



Marktgemeinde Großschönau

A-3922 Großschönau, Großschönau 49

Tel.: +43(0)2815/6252-0, Fax: +43(0)2815/6252-40

Email: gemeinde@grossschoenau.gv.at

Homepage: www.grossschoenau.gv.at

GZ 24 019E

Örtliches Raumordnungsprogramm 1999

18. Änderung

Entwurf

Text- und Plandokumente

Erläuterungsbericht inkl. Verordnungsentwurf und Umweltbericht

Entwurf Flächenwidmungsplan Blatt 1

Ausschnitte: Darstellung der Änderungen

Entwurf Örtliches Entwicklungskonzept

Ausschnitte: Darstellung der Änderungen

Großschönau, Oktober 2024

Ersteller des Entwurfs

GEMEINDERAT der
Marktgemeinde Großschönau
Großschönau 49
A-3922 Großschönau, Bezirk Gmünd
T +43 2815 / 6252 - 0
F +43 2815 / 6252 - 40
E gemeinde@grossschoenau.gv.at

mit fachlicher Unterstützung

Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz
Carina Günsthofer, BA
Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg,
T. +43 699 19228413
E office@kommunaldialog.at



INHALT

1	Einleitung	2
2	Verordnung	4
3	Grundlagenforschung im Sinne § 25 Abs. 4 NÖ ROG	5
3.1	Bevölkerungsentwicklung	5
3.2	Baulandbilanz	5
3.3	Naturgefahren.....	13
4	Beschreibung der Änderungen	14
4.1	Allgemeine Einleitung zum Umweltbericht	14
4.2	ÄP 1: KG Rothfarn: Umstrukturierung und Erweiterung des Betriebsgebietserweiterungsbereichs	21
4.3	ÄP 2: KG Großschönau: Umstrukturierung Wohnbaulandabrundung.....	35
4.4	Kumulative Auswirkungen.....	42
5	Flächenbilanz gemäß § 13 Abs 5 NÖ ROG	44
6	Berücksichtigung Umweltbericht	46
7	Kosten der Änderung	47
8	Anhang	48

Genderhinweis:

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 EINLEITUNG

Das örtliche Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Großschönau stammt aus dem Jahr 1999, damals noch ohne örtliches Entwicklungskonzept. Die Urfassung des örtlichen Entwicklungskonzeptes wurde vom Gemeinderat im Zuge der 5. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms im Jahr 2004 beschlossen, es trat Anfang 2005 in Kraft, und wurde im Jahr 2012 überarbeitet und neu dargestellt. Im Zuge der 11. Änderung wurde das Entwicklungskonzept einer strategischen Umweltprüfung unterzogen und aufsichtsbehördlich genehmigt. In den anschließenden Verfahren kam es erforderlichenfalls bei einzelnen Widmungspunkten zu vertieften umweltstrategischen Überlegungen und Analysen.

Im gegenständlichen 18. Änderungsverfahren beabsichtigt der Gemeinderat das Entwicklungskonzept und den Flächenwidmungsplan zu ändern. Es werden folgende Themen und Bereiche behandelt:

Änderungspunkt	Katastralgemeinde	Beschreibung, Ausschnitt
<p>ÄP 1</p> <p>ÖEK</p>	<p>Rothfarn</p>	<p>Umstrukturierung und Erweiterung der Erweiterungsbereiche für betriebliche Nutzung</p>
<p>ÄP 2</p> <p>ÖEK + FW</p>	<p>Großschönau</p>	<p>Umstrukturierung der Wohnbaulandabrundung</p>



Änderungs- punkt	Katastralgemeinde	Beschreibung, Ausschnitt

Strategische Umweltprüfung

Die Gemeinde hat im Juni 2024 der Umweltbehörde das Vorprüfungsverfahren zur Strategischen Umweltprüfung als Grundlage für die geplante 18. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms vorgelegt, wonach ein Umweltbericht zu erstellen ist. Die Behörde teilte in ihrem Schreiben vom 09. Juli 2024 (RU7-O-188/041-2024) der Gemeinde mit, dass die Ergebnisse der Vorprüfung zur strategischen Umweltprüfung nachvollziehbar sind. Das Schreiben basiert auf folgenden Gutachten:

- Die Sachverständige für Raumordnung (Gutachten vom 21. Juni 2024, RU7-O-188/091-2024) erachtet den abgegrenzten Untersuchungsrahmen als weitgehend vollständig. Der Untersuchungsrahmen ist hinsichtlich Emissionsbelastungen zu prüfen. Eine Konsultation der Landesstraßenplanung ist durchzuführen. Überlegungen zu einer etappenweisen Entwicklung sowie für Durchgrünungs- und Retentionsmaßnahmen sind darzulegen.
- Der Sachverständige für Naturschutz (Gutachten vom 09. Juli 2024, BD1-N-8188/014-2024) stimmt dem Untersuchungsbedarf hinsichtlich des Fachbereichs Naturschutz zu. Eine kurze Begründung zur Ausstrahlungswirkung auf Europaschutzgebiete ist anzuführen.



2 VERORDNUNG

geplanter Verordnungstext:

Örtliches Raumordnungsprogramm 1999 der Marktgemeinde Großschönau 18. Änderung

§ 1

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Großschönau ändert gemäß § 25 iVm § 24 NÖ ROG 2014 das Örtliche Raumordnungsprogramm in den Katastralgemeinden Großschönau und Rothfarn ab.

§ 2

Das örtliche Entwicklungskonzept wird so abgeändert bzw. festgelegt, wie dies in dem von der Kommunalialog Raumplanung GmbH, Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg, GZ 24019EKE verfassten Plan auf einem Planblatt neu dargestellt ist.

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 019E verfassten Plan auf dem Planblatt 1 dargestellt ist. Die Plandarstellung ist Bestandteil der Verordnung.

§ 3

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



3 GRUNDLAGENFORSCHUNG IM SINNE § 25 ABS. 4 NÖ ROG

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Im Mai 2024 hatte die Marktgemeinde Großschönau eine Bevölkerungszahl von 1.197 Einwohnern. Zu diesen Hauptwohnsitzen kommen noch 231 im Nebenwohnsitz hinzu. Die Bevölkerungsentwicklung unterliegt in den letzten 20 Jahren leichten Schwankungen, jedoch ist sie insgesamt als leicht sinkend bis stagnierend zu bezeichnen.

3.2 Baulandbilanz

Die Gemeinde erstreckt sich über ca. 42 km², wovon ca. 93 % land- und forstwirtschaftlich genutzt werden. Knapp 3% der Fläche ist als Bauland gewidmet, welches sich folgendermaßen aufschlüsselt:

	gesamt in ha	bebaut in ha	unbebaut			Reserve in %	
			in ha	Aufschl.	Frist		Vertrag
Bauland-Wohngebiet	13,43	8,61	4,82	0,00	0,00	1,15	35,9
Bauland-Kerngebiet	1,22	1,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Bauland-Agrargebiet	85,82	80,18	5,63	0,97	0,00	1,84	6,6
Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Wohngebiet nachh. Beb.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Kerngebiet nachh. Beb.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme 1	100,47	90,01	10,46	0,97	0,00	2,99	10,4
Bauland-Betriebsgebiet	15,23	10,83	4,40	3,52	0,00	0,00	28,9
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	8,40	6,96	1,44	0,00	0,00	0,00	17,2
Bauland-verkehrsb. Betriebsgeb.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-verkehrsb. Industrieg.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Einkaufszentrum	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Fachmarktzentrum	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme 2	23,63	17,79	5,84	3,52	0,00	0,00	24,7
Summe	124,10	107,80	16,30	4,49	0,00	2,99	13,1

Die Baulandreserven sind mit 13,2% im Vergleich gering, wobei ein wichtiger Anteil in Aufschließungszonen und/oder als Vertragsbauland ausgewiesen ist.

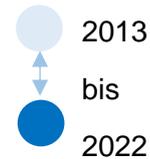


Legende:

	Vertrag		Flächenreserve		Unbebaubar
	Gemeinde		Aufschließungszone		Altreserve

vollflächig grün:	Flächenreserven im Bauland-Agrargebiet
vollflächig orange:	Flächenreserven im Bauland-Wohngebiet
vollflächig rot:	Flächenreserven im Bauland-Kerngebiet
vollflächig hellrot:	Flächenreserven im Bauland-Sondergebiet
vollflächig braun:	Flächenreserven im Bauland-Betriebsgebiet
vollflächig weiß:	Bebautes Bauland

Neu errichtete Gebäude



Für nicht verfügbare Flächen (n.v.) gilt im Allgemeinen, dass es sich hier um eine private Altreserve handelt, die für den familieneigenen Bedarf zurückgehalten wird.

Nicht bebaubare Flächen (ub) sind entweder aufgrund ihrer naturräumlichen Gegebenheiten nicht oder schwer bebaubar (z.B.: Wald), oder das Grundstück ist aufgrund seiner Beschaffenheit (z.B.: Form) nicht bzw. ungünstig zu bebauen.



Abbildung 1: Bewertete Baulandreserven in Wachtberg

In Wachberg besteht eine Altreserve in Bauland-Agrargebiet.



Abbildung 2: Bewerte Baulandreserven in Schroffen

3 Altreserven in Bauland-Agrargebiet sind in Schroffen vorhanden. Es gab keine Bautätigkeit seit 2013.

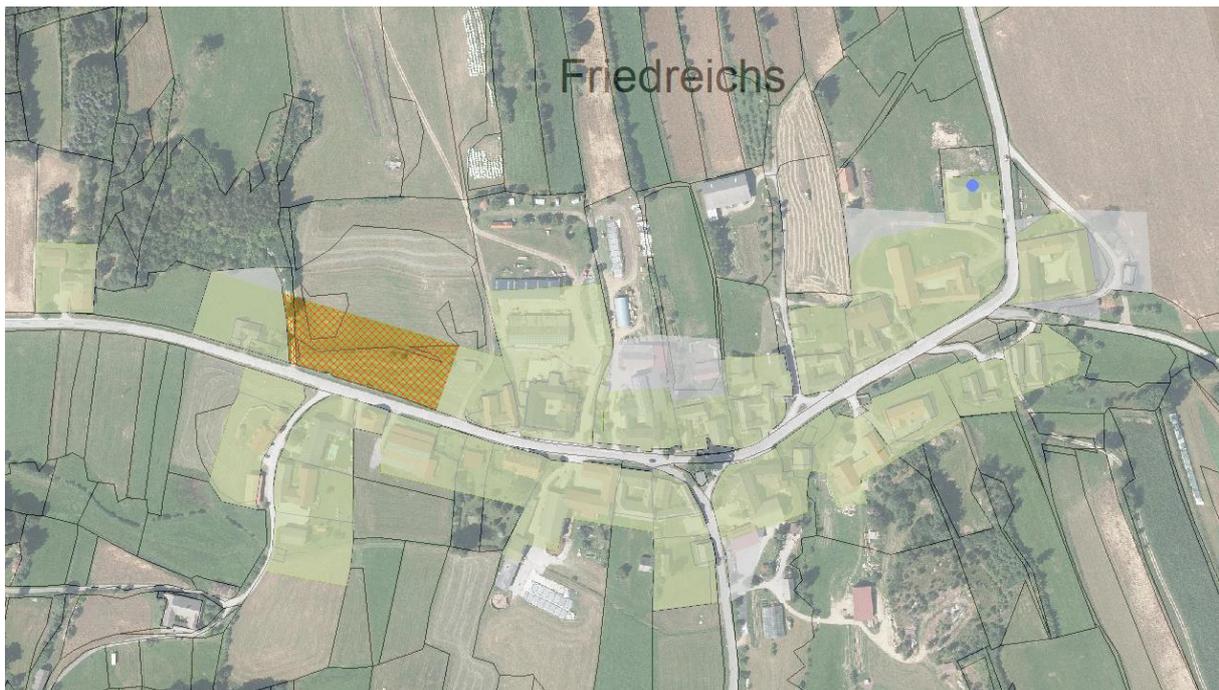


Abbildung 3: Bewertete Baulandreserven in Friedreichs



Auch in Friedreicht sind nur wenige Altreserven vorhanden. Seit 2013 gab es eine Bautätigkeit im Ort.



Abbildung 4: Bewertete Baulandreserven in Harmannstein

Im Osten von Harmannstein besteht eine Betriebsgebietsreserve, die als Flächenreserve für einen bestehenden Betrieb fungiert. Neben einigen Altreserven, die aufs gesamte Dorf verteilt sind, besteht im Süden bei der Ortsausfahrt ein Agrargebiet, dass als Aufschließungszone gewidmet ist und mit einem Baulandvertrag gesichert ist. Seit 2013 gab es keine Bautätigkeit in Harmannstein.



Abbildung 5: Bewertete Baulandreserven in Engelstein



In Engelstein gibt es 2 Agrarbaulandreserven, die mit einem Vertrag belegt sind und eine Altreserve. Seit 2013 gab es eine Bautätigkeit.



Abbildung 6: Bewertete Baulandreserven in Großschönau

Im Süden Großschönaus gibt es viele Altreserven in Bauland-Wohngebiet, jedoch seit 2013 auch einige Bautätigkeit. Es gibt keine kurzfristig verfügbaren Reserven im Hauptort.



Abbildung 7: Bewertete Baulandreserven in Mistelbach

In Mistelbach gibt es 3 Altreserven und eine Aufschließungszone, welche die Vorlage eines Parzellierungskonzeptes und den Abschluss von Wohnbaulandverträgen voraussetzt.

Zwischen Mistelbach und Großschönau besteht eine Betriebsbaulandreserve-Aufschließungszone im Ausmaß von ca. 3,5 ha, die im Jahr 2003 gewidmet wurde und als Voraussetzung zur Freigabe die Erstellung eines Parzellierungskonzeptes hat.



