



Marktgemeinde GRAFENSCHLAG

3912 GRAFENSCHLAG 47

Telefon 02875/8325 - Telefax 02875/8325-4

E-Mail: gemeinde@grafenschlag.at

<http://www.grafenschlag.at>

GZ 26 006E

Örtliches Raumordnungsprogramm 1995

15. Änderung

Entwurf

Text- und Plandokumente

Erläuterungsbericht mit Verordnungsentwurf

Plan: Flächenwidmungsplan – Entwurf (Blatt 2,3)

Planausschnitte: Darstellung der Änderungen – Entwurf

	Unterzeichner	Margit Aufhauser-Pinz
	Datum/Zeit-UTC	2026-10-06T16:12:19+02:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
Hinweis	Gf (in) der KommunalDialog Raumplanung GmbH	

Grafenschlag, Oktober 2026

Ersteller des Entwurfs

GEMEINDERAT

der Marktgemeinde GRAFENSCHLAG

Grafenschlag 47

A-3912 Grafenschlag, Bez. Zwettl

T +43 2875 8325-0

F +43 2875 8325-4

E gemeinde@grafenschlag.at

mit fachlicher Unterstützung

Kommunaldialog Raumplanung GmbH

Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz

Hannes Wallner, B.Sc

Selina Kohl, B.Sc

Michael Stegmaier, M.Sc.

Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg,

T. +43 699 19228413

E office@kommunaldialog.at



INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung.....	3
1.1	Übersicht.....	3
1.2	Weitere Neuerungen durch das NÖ Deregulierungsgesetz (Novellierung NÖ ROG 2014) 8	
2	Verordnung Entwurf.....	10
3	Grundlagenforschung.....	11
3.1	Bevölkerungsentwicklung.....	11
3.2	Baulandbedarf.....	13
3.3	Conclusio	28
3.4	Naturgefahren.....	29
4	Umweltbericht: Allgemeines und Übersicht.....	32
5	Beschreibung der Änderungen	35
5.1	Änderungspunkt 1: KG Grafenschlag – Widmungsänderungen in Bezug auf die Siedlungsgebietserweiterung im Umgebungsbereich des ASZ.....	35
5.2	Änderungspunkt 2: KG Grafenschlag – Widmung von Grünland-Parkanlage zu Bauland-Wohngebiet	49
5.3	Änderungspunkt 3: KG Grafenschlag – Widmung von Verkehrsfläche öffentlich – Gemeindestraße zu Bauland-Kerngebiet (Gemeindeamt).....	59
5.4	Änderungspunkt 4: KG Schafberg – Widmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft-Offenlandfläche zu Bauland-Agrargebiet-Hintaus - Abrundung von Bauland-Agrargebiet.....	65
5.5	Änderungspunkt 5: KG Schafberg – Anpassung von Bauland-Agrargebiet zu Verkehrsfläche öffentlich - Gemeindestraße.....	79
5.6	Änderungspunkt 6: KG Schafberg – Widmung von Bauland-Agrargebiet zu Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche-Offenlandfläche	83
5.7	Änderungspunkt 7: KG Wielands – Anpassung einer Verkehrsfläche – öffentlich an den Naturstand durch Grünland-Freihaltefläche-Offenlandfläche.....	87
5.8	Änderungspunkt 8: KG Kaltenbrunn – Widmung von Bauland-Agrargebiet zu Verkehrsfläche-öffentlich.....	91
5.9	Änderungspunkt 9: KG Grafenschlag – Anpassung einer Verkehrsfläche-privat zu Grünland-Sportstätte	94
6	Flächenbilanz nach der Änderung	104
7	Kosten der Änderung.....	105
8	Anlagen.....	106



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



1 EINLEITUNG

Das Örtliche Raumordnungsprogramm der Gemeinde Grafenschlag stammt aus dem Jahr 1995 und wurde zuletzt mit der 14. Änderung im Jahre 2025 geändert.

