÖROP-Änderung kein diesbezüglicher Eintrag im Flächenwidmungsplan. Die Widmungsfläche außerhalb der Eignungszone ist im ggst. Fall gem. Bestimmungen des NÖ ROG 2014 und des SekROP PV nicht relevant für die Gesamtgröße. Bei dem von TB Plank ausgearbeiteten ökologischen Konzept handelt es sich um kein Ökologiekonzept gem. § 4 SekROP PV, sondern um ein gem. Ausschreibung der Gemeinde auszuarbeitendes ökologisches Pflegekonzept.

ÄP 5: Widmung von Gfrei-S, Hütteldorf

- Die ggst. Gfrei Widmung im Bereich einer ÖEK Potentialfläche für Siedlungserweiterungen (H2) ist nicht mit einer Aufschließungszone und einer damit verbundenen Freigaberegulierung ohne weiteres Widmungsverfahren gleichzusetzen. Die Abschätzung der Auswirkungen auf den Artenschutz ist verbindlich in der Planungsrichtlinie gem. §14 (2) Z. 14 NÖ ROG geregelt und wäre auch im Falle einer der Gfrei Widmung nachgelagerten Baulandwidmung erforderlich. Um die Planungsrichtlinie auch auf Ebene des ÖEK im ÖROP 2022 abzubilden, erfolgt eine entsprechende Ergänzung der ÖEK Realisierungsbedingungen für Siedlungserweiterungen. Diese lautet: „Abschätzung der Auswirkungen auf den Artenschutz gem. §14 Abs. 2 Z. 14 NÖ ROG 2014“

B 3. Ad Sonstige Stellungnahmen

Betreffend die Stellungnahmen der Grundeigentümer*innen, Anrainer*innen und Interessensvertreter*innen erfolgen nachfolgende Anmerkungen:

ÄP 4: Widmung von Gpv, Ggü-landschaftsökologische Strukturvielfalt und Ggü-Sichtschutz anstelle von Gspo, KG Trasdorf

Eingelangte Stellungnahmen	Einwände	Berücksichtigung
Naturschutzbund (20.09.2023)	Gpv-Widmung als Konflikt mit Zieselausgleichsfläche (Parz. 1773)	Es wird darauf hingewiesen, dass die Fläche aktuell nicht als Zieselausgleichsfläche festgelegt ist und diesbezüglich auch keine Vereinbarung vorliegt. Ergänzend wird auf die o. a. natur-schutzfachliche Stellungnahme der Abt. BD1 verwiesen, gemäß derer eine Gpv-Widmung und die Lebensraumansprüche von Zieseln nicht im grundsätzlichen Widerspruch stehen und aus Sicht des Naturschutzes kein Versagungsgrund vorliegt.
Amt der NÖ Landesregierung Abteilung Naturschutz RU5 (21.09.2023)	Sollte die vorgesehene Gpv-Widmungsfläche als Zieselausgleichsfläche herangezogen werden, wäre von einem Antragsteller die naturschutzfachliche Eignung der Fläche für diesen Zweck im Rahmen deiner Projekteinreichung Sinne der Vorgaben des NÖ Naturschutzgesetzes 2000 entsprechend zu prüfen/darzustellen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, hat aber keine Auswirkungen auf das ggst. ÖROP Verfahren.
Wien Energie (20.09.2023)	Es wird um Begründungen ersucht, warum keine Widmungen auf der Eignungszone TU3, sondern auf Flächen außerhalb der Eignungszone erfolgen und warum gemeindeeigene Flächen für die Errichtung von PV-Anlagen bevorzugt werden.	Es wird auf die umfangreichen Ausführungen zu Gpv-Widmungen inkl. SUP im Rahmen der Auflageunterlagen hingewiesen. Weiters beruhen die ggst. Festlegungen auf einem Grundsatzbeschluss des Gemeinderats zu Gpv-Widmungen.