Abbildung 8: Bewertete Baulandreserven in Wörnharts

Es besteht eine Agrarbaulandaltreserve sowie eine Flächenreserve in Bauland-Sondergebiet gemeindespez. Festlegung in Wörnharts. Seit 2013 gab es keine Bautätigkeit in Wörnharts und Hirschenhof.

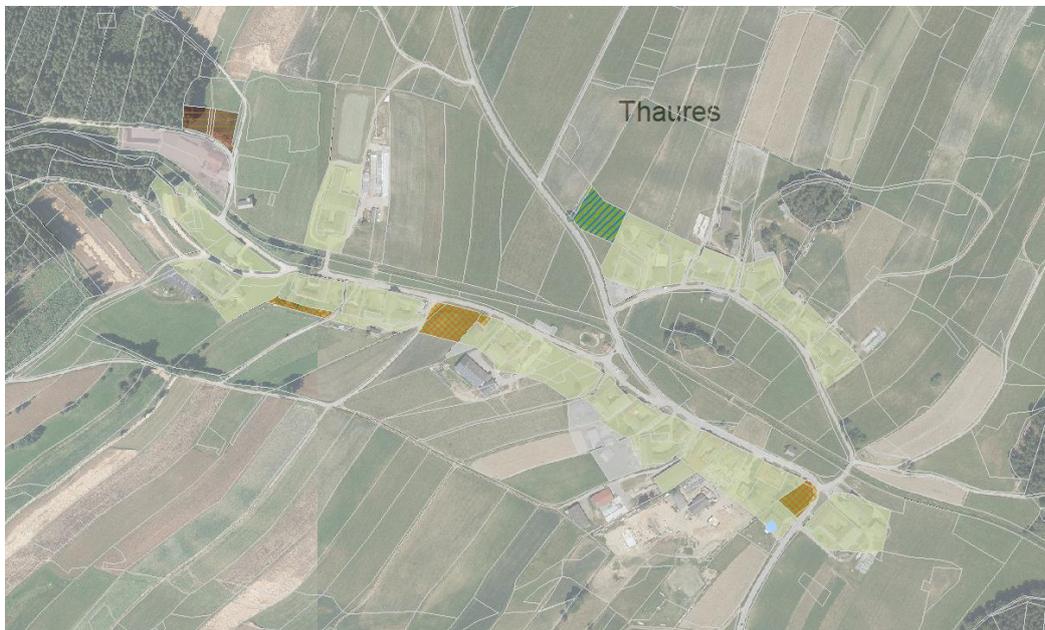


Abbildung 9: Bewerte Baulandreserven in Thaures

In Thaures bestehen zwei Altreserven und ein kurzfristig verfügbares Grundstück sowie eine Betriebsgebietsreserve für einen bestehenden Betrieb.



Abbildung 10: Bewertete Baulandreserven in Rothfarn

Im Süden von Rothfarn besteht eine Altreserve und ein verfügbares Agrarbauland. Der Betrieb Eschelmüller verfügt über minimale Flächenreserven.



Abbildung 11: Bewertete Baulandreserven in Großbotten

Neben zwei vertraglich gesicherten Reserven bestehen 3 Altreserven in Großotten. Es gab zwei Bautätigkeiten seit 2013.



Abbildung 12: Bewertete Baulandreserven in Zweres

Es besteht eine Baulandreserve in Zweres, die mit einem Vertrag gesichert ist.

3.3 Naturgefahren

Im Gemeindegebiet sind folgende Gefährdungspotenziale aus naturräumlicher Sicht bekannt:

- Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse
- Gefahrenhinweiskarte Sturzprozesse
- Gefahrenhinweiskarte Hangwasser
- Altlastenkataster

Gefährdungspotenziale für Siedlungsräume durch Hochwasserabfluss- und/oder Überflutungsbereiche sind nicht bekannt, es liegt kein Gefahrenzonenplan vor.



4 BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN

4.1 Allgemeine Einleitung zum Umweltbericht

Der 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.

Die Gemeinde hat im Juni 2024 der Umweltbehörde das Vorprüfungsverfahren zur Strategischen Umweltprüfung als Grundlage für die geplante 18. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms vorgelegt, wonach ein Umweltbericht zu erstellen ist. Die Behörde teilte in ihrem Schreiben vom 09. Juli 2024 (RU7-O-188/041-2024) der Gemeinde mit, dass die Ergebnisse der Vorprüfung zur strategischen Umweltprüfung nachvollziehbar sind. Das Schreiben basiert auf folgenden Gutachten:

- Die Sachverständige für Raumordnung (Gutachten vom 21. Juni 2024, RU7-O-188/091-2024) erachtet den abgegrenzten Untersuchungsrahmen als weitgehend vollständig. Der Untersuchungsrahmen ist hinsichtlich Emissionsbelastungen zu prüfen. Eine Konsultation der Landesstraßenplanung ist durchzuführen. Überlegungen zu einer etappenweisen Entwicklung sowie für Durchgrünungs- und Retentionsmaßnahmen sind darzulegen.
- Der Sachverständige für Naturschutz (Gutachten vom 09. Juli 2024, BD1-N-8188/014-2024) stimmt dem Untersuchungsbedarf hinsichtlich des Fachbereichs Naturschutz zu. Eine kurze Begründung zur Ausstrahlungswirkung auf Europaschutzgebiete ist anzuführen.

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

4.1.1 Allgemeines

Der vorliegende Umweltbericht beschreibt und bewertet die entwickelten Planungsvarianten bezüglich ihrer möglichen Umweltauswirkungen, die durch den Änderungspunkt auftreten können.

In der Gemeinde gilt das Örtliche Raumordnungsprogramm 1999 und das 2005 in Kraft getretene Örtliche Entwicklungskonzept. Dieses Entwicklungskonzept wurde im Zuge der 11., 12.,



13. und 15. Änderungen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes punktuell hinsichtlich seiner Umweltauswirkungen im Rahmen von Strategischen Umweltprüfungen untersucht und abgewogen.

4.1.2 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 Örtlichen Entwicklungskonzeptes 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 Verordnungsgeber 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 Verordnungsgeber (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. Diese Abgrenzungskriterien werden im folgenden Abschnitt der Vollständigkeit halber noch einmal angeführt.

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:

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

Stammverordnung zur Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes 1999

In diesem Zusammenhang seien noch einmal *relevante Zielsetzungen* der Stammverordnung zum Raumordnungsprogramm 1999 für die Marktgemeinde Großschönau hinsichtlich der Änderungspunkte zitiert:

§ 2 Besondere Ziele der örtlichen Raumordnung

Siedlungsentwicklung und Ortsbild:

- Die rationelle Erschließung des Baulandes hat durch die Weiterführung bestehender Straßenzüge, den Ausbau bestehender Wege, sowie die Berücksichtigung wirtschaftlicher Parzellentiefen zu erfolgen.
- Um Störungen für Wohngebiete zu vermeiden, sollen etwaige, zukünftige Betriebsflächen in entsprechender Entfernung von Wohngebieten (unter Berücksichtigung der Hauptwindrichtung) räumlich zusammengefasst werden.
- Bei Siedlungserweiterungen für reine Wohnbauandzwecke ist die Verfügbarkeit der Flächen mit Baulandvertrag sicherzustellen.

Wirtschaft:

- Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe sollen geschaffen werden.

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, sodass dieses dadurch in seinem Bestand gefährdet werden könnte.

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

Aus Gründen der Zuordnung und der besseren Nachvollziehbarkeit wird kein gesonderter Umweltbericht aller betroffenen Änderungspunkte verfasst. Stattdessen wird in jedem zu prüfenden Änderungspunkt ein Unterabschnitt „Umweltbericht“ integriert.



4.1.3 Scoping – Untersuchungsrahmen

Thema „Standortgefahren“ – Schutzgut „Mensch“				
ÄP	Auswirkungen oder Unverträglichkeiten	Untersuchungen, Erläuterungen im Umweltbericht mit Bezug zur Grundlagenforschung		
	relevante Schutzvorgaben, Schutzziel-festlegungen	Bearbeitungsbedarf	Methode	Detaillie-rungsgrad
1, 2	Vermeidung von Gefahren für die Gesundheit und Sicherheit für die Bevölkerung; Schutz vor Gefährdungen (NÖ ROG § 1) Fokus: Hangwasser, Bodenfeuchte	Erhebung bestehender Gefährdungspotentiale; Einschätzung der Auswirkungen	Analyse von Grundlagedaten; Einholen von hydrologischen Gutachten	Bericht;

Thema „Menschliche Gesundheit und Sachwerte“ – Schutzgut „Mensch“				
ÄP	Auswirkungen oder Unverträglichkeiten	Untersuchungen, Erläuterungen im Umweltbericht mit Bezug zur Grundlagenforschung		
	Relevante Schutzvorgaben, -Schutzziel-festlegungen	Bearbeitungsbedarf	Methode	Detaillie-rungsgrad
1	Sicherung gesunder Lebensverhältnisse: Fokus: Lärm, Staub, Licht, Erschütterung, Strahlung	Analyse der IST-Situation, Abschätzen der bestehenden Immissionen sowie Emissionen Potentielle Belastungen, Einwirkungen und Auswirkungen auf den Lebensraum und menschlichen Standortqualitäten (Erholungs-, Aufwertungspotenziale);	Aufzeigen der Abstände zu Emissionsquellen Abgleich mit Projektunterlagen, Beschreibung der Maßnahmen Analyse von bestehenden Datenquellen	Textliche Beschreibung, grafische Darstellungen Ggf. Fotos

Thema „Verkehr“ – Schutzgut „Sachgüter“ und „Mensch“				
ÄP	Auswirkungen oder Unverträglichkeiten	Untersuchungen, Erläuterungen im Umweltbericht mit Bezug zur Grundlagenforschung		
	relevante Schutzvorgaben, Schutzziel-festlegungen	Bearbeitungsbedarf	Methode	Detaillie-rungsgrad
1	Bedachtnahme auf die Verkehrsauswirkungen im Hinblick auf möglichst geringes Gesamtverkehrsaufkommen (NÖ ROG § 1)	Analyse des IST-Zustandes; Aufzeigen von Unfallgefahren; Auslastung bestehender Kreuzungspunkte; Abschätzung der potentiellen Auswirkungen	Heranziehen von Verkehrsdaten und Gutachten; Analyse der Unfallkarten; Ggf. Abgleich mit Projektunterlagen	Bericht; Fotografische Darstellungen



Thema „Kultur/Ästhetik“ – Schutzgut „Landschaft“				
ÄP	Auswirkungen oder Unverträglichkeiten	Untersuchungen, Erläuterungen im Umweltbericht mit Bezug zur Grundlagenforschung		
	Relevante Schutzvorgaben, -Schutzzielfestlegungen	Bearbeitungsbedarf	Methode	Detaillierungsgrad
1	Erhaltung und Verbesserung des Landschaftsbildes (NÖ ROG §1)	Analyse der IST-Situation, regionale/lokale Charakterisierung des Landschaftsbildes, Raumwirksamkeit, Nutzungen im Nahbereich; Darlegung von Sichtbeziehungen; Abschätzung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die Schönheit oder Eigenart der Landschaft oder auf den Charakter des betroffenen Landschaftsraumes;	Definition und Abgrenzung des Landschaftsraumes; Sichtbarkeitsanalyse Analyse von Orthophotos, GDB-/DKM-Daten, Geländemodell; Lokalaugenschein/Erhebung vor Ort; Abgleich mit Projektunterlagen;	Bericht; grafische Darstellungen; fotografische Darstellungen

Im Zuge der Stellungnahme von DI Helma Hamader, wurde mitgeteilt, dass der Untersuchungsrahmen um das **Thema Emissionen** ergänzt werden soll.

Thema „Bodenverbrauch“; „Versiegelungsgrad“ – Schutzgut „Boden“ Kumulativ				
	Auswirkungen oder Unverträglichkeiten	Untersuchungen, Erläuterungen im Umweltbericht mit Bezug zur Grundlagenforschung		
	Relevante Schutzvorgaben, -Schutzzielfestlegungen	Bearbeitungsbedarf	Methode	Detaillierungsgrad
	Anstreben einer möglichst flächensparenden verdichteten Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (NÖ ROG § 1 (3))	Analyse der IST-Situation, Bodennutzungen, Inanspruchnahme von Landschaftsraum, Versiegelungsgrad; Wechselwirkungen der Änderungspunkte zueinander; Abschätzung der Auswirkungen durch die Maßnahme	Analyse von Orthophotos, Kataster und GDB-Daten; Heranziehen von statistischen Daten	Bericht; Karten

Thema „Erschöpfung“ – Schutzgut „Wasser“ Kumulativ				
	Auswirkungen oder Unverträglichkeiten	Untersuchungen, Erläuterungen im Umweltbericht mit Bezug zur Grundlagenforschung		
	Relevante Schutzvorgaben, -Schutzzielfestlegungen	Bearbeitungsbedarf	Methode	Detaillierungsgrad
	Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Wasserversorgung (...) (NÖ ROG § 1 (3))	Analyse der IST-Situation, Wasserverbrauch, Inanspruchnahme von Landschaftsraum,	Analyse von Grundlagentdaten; Heranziehen von sta-	Bericht; Karten



	Wechselwirkungen der Änderungspunkte zueinander; Abschätzung der Auswirkungen durch die Maßnahme	tistischen Daten; Berechnungen	
--	---	--------------------------------	--

4.1.4 Zusammenfassung und Ergebnis

Schutzgut	ÄP 1	ÄP 2
Mensch	Standortgefahren – Hangwasser, Bodenfeuchte	Standortgefahren – Bodenfeuchte
Mensch	Emissionen – Lärm, Licht, Staub...	
Mensch, Sachwerte	Verkehr – Verkehrsabwicklung, -sicherheit	
Landschaft	Landschaftsbild	
Boden	Bodenverbrauch, Versiegelung	
Wasser	Erschöpfung	



4.2 ÄP 1: KG Rothfarn: Umstrukturierung und Erweiterung des Betriebsgebietserweiterungsbereichs

4.2.1 Ausgangssituation und Beschreibung der Änderungen

Der Holzverarbeitungsbetrieb „Eschelmüller“ ist historisch aus einem Agrarbetrieb an diesem Standort entstanden und gewachsen. In diesem eigentümergeführten Familienbetrieb werden tragende Holzbauteile für den Holzbau erzeugt. Aufgrund des flächenintensiven Betriebstyps (Erfordernis von großen Lager-/Betriebshallen, Manipulationsflächen) wurden hier schrittweise flächige Erweiterungen vorgenommen. Im Zuge der letzten Änderungen wurden 2021 und 2023 die Betriebsflächen Richtung Osten (diese sind bereits gänzlich bebaut) und im Südwesten geringfügig angepasst.