Das Örtliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Grafenschlag stammt aus dem Jahre 2025 und wurde im Zuge der 14. Änderung 2025 abgeändert, vom Gemeinderat beschlossen und aufsichtsbehördlich genehmigt. Das Örtliche Entwicklungskonzept ist somit Bestandteil des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Gemeinde.

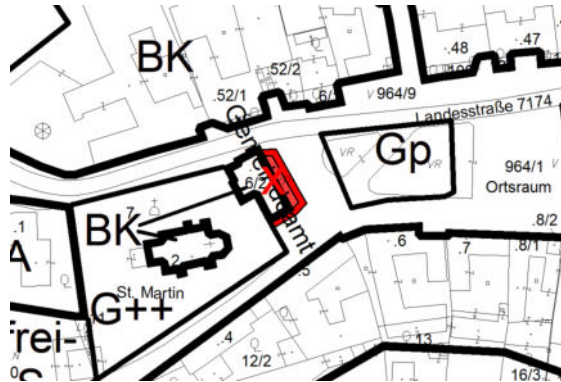
1.1 Übersicht

Die nun vorliegende 15. Änderung umfasst folgende Änderungspunkte:

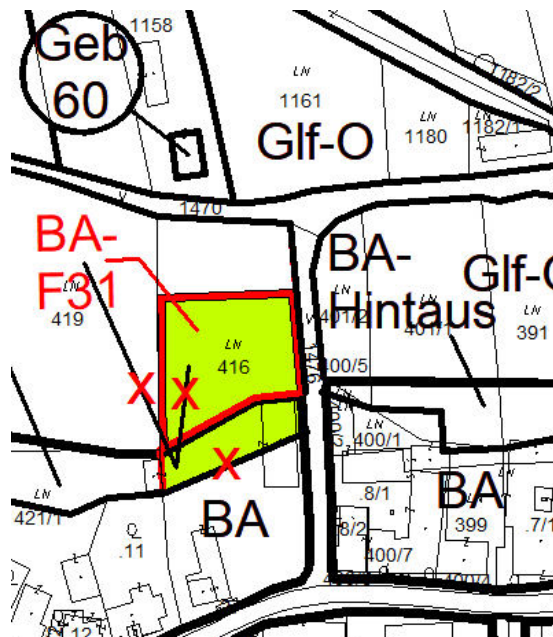
AP – KG Beschreibung	Planausschnitt des Änderungspunkts (ÄP)
1 – KG Grafenschlag, Im Bereich Gst. 929/1 in BW, Vp, Vö, Gp und Ggü	
2 – KG Grafenschlag, Im Bereich Gst. 339/5 in BW	



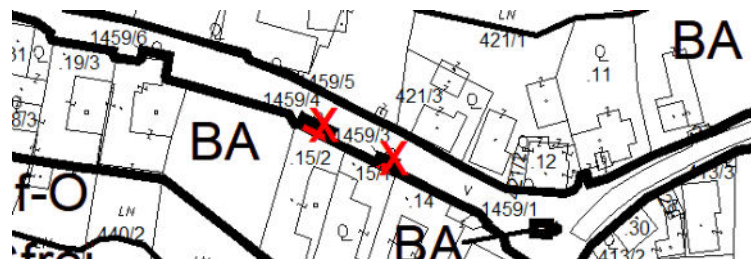
3 – KG Grafenschlag, Im Bereich Gst. 6/2, Anpassung der BK Widmung



