



Marktgemeinde KIRCHSCHLAG  
Kirchsschlag 2, 3631 Ottenschlag  
Tel. 02872/7226, Fax. 02872/ 20052  
E-mail: [office@kirchsschlag.gv.at](mailto:office@kirchsschlag.gv.at) [www.kirchsschlag.gv.at](http://www.kirchsschlag.gv.at)

---

GZ 24025E

# Örtliches Raumordnungsprogramm 1994

## 18. Änderung, **Entwurf**

Kirchsschlag, September 2024

Die Unterlagen stehen während der Auflagefrist anonym und kostenlos unter <http://www.kommunaldialog.at> zum Download bereit.

Impressum

### **Ersteller des Entwurfs**

**GEMEINDERAT** der  
Marktgemeinde Kirchsschlag  
Kirchsschlag 2  
A-3631 Ottenschlag, Bezirk Zwettl  
T: 02872/7226  
F: 02872/ 20052  
E: [www.kirchs Schlag.gv.at](http://www.kirchs Schlag.gv.at)

### **mit fachlicher Unterstützung**

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



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>VERORDNUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>GRUNDLAGENFORSCHUNG</b> .....	<b>5</b>
3.1	Baulandbilanz .....	5
3.2	Baulandreserven.....	5
<b>4</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>7</b>
4.1	Einleitung und Allgemeines zum Umweltbericht .....	7
4.2	Grundsätzliche Überlegungen und Planungsvoraussetzungen .....	11
<b>5</b>	<b>BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN</b> .....	<b>13</b>
5.1	Änderungspunkt 1 – KG Kirchsschlag: Neuwidmung von Bauland-Agrargebiet und Grünland-Freihaltefläche .....	13
5.2	Änderungspunkt 2 – KG Eck: Widmung eines erhaltenswerten Gebäudes von Bauland-Agrargebiet .....	35
5.3	Änderungspunkt 3 – KG Kirchsschlag: Widmungsanpassung im öffentlichen Raum. ....	38
<b>6</b>	<b>FLÄCHENBILANZ GEMÄß § 13 ABS 5 NÖ ROG 2014</b> .....	<b>41</b>
<b>7</b>	<b>KOSTEN DER ÄNDERUNG</b> .....	<b>42</b>
<b>8</b>	<b>ANLAGE</b> .....	<b>43</b>

### *Genderhinweis:*

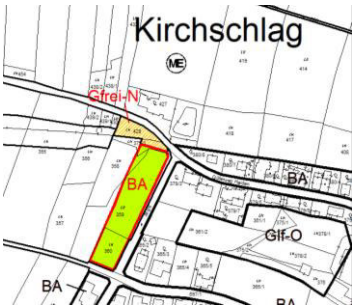
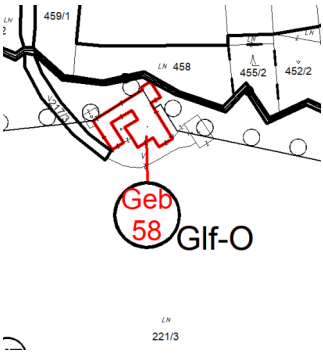
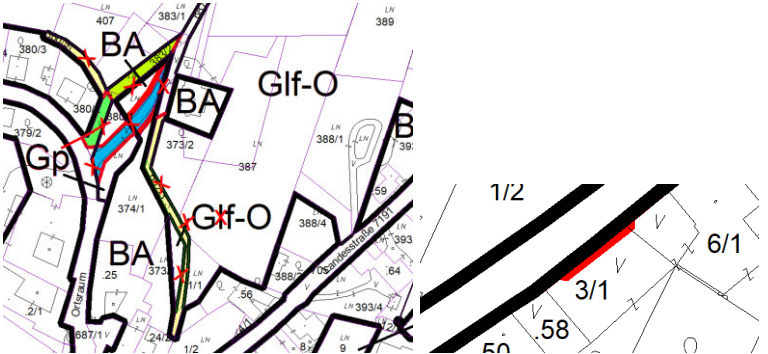
*Wir legen großen Wert auf geschlechtliche Gleichberechtigung. Aufgrund der Lesbarkeit der Texte wird im Erläuterungsbericht die männliche Form von Personen bezogenen Hauptwörtern gewählt. Die Bezeichnungen beziehen sich auf Frauen und Männer in gleicher Weise.*



# 1 EINLEITUNG

Das Örtliche Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Kirchschlag stammt aus dem Jahr 1994. In diesem Zeitraum wurden 17 Änderungsverfahren des Flächenwidmungsplans durchgeführt. Für die Gemeinde ist kein Örtliches Entwicklungskonzept erlassen, aber in Ausarbeitung. Die Stammverordnung ist ebenfalls aus dem Jahr 1994. Sie hat nicht nur formal ihre Gültigkeit, sondern gibt auch inhaltlich noch immer die wesentlichen Entwicklungsrichtlinien für die Gemeinde bedeutungsähnlich vor.

In der nunmehrigen 18. Änderung des Flächenwidmungsplans kommt es zu Widmungsänderungen mit verschiedenen inhaltlichen Schwerpunkten.

Änderungs- punkt	KG / Ort	Beschreibung
<p>ÄP 1</p>	<p>KG Kirchschlag Bereiche Gst. 428, Gst. 379/1, Gst 358, Gst 359 und Gst. 360</p>	<p>Erweiterung Bauland- Agrargebiet mit Abstandsflächen</p> 
<p>ÄP 2</p>	<p>KG Eck Bereiche Gst. 221/3</p>	<p>Widmung eines erhaltenswerten Gebäudes</p> 
<p>ÄP 3</p>	<p>KG Kirchschlag Bereiche Gst. 374/1, Gst. 380/1, Gst. 380/2, Gst. 380/9, Gst. 383/2, Gst. 687/3 Gst. 3/1</p>	<p>Widmungsanpassungen im öffentlichen Raum</p> 



### **Hinweis 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. Die Behörde teilte in ihrem Schreiben vom 4. Juli 2024 (RU1-R-300/030-2024) der Gemeinde mit, dass eine Beurteilung bezüglich der Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet in die Auflageunterlagen einzuarbeiten ist.

- Die Sachverständige für Raumordnung (Gutachten vom 21. Juni 2024, RU7-O-300/059-2024) bezeichnet den abgegrenzten Untersuchungsrahmen als vollständig. Eine Konsultation durch die Landesgeologie im Bereich des ÄP 1 ist zu ergänzen.
- Der Sachverständige für Naturschutz (Gutachten vom 30. Juli 2024, BD1-N-8300/011-2024) weist darauf hin, dass sich der Änderungspunkt 1 im Europaschutzgebiet „Waldviertel“ befindet und in den Auflageunterlagen die Beurteilung bezüglich der Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet einzuarbeiten ist.

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**

---

geplanter Verordnungstext:

### **Marktgemeinde Kirchschiach Örtliches Raumordnungsprogramm 1994 18. Änderung**

#### **§ 1**

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

#### **§ 2**

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 24025E verfassten Plan, auf dem Planblatt 1 neu dargestellt ist.

Die Plandarstellung ist Bestandteil der Verordnung.

#### **§ 3**

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



### 3 GRUNDLAGENFORSCHUNG

Im Zuge der 17. Änderungsverfahrens (Rechtskraft Dezember 2023) wurde der Umweltzustand der Gemeinde dokumentiert; die Grundlagenforschung kann daher als aktuell angesehen werden.

Die aktuelle Bevölkerungszahl der Gemeinde liegt laut Statistik Austria bei 615 und ist im Vergleich zu 2011 (668) gesunken. Der Trend eines Bevölkerungsrückganges besteht seit über hundert Jahren (Ausnahme 1939).

Genauere Informationen sind der Grundlagenforschung des 17. Änderungsverfahrens zu entnehmen.

#### 3.1 Baulandbilanz

Das Gemeindegebiet von Kirchschlag erstreckt sich über ca. 29,3 km<sup>2</sup>, wobei 95% dieser Fläche landwirtschaftlich genutzt bzw. Waldflächen sind. Etwa 1,35% der 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	1,65	1,28	0,37	0,37	0,00	0,00	22,3
Bauland-Kerngebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Agrargebiet	31,63	27,65	3,98	0,12	0,04	0,76	12,6
Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	2,01	1,69	0,32	0,00	0,00	0,00	16,0
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>	35,29	30,62	4,67	0,48	0,04	0,76	13,2
Bauland-Betriebsgebiet	2,17	0,21	1,96	0,90	0,00	0,73	90,3
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	2,15	2,10	0,05	0,00	0,00	0,00	2,3
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>	4,32	2,31	<b>2,01</b>	0,90	0,00	0,73	46,6
<b>SUMME:</b>	39,61	32,93	6,68	1,39	0,04	1,48	16,9

#### 3.2 Baulandreserven

Im Hauptort der Gemeinde befinden sich Baulandreserven im Ausmaß von ca. 1,2 ha. Diese stammen jedoch alle aus der Zeit vor der gesetzlich verankerten Baulandmobilisierung. Aktuell stehen keine der Altreserven zur Verfügung. Im Zuge der Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes wurden jedoch Gespräche mit den EigentümerInnen geführt, die Ergebnisse



daraus sind jedoch noch ausständig.

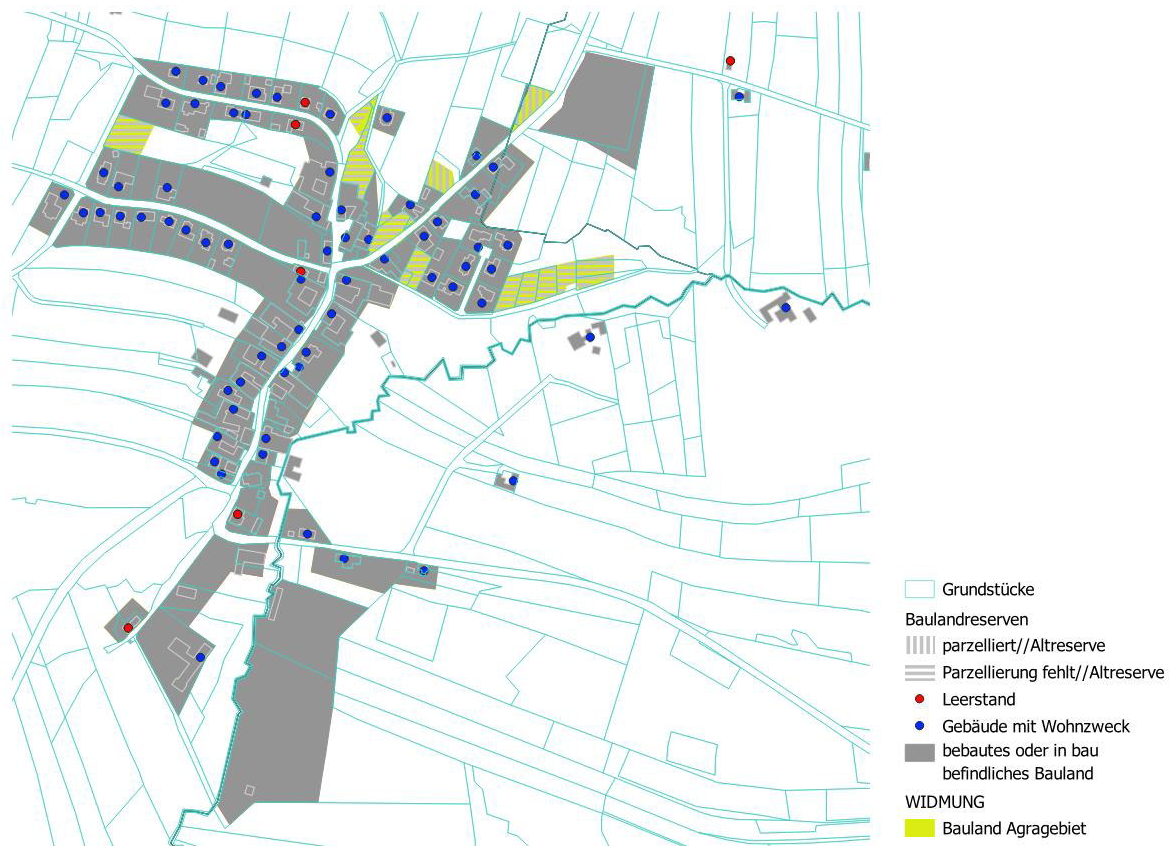


Abbildung 1: Bewertete Baulandreserven Kirchschlag

Die unbebauten Baulandflächen liegen entlang vorhandener Infrastrukturen und reihen sich an bebautes Bauland an. Einzig der Bereich südlich des Betriebsgebiets ist ein größerer zusammenhängender unbebauter Baulandabschnitt, aus dem fünf bis sechs Bauplätze geschaffen werden könnten. Dieser Abschnitt ist zwar mit einer öffentlichen Verkehrsfläche an das Straßennetz angebunden. Die Verkehrsfläche mit den entsprechenden Einbauten ist aber noch nicht hergestellt. Der Baulandbereich gilt als Altwidmung und wird von Eigentümern für den familieninternen Eigenbedarf zurückgehalten.





## 4 UMWELTBERICHT

### 4.1 Einleitung und Allgemeines zum Umweltbericht

Für den Änderungspunkt 1 -Wohnbau land in Kirchschlag muss ein Umweltbericht erstellt werden.

Das Örtliche Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Kirchschlag wurde im Jahr 1994 erstellt. Ein Örtliches Entwicklungskonzept existiert noch nicht, befindet sich jedoch in der Erstellung. Die geplanten Widmungsmaßnahmen entsprechen dem Vorentwurf dieses Entwicklungskonzepts und finden sich im Teilraum „KI 2 – WBL“ wieder.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Vorentwurf zum Örtlichen Entwicklungskonzept

Die Gemeinde hat im Juni 2024 der Umweltbehörde das Vorprüfungsverfahren zur Strategischen Umweltprüfung als Grundlage für die geplante 18. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms vorgelegt. Die Behörde teilte in ihren Schreiben vom 30. Juli 2024 (RU1-R-300/030-2024) der Gemeinde mit, dass eine Planungskonsultation für den ÄP 1 zu ergänzen ist. In den Auflageunterlagen ist auch eine Beurteilung bezüglich der Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet, einzuarbeiten. (Gutachten Raumordnungssachverständige vom 21. Juni 2024, RU7-O-300/059-2024; Gutachten Naturschutzsachverständiger vom 24. Juli 2024, BD1-N-8300/011-2024)

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 Um-



weltauswirkungen 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.