Die regionale Holzindustrie erfährt in den letzten Jahren einen Entwicklungswandel, da laufend neue Einsatzmöglichkeiten für Holz und damit Produkte kreiert werden sowie globale Märkte erschlossen wurden, welche mit Rohholz aus den Sägewerken beliefert werden. Dadurch fehlen den Holzverarbeitenden Betrieben in der Region – wie der Betrieb Eschelmüller – die Zuliefererware, welche vor Ort weiter verarbeitet werden soll. Im Betrieb selbst werden keilgezinktes Vollholz, Balkenschichtholz und Brettschichtholz sowie aus den Restprodukten gepresste Pellets hergestellt. Die Nachfrage nach den bisherigen Produkten (für Fertigteilhäuser, Ingenieurholzbaubetriebe, Holzhandelsbetriebe) ist nach wie vor hoch. Um einer Niederlegung des Betriebes vorzubeugen, entscheidet sich der Betrieb einen Strukturwandel durchzuführen und selbst den Rohstoff Holz vorzupräparieren. Dafür ist ein Sägewerk inkl. Rundholzplatz erforderlich.

Diese essentielle, betriebliche Strukturanpassung sowie die fortwährende Nachfrage nach den veredelten Produkten ziehen einen hohen Bedarf an (Lager- und Manipulations-) Flächen für den Fortbestand des Betriebes am Standort nach sich. Die Weiterführung des Betriebes ist von hohem öffentlichen Interesse der Region und der Gemeinde.

Aufgrund der sich laufend ändernden Rahmenbedingungen am nationalen und internationalen Holzmarkt ist eine wirtschaftlichen und produktionstechnische Standortaufrüstung und damit einhergehend eine Änderung des Entwicklungskonzeptes erforderlich. Im folgenden Abschnitt des Dokuments wird anhand des Variantenvergleichs auf die Bedeutung des Standortes eingegangen.

4.2.2 Variantevergleich

Das Hauptkriterium für die Standortwahl ist die räumliche Nähe zum bestehenden Betrieb. Ziel ist es, den erweiterten Produktionsprozess zu optimieren, insbesondere durch die Minimierung der Transportwege des gesägten Holzes zwischen Lagerplatz und den Pressen auf den bestehenden Betriebsflächen. Der aktuelle Standort bietet jedoch keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr. Das Sägewerk, einschließlich des Rundholzlagers, benötigt eine Fläche von etwa 6 ha und stellt somit hohe Anforderungen an den Raum- und Flächenbedarf.

In der Gemeinde gibt es zwei potenzielle Erweiterungsflächen. Die Fläche in Engelstein, etwa 6 km entfernt, ist als Reserve für ein bestehendes, flächenintensives Bauunternehmen vorgesehen. Die Fläche in Wörnharts, rund 5 km entfernt, ist als Reserve für eine Bodenaushubdeponie bestimmt. Eine Verlagerung des Betriebs an einen dieser Standorte widerspricht dem Ziel der Minimierung des Bodenverbrauchs und könnte zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugen. Eine Aufteilung des Betriebs auf mehrere Standorte würde ebenfalls zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen und das Ziel einer effizienten

Raumnutzung beeinträchtigen.

Die im Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde vorgesehenen Betriebsgebietserweiterungsflächen kommen demnach nicht in Frage.

Hinsichtlich Entwicklungsmöglichkeiten am Standort selbst ist der Betrieb in Richtung Süden und Osten durch die anschließenden Wohn- und Agrarnutzung in Rothfarn eingeschränkt. Als potentielle Lage kommen die Flächen westlich anschließend oder nordöstlich anschließend in Frage, welche im folgenden Textabschnitt näher untersucht werden.

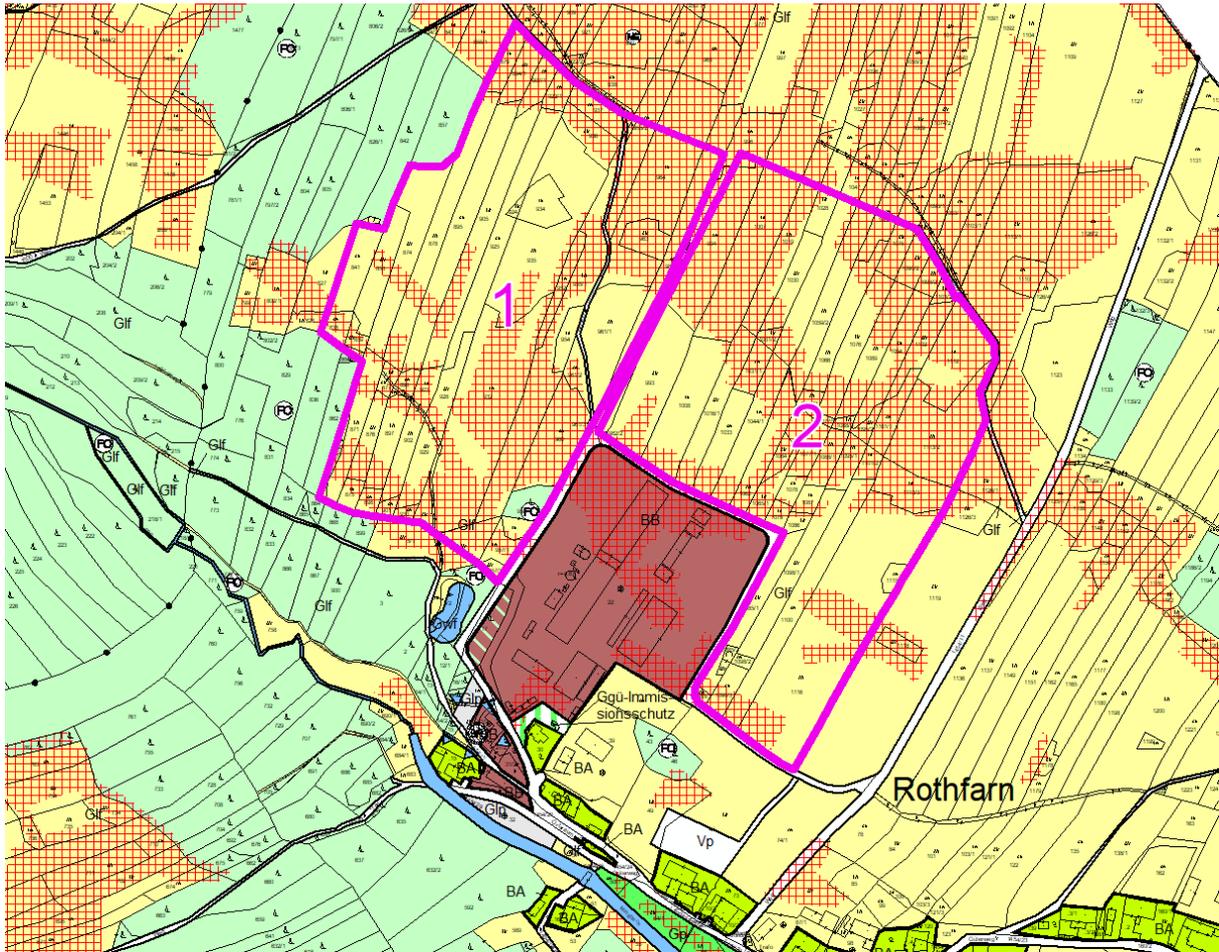


Abbildung 13: Mögliche Varianten

Variante 1 – KG Rothfarn, Auszug Gst.: 961/1, 960, 932, 935, 925, 928, 929, 905, 895, 878, 874, 858, 841

In Richtung Nordwesten handelt es sich derzeit um bewirtschaftete Äcker, die Flächen weisen eine leichte Hangneigungen auf. Das Betriebsgebiet würde an den bestehenden Wald mit der Funktionskennzahl 121 heranrücken und eher einer landschaftlich strukturellen Ausuferung entsprechen. Die durchschnittliche Bodenklimazahl der Gemeinde beträgt 19. Die durchschnittliche Bodenklimazahl der Flächen in dieser betrachteten Variante 1 ist 25 und liegt also deutlich über dem Durchschnittswert.

Mehrere Hangwasserfließwege, die sich im Maißbach sammeln, verlaufen über den Bereich. Sie haben Einzugsbereiche von 1 bis 33 ha, weswegen detaillierte Untersuchungen hinsichtlich Hangwasser und Retention notwendig sind.



Die Erschließung des Bereiches kann durch das bestehende Betriebsgebiet oder durch eine zu schaffenden Straße von Norden erfolgen; beide Möglichkeiten sind aufgrund der zu erwartenden Kosten bzw. internen Betriebsprozessen als nicht ideal einzustufen.

Variante 2 – KG Rothfarn, Auszug Gst.: 993, 994, 1008, 1007, 1033, 1030, 1116, 1113/2, 1100, 1089, 1094

Richtung Nordosten schließen landwirtschaftliche Flächen an das Betriebsgebiet an, die sich für eine Erweiterung eignen. Durch die Festlegung werden klare Abgrenzungen zum offenen Landschaftsraum geschaffen. Der Boden weist eine durchschnittliche BKZ von 24 auf.

Mehrere Hangwasserfließwege mit Einzugsgebieten zwischen 1 und 7 ha verlaufen über die Fläche.

Kurze interne Betriebswege sind garantiert. Die Erschließung ist von Osten über die bestehende Betriebszufahrt sichergestellt, muss aber hinsichtlich zu erwartenden Verkehrsaufkommen und -sicherheit untersucht werden.