4 – KG Schafberg, Im Bereich Gst. 416 in BA und BA-F31

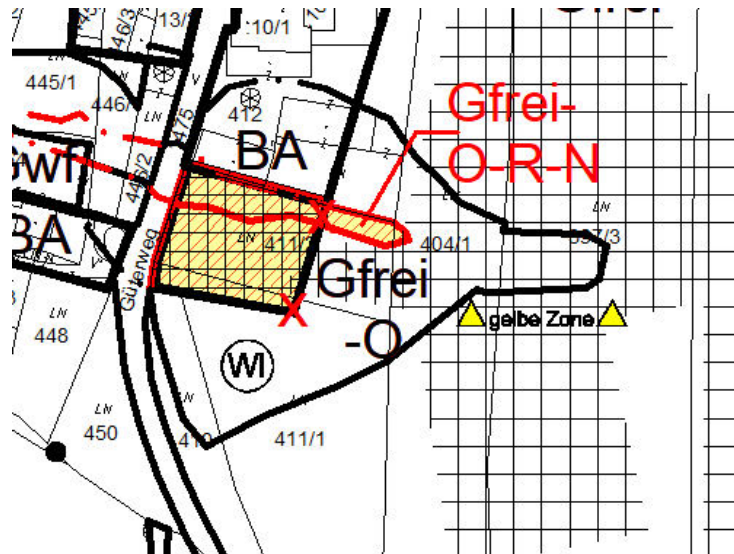


5 – KG Schafberg, Im Bereich Gst. 1459/3, Übernahme in öffentliches Gut





6 – KG Schafberg, Gst. Im Bereich 410, in Gfrei-R-O-N und Gfrei-O

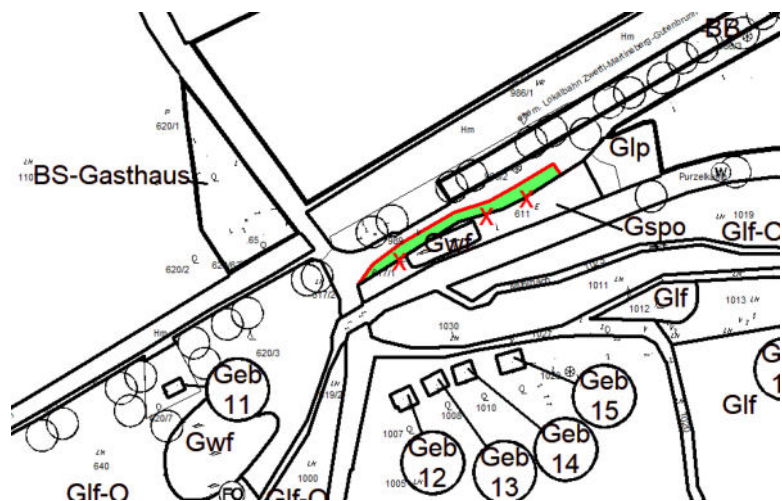


7 – KG Wielands, Im Bereich Gst. 1169/3, Anpassung zu Gf-O



8 – KG Kaltenbrunn, Im Bereich Gst.1028/3, Anpassung zu Verkehrsfläche-öffentlich-Gemeindestraße







Hinweis Verfahren und Strategische Umweltprüfung

In der Gemeinde gilt das Örtliche Raumordnungsprogramm 1995 mit einem verordneten Entwicklungskonzept. Das örtliche Entwicklungskonzept ist aus dem Jahr 2025 und wird nicht abgeändert. Die geplanten Änderungen im Flächenwidmungsplan sind allesamt vom Entwicklungskonzept abgedeckt. Vor dem Verfahren wurde aufgrund der Änderungspunkte 9 und 10 entschieden, dass eine Strategische Umweltprüfung-Vorprüfung notwendig ist.

