



Gemeinde Unserfrau-Altweitra

A-3970 Unserfrau, Unserfrau 21

Tel: 02856/2540-0, Fax: 02856/2540-4

Email: gemeinde@unserfrau-altweitra.at

Homepage: www.unserfrau-altweitra.at

GZ 24 041E

Örtliches Raumordnungsprogramm 2013

5. Änderung

Entwurf

Text- und Plandokumente

Erläuterungsbericht inkl. Verordnungsentwurf

Planausschnitte: Flächenwidmungsplan Entwurf

Planausschnitte: Darstellung der Änderungen Entwurf

Unserfrau-Altweitra, Februar 2025

Impressum

Ersteller des Entwurfs

GEMEINDERAT der
Gemeinde UNSERFRAU-ALTWEITRA
Unserfrau 21
A-3970 Unserfrau (Bez. Gmünd)
T +43 2856 / 2540 - 0
F +43 2856 / 2540 - 4
E gemeinde@unserfrau-altweitra.at

mit fachlicher Unterstützung

Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz
Mag. Stefan Aufhauser
Dipl. Ing. Elisabeth Mahorka
Dipl. Ing. Lisa Lindhuber
Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg
T +43 699 19228413
E office@kommunaldialog.at



Inhaltsverzeichnis

1	ÜBERSICHT	2
2	VERORDNUNG ENTWURF	4
3	GRUNDLAGENFORSCHUNG	5
3.1	Bevölkerungsentwicklung	5
3.2	Baulandbilanz	5
3.3	Naturräumliche Gefahren	6
4	BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN	7
4.1	Änderungspunkt 1: KG Altweitra, Betriebsgebiet – Widmung von Bauland- Betriebsgebiet	7
4.2	Änderungspunkt 2: KG Unserfrau – Schulstandort: Anpassung von Bauland- Sondergebiet	25
4.3	Änderungspunkt 3: KG Heinreichs – Heinrichs West: Widmung von Grünland- Sportstätte-Reiten	28
4.4	Änderungspunkt 4: KG Heinreichs – Heinrichs Süd: Anpassung und Rückwidmung von Bauland-Agrargebiet	31
5	FLÄCHENBILANZ	37
6	KOSTEN DER ÄNDERUNG	39
7	LITERATURVERZEICHNIS	40
8	ANLAGE	41

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.



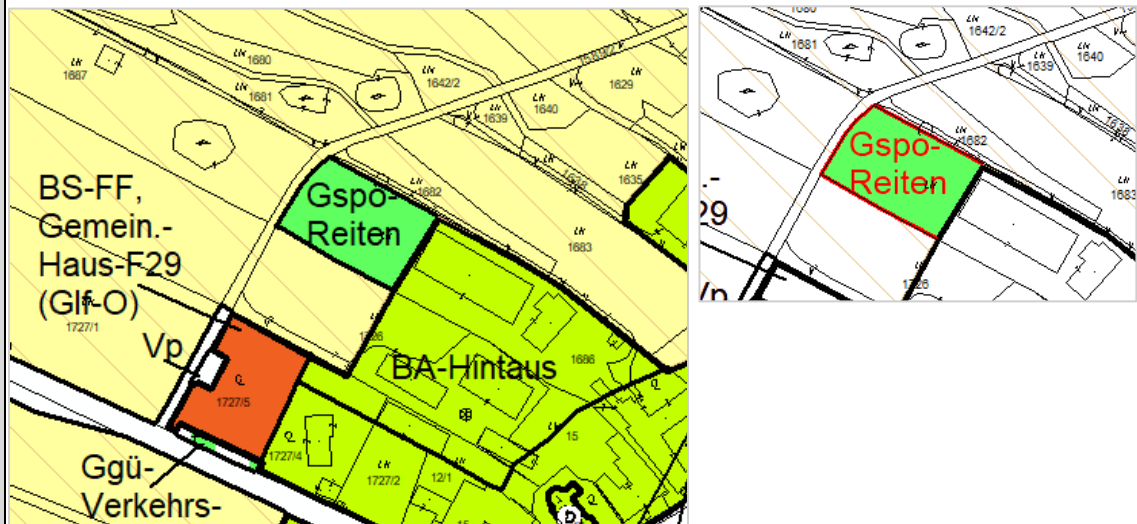
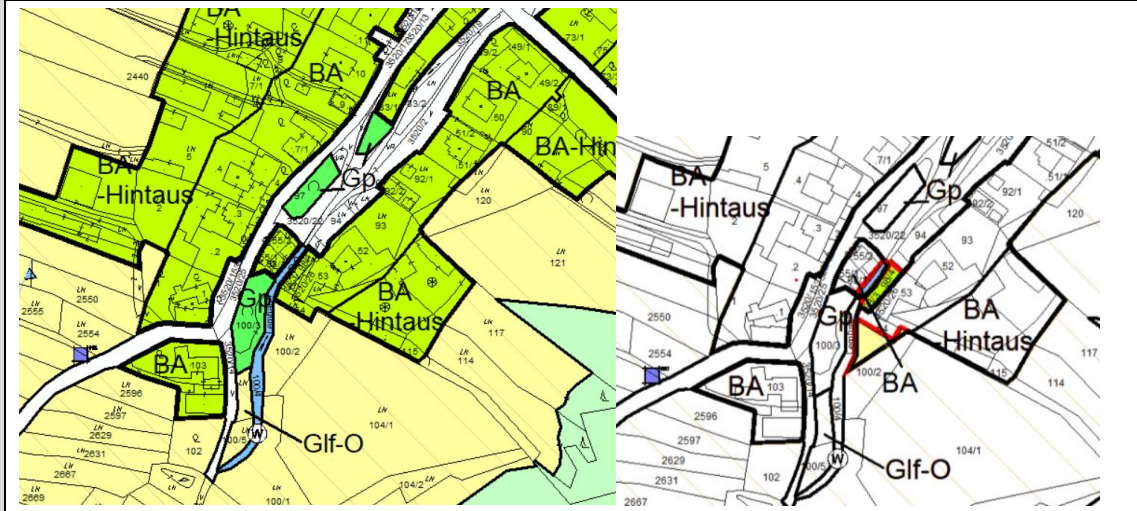
1 ÜBERSICHT

Das Örtliche Raumordnungsprogramm der Gemeinde mit verordnetem und SUP-geprüftem Entwicklungskonzept stammt aus dem Jahr 2013. Das laufende Änderungsverfahren ist die 5. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes; es behandelt Änderungen des Flächenwidmungsplanes, welche allesamt vom SUP-geprüften Entwicklungskonzept abgedeckt sind.

Das gegenständliche Änderungsverfahren behandelt folgende Themen und Bereiche.

ÄP	KG / Verortung	Beschreibung / Ausschnitt
1	KG Altweitra / Betriebsgebiet	Betriebsgebietserweiterung durch Bauland-Betriebsgebiet und Grünland-Grüngürtel
2	KG Unserfrau / Schulstandort	Anpassung von Bauland-Sondergebiet bei der Schule



<p>3</p>	<p>KG Heinrichs / Heinrichs West</p>	<p>Widmung von Grünland-Sportstätte-Reiten beim Pferdehof</p> 
<p>4</p>	<p>KG Heinrichs / Heinrichs Süd</p>	<p>Umstrukturierung der Widmungseinheiten: kleinteilige Anpassung beim Bauland-Agrargebiet und Grünland</p> 

Beschleunigtes Verfahren

Die vorliegende 5. Änderung wird als beschleunigtes Verfahren im Sinne § 25a Abs. 1 NÖ ROG 2014 durchgeführt.

Die Änderung dient der Umsetzung des verordneten und einer strategischen Umweltprüfung unterzogenen Entwicklungskonzeptes aus 2013, dessen Planungsziele und Untersuchungen noch zutreffend sind. Die Änderungspunkte sind entweder offenkundig geringfügig oder entsprechen den Inhalten des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.



2 VERORDNUNG ENTWURF

Gemeinde Unserfrau-Altweitra Örtliches Raumordnungsprogramm 2013 5. Änderung

§ 1

Der Gemeinderat der Gemeinde Unserfrau-Altweitra ändert gemäß § 25a iVm § 24 NÖ ROG 2014 das Örtliche Raumordnungsprogramm in den Katastralgemeinden Altweitra, Heinreichs bei Weitra und Unserfrau ab.

§ 2

Die Widmung und Nutzung der einzelnen Grundflächen wird so abgeändert bzw. festgelegt, wie dies in dem von der Kommunaldialog Raumplanung GmbH, Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg, GZ 24 041E verfassten Plan auf den Planblättern 1 und 4 neu dargestellt und im dazugehörenden Erläuterungsbericht begründet ist.

Die Plandarstellung ist Bestandteil der Verordnung.

§ 3

Der Gemeinderat stellt fest, dass die Änderung so geringfügig ist, dass von Vornherein die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung entfallen kann.

Weiters wird festgestellt, dass

- Die Baulandeignung und die Baulandreserven, der Bedarf und die kurzfristige Verfügbarkeit der neuen Baulandflächen aktuell dokumentiert sind,
- kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen und aktuellen raumordnungsrechtlichen Vorgaben besteht,
- sich die Widmungsfläche außerhalb von naturschutzrechtlich relevanten Bereichen befindet, wobei auch der Artenschutz berücksichtigt ist.
- Die Widmungsfläche nicht das Ausmaß von zukünftig 1h Wohnbauland oder 2ha Betriebsbauland übersteigt.

Das Vorliegen dieser Voraussetzungen wurde von der Kommunaldialog Raumplanung GmbH bestätigt.

Damit tritt diese Verordnung ohne aufsichtsbehördliche Genehmigung nach Beschluss des Gemeinderates und ihrer darauffolgenden Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.



3 GRUNDLAGENFORSCHUNG

Unserfrau-Altweitra hat ein verordnetes Entwicklungskonzept bestehend aus planlichem Teil und entsprechender Stammverordnung, in dem die geforderten Inhalte behandelt wurden. Die letzte 4. Änderung wurde im August 2023 bearbeitet und März 2024 rechtskräftig. Die Inhalte der Grundlagenforschung sind noch aktuell. Nachfolgend werden überblicksmäßig und projektbezogen die wichtigsten Grundlagen dargestellt.

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Zu Beginn 2024 steht die Bevölkerung der Gemeinde Unserfrau-Altweitra bei 977 Einwohnern im Hauptwohnsitz. Der Trend der Bevölkerungsentwicklung ist leicht rückgängig.

3.2 Baulandbilanz

In der Gemeinde sind ca. 99,1ha als Bauland gewidmet, welches sich folgendermaßen aufschlüsselt:

	gesamt	bebaut:	unbebaut:	davon:			Bauland-Reserve in % (D)
	in ha:	in ha:	in ha:	Auf.Zone	befristet	Vertrag	
				(A)	(B)	(C)	
Bauland-Wohngebiet	13,26	9,33	3,93	0,52	0,00	0,00	29,6
Bauland-Kerngebiet	0,76	0,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Bauland-Agrargebiet	71,57	67,72	3,85	0,34	0,00	0,15	5,4
Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme 1:	85,60	77,82	7,78	0,86	0,00	0,15	9,1
Bauland-Betriebsgebiet	10,76	8,53	2,23	0,69	0,00	0,00	20,7
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	2,79	2,23	0,56	0,00	0,00	0,00	20,0
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	
Zwischensumme 2:	13,55	10,76	2,79	0,69	0,00	0,00	20,6
SUMME:	99,15	88,58	10,57	1,55	0,00	0,15	10,7

Als Baulandreserve werden grundsätzlich jene Grundstücke betrachtet, welche über keine Bebauung mit einem Hauptgebäude im Sinne der NÖ BO 2014 verfügen. Vice versa bedeutet dies, dass unter „bebaut“ jene Grundstücke fallen, auf denen mindestens 1 Hauptgebäude errichtet ist. Dies ist nicht mit einer Versiegelung des gesamten Grundstücks gleichzusetzen, da hier neben Gebäude auch Nebennutzungen (insbesondere Hausgärten) vorzufinden sind.

Die Baulandreserven liegen bei 10,7% und sind damit vergleichsweise als gering anzusehen. Die im letzten Verfahren gewidmeten Baulandbereiche werden hier noch als unbebaut angeführt, aber eine zeitnahe Bebauung ist zu erwarten.



Die Reserven im Betriebsgebiet sind einerseits auf diese Jungwidmungen zurückzuführen (ca. 0,84ha), wobei beim Betrieb Nawaro eine Bebauung geplant ist. Andererseits handelt es sich um Flächen, welche Bestandteil eines Betriebes sind, jedoch nur zu Lagerzwecken genutzt werden (ca. 0,7ha). Ebenso findet sich eine Aufschließungszone, für welche konkrete Projektvorhaben nicht bekannt sind (ca. 0,7ha).