ÄP 5: Widmung von Gfrei-S, KG Atzenbrugg, Moosbierbaum, Weinzierl, Ebersdorf, Tautendorf, Hütteldorf, Trasdorf

Betroffene Siedlungserweiterungsfläche gem. ÖEK 2022	Eingelangte Stellungnahmen	Einwände	Berücksichtigung
WA1	Josef und Marianne Herzog (26.08.2023)	Beeinträchtigung der zukunftsfähigen Weiterentwicklung eines landwirtschaftlichen Betriebs	Die im ÖEK Auflageentwurf eingetragene Potentialfläche für Siedlungserweiterungen WA1 wird u.a. insbesondere aufgrund der vergleichsweise ungünstigen geohydrologischen Voraussetzungen im Beschlussplan nicht übernommen. Daher entfällt auch eine Gfrei Widmung und wird die bestehende Glf-Widmung beibehalten. Im Betriebsstättenkonzept wird die ggst. Fläche entsprechend eingelangter Stellungnahme als dem südlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb zugehörig dargestellt.

TA1	Fam. Herzog Johann, Unterschriftenaktion gegen den Flächenwidmungsplan (15.09.2023), Bauernbund Atzenbrugg (07.09.2023), Fam. Bürgsteiner und Karer-Westerhof (19.09.2023)	Beeinträchtigung eines landwirtschaftlichen Betriebs durch heranrückende Wohnbebauung Befürchtung eines unkontrollierten, nicht ortsverträglichen Zuzugs	Die im ÖEK Auflageentwurf eingetragene Potentialfläche für Siedlungserweiterungen TA1 wird im Beschlussplan aufgrund des Konfliktpotentials mit einem Aussiedlerbetrieb und im Hinblick auf das hohe landwirtschaftliche Nutzungspotential sowie aufgrund der Randlage der Fläche im Übergangsbereich zur freien Kulturlandschaft nicht übernommen. Daher entfällt auch eine Gfrei Widmung und wird die bestehende Glf-Widmung beibehalten. Gleichzeitig wird im ÖEK eine gemeindeinterne Siedlungsgrenze entlang der bestehenden Baulandgrenze eingetragen, um die Flächen langfristig für landwirtschaftliche Nutzungen zu sichern.
TA2	Unterschriftenaktion gegen den Flächenwidmungsplan (15.09.2023), Fam. Bürgsteiner und Karer-Westerhof (19.09.2023)	Befürchtung eines unkontrollierten, nicht ortsverträglichen Zuzugs in einer Ortschaft ohne entsprechende Infrastruktur und damit verbundener steigender Verkehrsbelastung	In Anbetracht der geringen Größe der TA2 (1.000 m ²) sowie der Beschränkung der Wohneinheiten im Bauland Agrargebiet wäre ein ortsunverträglicher Zuzug auszuschließen. Die Fläche TA2 weist jedoch aufgrund der Lage in der gelben Gefahrenzone eine deutlich eingeschränkte Baulandeignung auf. Nach tiefergehender Erörterung mit der Abt. RU7 der im Rahmen der Planungskonsultation eingeholten Stellungnahme der Abt. WA2 wird die Fläche als nur bedingt bebaubar eingestuft, daher wird von einer ÖEK-Ausweisung als Potentialfläche für Siedlungserweiterungen abgesehen. Somit entfällt auch die Gfrei Widmung und wird die bestehende Glf-Widmung beibehalten. Gleichzeitig wird im ÖEK im Hinblick auf das naturräumliche Gefährdungspotential eine gemeindeinterne Siedlungsgrenze entlang der bestehenden Baulandgrenze eingetragen.
E1	Verschönerungsverein Ebersdorf (07.09.2023), Fam. Bandion (07.09.2023), Bauernbund Atzenbrugg (07.09.2023)	kein Bedarf für Gfrei-S-Widmung, Beeinträchtigung eines landwirtschaftlichen Betriebs durch heranrückende Wohnbebauung	Die vom Verschönerungsverein eingelangte Stellungnahme inkl. Unterschriftenliste für ein Ablassen von der Gfrei-Widmung wurde zurückgezogen. Damit wird ebenfalls die zum ggst. Änderungspunkt vorgebrachte private Stellungnahme der Eigentümer des östlich gelegenen Viehhaltungsbetriebs im Grünland zurückgezogen. Die geplanten Festlegungen im ÖEK und Flächenwidmungsplan werden somit beibehalten. Im ÖEK wird für die Erweiterungsfläche E1 in den Realisierungsbedingungen sichergestellt, dass im Falle einer Baulandwidmung ein Raumordnungsvertrag gem. §17 (3) NÖ ROG abzuschließen ist, um eine ortsübliche und strukturverträgliche Bebauung mit Einfamilienhäusern zu gewährleisten. Ebenso werden eine Mindestanzahl an Bauplätzen und die Etablierung eines Grüngürtels als Abschirmung zum östlich gelegenen Tierhaltungsbetrieb sichergestellt. Weitere Wohnbaulandentwicklungen in Richtung Osten werden mit einer gemeindeinternen Siedlungsgrenze im ÖEK unterbunden, die Siedlungsentwicklung bzw. Erweiterungspotentiale in Richtung Osten sind somit beidseits der Unteren Perschlingstraße abgeschlossen.
WE2	J. Marschall GmbH (20.09.2023)	Beeinträchtigung des bestehenden Betriebs in seiner Wettbewerbsfähigkeit	Die ggst. ÖEK Potentialfläche für Siedlungserweiterungen wird im Beschlussplan übernommen, die Gfrei-S Widmung erscheint im Hinblick auf die Kleiräumigkeit der Baulandabrundung und die bestehenden Bebauungsstrukturen nicht erforderlich. Der ggst. Betrieb kommt in der Widmung Bauland Agrargebiet (BA) zu liegen, bei einer Konsumation der Potentialfläche soll ebenfalls eine Widmung von BA