Der Einfluss der Umsetzung der Ziele und Maßnahmen der Stammverordnung auf das Örtliche Raumordnungsprogramm und den Umweltzustand der Gemeinde wird untersucht. Dabei ist grundsätzlich klarzustellen, dass bei der Einschätzung der erwarteten Auswirkungen von einer rechtskonformen Umsetzung der Zielsetzungen, Maßnahmen und Widmungsfestlegungen auszugehen ist, wobei die entsprechenden rechtlichen Vorgaben zu beachten sind.

Die potenziellen Auswirkungen der Planung sind zu erfassen und darzustellen. Die Strategische Umweltprüfung dient dabei als Instrument, um Umweltaspekte in die Planung zu integrieren. Für die Örtliche Raumordnung ist der Gemeinderat als zuständige Gebietskörperschaft für die Durchführung der Strategischen Umweltprüfung verantwortlich.

#### 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 Entwürfe zu den geplanten Zielsetzungen erstellt. Im § 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/oder 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.**



## Methoden

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 werden 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 Lokalaugenscheine vor Ort ergänzen diese Unterlagen soweit als möglich. Eine Beobachtung des Klein-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 angepassten Abgrenzungskriterien werden im folgenden Abschnitt der Vollständigkeit halber noch einmal angeführt.



**(Adaptiertes) Scoping nach Stellungnahme der Umweltbehörde**

**Änderungspunkt 1**

<b>Thema „Naturschutz und Wald“ – Schutzgut „Tiere, Pflanzen und Lebensräume“</b>			
Auswirkungen oder Unverträglichkeiten	Untersuchungen, Erläuterungen im Umweltbericht mit Bezug zur Grundlagenforschung		
Relevante Schutzvorgaben, -Schutzzielfestlegungen	Bearbeitungsbedarf	Methode	Detaillierungsgrad
Überlagerung von oder Ausstrahlung auf Schutzgebiete und Schutzobjekte der Europaschutzverordnung, der EU-Rahmenrichtlinien und des NÖ Naturschutzgesetzes (insbesondere §8); Erhaltung der Schutzgebiete und Schutzobjekte	Analyse der Schutzobjekte im konkreten Projektgebiet und naher Untersuchungsraum Überlagerungs- und Ausstrahlungswirkungen auf Europaschutzobjekte Abschätzung der Beeinträchtigung durch Überlagerung und Ausstrahlung	Durchsicht der Managementpläne Analyse von Orthophotos  Ggf. Lokalaugenschein	Grundsätzliche Aussagen, grafische Darstellungen, textliche Beschreibungen

<b>Thema „Wasser“ – Schutzgut „Wasser“, Schutzgut „Mensch“</b>			
Auswirkungen oder Unverträglichkeiten	Untersuchungen, Erläuterungen im Umweltbericht mit Bezug zur Grundlagenforschung		
relevante Schutzvorgaben, Schutzzielfestlegungen	Bearbeitungsbedarf	Methode	Detaillierungsgrad
Vermeidung von Gefahren für die Gesundheit und Sicherheit der Bevölkerung  Sichern der Tragfähigkeit des Bodens	Abschätzung bestehende Gefährdungspotentiale mit-samt Auswirkungen  Untersuchung der Gefährdungen Hangwasser und Feuchtlage	Analyse digitaler Grundlagendaten und Kartenmaterial (Gefahren(-hinweis-)karten, NÖ Atlas, eBod...)  Ggf. Lokalaugenschein  Einholen von einschlägigem Gutachten	Verbale Darstellung der Verhältnismäßigkeiten: grundsätzliche Aussagen, textliche und ggf. graphische Beschreibung;

<b>Thema „Kultur/Ästhetik“ – Schutzgut „Landschaft“ und „Ortsbild &amp; Kulturgut“</b>			
Auswirkungen oder Unverträglichkeiten	Untersuchungen, Erläuterungen im Umweltbericht mit Bezug zur Grundlagenforschung		
Relevante Schutzvorgaben, -Schutzzielfestlegungen	Bearbeitungsbedarf	Methode	Detaillierungsgrad



Erhaltung des Landschaftsbildes	Analyse von Sichtpunkten und Sichtachsen in den Landschaftsraum und seine Erlebbarkeiten und Wahrnehmbarkeiten; Erhebung der prägenden Elemente und Strukturen des Landschaftsbildes; Darstellung der ökologischen Funktionsfähigkeit des betroffenen Lebensraumes Abschätzung der Auswirkungen durch Maßnahme	Untersuchung von Orthophotos, DKM-Nutzflächen, Geländehöhenmodell Ggf. Lokalaugenschein, Fotoanalyse	Planliche Dokumentation textliche Beschreibungen Ggf. fotografische Dokumentation
---------------------------------	---	---	---

## 4.2 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. 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

In diesem Zusammenhang werden hier noch einmal *relevante Zielsetzungen* der Stammverordnung zum Raumordnungsprogramm 1994 für die Marktgemeinde Kirchschlag hinsichtlich der Änderungspunkte inhaltlich wiedergegeben:

- In den Hauptorten, vor allem im Zentrum Kirchschlag soll ausreichend Bauland für die einheimische Bevölkerung zur Verfügung stehen.
- Die Abwanderung soll soweit wie möglich verringert werden. Es soll vor allem im Hauptort der Marktgemeinde eine Bevölkerungszunahme angestrebt werden. In den weiteren, besser ausgestatteten Katastralgemeinden müsste eine gleichbleibende Bevölkerungszahl möglich sein.



## **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.

Die kumulativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden ausschließlich hinsichtlich des ÄP 1 (Siedlungsentwicklung – ÖEK) geprüft, da dies für die anderen Änderungspunkte keine maßgebliche Relevanz hat.

Die jeweiligen Umweltauswirkungen werden bei den konkreten Änderungspunkten näher beschrieben und auf Basis der SUP-Vorprüfung untersucht.



## 5 BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

### 5.1 Änderungspunkt 1 – KG Kirchschlag: Neuwidmung von Bauland-Agrargebiet und Grünland-Freihaltefläche

#### Ausgangssituation und Beschreibung der Änderungen

Im Gemeindehauptort wurden seit 1989 keine neue Wohnbaulandfläche gewidmet. Der zuletzt gewidmete Siedlungsteilraum südlich des Güterweges Haiden wurde im vergangenen Jahrzehnt schrittweise bebaut. Gerade in den letzten zwei Jahren erfolgten Veränderungen in der Grundstücksstruktur. Drei Grundstücke wurden vereinigt (365/1) und mit einem Einfamilienhaus bebaut. Der unbebaute Baulandteil der Parzelle 361/2 dient immer noch der Hintauserschließung eines -nicht mehr aktiven- Agrarbetriebes und seiner Wirtschaftsgebäude.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Orthophoto, google maps am 11.09.2024

Insofern sind am Standort alle Parzellen im „jüngsten“ Siedlungsraum bebaut oder in widmungskonformer Nutzung. Nunmehr strebt die Gemeinde eine Neuwidmung von Wohnbauland an, um auf die Nachfrage aus der eigenen jungen Bevölkerung reagieren zu können.

Die geplante Widmung befindet sich an einer bestehenden Straße gegenüber von gewidmetem Bauland-Agrargebiet.

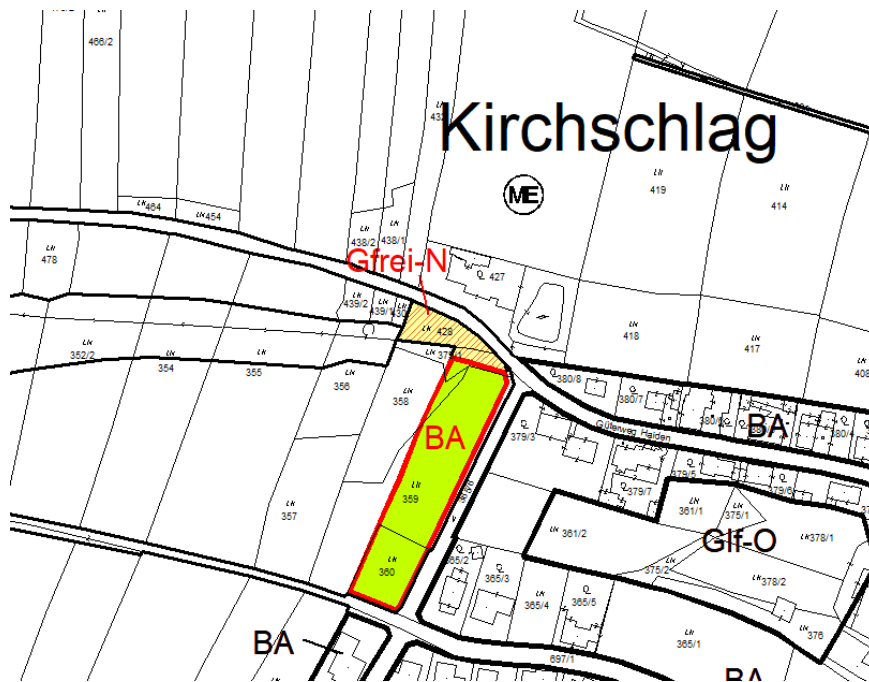


Abbildung 4: Darstellung des Änderungsplans

#### Umwidmung im Bereich der Grundstücke 428, 379/1, 358, 359 und Gst. 360, KG Kirchschlag

- Umwidmung von ca. 4400 m<sup>2</sup> Grünland- Land- und Forstwirtschaft in Bauland - Agrargebiet.
- Umwidmung von ca. 680 m<sup>2</sup> Grünland- Land- und Forstwirtschaft in Grünland-Freihaltefläche
- Umwidmung von ca. 205 m<sup>2</sup> Grünland- Land- und Forstwirtschaft in Verkehrsfläche öffentlich

#### **Änderungsanlass**

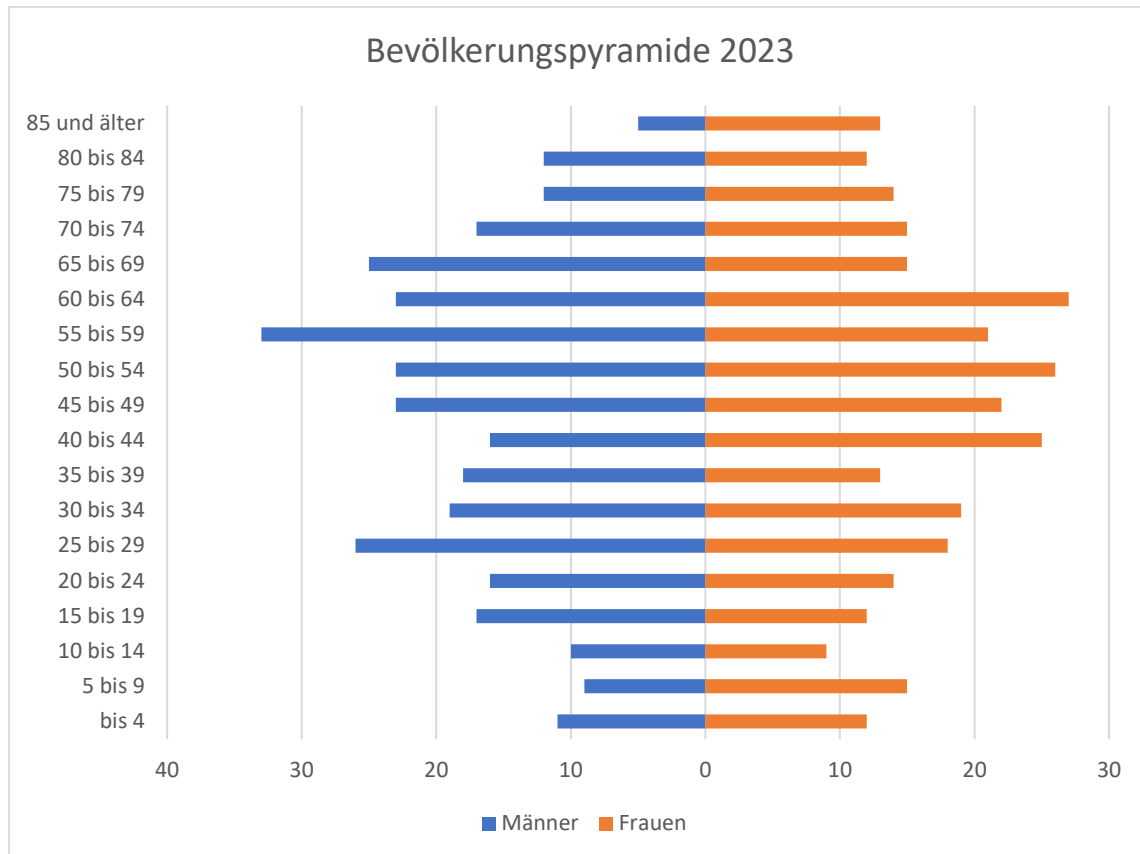
Die Änderung wird begründet gemäß NÖ ROG 2014 § 25 Abs 1

- Zi 2 ... wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen: Bebauung von Baulandreserven in den letzten Jahren; Baulandreserven in Kirchschlag nur mehr nicht verfügbare Altreserven

#### **Motivation und Interessensabwägung**

Die 25- bis 30-jährigen Einwohner Kirchschlags gehören zu einer der größeren Altersgruppen in der Gemeinde.





Viele von ihnen sind derzeit auf der Suche nach einem Ort, an dem sie sich dauerhaft niederlassen können. Die Gemeinde setzt sich daher aktiv dafür ein, im Hauptort ausreichend Wohnraum zu schaffen, um dieser Altersgruppe attraktive Lebensbedingungen zu bieten und Abwanderungen zu verhindern.

Neben der kontinuierlichen Modernisierung wichtiger Einrichtungen wie Schulen, Freizeiteinrichtungen, sozialen Angeboten und kulturellen Angeboten sieht die Gemeinde in der Schaffung neuer Wohngebiete eine wichtige Möglichkeit, langfristige Lebensperspektiven zu sichern.

Gezielte wohnbauliche Maßnahmen sieht die Gemeinde im Hauptort als zielführend. Wohnbaulandreserven und Neuwidmungen in den Nebenorten werden für gezielte Siedlungsmaßnahmen nicht in Betracht gezogen.

#### Variantenüberlegung und Variantenentscheidung

Im Zuge der Ausarbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes hat die Gemeinde jene Grundeigentümer zu einem Abstimmungsgespräch eingeladen, die über gewidmetes aber nicht bebauten Bauland verfügen. Derartige Gespräche werden von der Bürgermeisterin in regelmäßigen Abständen geführt und damit die Bevölkerung für die Problematik sensibilisiert.