3.3 Naturräumliche Gefahren

Im Gemeindegebiet sind folgende Gefährdungspotenziale aus naturräumlicher Sicht bekannt:

- Gefahrenhinweiskarte Sturzprozesse
- Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse
- Gefahrenhinweiskarte Hangwasser
- HQ100-Zone



4 BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN

4.1 Änderungspunkt 1: KG Altweitra, Betriebsgebiet – Widmung von Bauland-Betriebsgebiet

Ausgangssituation und Beschreibung der Änderungen

Die Firma Seidl ist ein gewachsener und seit Jahrzehnten etablierter Betrieb in der Gemeinde bzw. der Region. Das Unternehmen verändert sich laufend entsprechend den technischen Anforderungen (Betonwaren) und wächst somit stetig. Historisch entstanden im gemischten Ortsraum, hat sich die Betriebsfläche Richtung Süden ausgedehnt.

Das bestehende Betriebsareal ist zum Großteil ausgenutzt. Als Ziegelbrennerei im Jahr 1921 gegründet und der Erzeugung von Baustoffen treu geblieben gilt das Unternehmen seit jeher als flächenintensiv.

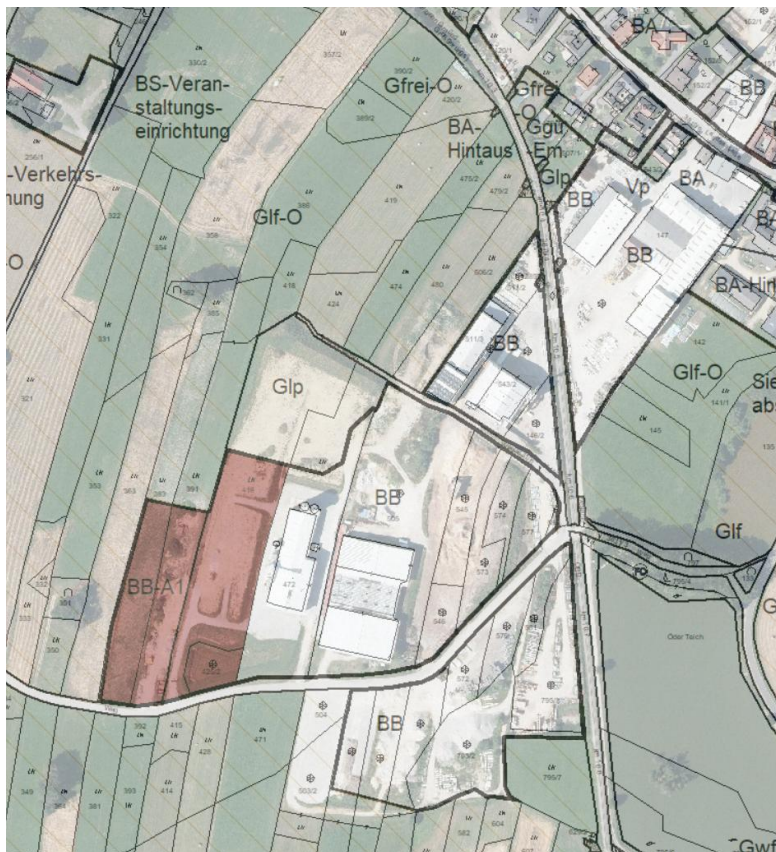


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan mit farbiger Darstellung der unbebauten gewidmeten Baulandflächen

Am Betriebsstandort in der Gemeinde sind die Reserveflächen im BB praktisch erschöpft. Das Grundstück 416 wird eben bebaut. Benachbart liegen zwei Abschnitte innerhalb einer Aufschließungszone mit der Freigabebedingung „Erstellung eines Teilbebauungsplanes; Sicherstellung der Infrastruktur“. Abgesehen davon sind die Flächen im Eigentum eines weiteren Betriebes in Altweitra und dienen diesem als

Betriebserweiterungsraum.

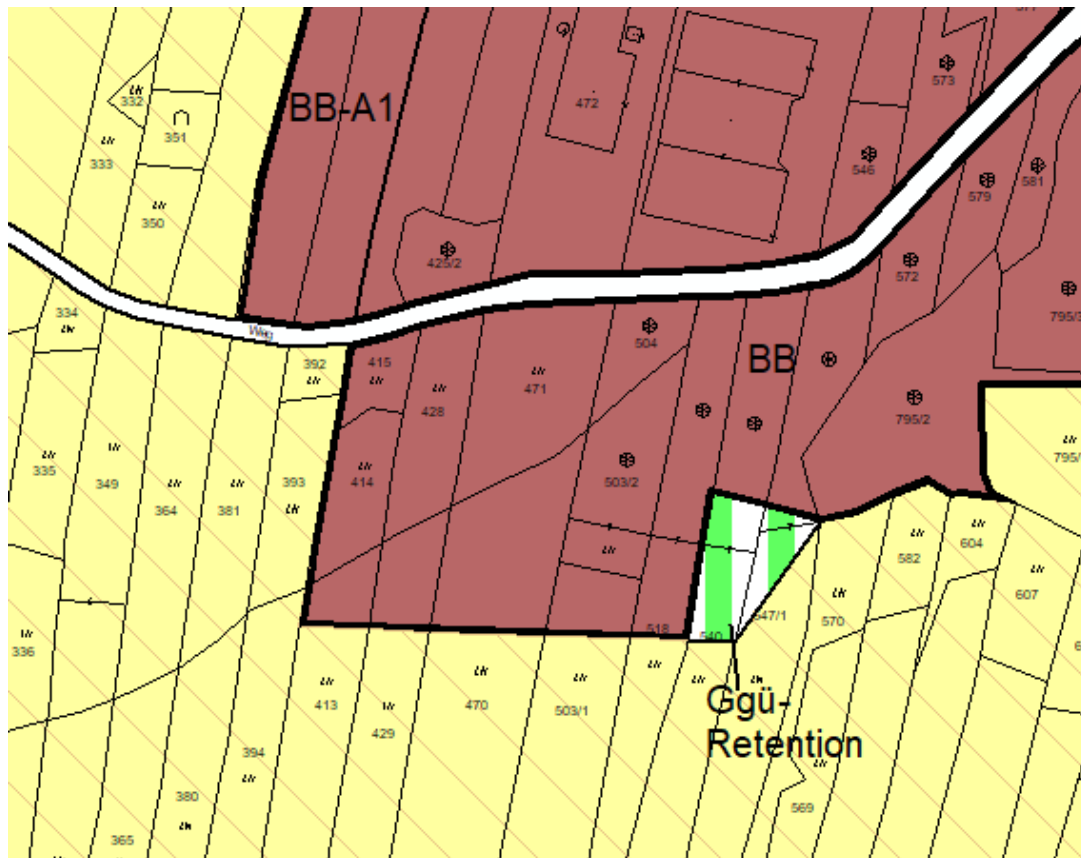
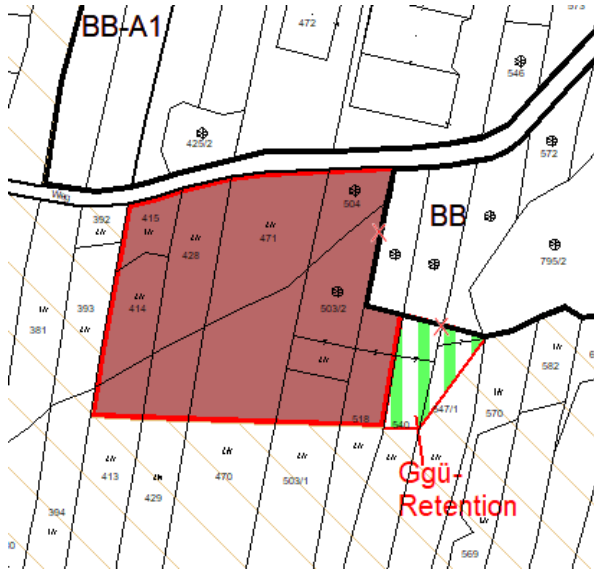
Grundsätzlich stieg der Bedarf an den erzeugten Waren (Stahlbeton-Fertigteile) in der jüngeren Vergangenheit allgemein stark an, weswegen die Betrieb eine betrieblich-räumliche Erweiterung im direkten Anschluss an den Bestand anstrebt.

Daher ist eine weitere Widmung von Bauland-Betriebsgebiet erforderlich.



Umwidmung im Bereich Gst. 471, KG Altweitra:

- Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in Bauland-Betriebsgebiet im Ausmaß von ca. 1,8ha
- Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in Grünland-Grüngürtel-Retention im Ausmaß von ca. 1.700m²



Änderungsanlass

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

- Zi 5 ... Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes: Bestandssicherung von



Betrieben, ausbau- und erweiterungsfähig für betriebseigenen Bedarf; Betriebsschwerpunkt am südwestlichen Ortsrand von Altweitra

Motivation, Interessensabwägung

Die Widmungsmaßnahmen sind vom SUP-geprüften ÖEK abgedeckt, weswegen die Durchführung einer SUP nicht erforderlich ist.

Betriebskonzept

Aufgrund des erhöhten Bedarfs an STB-Sonderbauteilen für Infrastrukturbaustellen (Umspannwerke, Tunnelbauwerke...) ist eine betrieblich-räumliche Expansion erforderlich. Die gesamte Erweiterungsfläche beträgt beinahe 2ha, wobei hier Gebäude (ca. 2.400m²), Lagerflächen (ca. 9.000m²), Manipulationsflächen (ca. 6.500m²) und Retentionsräume (ca. 1.700m²) geschaffen werden. Am Standort werden Betonelemente produziert, getrocknet und gelagert. Zu den aktuell 50-60 Mitarbeitern, werden etwa 10 zusätzlich Mitarbeiter eingestellt. Die Betriebszeiten sind werktags 06:00-18:00.

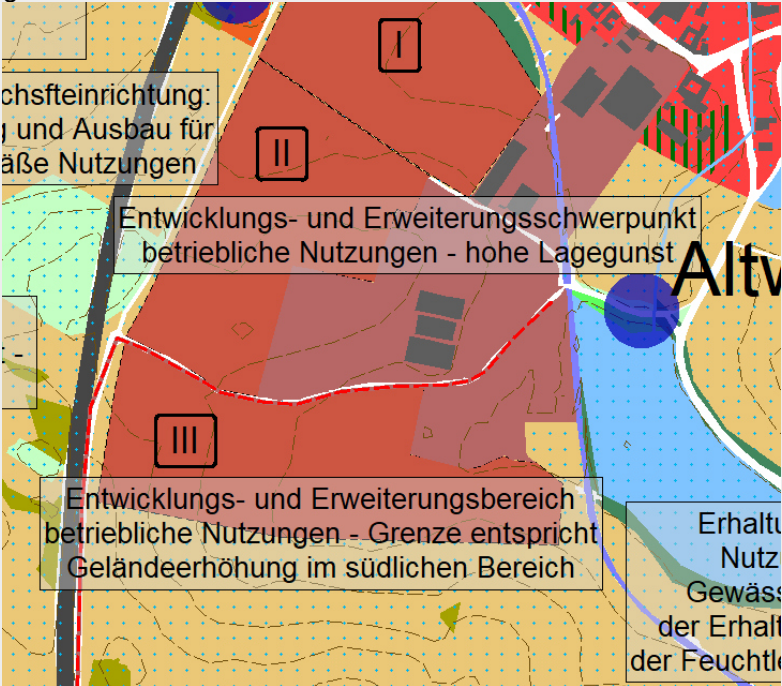
Der innerorts liegende Betriebsstandort bleibt weiterhin bestehen, jedoch sollen hier emissionsärmere Tätigkeiten stattfinden – etwa die Kommissionierung und Lagerhallen für Geräte. Die lärm- und verkehrsintensiveren Betriebsabläufe – insbesondere die Produktion – sollen an den neuen Standort verlegt werden.

Abbildung 2: Skizze zum Betriebskonzept. Rot = Gebäude, grau = Manipulationsflächen, dunkelgrün = Lagerflächen, hellgrün = Retentionsraum.





