



# MARKTGEMEINDE BAD GROSSPERTHOLZ

Verw.-Bez. Gmünd Niederösterreich || 3972 Bad Großpertholz 138  
Tel.: 02857/2253 || E-Mail: [gemeinde@bad-grosspertholz.gv.at](mailto:gemeinde@bad-grosspertholz.gv.at) || Website: [www.bad-grosspertholz.gv.at](http://www.bad-grosspertholz.gv.at)

---

GZ 24 021E

## Örtliches Raumordnungsprogramm 2015

### 3. Änderung

### Entwurf

Text- und Plandokumente  
Erläuterungsbericht mit Verordnungsentwurf  
Geb-Blatt  
Planungskonsultationen  
Entwicklungskonzept Entwurf  
Flächenwidmungsplan Entwurf  
Flächenwidmungsplan: Darstellung der Änderungen

Bad Großpertholz, August 2024

**Ersteller des Entwurfs**

**GEMEINDERAT** der  
Marktgemeinde Bad Großpertholz  
Bad Großpertholz 138  
A-3972 Bad Großpertholz, Bezirk Gmünd

T +43 2857 / 2253  
F +43 2857 / 2253 - 3  
E [gemeinde@bad-grosspertholz.gv.at](mailto:gemeinde@bad-grosspertholz.gv.at)

**mit fachlicher Unterstützung**

**Kommunaldialog Raumplanung GmbH**  
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung  
Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz  
Mag. Stefan Aufhauser  
Hannes Wallner, Bsc  
Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg,  
T. +43 699 19228413  
E [office@kommunaldialog.at](mailto:office@kommunaldialog.at)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ÜBERSICHT</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>VERORDNUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>GRUNDLAGENFORSCHUNG IM SINNE § 25 ABS. 4 NÖ ROG 2014</b> .....	<b>6</b>
3.1	Baulandbilanz .....	6
<b>4</b>	<b>ALLGEMEINE STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG</b> .....	<b>7</b>
4.1	Ergebnis – Zusammenfassung .....	10
<b>5</b>	<b>ALLGEMEINE ANPASSUNGEN &amp; HINWEISE</b> .....	<b>11</b>
5.1	Entwicklungskonzept: Anpassung der Darstellung.....	11
5.2	Flächenwidmungsplan: Erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb) – Änderung der Nummerierung .....	11
<b>6</b>	<b>BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN – THEMENBEREICH TOURISMUS</b> .....	<b>13</b>
6.1	ÖEK Änderungspunkt I. – Bereich „Fassldorf“: Auffassung „Schwerpunktstandort Tourismus“.....	13
6.1.1	Untersuchung der Umweltauswirkungen .....	15
6.2	FW Änderungspunkt 1 – KG Abschlag und Weikertschlag: Rückwidmung von Bauland Sondergebiet in Grünland-Land- und Forstwirtschaft .....	19
6.3	Verordnung Ziele und Maßnahmen: sprachliche Bereinigung des Verordnungstextes zu Nebengebäuden bei erhaltenswerten Gebäuden im Grünland („Geb“) .....	24
<b>7</b>	<b>FLÄCHENBILANZ GEM. § 13 ABS. 5 NÖ ROG 2014</b> .....	<b>25</b>
<b>8</b>	<b>BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE-UMWELTBERICHT</b> .....	<b>26</b>
<b>9</b>	<b>KOSTEN DER ÄNDERUNG</b> .....	<b>27</b>
<b>10</b>	<b>ANLAGE</b> .....	<b>28</b>

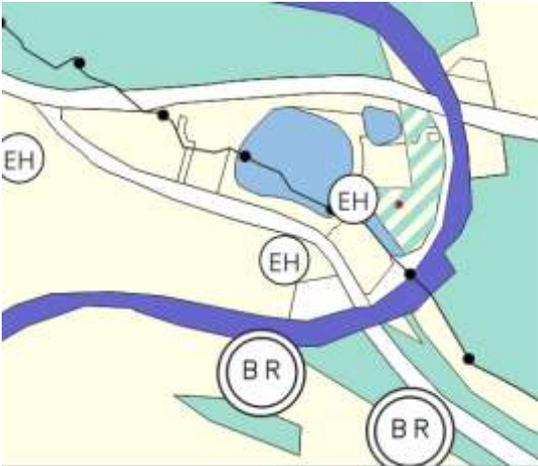
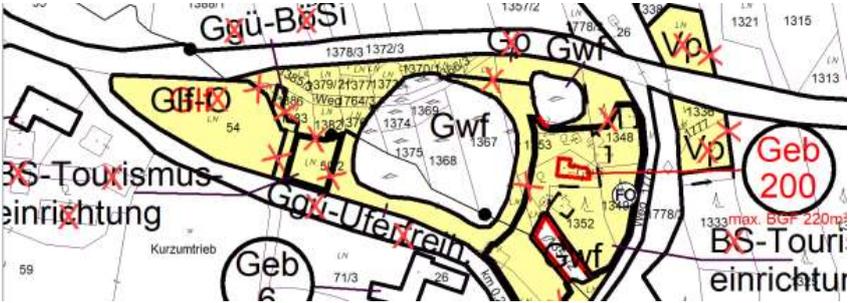
*Wir legen großen Wert auf geschlechtliche Gleichberechtigung. Soweit sich die in diesem Bericht verwendeten Bezeichnungen auf natürliche Personen beziehen, gilt die gewählte Form für beide Geschlechter. Bei der Anwendung dieser Bezeichnungen auf bestimmte natürliche Personen ist die jeweils geschlechtsspezifische Form zu verwenden.*



# 1 ÜBERSICHT

Das Örtliche Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Bad Großpertholz stammt aus dem Jahr 2015. Der Gemeinderat beschäftigt sich zurzeit mit der 3. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms.

Das aktuelle Verfahren beinhaltet Änderungspunkte im Örtlichen Entwicklungskonzept und im Flächenwidmungsplan. Es umfasst folgende Punkte:

Typ, ÄP	KG / Verordnung	Beschreibung & Ausschnitt
Themenbereich Tourismus		
ÖEK I.	Fassldorf	<p>Streichung eines Standortes „Schwerpunkt für Tourismus“</p> 
FW 1.	Fassldorf	<p>Umwidmung von Bauland Sondergebiet (BS) in Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)</p> <p>Widmung eines bewilligten Hauptgebäude als erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb)</p> 
VO 2.	gesamte Gemeinde	sprachliche Berichtigung des § 5 Z. 2 der Verordnung (max. Grundrissfläche von Nebengebäuden bei erhaltenswerten Gebäuden im Grünland („Geb“))



### **Hinweis Strategische Umweltprüfung**

Die Gemeinde hat im Juni 2024 der Umweltbehörde das Vorprüfungsverfahren zur Strategischen Umweltprüfung als Grundlage für die geplante 3. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms vorgelegt. Die Behörde teilte in ihre Schreiben vom 11. Juli 2024 (RU1-R-43/030-2024) der Gemeinde mit, dass keine Ergänzungen der Unterlagen erforderlich sind.

- Die Sachverständige für Raumordnung (Gutachten vom 26. Juni 2024, RU7-O-43/066-2024) bezeichnet den abgegrenzten Untersuchungsrahmen als vollständig.
- Der Sachverständige für Naturschutz (Gutachten vom 11. Juli 2024, BD1-N-8043/011-2024) weist darauf hin, dass trotz der Lage des Änderungspunktes 1 im Europaschutzgebiet „Waldviertel“ keine Befassung mit dem Thema vorgesehen ist. Angesichts der vorgesehenen Änderungen wird auf Basis der übermittelten Unterlagen eine naturschutzfachliche Bewertung nicht als erforderlich angesehen und besteht in Folge kein grundsätzlicher Vorbehalt gegen den vorgesehenen Untersuchungsrahmen. Im Umweltbericht ist allerdings begründet darzulegen, dass die vorgesehenen Änderungen nicht in Widerspruch zu den Vorgaben des Europaschutzgebiets stehen.

Die Hinweise werden in die strategische Umweltprüfung mitaufgenommen.

Die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes ist gem. § 25 Abs. 4 Z 2 NÖ ROG 2014 erforderlich.



## 2 VERORDNUNG

---

geplante Verordnung:

### **Marktgemeinde Bad Großpertholz Örtliches Raumordnungsprogramm 2015 3. Änderung**

#### **§ 1**

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Bad Großpertholz ändert gemäß § 25 iVm § 24 NÖ ROG 2014 das Örtliche Raumordnungsprogramm in den Katastralgemeinden Abschlag und Weikertschlag.

#### **§ 2**

Das Entwicklungskonzept wird so abgeändert, wie dies in dem von der Kommunalialog Raumplanung GmbH, Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg, GZ 24 021EKE, verfassten Plan auf dem Planblatt 1 neu dargestellt und im dazugehörigen Erläuterungsbericht begründet ist.

Aufgrund der technischen Systemumstellung wird aus Gründen der Rechtssicherheit auch das Planblatt 2 neu dargestellt.

#### **§ 3**

§ 5 Z. 2 der Verordnung vom 29.01.2015 über die Ziele und Maßnahmen des örtlichen Raumordnungsprogramms in der Fassung der Verordnung vom 05.09.2023 wird so abgeändert, dass er lautet:

##### 2. Nebengebäude von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland:

Die zulässige Summe der Grundrissflächen aller Nebengebäude von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland („Geb“) wird gem. § 20 Abs. 2 Z. 4 NÖ ROG 2014 für das gesamte Gemeindegebiet auf 99m<sup>2</sup> pro Geb erhöht.

#### **§ 4**

Die Widmung und Nutzung der einzelnen Grundflächen werden so abgeändert bzw. festgelegt, wie dies in dem von der Kommunalialog Raumplanung GmbH, Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg, GZ 24 021E, verfassten Plan auf dem Planblatt 2 neu dargestellt und im dazugehörigen Erläuterungsbericht begründet ist.