*Nullvariante – keine Neuwidmung von Wohnbauland, Ansiedlung der Kirchschräger Jungfamilien auf Bestandbauland und in leerstehenden Objekten ohne Planungsimpulse der Gemeinde*

Die Gemeinde verfügt über keine eigenen Grundstücke im Wohnbauland, die bestehenden



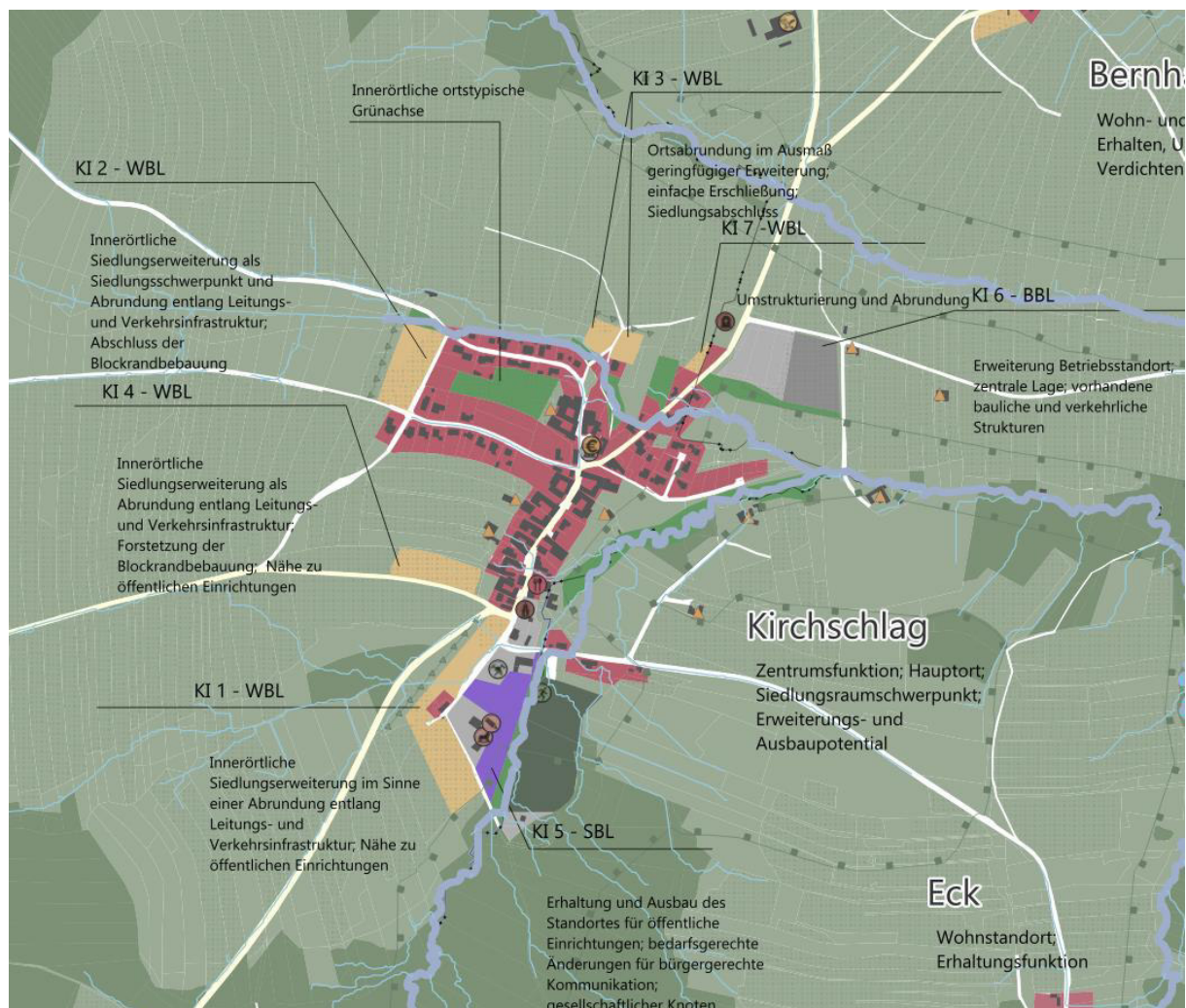
Wohnbaulandflächen befinden sich alle im Privateigentum. Diese privaten Wohnbaulandflächen stammen aus Widmungsepochen der 70er bis 90er Jahre und sind an keine Verpflichtungen geknüpft, die zur Baulandmobilisierung beitragen. Es werden keine leerstehenden Objekte im Gemeindehauptort zum Verkauf angeboten.

Möglicherweise gibt es bei manchen Familien die Chance einer baulichen Verdichtung bei den Ursprungsgebäuden, sodass zukunftsorientierte Mehrgenerationenwohnhäuser geschaffen werden können.

Die Gemeinde kann nicht aktiv in die Wohnraumschaffung Einfluss nehmen und damit einer ihrer ureigensten Gemeinwohlaufgaben nachkommen. Die Gefahr einer vermehrten Abwanderung der Bevölkerung und einer steigenden Überalterung der Bevölkerung wird mit vertretbaren kommunalen Mitteln und Planungen nicht entgegengewirkt.

### Variante Neuwidmung von Wohnbauland

Die Schaffung von Wohnraum im Hauptort der Gemeinde entlang bestehender Infrastrukturen sowie in direkter Nähe zu bestehenden Siedlungsgebieten stellt auch für kleine Landgemeinden eine sinnvolle Möglichkeit dar, Entwicklung spezifisch zu fördern. Die Rahmenbedingungen für diese Bereiche werden einerseits durch das Raumordnungsgesetz vorgegeben und ergeben sich andererseits aus den wirtschaftlichen und ökologischen Anforderungen, die an Kommunen gestellt werden. Im Zuge der Erarbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzepts werden potenzielle Siedlungsflächen mit unterschiedlichen Raumqualitäten und Merkmalen definiert.





Aufgrund der vorhandenen Infrastrukturen, der baulichen Struktur des Kleinraums, der flachen, naturräumlich unproblematischen Gegebenheiten sowie der verfügbaren Flächen hat sich die Gemeinde in einem kurzfristigen Umsetzungsschritt für den Teilraum K2 – WBL entschieden. Dieser Bereich wird als ökonomisch, ökologisch und visuell am besten geeignet bewertet. Darüber hinaus soll die Widmung einen Abschluss der Siedlung zur offenen Landschaft hin bilden und dem Hauptort an dieser Stelle einen strukturellen Rahmen geben.

Alternativ bietet auch der Bereich K1 – WBL sehr gute Voraussetzungen für eine Widmung. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der möglichen Bodenfeuchte sind jedoch umfangreichere Voruntersuchungen und Verhandlungen erforderlich.

**Auf Basis der klaren Zielsetzungen in der Stammverordnung und der bestehenden Baulandsituation hat die Gemeinde die Nullvariante ausgeschlossen und sich für die Umsetzung der Entwicklungsvariante K2 – WBL entschieden.**

Die SUP-Vorprüfung fordert folgende Untersuchungen:

Thema „Naturschutz und Wald“ – Schutzgut „Tiere, Pflanzen und Lebensräume“			
Auswirkungen oder Unverträglichkeiten	Untersuchungen, Erläuterungen im Umweltbericht mit Bezug zur Grundlagenforschung		
Relevante Schutzvorgaben, -Schutzzielfestlegungen	Bearbeitungsbedarf	Methode	Detaillierungsgrad
Überlagerung von oder Ausstrahlung auf Schutzgebiete und Schutzobjekte der Europaschutzverordnung, der EU-Rahmenrichtlinien und des NÖ Naturschutzgesetzes (insbesondere §8); Erhaltung der Schutzgebiete und Schutzobjekte	Analyse der Schutzobjekte im konkreten Projektgebiet und naher Untersuchungsraum Überlagerungs- und Ausstrahlungswirkungen auf Europaschutzobjekte Abschätzung der Beeinträchtigung durch Überlagerung und Ausstrahlung	Durchsicht der Managementpläne Analyse von Orthophotos  Ggf. Lokalausweis	Grundsätzliche Aussagen, grafische Darstellungen, textliche Beschreibungen

Thema „Wasser“ – Schutzgut „Wasser“, Schutzgut Mensch			
Auswirkungen oder Unverträglichkeiten	Untersuchungen, Erläuterungen im Umweltbericht mit Bezug zur Grundlagenforschung		
relevante Schutzvorgaben, Schutzzielfestlegungen	Bearbeitungsbedarf	Methode	Detaillierungsgrad
Vermeidung von Gefahren für die Gesundheit und Sicherheit der Bevölkerung Sichern der Tragfähigkeit des Bodens	Abschätzung bestehende Gefährdungspotentiale mitsamt Auswirkungen Untersuchung der Gefährdungen Hangwasser und Feuchtlage	Analyse digitaler Grundlegendaten und Kartenmaterial (Gefahren(-hinweis-)karten, NÖ Atlas, eBod...) Ggf. Lokalausweis Einholen von einschlägigem Gutachten	Verbale Darstellung der Verhältnismäßigkeiten: grundsätzliche Aussagen, textliche und ggf. graphische Beschreibung;



Thema „Kultur/Ästhetik“ – Schutzgut „Landschaft“ und „Ortsbild & Kulturgut“			
Auswirkungen oder Unverträglichkeiten	Untersuchungen, Erläuterungen im Umweltbericht mit Bezug zur Grundlagenforschung		
Relevante Schutzvorgaben, -Schutzzielfestlegungen	Bearbeitungsbedarf	Methode	Detaillierungsgrad
Erhaltung des Landschaftsbildes	<p>Analyse von Sichtpunkte und Sichtachsen in den Landschaftsraum und seine Erlebbarkeiten und Wahrnehmbarkeiten;</p> <p>Erhebung der prägenden Elemente und Strukturen des Landschaftsbildes;</p> <p>Darstellung der ökologischen Funktionsfähigkeit des betroffenen Lebensraumes</p> <p>Abschätzung der Auswirkungen durch Maßnahme</p>	<p>Untersuchung von Orthophotos, DKM-Nutzflächen, Geländehöhenmodell</p> <p>Ggf. Lokalaugenschein, Fotoanalyse</p>	<p>Planliche Dokumentation</p> <p>textliche Beschreibungen</p> <p>Ggf. fotografische Dokumentation</p>

Die in der Vorprüfung definierten Untersuchungsthemen werden in der untenstehenden Tabelle behandelt und nicht nur aus umweltstrategischer Sicht durchleuchtet, sondern auch auf ihre Raumverträglichkeit nach dem NÖ Raumordnungsgesetz geprüft. Jene Inhalte, die dem Umweltbericht zuzuordnen sind, werden in grüner Schrift hervorgehoben.

Raumordnungsfachliche Kriterien	Beschreibung, Begründung
Verbindliche Ziele (ROG, Stammverordnung; Vorschau ÖEK)	<p>NÖ ROG:</p> <p>Planung der Siedlungsentwicklung im unmittelbaren Anschluss an Ortsbereich,</p> <p>Klare Abgrenzung von Ortsbereichen gegenüber der freien Landschaft,</p> <p>Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland für den gewidmeten Zweck</p> <p>Stammverordnung:</p> <p>In den Hauptorten, vor allem im Zentrum Kirchschlag soll ausreichend Bauland für die einheimische Bevölkerung zur Verfügung stehen.</p> <p>Die Abwanderung soll soweit wie möglich verringert werden. Es soll vor allem im Hauptort der Marktgemeinde eine Bevölkerungszunahme angestrebt werden.</p> <p>Vorschau ÖEK:</p> <p>Im mittel- bis langfristigen Zeitrahmen von 2035 bis 2040 streben wir an, die dauerhafte Ansiedlung von insgesamt 720 bis 800 Einwohnern in Kirchschlag zu erreichen.</p>

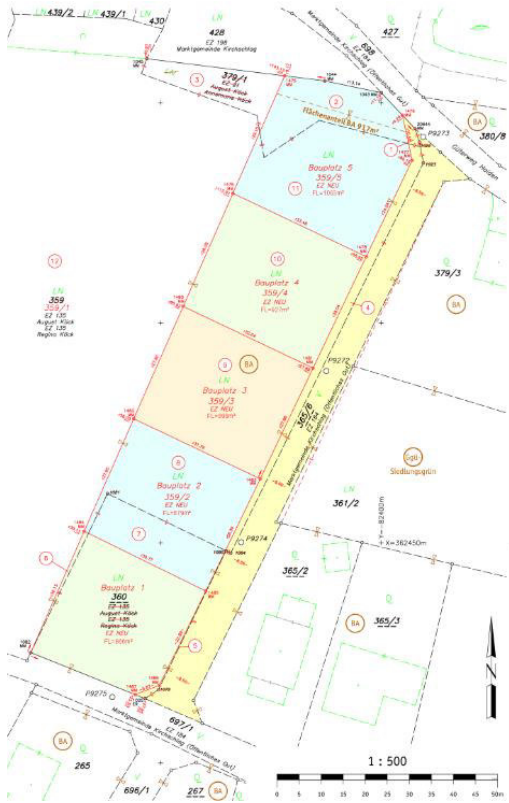


	<p>Die Entwicklung und Bebauung der Siedlungen werden durch die Nach- und Umnutzung von leerstehenden Objekten und Reserveflächen, die Verdichtung und Umgestaltung bestehender Gebäudevolumina sowie die Neuwidmung entlang vorhandener Infrastrukturen vorangetrieben.</p> <p>Im Hauptort Kirchschlag liegt der Fokus auf der Konzentration von Wohn- und Gewerbegebieten zur Förderung der Siedlungsentwicklung und Sicherstellung der Grundversorgung. Hier wird eine Zunahme der Bevölkerungszahl angestrebt.</p>
Überörtliche Planungs-festlegungen	Keine für diesen Bereich.
Geordnete Entwicklung anderer Gemeinden	Keine Änderung nahe Gemeindegrenze, Siedlungsabrundung
Änderungsanlass, raumordnungsfachliche Begründung	Siedlungsentwicklung im Hauptort, Ausnutzung der bestehenden Infrastrukturen wohnbauliche Verdichtung im Ortsraum und Stärkung als Wohnstandort
Öffentliches Interesse	Erhalt und Ausbau des Wohnstandortes Binden der Bevölkerung an die Gemeinde Gründung eines Eigenheims für junge Familien ermöglichen verbesserte Ausnutzung der Infrastrukturen
Standortwahl, Variantenvergleich, siehe Einleitung	Standortgebundene Widmung Vorgriff der geplanten Maßnahmen und Zielsetzung des geplanten ÖEK Schaffen von neuem Bauland ohne Bodeninanspruchnahme für neue Infrastrukturen Vermeiden Nutzungskonflikten mit agrarischen Betrieben; Verfügbarkeit und Bereitschaft zu Verkauf/Bebauung gegeben
Geschlossene Siedlungsentwicklung	Trägt zur Schaffung eines kompakten Ortsraumes bei Abrundung entlang bestehender Straße – beidseitige Bebauung wird ermöglicht
Berücksichtigung Siedlungsstrukturen	Fortsetzung der umgebende Bebauungsstruktur in Form von Einfamilienhäusern auf Baugrundstücken in einer Größe von um die 800m <sup>2</sup>
Sicherung anderer Standorteignungen	Festgelegte Standortentwicklung lt. geplantem Entwicklungskonzept, anschließende landwirtschaftliche Fläche kann weiter bewirtschaftet werden Erreichbarkeit der agrarischen Fläche weiterhin gegeben Es werden 0,03 % von der landwirtschaftlichen Fläche in der Gemeinde für die geplante Maßnahme in Anspruch genommen Bereiche mit Bodenfeuchte und Bewuchs im Nordosten werden als Grünlandbereich in ihrer Erhaltung sichergestellt
Nutzungskonflikte, Abschirmung	Wohnnutzung und landwirtschaftliche Nutzung im Umgebungsbereich gilt als ortsübliche Nutzungsabfolge nächster Standort eines aktiven landwirtschaftlichen Betriebs in Kirchschlag > 150m; außerhalb Kirchschlags > 700m keine Konflikte zu erwarten