Kriterien und Voraussetzungen

Raumordnungsfachliche Kriterien	Beschreibung, Begründung
<p>Verbindliche Ziele (ROG, ÖEK)</p>	<p>ROG: Sicherstellung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft, Sicherung von bestehenden Betriebsstandorten ÖEK-Ziele: Bestandssicherung von (Klein)Betrieben angestrebt; Erhaltung und Ausbau der lokal wirtschaftlichen Angebotspalette ÖEK-Plan: III: Entwicklungs- und Erweiterungsbereich betriebliche Nutzungen</p> 
<p>Überörtliche Planungs-festlegungen</p>	<p>Keine überörtlichen Festlegungen in der Gemeinde</p>
<p>Geordnete Entwicklung anderer Gemeinden</p>	<p>Keine Änderung nahe Gemeindegrenze</p>
<p>Änderungsanlass, raumordnungsfachliche Begründung</p>	<p>Verwirklichung der Ziele des ÖEK: Entwicklungs-/Erweiterungsschwerpunkt betriebliche Nutzungen; Ausbau und Bestandssicherung von Betrieben; Bereits intensive Ausnutzung des bestehenden Betriebsareals</p>
<p>Öffentliches Interesse</p>	<p>Erhaltung des Betriebes zur Arbeitsplatzsicherung und Wertschöpfung in Gemeinde und Region</p>
<p>Standortwahl, Variantenvergleich</p>	<p>Siehe unten</p>
<p>Geschlossene Siedlungsentwicklung; Berücksichtigung Siedlungsstrukturen</p>	<p>Weiterführung betriebliche Nutzung im Umgebungsbereich des bestehenden Standorts, auf den im ÖEK dafür vorgesehenen Erweiterungsbereichen</p>



Sicherung anderer Standorteignungen Nutzungskonflikte, Abschirmung	Betrieblich genutzter Bereich – Betriebsschwerpunkt; Keine emissionssensiblen Nutzungen im erweiterten Umgebungsbereich – Bauland-Agrargebiet in ca. 400m Entfernung; rein betriebliche Nutzung bzw. landwirtschaftliche Bewirtschaftung im Umgebungsbereich
Soziale Infrastruktur, Daseinsvorsorge	Siedlungs-/Ortsraum von Altweitra Richtung Norden; Bahn besteht noch als Tourismusbahn
Sozialverträglichkeit	Erweiterung der betrieblichen Nutzung, mäßige Erhöhung der Nutzerzahlen (Beschäftigte, Kunden, Zulieferer) zu erwarten; keine maßgeblichen Auswirkungen
Bodenpolitik	
Bedarf (Baulandreserven, Innenverdichtung)	Gewidmetes Bauland entweder ausgenutzt, oder Restflächen verfügen nicht über ausreichend Ausmaß, bzw. Aufschließungszone nicht verfügbar → siehe auch Variantenvergleich
Verfügbarkeit, Mobilisierung	Baldige Bebauung wird durch Baulandsicherungsvertrag garantiert
Flächen-/bodensparend	Zu widmende Fläche ist von Erweiterungsflächen im ÖEK abgedeckt, Widmung entspricht NUR der für die kurzfristige Expansion tatsächlich erforderlichen Fläche Ca. 45% werden versiegelt, ca. 45% geschottert, ca. 10% bleiben unversiegelt-grün
Landwirtschaftliche Produktionsflächen, zusammenhängende Flur	Inanspruchnahme von mittelwertigen landwirtschaftlichen Flächen: durchschnittliche BKZ von 21,7 im Umwidmungsbereich (durchschnittliche BKZ in der Gemeinde bei ca. 21); 2 ha von insgesamt 1.930ha Acker, Wiese, Weide werden in Anspruch genommen
Technische Voraussetzungen	
Hochwasser, Wildbach, Lawinen	Keine Hinweise auf Gefährdungen
Sturz-/Rutschprozesse	Keine Hinweise auf Gefährdungen
Hangwasser	Mehrere Hangwasserfließwege verlaufen über die Fläche -> Konzept für die Oberflächenentwässerung liegt vor (siehe Anhang) – Zusammenfassung: <ul style="list-style-type: none"> • Oberflächenwässer der Dachflächen über Regenfallrohre und -wasserkanäle in Schlammfänge geleitet, in unterirdischem Sickerkörper abgeleitet und im Untergrund versickert • Oberflächenwässer der Verkehrsfläche über flache Mulde aus Beton-/Pflastersteine oder begrünte Ableitungsmulde in Sickerbecken geleitet, und in Untergrund versickert • Oberflächenwässer der Lagerflächen (geschottert) versickert an Ort und Stelle, überschüssige Wässer über Mulden in Sickerbecken abgeleitet



	<p>Sickerbecken wird durch Grünland-Grüngürtel-Retention abgesichert; Umsetzung des Konzeptes zur Oberflächenentwässerung wird vertraglich abgesichert</p>
<p>Grundwasser</p>	<p>Vorwiegend Kluftgrundwasser, guter quantitativer und qualitativer Zustand (lt. WISA), keine Beeinträchtigung des Grundwassers zu erwarten</p>
<p>Nutzungsgeschichte</p>	<p>Bisher landwirtschaftlich genutzt</p>
<p>Schatten- oder Feuchtlage</p>	<p>Keine Schattenlage; Mäßig feucht laut eBod; Konzept zur Oberflächenentwässerung vorliegend Die daraus resultierenden artenschutzrechtlichen Herausforderungen werden später behandelt und erläutert.</p>
<p>Wasserver- und Abwasserentsorgung</p>	<p>Gesamtes Betriebsareal ist an öffentlicher Wasserver- und Abwasserentsorgung angeschlossen</p>
<p>Weitere Infrastruktur</p>	<p>Trafo für Stromversorgung 2024 errichtet; Wärmeversorgung über bestehende Nahwärme</p>
<p>Verkehrsaspekte</p>	
<p>Erschließung</p>	<p>Erschließung des Betriebsareals erfolgt über die B 41, bei der „Brühlerkreuzung“, Erschließungsstraße bereits gegeben</p>
<p>Verkehrsabwicklung, -fluss</p>	<p>Verkehrstechnische Untersuchung vorliegend (siehe Anhang) – Zusammenfassung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhöhung des Verkehrsaufkommens um ca. 30 Fahrten/Tag (26 PKW-Fahrten, 4 LKW-Fahrten) • Gesamtes zu erwartendes Verkehrsaufkommen: 160 Fahrten/Tag bedeutet 53 Kfz/h • B41 Kreuzungsbereich: Linksabbiegespuren in beide Richtungen • Betriebszufahrt: ausbaute Breite bei 5,0 m [Hinweis: Widmungsbreite liegt bei 8-10 m] – Empfehlung Ausweichstelle zu errichten <p>➔ Kein Einwand gegen die Widmung in verkehrlicher Sicht</p>
<p>Verkehrssicherheit</p>	<p>2 Unfälle im Kreuzungsbereich seit 2013 verzeichnet; Keine maßgebliche Änderung der Verkehrssicherheit</p>



Umweltverbund	Bushaltestellen entlang der B41 in über 1 km Entfernung, geringe Qualität des öffentlichen Verkehrs aufgrund der geringen Frequenz
Umweltaspekte	
Sicherheitsabstände zu SEVESO-Betrieben	Keine SEVESO-Betriebe im Gemeindegebiet oder Nachbargemeinden
Ortsbild	Fortsetzung und Intensivierung der bestehenden betrieblichen Struktur
Landschaftsbild, -funktionen	Fortsetzung der bestehenden betrieblichen Struktur; Landwirtschaftlich genutzte Flächen im Umgebungsbereich; Keine maßgebliche Veränderung, bereits SUP-geprüft; Siehe auch Fotos unten
Natur-, Artenschutz	Details siehe im Textabschnitt unterhalb Um die negativen Auswirkungen auf Natur- und Artenschutz auszugleichen sind Begleitmaßnahmen und deren vertragliche Absicherung unumgänglich
Klimawandelanpassung	Berücksichtigung der Oberflächenentwässerung entsprechend vorliegendem Konzept, mit gewidmetem Ggü und vertraglicher Sicherstellung Lagerflächen geschottert für eine bessere Versickerung

Variantenvergleich

Der Standortwahl gehen Variantenüberlegungen voraus, welche nachfolgend dokumentiert werden:

V1: Eine Intensivierung am bestehendem Betriebsareal der Firma Seidl ist nicht mehr in ausreichendem Ausmaß möglich, da das gewidmete Bauland-Betriebsgebiet zu einem Großteil ausgenutzt ist. Es sind keine ausreichenden Reserven mehr vorhanden, sodass diese Variante wegfällt.

V2: Die bestehende Aufschließungszone ist im Fremdeigentum – der Eigentümer -selbst Unternehmer in der Gemeinde- hegt momentan keine Bestrebungen hier die Freigabebedingungen zu erfüllen und andere als die eigenen Betriebe anzusiedeln. Diese Variante wird ebenso ausgeschlossen.

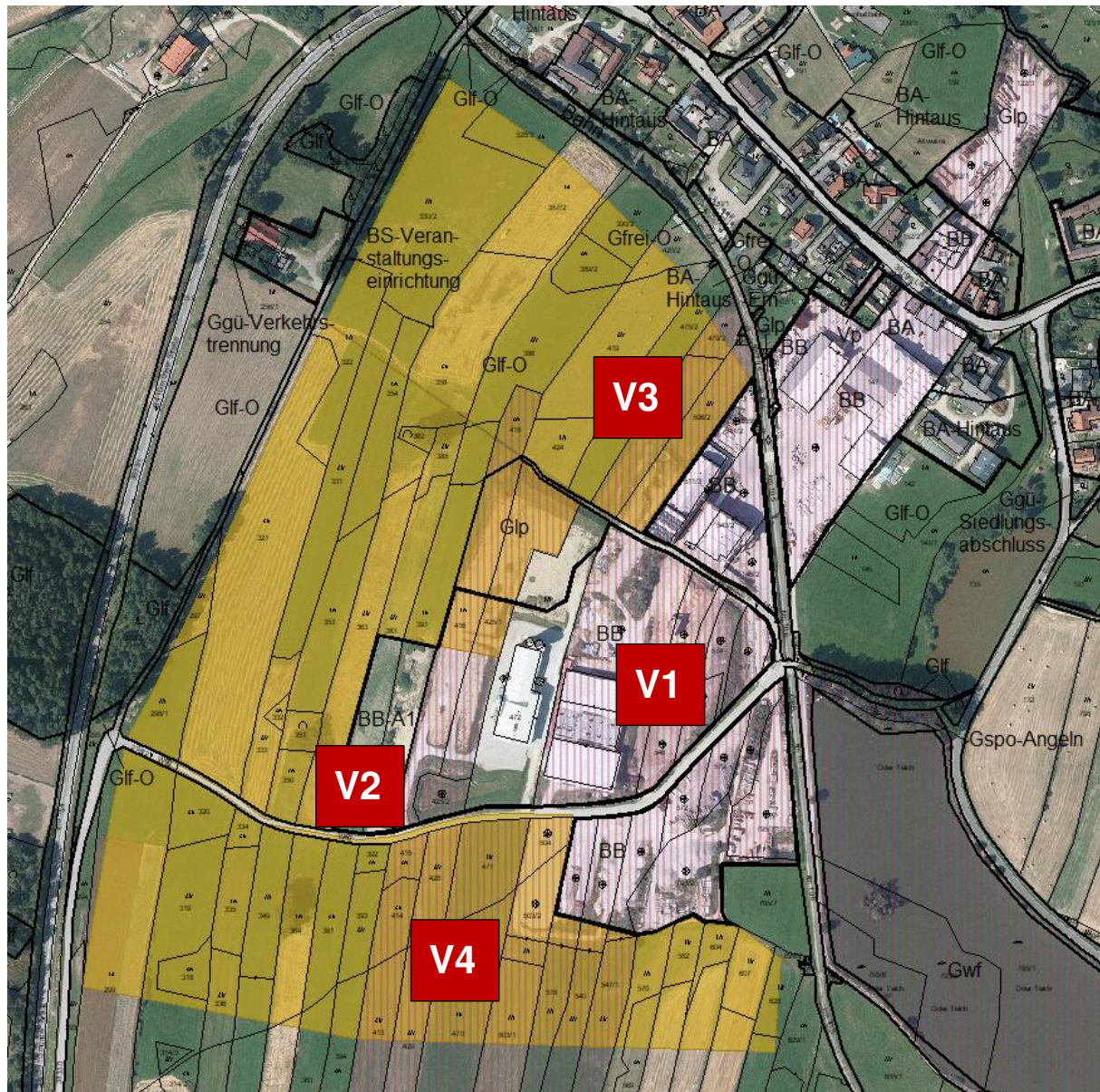
V3: Mehrere Grundstücke im Umgebungsbereich liegen im Eigentum des Betriebes. Im nördlichen Bereich des gesamten Betriebsgebietes schließen westlich zwei Grundstücke in Betriebseigentum an. Das Ausmaß reicht jedoch nicht für die Umsetzung des Gesamt-Expansionsprojektes aus. Des Weiteren könnte die Lage in der Nähe des Ortes Altweitra mit den Wohngebäuden langfristig zu Nutzungskonflikten führen. Das öffentliche Interesse an der Vermeidung der Beeinträchtigung des Ortes Altweitra ist als hoch zu bezeichnen.

Die danach angrenzenden Grundstücke zu erwerben ist auch aus wirtschaftlichen Gründen nicht zielführend; darüber hinaus sind diese nicht verfügbar. Daher muss V3 ausgeschieden.

V4: Südlich anschließend befinden sich ebenso mehrere Grundstücke im Eigentum des Betriebes. Das Flächenausmaß ist ausreichend für die Umsetzung des aktuellen Betriebskonzeptes. Eine geregelte Erschließung von Süden ist sichergestellt. Eine Beeinträchtigung des Wohnklimas des Ortes Altweitra ist nicht zu erwarten. Die Variante wird herangezogen.