Wegen des abgeänderten Blattschnittes und aufgrund der technischen Systemumstellung werden aus Gründen der Rechtssicherheit auch die Blätter 1, 3, 4, 5, 6, 7 und 8 neu dargestellt.

## **§ 5**

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



### 3 GRUNDLAGENFORSCHUNG IM SINNE § 25 ABS. 4 NÖ ROG 2014

Im Zuge des 2. Änderungsverfahrens (Rechtskraft März 2024) wurde der Umweltzustand der Gemeinde dokumentiert; die Grundlagenforschung kann daher als aktuell angesehen werden. Die aktuelle Bevölkerungszahl der Gemeinde liegt laut Statistik Austria bei 1.286 und ist im Vergleich zu 2011 (1.359) gesunken. Der Trend eines Bevölkerungsrückganges besteht seit über hundert Jahren.

Genauere Informationen sind der Grundlagenforschung des 2. Änderungsverfahrens zu entnehmen.

#### 3.1 Baulandbilanz

Das Gemeindegebiet von Bad Großpertholz erstreckt sich über ca. 82,41km<sup>2</sup>, wobei 95% dieser Fläche landwirtschaftlich genutzt bzw. Waldflächen sind. Etwa 3% der restlichen Fläche ist Bauland, welches folgendermaßen aufgeschlüsselt ist:

	gesamt in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland- Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Bauland-Wohngebiet	31,68	24,07	7,62	1,29	0,00	0,00	24,0
Bauland-Kerngebiet	7,90	7,53	0,37	0,00	0,00	0,00	4,7
Bauland-Agrargebiet	47,07	39,85	7,22	1,71	0,00	0,00	15,3
Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Zwischensumme 1:</b>	<b>86,66</b>	<b>71,44</b>	<b>15,21</b>	<b>3,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>17,6</b>
Bauland-Betriebsgebiet	9,20	5,10	4,09	1,44	0,00	0,00	44,5
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	4,10	3,20	0,90	0,00	0,00	0,00	21,9
Bauland- verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland- verkehrsbeschränktes Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Zwischensumme 2:</b>	<b>13,30</b>	<b>8,31</b>	<b>4,99</b>	<b>1,44</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>37,5</b>
<b>SUMME:</b>	<b>99,95</b>	<b>79,75</b>	<b>20,20</b>	<b>4,45</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>20,2</b>

Die mit Juni 2023 im Zuge der 2. Änderung erstellte qualitative Baulandbilanz ist – mit unbedeutenden Ausnahmen – nach wie vor gültig. Nähere Details sind diesem Dokument zu entnehmen.



## 4 ALLGEMEINES STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG

---

### Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht gemäß Art. 5 Abs. 1 bzw. Anhang 1 der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme dient der Dokumentation und Erläuterung der im Rahmen der strategischen Umweltprüfung durchgeführten Untersuchungen. Unter Plänen und Programmen im Sinne der RL 42/2001/EG (SUP-Richtlinie) werden in der Örtlichen Raumplanung die Örtlichen Entwicklungskonzepte und die Flächenwidmungspläne verstanden. Diese Pläne müssen mit den Zielsetzungen der EU-Richtlinie übereinstimmen.

Es wird untersucht, inwieweit die Änderung des Raumordnungsprogrammes den Umweltzustand der Gemeinde beeinflusst. Generell ist klarzustellen, dass bei der Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen von einer rechtskonformen Nutzung bei der Realisierung der Zielsetzungen, Maßnahmen und Widmungsfestlegungen auszugehen ist und die entsprechenden Materienrechte eingehalten werden.

Die möglichen Auswirkungen der Planung sind darzustellen und zu erfassen. Die strategische Umweltprüfung ist ein Instrument zur Integration von Umweltaspekten in der Planung.

Die jeweils planende Gebietskörperschaft – das ist bei der Örtlichen Raumordnung der GEMEINDERAT – führt die Strategische Umweltprüfung durch.

In der SUP-Vorprüfung wurde festgestellt, dass für den Änderungspunkt I. (ÖEK, in Verbindung mit ÄP 1 im Flächenwidmungsplan) ein Umweltbericht erstellt werden muss.

*Der Umweltbericht findet sich bei der Beschreibung der Änderung integriert.*

### Definition von Prüfungsgegenstand, Untersuchungsrahmen und Struktur des Umweltberichts

Durch die SUP soll schon bei der Planung von Raumordnungsmaßnahmen eine Auseinandersetzung mit den Umweltaspekten im Gemeindegebiet erfolgen. Im Zuge der Vorbereitung des Verfahrens zur Änderung des Flächenwidmungsplans wurden verschiedene Vorentwürfe und Entwürfe zu den geplanten Zielsetzungen erstellt. In § 25 Abs. 4 NÖ ROG 2014 werden die Bearbeitungsschritte im Rahmen der strategischen Umweltprüfung vorgegeben. Für die Zielsetzungen, Festlegungen und planerischen Maßnahmen in der Örtlichen Raumplanung sind unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten Planungsvarianten zu entwickeln. Die gängige Literatur und Durchführungspraxis spricht vom Ausarbeiten, Dokumentieren und Bewerten von „vernünftigen“ und möglichst realistischen Alternativen, die zu einem möglichst frühen Zeitpunkt im Planungsprozess durchleuchtet und berücksichtigt werden.

Die Erläuterungen zum Umweltbericht enthalten daraus abgeleitet im Wesentlichen:

- die Gegenüberstellung der vorliegenden Vorentwürfe und Planungsvarianten;
- die Auswahl eines geeigneten Entwurfs;
- die Darstellung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen;
- im Bedarfsfall: die Erarbeitung von Monitoringmaßnahmen (Der Umweltbericht hat gegebenenfalls eine Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen – so genannte Monitoringmaßnahmen zu enthalten. Art, Umfang und Zeitpunkt des Monitorings bestimmt die Gemeinde selbst.)



Das Ergebnis des Umweltberichts ist die Zusammenfassung verfügbarer Informationen, die zusammenschauend bewertet und als Entscheidungsgrundlage für den Ordnungsgeber aufbereitet werden.

*Die Strategische Umweltprüfung erzwingt keine inhaltlichen Ergebnisse für die Behörde, weder für die Gemeinde noch für die Aufsichtsbehörde. Vielmehr sind die Ergebnisse in der Beschlussfassung durch den Gemeinderat in Erwägung zu ziehen.*

Digitale Katastermappe, Gebäude- und Wohnungsregister, Geländehöhenmodell, Orthophoto und zahlreiches EDV-basierendes Datenmaterial bilden die Basis für die umfassende Betrachtungsweise der Gemeinde nach innen und erleichtern den Blick von außen. Weiters wurden all jene Unterlagen und Daten als Beurteilungsgrundlage herangezogen, die dem Ordnungsgeber (Gemeinderat) von den Festlegungen der übergeordneten Institutionen zur Verfügung stehen (insbesondere Grundlagen und Aussagen zum Landschaftsschutzgebiet und den Europaschutzgebieten). Punktuelle Lokalausweise vor Ort ergänzen diese Unterlagen soweit als möglich. Eine Beobachtung des Raumes über einen längeren Zeitraum wurde nicht durchgeführt.

Die im gegenständlichen Umweltbericht betrachteten Schutzgüter wurden dem „Leitfaden zur strategischen Umweltprüfung in der örtlichen Raumordnung Niederösterreichs gemäß NÖ ROG 1976 (Amt der NÖ Landesregierung 2005)“ entnommen und projektbezogen ergänzt.

Im Zuge des SCOPINGS wurden jene Umwelt- und Raummerkmale identifiziert, die durch die Planung womöglich erheblich beeinflusst werden können. Aufbauend auf den Ergebnissen des Screenings hat die Gemeinde entschieden, dass eine strategische Umweltprüfung mit einem Umweltbericht erstellt werden muss. Diese Untersuchungsparameter werden im Detail betrachtet und gründen auf dem von der Umweltbehörde geprüften Abgrenzungskriterien des Scopings.

## **Grundsätzliche Überlegungen und Planungsvoraussetzungen**

### NÖ ROG 2014

Die Strategische Umweltprüfung orientiert sich an allgemein anerkannten Grundsätzen und Zielen für Planungen der Umweltqualität, die auch im NÖ ROG als Leitziele (§1) festgelegt sind. Das Örtliche Raumordnungsprogramm berücksichtigt diese Umweltkriterien und folgt demnach folgenden Grundsätzen:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Böden
- Minimierung der Belastung der Bevölkerung mit gesundheitsgefährdenden Immissionen
- Vermeidung/Minimierung von Schadstoffimmissionen in die Luft
- Freihalten von Flächen mit besonderer Bedeutung für das Kleinklima
- Schutz und Erhaltung des traditionellen Orts- und Landschaftsbildes
- Schutz und Erhaltung der traditionellen Kulturlandschaft
- Sicherung der für die Erholung der Bevölkerung bedeutenden Flächen und Einrichtungen
- Schutz und Erhaltung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Landschaft
- Bedachtnahme auf Verkehrsauswirkungen
- Räumliche Konzentration von gewerblichen und industriellen Betriebsstätten



## Beschreibung und Bewertung

Die Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen und die Einstufung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich von erheblichen negativen Umweltauswirkungen erfolgt anhand der nachstehenden Kategorien.