<p>Soziale Infrastruktur, Daseinsvorsorge</p>	<p>Für die Größe der Gemeinde ist eine Vielzahl von Einrichtungen der Daseinsvorsorge im Hauptort vorhanden;</p>																																
<p>Sozialverträglichkeit</p>	<p>Mit Jänner 2024 leben laut Statistik Austria 615 Personen in Kirchschlag. Um als sozial verträglich zu gelten darf laut NÖ ROG die Widmung keine Bevölkerungszunahme von über 2,5% jährlich verursachen.</p> <table border="1" data-bbox="544 488 1254 819"> <thead> <tr> <th></th> <th>Bevölkerung</th> <th>Personenzuwachs 2,5%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2024</td> <td>615</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td>2025</td> <td>631</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td>2026</td> <td>647</td> <td>17</td> </tr> <tr> <td>2027</td> <td>664</td> <td>17</td> </tr> <tr> <td>2028</td> <td>681</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>2029</td> <td>699</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>2030</td> <td>717</td> <td>18</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Tabelle 1: Jährliche Zunahme der Bevölkerung um 2,5%</i></p> <p>Die geplante Widmung umfasst 5 Bauparzellen, die durchschnittliche Haushaltsgröße in Kirchschlag beträgt laut Statistik Austria 2,58.</p> <table border="1" data-bbox="544 1043 1321 1160"> <thead> <tr> <th>Haushaltsgröße (Personen pro Haushalt)</th> <th>2,58</th> <th>3</th> <th>4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>zusätzliche Bevölkerung (durch 5 neue Haushalte)</td> <td>12,9</td> <td>15</td> <td>20</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Tabelle 2: Zusätzliche Bevölkerung nach Haushaltsgrößen</i></p> <p>In Tabelle 2: „Zusätzliche Bevölkerung nach Haushaltsgrößen“ ist der Bevölkerungsanstieg ersichtlich, der durch die Widmung zu erwarten ist, abhängig davon wie viele Personen in den Haushalten leben werden.</p> <p>Bei der aktuellen durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,58 bedeutet das, dass selbst wenn alle neuen Bauplätze in einem Jahr bebaut und bewohnt würden, wäre die Bevölkerungszunahme unter dem Sozialverträglichkeitsrichtwert von 2,5% (16 Personen).</p> <p>Auch bei einer angenommenen Haushaltsgröße von 3 wäre das der Fall.</p> <p>Würden alle Bauplätze in einem Jahr durch jeweils 4 Personen bewohnt werden, wäre der Anstieg um 0,75 Prozentpunkte über dem Richtwert. Wenn einer der Bauplätze erst im Folgejahr bewohnt wird, wird der Richtwert eingehalten.</p> <p>Gemeinschaftseinrichtungen mit Ottenschlag bieten ausreichende Kapazitäten von der Kleinkindbetreuung bis zum Mittelschüler;</p> <p>ausreichend Kapazitäten in sozialer und gesellschaftlicher Infrastruktur (Spielplätze, Vereine, Freizeitanlagen, ....) im Hauptort vorhanden</p>		Bevölkerung	Personenzuwachs 2,5%	2024	615	16	2025	631	16	2026	647	17	2027	664	17	2028	681	18	2029	699	18	2030	717	18	Haushaltsgröße (Personen pro Haushalt)	2,58	3	4	zusätzliche Bevölkerung (durch 5 neue Haushalte)	12,9	15	20
	Bevölkerung	Personenzuwachs 2,5%																															
2024	615	16																															
2025	631	16																															
2026	647	17																															
2027	664	17																															
2028	681	18																															
2029	699	18																															
2030	717	18																															
Haushaltsgröße (Personen pro Haushalt)	2,58	3	4																														
zusätzliche Bevölkerung (durch 5 neue Haushalte)	12,9	15	20																														



	Ein mehr an Bevölkerung ist erforderlich um dem Bevölkerungsrückgang entgegenzuwirken und die vorhandenen Infrastrukturen erhalten und auslasten zu können.
<b>Bodenpolitik</b>	
Bedarf (Baulandreserven, Innenverdichtung)	Seit 1989 kein neuer Siedlungsraum, seit 2008 keine neuen Wohnbaulandflächen im Hauptort Kirchschlag gewidmet! (siehe GSt. 265) -> Bedarf seither auf gewidmeten Baulandflächen und Nachnutzung Leerstand gedeckt Keine verfügbaren Reserven vorhanden Bedarf ergibt sich aus der Bevölkerungsstruktur in der Gemeinde Verdichtung im Ortsraum entlang bestehender Infrastrukturen;
Verfügbarkeit, Mobilisierung	Gemeinde ist Eigentümerin des Grundstücks!
Flächen-/bodensparend	Bodensparende Bauweise geplant:  Schaffung von 5 Parzellen mit je 1 Wohneinheit auf ca. 4.400m <sup>2</sup> entsprechend vorliegendem Teilungsplan (Dr. Döller Vermessung ZT GmbH, GZ: 13892/23)
Erstwidmung lt. § 3 Abs 4 NÖ ROG	Ca. 4.400m <sup>2</sup> werden erstmals als Bauland gewidmet
Landwirtschaftliche Produktionsflächen, zusammenhängende Flur	Fläche mit BKZ von 15-25 bedeutet mittelwertiger Boden in der Gemeinde; derart geringfügige Flächeninanspruchnahme, dass keine maßgeblichen Auswirkungen auf landwirtschaftliche Produktion zu erwarten sind.



Westlich angrenzende Flächen haben eine BKZ von < 15. Die Flächen süd-westlich haben eine BKZ von >20. Nördlich befinden sich größere zusammenhängende Flächen mit einer BKZ >25 bis 31

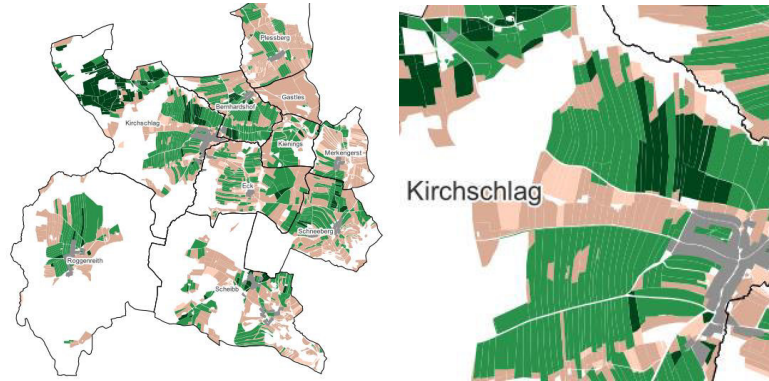
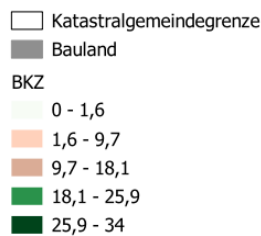


Abbildung 5: Verteilung der Bodenklimatezahl



Angrenzende Landwirtschaftliche Flur weiterhin uneingeschränkt bewirtschaftbar und erreichbar

**Technische Voraussetzungen**

Hochwasser, Wildbach, Lawinen

Keine Hinweise auf Gefährdungen

Sturz-/Rutschprozesse

Keine Hinweise auf Gefährdungen

Hangwasser

**UMWELTBERICHT:**

Im Planungsbereich zeigt die österreichische Bodenkarte Abschnitte mit Feuchtlage. Unterstützt werden diese Aussagen auch durch die Hinweise, dass der Boden in der geologischen Karte mit den Attributen „Vernässung/Moor/Sumpf“ versehen ist. Der Haidenbach im Norden wird gespeist von niederschwelligen Fließwegen.

In einer ersten Betrachtung erscheint der Bereich in Bezug auf das Schutz Wasser und Mensch durchaus sensibel, wodurch sich eine nähere fachliche Betrachtung als erforderlich erweist. Dementsprechend wurden zwei Gutachten (vergleiche Kapitel 8 Anlage) eingeholt, die die Baulandeignung des Bereiches dokumentieren. Die Hydro Ingenieure Umwelttechnik GmbH kommt zum Schluss: „Laut Erfahrungswerten und einem Lokalaugenschein besteht keine Gefährdung oder Einschränkung der geplanten Widmung als Bauland-Agrargebiet aufgrund einer Feuchtlage des Bodens.“





	<p>Die Abteilung Landesgeologie erläutert: „Im Gelände ist die Ver-nässungs-Ausweisung nicht nachvollziehbar, offensichtlich ist sie in diesem Bereich nicht mehr aktuell. Allenfalls ist ganz im Nor-den der umzuwidmenden Fläche Richtung Bach mit etwas erhöhter Bodenfeuchte zu rechnen, die voraussichtlich baulich leicht beherrschbar ist; ein Verhinderungskriterium für die ge-plante Widmung kann nicht erkannt werden, die Umwidmung im oben dargestellten Ausmaß kann daher aus fachlicher Sicht durchgeführt werden.“</p> <p>Jener Bereich um den Haidenbach, in dem Hangwasserfließ-wege verortet sind, wird vorsorglich als Gfrei gewidmet.</p> <p>Die geplante Widmungsmaßnahme hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und Mensch.</p>
Grundwasser	Guter quantitativer und qualitativer Zustand, keine Beeinträchti-gung des Grundwassers
Nutzungsgeschichte	Keine Altlasten verzeichnet, bisher landwirtschaftliche Nutzung;
Schatten- oder Feucht-lage	Kein Wald, Boden als feucht bis nass eingestuft (lt. eBod); keine Hinweise auf Schatten- oder Feuchtlage – Ergebnis siehe zusammengefasst unter Teilabschnitt „Hangwasser“
Wasserver- und Ab-wasserentsorgung	Öffentliches Leitungsnetz - quantitativ und qualitativ ausrei-chend.
<b>Verkehrsaspekte</b>	
Erschließung Verkehrsabwicklung, -fluss Verkehrssicherheit	<p>Kaum merkbare/geringfügige Erhöhung des Verkehrsaufkom-mens durch das Schaffen von fünf neuen Wohneinheiten</p> <p>Erschließung über bestehende Verkehrsfläche, ca. 2/3 der vor-handenen Straße werden um etwa 2 m auf eine Breite von 8 m verbreitert.</p> <p>Keine neuen Kreuzungspunkte, bestehendes Gemeindestraßen-netz ausreichend!</p>
Umweltverbund	Bushaltestelle bei Gemeindeamt ca. 350 Straßenmeter entfernt Fortbewegung im Ort Kirchschlag fußläufig und mit dem Rad möglich
<b>Umweltaspekte</b>	
Sicherheitsabstände zu SEVESO-Betrieben	Keine SEVESO-Betriebe im Gemeindegebiet oder in Nachbar-gemeinden
Ortsbild Landschaftsbild, -funktio-nen	<p><b>UMWELTBERICHT</b> ERLÄUTERUNGEN SIEHE UNTEN</p> <p>Die prägenden Elemente und Strukturen des Orts- und Land-schaftsbildes sowie die Funktionsfähigkeit des Landschaftsrau-mes werden durch die geplante Widmungsmaßnahme und dem darauffolgenden Umsetzungsprojekt nicht beeinträchtigt.</p> <p>Die geplante Widmungsmaßnahme ist als ortsüblich zu bewerten hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Orts-, Landschaftsbild sowie kulturelles Erbe und die Landschaftsfunktion.</p>



<p>Natur-, Artenschutz; Tiere, Pflanzen, Lebensräume und Schutzgebiete</p>	<p><b>UMWELTBERICHT</b> ERLÄUTERUNGEN SIEHE UNTEN Die Erweiterungsfläche liegt im Natura 2000 Vogelschutzgebiet „Waldviertel“. Die geplante Widmungsmaßnahme ist als ortsüblich zu bewerten hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume sowie auf die verordneten Schutzgebiete;</p>
<p>Klimawandelanpassung</p>	<p>Keine ausdrücklichen Maßnahmen; offener Landschaftsraum im Umgebungsbereich begünstigt Mikro-Meso-Klima</p>