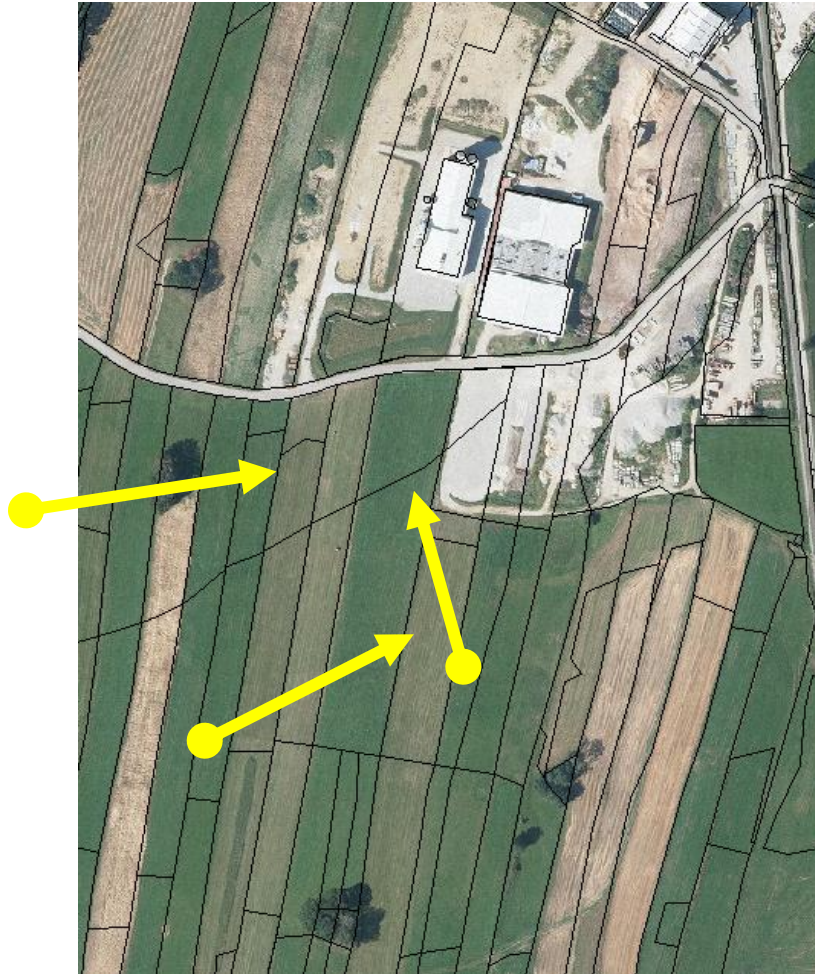
Abbildung 3: Orthophoto mit rechtskräftigen Signaturen Flächenwidmungsplan und Kennzeichnung der Grundstücke im Eigentum Seidl (rosa schraffiert; Stand DKM 2024 04) sowie Betriebsentwicklungsflächen laut ÖEK (orange). Verortung der Varianten.





Fotos

Abbildung 4: Übersicht über Foto-Standort und -Richtung.







Natur- und Artenschutz (Schutzgut Tiere, Pflanzen, Lebensräume, Schutzgebiete)

Der geplante Umwidmungsbereich liegt innerhalb des Natura 2000 Vogelschutzgebietes „Waldviertel (AT1201000)“. Bis zum Natura 2000 FFH-Gebiet „Waldviertler Teich-, Heide- und Moorlandschaft (AT1201A00)“ sind es ca. 400 m, Abbildung 5.

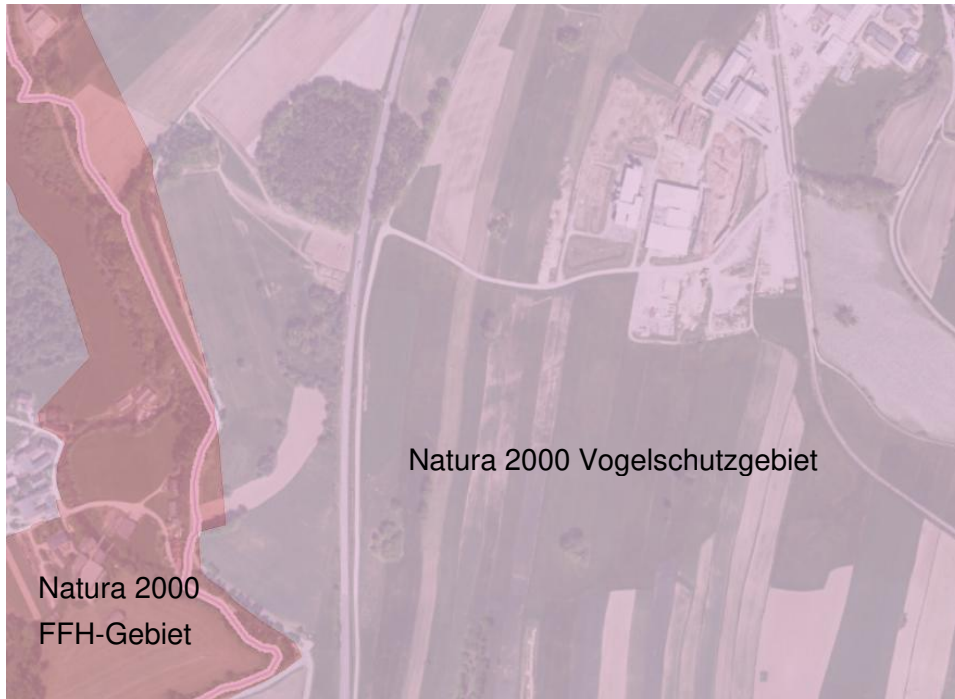


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem NÖ Atlas geplanter Umwidmungsbereich und Natura 2000 Gebiete, Natura 2000 FFH-Gebiet in dunkelrosa und Natura 2000 Vogelschutzgebiet in hellrosa (Amt der NÖ Landesregierung, kein Datum)

Aus den Daten zu den Europaschutzgebieten, geht hervor, dass sich der geplante Umwidmungsbereich überlagert mit den Lebensräumen von Weißstorch und Heidelerche. Lebensräume von Eisvogel, Schwarzstorch und Uhu sind im Nahbereich.

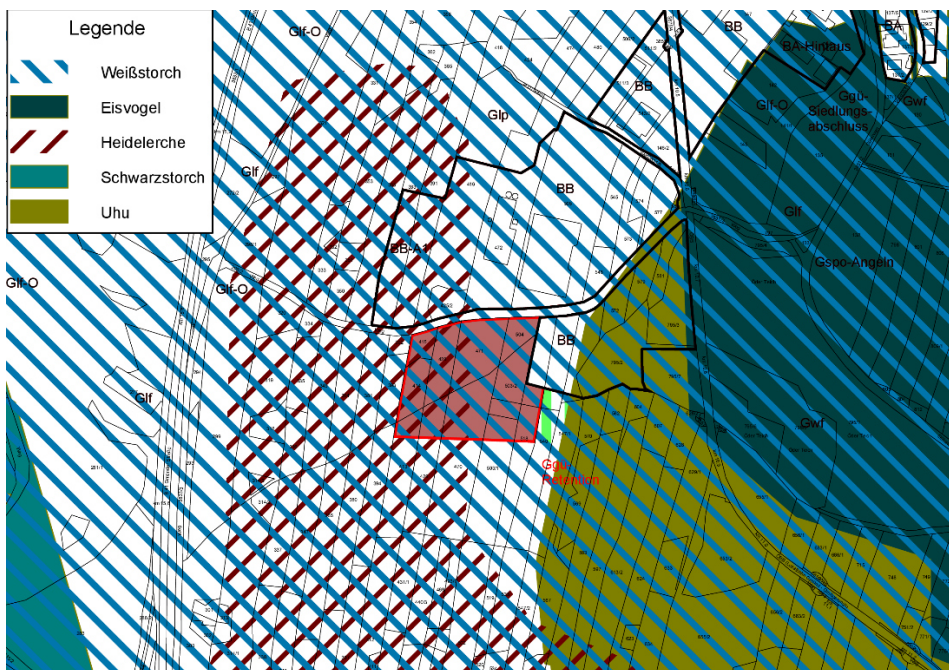


Abbildung 6: Lebensräume der Schutzgüter laut den Daten zu den Europaschutzgebieten (eigene Bearbeitung 2025)



Im Zuge der Erstellung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes 2013 wurde eine Einschätzung der Naturverträglichkeit (Dipl. Ing. Arnold Kainz) durchgeführt. Tabelle 1 zeigt einen Ausschnitt aus der Bewertungstabelle vom Umweltbericht des Örtlichen Raumordnungsprogrammes 2013 zum geplanten Änderungsbereich.

<p><i>Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume (Naturschutz)</i> <i>Siehe „Örtliches Raumordnungsprogramm 2013, Einschätzung der Naturverträglichkeit (Dipl. Ing. Arnold Kainz)“</i></p>	<p><i>Beschreibung der Ist-Situation</i></p>	<p><i>Variante 3-Impulsvariante</i></p>	<p><i>Abschätzung Auswirkungen</i></p>
<p>Tiere</p>	<p>Betriebsgebiet befindet sich im Vogelschutzgebiet „Waldviertel“. Aktuelle Konfliktsituationen sind nicht bekannt.</p>	<p>Betriebserweiterungsgebiet befindet sich im Vogelschutzgebiet „Waldviertel“. Zukünftige Widmungen bzw. Bauten sind auf ihre Ausstrahlungs- und Überlagerungswirkung genau zu überprüfen. Erweiterungsflächen besitzen agrarische Gunstlage, daher wertgebende Strukturen für Schutzgüter nicht vorhanden. Ungünstiger Lebensraum für Schutzgüter. BB Erweiterung hätte je nach Ausstrahlungsgrad mäßige Auswirkungen. Uferbereiche des Seidl Teiches von Bebauungen freihalten um Habitate nicht zu beeinflussen.</p>	<p>Mäßige Auswirkungen möglich (Abhängig von Ausbreitungs- und Ausstrahlungsgrad)</p>
<p>Pflanzen</p>	<p>Höherrangig schützenswerte Pflanzen sind nicht vorzufinden.</p>	<p>Höherrangig schützenswerte Pflanzen von einer Erweiterung nicht betroffen.</p>	<p>Mäßige Auswirkungen möglich (Abhängig von Ausbreitungsgrad)</p>
<p>Wald</p>	<p>Kein großflächiger Waldbereich im Umgebungsbereich.</p>	<p>Kein großflächiger Waldbereich im Umgebungsbereich</p>	<p>Keine relevanten Auswirkungen</p>



<p><i>Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume (Naturschutz)</i> <i>Siehe „Örtliches Raumordnungsprogramm 2013, Einschätzung der Naturverträglichkeit (Dipl. Ing. Arnold Kainz)“</i></p>	<p><i>Beschreibung der Ist-Situation</i></p>	<p><i>Variante 3-Impulsvariante</i></p>	<p><i>Abschätzung Auswirkungen</i></p>
		<p>möglichen BB Erweiterungsgebiets.</p>	
<p>Lebensräume</p>	<p>Lebensraum für vielfältige Tierarten. Auswirkungen auf deren Lebensraum gering.</p>	<p>Auswirkungen auf Lebensraum der heimischen Arten erhöhen sich je nach Betriebsart. Daher Ausstrahlungs- und Überlagerungswirkung in jeden Fall zu überprüfen. Trotz betrieblicher Erweiterungen, immer noch genügend Lebensraum zur Verfügung.</p>	<p>Geringe Auswirkungen</p>
<p>Biologische Vielfalt</p>	<p>Biologische Vielfalt bleibt erhalten.</p>	<p>Biologische Vielfalt bleibt erhalten. Keine großen Einflüsse darauf.</p>	<p>Keine relevanten Auswirkungen</p>

Tabelle 1: Ausschnitt Umweltbericht zum Örtlichen Raumordnungsprogramm 2013

Aufgrund der bestehenden naheliegenden Landesstraße (ehemalige Bundesstraße) ist mit keinen Ausstrahlungswirkungen auf das Natura 2000 FFH-Gebiet „Waldviertler Teich-, Heide- und Moorlandschaft (AT1201A00)“ im Fall der Umwidmung zu rechnen. Gleiches gilt für die im Umweltbericht Örtliches Raumordnungsprogramm 2013 erwähnten Teiche im Osten des Betriebsgebietes. In den Unterlagen zur Einschätzung der Naturverträglichkeit (Dipl. Ing. Arnold Kainz) steht geschrieben, dass ein potenzieller Flächenverlust von ca. 1 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche ohne erhebliche Auswirkung auf die Schutzgüter Vögel hat. Der geplante Umwidmungsbereich beträgt 1,8 ha und liegt damit über diesen Wert. Gleichzeitig wird im Detail der Bereich für die Betriebserweiterung betreffend, als ungünstiger Bereich für Schutzgüter beschrieben, siehe Tabelle 1.

Tabelle 2 stellt folglich die Schutzgüter aus dem Natura 2000 Vogelschutzgebiet „Waldviertel (AT1201000)“ dar und beschreibt möglichen Auswirkungen durch die Umwidmung. Weitere Informationen sind im folgenden Textabschnitt zu entnehmen.