Auswirkungseinstufung	Zuordnungsgrundsätze
Vorteilhafte Auswirkungen	Die möglichen Auswirkungen des Vorhabens ergeben für die jeweilige Ursache eine qualitative und/oder quantitative Verbesserung gegenüber dem Bestand (Ist-Zustand).
nicht relevante bzw. keine Auswirkungen	Die jeweilige Ursache für mögliche Auswirkungen steht in keinem Zusammenhang mit dem jeweiligen Schutzgut. Mögliche Projektauswirkungen verursachen weder qualitative noch quantitative Veränderungen des Ist - Zustandes für das jeweilige Schutzgut.
Geringfügige Auswirkungen	Die jeweilige Auswirkungsursache bedingt infolge des Vorhabens derart geringe nachteilige Veränderungen im Vergleich zum Ist - Zustand, dass diese in Bezug auf die Erheblichkeit der möglichen Beeinträchtigung in qualitativer und quantitativer Hinsicht vernachlässigbar sind.
mäßige Auswirkungen	Die jeweilige Auswirkungsursache bedingt infolge des Vorhabens mäßige nachteilige Veränderungen im Vergleich zum Ist - Zustand, dass diese in Bezug auf die Erheblichkeit der möglichen Beeinträchtigung in qualitativer und quantitativer Hinsicht tolerierbar sind.
Wesentliche Auswirkungen	Die zu erwartenden, vom Vorhaben verursachten Auswirkungen stellen bezüglich ihres Ausmaßes, ihrer Art, ihrer Dauer und ihrer Häufigkeit eine qualitative Belastung des entsprechenden Schutzgutes dar, ohne dieses jedoch in seinem Bestand zu gefährden.
Untragbare Auswirkungen	Die durch das Vorhaben verursachten Auswirkungen bedingen gravierende qualitativ und quantitativ nachteilige Beeinflussungen des jeweiligen Schutzgutes, so dass dieses dadurch in seinem Bestand gefährdet werden könnte.

Bei der Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden allfällige, geplante Maßnahmen zur Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich von erheblichen negativen Umweltauswirkungen bereits mitberücksichtigt.

Sofern Variantenvergleiche für einzelne Änderungspunkte erforderlich sind, werden diese direkt beim Änderungspunkt dargelegt und entschieden.



## 4.1 Ergebnis – Zusammenfassung

Die bei den einzelnen Änderungspunkte untersuchten Schutzgüter und deren erwartete Auswirkungen werden nachfolgend zusammenfassend aufgelistet.

Schutzgut	Tiere, Pflanzen, Lebensräume	Mensch
<b>ÖEK ÄP 1– Streichung Tourismus</b>	<p>Natura 2000 – keine Auswirkungen</p> <p>Artenschutz – keine abschließende Beurteilung auf Ebene ÖEK möglich -&gt; Untersuchung auf Ebene Flächenwidmungsplan</p>	<p>Erholungsfunktion – keine Auswirkungen</p>
<b>ÄP FW 1 – Rückwidmung in Glf, Widmung eines Geb</b>	<p>Artenschutz – keine Auswirkungen</p>	

Tabelle 1: Überblick Änderungspunkte und untersuchte Schutzgüter (eigene Erstellung 2024)

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter (werden in den nachfolgenden Kapiteln behandelt) haben zusammenfassend keine maßgeblichen Auswirkungen auf den Umweltzustand der Gemeinde und lassen sich als umweltverträglich bezeichnen.



## 5 ALLGEMEINE ANPASSUNGEN & HINWEISE

---

### 5.1 Entwicklungskonzept: Anpassung der Darstellung

Im Örtlichen Entwicklungskonzept werden mit dem vorliegenden Verfahren inhaltlich Änderungen zur Thematik des Tourismus durchgeführt. Diese Änderungen werden im Kapitel 6.1 näher erläutert.

Da der Plan des ÖEK im Verfahren abgeändert und neu beschlossen wird, bietet dies die Gelegenheit auch die Grundlageninformationen zu aktualisieren. Dabei handelt es sich nicht um echte inhaltliche Änderungen, sondern lediglich um eine Anpassung der Darstellung!

In der Gemeinde Bad Großpertholz fand ein Wechsel des Ortsplaners statt, wodurch auch ein anderes GIS-System für die Bearbeitung der Pläne eingesetzt wird. Aufgrund der teils unterschiedlichen Grundeinstellungen zur Darstellung (Farben, Schraffuren...) werden diese geringfügig angepasst (z.B. helleres Grün statt bisher dunklen Grüns bei Wald). In ihren Grundzügen bleiben die Signaturen jedoch dieselben – genaue Details sind der Legende zu entnehmen.

Verschiedene Festlegungen des Entwicklungskonzeptes, welche bisher dargestellt wurden, werden aus dem ÖEK herausgenommen, da diese als Kenntlichmachung ohnehin im Flächenwidmungsplan aufscheinen und bei konkreten Widmungsänderungen beachtet werden müssen oder für die strategischen Überlegungen auf Ebene des ÖEK nicht erforderlich sind. Dazu zählen:

- Hochbehälter, Wasserbehälter
- Funk- oder Sendestation
- Parkplatz
- Verdachtsflächen bzw. mögliche Verdachtsflächen und Altlasten

Für alle anderen Festlegungen und Inhalte wurden keine relevanten Anpassungen vorgenommen.

### 5.2 Flächenwidmungsplan: Erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb) – Änderung der Nummerierung

Im bisherigen, rechtskräftigen Flächenwidmungsplan wurden die Geb geordnet nach KGs mit Hauptnummer und Unterteilungsnummer nach dem Schema KG Nummer/Gebäudenummer nummeriert und dargestellt. Die 10 Katastralgemeinden wurden nach ihrer Bedeutung im Gemeindegebiet sortiert, teilweise wurden Katastralgemeinden zusammengefasst. Ab dem nunmehrigen Verfahren sollen die Nummern gemeindeweise beziffert werden.

Neue Geb beginnen mit der Nummer 200 und werden fortlaufend nummeriert (die Nummer 2/nn wurde bisher nicht vergeben)



Nummerierung alt	Nummerierung neu
1/nn	1nn
3/nn	3nn
4/nn	4nn
5/nn	5nn
6/nn	6nn
8/nn	8nn
9/nn	9nn
10/nn	nn

Tabelle 2: Tabelle für die Nummerierung alt <-> neu

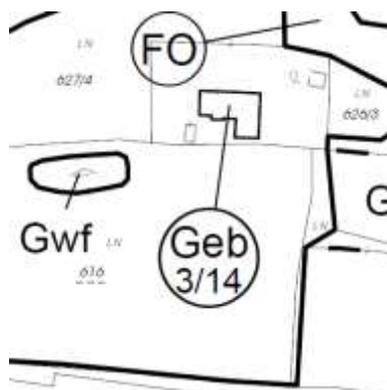


Abbildung 2: Beispiel für Nummerierung alt



Abbildung 1: Beispiel für Nummerierung neu



## 6 BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN – THEMENBEREICH TOURISMUS

---

### 6.1 ÖEK Änderungspunkt I. – Bereich „Fassldorf“: Auflasung „Schwerpunktstandort Tourismus“

#### **Ausgangssituation**

Das Örtliche Entwicklungskonzept trat 2015 in Kraft. Damals wurde östlich vom Hauptort Bad Großpertholz im Bereich der Bahnhaltestelle Abschlag der seit ca. 2000 bestehende Tourismustandort „Fassldorf“ als „Schwerpunktstandort Tourismus“ ausgewiesen. Das Fassldorf war eine campingplatzähnliche Einrichtung um einen Badeteich, in der überdimensionale Holzfässer anstatt von Zelten oder Wohnwägen zum Schlafen verwendet wurden. Die Festlegung war als reine Bestandssicherung gedacht, weil der Standort aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten und der Einschränkungen der Abwasserentsorgung kein Erweiterungspotential aufweist.

Schon bei der Erlassung des ÖEK war die wirtschaftliche Zukunft des Fassldorfes unklar, das ÖEK sollte aber einen – sehr engen – Rahmen für eine mögliche Fortführung bilden.

Nach dem Verkauf zum Jahreswechsel 2015/2016 war rasch klar, dass eine Fortführung des Fassldorfes aufgrund der geänderten Tourismusanforderungen aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich war (die Fässer sind viel zu klein zur Verwendung als zeitgemäße Mietbungalows, für größere Fässer ist das zur Verfügung stehende Platzangebot zu klein).

#### **Handlungsbedarf:**

Die Festlegungen des Entwicklungskonzeptes sind an die geänderten touristischen, räumlichen sowie wirtschaftlichen Anforderungen und Rahmenbedingungen anzupassen.

#### **Beschreibung der Änderung**

Streichung des Tourismusstandortes im Entwicklungskonzept.

#### Bereich „Fassldorf“

- ÖEK Plan
  - Streichung Symbol: „T“
  - Streichung Text: Option für Erweiterung der Schutzzonen im geringfügigen Ausmaß nach Klärung der Abwasserentsorgung