Variante 3 – Nullvariante

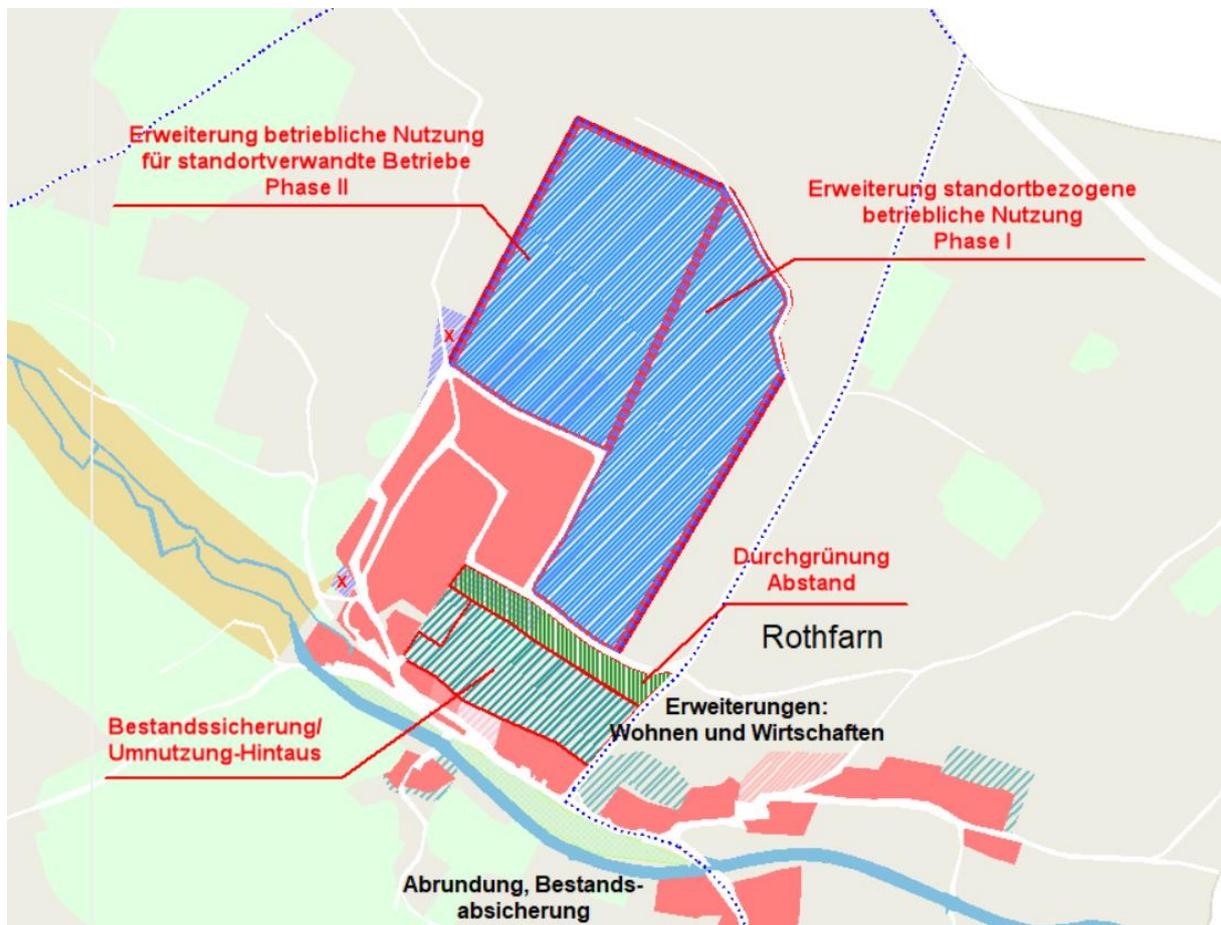
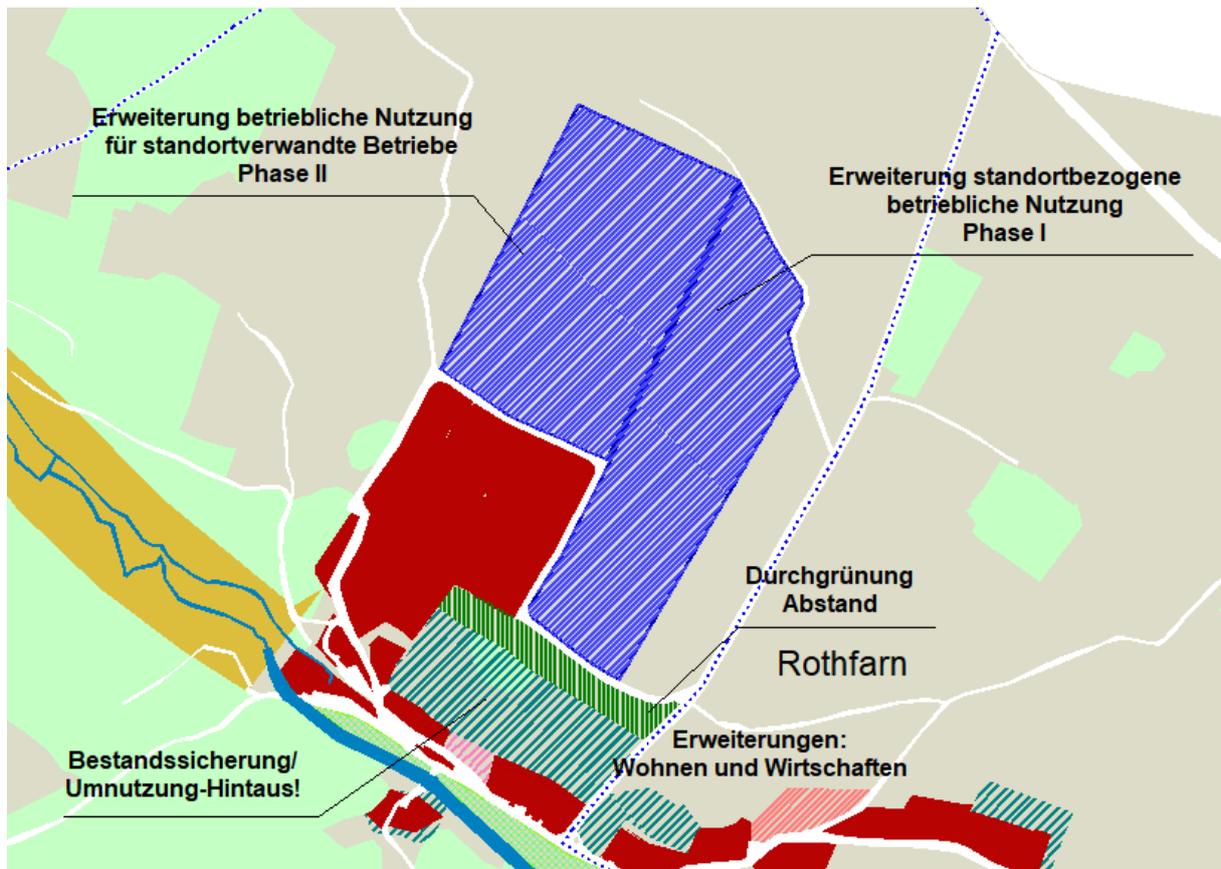
Neben den beiden dargestellten und erläuterten Varianten ist auch die Nullvariante zu durchleuchten. Bei einer Nullvariante wird von keiner aktiv angestrebten Änderung ausgegangen. In diesem Fall wird das Sägewerk inkl. Rundholzplatz nicht errichtet. Der Betrieb verfolgt das Ziel, ein Sägewerk zu errichten, um die Produktion aufrecht erhalten zu können, und sieht die Errichtung als Voraussetzung, um weiter zu bestehen. Wenn dies am bestehenden Standort nicht möglich ist, wird eine Absiedlung an einen anderen Standort in einer anderen Gemeinde bzw. die Niederlegung des Betriebs überlegt werden. Für den Standort und die Gemeinde würde es einen Verlust von 30 Arbeitsplätzen und von Wertschöpfung für die Region bedeuten. Dies widerspricht den Zielen der Gemeinde und der Region, bestehende Betriebe zu erhalten und ihnen Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten. Die Nullvariante wird deswegen ausgeschlossen.

Variantenentscheid

Die nähere Betrachtung verdeutlicht, dass der Standort Richtung Nordosten (Variante 2) der Variante 1 (Richtung Nordwesten), aufgrund der Hangneigung, der Hangwasser und Entwässerung, der Verkehrserschließung sowie der Abgrenzung zum offenen Landschaftsraum zu bevorzugen ist. Die Nullvariante wird ausgeschlossen. Daher wird nun **Variante 2 weiterverfolgt und näher beschrieben:**

Änderung Entwicklungskonzept, Rothfarn

- Erweiterung betriebliche Nutzung
 - Phase I für standortbezogene Nutzung im Ausmaß von ca. 6ha
 - Phase II für standortverwandte Betriebe im Ausmaß von ca. 6,3ha
- Bestandssicherung/Umnutzung – Hintaus im Ausmaß von ca. 2,3ha
- Durchgrünung, Abstand im Ausmaß von ca. 0,9ha





Änderungsanlass

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

- Zi 2 ... wesentliche Änderung der Grundlagen: Strukturell-wirtschaftlich veränderte Ausrichtung des Betriebes – zusätzliches Standbein erforderlich zur Erhaltung des Betriebes am Standort; Veränderungen am internationaler Holzmarkt; Ansteigen der Schadholzmenge und damit verbunden Herausforderungen für die Forstbetriebe und Verarbeiter
- Zi 5 ... Verwirklichung der Ziele der Stammverordnung: Schaffen von Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe
- Zi 7 ... Vermeidung von Fehlentwicklungen: Strukturelle Anpassung verhindert Niederlegung des Betriebes sowie Verlust von Arbeitsplätzen und Leerstand

4.2.3 Motivation und Interessensabwägung

Die betrieblichen Zielsetzungen zur nachhaltigen Veredelung der regionalen forstwirtschaftlichen Produkte stehen im Einklang mit den Entwicklungsstrategien der Gemeinde und der Region. Die Sicherung und der Erhalt des Betriebs sind aus kommunaler und regionaler Perspektive von herausragendem öffentlichem Interesse. Mit der Erweiterung des Betriebszweigs wird ein weiterer wirtschaftlicher Impuls in der Region gesetzt und eine traditionelle Verarbeitungsstätte wieder am Standort etabliert. Dabei werden traditionelle Handwerkstätigkeiten durch moderne Verarbeitungsmethoden und innovative Einsatzmöglichkeiten vor Ort ergänzt und gestärkt.

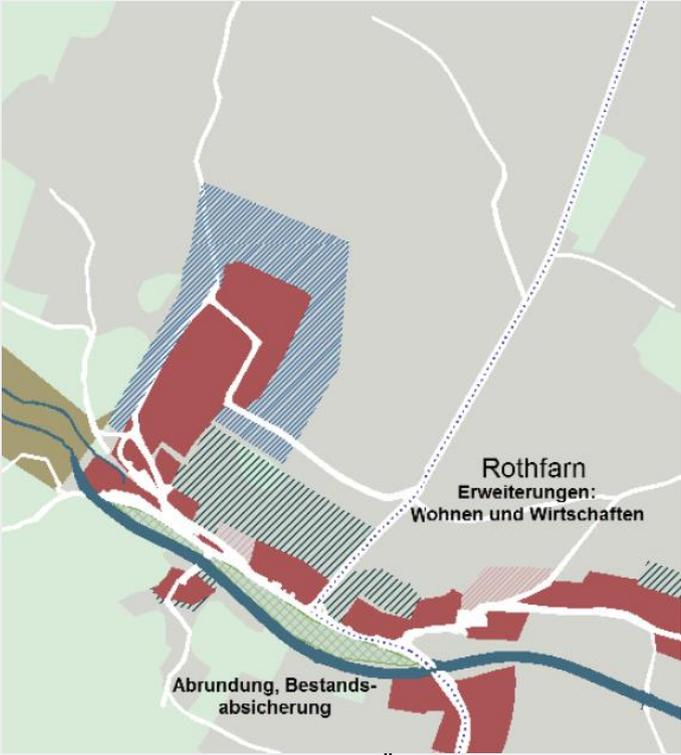
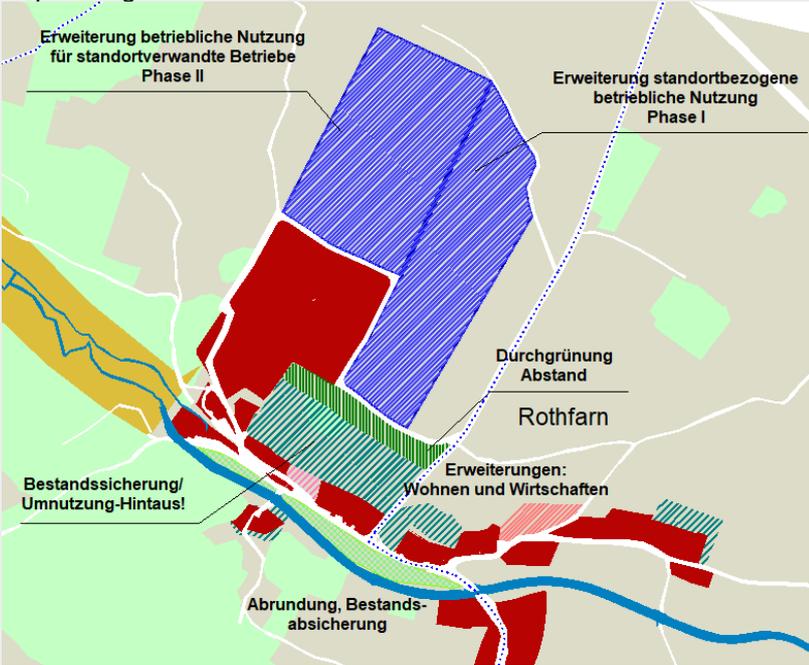
Aus objektiver Sicht ist die Erweiterung der betrieblichen Tätigkeiten an diesem Standort logisch und stellt eine Professionalisierung sowie Qualifizierung für den gesamten Wirtschaftsraum dar. Diese Maßnahmen tragen sowohl zur wirtschaftlichen Stärkung als auch zur nachhaltigen Entwicklung des regionalen Rohstoffpotenzials bei.

Laut SUP-Vorprüfung und Stellungnahme des Landes sind für den gegenständlichen Änderungspunkt folgende Untersuchungen erforderlich:

- Schutzgut „Mensch“ und „Sachwerte“ – Thema Standortgefahren mit Augenmerk auf Beeinträchtigung durch Hangwasser und Bodenfeuchte
- Schutzgut „Mensch“ und „Sachwerte“ – Thema Gesundheit mit Augenmerk auf Emissionen
- Schutzgut „Mensch“ und „Sachwerte“ – Thema Verkehr mit Augenmerk auf Verkehrsabwicklung und Verkehrssicherheit
- Schutzgut „Landschaft“ – Thema Kultur und Ästhetik mit Augenmerk auf Landschaftsbild

Raumordnungsfachliche Kriterien	Beschreibung, Begründung
Verbindliche Ziele (ROG, ÖEK)	NÖ ROG: „Sicherstellung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft, Sicherung von bestehenden Betriebsstandorten“ Stammverordnung: „[Es] sollen für bestehende Betriebe Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden.“



Raumordnungsfachliche Kriterien	Beschreibung, Begründung
	 <p>In Zielsetzungen und Plan zum ÖEK klar formuliert, dass die Erhaltung der Betriebsstandorte hohe Priorität hat; planliche Abgrenzung der Erweiterungsflächen wurde abhängig von damals (Zeitpunkt der Erarbeitung des ÖEK) bestehender Betriebsgröße gezogen – dieser planliche Bereich von rechtskräftigem ÖEK wurde bereits gänzlich konsumiert</p> <p>-> Änderung des ÖEK aufgrund strukturell-wirtschaftlich erforderlicher Anpassungen</p> 
Überörtliche Planungsfestlegungen	Keine relevanten Festlegungen für diesen Bereich