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 in Gewässernähe, Grünland- und Ackernutzung, Entwässerungsgräben interessant → attraktivere Habitate in der Umgebung → max. geringe Auswirkungen zu erwarten
Bruchwasserläufer (<i>Tringa glareola</i>)	Langstreckenzieher der Rast- und Nahrungsplätze sucht → Flachwasserzonen, Schlammflächen, überschwemmte Weiden und Äcker	attraktivere Habitate in den Nahbereichen → keine negativen Auswirkungen zu erwarten
Dreizehenspecht (<i>Picoides tridactylus</i>)	„Nadelwaldspecht“ → totholzreiche, lückige, naturnahe Fichtenwälder oder Mischwälder mit Kiefern in höher 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	attraktivere Habitate in den Nahbereichen → keine negativen Auswirkungen zu erwarten
Fischadler (<i>Pandion haliaetus</i>)	klare und offenen Gewässer, Nestanlage in hohen Bäumen, Felsen, Hochleistungsmasten, Boden	attraktivere Habitate in den Nahbereichen → keine negativen Auswirkungen zu erwarten
Flussschwabe (<i>Sterna hirundo</i>)	Flach- und Wattküsten des Meeres, Flussmündungen und -deltas, größere Flüsse mit Kies- und Schotterinseln, große Seen und Teiche	attraktivere Habitate in den Nahbereichen → keine negativen Auswirkungen zu erwarten
Grauspecht (<i>Picus canus</i>)	Übergangszonen offenen und halboffenen Kulturland mit laubholzreichen Wäldern	über 200 m bis zur Waldfläche und attraktivere Habitate im Nahbereich → keine negativen Auswirkungen auf den Grauspecht zu erwarten
Haselhuhn (<i>Bonasa bonasia</i>)	Struktur- und unterholzreiche große Wälder mit vielen Lichtungen und Dickungen, Beeresträucher 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	potentieller Lebensraum für die Heidelerche → Umwidmungsbereiche derzeit wenig attraktiv für diese Art → keine negativen Auswirkungen zu erwarten
Kampfläufer (<i>Philomachus pugnax</i>)	Feuchte Wiesen, Moore, Seggenwiesen, Flussmündungen, Schlammflächen von Gewässern, vernässte Äcker oder Feuchtwiesen	attraktivere Habitate in den Nahbereichen → 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	geplanter Umwidmungsbereich ist potentieller Lebensraum → Kornweihe im Nahbereich laut Datenbank gesichtet → max. geringe Auswirkungen da attraktivere Habitate im Nahbereich
Kranich	Feuchte bis nasse Niederrungen als	geplanter Umwidmungsbereich ist



Art	Habitat	Auswirkungen
(<i>Grus grus</i>)	Bruthabitate, Vegetationshöhe variabel (baumloses Grasland bis zu Waldlichtungen), Verlandungszonen, Moore, Feuchtwiesen, Wiesen und Äcker zur Nahrung	potenzieller Lebensraum → max. geringe Auswirkungen da attraktivere Habitate im Nahbereich
Moorente (<i>Aythya nyroca</i>)	Nährstoffreiche Flachgewässer in tiefen Lagen, reiche Verlandungsvegetation aus Schilf, Rohrkolben, Simsen und Großseggen	attraktivere Habitate in den Nahbereichen → keine negativen Auswirkungen zu erwarten
Nachtreicher (<i>Nycticorax nycticorax</i>)	Feuchtgebiete wie Auenwälder, busch- und baumbestandene Feuchtgebiete, reine Schilfgebiete, Nahrungsgebiete Gewässerränder,	attraktivere Habitate in den Nahbereichen → keine negativen Auswirkungen zu erwarten
Neuntöter (<i>Lanius collurio</i>)	Offene und halboffenen Landschaften mit dornigen Büschen, Sträuchern oder Hecken, Weingärten,	kaum Flurgehölze im geplanten Umwidmungsbereiche → attraktivere Habitate im Nahbereich → keine negativen Auswirkungen zu erwarten
Purpurreiher (<i>Ardea purpurea</i>)	Röhrichte, dichte, überflutete Schilfbestände,	attraktivere Habitate in den Nahbereichen → 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 Gelände, Verlandungsflächen, Wiesen, Äckern, offene Wasserflächen	geplanter Umwidmungsbereich ist potenzieller Lebensraum → max. geringe Auswirkungen da attraktivere Habitate im Nahbereich
Rotmilan (<i>Milvus milvus</i>)	Stark gegliederte Landschaften, Wälder mit Altholz, Jagd auf Wiesen, Weiden, Äckern, Siedlungsrand,	geplanter Umwidmungsbereich ist potenzieller Lebensraum → max. geringe Auswirkungen da attraktivere Habitate im Nahbereich
Schwarzmilan (<i>Milvus migrans</i>)	Gewässerreiche Niederungen, breite Flusstäler, Wälder mit Altholz, geschlossener Wald wird gemieden, Jagd auf offenen Gewässern, großen Lichtungen, Acker- und Grünflächen,	geplanter Umwidmungsbereich ist potenzieller Lebensraum → max. geringe Auswirkungen da attraktivere Habitate im Nahbereich
Schwarzspecht (<i>Dryocopus martius</i>)	Wälder mit min. 199 Jahren Altholzbestand	keine Überlagerung mit Wald → keine negativen Auswirkungen 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,	geplanter Umwidmungsbereich ist potenzielles Jagdhabitat → max. geringe Auswirkungen da attraktivere Habitate im Nahbereich
Seidenreicher (<i>Egretta garzetta</i>)	seichten Seen, Teichgebiete, langsam fließenden Flüssen, küstennahen Brack- und Salzwasserlagunen, Salinen, Nahrungssuche Gewässer mit geringer Wassertiefe	attraktivere Habitate in den Nahbereichen → keine negativen Auswirkungen zu erwarten



Art	Habitat	Auswirkungen
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,	attraktivere Habitate in den Nahbereichen → keine negativen Auswirkungen zu erwarten
Tüpfelsumpfhuhn (<i>Porzana porzana</i>)	Feuchtgebiete mit dichter, niederer, oft in Bülden wachsender Vegetation, max. 10-20 cm übersteigender Wasserstand, Durchzügler,	attraktivere Habitate in den Nahbereichen → keine negativen Auswirkungen zu erwarten
Uhu (<i>Bubo bubo</i>)	Waldflächen, offene Landstriche, Gewässerbereiche, Felswände, Jagdgebiet offene und halboffene Flächen, locker bewaldete Gebiete, Felsenbrüter	geplanter Umwidmungsbereich ist potenzielles Jagdhabitat → max. geringe Auswirkungen da attraktivere Habitate im Nahbereich
Wachtelkönig (<i>Crex crex</i>)	Waldfreie Standorte, Mähweiden, Streuweiden, Brachen, Feuchtweiden, inselartigen Teich- und Wiesenlandschaften, Ackerflächen	Potenzielles Habitat für den Wachtelkönig → Umwidmungsbereich derzeit wenig attraktiv für diese Art → keine negativen Auswirkungen zu erwarten
Wanderfalke (<i>Falco peregrinus</i>)	Felsenbrüter daher großräumiges Nahrungsangebot in der Nähe – meidet intensiv bewirtschaftete Agrarlagen, große, geschlossene Wälder und Hochgebirgslagen	kein potentieller Lebensraum für den Wanderfalke → keine negativen Auswirkungen zu erwarten
Weißstorch (<i>Ciconia ciconia</i>)	Offene und halboffene Landschaften, überschwemmtes Grünland, Sümpfe, Feuchtwiesen, Kulturfolger, Jagd auf Streu- und Mähwiesen, Weiden, niederwüchsige Ackerflächen, Überlagerung mit Vorbehaltszone Weißstorch von Birdlife	Lebensraum für Weißstorch → weiterhin attraktive Habitate im Nahbereich und Begleitmaßnahmen → max. geringe Auswirkungen zu erwarten
Wespenbussard (<i>Pernis apivorus</i>)	Abwechslungsreiche Landschaft, Randzonen von Laub- und Nadelwäldern, Auwälder, Feldgehölze, Wiesen an Waldrändern, entlang von Baumreihen,	attraktive Habitate im Nahbereich → keine negativen Auswirkungen zu erwarten
Zwergdommel (<i>Ixobrychus minutus</i>)	Gewässer mit Schilfgürtel, kleine Fischteiche, nie weiter als 20 vom trockenen Ufer entfernt,	attraktivere Habitate in den Nahbereichen → keine negativen Auswirkungen zu erwarten
Zwergmöwe (<i>Larus minutus</i>)	Bruthabitat im Norden Eurasien, Winterquartier Küstenregionen West- und Südeuropas → Durchzügler	attraktivere Habitate in den Nahbereichen → keine negativen Auswirkungen zu erwarten

Tabelle 2: Schutzgüter Natura 2000 Vogelschutzgebiet "Waldviertel" deren Habitate und potenzielle Auswirkungen durch die Widmungsänderung (Amt der NÖ Landesregierung, kein Datum)

Eine Begehung der Flächen zur Einschätzung hinsichtlich Natur- und Artenschutzes hat am 23. Juli 2024 stattgefunden.



Die Grundstücke südlich der bereits bestehenden Gebäude werden primär als Grün- und Ackerland bewirtschaftet, siehe Abbildung 8. Zwischen den Grundstücken 503/1 und 470 bzw. 471 verläuft ein Graben der mit typischen Feuchtezeigern wie bspw. mehreren Weidenarten (*Salix spec.*) bewachsen ist. Entlang der Widmungsgrenze zum Bauland-Betriebsgebiet der Grundstücke 503/2, 518, 540,0547/1, 570, 582, 604 und 795/2 wurde ein Entwässerungsgraben angelegt, siehe Abbildung 7.



Abbildung 7: Entwässerungsgraben südlich bereits gewidmetes Bauland Blick in Richtung Westen (eigene Aufnahme Juli 2024)



Abbildung 8: Blick auf den geplanten Umwidmungsbereich in Richtung Süden (eigene Aufnahme Juli 2024)



Grundstück 413, 414 und 415 werden als Acker bewirtschaftet. Im Juli 2024 wuchs hier Hafer (Getreide). Alle anderen Grundstücke, auf denen die geplante Widmungsänderung stattfindet, sind als Grünland bewirtschaftet.

Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Weißklee (*Trifolium repens*), Rotklee (*Trifolium pratense*), Wiesen-Platterbse (*Lathyrus pratensis*), Gewöhnliche Margerite (*Leucanthemum vulgare*), Wiesen Glockenblume (*Campanula patula*), Gemeiner Hornklee (*Lotus corniculatus*) und Rauer Löwenzahn (*Lentodon hispidus*) sind ein paar der klassischen Arten, welche hier zu finden sind.

Der nördliche Bereich des Grundstückes 471, ungefähr 7 m von der Straße entfernt, deutet das Deutsche Weidelgras (*Lolium perenne*) auf vermehrte Nutzung (Mahd, Mechanische Belastung etc.) und nährstoffreiche, feuchte Bereiche hin. Weitere typische Feuchtezeiger wie Großer Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*), Schlangenknöterich (*Bistorta officinalis*), Kohldistel (*Cirsium oleraceum*) finden sich ebenfalls auf dieser Fläche. Bestände des Großen Wiesenknopfs sind auch auf den Nachbarflächen 428 und 429 zu entdecken. Vereinzelt dominiert die Gewöhnliche Margerite. Individuen von Johanniskraut (*Hypericum spec.*) und Beinwell (*Symphytum spec.*) wachsen ebenfalls im Umgebungsbereich der geplanten Änderung. Je weiter nach Süden umso arten- und blühreicher werden die Grünflächen. Ungefähr auf der Höhe der Grundstücksgrenzen im Süden, Geländeanhöhe, befand sich ein Blütenparadies, welches vor allem an dem Tag der Begehung von mehreren Insektenarten und Individuen, insbesondere von Tag- und Nachtfaltern genutzt wurde.