			erfolgen, um so ein einheitliches Widmungsgefüge sicherzustellen.
H2	Fam. Bayerl (03.09.2023)	Beeinträchtigung der zukunftsfähigen Weiterentwicklung eines landwirtschaftlichen Betriebs	<p>Durch das Vorliegen einer innerörtlichen Baulandlücke ist großes Potential für eine raumordnungsfachlich prioritäre Innenentwicklung gegeben. Die bestehende Siedlungsstruktur kann in ihrer Wirtschaftlichkeit verbessert werden.</p> <p>Im ggst. Fall wird kein gänzlich unbeeinflusster Kulturlandschaftsraum der Landwirtschaft entzogen, sondern ein landwirtschaftlich genutzter Grünlandanschluss innerhalb des Siedlungsverbands in ortskernnaher Lage als langfristige Potentialfläche für Siedlungserweiterungen ausgewiesen. Eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Flächen ist bis zu einer konkreten Baulandwidmung, deren Realisierungszeitpunkt bis auf Weiteres unbestimmt ist, möglich.</p> <p>Am ggst. Standort wird seitens der Gemeinde langfristig kein Schwerpunkt der landwirtschaftlichen Entwicklung gesehen bzw. wird der Landwirtschaft in anderen Bereichen, insb. in Randbereichen von Siedlungsgebieten, so auch durch Änderungen im Beschluss gegenüber dem ÖEK Auflageentwurf, Vorrang eingeräumt.</p> <p>Im Rahmen der Interessensabwägung seitens der Gemeinde wurde unter Gesamtbetrachtung aller raumordnungsfachlichen Ziele und Gegebenheiten langfristig eine potentielle Nutzung für Siedlungserweiterungen einer landwirtschaftlichen Nutzung vorgezogen.</p> <p>Entsprechend den vorangegangenen Ausführungen sollen die im ÖROP-Entwurf eingetragenen Festlegungen grundsätzlich übernommen werden. Im Rahmen der Beschlusspläne erfolgt jedoch eine kleinräumige Adaptierung – die südliche Grenze der Potential- bzw. Gfrei-S-Fläche wird begradigt, die südlichste Teilfläche der Parz. 16 wird von den Änderungen ausgespart und verbleibt im Gf. Die Gfrei-S Widmung wird somit um rund 530 m² verkleinert.</p>
T1	Markus Aigner (18.09.2023), Bauernbund Atzenbrugg (13.09.2023)	Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Betriebe durch heranrückende Wohnbebauung	<p>Die im ÖEK Auflageentwurf eingetragene Potentialfläche für Siedlungserweiterungen T1 wird im Beschlussplan übernommen. Es wird auf folgende besondere Eignungsfaktoren verwiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorliegen einer innerörtlichen Baulandlücke und großes Potential für eine raumordnungsfachlich prioritäre Innenentwicklung. • Die bestehende Siedlungsstruktur wird in ihrer Wirtschaftlichkeit verbessert. • Großflächige Siedlungserweiterung mit Potential für innovative Siedlungsstrukturen gem. Realisierungsbedingungen (energieeffiziente geschlossene Bebauungsweise, Begrünungsmaßnahmen und Maßnahmen für ein nachhaltiges Oberflächenwassermanagement, etc.) in der als Hauptort klassifizierten Ortschaft Trasdorf. • Nähe zum Ortszentrum • Nähe zur Freizeiteinrichtung Badesee Trasdorf • Nähe zu Betriebsgebiet und potentiellen Arbeitsplätzen • Aufgrund der guten ÖV-Erreichbarkeit und der Nähe zum Ortszentrum und anderen Einrichtungen kann ein möglichst hoher Anteil des zusätzlichen Verkehrsaufkommens im Umweltverbund abgewickelt werden.