Raumordnungsfachliche Kriterien	Beschreibung, Begründung
Geordnete Entwicklung anderer Gemeinden	Keine Änderung nahe Gemeindegrenze, betriebliche Abrundung und Erhaltung am bestehenden Standort; Mögliche Auswirkungen durch Verkehr und Emissionen siehe unten (keine Auswirkungen zu erwarten)
Änderungsanlass, raumordnungsfachliche Begründung	<ul style="list-style-type: none"> • Verwirklichung der Ziele der Stammverordnung (Erweiterungsmöglichkeiten für Betriebe); • Wesentliche Änderung der Grundlagen (Bedarf für Betriebserweiterung aufgrund betriebswirtschaftlich essentielle Strukturanpassung und ausgeschöpften Erweiterungsbereiches/Baulandreserve; Wirtschaftliche, räumliche Expansion und Intensivierung des bestehenden Betriebsstandortes) • Vermeidung von Fehlentwicklungen: Vermeidung der Niederlegung des Betriebes, Beibehalten von Arbeitsplätzen und Wertschöpfung, Weiternutzung des umfassenden Betriebsareals
Öffentliches Interesse	Erhalt des Betriebes am konkreten etablierten Standort, positiver Impuls für lokale/regionale Wertschöpfungskette, Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen, Traditionsbetrieb als Identifikationsmerkmal in der Gemeinde, Verwerten bestehender Infrastrukturen
Standortwahl, Variantenvergleich	Siehe Variantenvergleich
Geschlossene Siedlungsentwicklung	Kompakter betrieblich genutzter in sich geschlossener Kleinraum; Sicherung des (Wohn-)Gebäudebestandes; Pufferflächen zwischen betrieblich und wohnlich genutztem Ortsteil
Berücksichtigung Siedlungsstrukturen	Intensivierung der bestehenden, betrieblichen Nutzung; Absicherung der wohnlich genutzten Siedlungsstrukturen
Sicherung anderer Standorteignungen Nutzungskonflikte, Abschirmung	Abstände zwischen Betriebs- und Wohnnutzung wird durch Pufferbereich sichergestellt
Emissionen	<p><u>Umweltbericht: Thema Emissionen – Schutzgut Menschliche Gesundheit</u></p> <p>Im Bezug auf die geplante Betriebsgröße sind Emissionen durch Lärm, Licht, Staub zu prüfen. Betriebszeiten von 6-22 Uhr sind geplant;</p> <p><u>Verkehrslärm:</u> Prognoseverkehr 2035: 410 Fahrten (Pkw-E/24h) auf Güterweg Berechnung Lautstärke südliches Bauland-Agrargebiet: Fassadenpegel bei Tag: 36 dB</p> <p><u>Maschinenlärm:</u> Bei Sägewerk und Rundholzlagerplatz entstehen durch Sägemaschinen und Sortierung hohe Lärmbelastungen; max. Schallpegel von 90dB durch Sortieranlagen; Grenze südliches Bauland-Agrargebiet 130m von Grenze geplantem Bauland-Betriebsgebiet entfernt; Fassadenpegel bei Bauland-Agrargebiet: 40 dB</p> <p><u>Lärm gesamt:</u> Addition Verkehrs- und Maschinenlärm: insg. Schallpegel von 41 dB am Tag, kein Schall außerhalb Betriebszeiten in Nachtzeiten zwischen 22 und 6 Uhr; → Es ist von geringen Auswirkungen durch Lärm auf das Schutzgut Menschliche Gesundheit auszugehen.</p> <p><u>Licht:</u></p>



Raumordnungsfachliche Kriterien	Beschreibung, Begründung
	<p>Beleuchtung des Betriebsgeländes in Früh- und Abendstunden notwendig, in Nachtzeiten zwischen 22 und 6 Uhr kein Betrieb; Abschirmung durch ca. 35m breiten Durchgrünungsstreifen → Es ist von keinen Auswirkungen durch Licht auf das Schutzgut Menschliche Gesundheit auszugehen.</p> <p><u>Staub:</u> Bei der Verarbeitung mit Sägen sowie beim Transport und der Bewegung von Rundholz entsteht Staub; Reste (Holzstücke, Späne, Rinde) werden am Standort zu Energie, Wärme sowie Pellets verarbeitet; hinsichtlich der Bewertung ist maßgeblich, inwieweit Gegebenheiten vorliegen, die geeignet sind ein Mikroklima auszubilden; Lage auf lokalen Hochpunkt, kein stark gegliedertes Gelände, kein starker Bewuchs, mit ca. 10% niedriger Calmenanteil; Hauptwindrichtung Westen, Nordwesten am zweithäufigsten Abschirmung durch Durchgrünungsstreifen → Es ist von max. geringen Auswirkungen durch Staub auf das Schutzgut Menschliche Gesundheit auszugehen. Milderungsmaßnahme werden empfohlen</p>
Soziale Infrastruktur, Daseinsvorsorge	Keine Siedlungserweiterung für Wohnnutzung; Haltestelle Rothfarn Ort ca. 500m entfernt
Sozialverträglichkeit	Keine Steigerung der Bevölkerungszahl; ggf. geringfügige Erhöhung der Beschäftigten – keine Auswirkungen auf Sozialverträglichkeit
Bodenpolitik	
Bedarf (Baulandreserven, Innenverdichtung)	<p>Wie in Grundlagenforschung beschrieben, bestehen hauptsächlich Altreserven; Großteil der Reserven des Betriebsbaulands macht Aufschließungszone im Norden Großschönaus aus;</p> <p>Da Absicherung eines bestehenden Betriebs mit etablierten Betriebsstandort in Rothfarn, wird Bedarf sehr lokal bewertet; Betrieb hat unmittelbar an den Standort anschließend ca. 1300m² Reserve, die bewaldet und ungünstig zugeschnitten ist; vor allem aber, ist Flächenausmaß der Reserve zu klein; Bedarf, neues Betriebsbauland zu widmen, um den Betrieb in der Gemeinde halten zu können</p>
Flächen-/bodensparend	betriebliche Nutzung wird im erschlossenen Kleinraum konzentriert; Absiedelung und Eröffnung neuen Standorts hat weit höheren Flächenbedarf; zwei Standorte bedingen lange Verkehrswege
Landwirtschaftliche Produktionsflächen, zusammenhängende Flur	Es wird eine räumliche Konzentration des Betriebsbaulands angestrebt. Die zusammenhängende Flur wird durch die Festlegung erhalten.
Technische Voraussetzungen	
Hochwasser, Wildbach, Lawinen	Keine Hinweise auf Gefährdungen
Sturz-/Rutschprozesse	Keine Hinweise auf Gefährdungen
Hangwasser	<p><u>Umweltbericht: Thema Hangwasser – Schutzgut Mensch und Sachwerte</u></p> <p>Berührung von Hangwasserfließweg mit Einzugsbereich von 1-10ha; Hinsichtlich Hangwasser wurde eine Stellungnahme von einem einschlägigen Büro eingeholt (Gesamte Stellungnahme siehe Anhang) – wichtigste Aussagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gebiet relativ eben und weist nur geringe Hangneigungen bzw. lokale Tief- bzw. Hochpunkte auf. • Westliche Teil entwässert Richtung Südwesten bzw. Süden, mittlere Teil des Gebietes entwässert Richtung Süden, östliche



Raumordnungsfachliche Kriterien	Beschreibung, Begründung
	<p>Teil entwässert zu einem weiteren Zubringer, welcher östlich der Ortschaft in den Maißbach einmündet</p> <ul style="list-style-type: none"> Keine unmittelbare Gefährdung/Einschränkung durch Hangwässer gegeben Allfällige Flächenversiegelungen, die den Abfluss beschleunigen, müssen durch geeignete Kompensationsmaßnahmen (z.B. Retentionsmulden, Sickerbecken) auf Eigengrund rückgehalten bzw. versickert und/oder schadlos abgeleitet werden Allfällige Niederschlagswässer nördlich des bestehenden Betriebsgebietes müssen schadlos Richtung Westen zum namenlosen Zubringer des Maißbaches abgeleitet werden <p>Keine Auswirkungen auf Schutzgut Mensch und Sachwerte zu erwarten</p>
Grundwasser	Guter quantitativer und qualitativer Zustand, keine Beeinträchtigung des Grundwassers
Nutzungsgeschichte	Nutzung als landwirtschaftliche Fläche – Acker; Bestandteil eines Meliorationsgebiet -> im Zuge der konkreten Widmung müssen die unterirdischen Gräbenverläufe verifiziert und entsprechend technisch verändert werden.
Schatten- oder Feuchtlage	<p><u>Umweltbericht: Thema Feuchtlage – Schutzgut Mensch und Sachwerte</u></p> <p>Wasserverhältnisse laut EBod trocken bis feucht; Hinsichtlich Feuchtlage wurde eine Stellungnahme von einem einschlägigen Büro eingeholt (Gesamte Stellungnahme siehe Anhang) – wichtigste Aussagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Gefährdungen bzw. Einschränkungen aufgrund einer Feuchtlage des Bodens sind bei der geplanten Fläche nicht zu erwarten. <p>Keine Auswirkungen auf Schutzgut Mensch und Sachwerte zu erwarten</p>
Wasserver- und Abwasserentsorgung	Grundstück verfügt über private Ver- und Entsorgung, Genossenschaftliche Wasserversorgung in Planung; nähere Behandlung des Themas siehe kumulative Auswirkungen
Erschöpfung	Rundholzlagerplatz als Nasslager ausgeführt – Wasserkreislauf geplant; siehe kumulative Auswirkungen
Verkehrsaspekte	
Erschließung, Verkehrsabwicklung, -fluss, Verkehrssicherheit	<p><u>Umweltbericht: Thema Verkehr – Schutzgut Mensch und Sachwerte</u></p> <p>Der nördliche Feldweg ist rein von landwirtschaftlichen Fahrzeugen zur Erschließung landwirtschaftlicher Flächen zu verwenden und ausdrücklich nicht als Betriebszufahrt zugelassen.</p> <p>Hinsichtlich Verkehrsabwicklung, - flüssigkeit, -sicherheit wurde eine Stellungnahme von einem Expertenbüro eingeholt (gesamte Stellungnahme siehe Anhang) – wichtigste Aussagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bestandsverkehr Güterweg: 310 Fahrten (Pkw-E/24h) -> Prognoseverkehr 2035: 410 Fahrten (Pkw-E/24h) Bestandsverkehr L71: 2.200 Fahrten (Pkw-E/24h) -> Prognoseverkehr 2035: 2.640 Fahrten (Pkw-E/24h) Zusatzverkehr durch die Betriebserweiterung, hat keine negativen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz Leistungsfähigkeit der Güterweganbindung an L71 ist gegeben Verkehrsmenge kann in guter Verkehrsqualität abgewickelt werden Keine Maßnahmen oder Ausbaunotwendigkeiten abzuleiten



Raumordnungsfachliche Kriterien	Beschreibung, Begründung
	<ul style="list-style-type: none"> • Direkte Anbindung des Areals an L71 nicht erforderlich • Empfehlung: Anpassung der Straßenbreite auf 5,5-6m für eine bessere Betriebsabwicklung • Weitere Anbindung des Betriebsareals bzw. Adaptierung der bestehenden Betriebsanbindung an Güterweg ist positiv zu bewerten • Keine negativen Auswirkungen auf Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrsgeschehens zu erwarten <p>Für eine zukünftige innere Erschließung beider Flächenabschnitte (Phase 1 und Phase 2) ist das vorsehen einer entsprechenden Verkehrsfläche in West-Ost-Richtung erforderlich. Nur so kann garantiert werden, dass der Werksverkehr ausschließlich über den bestehenden untersuchten Kreuzungspunkt abgewickelt wird.</p> <p>Zur Vermeidung einer möglichen zukünftigen Beeinträchtigung des Siedlungsraumes von Rothfarn durch den Betriebsverkehr mit Schwerverfahrzeugen, soll die Haupteerschließungsachse des Areals in Richtung Nordosten verschoben werden. Die Maßnahme soll nachhaltig mögliche Konfliktpotentiale zwischen Wohnsiedlungsraum und Betriebsgebiet mindern und vorausschauend vermeiden.</p> <p>Keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/Sachwerte – Thema Verkehr zu erwarten</p>
Umweltverbund	Bushaltestelle Rothfarn-Ort ca. 500m entfernt
Umweltaspekte	
Sicherheitsabstände zu SEVESO-Betrieben	Keine SEVESO-Betriebe im Gemeindegebiet
Ortsbild	Fortsetzung der bestehenden Struktur mit Betriebsgebäuden im betrieblich genutzten Bereich, kein ortsbildprägender Bereich
Landschaftsbild, -funktionen	<p><u>Umweltbericht: Thema Landschaftsbild – Schutzgut Landschaft</u></p> <p>Erläuterungen siehe unten</p> <p>Geringfügige bis mäßige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten</p>
Natur-, Artenschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Flächen in Agrarlandschaft eingebettet; Nutzung überwiegend Acker; • FFH-Gebiet „Waldviertler Teich-, Heide- und Moorlandschaft“ ca. 2km entfernt (südlich in Nachbargemeinde Zwettl); ausgewiesene Schutzgüter in diesem Bereich: Fischotter • Vogelschutzgebiet „Waldviertel“ ca. 4km entfernt (südlich und westlich von Großschönau) <p>Siehe auch naturschutzfachliche Stellungnahme DI Prähofer, 2020, eingeholt im Rahmen der 16. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes sowie Stellungnahme BD1-N-8188/012-2020 von DI Haas</p> <p>Eine artenschutztechnische Untersuchung ist zu diesem Zeitpunkt der Aufnahme ins Entwicklungskonzept fachlich nicht zielführend und muss bei konkreter Widmung erfolgen. Aus Begehungen und Analyse im Zuge der vergangenen Änderungsverfahren, ist das Vorkommen einer Art, deren Bestände in den letzten Jahren rückläufig sind in diesem Bereich bekannt. Daher sind auf jeden Fall genaue Untersuchungen und ggf. Maßnahmen, sollte es zu einer Umwidmung kommen, notwendig.</p>
Klimawandelanpassung	Angrenzende Wald-/Wasserflächen sowie offene Agrarlandschaft begünstigt Makroklima, Retentionsbecken am Betriebsareal gegeben; Reste (Holzstücke, Späne, Rinde) werden am Standort zu Energie, Wärme sowie Pellets verarbeitet;



Raumordnungsfachliche Kriterien	Beschreibung, Begründung
	Bepflanzung der südlichen Abstandsfläche/Durchgrünung mit heimischen Pflanzen -> Schaffen von ökologischen Heckenstrukturen Milderungsmaßnahmen gegen Versiegelung (siehe Berücksichtigung Umweltbericht) gleichzeitig Klimawandelanpassungsmaßnahmen