Hauhechel-Bläuling (*Polyommatus icarus*), Kleines Wiesenvögelchen (*Coenonympha pamphilus*), Kleiner Perlmutterfalter (*Issoria lathonia*), Großes Ochsenauge (*Maniola jurtina*) wurden sowohl im Bereich der geplanten Umwidmung als auch in der Umgebung gesichtet. Außerhalb der Widmungsänderung wurden Schwalbenschwanz (*Papilio machon*), Braune Tageule (*Euclydia glyphica*), Wespenspinne (*Agriope bruennichi*), Laubheuschrecken, Heidespanner (*Ematurga atomaria*), Mauerfuchs (*Lasiommata megera*), Gewöhnliche Langbauchschwebfliege (*Sphaerophoria scripta*), Sechsfleck-Widderchen (*Zygaena filipendula*) gesichtet. Beobachtet wurden zudem Turmfalke (*Falco tinnunculus*), Weißstorch (*Ciconia ciconia*) und ein Weibchen vom Garten- oder Hausrotschwanz (*Phoenicurus spec.*). Der Weißstorch ist im Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie, Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates angeführt. Gleichzeitig ist diese Art von besonderer wissenschaftlicher oder landeskundlicher Bedeutung für Niederösterreich (§ 18 Abs. 2 Z 2 NÖ NschG 2000). Ebenfalls als Arten von besonderer wissenschaftlicher oder landeskundlicher Bedeutung für Niederösterreich (§ 18 Abs. 2 Z 2 NÖ NschG 2000) und im Anhang II der FFH-Richtlinien, Richtlinie 92/43/EWG des Rates, angeführt sind der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithos*) und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea telejus*). Hinweise auf ein Vorkommen vom Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling wurden während der Begehung keine gesichtet. Nachdem für beide FFH-Arten der Große Wiesenknopf eine wichtige Futterpflanze ist, und diese im geplanten Umwidmungsbereich vorkommt, sind im Fall einer Umwidmung und Bebauung Ersatzmaßnahmen, welche vertraglich abgesichert werden, zu empfehlen. Selbiges gilt für die Schutzgüter des Vogelschutzgebietes, insbesondere für den Weißstorch. Eine weitere relevante Art laut NÖ NschG 2000 ist der Schwalbenschwanz (*Papilio machon*) und das Widderchen (*Zygaena filipendula*).

Werden Begleitmaßnahmen im Zuge der Widmung und späteren Nutzung vertraglich abgesichert, sind die negativen Auswirkung durch die Umwidmung als gering zu bewerten. Essentiell dabei ist, dass diese Begleitmaßnahmen schon vor Baubeginn oder spätestens gleichzeitig mit Baubeginn umgesetzt werden.



Zusammenfassung

Das bestehende Bauland-Betriebsgebiet soll für eine betriebliche Expansion erweitert werden. Die Festlegung der Widmung ergibt sich aus der gegebenen und geplanten Nutzung. Die Widmung liegt im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Die Änderung entspricht den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.

Durch die Widmung werden die Flächenreserven im Bauland erhöht. Ein Baulandvertrag sichert eine baldige Bebauung.

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.

4.2 Änderungspunkt 2: KG Unserfrau – Schulstandort: Anpassung von Bauland-Sondergebiet

Ausgangssituation und Beschreibung der Änderungen

Das Gebäude für die Schule wurde 1984 und 1999 errichtet bzw. erneuert. Am Flächenwidmungsplan aus 1988 lag die Widmung Bauland-Sondergebiet für die Schule bereits in gleicher Art und Weise vor.

Abbildung 9: Ausschnitt aus Flächenwidmungsplan 1988.



Es zeigt sich, dass das Schulgebäude die Grundstücksgrenze leicht überragt und tatsächlich teilweise auf der Widmung Gsp steht.



Abbildung 10: Orthophoto und rechtskräftige Bauland-Grenze (schwarze Linie).

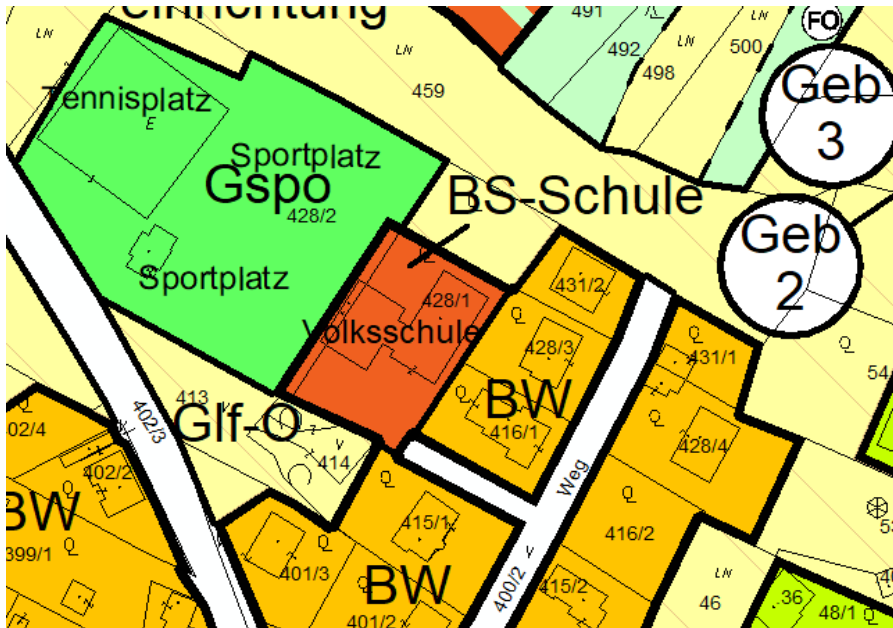


Diese Ungereimtheit soll bereinigt und Bauland-Sondergebiet angepasst werden.

Umwidmung im Bereich Gst. 428/2, KG Unserfrau:

- Umwidmung von Grünland-Sportstätte in Bauland-Sondergebiet im Ausmaß von ca. 280m²





Änderungsanlass

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

- Zi 5 ... Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes: Maßnahmen zur Stärkung der Hauptortsfunktion in Unserfrau und Altweitra
- Zi 7 ... Vermeiden von Fehlentwicklungen: Rechtssicherheit für die bestehende, soziale Infrastruktur (Schule) durch Widmungsanpassung

Motivation, Interessensabwägung

Die Widmungsmaßnahmen sind vom SUP-geprüften ÖEK abgedeckt, weswegen die Durchführung einer SUP nicht erforderlich ist. Darüber hinaus handelt es sich um eine geringfügige Änderung. Die Überbauung der Widmungsgrenze hat sich aus der zum Zeitpunkt der Baubewilligung vorliegenden Plandarstellung der Widmungen auf den analogen Plänen ergeben. Der Wille der Baubehörde ist so zu interpretieren, dass die Erweiterung des Schulkomplexes bis an die Baulandgrenze erfolgt.

Die Schule als wichtige soziale Infrastruktur soll erhalten bleiben, weswegen Rechtssicherheit erforderlich ist. Die nunmehrige Präzisierung der Baulandabgrenzung, indem das Bauland-Sondergebiet um 5 m nach Westen vergrößert werden soll, wird eine Anpassung an den Naturstand angestrebt. In weiterer Folge werden die Grundstücksgrenzen ebenso berichtigt.

Die bestehende Sportstätte wird dadurch nicht beeinträchtigt, da keine tatsächliche Änderung der Bestandsnutzungen vorgenommen wird.

Zusammenfassung

Das Bauland-Sondergebiet wird an die tatsächlichen Gegebenheiten des Schulgebäudes angepasst.

Die Festlegung der Widmung ergibt sich aus der gegebenen Nutzung. Die Widmung liegt im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Die Änderung entspricht den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.



Durch die Widmung werden die Flächenreserven im Bauland nicht erhöht.

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.

4.3 Änderungspunkt 3: KG Heinrichs – Heinrichs West: Widmung von Grünland-Sportstätte-Reiten

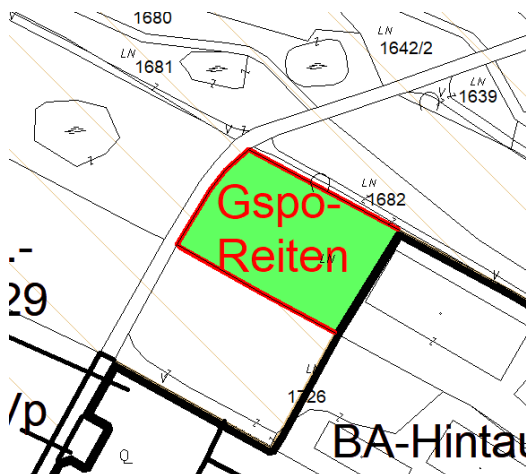
Ausgangssituation und Beschreibung der Änderungen

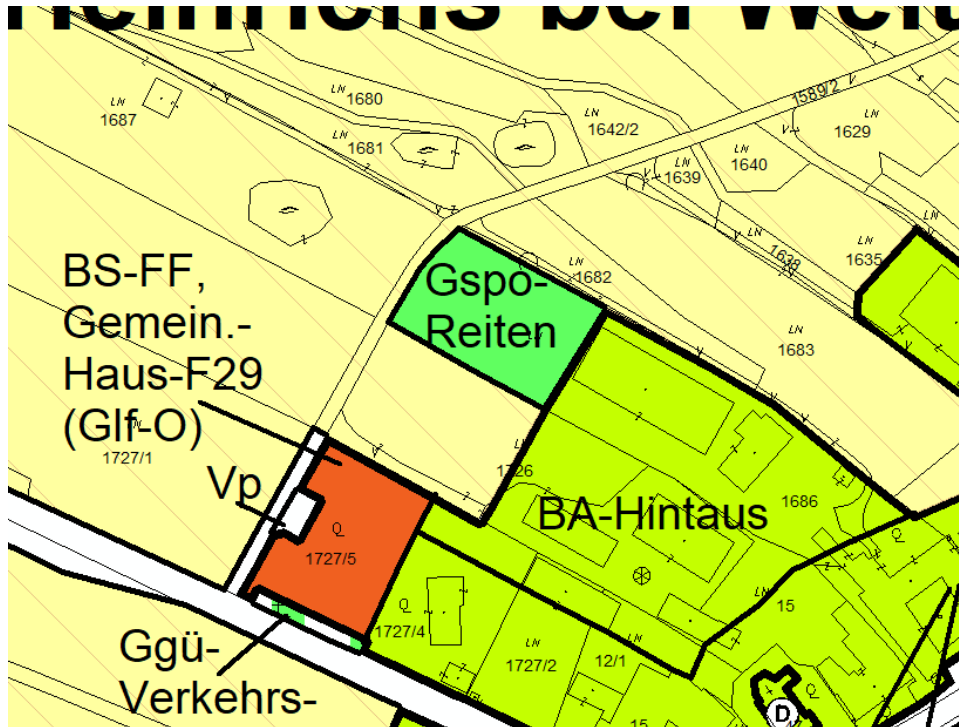
In Heinrichs besteht ein Pferdebetrieb, welcher auch Einstellpferde beherbergt und als professioneller Therapiehof genutzt wird. Die Gebäude sind allesamt vom Bauland-Agrargebiet abgedeckt.

Der Reitplatz befindet sich innerhalb der Widmung Grünland-Land- und Forstwirtschaft. Da am Standort neben den agrarischen auch gewerbliche Nutzungen gegeben sind, soll dieser auch widmungstechnisch abgesichert sein. Der Bereich wird als Grünland-Sportstätte-Reiten gewidmet.

Umwidmung im Bereich Gst. 1686, KG Heinrichs:

- Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in Grünland-Sportstätte-Reiten im Ausmaß von ca. 2.070m²





Änderungsanlass

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

- Zi 5 ... Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes: Erhaltung und zeitgemäßer Ausbau des bestehenden Pferdebetriebes; Erhaltung und weiterer Ausbau der lokal wirtschaftlichen Angebotspalette für Dienstleistungen, Handel, Gewerbe etc., bestehende Betriebsstandorte werden erhalten und sind für den betriebseigenen Bedarf ausbau- und erweiterungsfähig
- Zi 7 ... Vermeidung von Entwicklungsdefiziten: Rechtssicherheit für alle Nutzungen des bestehenden Pferdebetriebes

Motivation, Interessensabwägung

Die Widmungsmaßnahmen sind vom SUP-geprüften ÖEK abgedeckt, weswegen die Durchführung einer SUP nicht erforderlich ist.

Das Örtliche Entwicklungskonzept sieht die Erhaltung und den Ausbau des bestehenden Pferdebetriebes vor. Die diversen Nutzungen – therapeutisches Reiten, Pferdesport, Einstellplätze – sind damit vom ÖEK abgedeckt.



Ein Reitplatz besteht bereits seit mindestens 2009 (laut Orthophoto) – seit 2017 zeigt er seine heutige Form bzw. ist er an seiner jetzigen Position. Zu dieser Zeit kam auch das Wirtschaftsgebäude im Bauland-Agrargebiet hinzu.

Abbildung 11: Orthophotos aus 2009

und 2017.





Abbildung 12: Orthophoto aktuell.



Durch die geplante Widmung werden alle Nutzungen abgesichert und ein zeitgemäßer Betrieb ermöglicht. Die Erhaltung, Absicherung und die Professionalisierung lokaler Betriebe sind von sehr hohem öffentlichem Interesse. Gerade dieser Betrieb, der Landwirtschaft, humanmedizinische sowie freizeit-gesellschaftliche Tätigkeiten ausübt, tragen wesentlich zur Aufwertung der ländlichen Siedlungsräume bei.

Die geplante Umwidmung umfasst die Anpassung an die vielfältigen Gegebenheiten.

Die Funktionsfestlegung „Reiten“ definiert die möglichen Nutzungsmaßnahmen.

Zusammenfassung

Die Grünland-Sportstätte wird entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten gewidmet und dient zur Absicherung der betrieblichen Nutzungen über die Landwirtschaft hinaus.

Die Festlegung der Widmung ergibt sich aus der bereits gegebenen Nutzung. Die Widmung liegt im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Die Änderung entspricht den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.