A: kein Screening erforderlich – keine SUP		
▪ Änderungspunkte vom Inhalt und Umfang so geringfügig, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt ausgeschlossen werden können.	<i>betroffene Änderungspunkte: 5, 6, 7, 8</i>	
▪ Änderungen im Rahmen eines ÖEK bereits in ausreichender Tiefe vorgeprüft.	<i>betroffene Änderungspunkte: 1,4</i>	
B: SUP obligatorisch durchzuführen		
▪ Änderungspunkte als Rahmen für Projekte gemäß Anhänge I und II der UVP-Richtlinie (85/337/EWG)	<i>betroffene Änderungspunkte</i>	SUP erforderlich
▪ Änderungspunkte mit möglicherweise erheblichen Auswirkungen auf Europaschutzgebiete	<i>betroffene Änderungspunkte:</i>	
C: Screening erforderlich (Tabellen 1 und 2)		
▪ Screeningergebnis: erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt möglich – weitere Untersuchungen erforderlich.	<i>betroffene Änderungspunkte: 9, 10</i>	
▪ Screeningergebnis: erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten – weitere Untersuchungen nicht erforderlich.	<i>betroffene Änderungspunkte: 2, 3</i>	

Abbildung 1: Screening der SUP-Vorprüfung des gegenständlichen Verfahrens

Der Änderungspunkt 10 wurde aus dem Verfahren genommen. Der Änderungspunkt 9 wurde auf Anweisung der BD4 hinsichtlich der erforderlichen Untersuchungskriterien so verändert, dass voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen für die Gemeinde zu erwarten sind.

Im Zuge der Vorbereitung der Verfahrensunterlagen wurde festgestellt, dass aufgrund der Gesamtflächensumme des geplanten Wohnbaulandes KEIN beschleunigtes Verfahren laut § 25a zur Anwendung kommen kann.

Es kann **eines** der folgenden Kriterien NICHT erfüllt werden, nämlich 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 zu berücksichtigen ist,
- ✓ **die Widmungsfläche nicht das Ausmaß von zukünftig 1ha Wohnbauland oder 2ha Betriebsbauland übersteigt.**

Weiters wird festgehalten, dass alle vorangegangenen Verfahren zur Gänze abgeschlossen sind.

Aus diesem Grund ist eine Durchführung einer strategischen Umweltprüfung-Vorprüfung gem. § 25 Abs. 4 Z 2 NÖ ROG 2014 erforderlich.



Prüfung der Verfahrenswahl gemäß § 25 Abs. 4 NÖ ROG 2014

Gemäß § 25 Abs. 4 NÖ ROG 2014 wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 25a NÖ ROG 2014 vorliegen.

Aufgrund der im vorangegangenen Kapitel dargestellten Aspekte ist eine Vorprüfung im Hinblick auf eine mögliche Verpflichtung zur Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung erforderlich. Damit kann das Vorliegen sämtlicher Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 25a NÖ ROG 2014 nicht bestätigt werden.

Das gegenständliche Änderungsverfahren wird daher nicht als beschleunigtes Verfahren gemäß § 25a NÖ ROG 2014, sondern als reguläres Änderungsverfahren gemäß § 24 iVm § 25 NÖ ROG 2014 durchgeführt. Dadurch wird zugleich gewährleistet, dass die noch offenen fachlichen und rechtlichen Fragestellungen im Rahmen des regulären Verfahrens umfassend geprüft und geklärt werden können. Mögliche spätere Verzögerungen infolge noch ausständiger Prüfungen sollen dadurch vermieden werden.

1.2 Weitere Neuerungen durch das NÖ Deregulierungsgesetz (Novellierung NÖ ROG 2014)

Mit dem NÖ Deregulierungsgesetz 2025 wurde unter anderem das NÖ Raumordnungsgesetz 2014 novelliert. Die einschlägigen Änderungen sind mit 1. Jänner 2026 in Kraft getreten. Ziel des Deregulierungsgesetzes ist es, Verwaltungsverfahren effizienter, rascher und bürgernäher zu gestalten. Der betreffende Gesetzgebungsakt wurde unter der Geschäftszahl LtG.-798/XX-2025 eingebracht und am 23. Oktober 2025 vom NÖ Landtag beschlossen.