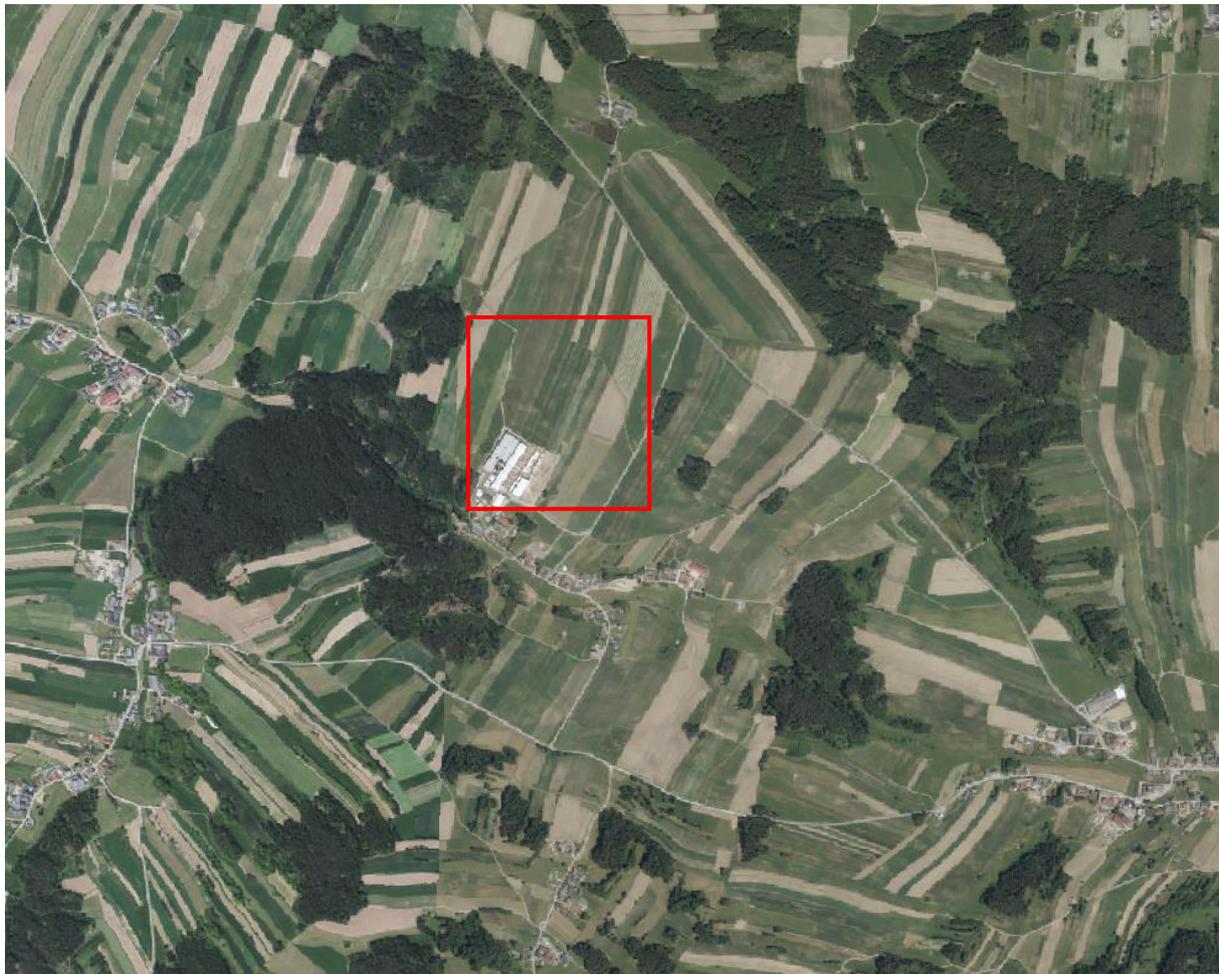
Thema Kultur, Ästhetik/Landschaftsbild – Schutzgut Landschaft

Die Topografie des Umgebungsbereich lässt sich als hügelig beschreiben. Der Landschaftsraum ist grundsätzlich von Ackerbewirtschaftung in Streifenfluren geprägt. Immer wieder unterbrechen kleinere Waldflächen die offenen Agrarfluren. Die Siedlungsräume sind um die Straßen orientiert in linearer lockerer Ausdehnung. Die Ortschaften sind von Mischnutzungen (landwirtschaftlich bzw. kleinbetrieblich und wohnlich) geprägt. Ausnahme bildet Rothfarn, wo neben der charakteristischen Mischnutzung die betrieblichen Anlagen ins Auge stechen. Hier zeigen sich großvolumige Bauten, welche sich farblich und aufgrund ihrer Größe grundsätzlich hervorheben, jedoch tiefer als der Umgebungsbereich liegen.

Das Landschaftsbild lässt sich als regional typisch beschreiben. Der anthropogene Einfluss ist gering; technische Vorprägungen sind kaum erkennbar. Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erscheinen als naturnah.

Die Sensibilität des Landschaftsbildes lässt sich als mäßig sensibel charakterisieren.

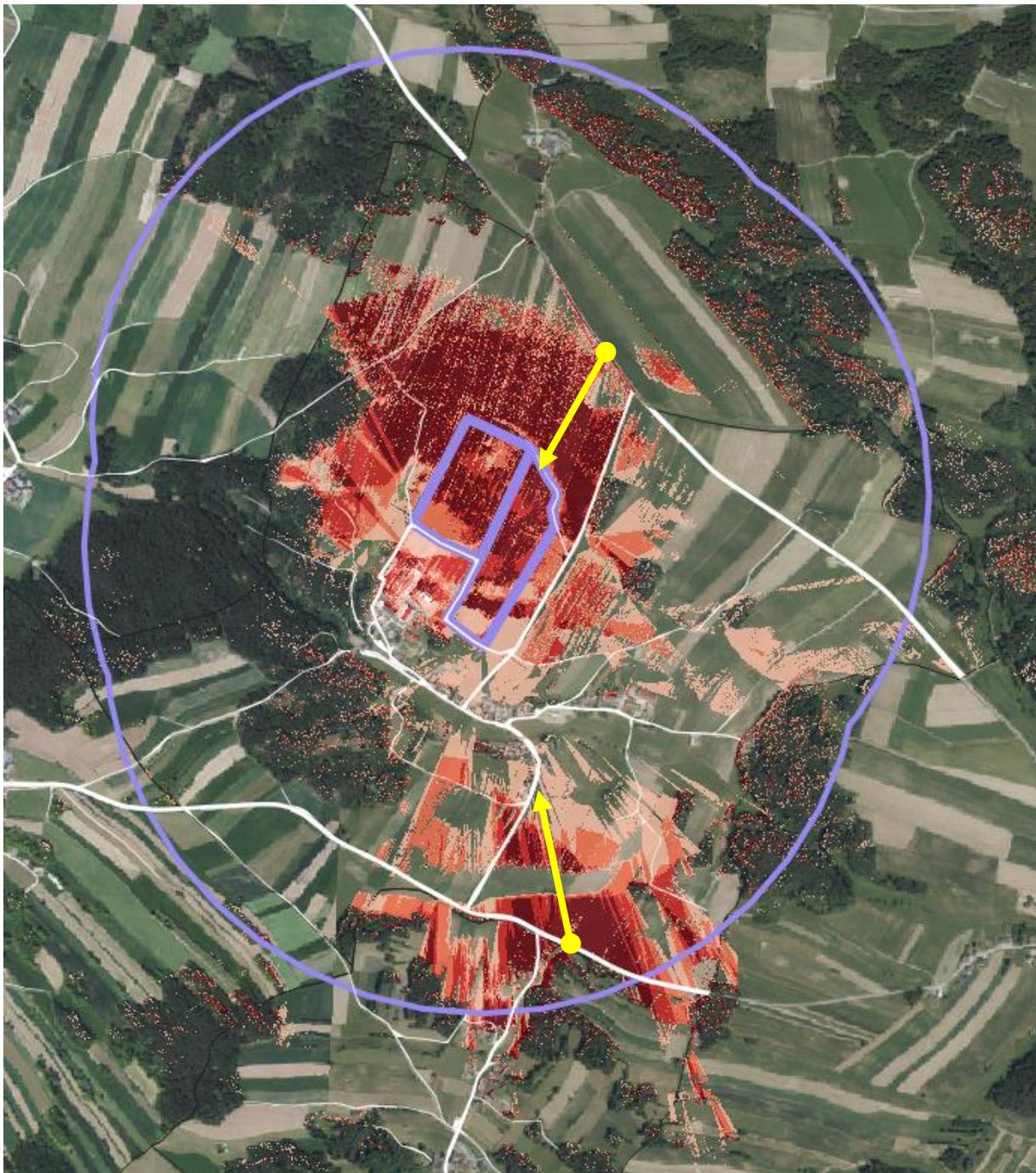
Abbildung 14: Orthophoto zur Beschreibung des IST-Zustandes.





Auf Basis einer Sichttraumanalyse wurden Sichtpunkte festgelegt, wobei ein Sichtradius von 5km hergenommen wurde (der lila Radius umfasst 1km, da darüber hinaus kaum relevante Sichtachsen vorhanden sind). Je dunkler das Rot, desto besser sichtbar ist der Änderungsbe-
reich.

Abbildung 15: Sichtbarkeitsanalyse. Lila = Änderungsbereich bzw. Radius von 1km. Je roter, desto sichtbarer. Gelb = Sichtachsen.





Es zeigt sich, dass direkt um den Änderungsbereich, im Süden von der Landesstraße L92 die Sichtbarkeit sowie auf einem Abschnitt der nördlich gelegenen L71 am höchsten ist. Ansonsten ist der Sichtraum durch das Gelände bzw. insbesondere Waldflächen begrenzt.

Der Punkt im Süden (L72) liegt etwa 850-1.450m (die Spanne ergibt sich durch die große Ausdehnung) vom Erweiterungsbereich entfernt. Der Sichtraum ist im Hintergrund durch dunkel erscheinenden Wald abgegrenzt. Im Vorder-Mittelhorizont zeigen sich neben der Ackerslandschaft der Siedlungsbereich von Rothfarn, welcher sich linear erstreckt. Das Betriebsareal ist untergeordnet erkennbar – es wird teilweise von Bäumen überdeckt.

Der Erweiterungsbereich zeigt sich als landwirtschaftliche Fläche, welche erkennbar ist – durch den Waldhorizont wird er eingerahmt. Die Sichtbarkeit ist im Mittelhorizont gegeben. Der anthropogen-betriebswirtschaftlich geprägte Raum wird erweitert. Im Nahhorizont ergeben sich keine Eingriffe, sodass die landwirtschaftliche und siedlungsgeprägte Nutzung weiterhin vorherrscht.

Die Eingriffsintensität ist aufgrund des offenen landwirtschaftlich genutzten Raumes, der anthropogenen Vornutzung und des durch den Wald abgegrenzten Raumes als gering einzustufen.

Die Erheblichkeit ist bei mäßiger Sensibilität und geringem Eingriff insgesamt als gering zu bewerten.

Abbildung 16: Blick von Süden-L72 Richtung Änderungsbereich. GoogleMaps StreetView.



Der Punkt im Norden (L71) liegt etwa 320-850m (die Spanne ergibt sich durch die große Ausdehnung) vom Erweiterungsbereich entfernt. Der Sichtraum ist im Hintergrund durch dunkel erscheinenden Wald abgegrenzt. Im Vorder- und Mittelhorizont erstrecken sich landwirtschaft-



liche Fluren sowie das Betriebsareal; dieses liegt niedriger als das umgebende Gelände, so dass die oberen Gebäudeteile plus Dach erkennbar sind.

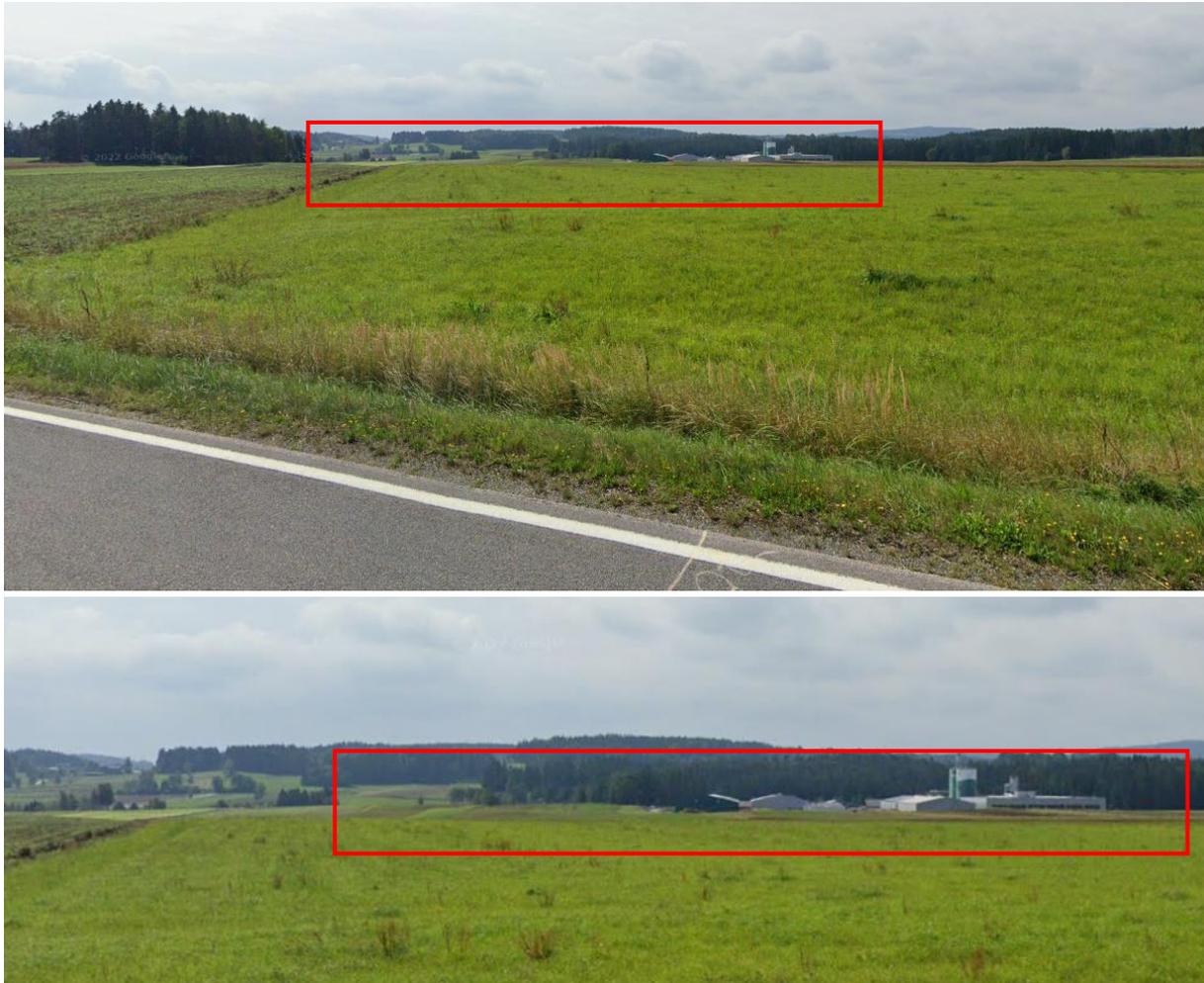


Abbildung 17: Blick von Norden-L71 Richtung Änderungsbereich. GoogleMaps StreetView.