Durch die Widmung werden die Flächenreserven im Bauland nicht erhöht.

Rechtlich schutzwürdige Interessen Dritter werden durch die Umwidmung nicht beeinträchtigt.

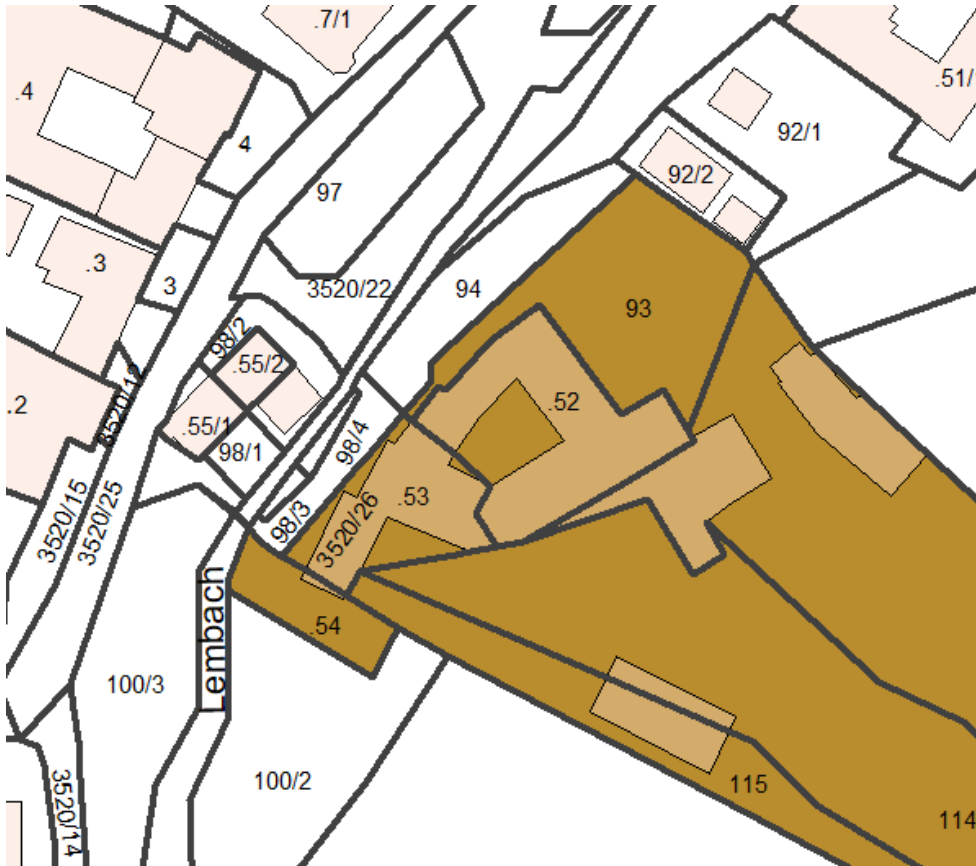
4.4 Änderungspunkt 4: KG Heinrichs – Heinrichs Süd: Anpassung und Rückwidmung von Bauland-Agrargebiet

Ausgangssituation und Beschreibung der Änderungen

Am südlichen Ortsende von Heinrichs liegen wie im gesamten Ort historisch entstandene bauliche und funktionelle Mischstrukturen vor. Hier besteht ein aktiver Landwirt inklusiv dafür erforderliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Der Hofverband umfasst mehrere, kleinteilige Grundstücke, wobei hier kürzlich auch das Gst. .54 erworben wurde.



Abbildung 13: Darstellung von Grundstücksgrenzen (dicke schwarze Linie), Gebäude (hellorange), Hofverband (braun).



Eine öffentliche Verkehrsfläche (auf Gst. 3520/26) sorgte theoretisch bisher für die Erschließung aller als Bauland gewidmeten Grundstücke/Grundstücksteile. Ebenso verläuft hier der Lembach.

Auf dem Orthophoto ist ersichtlich, dass ein Teil des Gst. 3520/26 bereits vom angrenzenden Gebäude auf .53 als Vorgarten privat genutzt wird. Dieser Bereich ist jedoch als Verkehrsfläche-öffentlich gewidmet.

Abbildung 14: Orthophoto mit Darstellung der Grundstücke (weiß).



Das teilweise als Bauland-Agrargebiet gewidmete Gst. 100/2 ist unbebaut. Darüber hinaus



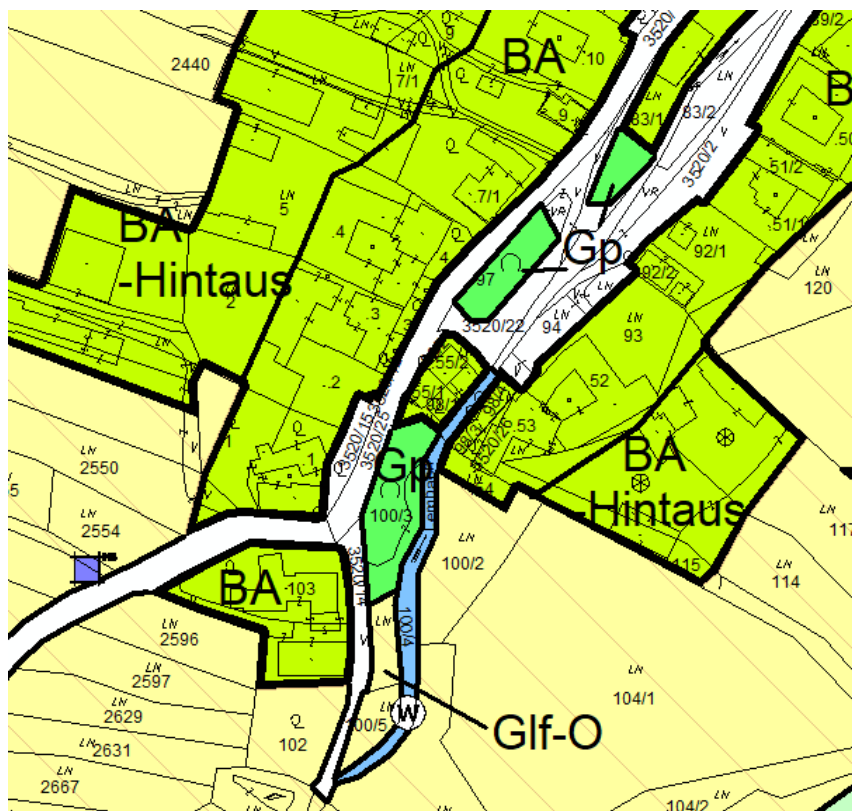
handelt es sich um eine ungünstige Bauplatzkonfiguration (Dreieck), welche lediglich ca. 310 m² umfasst und aus diesem Grund kaum ortsüblich nutz- bzw. bebaubar ist.

Um die Widmungen an die tatsächliche Nutzung anzupassen, wird die öffentliche Verkehrsfläche als Bauland-Agrargebiet gewidmet. Darüber hinaus wird das Bauland auf Gst. 100/2 rückgewidmet. Mit Bescheid vom 20.01.2025 wurden die Zusammenlegung der Grundstücke .52 und 93 rechtskräftig. Nach Abschluss des Widmungsverfahrens werden die weiteren Grundstücke (.54, 115, 114, 117, 3520/26, 98/3, 98/4 und .53) zusammengelegt.

Die Fläche des Lembaches wird wie im Anschluss als Wasserfläche festgelegt.

Umwidmung im Bereich Gst. 3520/26, KG Heinrichs:

- Umwidmung von Verkehrsfläche-öffentlich in Bauland-Agrargebiet im Ausmaß von ca. 160 m²
- Umwidmung von Bauland-Agrargebiet in Grünland-Land- und Forstwirtschaft im Ausmaß von ca. 330 m²
- Darstellung von öffentlichem Wassergut im Ausmaß von ca. 60 m²



Änderungsanlass

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

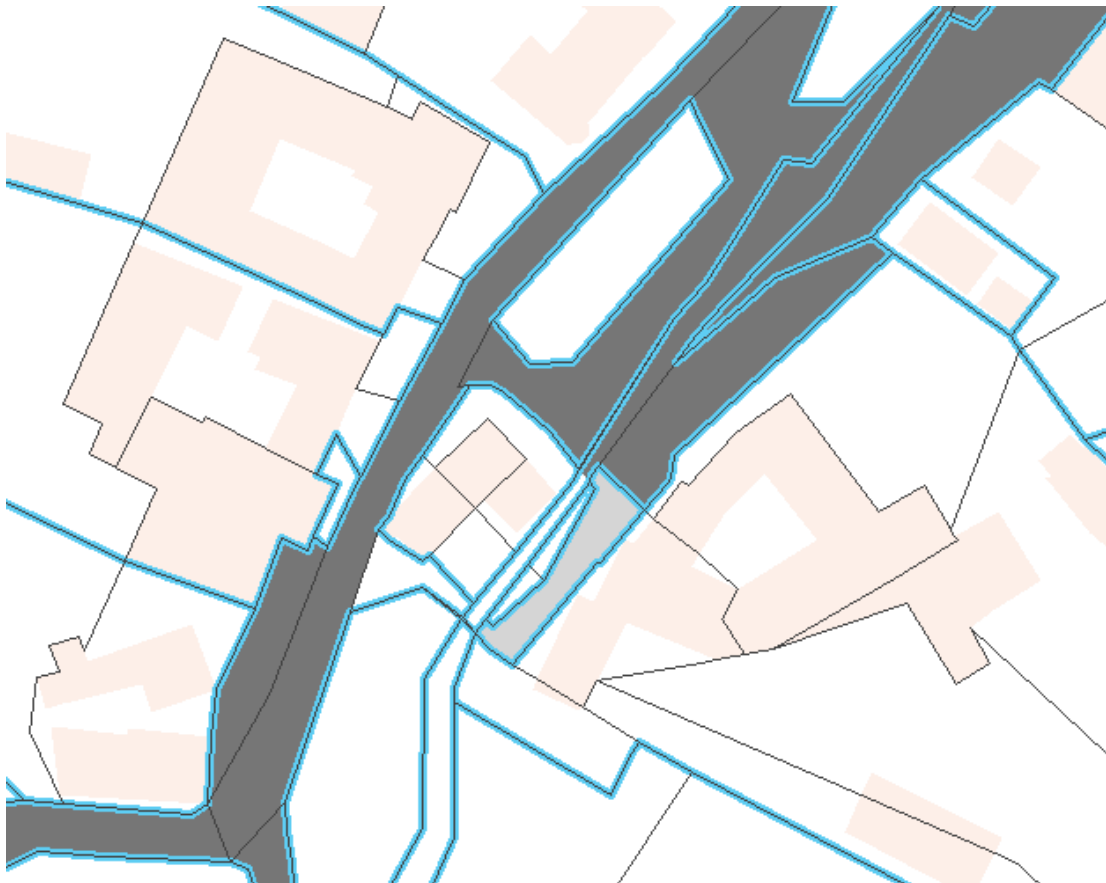
- Zi 6 ... Rückwidmung im Einvernehmen und auf Anregung des Grundeigentümers: aktuell Baulandwidmung ohne Anschluss an öffentliches Gut
- Zi 7 ... Vermeidung von Entwicklungsdefiziten: Anpassung der Widmung an Nutzung; ungünstige Bebauungsvoraussetzungen erschwert Nutzung der Baulandreserve

Motivation, Interessensabwägung

Die Widmungsmaßnahmen sind vom SUP-geprüften ÖEK abgedeckt, weswegen die Durchführung einer SUP nicht erforderlich ist.

Um den Eigentümern Rechtssicherheit für die Erschließung und Nutzung des Agrarbetriebes zu geben, die aktuellen Strukturen abzusichern und die tatsächlichen Gegebenheiten abzubilden, wird das Gst. 3520/26 als Bauland-Agrargebiet gewidmet. Die im Hofverband liegenden und bebauten Grundstücke sollen zusammengelegt werden, sodass die Punktparzellen sowie teilweise überbaute Grundstücksgrenzen aufgelöst und bereinigt werden. Damit ist auch eine Erschließung des Hofverbandes sichergestellt.

Abbildung 15: Darstellung des Gebäudebestandes (hellorange), Grundstücksgrenzen (schwarze Linien), Grundstücke desselben Eigentümers (blaue Linien), verbleibende Vö (dunkelgrau), umzuwidmende Fläche Vö in BA (hellgrau).