**Schutzgut „Natur- und Artenschutz“ – Schutzgut „Tiere, Pflanzen, Lebensräume“ und „Schutzgebiet“**

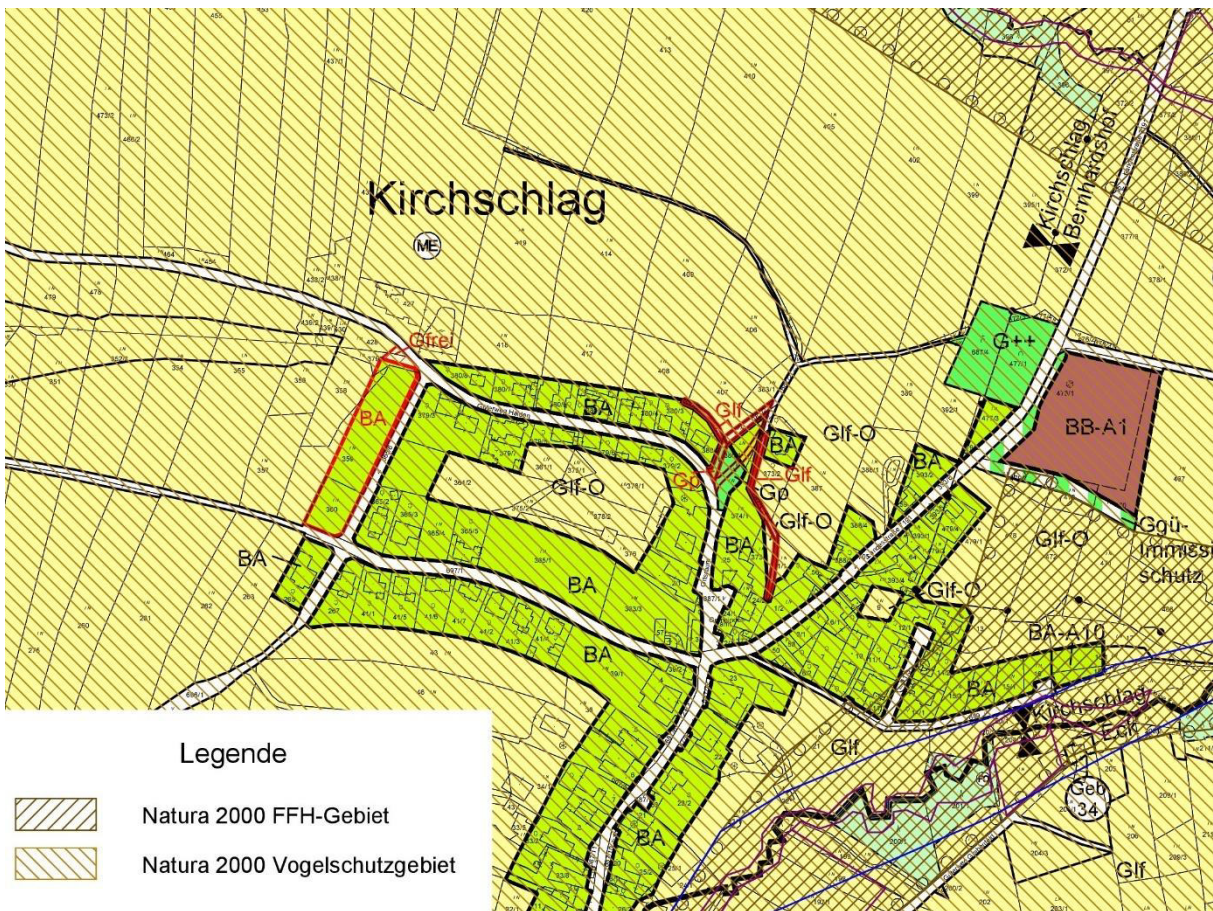


Abbildung 6: geplante Änderung Flächenwidmungsplan und Schutzgebiete



Abbildung 7: Brachfläche und Gewässerbereich, Blick in Richtung Westen (eigene Aufnahme Juli 2024)



Abbildung 8: Ackerfläche (eigene Aufnahme Juli 2024)

In über 400 m nördlich verläuft das Natura 2000 FFH-Gebiet „Waldviertler Teich-, Heide- und Moorlandschaft“. Zwischen dessen Lage im Westen und den Änderungspunkt 1 befindet sich der Hauptort selbst, weshalb Ausstrahlungswirkungen auf dieses Schutzgebiet ausgeschlossen werden. Der gesamte Änderungsbereich liegt im Natura 2000 – Vogelschutzgebiet „Waldviertel“. Lebensraumbereiche für den Raufußkauz (*Aegolius funereus*), Uhu (*Bubo bubo*), Schwarzstorch (*Ciconia nigra*), Wachtelkönig (*Crex crex*) und Sperlingskauz (*Glaucidium passerinum*) sind zum Zeitpunkt der Festlegung des Schutzgebietes für die Gemeinde Kirchschlag definiert worden, wobei der Lebensraum des Wachtelkönigs angrenzt und minimal überlappt.



Bevor potentielle Auswirkungen auf die Schutzgüter des Natura 2000 Vogelschutzgebietes näher erläutert werden, wird der derzeitige IST-Zustand der Fläche näher beschrieben.

Derzeit werden die Grundstücke 356, 357, 358, 359, 360 und 379/1 als Acker bewirtschaftet, mit einem Brachestreifen in Richtung Norden, siehe Abbildung 7. Entlang der Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken 428 und 379/1 verläuft der Haidenbach. Nördlich des Baches wird die Wiese auch als Lagerbereich genutzt. Die Gehölzgruppe weiter westlich bestehende aus Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) und Weiden (*Salix spec.*) befindet sich außerhalb der geplanten Widmungsabrundung. Ein Vorkommen von geschützten Pflanzenarten am Lagerplatz selbst wird nicht vermutet. Der Uferbereich und die Wiesenfläche im Norden werden als Grünland-Freihaltefläche ausgewiesen wodurch dessen Fortbestand abgesichert wird.

Tabelle 3 gibt einen Überblick über die für das Natura 2000 Vogelschutzgebiet festgelegten Schutzgüter, deren bevorzugten Habitat und den möglichen Auswirkungen durch die Umwidmung.

Tabelle 3: Schutzgüter Natura 2000 Vogelschutzgebiet "Waldviertel" deren Habitate und potenzielle Auswirkungen durch die Widmungsänderung (Amt der NÖ Landesregierung)

Art	Habitat	Auswirkungen
Auerhuhn ( <i>Tetrao urogallus</i> )	naturnahe, großflächige, lichte Nadel- und Mischwälder mit hohem Altholzanteil, Lichtungen, Windwürfe, Zerfalls- und Verjüngungsflächen,	keine Überlagerung mit Wald daher keine negativen Auswirkungen auf das Auerhuhn zu erwarten
Blaukehlchen ( <i>Luscinia svecica</i> )	Gewässernähe, Schilf, Mais-, Kartoffel-, Raps- und Rübenfelder	Widmung Uferbereich Gfrei → keine wesentlichen Änderungen des IST-Zustandes daher keine negativen Auswirkungen auf das Blaukehlchen zu erwarten
Bruchwasserläufer ( <i>Tringa glareola</i> )	Langstreckenzieher der Rast- und Nahrungsplätze sucht → Flachwasserzonen, Schlammbanken, überschwemmte Weisen und Äcker	Widmung Uferbereich Gfrei → keine wesentlichen Änderungen des IST-Zustandes daher keine negativen Auswirkungen auf den Bruchwasserläufer zu erwarten
Dreizehenspecht ( <i>Picoides tridactylus</i> )	„Nadelwaldspecht“ → totholzreiche, lückige, naturnahe Fichtenwälder oder Mischwälder mit Kiefern in höherer Dichte bevorzugt	keine Überlagerung mit Wald daher keine negativen Auswirkungen auf den Dreizehenspecht erwarten
Eisvogel ( <i>Alcedo atthis</i> )	Gewässernähe, Auwälder, etc. – im Natura 2000 Gebiet Kamp und dessen Nebenarme	Widmung Uferbereich Gfrei → keine negativen Auswirkungen zu erwarten
Fischadler ( <i>Pandion haliaetus</i> )	klare und offenen Gewässer, Nestanlage in hohen Bäumen, Felsen, Hochleistungsmasten, Boden	attraktivere Habitate in der Umgebung → keine negativen Auswirkungen für den Fischadler zu erwarten
Flussseseschwalbe ( <i>Sterna hirundo</i> )	Flach- und Wattküsten des Meeres, Flussmündungen und -deltas, größere Flüsse mit Kies- und Schotterinseln, große Seen und Teiche	Ackerfläche und kleineres Gewässer daher attraktivere Habitat in der Umgebung → keine negativen Auswirkungen auf die Flussseseschwalbe zu erwarten
Grauspecht ( <i>Picus canus</i> )	Übergangszonen offenen und halboffenen Kulturland mit laubholzreichen Wäldern	über 500 m bis zur Waldfläche → keine negativen Auswirkungen auf den Grauspecht zu erwarten



Art	Habitat	Auswirkungen
Haselhuhn ( <i>Bonasa bonasia</i> )	Struktur- und unterholzreiche große Wälder mit vielen Lichtungen und Dickungen, Beerensträucher in Lagen von 600-1.700 m	keine Überlagerung mit Wald daher keine negativen Auswirkungen auf das Haselhuhn zu erwarten
Heidelerche ( <i>Lullula arborea</i> )	Halboffene Landschaft, Hänge, Terrassen und Kuppen, brütet auf extensiv genutzten Trocken- und Halbtrockenrasen, Magerwiesen, Weingärten, Streuobstwiesen	kein potentieller Lebensraum für die Heidelerche → keine negativen Auswirkungen zu erwarten
Kampfläufer ( <i>Philomachus pugnax</i> )	Feuchte Wiesen, Moore, Seggenwiesen, Flussmündungen, Schlammflächen von Gewässern, vernässte Äcker oder Feuchtwiesen	Widmung Uferbereich Gfrei → keine negativen Auswirkungen zu erwarten
Kornweihe ( <i>Circus cyaneus</i> )	Offene Lebensräume, Verlandungsflächen in Gewässern und Feuchtgebiete, trocken Heidelandschaften, Wiesen, Dünen, Ackerflächen, Vorkommen eher nördlich des Natura 2000 Gebietes	Attraktivere Habitat in den Nahbereichen → keine negativen Auswirkungen zu erwarten
Kranich ( <i>Grus grus</i> )	Feuchte bis nasse Niederrungen als Bruthabitate, Vegetationshöhe variabel (baumloses Grasland bis zu Waldlichtungen), Verlandungszonen, Moore, Feuchtwiesen, Wiesen und Äcker zur Nahrung	Flächenmäßig geringe Baulandabrundung, weiterhin attraktivere Habitat im Nahbereich → keine negativen Auswirkungen zu erwarten
Moorente ( <i>Aythya nyroca</i> )	Nährstoffreiche Flachgewässer in tiefen Lagen, reiche Verlandungsvegetation aus Schilf, Rohrkolben, Simsen und Großseggen	Kein potentieller Lebensraum für die Moorente daher keine negativen Auswirkungen zu erwarten
Nachtreicher ( <i>Nycticorax nycticorax</i> )	Feuchtgebiete wie Auenwälder, busch- und baumbestandene Feuchtgebiete, reine Schilfgebiete, Nahrungsgebiete Gewässerränder,	Widmung Uferbereich Gfrei → keine negativen Auswirkungen zu erwarten
Neuntöter ( <i>Lanius collurio</i> )	Offene und halboffenen Landschaften mit dornigen Büschen, Sträuchern oder Hecken, Weingärten,	Widmung Uferbereich Gfrei → keine negativen Auswirkungen zu erwarten
Purpurreiher ( <i>Ardea purpurea</i> )	Röhrichte, dichte, überflutete Schilfbestände,	kein potentieller Lebensraum für den Purpurreiher, Widmung Uferbereich Gfrei → keine negativen Auswirkungen zu erwarten
Raufußkauz ( <i>Aegolius funereus</i> )	reich strukturierte ältere Nadelwälder mit geringem Laubholzanteil, reine Buchenwälder mit einzelnen Nadelholzgruppen für den Tagesaufhalt	keine Überlagerung mit Wald daher keine negativen Auswirkungen auf den Raufußkauz zu erwarten
Rohrweihe ( <i>Circus aeruginosus</i> )	Schilfflächen mit Altschilf, seit 1970 auch Bruten in den Raps- und Getreidefeldern bekannt, Jagd über offenem	Flächenmäßig geringe Baulandabrundung, weiterhin attraktivere Habitate im Nahbereich → keine negativen Auswirkungen zu erwarten



Art	Habitat	Auswirkungen
	Gelände, Verlandungsflächen, Wiesen, Äckern, offene Wasserflächen	
Rotmilan ( <i>Milvus milvus</i> )	Stark gegliederte Landschaften, Wälder mit Altholz, Jagd auf Weisen, Weiden, Äckern, Siedlungsrand,	Flächenmäßig geringe Baulandabrundung, weiterhin attraktivere Habitate im Nahbereich → keine negativen Auswirkungen zu erwarten
Schwarzmilan ( <i>Milvus migrans</i> )	Gewässerreiche Niederungen, breite Flusstäler, Wälder mit Altholz, geschlossener Wald wird gemieden, Jagd auf offenen Gewässer, großen Lichtungen, Acker- und Grünflächen,	Flächenmäßig geringe Baulandabrundung, weiterhin attraktivere Habitate im Nahbereich → keine negativen Auswirkungen zu erwarten
Schwarzspecht ( <i>Dryocopus martius</i> )	Wälder mit min. 199 Jahren Altholzbestand	keine Überlagerung mit Wald daher keine negativen Auswirkungen auf den Schwarzspecht zu erwarten
Schwarzstorch ( <i>Ciconia nigra</i> )	Hochwaldgebiete, Lichtungen, Waldweisen, Bachtäler, Teiche, feuchte Wiesen,	keine Überlagerung mit Wald daher keine negativen Auswirkungen auf den Schwarzstorch zu erwarten
Seeadler ( <i>Haliaeetus albicilla</i> )	Gewässer, Laub- und Nadelholzbestände mit ca. 100 Jahren alten Altbäumen, Jagd außerhalb der Brutzeit in Kulturlandschaft,	Flächenmäßig geringe Baulandabrundung, weiterhin attraktivere Habitate im Nahbereich → keine negativen Auswirkungen zu erwarten
Seidenreicher ( <i>Egretta garzetta</i> )	seichten Seen, Teichgebiete, langsam fließenden Flüssen, küstennahen Brack- und Salzwasserlagunen, Salinen, Nahrungssuche Gewässer mit geringer Wassertiefe	kein potentieller Lebensraum für den Seidenreicher, Widmung Uferbereich Gfrei → keine negativen Auswirkungen zu erwarten
Sperlingskauz ( <i>Glaucidium passerinum</i> )	ältere Nadel- und Mischwälder mit aufgelockerter Struktur, Brutplatz Spechthöhlen (Bunt-, Dreizehen- oder Grünspecht)	keine Überlagerung mit Wald daher keine negativen Auswirkungen auf den Sperlingskauz zu erwarten
Trauerseeschwalbe ( <i>Chlidonias niger</i> )	Stillgewässer, feuchte Niederungen, nährstoffreiche Teiche, Altarme und Sumpfwiesen,	kein potentieller Lebensraum für die Trauerseeschwalbe, Widmung Uferbereich Gfrei → keine negativen Auswirkungen zu erwarten
Tüpfelsumpfhuhn ( <i>Porzana porzana</i> )	Feuchtgebiete mit dichter, niederer, oft in Bünten wachsender Vegetation, max. 10-20 cm übersteigender Wasserstand, Durchzügler,	kein potentieller Lebensraum für das Tüpfelsumpfhuhn, Widmung Uferbereich Gfrei → keine negativen Auswirkungen zu erwarten
Uhu ( <i>Bubo bubo</i> )	Waldflächen, offene Landstriche, Gewässerbereiche, Felswände, Jagdgebiet offene und halboffene Flächen, locker bewaldete Gebiete, Felsenbrüter	Flächenmäßig geringe Baulandabrundung, weiterhin attraktivere Habitate im Nahbereich → keine negativen Auswirkungen zu erwarten