Eine wesentliche Änderung betrifft die gesetzlichen Änderungsanlässe für örtliche Raumordnungsprogramme. Dabei wird nun stärker zwischen dem Örtlichen Entwicklungskonzept als strategischem Planungsinstrument und dem Flächenwidmungsplan als umsetzungsorientiertem Instrument der örtlichen Raumplanung differenziert.

Im gegenständlichen Verfahren werden ausschließlich Änderungen des Flächenwidmungsplanes behandelt. Diese stehen im Einklang mit den Zielsetzungen und Inhalten des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und dienen damit der Konkretisierung der strategischen Entwicklungsabsichten auf Ebene der Flächenwidmung.

Nach der neuen Rechtslage darf ein Flächenwidmungsplan unter anderem dann abgeändert werden, wenn dies der Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient oder wenn die Änderung zur Vermeidung erkennbarer Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefizite erforderlich ist. Diese Tatbestände sind nun ausdrücklich und eigenständig für Änderungen des Flächenwidmungsplanes geregelt. Damit trägt der Landesgesetzgeber dem Umstand Rechnung, dass raumordnungsfachliche Anpassungserfordernisse nicht ausschließlich auf Ebene der langfristigen strategischen Planung im Örtlichen Entwicklungskonzept entstehen. Vielmehr können Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefizite auch auf der konkreten Ebene des Flächenwidmungsplanes erkennbar werden und dort eine zeitnahe planungsrechtliche Bereinigung oder Anpassung erforderlich machen. Der Flächenwidmungsplan erhält dadurch eine stärkere Funktion als flexibles, umsetzungsbezogenes Planungsinstrument. Während das Örtliche Entwicklungskonzept weiterhin die langfristige räumliche Entwicklungsrichtung vorgibt, dient der Flächenwidmungsplan der konkreten rechtlichen Umsetzung dieser Zielsetzungen und der sachgerechten Reaktion auf erkannte örtliche Entwicklungsbedarfe.



Die gegenständlichen Verfahrensunterlagen zum Änderungsentwurf des Flächenwidmungsplanes wurden daher auf Grundlage der seit 1. Jänner 2026 geltenden Rechtslage sowie unter Berücksichtigung der Erläuterungen zum Antrag betreffend das NÖ Deregulierungsgesetz 2025, Ltg.-798/XX-2025, ausgearbeitet.



2 VERORDNUNG ENTWURF

Verordnung Örtliches Raumordnungsprogramm 1995 15. Änderung

§ 1

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Grafenschlag ändert gemäß § 24 iVm § 25 NÖ ROG 2014 das Örtliche Raumordnungsprogramm in den Katastralgemeinden Grafenschlag, Kaltenbrunn, Schafberg und Wielands ab.

§ 2

Die Widmung und Nutzung der einzelnen Grundflächen werden so abgeändert bzw. festgelegt, wie dies in dem von der KommunalDialog Raumplanung GmbH, Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg, GZ 26 006E, verfassten Plan auf den Planblättern 2 und 3 neu dargestellt ist und im dazugehörigen Erläuterungsbericht begründet ist. Die Plandarstellung ist Bestandteil der Verordnung.

§ 3

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



3 GRUNDLAGENFORSCHUNG

Die Marktgemeinde Grafenschlag verfügt über ein verordnetes örtliches Entwicklungskonzept auf dem Jahr 2026. Eine detaillierte Grundlagenforschung wurde im Zuge der Ausarbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, 14. Änderung Örtliches Raumordnungsprogramm 1995 durchgeführt.

Dieses Kapitel gibt eine vollumfängliche Zusammenschau der aktualisierten Grundlagenforschung, die nach § 25 Abs 4 NÖ ROG 2014 dargelegt wird. Weitere Informationen sind den Unterlagen zum Örtlichen Entwicklungskonzept 2025 zu entnehmen.