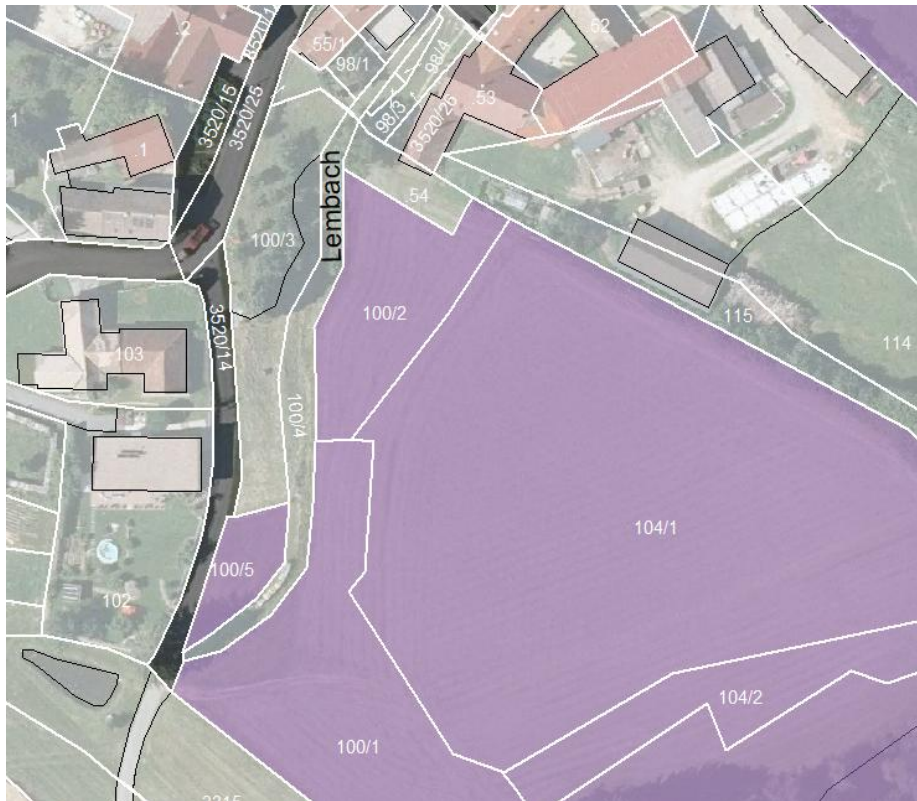
Eine Erschließungsfunktion der im Verfahren umgewidmeten Fläche besteht in der Natur nicht, sodass die Erschließungssituation gleichbleibt. Ebenso ist diese nicht als Straße ausgebaut und verfügt über keine unterirdischen Leitungsinfrastrukturen.

Bereits durch den Eigentümerwechsel des Gst. .54 ist die Erschließung für das Bauland auf Gst. 100/2 erloschen. Die ungünstige Grundstücksconfiguration als Dreieck sowie die Grundstücksgröße von 310 m² stellen sich darüber hinaus als ungünstige -kaum ortsüblich bebaubare- Bauvoraussetzungen dar. Des Weiteren herrscht eine mangelnde Erschließungssituation vor. Der Eigentümer dieses Grundstücks wohnt etwa 200 m weiter nördlich in



Heinrichs in einem Vierseithof. Das Bauland-Agrargebiet auf 100/2 ist somit für den Eigentümer -nach eigenen Aussagen- nicht erforderlich. Dieser stimmt der Rückwidmung in Grünland zu. Die Erreichbarkeit der verbleibenden Grundstücke dieses Eigentümers (100/1, 104/... und 107) sind durch das öffentliche Gut (Verkehrsfläche-öffentlich auf Gst. 3520/14) weiter südlich gesichert.

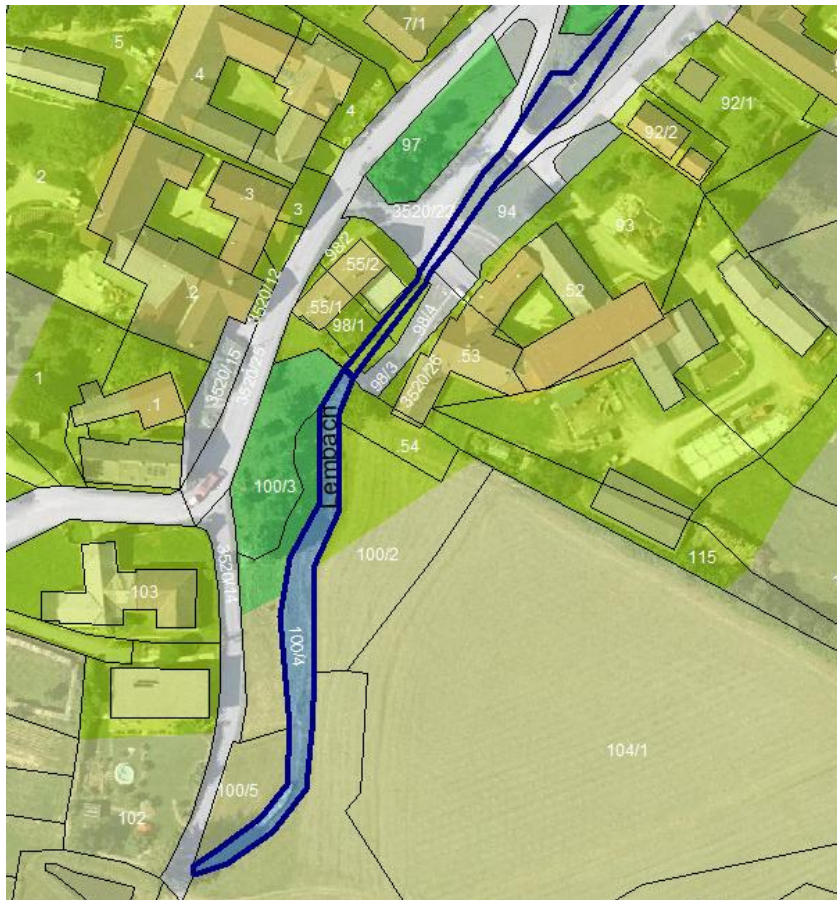
Abbildung 16: Darstellung Orthophoto mit Grundstücksgrenzen (weiß), Grundstücke des Eigentümers von Gst. 100/2 (violett), öffentliche Verkehrsfläche (dunkelgrau).



Der Lembach verläuft durch die gesamte Ortschaft und ist in diesem Bereich weitgehend verrohrt. Bisher ist dieser nur durch die DKM-Signatur sowie eine flächige Signatur „Gewässer“ am Gst. 100/4 dargestellt. Tatsächlich verläuft der Bach jedoch durch den gesamten Ort von Heinrichs – hier gibt es jedoch keine Darstellungen im Flächenwidmungsplan. Dort, wo das Gewässer als eigenes Grundstück abgebildet ist, wird wie bisher die entsprechende Widmungsfestlegung umgesetzt. In den übrigen Abschnitten ist der tatsächliche Grenzverlauf nicht vermessen, weswegen auf die Widmung verzichtet wird.



Abbildung 17: Orthophoto mit Überlagerung rechtskräftige Widmungen, Darstellung gewidmetes Gewässer (blau vollflächig) und Verlauf des Baches (dunkelblaue Kontur).



Zusammenfassung

Die geplanten Widmungen werden entsprechend den tatsächlichen seit langem vorhandenen Gegebenheiten angepasst und dienen der Absicherung Baubestandes und der agrar-betrieblichen Strukturen.

Die Festlegung der Widmung ergibt sich aus der gegebenen Nutzung. Die Widmung liegt im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Die Änderung entspricht den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.

Durch die Widmung werden die Flächenreserven im Bauland nicht erhöht.

Rechtlich schutzwürdige Interessen Dritter werden durch die Umwidmung nicht beeinträchtigt.



5 FLÄCHENBILANZ

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Änderungen ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gemeinde Unserfrau-Altweitra

	gesamt	bebaut:	unbebaut:	davon:			Bauland-
	in ha:	in ha:	in ha:	Auf.Zone	befristet	Vertrag	Reserve
				(A)	(B)	(C)	in % (D)
Bauland-Wohngebiet	13,26	9,33	3,93	0,52	0,00	0,00	29,6
Bauland-Kerngebiet	0,76	0,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Bauland-Agrargebiet	71,55	67,70	3,85	0,34	0,00	0,15	5,4
Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme 1:	85,58	77,79	7,78	0,86	0,00	0,15	9,1
Bauland-Betriebsgebiet	12,56	8,53	4,03	0,69	0,00	0,00	32,1
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	2,82	2,26	0,56	0,00	0,00	0,00	19,8
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	
Zwischensumme 2:	15,38	10,79	4,59	0,69	0,00	0,00	29,8
SUMME:	100,96	88,58	12,37	1,55	0,00	0,15	12,3

KG Altweitra

	gesamt	bebaut:	unbebaut:	davon:			Bauland-
	in ha:	in ha:	in ha:	Auf.Zone	befristet	Vertrag	Reserve
				(A)	(B)	(C)	in % (D)
Bauland-Wohngebiet	2,74	1,23	1,51	0,29	0,00	0,00	55,2
Bauland-Kerngebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Agrargebiet	18,86	17,37	1,49	0,00	0,00	0,08	7,9
Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme 1:	21,60	18,59	3,01	0,29	0,00	0,08	13,9
Bauland-Betriebsgebiet	11,06	7,72	3,33	0,69	0,00	0,00	30,1
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	0,38	0,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
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	
Zwischensumme 2:	11,43	8,10	3,33	0,69	0,00	0,00	29,1
SUMME:	33,04	26,70	6,34	0,99	0,00	0,08	19,2



KG Heinrichs

	gesamt	bebaut:	unbebaut:	davon:			Bauland-
	in ha:	in ha:	in ha:	Auf.Zone	befristet	Vertrag	Reserve
				(A)	(B)	(C)	in % (D)
Bauland-Wohngebiet	1,68	1,29	0,38	0,00	0,00	0,00	22,9
Bauland-Kerngebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Agrargebiet	13,15	12,81	0,34	0,34	0,00	0,00	2,6
Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme 1:	14,83	14,10	0,72	0,34	0,00	0,00	4,9
Bauland-Betriebsgebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	0,84	0,63	0,21	0,00	0,00	0,00	24,9
Bauland-verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-verkehrsbeschränktes Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme 2:	0,84	0,63	0,21	0,00	0,00	0,00	24,9
SUMME:	15,67	14,73	0,93	0,34	0,00	0,00	6,0

KG Unserfrau

	gesamt	bebaut:	unbebaut:	davon:			Bauland-
	in ha:	in ha:	in ha:	Auf.Zone	befristet	Vertrag	Reserve
				(A)	(B)	(C)	in % (D)
Bauland-Wohngebiet	8,84	6,81	2,03	0,23	0,00	0,00	23,0
Bauland-Kerngebiet	0,76	0,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Bauland-Agrargebiet	5,73	5,36	0,37	0,00	0,00	0,00	6,5
Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme 1:	15,34	12,94	2,41	0,23	0,00	0,00	15,7
Bauland-Betriebsgebiet	0,68	0,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	0,98	0,63	0,35	0,00	0,00	0,00	35,7
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	
Zwischensumme 2:	1,66	1,31	0,35	0,00	0,00	0,00	21,1
SUMME:	17,00	14,25	2,76	0,23	0,00	0,00	16,2



6 KOSTEN DER ÄNDERUNG

Durch die geplanten Umwidmungen entstehen der Gemeinde keine Kosten für infrastrukturelle Maßnahmen, welche durch Anschließungsabgaben gedeckt werden.

Unserfrau-Altweitra, 07.02.2025

Für den Gemeinderat
der Gemeinde Unserfrau-Altweitra

Bgm. Otmar Kowar
A-3970 Unserfrau, Unserfrau 21
(für den Ersteller)

Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Fn 416995d, LG. St. Pölten
Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz
A-3130 Herzogenburg, Riefthalgasse 12
T: +43 (0)699 19228413
E: office@kommunaldialog.at
H: www.kommunaldialog.at
(für die fachliche Ausarbeitung)



7 LITERATURVERZEICHNIS

Amt der NÖ Landesregierung, 2007. *Gebietsbeschreibung - Managementplan Europaschutzgebiete "Waldviertler Teich-, Heide- und Moorlandschaft" und "Waldviertel"*. [Online]

Available at: https://www.noe.gv.at/noe/Naturschutz/4_01_Gebietsbeschreibung.pdf
[Zugriff am 25 Februar 2022].

Amt der NÖ Landesregierung, kein Datum *NÖ Atlas*. [Online]
Available at: <https://atlas.noe.gv.at/atlas/portal/noe-atlas/map/Planung%20und%20Kataster/Grundst%C3%BCcke>
[Zugriff am 06 Februar 2025].

Amt der NÖ Landesregierung, kein Datum *Waldviertel - Natura 2000 Hauptregion*. [Online]
Available at: https://noe.gv.at/noe/Naturschutz/4_01_Managementplan_Waldviertel.pdf
[Zugriff am August 2024].

NÖ Artenschutzverordnung, kein Datum *NÖ Artenschutzverordnung 2005, LGBl. 5500/2-0 idF LGBl. 5500/2-0*. s.l.:s.n.



8 ANLAGE

Bestätigung der Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren

ÄP 1 – Bauland-Betriebsgebiet, Seidl

- Betriebskonzept
- Verkehrstechnische Untersuchung
- Konzept zur Oberflächenentwässerung

ÄP 5 – Bescheid Grundstücksvereinigung

Planausschnitte: Flächenwidmungsplan Entwurf

Planausschnitte: Darstellung der Änderungen Entwurf