			<ul style="list-style-type: none"> • Die infrastrukturelle Grundausrüstung ist mit vergleichsweise geringem wirtschaftlichem Aufwand herstellbar • Gem. eBOD geringwertiges Ackerland • Gem. vorgenommener Bewertung der Potentialflächen (SUP-Präzisierungen, Dezember 2023) trotz umliegender Störungspotentiale und Hangwassergefährdung und unter Berücksichtigung der Realisierungsbedingungen aufgrund der besonders hohen Bewertung der anderen Kriterien (Nähe zu Ortszentrum, geringe Bodenbonität, ebenes Gelände, günstiger Flächenzuschnitt, gute ÖV-Erreichbarkeit) für Siedlungserweiterung gut geeignet. <p>Am ggst. Standort wird seitens der Gemeinde langfristig kein Schwerpunkt der landwirtschaftlichen Entwicklung gesehen bzw. wird der Landwirtschaft in anderen Bereichen, insb. in Randbereichen von Siedlungsgebieten, so auch durch Änderungen im Beschluss gegenüber dem ÖEK Auflageentwurf, Vorrang eingeräumt. Flächen- und emissionsintensive landwirtschaftliche Betriebe innerhalb des Ortsgefüges entsprechen nicht mehr den modernen Standards. Auch gemäß den Ergebnissen der regionalen Leitplanung Bezirk Tulln liegen die Flächen außerhalb von agrarischen Schwerpunkträumen.</p> <p>Im ggst. Fall wird kein gänzlich unbeeinflusster Kulturlandschaftsraum der Landwirtschaft entzogen, sondern ein landwirtschaftlich genutzter Grünlandeinschluss innerhalb des Siedlungsverbands in zentrumsnaher Lage als langfristige Potentialfläche für Siedlungserweiterungen ausgewiesen. Eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Flächen ist bis zu einer konkreten Baulandwidmung, deren Realisierungszeitpunkt bis auf Weiteres unbestimmt ist, möglich. In unmittelbarer Nachbarschaft bestehen bereits BW-Widmungen, so würde durch die ggst. Festlegungen kein gänzlich neues Konfliktpotential geschaffen werden. Um weitere Beeinträchtigungen der landwirtschaftlichen Betriebe in ihrer bestehenden Form zu vermeiden, wird die Puffer- bzw. Abstandsfläche zwischen Gfrei-S und BA (Beibehaltung der Gif-Widmung) im Vergleich zum ÖEK Auflageentwurf vergrößert.</p> <p>Entsprechend den vorangegangenen Ausführungen wird im Rahmen der Interessensabwägung seitens der Gemeinde unter Gesamtbetrachtung aller raumordnungsfachlichen Ziele und Gegebenheiten langfristig eine potentielle Nutzung für Siedlungserweiterungen einer landwirtschaftlichen Nutzung vorgezogen.</p>
-	Viktoria und Franz Schwarz, 18.09.2023	Vorschlag die Grundstücke Nr. 15 und 16, KG Moosbierbaum als Gfrei-S vorzusehen, da diese unmittelbar an Wohnbauland angrenzen	<p>Die Grundstücke Nr. 15 und 16, KG Moosbierbaum waren Teil einer im Rahmen des SUP-Umweltberichts geprüften Standortvariante für eine Potentialfläche für Siedlungserweiterungen, die aufgrund diverser nachteiliger Faktoren ausgeschlossen wurde.</p> <p>Bereits im ÖEK 2013 waren südlich des Siedlungskörpers von Moosbierbaum gemeindeinterne Siedlungsgrenzen festgelegt, die im ÖEK 2022 übernommen wurden.</p> <p>Im Süden und Westen grenzen charakteristische Kellergassen an die ggst. Parzellen an, die von einer Verbauung freigehalten und in ihrem Erhalt gesichert werden sollen.</p>