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen ÖEK

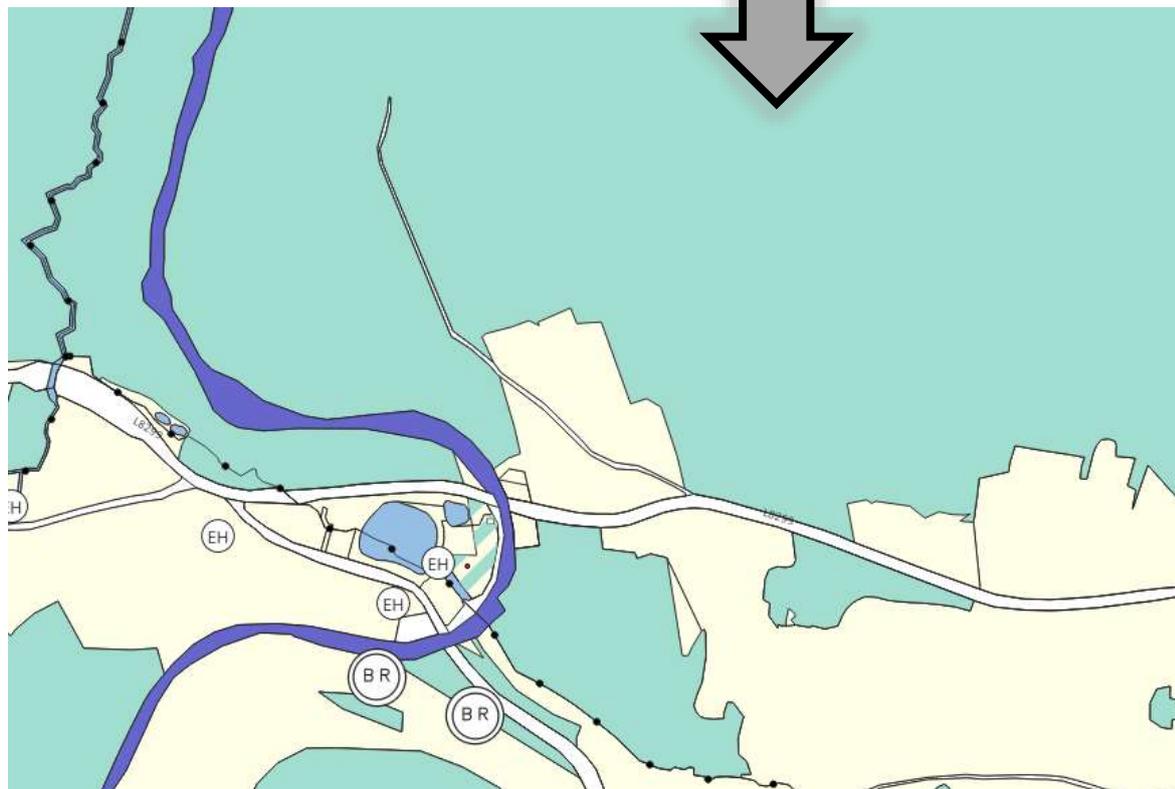


Abbildung 4: Ausschnitt aus Entwurf zum Entwicklungskonzept.

In weiterer Folge sollen im Flächenwidmungsplan alle mit der touristischen Nutzung verbundenen Widmungen (Bauland-Sondergebiet, Grünland-Parkanlage, Verkehrsfläche-



privat) auf Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) geändert werden. Das gemauerte Hauptgebäude soll als erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb) mit Größenbeschränkung gewidmet werden. (siehe FW Änderungspunkt 1)

### **Erläuterungen und Motivation**

Wegen der grundlegenden Änderung der Ausgangslage, mit dem Wegfall der touristischen Nutzung vor mehr als 8 Jahren, kann das ursprüngliche Planungsziel „Erhaltung des Standortes“ nicht mehr aufrechterhalten werden. Aufgrund der ungünstigen Standortbedingungen (mangelndes Raumangebot) wird eine Neuansiedlung eines Tourismusbetriebes nicht angestrebt.

### **Änderungsanlass**

Die Änderung wird begründet gemäß NÖ ROG 2014 § 25 Abs 1

- Zi 2 ... wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen

### **6.1.1 Untersuchung der Umweltauswirkungen**

#### Variantenvergleich

Gemäß der Richtlinie 2001/42/EG sind die relevanten Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planänderung darzustellen (Nullvariante).

Neben der Planungsvariante (Streichung der touristischen Festlegung im ÖEK) ist die Wiederaufnahme der touristischen Nutzung – alias Nullvariante: Beibehaltung der Festlegung im ÖEK – als einzige Variante sinnvoll zu betrachten.

Eine Beibehaltung der Festlegung des touristischen Schwerpunktes würde eine Wiederinbetriebnahme des Tourismusbetriebs grundsätzlich weiterhin ermöglichen. Dies könnte einerseits die Reaktivierung des Fassldorfes bedeuten, andererseits wäre auch eine andersartige touristische Nutzung denkbar.

Ersteres erscheint insofern unwahrscheinlich, als dass der Betrieb vor mittlerweile 8 Jahren eingestellt wurde; in der Zwischenzeit ergaben sich weder Bedarf noch Interesse für die Wiederaufnahme des Betriebes. Darüber hinaus entspricht das Konzept des Fassldorfes nicht mehr den heutigen Ansprüchen des Tourismus. Das Fassldorf wurde vor über 20 Jahren gewidmet und gebaut und seitdem nicht erneuert.

Eine Reaktivierung ist demnach aufgrund der naturräumlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse sowie der touristischen und räumlichen Anforderungen nicht zweckmäßig.

Gleiches gilt für eine neue touristische Ausrichtung/Nutzung an diesem Standort. Außerdem verfügt die Gemeinde bzw. die Region über ausreichend touristisches Angebot sowie Potential, an welchem freizeittouristische Nutzungen umgesetzt werden können.

Daher wird die Nullvariante ausgeschlossen.



Streichung der touristischen Festlegung

Die SUP-Vorprüfung fordert folgende Untersuchungen:

<b>Thema „Menschliche Gesundheit und Sachwerte“ – Schutzgut „Mensch“ und „Sachgüter“</b>			
Auswirkungen oder Unverträglichkeiten	Untersuchungen, Erläuterungen im Umweltbericht mit Bezug zur Grundlagenforschung		
Relevante Schutzvorgaben, -Schutzzielfestlegungen	Bearbeitungsbedarf	Methode	Detaillierungsgrad
Sicherung des Erholungspotenzials und der Erholungsfunktion; Vermeidung von Störungen oder Gefährdungen von Erholungseinrichtungen	Untersuchung der IST-Situation und Abschätzung einer Prognose Aufzeigen von Erholungseinrichtungen und -bereiche, sowie Erreichbarkeiten;	Analyse von Orthophotos und DKM-Daten Untersuchung von bestehendem Kartenmaterial (NÖ Atlas, Wanderwege...) Darstellung auf klein- sowie großräumiger Maßstabsebene	Textliche Beschreibung Grafische Darstellung Ggf. fotografische Dokumentation

Schutzgut Mensch/Sachgüter – Thema Menschliche Gesundheit und Sachwerte

Durch die Streichung der touristischen Festlegung könnten sich Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“, in Bezug auf die Erholungsfunktion, ergeben.

Der touristische Betrieb des Fassldorfes wurde Ende der 90er Jahre errichtet; 2016 wurde es eingestellt, womit die Freizeit- und Erholungsfunktion an diesem Standort seit Jahren nicht mehr gegeben ist.

Der Teich ist laut Wasserbuch als Fischteich genehmigt. Es ist anzumerken, dass die Sicherung des Erholungspotenzials und der Erholungsfunktion, insbesondere durch den Badeteich, durch die Schließung vor 8 Jahren, an diesem Standort zum jetzigen Zeitpunkt bereits nicht mehr gegeben ist. Allerdings befinden sich im Umkreis von Bad Großpertholz weitere Bademöglichkeiten. Vom Hauptort aus war das Fassldorf 2 km entfernt. In der untenstehenden Tabelle sind weitere Bademöglichkeiten in der näheren Umgebung aufgelistet. Daraus wird ersichtlich, dass die (bisherige) Erholungsfunktion des Fassldorfes durch bestehende Alternativen in der Region abgedeckt werden kann.

Campingplatz St Martin	8 km
Frauenwieserteich bei Siebenhöf	11 km
Hausschachteich Weitra	14 km
Freibad Groß Gerungs	14 km
Hallenbad Weitra	15 km
Hallenbad Sandl	19 km



Der umliegende Wald hat in seiner Leitfunktion die Nutzfunktion inne. Mehrere Wanderrouten führen etwa 500m weiter westlich vorbei. Ein direkter Anschluss an das Fassldorf ist jedoch nicht gegeben. Das Erholungspotenzial (Wald und Wasser) wurde ausgeschöpft, ist jedoch wirtschaftlich betrachtet nicht mehr zielführend. Eine zukünftige Nutzung ist aufgrund der geänderten Anforderungen (Raumbedarf, Infrastruktur, Finanzen) nicht wahrscheinlich.

Die Gemeinde bzw. die Region verfügt über ein vielfältiges Angebot an Übernachtungsoptionen, Freizeitwege, Erholungsmöglichkeiten und wassergebundene Aktivitäten. Diese decken den touristischen sowie den Erholungs-Bedarf gut ab und können die Niederlegung des Fassldorf-Betriebes bereits die letzten Jahre gut kompensieren.

Da das Fassldorf bereits Jahre eingestellt ist, eine Weiterführung nicht zweckmäßig erscheint und in Gemeinde und Region ausreichend Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen, hat die Änderung keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

**Keine maßgeblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten**

#### Schutzgut Tiere, Pflanzen, Lebensräume – Thema Naturschutz, Natura 2000

Der Sachverständige für Naturschutz (Gutachten vom 11. Juli 2024, BD1-N-8043/011-2024) weist darauf hin, dass trotz der Lage des Änderungspunktes 1 im Europaschutzgebiet „Waldviertel“ keine Befassung mit dem Thema vorgesehen ist. Angesichts der vorgesehenen Änderungen wird auf Basis der übermittelten Unterlagen eine naturschutzfachliche Bewertung nicht als erforderlich angesehen und besteht in Folge kein grundsätzlicher Vorbehalt gegen den vorgesehenen Untersuchungsrahmen. **Im Umweltbericht ist allerdings begründet darzulegen, dass die vorgesehenen Änderungen nicht in Widerspruch zu den Vorgaben des Europaschutzgebiets stehen.**

Das Fassldorf liegt im Natura 2000-Vogelschutzgebiet „Waldviertel“; die Niederlegung des Betriebes erfolgte bereits 2016. Die dort bestehenden Fässer, das Minihotel und die überdachten Futterkrippen wurden teilweise bzw. sollen gänzlich beseitigt werden. Als Nachnutzung soll eine land-/forstwirtschaftliche Fläche und ein Geb mit Nebengebäuden verbleiben. Aufgrund der beengten Lage ist hier mit einer extensiven Bewirtschaftung zu rechnen, der unmittelbare Bereich um das Geb wird für private Erholungszwecke weiter genutzt werden. Ein Hauptgebäude und Nebengebäude mit einer Grundrissfläche von ca. 167m<sup>2</sup> bleiben bestehen.