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Zum Jahresbeginn des Jahres 2025 beträgt die Bevölkerungszahl der Gemeinde Grafenschlag 833 Einwohner (vgl. **Statistik Austria**). Zu diesen Hauptwohnsitzen (818) kommen noch 209 Personen im Nebenwohnsitz hinzu. (vgl. **GWR-Daten** Stand: November 2025)

Die Gemeinde verzeichnet seit 1900 eine stetige, allerdings sehr flache sinkende Tendenz.

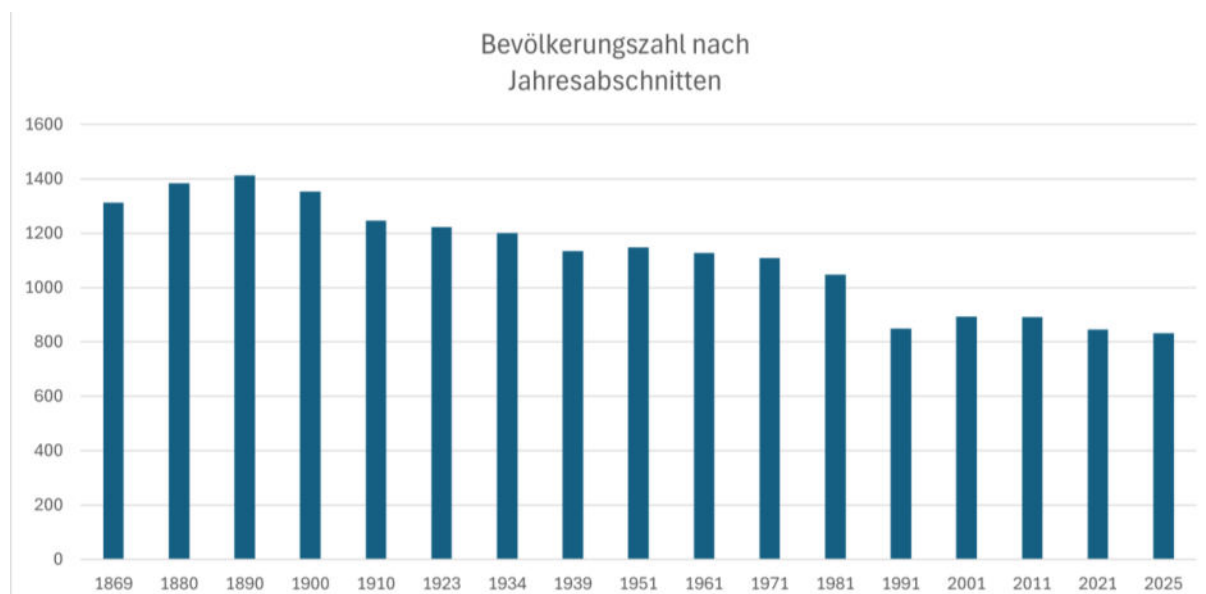


Abbildung 2: Langfristige Bevölkerungsentwicklung in der Marktgemeinde Grafenschlag (vgl. Statistik Austria, 2025)