Der Erweiterungsbereich wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und ist klar einsehbar. Der vordere Horizont wird durch die betriebliche Nutzung (großvolumige Betriebsbauten, ausgiebige Manipulations- und Verkehrsflächen) geprägt sein. Im Hintergrund werden bei orts-betriebsüblicher Nutzung des Areals weiterhin land- und forstwirtschaftliche Nutzung erkennbar sein. Der anthropogen-betriebswirtschaftlich geprägte Raum wird erheblich erweitert.

Die Eingriffsintensität ist aufgrund der Sichtbarkeit im Nah-Mittelhorizont als mäßig einzustufen.

Die Erheblichkeit ist bei mäßiger Sensibilität und mäßigem Eingriff insgesamt als mäßig zu bewerten.

Auf das Schutzgut Landschaft sind **geringe** bis **mäßige** Auswirkungen zu erwarten.

Zusammenfassung

Die Festlegung im Entwicklungskonzept ergibt sich aus der gegebenen und geplanten Nutzung. Sie liegt im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde und der Region aufgrund der Arbeitsplätze sowie der Betriebsart als Betrieb, der regionale Produkte (Holz) veredelt.



Die Widmungsfestlegungen sind umweltverträglich, vgl. SUP.

Die artenschutztechnische Untersuchung muss bei konkreter Widmung erfolgen.

4.3 **ÄP 2: KG Großschönau: Umstrukturierung Wohnbaulandabrundung**

4.3.1 Ausgangssituation und Beschreibung der Änderungen

Im Norden Großschönaus wird eine kleinräumige Änderung eines Erweiterungsbereichs für Wohnen bzw. wohnverträgliche Betriebsnutzung auf einen dafür besser geeigneten Standort verlegt.

Nullvariante:

Bei einer Nullvariante wird von keiner aktiv angestrebten Änderung ausgegangen. In diesem Fall wird der Siedlungserweiterungsbereich nicht verlegt und verbleibt wo er ist. Die, von der Gemeinde bereits seit geraumer Zeit vermutete und vorausschauende Sorge, dass sich die nördliche Ortsausfahrt durch die Möglichkeit, dass Wohnbauland geschaffen werden kann und in weiterer Folge ein Gebäude entstehen kann, fehlentwickelt, würde ignoriert werden. Obwohl eine Ausuferung in den offenen Landschaftsraum und Verhinderung der Bebauung einer Hanglage im ungünstigen Zuschnitt durch die Gemeinde verhindert hätte werden können, wurde nicht gehandelt.

Die Gemeinde verfolgt die Zielsetzungen der Stammverordnung und eine geordnete Siedlungsentwicklung, weswegen die Nullvariante ausgeschlossen wird.

Änderungsanlass

§5 (1)

4., wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen dient: ungünstiger Zuschnitt; Hanglage; Ausuferung in offenen Landschaftsraum durch Widmung bestehender Siedlungserweiterungsfläche;

Änderung Entwicklungskonzept, Großschönau

- Verlegung des Siedlungserweiterungsbereiches
- Festlegung eines Siedlungsabschlusses Richtung Norden und Osten

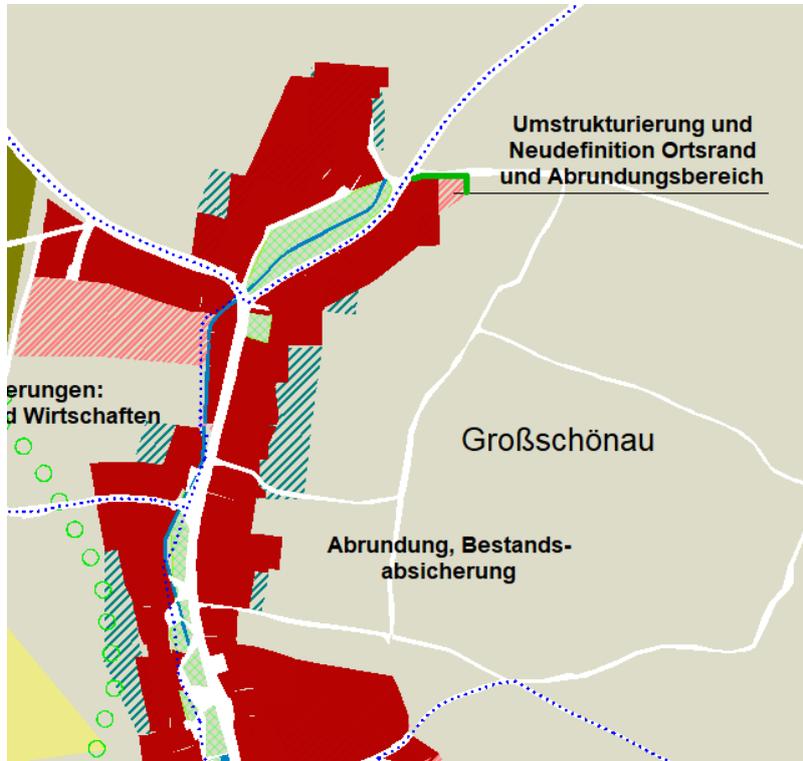


Abbildung 18: Ausschnitt aus Entwicklungskonzept Entwurf

Änderung Flächenwidmungsplan, Großschönau

- Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in Bauland-Agrargebiet-Frist im Ausmaß von ca. 700 m²
- Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in Grünland-Grüngürtel-Siedlungsabschluss-Windschutzstreifen im Ausmaß von ca. 250 m²

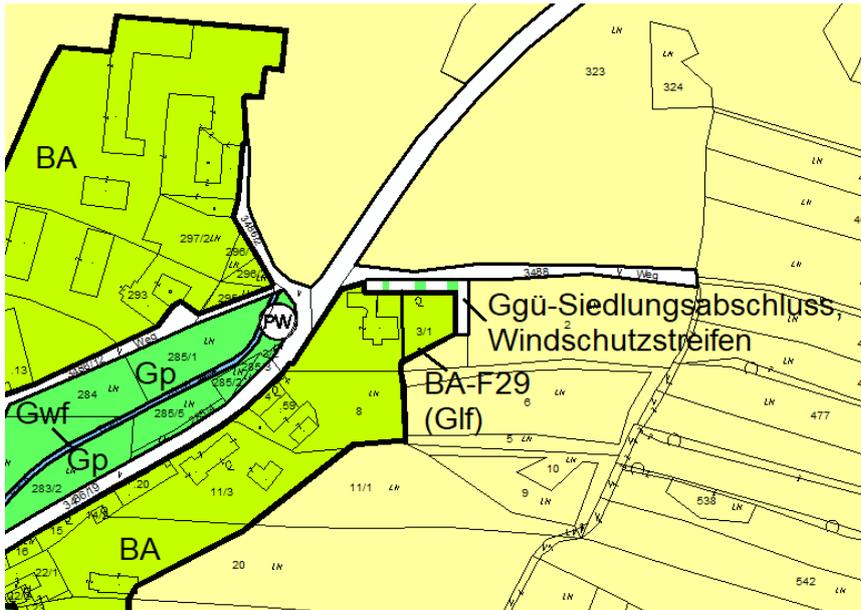


Abbildung 19: Ausschnitt aus Flächenwidmungsplan Entwurf



4.3.2 Motivation und Interessensabwägung

In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass Wege, Gräben, Landschaftselement allgemein akzeptierte Siedlungsraumbegrenzungen sind, die dem Kleinraum eine klare Gliederung und Nutzung geben. Diesen Überlegungen folgend beschäftigt sich die Gemeinde laufend mit den Kleinräumen der Ortschaften und versucht die Ergebnisse dieser laufenden Raumbesichtigungen in die Planungen sanft, moderat und vorsorglich zu integrieren.

Laut SUP-Vorprüfung und Stellungnahme des Landes sind für den gegenständlichen Änderungspunkt folgende Untersuchungen erforderlich:

- Schutzgut „Mensch“ und „Sachwerte“ – Thema Standortgefahren mit Augenmerk auf Beeinträchtigung durch Bodenfeuchte

Raumordnungsfachliche Kriterien	Beschreibung, Begründung
Verbindliche Ziele (ROG, ÖEK)	<p><u>NÖ ROG:</u> §1 (2) 1f) „Erhaltung und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.“ 3a) „Planung der Siedlungsentwicklung innerhalb von oder im unmittelbaren Anschluss an Ortsbereiche.“ 3d) „Klare Abgrenzung von Ortsbereichen gegenüber der freien Landschaft.“</p> <p><u>Stammverordnung:</u> §2 1 „Bei etwaigen Änderungen dieses örtlichen Raumordnungsprogrammes soll die Ausweisung von Wohnbauland entsprechend den Forderungen des Raumordnungsgesetzes ausschließlich im Anschluss an bestehende Siedlungen erfolgen, um kompakte Siedlungskörper zu erreichen und einer weiteren Zersiedelung Einhalt zu gebieten.“ 3 „Die Widmung von Bauland in Hanglage ist mit Rücksicht auf das Ortsbild und die problematische Erschließung zu vermeiden.“ 4 „Die rationelle Erschließung des Baulandes hat durch die Weiterführung bestehender Straßenzüge, den Ausbau bestehender Wege, sowie die Berücksichtigung wirtschaftlicher Parzellentiefen zu erfolgen.“</p>



Raumordnungsfachliche Kriterien	Beschreibung, Begründung
	<p>weiterungen: und Wirtschaften</p> <p>Großschönau</p> <p>Abrundung, Bestands- absicherung</p> <p>Umstrukturierung und Neudefinition Ortsrand und Abrundungsbereich</p> <p>erungen: d Wirtschaften</p> <p>Großschönau</p> <p>Abrundung, Bestands- absicherung</p> <p>-> Änderung des ÖEK zur Vermeidung erkennbarer Fehlentwicklung</p>
Überörtliche Planungs- festlegungen	Keine relevanten Festlegungen für diesen Bereich



Raumordnungsfachliche Kriterien	Beschreibung, Begründung
Geordnete Entwicklung anderer Gemeinden	Keine Änderung nahe Gemeindegrenze
Änderungsanlass, raumordnungsfachliche Begründung	<ul style="list-style-type: none"> • Verwirklichung der Ziele der Stammverordnung (Ausweisung von Wohnbauland entsprechend den Forderungen des Raumordnungsgesetzes; Widmung von Bauland in Hanglage; rationelle Erschließung des Baulandes hat durch die Weiterführung bestehender Straßenzüge, den Ausbau bestehender Wege, sowie die Berücksichtigung wirtschaftlicher Parzellentiefen zu erfolgen) • Vermeidung von Fehlentwicklungen: ungünstiger Zuschnitt; Hanglage; Ausuferung in offenen Landschaftsraum durch Widmung bestehender Siedlungserweiterungsfläche;
Öffentliches Interesse	Erhaltung des Siedlungsgebiets in einem guten Zuschnitt; Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes; klare Abgrenzung von Ortsbereichen gegenüber der freien Landschaft; Verwerten bestehender Infrastrukturen
Standortwahl	Verlegung des Siedlungserweiterungsbereichs aufgrund Variantenvergleich; bestehende Bebauung auf Straßenseite
Geschlossene Siedlungsentwicklung	Locker bebauter Ortsrand; Abrundung entlang bestehender Infrastrukturen
Berücksichtigung Siedlungsstrukturen	Weiterführung der ortstypischen Bebauung,
Sicherung anderer Standorteignungen Nutzungskonflikte, Abschirmung	Widmung von derzeit als Wiese/Garten genutzter Fläche; Abschirmung zu offenen Landschaftsraum durch Grüngürtel-Siedlungsabschluss-Windschutzstreifen
Soziale Infrastruktur, Daseinsvorsorge	Baulandabrundung in Hauptort; keine großräumige Siedlungserweiterung; Ortszentrum ca. 1000m, 15 Gehminuten, 5 Minuten mit Rad entfernt
Sozialverträglichkeit	Möglicherweise minimale Erhöhung der Bevölkerungszahl; sozialverträglich
Bodenpolitik	
Bedarf (Baulandreserven, Innenverdichtung)	10% des gewidmeten Wohnbaulands sind Baulandreserven, welche großteils Altreserven sind und langfristig nicht verfügbar werden
Flächen-/bodensparend	Abrundung; Nutzung bestehender Infrastrukturen
Landwirtschaftliche Produktionsflächen, zusammenhängende Flur	Zusammenhängende Flur wird durch Festlegung erhalten; landwirtschaftliche Produktionsflächen in geeigneten Zuschnitt bleiben erhalten
Technische Voraussetzungen	
Hochwasser, Wildbach, Lawinen	Keine Hinweise auf Gefährdungen
Sturz-/Rutschprozesse	Keine Hinweise auf Gefährdungen
Hangwasser	Keine Hinweise auf Gefährdungen
Grundwasser	Guter quantitativer und qualitativer Zustand, keine Beeinträchtigung des Grundwassers
Nutzungsgeschichte	Nutzung als Hausgarten bzw, Wiese
Schatten- oder Feuchtlage	<p><u>Umweltbericht: Schutzgut - Menschliche Gesundheit</u></p> <p>Keine extreme Schattenlage; Wasserverhältnisse laut EBod trocken bis feucht</p> <p>Hinsichtlich Bodenfeuchte wurde eine wasserökologische Stellungnahme eingeholt, dessen Ergebnis ist, dass Gefährdungen bzw. Einschränkungen aufgrund einer Feuchtlage des Bodens bei der geplanten Fläche nicht zu erwarten sind.</p>