In Hinblick auf die rechtskräftige Festlegung im ÖEK und die damit verbundene Widmung als Bauland Sondergebiet wäre sogar eine weitere Versiegelung und somit negative Auswirkungen auf das Natura 2000-Gebiet möglich. Durch die Streichung im ÖEK (bzw. Rückwidmung im Flächenwidmungsplan) soll eine weitere Versiegelung verhindert werden. Außerdem wird durch einen Vertrag die Entfernung der touristischen Gebäude (Wohnfässer, Minihotel „Ei“) gesichert, wodurch wieder Flächen entsiegelt werden.



In Folge der Niederlegung ist die Nutzungsfrequenz in den letzten Jahren maßgeblich zurückgegangen. Künftig soll eine Wohnnutzung in einem Wohngebäude bestehen, welche eine sehr geringe Nutzungsintensität bedeutet. Dadurch, und durch die getätigten/geplanten Abtragungen einiger Bauwerke wurden und werden die Rahmenbedingungen für die Lebensräume von Tieren und Pflanzen maßgeblich verbessert.

Aufgrund der Streichung der touristischen Nutzung im Entwicklungskonzept und zukünftige Nutzung für die Land- und Forstwirtschaft ist im Vergleich zur rechtskräftigen Festlegung auch künftig mit einer naturschutzrelevanten Verbesserung zu rechnen.

Erhaltungsziele für das Vogelschutzgebiet „Waldviertel“	Auswirkungen durch die Änderung des Entwicklungskonzeptes
...großflächigen und naturnahen Wäldern mit gebietsweise hohem Laubwaldanteil sowie natürlicher und standorttypischer Artenzusammensetzung	Fläche angrenzend an ein großes Waldgebiet, tlw. bereits Wald durch Änderung des ÖEKs (Land- und Forstwirtschaft statt Tourismus) keine negativen Auswirkungen auf dieses Erhaltungsziel zu erwarten
...großflächigen, standorttypischen Waldbeständen mit naturnaher bzw. natürlicher Alterszusammensetzung und einem charakteristischen Strukturreichtum und Totholzanteil	Fläche angrenzend an ein großes Waldgebiet, tlw. bereits Wald, durch Änderung des ÖEKs (Land- und Forstwirtschaft statt Tourismus) keine negativen Auswirkungen auf dieses Erhaltungsziel zu erwarten
...möglichst störungsfreien Sonderstrukturen im Wald wie Gewässerränder, Feuchtbiotope, Felsformationen, Blockhalden und Grabeneinschnitte	Erhalt der bestehenden Gewässer durch den Eigentümer geplant daher keine negativen Auswirkungen auf dieses Erhaltungsziel zu erwarten
...Wirtschaftswälder mit mosaikartig verteilten Altholzinseln mit Totholzanteilen	Fläche angrenzend an ein großes Waldgebiet, durch Änderung des ÖEKs (Land- und Forstwirtschaft statt Tourismus) keine negativen Auswirkungen auf dieses Erhaltungsziel zu erwarten
..Offenland, also der offenen und überwiegend durchmischten, von Ackerbau und Grünland dominierten Kulturlandschaft	Fläche bereits jetzt tlw. Waldfläche → keine Offenland daher keine negativen Auswirkungen auf dieses Ziel zu erwarten
...struktureichen Feldlandschaften mit eingestreuten Sonderstandorten wie (Halb)Trockenrasen, mageren Wiesen und zahlreichen Strukturelementen wie „Bichln“, Einzelbäume, Heckenzüge, Böschungen und Raine	Fläche bereits jetzt tlw. Waldfläche → keine Offenland daher keine negativen Auswirkungen auf dieses Ziel zu erwarten
...Bachtallandschaften mit ursprünglichem Abflussregime und entsprechend weiten, offen gehaltenen Überflutungsräumen sowie hohem Grundwasserstand und entspre-	bei den bestehenden Gewässern handelt es sich um Stillgewässer → keine Fließgewässer (Bäche) daher keine negativen Auswirkungen auf dieses Ziel zu erwarten



chend flächigen Feuchtweisen und Feuchtbrachen	
...Stilllegungs- bzw. Brachflächen in der ackerbaudominierten Kulturlandschaft	ehemalige touristische Nutzung → keine Stilllegungsflächen- bzw. Brachflächen daher keine negativen Auswirkungen auf dieses Ziel zu erwarten
...spät gemähten (Feucht-)Wiesen	ehemalige touristische Nutzung → keine spät gemähten (Feucht-)Wiesen daher keine negativen Auswirkungen auf dieses Ziel zu erwarten
...weitgehend naturnahen, strukturreichen Bach-, Fluss- und Aulandschaftsabschnitten mit unverbauten Ufern	ehemalige touristische Nutzung → keine Fließgewässer daher keine negativen Auswirkungen auf dieses Ziel zu erwarten
...Röhrichtbeständen im Bereich der Teichlandschaften sowie in Überschwemmungsgebieten	ehemalige touristische Nutzung → Erhalt der bestehenden Teiche daher keine negativen Auswirkungen auf dieses Ziel zu erwarten
...zumindest während der Brutzeit störungsfreien Felsformationen bzw. Felswänden	ehemalige touristische Nutzung → daher keine negativen Auswirkungen auf dieses Ziel zu erwarten

Tabelle 3: Erhaltungsziele Natura 2000 Vogelschutzgebiet "Waldviertel" (Amt der NÖ Landesregierung kein Datum)

Keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, Lebensräume zu erwarten

Hinweis: Die Fragestellungen zum Artenschutz werden auf Ebene des Flächenwidmungsplanes (FW Änderungspunkt 1) behandelt.

## 6.2 FW Änderungspunkt 1 – KG Abschlag und Weikertschlag: Rückwidmung von Bauland Sondergebiet in Grünland-Land- und Forstwirtschaft

### Ausgangssituation und Beschreibung der Änderungen

Die maßgeblichen Rahmenbedingungen zur Ausgangssituation wurden im vorangehenden Änderungspunkt bereits beschrieben.

#### Umwidmung im Bereich „Fassldorf“ (Hauptgebäude auf GSt. 1353 KG Abschlag):

- Umwidmung von ca. 3.335 m<sup>2</sup> Bauland Sondergebiet (BS) in Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)
- Umwidmung von ca. 5.800m<sup>2</sup> von Grünland-Grüngürtel (Ggü), Grünland-Parkanlage (Gp), Verkehrsfläche privat (Vp) in Grünland-Land- und Forstwirtschaft
- Streichung der Zusatzfestlegung Offenlandfläche für ca. 1.800m<sup>2</sup>
- Widmung des bewilligten Hauptgebäudes als erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb) – Größenbeschränkung: max. BGF 220m<sup>2</sup>

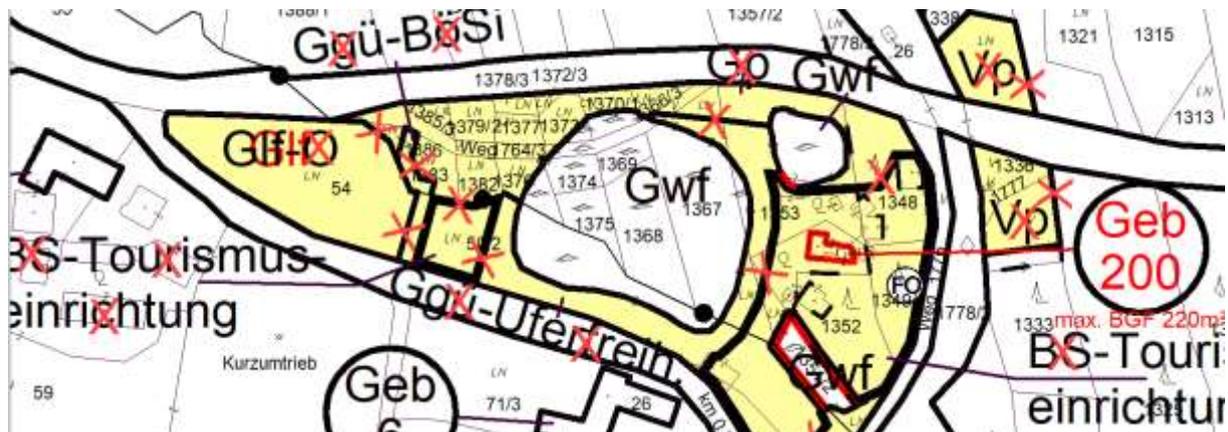


Abbildung 5: Darstellung der Änderung (ohne Kenntlichmachung Wald)

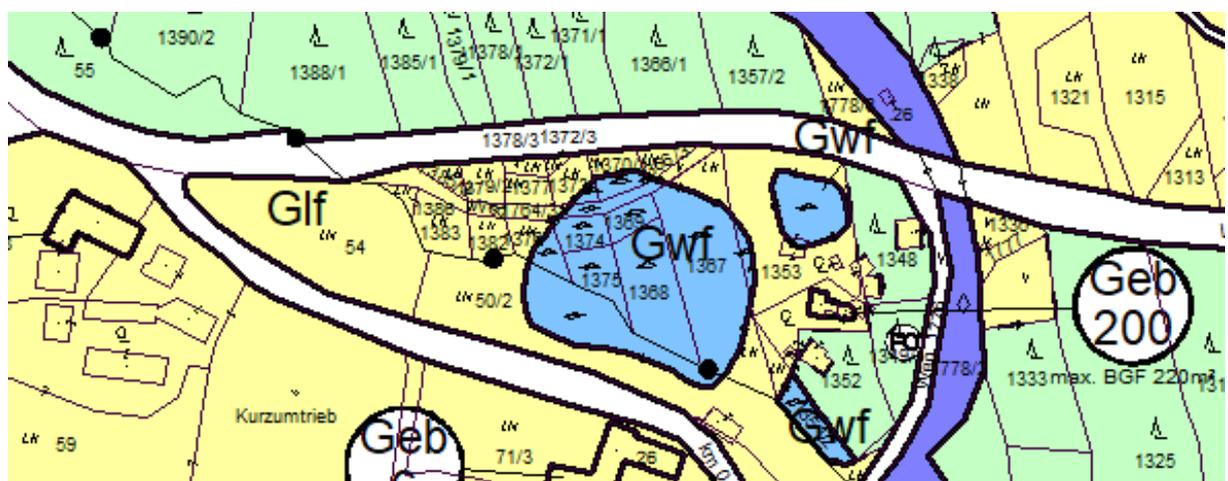


Abbildung 6: Flächenwidmungsplan Entwurf.