Bevölkerung seit 1869

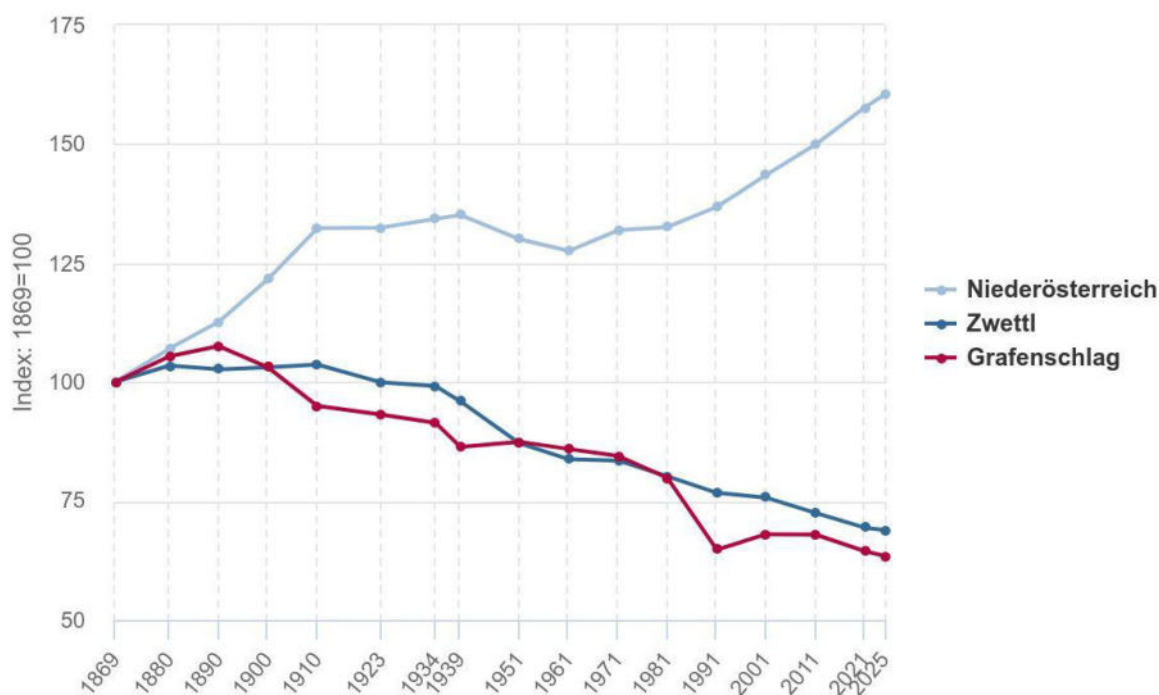


Abbildung 3: Normierte Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zwischen Gemeinde, Bezirk und Bundesland (vgl. Statistik Austria, 2025)

Bei Betrachtung des obigen Diagramms lässt sich im langfristigen Trend erkennen, dass die Bevölkerungszahl stetig sinkt. Außerdem wird durch die Daten der Statistik Austria ersichtlich, dass das gleiche Phänomen auch im Bezirk Zwettl der Fall ist. Nur im Vergleich mit dem Land Niederösterreich ist der Trend gegensätzlich und steigt über die Jahrzehnte hinweg an.

Die günstige Lage im Nahbereich von Zwettl sowie die Lage an der Bundesstraße B36 und somit die gute Anbindung an die umliegende Region sind Vorteile, die von der Gemeinde genutzt werden können, um die Zielsetzungen des rechtskräftigen ÖEK's zu erreichen. Die Bevölkerungszahl soll demnach bis 2040 um circa 100 Hauptwohnsitzer steigen, was einem mäßigen Wachstum entsprechen würde und für eine Gemeinde in dieser Größe verträglich und realistisch ist.

Eine genaue Analyse der letzten zwei Jahrzehnte zeigt deutlich, dass die Marktgemeinde vor schwierigen Aufgaben steht. Die weichen Faktoren müssen verbessert werden, um die Attraktivität der Gemeinde zu steigern und die Bevölkerung in der Gemeinde zu halten.

Abschätzbare induzierte Bevölkerungszunahme

In den letzten zwei Jahrzehnten ist die Bevölkerungszahl gesunken, was für die nahe Zukunft einen gleichbleibenden Trend vermuten lässt, vorausgesetzt die Gemeinde ändert nichts aktiv an den momentanen Gegebenheiten. Es müssen Anreize gesetzt werden, die diesen Trend umkehren. Die Bevölkerungszunahme, welche im ÖEK als Zielsetzung beschrieben ist, ist realistisch zu erreichen. Dies bedeutet allerdings auch die mäßige Ausweisung von neuem Bauland. Aufgrund der Zielsetzungen des ÖEK wird also davon ausgegangen, dass bis zum Jahr 2040 circa 100 neue Hauptwohnsitzer zur Gemeinde hinzukommen. Das entspricht circa 6,5 Personen mit einem Hauptwohnsitz pro Jahr.