Art	Habitat	Auswirkungen
Wachtelkönig ( <i>Crex crex</i> )	Waldfreie Standorte, Mähweiden, Streuweisen, Brachen, Feuchtweisen, inselartigen Teich- und Wiesenlandschaften, Ackerflächen	Potenzielles Habitat für den Wachtelkönig, flächenmäßig geringe Baulandabrundung und weiterhin attraktivere Habitats im Nahbereich → keine negativen Auswirkungen zu erwarten
Wanderfalke ( <i>Falco peregrinus</i> )	Felsenbrüter daher großräumiges Nahrungsangebot in der Nähe – meidet intensiv bewirtschaftete Agrarflächen, große, geschlossene Wälder und Hochgebirgslagen	kein potentieller Lebensraum für den Wanderfalke, Widmung Uferbereich Gfrei → keine negativen Auswirkungen zu erwarten
Weißstorch ( <i>Ciconia ciconia</i> )	Offene und halboffenen Landschaften, überschwemmtes Grünland, Sümpfe, Feuchtwiesen, Kulturfolger, Jagd auf Streu- und Mähweiden, Weiden, niederwüchsige Ackerflächen,	potenzielles Nahrungshabitat für den Weißstorch, flächenmäßig geringe Baulandabrundung und weiterhin attraktivere Habitats im Nahbereich → keine negativen Auswirkungen zu erwarten
Wespenbussard ( <i>Pernis apivorus</i> )	Abwechslungsreiche Landschaft, Randzonen von Laub- und Nadelwäldern, Auwälder, Feldgehölze, Wiesen an Waldrändern, entlang von Baumreihen,	Widmung Uferbereich Gfrei → keine negativen Auswirkungen zu erwarten
Zwergdommel ( <i>Ixobrychus minutus</i> )	Gewässer mit Schilfgürtel, kleine Fischteiche, nie weiter als 20 vom trockenen Ufer entfernt,	kein potentieller Lebensraum für die Zwergdommel, Widmung Uferbereich Gfrei → keine negativen Auswirkungen zu erwarten
Zwergmöwe ( <i>Larus minutus</i> )	Bruthabitat im Norden Eurasien, Winterquartier Küstenregionen West- und Südeuropas → Durchzügler	Widmung Uferbereich Gfrei → keine negativen Auswirkungen zu erwarten

Wie bereits in Tabelle 3 angeführt, sind Auswirkungen auf den Raufußkauz (*Aegolius funereus*), Sperlingskauz (*Glaucidium passerinu*), und Schwarzstorch (*Ciconia nigra*) aufgrund deren Habitats Ansprüche auszuschließen. Für den Uhu (*Bubo bubo*) und den Wachtelkönig (*Crex crex*) stellt der geplante Umwidmungsbereich in potenzielles Habitat da. Aufgrund der flächenmäßig geringen Baulandabrundung sowie der Nähe zum bereits bestehenden Ortsbereich, liegen aus fachlicher Sicht attraktivere Habitats für beiden Arten im Gemeindegebiet. Negative Auswirkungen für diese beiden Schutzgüter sind daher ebenfalls nicht zu erwarten.

Aus den Daten von Birdlife liegen Weißstorchzone (*Ciconia ciconia*) und Zwergohreule (*Otus scops*) innerhalb von 150 m Umkreis. Für den Weißstorch stellt die Ackerfläche ebenfalls ein potenzielles Jagdhabitat dar, auch hier werden aufgrund der flächenmäßig geringen Umwidmung keine negativen Auswirkungen erwartet. Als Baumhöhlen- oder Gebäudebrüter entstehen für die Zwergohreule ebenfalls keine negativen Auswirkungen durch die Umwidmung.

Die geplante Widmungsmaßnahme ist als ortsüblich zu bewerten hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Orts-, Landschaftsbild sowie kulturelles Erbe und die Landschaftsfunktion.

Die geplante Widmungsmaßnahme ist als ortsüblich zu bewerten hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume sowie auf die verordneten Schutzgebiete.



## Schutzgut Landschaft, Ortsbild und Kulturgut sowie Funktionstüchtigkeit der Landschaft

Die Prüfung der geplanten Siedlungsabrundung am Ortsrand von Kirchschlag im Übergang zum Ackerland unter dem Aspekt des Ortsbildes ist von entscheidender Bedeutung, da es darum geht, die gestalterische und funktionale Einheit des Dorfes zu bewahren und eine harmonische Integration der neuen Baugebiete zu gewährleisten. Folgende Aspekte müssen in die Prüfung einbezogen werden:

Beschreibung der Ausgangssituation:

Die örtlichen baulich-strukturellen Gegebenheiten in Kirchschlag sind sehr unterschiedlich. Das ehemalige Straßenangerdorf war rein in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet. Markant war die kirchliche Prägung der Ortschaft durch die Pfarrkirche. Der verwinkelte Straßenraum führt zu einer engen Straßenführung der heutigen L7188. Im Laufe der letzten Jahrzehnte hat sich die Ortschaft entlang der bestehenden Wegführungen ausgebreitet. Nunmehr bildet sich der weitgehend geschlossene alte Ortsraum ab, welcher in offene Siedlungseinheiten mit freistehenden Einfamilienhäusern mündet. Diese offene Siedlungseinheit kann als Blockrandbebauung charakterisiert werden.



Gibt es beim alten Ortskern noch immer bauliche Übergangsstrukturen zwischen Wohnkomplex und freier Landschaft in Form von Neben/Wirtschaftsgebäuden, sind es bei den offenen





Einfamilienhaussiedlungen Hausgärten und Gartenzäune mit Hecken, die an die offene Agrarlandschaft andocken.

Die **Sensibilität** des Dorfes in Bezug auf ihre ortsbildliche und landschaftsbildliche Wirkung ist äußerst **gering**. Die Gebäudehöhe der Bestandsobjekte, die Kubaturen und die grünräumlichen Ummantelungen sind inhomogen und in keiner Weise irgendwie herausstechend. Die bauliche Dominante ist der Kirchturm in seiner Höhe und das Gebäude für Kindergarten und Schule in seinem Volumen. Das jüngst errichtete Postverteilerzentrum am nördlichen Ortseingang entwickelt sich nunmehr zu einer dritten Baudominante in diesem Siedlungsraum.

Für die Ortsbild- und Landschaftsbildbewertung sind öffentliche Verkehrsflächen wie Straßen sowie Aufenthaltsräume mit öffentlichem oder halböffentlichem Charakter relevant. Darüber hinaus wird Kirchschatz in der Außenansicht durch das Relief geprägt, das in diesem Bereich keine weitläufigen Sichtbeziehungen zulässt. Kirchschatz kann durchaus als Ort in einer leichten Senkenlage bezeichnet werden.

Die prägenden Strukturen des Orts- und Landschaftsbildes sind:

- Inhomogene Baukubaturen, Bebauungsweisen
- Einheitliche Gebäudehöhen und Bauklassen
- Bauvolumina von Agrarkomplexen bis hin zu Einfamilienhäusern
- Lage in einer leichten Senke
- Acker- und Wiesenfluren grenzen direkt an Hausgärten mit unterschiedlichen Milieutypen
- Lineare Landschaftselemente entlang von Gräben und Bächen reichen bis in den Siedlungsraum

Mittels einer Sichtbarkeitsanalyse soll objektiv ermittelt werden, wie sich eine geplante bauliche Maßnahme von unterschiedlichen Richtungen in die Umgebung einfügt bzw. von wo aus es sichtbar sein wird. Die Sichtbarkeitsanalyse wurde durchgeführt, um eine Aussage zum Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild durch die geplante Maßnahme treffen zu können.

Die Sichtbarkeitsanalyse wurde mit dem GIS-Programm Q-GIS auf Grundlage des digitalen Oberflächenmodells erstellt. Für den neuen Siedlungsraum wurde auf Grundlage der zulässigen Bauklasse I,II (also 8m Gebäudehöhe) verwendet.

Auf Grundlage der Sichtbarkeitsanalyse wurde anhand der oben gekennzeichneten Punkte eine Visualisierung erstellt. Voraussetzung für das Festlegen eines Sichtpunktes war die öffentliche Zugänglichkeit des Punktes, im gegenständlichen Fall handelt es sich dabei um Landesstraßen.

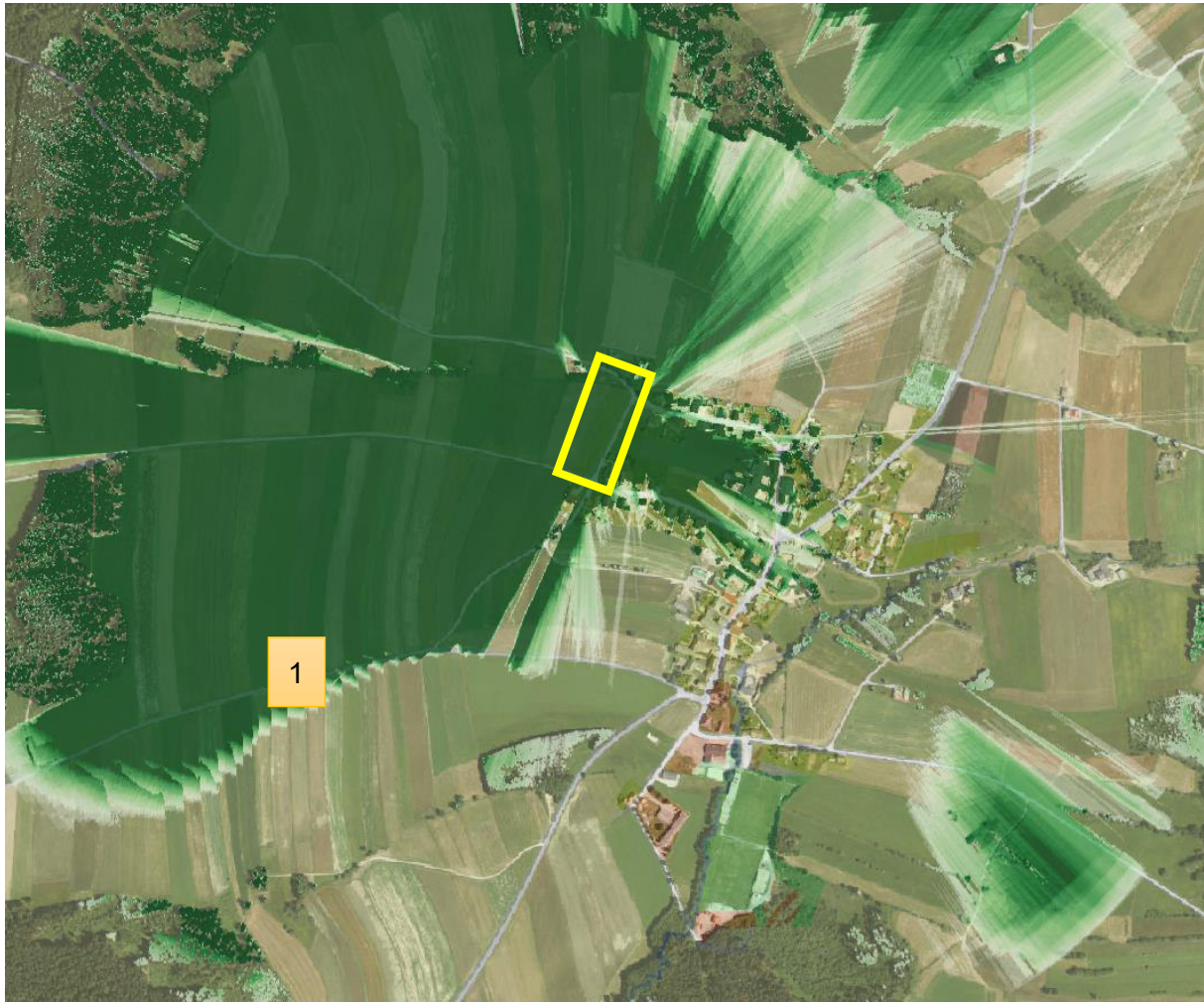


Abbildung 9: Sichtbarkeitsanalyse, eigene Darstellung

- Legende: je dunkler grün umso sichtbarer;  
 „gelb“ Bereich der geplanten Maßnahme  
 1 Erhebungspunkt für nähere Betrachtungen

Die Sichtbarkeitsanalyse verdeutlicht anschaulich, dass das geplante Projekt von den Landesstraßen in der Außensicht nicht einsehbar ist. Von Landesstraße von Ottenschlag kommend gibt keinen Blick auf das geplante Gebiet frei. Dieselbe Situation stellt sich von Osten kommend und Westen kommend dar. Einzig entlang der Landesstraße 7191 nach Pitzeichen lässt die Sichtanalyse vermuten, dass es weitreichende Sichtfelder auf den geplanten Widmungsbereich zulässt.

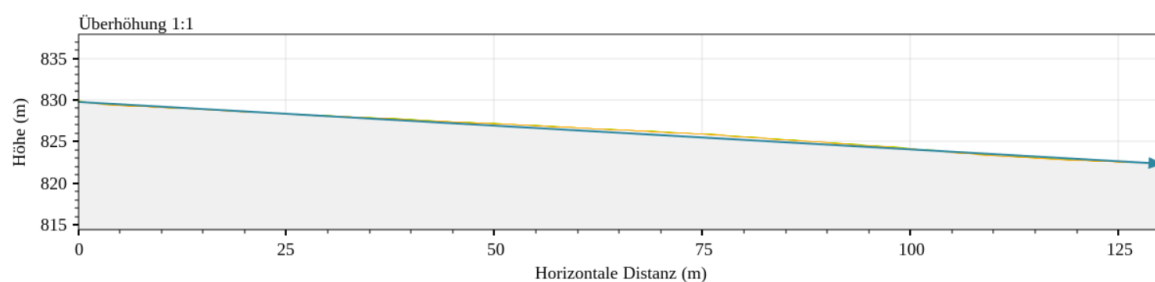
Eine genaue Analyse am Erhebungspunkt 1, der Luftlinie 560m vom Projektgebiet entfernt liegt, zeigt, dass aufgrund der Senkenlage der geplante Siedlungsraum mit der ortsüblichen Bebauung in der Bauklasse I,II nicht erkennbar ist.



Die bestehenden Wohngebäude im Süden liegen höher als der anschließende Bereich, nicht umsonst bildet der Haidenbach im Norden den Abschluss des Kleinstraumes.

Das Höhenprofil vom NÖ Atlas untermauert diese Annahme.

#### Profildarstellung



Das Gelände fällt um 7 m in Richtung Norden, dementsprechend tritt die Bebauung in den Hintergrund.

Interessant macht die Sichttraumanalyse auch die Betrachtung des Kleinstraumes von Haiden kommend, also entlang der Gemeindestraße. Anhand der Sichttraumanalyse wird gezeigt, dass entlang der Landesstraße der Bereich des bestehenden Einfamilienhausgebiets eingesehen wird.