### Änderungsanlass

Die Änderung wird begründet gemäß NÖ ROG 2014 § 25 Abs 1

- Zi 2 ... wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen
- Zi 6 ... 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,

### Motivation und Interessensabwägung

Raumordnungsfachliche Kriterien	Beschreibung, Begründung
Verbindliche Ziele (ROG, ÖEK)	Ziele ROG: § 1 Abs. 2 Z. 1 lit. b: sparsame Verwendung von Grund und Boden § 20 Abs. 2 Z 5: Widmung von baubehördlich bewilligten Hauptgebäuden als Geb



	Ziele ÖEK – Stammverordnung: im ÖEK nicht behandelter Sonderfall  Plan ÖEK: siehe beschriebene Änderung oben
Überörtliche Planungs- festlegungen	Keine für diesen Bereich
Geordnete Entwicklung anderer Gemeinden	Keine Änderung nahe Gemeindegrenze
Änderungsanlass, raum- ordnungsfachliche Be- gründung	Änderung der Ausgangssituation; Niederlegung des touristischen Be- triebes, Sicherung des Gebäudebestandes
Öffentliches Interesse	Ausnutzung der Infrastrukturen
Standortwahl, Varianten- vergleich	Nicht relevant, da Streichung von Standort
Geschlossene Siedlungs- entwicklung	nicht relevant, Geb-Widmung außerhalb geschlossener Siedlungs- strukturen
Berücksichtigung Sied- lungsstrukturen	Sicherung und Weiternutzung bestehender Gebäude/ Infrastrukturen
Sicherung anderer Stan- dorteignungen	Keine maßgebliche Änderung der IST-Situation;
Nutzungskonflikte, Ab- schirmung	Keine maßgebliche Änderung der IST-Situation
Soziale Infrastruktur, Da- seinsvorsorge	Nicht relevant
Sozialverträglichkeit	Nicht relevant
<b>Bodenpolitik</b>	
Bedarf (Baulandreserven, Innenverdichtung)	Rückwidmung von Bauland
Verfügbarkeit, Mobilisie- rung	Verfügbarkeit gegeben
Flächen-/bodensparend	Bereits bebaut, Gebäude werden teilweise entfernt
Landwirtschaftliche Pro- duktionsflächen, zusam- menhängende Flur	Flächen sind nicht für eine relevante landwirtschaftliche Nutzung ge- eignet
<b>Technische Voraussetzungen</b>	
Hochwasser, Wildbach, Lawinen	Keine Hinweise auf Gefährdungen
Sturz-/Rutschprozesse	orangene Gefahrenhinweise hinsichtlich Rutschgefährdung im Bereich von bestehenden Nebengebäuden, lt. Stellungnahme Landesgeologie keine Gefährdung (siehe Anhang)
Hangwasser	Nicht relevant für Glf Fließweg 10 – 100 ha im Bereich, aber außerhalb bestehender Ge- bäude
Grundwasser	guter quantitativer und qualitativer Zustand, keine Beeinträchtigung des Grundwassers
Nutzungsgeschichte	Keine Altlasten verzeichnet, letzten Jahre keine Nutzung davor touristi- sche Nutzung
Schatten- oder Feucht- lage	Nicht relevant
Wasserver- und Abwas- serentsorgung	Nicht relevant, da keine Baulandwidmung



Verkehrsaspekte	
Erschließung	funktionsgerechte Erschließung gegeben
Verkehrsabwicklung, -fluss	Keine überlasteten Knotenpunkte in unmittelbarer Nähe. Verringerung des Verkehrsaufkommens ist anzunehmen
Verkehrssicherheit	Laut Verkehrsunfallkarte der Statistik Austria besteht derzeit kein relevantes Unfallpotential in der Gemeinde. Rückstufung/Rückwidmung des Standortes hat geringere Nutzerfrequenzen zur Folge!
Umweltverbund	Nicht relevant
Umweltaspekte	
Sicherheitsabstände zu SEVESO-Betrieben	Keine SEVESO-Betriebe im Gemeindegebiet
Ortsbild	Bestehende Gebäude außerhalb des Ortsraumes; teilweise werden Gebäude entfernt
Landschaftsbild, -funktionen	Verringerung der Anzahl der Gebäude Zumindest „Einfrieren“ des Gebäudebestandes; vor allem keine Erweiterungspotentiale im Sinne einer Baulandwidmung möglich
Natur-, Artenschutz	Keine relevanten Auswirkungen zu erwarten
Klimawandelanpassung	Nicht relevant

### Widmungsvoraussetzungen nach § 20 Abs. 2 Z. 5 NÖ ROG 2014

Im angeschlossenen Geb-Blatt ist dokumentiert, dass das Gebäude die allgemeinen Widmungsvoraussetzungen für erhaltenswerte Gebäude im Grünland erfüllt.

### Sonderfragen Wald

Für einen bebauten Bereich gilt derzeit nur eine befristete/bedingte Rodungsbewilligung.



Abbildung 7: Darstellung der Fläche mit bedingter Rodungsbewilligung in dunkelgrüner Farbe

Bei der zuständigen Forstbehörde wurde daher eine Planungskonsultation zur geplanten Umwidmung eingeholt. In ihrer Stellungnahme vom 01.07.2024 teilt die Behörde mit, dass gegen die geplante Umwidmung kein Einwand besteht. Eine positive Erledigung eines entsprechenden Antrages auf nachträgliche Rodungsbewilligung wird in Aussicht gestellt. Die Offenlandfläche im Westen des Areals wird

### Widmungsvertrag

Der Grundeigentümer verpflichtet sich in einem Widmungsvertrag aus Anlass der Umwidmung 12 Gebäude, die aufgrund der Schlafräume formal sogar als Hauptgebäude gelten würden, abzubrechen. Durch diese Maßnahme wird die mögliche Intensität der späteren Privatnutzung



reduziert.

Zur Sicherung bzw. Verbesserung der ökologischen Situation verpflichtet sich der Eigentümer zusätzlich den Baumbewuchs westlich des Teiches in seiner bestehenden Bewuchsdichte zu erhalten bzw. im Falle einer Aufforstung primär Laugehölze zu pflanzen.

### **Beschränkung der Bruttogeschosßfläche**

Generelle Planungslinie des Gemeinderates ist es, durch die Geb-Widmung in der Regel keine neuen Wohngebäude zu schaffen. Die Rückwidmung des Bauland-Sondergebietes in Grünland ist aus raumplanerisch-fachlicher Sicht in Summe eine Verbesserung der Gesamtsituation (Verkehr, Artenschutz etc.), sie ist aber de facto nur im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer möglich. Aus Sicht der Gemeinde ist die Geb-Widmung ohne Nutzungsbeschränkung, dafür mit Beschränkung der max. zulässigen Bruttogeschosßfläche auf 220m<sup>2</sup> (die Hälfte der maximal zulässigen 400m<sup>2</sup> zuzüglich 10% Reserve) ein angemessener und vertretbarer Ausgleich zwischen dem öffentlichen Interesse an der Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden und den Eigentümerinteressen.

### **Artenschutz/Vogelschutzgebiet**

Auch wenn die Tourismuseinrichtung derzeit geschlossen ist, muss der Beurteilung der geplanten Maßnahme der rechtliche Widmungsstand zugrunde gelegt werden. Auf den rund 3.300m<sup>2</sup> Bauland könnten – bei Annahme einer Bebauungsdichte von 40% und 2,5 Geschosßen – Baukörper mit einer Bruttogeschosßfläche (BGF) von rund 3.300m<sup>2</sup> + Nebengebäude errichtet werden.

Durch die Widmungsmaßnahme wird die zulässige BGF auf 200m<sup>2</sup> für das Hauptgebäude (unter 10% gegenüber der Bestandswidmung) und 167m<sup>2</sup> für die bestehenden Nebengebäude beschränkt. Die zusätzlichen Parkplätze (rund 2.000m<sup>2</sup>) entfallen vollständig.

Mit der Umwidmung von BS-Tourismuseinrichtung in Glf und Geb kann von keiner zukünftigen vermehrten Bebauung ausgegangen werden. Die bereits bestehenden Teiche am Areal sollen auch in Zukunft weiterbestehen. Die Nutzung des Areals erfolgt für private Zwecke. Mit der Streichung des Zusatzes Offenlandfläche bleibt der Gehölzbestand im Westen, vermutlich durch Naturverjüngung entstanden, bestehen. Hier dominieren Laubgehölze und bilden im Vergleich zu den umgebenden Nadelgehölzen einen positiven Beitrag für die Biodiversität. Im Fall eine verpflichtende Aufforstung durch die Forstbehörde wird das Einbringen von weiteren standortangerechten autochthonen Laubgehölzen in Anlehnung an die Erhaltungsziele des Natura 2000 Vogelschutzgebietes „Waldviertel“ empfohlen. Diese Begleitmaßnahmen sind durch einen Widmungsvertrag gesichert.

Folglich sind durch die Umwidmung keine negativen Auswirkungen auf die Arten als auch auf das Europaschutzgebiet zu erwarten.