			Eine Ausdehnung des Siedlungskörpers in Richtung Süden wird daher nicht angestrebt.
--	--	--	-------------------------------------------------------------------------------------

B 4. Sonstige Änderungen im Vergleich zum Auflageentwurf

ÄP 7: Widmung von Gfrei-Retentionsfläche, KG Atzenbrugg, Moosbierbaum

Zwei gem. Auflageentwurf vorgesehene Gfrei-Widmungsflächen werden aufgrund ihrer geringen Größe und isolierten Lage im Beschlussplan nicht übernommen.

Richtigstellung Geb-Nummerierung

Die Nummerierung des erhaltenswerten Gebäudes im Grünland (Geb) Nr. 3, Parz. 960/2 KG Hütteldorf, wird an das Geb-Datenblatt angeglichen und im Flächenwidmungsplan als Geb Nr. 6 eingetragen.

Kenntlichmachungen

Im Flächenwidmungsplan wurden folgende Kenntlichmachungen aktualisiert:

- Bodenschutzanlage entspr. NÖ Agrarbezirksbehörde ABB-V-9/0306 (19.10.2021)
- Elektrische Freileitung inkl. Servitutsstreifen und Umspannwerk entspr. APG (Austrian Power Grid AG, Mailverkehr vom 19.10.2021)
- Forst entspr. DKM 2022
- Naturdenkmal "Alte Perschling" entspr. NÖ Geoshop (13.12.2022)
- Gebäude unter Denkmalschutz entspr. BDA Denkmalverzeichnis (29.06.2022)
- Bodendenkmäler entspr. BDA GZ 2021-0.649.526 (29.11.2021)
- Rote und gelbe Wildbachgefahrenzonen sowie brauner Hinweisbereich entspr. NÖ ATLAS (21.07.2023) und Gebietsbauleitung Wien, Burgenland und NÖ Ost 1007/V-GZp-2021
- Hochwasserabflussbereiche IBL ZT GmbH (Mailverkehr vom 28.02.2022)

Weitere Vorgehensweise

Entsprechend den vorangegangenen Ausführungen kann der Beschluss der ÖROP-Änderung mit den o. a. Änderungen im Vergleich zu den Auflageunterlagen (Plandarstellung ÖEK Plan Nr. R-2101/OEK/01/E und Flächenwidmungsplan Nr.: R-2101/03/E, Blatt 1 und 2) empfohlen werden.

Die ergänzten bzw. konsolidierten Fassungen der Berichte und Plandarstellungen sowie der für ÄP 4 abgeschlossene Raumordnungsvertrag sind den Beschlussunterlagen beizulegen.

Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat sind die beschlossene Verordnung, ein Auszug aus dem Sitzungsprotokoll des Gemeinderates samt der Einladungskurrende, die Verständigungsnachweise und die unterfertigten Beschlusspläne (werden nach der Beschlussfassung von unserem Büro ausgefertigt) an das Amt der NÖ Landesregierung zu übersenden.

Das ÖROP ist innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung des Genehmigungsbescheids unter Hinweis auf die Genehmigung durch die Landesregierung kundzumachen.

Zwei mit der Kundmachungsklausel versehene Ausfertigungen des Flächenwidmungsplans sind beim Amt der Landesregierung zu hinterlegen.



dieLandschaftsplaner.at Ziviltechnikerges.m.b.H.