Auf dem geplanten Projektgebiet wird der bestehende Siedlungsraum in der baulichen Struktur fortgesetzt. Eine Veränderung der Sichtfelder ist daher auszuschließen.

Dasselbe Szenario ergibt sich bei der Betrachtung des Kleinraumes aus dem bebauten Ortsbereich heraus. Auch hier ist der geplante Widmungsabschnitt eine Fortsetzung der Baustruktur und damit keine Veränderung des Ortsbildes.

Im geplanten Bereich liegen keine Objekte, die für die Individualität des Kirchschläger Kulturerbes maßgeblich sind (Kapelle, Bildstock, Marterl o.ä.). Die Sichtbeziehungen zur Kirche werden durch die Widmungsmaßnahmen nicht verändert.

Die prägenden Elemente des Orts- und Landschaftsbildes:

- Inhomogene Baukubaturen, Bebauungsweisen
- Einheitliche Gebäudehöhen und Bauklassen
- Bauvolumina von Agrarkomplexen bis hin zu Einfamilienhäusern
- Lage in einer leichten Senke



- Acker- und Wiesenfluren grenzen direkt an Hausgärten mit unterschiedlichen Millieutypen
- Lineare Landschaftselemente entlang von Gräben und Bächen reichen bis in den Siedlungsraum

Werden durch die geplante Widmungsmaßnahme und dem darauffolgenden Umsetzungsprojekt nicht beeinträchtigt.

Die Landschaftsfunktion<sup>1</sup> des Kleinraumes -4.400m<sup>2</sup>-liegen im Wesentlichen in der agrarischen Produktionsfunktion. Über das Projektgebiet hinausgehend dominiert die Landschaftsfunktion in der Kategorie der agrarischen Produktionsfunktion, eines Klimaregulators und im Bereich des Haidenbaches als Wasserregulator sowie Lebensraumträger.

Die **Landschaftsfunktionen** zeigen im Kleinraum eine **geringe Sensibilität**.

Die Funktionen als Wasserregulator und Lebensraumregulator im Norden werden durch die geplante Widmung Gfrei erhalten. Die agrarische Produktionsfunktion des geplanten Baulandes im Ausmaß von 4.400m<sup>2</sup> reduziert die Landschaftsfunktionen im Gemeindegebiet nicht maßgeblich.

Die geplante Widmungsmaßnahme ist als ortsüblich zu bewerten hat keine Auswirkungen auf das Schutz Orts-, Landschaftsbild sowie kulturelles Erbe und die Landschaftsfunktion.

**Fazit: Die Umwidmung ist umweltverträglich. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.**

### Zusammenfassung

Die Festlegung der Widmung ergibt sich aus der umgebenden Nutzungsstruktur und der geplanten wohnbaulichen Nutzung. Die Widmung liegt im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Die Änderung entspricht den Bestimmungen der Stammverordnung und dem Ausarbeitungsstand des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.

Durch die Widmung werden die Flächenreserven im Bauland erhöht. Es werden ca. 4.400m<sup>2</sup> Wohnbauland erstmals gewidmet. Die Verfügbarkeit ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse sichergestellt. Die Gemeinde hat die Grundstücke im Vorfeld erworben.

Der Gemeinde entstehen keine Kosten für infrastrukturelle Maßnahmen, es werden vielmehr getätigten Kosten für Leitungs- und Straßenbau refundiert.

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

---

<sup>1</sup> **Landschaftsfunktionen** beschreiben die vielfältigen und oft komplexen Leistungen, die eine Landschaft für das Ökosystem und den Menschen erbringt. Sie beziehen sich auf die ökologischen, ökonomischen und sozialen Funktionen, die eine Landschaft in ihrem natürlichen oder vom Menschen geprägten Zustand erfüllt. Landschaftsfunktionen können unter verschiedenen Aspekten betrachtet werden, z. B. der biologischen Vielfalt, der Regulation natürlicher Kreisläufe oder der Erholungsfunktion für den Menschen. Sie sind wichtig, um die Wechselwirkungen zwischen Mensch und Umwelt sowie die Nutzung und den Schutz von Landschaften besser zu verstehen.



## 5.2 Änderungspunkt 2 – KG Eck: Widmung eines erhaltenswerten Gebäudes von Bauland-Agrargebiet

### Ausgangssituation und Beschreibung der Änderungen

Ein Gebäude in relativer Nähe zum Hauptort wird vielfältig genutzt, die bisherige agrarische Tätigkeit ist nicht mehr Hauptschwerpunkt der Nutzung am Standort. Die Lage innerhalb der Widmung Grünland-Land- und Forstwirtschaft ohne Zusatzfestlegungen sichert den Standort nicht ab.



Die Widmung des Gebäudes als so genanntes erhaltenswertes Gebäude soll die Erhaltung der Funktionen am Standort nachhaltig sicherstellen.

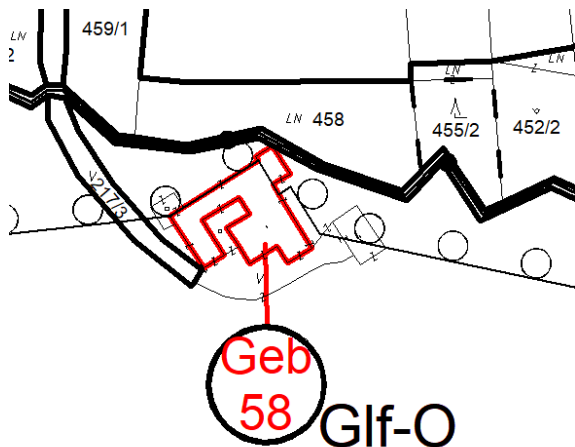


Abbildung 10: Darstellung des Änderungsplans

### Umwidmung im Bereich Gst. 355/1, KG Eck

- Widmung eines erhaltenswerten Gebäudes



### Änderungsanlass

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

- Zi 2 ... wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen: Veränderungen bei der Intensität der Tätigkeit des landwirtschaftlichen Betriebes; Diversifizierung der Tätigkeiten am Standort

### Motivation und Interessensabwägung

Die Widmung Geb ist eine gebäudebezogene Widmung, welche nur für das betroffenen bereits bestehende Gebäude gültig ist. Somit sind Variantenvergleich und Variantenentscheid nicht angemessen, da die Gebäude bereits vorhanden sind.

Das Gebäude soll im Sinne § 20 Abs. 4 NÖ ROG als „erhaltenswerte Gebäude im Grünland“ gewidmet werden.

An diesem Standort treffen im Objekt mehrere Funktionen aufeinander: Wohnen, Landwirtschaften und Gewerbliche Tätigkeiten. Im Sinne einer Nachnutzung eines Gebäudebestandes folgt die Gemeinde der gängigen Widmungspraxis der vergangenen Jahre und strebt die Widmung eines Gebes an. Teile des Gemeindegebiets von Kirchschatz sind geprägt von so genannten Streulagenstandorten. Auch im Nahbereich des Hauptortes befinden sich historische Einzelstandorte mit agrarischem Ursprung. Zur Vermeidung von Leerstand soll die geplante Widmung dazu dienen an einem Standort nicht nur Wohnraum für mehrere Generationen zu schaffen, sondern auch neben der agrarischen Tätigkeit gewerbliche Tätigkeiten zu ermöglichen. Damit werden im ortsüblichen Stil Arbeitsplätze geschaffen und erhalten.

Durch die Geb-Widmung werden bestehende ehemals landwirtschaftliche Gebäude erhalten aber kein neues (Wohn)Gebäude im Grünland geschaffen. Im Sinne eines sparsamen und bedarfsgerechten Umgangs mit Bauland strebt die Gemeinde keine Neuwidmung von Bauland, sondern eine flächensparende Widmung der Objekte im Grünland an.

Bei einer Geb-Widmung wird das Gebäude, nicht die Fläche/das Grundstück gewidmet.

Allgemeine Kriterien	Beschreibung, Begründung
<p>Verbindliche Ziele (ROG, Vorschau ÖEK:)</p>	<p><u>ROG:</u>                      §1 Abs 2 Z 1b . . . Ausrichtung der Maßnahmen der Raumordnung auf nachhaltige Nutzbarkeit → Gebäude werden weiterhin genutzt                      §1 Abs 2 Z 1c . . . Ordnung der einzelnen Nutzungen in der Art, dass sie jenen Standorten zugeordnet werden, die dafür die beste Eignung besitzen → Weiterführung der bisherigen Gebäudenutzung                      §1 Abs 2 Z 1f . . . Erhaltung und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes → Dreiseithof als typisches Element der Waldviertler Kulturlandschaft                      §1 Abs 2 Z 2k . . . Erhaltung und Entwicklung der besonderen Eigenart und kulturellen Ausprägung der Dörfer und Städte. Bestmögliche Nutzung der bestehenden Siedlung</p>



	<p><u>Vorschau ÖEK:</u> Für die Streulagenstandorte sollen Möglichkeiten für eine attraktive zeitgemäße Wohnraumnutzung sowie für eine innovative kleingewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung geschaffen werden</p>
Überörtliche Planungs-festlegungen	Keine für diesen Bereich.
Änderungsanlass, raumordnungsfachliche Begründung	Veränderungen in der landwirtschaftlichen Tätigkeit Sicherung des Bestandes Möglichkeit zur Weiternutzung und ggf. Diversifizierung des Bestandes
Öffentliches Interesse	Erhalt der Streulagenstandorte und Gebäude im Grünland Vermeidung von Leerstand Nachnutzung bestehender Objekte
<b>Geb-bezogene Kriterien</b>	<b>Erfüllung der Widmungskriterien im Geb-Blatt dokumentiert</b>
Geb-Nummer	58
Nutzungshistorie und -ausblick	Ursprünglich landwirtschaftlich genutzt Wohnnutzung und Gebäudebestand soll aufrecht bleiben
Baubehördlich baubewilligt	vor 1850: Rechtsvermutung (Franzisz. Kataster) 12.4.1953 – Zubau beim Wohnhaus 10.4.1980 – Zubau eines Wohnhauses 17.5.1985 – Neubau einer Garage 17.4.2024 – Umbauarbeiten beim bestehenden Wohnhaus, Umwidmung von Wirtschaftsräumen zu Wohnräumen, Zubau einer Terrasse inkl. Überdachung
	Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Franzisz. Kataster
Ortsbild	Aufrechterhaltung der Baukultur und des Kulturlandschaftsraumes
Hochwasser	Keine Hinweise auf Gefährdungen
Sturz-/Rutschprozesse	Keine Hinweise auf Gefährdungen
Grundwasser	Guter quantitativer und qualitativer Zustand, keine Beeinträchtigung des Grundwassers
Tragfähigkeit	Keine Hinweise
Lawinen	Kein Gefahrenzonenplan – Lawinen
Kleinklima	Keine Änderung der IST-Situation
Weitere Gefährdung durch natürliche Gegebenheiten	Keine Hinweise bekannt
Verkehrerschließung	Gemeindesstraße



Im angeschlossenen Geb-Blatt ist dokumentiert, dass das Gebäude die gesetzlichen Widmungskriterien erfüllt:

- baubehördlich bewilligtes Hauptgebäude
- keine wesentliche Beeinträchtigung des Ortsbildes
- keine Bestands- oder Nutzungsgefährdung durch Naturgefahren
- Gewährleistung der für den Verwendungszweck erforderlichen Verkehrserschließung

Insgesamt sind nach Abschluss des Änderungsverfahrens in der Gemeinde 47 Gebäude als erhaltenswerte Gebäude im Grünland gewidmet.

Das Geb-Datenblatt ist dem gegenständigen Bericht beigelegt.

Da es sich bei dieser Art von Widmung um eine gebäudebezogene Widmung handelt, deren Gebäude bereits seit mehreren Jahrzehnten bestehen, sind negative Auswirkungen auf Natura 2000 Gebiete und Arten nach der NÖ Artenschutzverordnung auszuschließen.

### **Zusammenfassung**

Die Festlegung der Widmung ergibt sich aus der historisch gegebenen (Wohnen und Landwirtschaft) und den geplanten (Wohnen u.ä.) Nutzungen. Die Widmung liegt im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Es sind keine Unterlagen und/oder Fakten bekannt, die darauf hinweisen, dass für die Geb-Widmung keine Widmungseignung gegeben ist.

Rechtlich schutzwürdige Interessen Dritter werden durch die Umwidmung nicht beeinträchtigt.

## **5.3 Änderungspunkt 3 – KG Kirchschlag: Widmungsanpassung im öffentlichen Raum**

### **Ausgangssituation und Beschreibung der Änderungen**

Die Gemeinde ist gemeinsam mit den Grundanrainern der Verpflichtung nachgekommen, bestehende Nutzungen im öffentlichen und halböffentlichen Raum auch entsprechend zu vermessen und grundbücherlich den richtigen Eigentümern zuzuordnen.

Diese Neuvermessung ist der Anlass dafür seit Langem bestehende Nutzungen auch mit den erforderlichen Widmungen nachhaltig abzusichern.



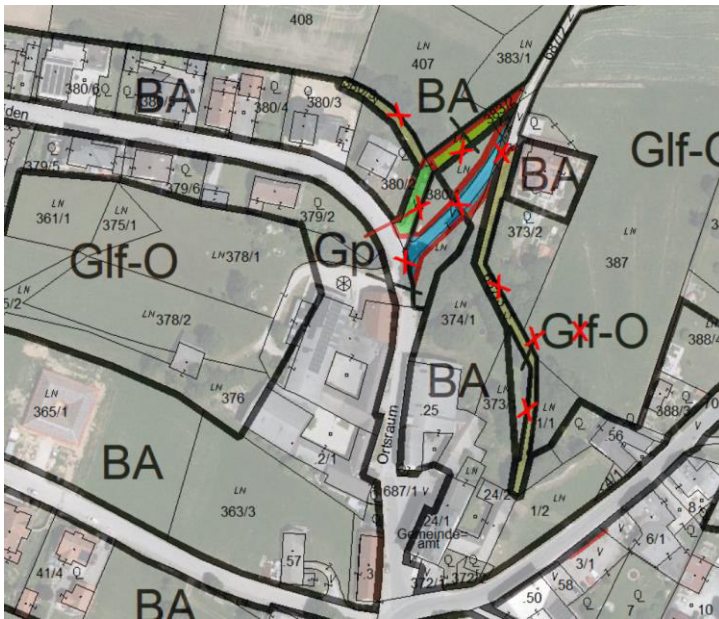


Abbildung 12: Darstellung des Änderungsplans hinterlegt mit dem Orthophoto

Beschreibung der geplanten Änderung im Bereich der Grundstücke 374/1, 380/1, 380/2, 380/9, 383/2 und 687/3, KG Kirchschlag:

- Umwidmung von 490 m<sup>2</sup> von Verkehrsfläche öffentlich in Grünland- Land- und Forstwirtschaft- Offenlandflächen
- Umwidmung von 230 m<sup>2</sup> von Verkehrsfläche öffentlich in Bauland-Agrargebiet
- Umwidmung von 150 m<sup>2</sup> von Verkehrsfläche öffentlich in Grünland- Parkanlagen
- Umwidmung von 380 m<sup>2</sup> von Grünland- Parkanlagen und Bauland-Agrargebiet in Verkehrsfläche öffentlich

Im Zuge eines Bauverfahrens wurde eine Straßengrundabtretung im Bereich des Grundstückes 3/1 in der KG Kirchschlag durchgeführt. Im nunmehrigen Änderungsverfahren wird diese Maßnahme der Vollständigkeit halber dargestellt und erwähnt.