Keine maßgeblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, Lebensräume zu erwarten

### **Interessen Dritter**

Rechtlich schutzwürdige Interessen Dritter werden durch die Umwidmung nicht beeinträchtigt



### **6.3 Verordnung Ziele und Maßnahmen: sprachliche Bereinigung des Verordnungstextes zu Nebengebäuden bei erhaltenswerten Gebäuden im Grünland („Geb“)**

Im Zuge der 2. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms wurde die max. zulässige Grundrissfläche für Nebengebäude von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland („Geb“) auf 99m<sup>2</sup> pro Geb erhöht. Im Verordnungstext wurde folgende Formulierung gewählt:

#### 2. Nebengebäude von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland:

*Für die als erhaltenswerte Gebäude ausgewiesenen Gebäude im Grünland gilt: Die Summe der Grundrissflächen aller Nebengebäude eines im Grünland erhaltenswertes Gebäude darf maximal 99 m<sup>2</sup> betragen, jedoch unter Berücksichtigung des § 20 Abs. 5 Z. 1 lit. b NÖ ROG 2014 LGBl.Nr. 3/2015 i.d.g.F*

Diese Formulierung soll sprachlich bereinigt und neu formuliert werden.

#### 2. Nebengebäude von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland:

*Die zulässige Summe der Grundrissflächen aller Nebengebäude von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland („Geb“) wird gem. § 20 Abs. 2 Z. 4 NÖ ROG 2014 für das gesamte Gemeindegebiet auf 99m<sup>2</sup> pro Geb erhöht.*

Diese Formulierung bildet den Willen des Gemeinderates besser ab, weil insbesondere der Hinweis auf § 20 Abs. 5 Z. 1 lit. b missverständlich ist (er regelt allgemein zulässige Zubauten zu Geb und nicht Nebengebäude)

Die allgemeinen Teile von § 20 Abs. 5 Z. 1 regeln zwar auch Nebengebäude, nachdem aber der Gemeinderat offenkundig keine vom Gesetz abweichende Vorschrift erlassen wollte, ist auch dieses Zitat entbehrlich.



## 7 FLÄCHENBILANZ GEM. § 13 ABS. 5 NÖ ROG 2014

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Änderung ergibt sich folgende neue Flächenbilanz:

### Gemeinde Bad Großpertholz

	gesamt	bebaut:	unbebaut:	davon:			Bauland-
	in ha:	in ha:	in ha:	Auf.Zone	befristet	Vertrag	Reserve
				(A)	(B)	(C)	in % (D)
Bauland-Wohngebiet	31,68	24,07	7,62	1,29	0,00	0,00	24,0
Bauland-Kerngebiet	7,90	7,53	0,37	0,00	0,00	0,00	4,7
Bauland-Agrargebiet	47,07	39,85	7,22	1,71	0,00	0,00	15,3
Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Zwischensumme 1:</b>	<b>86,66</b>	<b>71,44</b>	<b>15,21</b>	<b>3,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>17,6</b>
Bauland-Betriebsgebiet	9,20	5,10	4,09	1,44	0,00	0,00	44,5
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	3,70	2,81	0,90	0,00	0,00	0,00	24,2
Bauland- verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland- verkehrsbeschränktes Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Zwischensumme 2:</b>	<b>12,90</b>	<b>7,91</b>	<b>4,99</b>	<b>1,44</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>38,7</b>
<b>SUMME:</b>	<b>99,56</b>	<b>79,35</b>	<b>20,20</b>	<b>4,45</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>20,3</b>



## **8 BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE-UMWELTBERICHT**

---

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der untersuchten Schutzgüter und Detailfestlegung des Flächenwidmungsplans auf dessen mögliche Umwelterheblichkeit zusammen. Es wird festgehalten, dass die geplanten Änderungen unter Mitbetrachtung in der möglichen Maßnahmenplanung vorgesehenen rechtlichen Voraussetzungen, ohne maßgebliche Umweltauswirkungen umgesetzt werden können.

Die geplanten Widmungsvorhaben sind als umweltverträglich zu bezeichnen. Es sind keine Monitoringmaßnahmen erforderlich. Die Ergebnisse des Umweltberichts wurden bei den Festlegungen berücksichtigt.



## 9 KOSTEN DER ÄNDERUNG

---

Durch die geplanten Änderungen entstehen der Gemeinde keine Kosten für infrastrukturelle Maßnahmen.

Bad Großpertholz, 09.08.2024

**Für den Gemeinderat  
der Marktgemeinde Bad Großpertholz**

Bgm. Manfred Grill  
3972 Bad Großpertholz,  
Bad Großpertholz 138  
(für den Ersteller)

**Kommunaldialog Raumplanung GmbH  
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung**

Fn 416995d, LG St. Pölten  
Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz  
A-3130 Herzogenburg, Riefthalgasse 12  
T: +43 (0)699 19228413  
E: [office@kommunaldialog.at](mailto:office@kommunaldialog.at)  
H: [www.kommunaldialog.at](http://www.kommunaldialog.at)  
(für die fachliche Ausarbeitung)



## 10 ANLAGE

---

Geb-Blatt

Planungskonsultationen:

- Übersicht über Planungskonsultationen
- Stellungnahme Forst (01.07.2024, GDL1-A-076/053)
- Stellungnahme Abteilung Landesgeologie (30.07.2024, BD1-G-34/006-2024)

Pläne:

- Plan: Entwicklungskonzept – Entwurf
- Planausschnitte: Gegenüberstellung Änderungen, Entwicklungskonzept – Entwurf
- Plan: Flächenwidmungsplan – Entwurf
- Planausschnitte: Darstellung der Änderungen, Flächenwidmungsplan – Entwurf

## Gemeinde: Bad Großpertholz

### erhaltenswerte Gebäude im Grünland

#### Geb 200

Geb: max. zulässige BGF 220

<i>Katastralgemeinde:</i>	Abschlag
<i>Grundstücksnummer:</i>	1353
<i>Objektadresse:</i>	keine Anschrift zugewiesen,
<i>Baubewilligungen:</i>	12.04.2000: Schankhaus mit Sanitäranlage
<i>derzeitige Nutzung:</i>	Gewerbe
<i>Art der Wasserversorgung:</i>	Hausbrunnen
<i>Art der Abwasserbeseitigung:</i>	Senkgrube
<i>Art der Erschließung:</i>	Gemeindestraße
<i>Erreichbarkeit mit Einsatzfahrzeugen:</i>	Winter und Sommer
<i>Anzahl der Wohneinheiten:</i>	0
<i>baulicher Zustand:</i>	keine offensichtlichen Mängel
<i>Bewohnbarkeit letzte 10 Jahre:</i>	nicht erhoben
<i>Bestandsgefährdung:</i>	nein
<i>Ortsbild:</i>	keine Beeinträchtigung
<i>Stand der Erhebung:</i>	24.06.2024
<i>Begründung:</i>	Weiternutzung eines Teiles des bewilligten Bau- bestandes nach Auflassung des touristischen Be- triebes

#### FOTO







**LISTE DER PLANUNGSKONSULTATIONEN**

Dienststelle		Kontaktaufnahme erfolgt zu folgenden Änderungspunkten
Bezirksforstinspektion (bei der jeweiligen BH)	<input checked="" type="checkbox"/>	ÄP 1
Wildbach- und Lawinverbauung	<input type="checkbox"/>	
Geologischer Dienst des Landes NÖ	<input checked="" type="checkbox"/>	ÄP 1
Abteilung Wasserbau	<input type="checkbox"/>	
Abteilung Wasserwirtschaft (Altlasten)	<input type="checkbox"/>	
Abteilung Wasserwirtschaft (Grundwasser)	<input type="checkbox"/>	
Verkehrsverbund Ostregion	<input type="checkbox"/>	
Militärkommando NÖ	<input type="checkbox"/>	
Koordination UNESCO-Welterbe	<input type="checkbox"/>	
Straßenbauabteilung	<input type="checkbox"/>	
Abteilung Landesstraßenplanung	<input type="checkbox"/>	
Bundesdenkmalamt Abteilung für NÖ	<input type="checkbox"/>	
NÖVOG	<input type="checkbox"/>	
ASFINAG	<input type="checkbox"/>	
ÖBB	<input type="checkbox"/>	

<b>Leitungsbetreiber</b>	<input type="checkbox"/>	
<b>Hangwasser</b>	<input type="checkbox"/>	
<b>Keine Konsultation erforderlich</b>	<input type="checkbox"/>	

**BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT WAIDHOFEN AN DER THAYA**  
**Fachgebiet Forstwesen**  
**3830 Waidhofen/Thaya, Aignerstraße 1**



Bezirkshauptmannschaft Waidhofen/Thaya, 3830

Kommunaldialog Raumplanung GmbH  
Riefthalgasse 12  
3130 Herzogenburg

**GDL1-A-076/053**

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Beilagen

E-Mail: <a href="mailto:forst.bhwt@noel.gv.at">forst.bhwt@noel.gv.at</a>	
Fax: 02842/9025-40611	Bürgerservice: 02742/9005-9005
Internet: <a href="http://www.noe.gv.at">www.noe.gv.at</a>	- <a href="http://www.noe.gv.at/datenschutz">www.noe.gv.at/datenschutz</a>

Bezug

Bearbeitung

Dipl.-Ing. Bernhard  
Nöbauer

(0 28 42) 9025

Durchwahl

40699

Datum

01. Juli 2024

Betrifft

Marktgemeinde Bad Großpertholz, 3. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes  
in den Katastralgemeinden Abschlag und Weikertschlag - forstfachliche Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren!

Mit Schreiben vom 24. Juni 2024 haben Sie die Bezirksforstinspektion ersucht, eine forstfachliche Stellungnahme zur geplanten Umwidmung von Wald-Teilflächen der Grundstücke Nr. 1348, 1349/1 und 1352, KG Abschlag, abzugeben. Diesem Schreiben wurden der Änderungsentwurf mit ausführlichem Motivenbericht und Angaben aus dem Waldentwicklungsplan für den betroffenen Bereich angeschlossen.