Raumordnungsfachliche Kriterien	Beschreibung, Begründung
	Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut menschliche Gesundheit zu erwarten.
Wasserver- und Abwasserentsorgung	Öffentliche Wasserver- und Abwasserentsorgung sichergestellt
Erschöpfung	Ausreichende Schüttung und Kapazitäten im Grundwasserkörper
Verkehrsaspekte	
Erschließung, Verkehrsabwicklung, -fluss, Verkehrssicherheit	Erschließung durch bestehende Gemeindestraße sichergestellt, bessere Ausnutzung bestehender Infrastruktur
Umweltverbund	Bushaltestelle Großschönau im Waldviertel - Ortsmitte ca. 1000m entfernt
Umweltaspekte	
Sicherheitsabstände zu SEVESO-Betrieben	Keine SEVESO-Betriebe im Gemeindegebiet
Ortsbild	Fortsetzung der bestehenden Struktur mit Wohn-/Agrargebäuden in Umgebung, klare Abgrenzung des Ortes von freien Landschaftsraum; kein ortsbildprägender Bereich; kaum einsehbar
Landschaftsbild, -funktionen	Durch kleinteiliges Relief im Umgebungsraum, Einsehbarkeit des gegenständlichen Änderungsbereichs nur von nördlicher Ortseinfahrt gegeben, geringfügig optische Verbreiterung des Siedlungsraums, tritt aufgrund des Hangrückens in den Hintergrund
Natur-, Artenschutz	<p>Bei der Begehung im Juli 2024 wurde die derzeitige Nutzung als „Hausgarten“ bestätigt. Die Fläche mit Rasencharakter und typischen Arten wie Klee, Löwenzahn, Spitzwegerich, Schafgarbe usw. zu finden. Ein Vorkommen von geschützten Arten wird nicht vermutet.</p>  <p>Ausschnitt Vegetation auf der Fläche (eigene Aufnahme Juli 2024)</p> <p>Fazit: negative Auswirkungen auf Natur- und Artenschutz werden durch die Umwidmung nicht erwartet</p>
Klimawandelanpassung	Abrundung von Agrarbauland; Nutzung bestehender Infrastrukturen; Widmung von Grünland-Grüngürtel-Siedlungsabschluss



Zusammenfassung

Es sind keine Unterlagen und/oder Fakten bekannt, die darauf hinweisen, dass für den neu gewidmeten Baulandteil keine Baulandeignung gegeben ist. Rechtlich schutzwürdige Interessen Dritter werden durch die Umwidmung nicht beeinträchtigt.

Die Widmungsfestlegungen sind laut Untersuchungsergebnissen umweltverträglich, vgl. SUP.

4.4 Kumulative Auswirkungen

Thema	Aspekt	Kumulativ – alle Festlegungen
Boden	Bodenverbrauch	Aktuell sind ca. 124ha Bauland gewidmet – davon ca. 16ha unbebaut, etwa 10% Reserven im Wohnbauland und 25% im Betriebsbauland; ca. 6,1ha an Erweiterungs-/Abrundungsflächen sind für Betriebsbaulandvorgesehen;
	Versiegelungsgrad	<p>Die Entwicklungs-/Abrundungsflächen für Wohnen und Betriebe betragen insgesamt ca. 12 ha;</p> <p>Durchschnittliche, gewichtete BKZ der landwirtschaftlichen Böden (Acker, Wiese, Weide, Weingarten) in Gemeinde bei 19 – generell eher wenig ertragfähige Böden in der Gemeinde; ca. 2.300 ha bzw. 55% als Acker, Wiese, Weidefläche landwirtschaftlich genutzte Fläche in Gemeinde; ca. 1500ha, bzw. 37% Wald in Gemeinde Großteil der Entwicklungsflächen überschneidet sich mit den besseren Böden (BKZ über 19) der Gemeinde;</p> <p>Versiegelung in der Gemeinde bei ca. 3% - entspricht ca. 106 ha; Flächeninanspruchnahme von ca. 204 ha; 52% Versiegelungsgrad der in Anspruch genommenen Fläche - aufbauend auf diesen Zahlen ist bei 12 ha Entwicklungsflächen für Betriebsbauland insgesamt eine Versiegelung von ca. 6 ha oder mehr möglich;</p> <p>Durch Entwicklungsbereiche mögliche neu in Anspruch genommene Fläche von 0,0029% der Gemeindefläche und neu versiegelte Fläche von 0,0014% der Gemeindefläche</p> <p>Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen und Entwicklungsüberlegungen der Gemeinde / des ÖEKs sind Auswirkungen möglich. Die geplanten Maßnahmen lassen mäßige Auswirkungen erwarten. Monitoringmaßnahmen im Zuge der konkreten Widmung sind erforderlich</p>
	Wasser - Erschöpfung	<p>ÄP 1: Die Gemeinde liegt im Grundwasserkörper der böhmischen Masse und weist vorwiegend Kluftgrundwasserleiter auf. Grundwasserneubildung erfolgt durch flächenhafte Versickerung von Niederschlägen und nebenanteilig aus Oberflächenwässern. Er weist einen guten mengenmäßigen und chemischen Zustand auf.</p> <p>Die grundsätzliche Wasserversorgung von Büro und Werkstattbetrieb ist durch firmeneigene Trinkwasserbrunnen und eine geplante genossenschaftliche Wasserversorgungsanlage sichergestellt. In der Produktion wird kein Wasser benötigt.</p> <p>Für den Rundholzplatz gibt es mehrere Arten der Lagerung, eine davon</p>



Thema	Aspekt	Kumulativ – alle Festlegungen
		<p>ist das Nasslager. Bei dieser Art Lagerung wird das Rundholz mit Wasser beregnet. Als Mindestgröße für einen wirtschaftlichen Betrieb eines Nasslagerplatzes kann von einer Fläche von min. 1 ha ausgegangen werden. Für die Beregnung wird vorzugsweise Wasser aus Fließgewässern oder stehenden Gewässern verwendet, weil das Wasser möglichst kühl sein soll. Dies ist in Rothfarn nicht möglich, weswegen Grundwasser verwendet werden muss. Für 1 ha mit 25.000 fm gelagerten Rundholz kann von einem Wasserverbrauch von ca. 90.000l pro Stunde ausgegangen werden. (Mag. Mario Deutschmann, 2008)</p> <p>Eine Möglichkeit, den Wasserbedarf zu reduzieren ist die Kreislaufführung des Beregnungswassers, die bei der Wasserentnahme aus dem Grundwasser sinnvoll ist.</p> <p>Vor Realisierung eines Nasslagers ist eine wasserrechtliche Bewilligung einzuholen, in der Details hinsichtlich der Wasserentnahme und Ableitung geklärt werden.</p> <p>Die geplanten Maßnahmen lassen mäßige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erwarten.</p>



5 FLÄCHENBILANZ GEMÄß § 13 ABS 5 NÖ ROG

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Änderungen ergibt sich folgende neue Flächenbilanz:

Gemeinde Großschönau

	gesamt in ha	bebaut in ha	unbebaut in ha	unbebaut			Reserve in %
				Aufschl.	Frist	Vertrag	
Bauland-Wohngebiet	13,43	8,61	4,82	0,00	0,00	1,15	35,9
Bauland-Kerngebiet	1,22	1,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Bauland-Agrargebiet	85,88	80,18	5,71	0,97	0,00	1,84	6,6
Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Wohngebiet nachh. Beb.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Kerngebiet nachh. Beb.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme 1	100,53	90,00	10,53	0,97	0,00	2,99	10,5
Bauland-Betriebsgebiet	15,23	10,83	4,40	3,52	0,00	0,00	28,9
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	8,40	6,96	1,44	0,00	0,00	0,00	17,2
Bauland-verkehrsb. Betriebsgeb.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-verkehrsb. Industrieg.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Einkaufszentrum	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Fachmarktzentrum	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme 2	23,63	17,79	5,84	3,52	0,00	0,00	24,7
Summe	124,16	107,79	16,37	4,49	0,00	2,99	13,2

KG Großschönau

	gesamt in ha	bebaut in ha	unbebaut in ha	unbebaut			Reserve in %
				Aufschl.	Frist	Vertrag	
Bauland-Wohngebiet	13,43	8,61	4,82	0,00	0,00	1,15	35,9
Bauland-Kerngebiet	1,22	1,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Bauland-Agrargebiet	13,68	13,60	0,07	0,00	0,00	0,00	0,5
Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Wohngebiet nachh. Beb.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Kerngebiet nachh. Beb.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme 1	28,33	23,43	4,90	0,00	0,00	1,15	17,3
Bauland-Betriebsgebiet	3,76	0,24	3,52	3,52	0,00	0,00	93,6
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	7,22	5,91	1,31	0,00	0,00	0,00	18,1
Bauland-verkehrsb. Betriebsgeb.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-verkehrsb. Industrieg.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Einkaufszentrum	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Fachmarktzentrum	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme 2	10,98	6,15	4,83	3,52	0,00	0,00	44,0
Summe	39,30	29,58	9,72	3,52	0,00	1,15	24,7



Erstmalige Widmung von Betriebsbauland lt. § 18b NÖ ROG 2014

Einordnung der Widmung	Flächenausmaß	Erweiterung von am 14. Dezember 2023 bestehenden Betrieben	Erstmalige Widmung von interkommunalen Betriebsgebietsflächen
Erstmalige Widmung Bauland-Betriebsgebiet	x	x	X
Erstmalige Widmung Bauland-Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet	x	x	X
Erstmalige Widmung Bauland-Industriegebiet	x	x	X
Erstmalige Widmung Bauland-Verkehrsbeschränktes Industriegebiet	x	x	X
Summe Erstwidmungen	x	x	X



6 BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTBERICHT

Monitoringmaßnahmen ÄP 1

- Versiegelung: Auf 70% der Fläche der Gebäudedächer sind Gründächer zu errichten.
- Parkplätze und Stellflächen sind nicht versiegelt auszuführen, z.B. in Form von Schotterrasenflächen, Rasengittersteine oder in Form von begrünten Steinsystemen oder anderen vergleichbaren Oberflächengestaltungen.
- 20% der gewidmeten Flächen sind unversiegelt zu bleiben/ Bepflanzungsmaßnahmen mit Gehölzen vorzusehen

Widmungsvoraussetzungen:

Errichtung einer neuen Betriebserschließung in einer angemessenen Distanz zum Siedlungsraum von Rothfarn (zum Schutz des Siedlungsraumes vor den Emissionen des Schwerverkehrs) und Sicherstellung dieser Verkehrserschließung in West-Ost-Richtung zur **funktionsgerechten** inneren Erschließung beider Entwicklungsabschnitte in Abstimmung mit dem landwirtschaftlichen Verkehr

Vorlage eines konkreten Projektes, das den Wasserbedarf und den sorgsam Umgang mit dem Wasser vorsieht

Vorlage eines konkreten Projektes, das die Verträglichkeit der Widmungsmaßnahme mit der Aufgabe der unterirdischen Entwässerungsgräben (Meliorationsgebiet) sicherstellt



7 KOSTEN DER ÄNDERUNG

Durch die geplanten Widmungen entstehen der Gemeinde keine Kosten für infrastrukturelle Maßnahmen, die nicht durch entsprechend vorgeschriebener Abgaben gedeckt sind.

Großschönau, 17.10.2024

**Für den Gemeinderat
der Marktgemeinde Großschönau**
Bgm. Martin Bruckner

A-3922 Großschönau 49
T +43 (0) 2815 / 6252
gemeinde@grossschoenau.gv.at
www.grossschoenau.gv.at

Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung & Raumordnung
DI Margit Aufhauser-Pinz
Carina Günsthofer, BA

A-3130 Herzogenburg, Riefthalgasse 12
T +43 (0) 699 / 19228413
office@kommunaldialog.at
www.kommunaldialog.at
Fn 416995 d, LG St. Pölten



8 ANHANG

Übersicht über Planungskonsultationen

Stellungnahme Verkehr – Zieritz & Partner (Aug 2024)

Stellungnahme Hangwasser und Bodenfeuchte – Henninger & Partner (Juli 2024)

Naturschutzfachliche Stellungnahme – Prähofer (Aug 2020)

Örtliches Entwicklungskonzept – Entwurf

Darstellung der Änderungen zum Entwicklungskonzept – Entwurf (Ausschnitte)

Flächenwidmungsplan – Entwurf

Darstellung der Änderungen zum Flächenwidmungsplan – Entwurf (Ausschnitte)