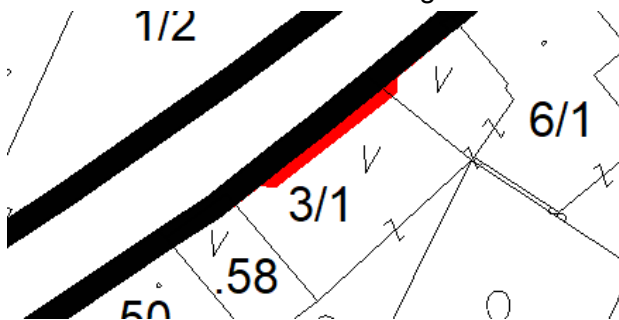


Abbildung 13: Darstellung des Änderungsplans

**Änderungsanlass**

Die Änderung wird begründet gemäß NÖ ROG § 25 Abs 1

- Zi 2 ... wesentliche Änderung der Grundlagen: Neuvermessung



### **Motivation und Interessensabwägung**

Durch die Neuvermessung sollen die etablierten Wege und Bestandsnutzungen auch in den Plänen entsprechend der tatsächlichen Lage abgebildet werden. Die Flächenaufteilung und Widmungszuweisung erfolgte im Sinne eines Flächenausgleichs und entsprechend der bestehenden benachbarten Widmungen. Es wurde darauf geachtet, dass die Widmungen nicht zu Inzellösungen führen, sondern die Kompaktheit der Widmungseinheiten erhalten bleibt.

Der Änderungspunkt betrifft die Umwidmung von Grünland- Parkanlagen und Bauland Agrargebiet in Verkehrsflächen öffentlich beziehungsweise die Umwidmung von Verkehrsflächen öffentlich in Grünland- Parkanlagen und Grünland Land- und Forstwirtschaft- Offenlandflächen und Bauland-Agrargebiet.

Grundsätzlich werden die Flächen bereits seit Jahren wie nun gewidmet „bespielt“. Es kommt in der Realität zu keinen Änderungen im Erscheinungsbild nach außen, in der Struktur des Kleinraumes und in dessen Nutzung.

### **Zusammenfassung**

Die Festlegung der Widmungen ergibt sich aus den gegebenen Nutzungen. Die Widmung liegt im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Es sind keine Unterlagen und/oder Fakten bekannt, die darauf hinweisen, dass für die Flächen die entsprechende keine Widmungseignung nicht gegeben ist.

Rechtlich schutzwürdige Interessen Dritter werden durch die Umwidmung nicht beeinträchtigt.



## 6 FLÄCHENBILANZ GEMÄß § 13 ABS 5 NÖ ROG 2014

Nach der 18. Änderung des ÖROP sieht die Flächenbilanz folgendermaßen aus:

### Gemeinde Kirchschlag

	gesamt in ha	bebaut in ha	unbebaut			Reserve in %	
			in ha	Aufschl.	Frist		Vertrag
Bauland-Wohngebiet	1,65	1,28	0,37	0,37	0,00	0,00	22,3
Bauland-Kerngebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Agrargebiet	32,08	27,64	4,44	0,12	0,04	0,76	13,8
Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	2,01	1,69	0,32	0,00	0,00	0,00	16,0
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	35,74	30,62	5,13	0,48	0,04	0,76	14,3
Bauland-Betriebsgebiet	2,17	1,12	1,06	0,00	0,00	0,73	48,7
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	2,15	2,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
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	4,32	3,26	1,06	0,00	0,00	0,73	24,5
Summe	40,07	33,88	6,19	0,48	0,04	1,48	15,4

beb. Fl. mit offensichtl. nicht genutztem Geb.: 0,00

Reserve:  $(\text{unbebaut}/\text{gesamt}) \cdot 100$

Art der Ermittlung: digital  
 erstellt durch: Kommunalialog Raumplanung GmbH  
 Riefthalgasse 12  
 3130 Herzogenburg  
 Tel.: 02782-85101-0 Fax: -9



## 7 KOSTEN DER ÄNDERUNG

---

Durch die geplanten Umwidmungen entstehen der Gemeinde KEINE Kosten für infrastrukturelle Maßnahmen.

Kirchschlag, 12.09.2024

Für die  
Marktgemeinde Kirchschlag

Bgm. Christina Martin  
A-3631 Kirchschlag, Kirchschlag 2  
(für den Ersteller)

Kommunaldialog Raumplanung GmbH  
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung  
Fn 416.995b, LG. St. Pölten  
Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz  
Hannes Wallner, Bsc  
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)



## 8 ANLAGE

---

Geb-Datenblätter Geb 58

Stellungnahmen/Planungskonsultationen

Plan: Flächenwidmungsplan Entwurf (Blatt 1)

Planausschnitte: Darstellung der Änderungen Entwurf

**Gemeinde: Kirchschatlag****erhaltenswerte Gebäude im Grünland****Geb 58**

<i>Katastralgemeinde:</i>	Eck
<i>Grundstücksnummer:</i>	221/3
<i>Objektadresse:</i>	Eck 10, 3631
<i>Baubewilligungen:</i>	12.4.1953 – Zubau beim Wohnhaus 10.4.1980 – Zubau eines Wohnhauses 17.5.1985 – Neubau einer Garage 17.4.2024 – Umbauarbeiten beim bestehenden Wohnhaus, Umwidmung von Wirtschaftsräumen zu Wohnräumen, Zubau einer Terrasse inkl. Überdachung
<i>derzeitige Nutzung:</i>	Mischnu. Landw./Gewerbe/Wohnen
<i>Art der Wasserversorgung:</i>	Hausbrunnen
<i>Art der Abwasserbeseitigung:</i>	ABA Kirchschatlag (Gemeindekläranlage)
<i>Art der Erschließung:</i>	Gemeindestraße
<i>Erreichbarkeit mit Einsatzfahrzeugen:</i>	Winter und Sommer
<i>Anzahl der Wohneinheiten:</i>	1
<i>baulicher Zustand:</i>	keine offensichtlichen Mängel
<i>Bewohnbarkeit letzte 10 Jahre:</i>	bewohnbar länger 10 Jahre
<i>Bestandsgefährdung:</i>	nein
<i>Ortsbild:</i>	keine Beeinträchtigung
<i>Stand der Erhebung:</i>	01.08.2024
<i>Begründung:</i>	Veränderungen in der Nutzungsintensität: Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft

**FOTO**















14:06 23/JUL/2024



14:07 23/JUL/2024

---

**Von:** Bugl Felix <f.bugl@hydro-ing.at>  
**Gesendet:** Freitag, 19. Juli 2024 08:29  
**An:** hannes.wallner@kommunaldialog.at  
**Cc:** Reisinger Christian; Marktgemeinde Kirchschatlag  
**Betreff:** AW: Anfrage bezgl. geplanter Baulandwidmung in Kirchschatlag



Sehr geehrter Herr Wallner,

anbei sende ich Ihnen die Beantwortung der Fragen zu Ihrer Anfrage hinsichtlich der geplanten Bauland Widmung in Kirchschatlag.

Laut Erfahrungswerten und einem Lokalaugenschein besteht keine Gefährdung oder Einschränkung der geplanten Widmung als Bauland-Agrargebiet aufgrund einer Feuchtlage des Bodens.

Mit freundlichen Grüßen

**Dipl.-Ing. Felix Bugl**  
Projektingenieur

HYDRO INGENIEURE Umwelttechnik GmbH  
A-3500 Krems, Steiner Landstraße 27a  
T +43 (0)2732 806-833, M +43 (0)664 60 806 833  
[www.hydro-ing.at](http://www.hydro-ing.at)

FN 32574d, LG Krems a. d. Donau

---

**Von:** Reisinger Christian <c.reisinger@hydro-ing.at>  
**Gesendet:** Donnerstag, 11. Juli 2024 11:04  
**An:** Bugl Felix <f.bugl@hydro-ing.at>  
**Betreff:** Fwd: Anfrage bezgl. geplanter Baulandwidmung in Kirchschatlag

Von meinem iPhone gesendet  
Christian Reisinger

Anfang der weitergeleiteten Nachricht:

**Von:** Hannes Wallner <>  
**Datum:** 11. Juli 2024 um 10:19:05 MESZ  
**An:** Reisinger Christian <[c.reisinger@hydro-ing.at](mailto:c.reisinger@hydro-ing.at)>  
**Kopie:** Gemeinde Kirchschatlag <>  
**Betreff:** Anfrage bezgl. geplanter Baulandwidmung in Kirchschatlag  
**Antwort an:** [hannes.wallner@kommunaldialog.at](mailto:hannes.wallner@kommunaldialog.at)

Sehr geehrter Herr Reisinger!

Als Ortsplaner der Gemeinde Kirchsschlag übermittle ich in der Anlage ein Ersuchen um eine Begutachtung von einer geplanten Baulandwidmung in Kirchsschlag. Die österreichische Bodenkarte zeigt in diesen Bereichen eine "Feuchtlage".

Ich ersuche um Beantwortung der Fragstellung

- Besteht eine Gefährdung/Einschränkung für die geplante Widmung als Bauland-Agrargebiet und die damit verbundene Nutzung aufgrund einer Feuchtlage des Bodens?
- Besteht möglicherweise eine Gefährdung durch Bodenfeuchte oder Vernässung, die eine Baulandeignung laut §15 Abs 3 Zi 3 NÖ ROG nicht gewährleistet.

Für den Fall, dass entsprechende Gefährdungen bestehen, ersuche ich Sie um Vorschläge und Lösungsansätze, die eine Wohnbaulandwidmung ermöglichen.

Selbstverständlich stehe ich für weitere Informationen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Hannes Wallner

--

Hannes Wallner

\*\*\*\*\*

K O M M U N A L D I A L O G

R A U M P L A N U N G GmbH

Fn 416995d, LG St. Pölten

A- 3130 Herzogenburg, Riefthalgasse 12

Mobil: +43 660 3195160

Office: +43 699 19228413

E-Mail: [hannes.wallner@kommunaldialog.at](mailto:hannes.wallner@kommunaldialog.at)

\*\*\*\*\*

[www.kommunaldialog.at](http://www.kommunaldialog.at)



Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

Kommunaldialog Raumplanung GmbH,  
Ingenieurbüro für Raumplanung & Raumordnung  
Riefthalgasse 12  
3130 Herzogenburg

**BD1-G-237/003-2024**

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Beilagen

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.noe.gv.at">www.noe.gv.at</a>	- <a href="http://www.noe.gv.at/datenschutz">www.noe.gv.at/datenschutz</a>

Bezug

o.Z.

Bearbeitung

Mag. Harald Steininger

(0 27 42) 9005

Durchwahl

14280

Datum

09. September 2024

Betrifft

Kirchschlag, Gemeindeberatung für Flächenwidmungen aufgrund der geogenen Gefahrenhinweiskarten des Landes NÖ

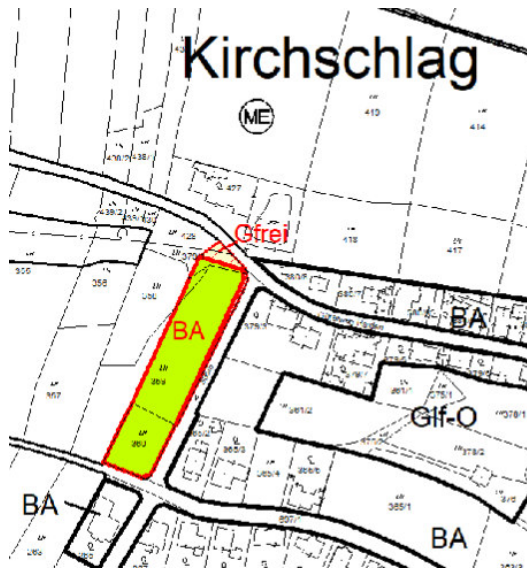
Die Marktgemeinde Kirchschlag plant Änderungen im örtlichen Raumordnungsprogramm. Eine davon liegt in einem Bereich, der in der Hinweiskarte für geogene Naturgefahren/Rutschprozesse farblich ausgewiesen ist.

Farbliche Ausweisungen in der Hinweiskarte für geogene Naturgefahren/Rutschprozesse weisen darauf hin, dass in diesen Bereichen die Faktoren, die 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 Kirchschlag im Wege ihres beauftragten Raumplanungsbüros den geologischen Dienst der Landesbaudirektion um Vorbegutachtung des Widmungsvorhabens hinsichtlich möglicher Gefährdungen, die durch Bodenrutschprozesse verursacht sein könnten.

## Änderungspunkt

Im Bereich der Grundstücke 358, 359 und 379/1 soll die Widmung Bauland/Agrar erfolgen



Geologisch wird der Untergrund von Dobragneis und Paragneis aufgebaut, in der geologischen Karte ist in diesem Bereich darüberliegend eine Ausweisung „Vernässung/Sumpf/Moor“ eingetragen, die überdies die gesamte bestehende Siedlung östlich der Umwidmungsfläche bis zum Ortszentrum umfasst.

Im Gelände ist die Vernässungs-Ausweisung nicht nachvollziehbar, offensichtlich ist sie in diesem Bereich nicht mehr aktuell. Allenfalls ist ganz im Norden der umzuwidmenden Fläche Richtung Bach mit etwas erhöhter Bodenfeuchte zu rechnen, die voraussichtlich baulich leicht beherrschbar ist; ein Verhinderungskriterium für die geplante Widmung kann nicht erkannt werden, die Umwidmung im oben dargestellten Ausmaß kann daher aus fachlicher Sicht durchgeführt werden.

Ergeht an:

1. Marktgemeinde Kirchsschlag, z.H. der Bürgermeisterin, Kirchsschlag 2, 3631 Kirchsschlag
2. Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten, z.H. Frau DI Helma Hamader

NÖ Landesregierung

Im Auftrag

Mag. Steininger



Dieses Schriftstück wurde amtssigniert.  
Hinweise finden Sie unter:

[www.noel.gv.at/amtssignatur](http://www.noel.gv.at/amtssignatur)