Konkret ist vorgesehen, am Areal des ehemaligen „Fassldorfes“, welches als ehemalige Tourismuseinrichtung über entsprechende Flächenwidmungen verfügte, eine Anpassung an die aktuellen Gegebenheiten vorzunehmen. Da das Areal nicht mehr touristisch, sondern als Wohn- bzw. Zweitwohnsitz mit entsprechender forst- und teichwirtschaftlicher Bewirtschaftung genutzt werden soll, ist – für alle Nichtgewässerflächen – eine Widmung als „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ vorgesehen. Einzige Ausnahme sind zwei bestehende Gebäude auf dem Grundstück Nr. 1352, KG Abschlag. Diese sollen als

erhaltenswerte Gebäude im Grünland („Geb“) erhalten und im baurechtlich zulässigen Rahmen umgebaut bzw. adaptiert werden.

Eine im Jahr 2000 von der Bezirkshauptmannschaft Gmünd erteilte Rodungsbewilligung umfasste neben der Grundfläche für diese beiden Gebäude auch östlich und südöstlich von diesen gelegene Umgriffsflächen im Bereich der Grundstücke Nr. 1349/1 (ca. 420 m<sup>2</sup>) und 1352 (ca. 1.000 m<sup>2</sup>). Allerdings war diese Bewilligung an eine touristische Nutzung der Rodefläche gebunden („Die Rodeflächen dürfen nur für gastronomische Anlagen samt Nebenanlagen verwendet werden. Eine anderweitige Verwendung zieht die Nichtigkeit der Rodungsbewilligung nach sich.“). Aufgrund der nunmehr privaten Nutzung der Gebäude durch den neuen Eigentümer ist die Gültigkeit der Rodungsbewilligung erloschen.

Laut aktuellem Grundbuchsstand weisen die auf den Grundstücken Nr. 1348, 1349/1 und 1352 vorhandenen Wald-Teilflächen ein Ausmaß von 1.864 m<sup>2</sup> auf. Hinzu kommen noch die derzeit konsenslos beanspruchten, mittlerweile als „Gärten“ und „Baufläche“ ausgewiesenen Teilflächen im Gesamtausmaß von 599 m<sup>2</sup>. Somit ist – neben all den außerhalb des Waldes gelegenen Flächen – ein „Waldkomplex“ im Ausmaß von 2.463 m<sup>2</sup> von der gg. Widmungsänderung betroffen.

Im Waldentwicklungsplan wird für den betroffenen Bereich die Funktionszahl „121“ ausgewiesen. Somit ist die Nutzfunktion als Leitfunktion ausgewiesen. Der Wohlfahrtsfunktion wird eine mittlere Wertigkeit beigemessen. Die Waldausstattung der Katastralgemeinde Abschlag liegt bei etwas unterdurchschnittlichen 44,9 % (Waldfläche: ca. 127 Hektar), wobei die Waldfläche im Betrachtungszeitraum vom 2011 bis 2021 um rund 0,61 Hektar zugenommen hat (+0,5 %).

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Sachlage wird aus forstfachlicher Sicht festgestellt, dass **kein Einwand** gegen die geplante Umwidmung besteht.

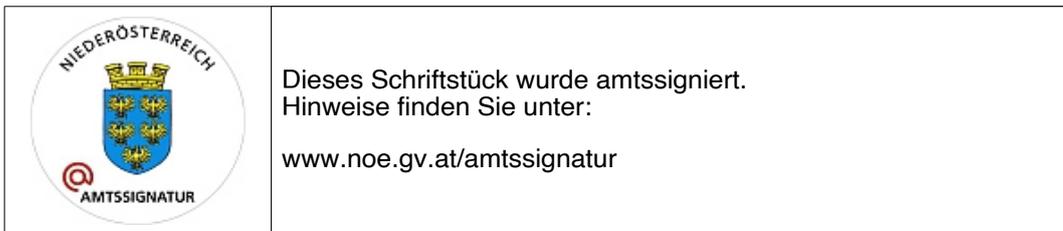
Zur Bereinigung des derzeit nicht gesetzmäßigen Zustandes (Außerkräfttreten der Rodungsbewilligung infolge der Nutzungsänderung) wird folgende weitere Vorgehensweise vorgeschlagen:

Entfernung aller nicht mehr benötigten Gebäude und Gebäude von den Waldflächen der Grundstücke Nr. 1348, 1349/1 und 1352, KG Abschlag. Das betrifft insbesondere die noch vorhandenen Fässer und sonstigen Hütten. Nach Vorliegen der rechtskräftigen „Geb“-Widmung für die beiden verbleibenden Gebäude, kann für diese eine nachträgliche

Rodungsbewilligung beantragt werden. Als öffentliches Interesse kommt dabei das Siedlungswesen infrage. Von diesem öffentlichen Interesse miterfasst wären in einem gewissen Rahmen auch die erforderlichen Umgriffsflächen rings um die beiden Gebäude. Zur Abklärung der tatsächlich benötigten Umgriffsfläche wird empfohlen, vor Beantragung der Rodungsbewilligung mit der Forstbehörde der BH Gmünd Kontakt aufzunehmen.

Fragen zu allenfalls erforderlichen Ersatzmaßnahmen können erst nach Vorliegen des tatsächlichen Rodungsausmaßes beurteilt werden.

Der ASV für Forstwesen  
Dipl.-Ing. N ö b a u e r  
Bezirksforsttechniker





Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

An  
KOMMUNALDIALOGRAUMPLAN  
UNG GmbH  
z.H. Herrn Mag. jur. Stefan Aufhauser  
Riefthalgasse 12 3130  
Herzogenburg

Beilagen

BD1-G-34/006-2024  
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: <a href="mailto:post.bd1geo@noel.gv.at">post.bd1geo@noel.gv.at</a>	
Fax: 02742/9005-15150	Bürgerservice: 02742/9005-9005
Internet: <a href="http://www.noel.gv.at">www.noel.gv.at</a>	- <a href="http://www.noel.gv.at/datenschutz">www.noel.gv.at/datenschutz</a>

Bezug	Bearbeitung	(0 27 42) 9005	Durchwahl	Datum
o.Zl.	Mag. Harald Steininger	14280		30. Juli 2024

Betrifft

Bad Groß Pertholz, Gemeindeberatung für Widmungsverfahren auf Grund der Hinweiskarten für geogenen Naturgefahren

Die Marktgemeinde Bad Großpertholz plant Änderungen im örtlichen Raumordnungsprogramm. Eine davon liegt in einem Bereich, der in der Hinweiskarte für geogene Naturgefahren/Rutschprozesse farblich ausgewiesen ist.

Farbliche Ausweisungen in der Hinweiskarte für geogene Naturgefahren/Rutschprozesse weisen darauf hin, dass in diesen Bereichen die Faktoren, die das Auftreten von Rutschungen begünstigen können, sich so überlagern, dass eine erhöhte Gefährdungsdiskposition möglich ist. In solchen Fällen ist es angezeigt, dieses Thema bei geplanten Widmungsvorhaben explizit zu prüfen.

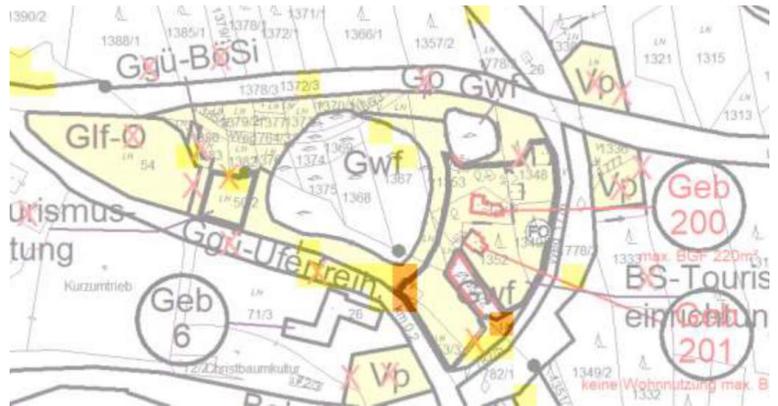
Aus diesem Grund ersuchte die Marktgemeinde Bad Großpertholz im Wege ihres beauftragten Raumplanungsbüros den geologischen Dienst der Landesbaudirektion um Vorberatung des Widmungsvorhabens hinsichtlich möglicher Gefährdungen, die durch Bodenrutschprozesse verursacht sein könnten.

## Änderungspunkt

Eine Fläche, die derzeit als Bauland/Sondergebiet, Grünland/Grüngürtel und Grünland/Parkanlage gewidmet ist, soll auf Grünland/Land- und Forstwirtschaft zurückgewidmet werden.

Zwei im derzeitigen Bauland/Sondergebiet und nach der Umwidmung im Grünland bestehende Gebäude sollen als erhaltenswerte Gebäude im Grünland mit Beschränkung der maximalen Bruttogeschosßfläche gewidmet werden.

Der Untergrund wird von (Weinsberger-) Granit aufgebaut, der von einer voraussichtlich geringmächtigen, sandigen-kiesigen Witterschwarte überdeckt wird. Hier ist höchstwahrscheinlich mit keinen geologisch bedingten Komplikationen zu rechnen. Die fraglichen Gebäude sind nach zuverlässiger Auskunft baulich/statisch augenscheinlich in Ordnung. Aus fachlicher Sicht sind daher keine Indizien ableitbar, die einer Durchführung der oben planlich dargestellten und beschriebenen Widmung entgegenstehen würden, sodass aus diesem Aspekt die Widmung durchgeführt werden kann.



Ergeht an:

1. Marktgemeinde Bad Großpertholz, z. H. des Bürgermeisters, Bad Großpertholz 138, 3972 Bad Großpertholz

NÖ Landesregierung

Im Auftrag

Mag. Steininger

	<p>Dieses Schriftstück wurde amtssigniert. Hinweise finden Sie unter: <a href="http://www.noel.gv.at/amtssignatur">www.noel.gv.at/amtssignatur</a></p>
---	--