3.2 Baulandbedarf

Baulandreserven

Baulandbilanz

In der Gemeinde sind insgesamt **70,01ha Bauland (Wohn- und Betriebsgebiete)** gewidmet.

Es bestehen **11,79ha Baulandreserven** in der Gemeinde, was einem **Anteil von 16,8% des gesamten Baulandes** entspricht. **5,67ha** davon sind Baulandreserven im **Wohnbauland**, was 10,8% entspricht.

	gesamt in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland- Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Bauland-Wohngebiet	12,56	9,88	2,68	0,98	0,00	0,28	21,3
Bauland-Kerngebiet	2,33	2,23	0,09	0,00	0,00	0,00	4,0
Bauland-Agrargebiet	37,83	34,92	2,90	0,00	0,00	0,29	7,7
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:	52,71	47,04	5,67	0,98	0,00	0,57	10,8
Bauland-Betriebsgebiet	16,13	10,01	6,12	1,60	0,00	2,63	37,9
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	1,17	1,17	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:	17,30	11,18	6,12	1,60	0,00	2,63	35,4
SUMME:	70,01	58,22	11,79	2,58	0,00	3,20	16,8

(A): Aufschließungszone gem. § 16 Abs. 4

(B): befristetes Bauland gem. § 17 Abs. 1

(C): Vertragsbauland gem. § 17 Abs. 2

(D): (unbebaut/gesamt)*100

Abbildung 4: Baulandbilanz der Gemeinde Grafenschlag (Abfrage am 04.05.2026)



Bewertete Baulandreserven

Eine qualitative Analyse des nicht-bebauten gewidmeten Baulands gibt nähere Einblicke in die räumliche Aufteilung und Ursachen, aus welchem Grund einzelne Grundstücke noch nicht bebaut sind, sowie deren abschätzbare Verfügbarkeit.

Die bewerteten Baulandreserven kategorisieren sich in folgende Kriterien:

Baulandreserven kurzfristig verfügbar (Abschätzung: Bebauung in ca. 3 Jahren)

- **Gst. im Gemeindeeigentum:** Diese Flächen liegen im Eigentum der Gemeinde
- **Gst. mit Baulandvertrag:** Auf diesen Flächen wurde das Instrument der Vertragsraumordnung angewendet und ein Bauzwang auferlegt
- **Projektierung:** Bebauung in Planung bzw. bereits in Umsetzung

Baulandreserven mittelfristig verfügbar (Abschätzung: Bebauung in ca. 4-7 Jahren)

- **Gst. in Aufschließungszone:** Die Bebauung dieser Flächen ist mit einer Bedingung verbunden
- **Gst. mit Baulandbefristung:** Flächen, die bis zum Ende der gesetzten Frist nicht bebaut sind werden in die angegebene Folgewidmung umgewidmet

Baulandreserven langfristig verfügbar (Abschätzung: Bebauung in über 7 Jahren)

- **Altreserve:** Dies sind nicht verfügbare Flächen im Privateigentum, welche für den familieneigenen Bedarf zurückgehalten werden und nicht befristet oder durch Verträge gesichert sind
- **Unbebaubar:** Aufgrund von naturräumlichen Gegebenheiten oder Beschaffenheit sind diese Flächen nicht bzw. nur schwer bebaubar
- **Unbebaubare Restfläche:** geringe Größe und unvorteilhafter Schnitt des Grundstückes, fehlender Anschluss an das öffentliche Gut
- **Hausgarten oder bebaute Nebenfläche**

Der überwiegende Anteil des Vertragsbaulandes umfasst Baulandwidmung-Betriebsgebiet. Altreserven finden sich größtenteils in den Katastralgemeinden Schafberg, Kaltenbrunn sowie Grafenschlag.

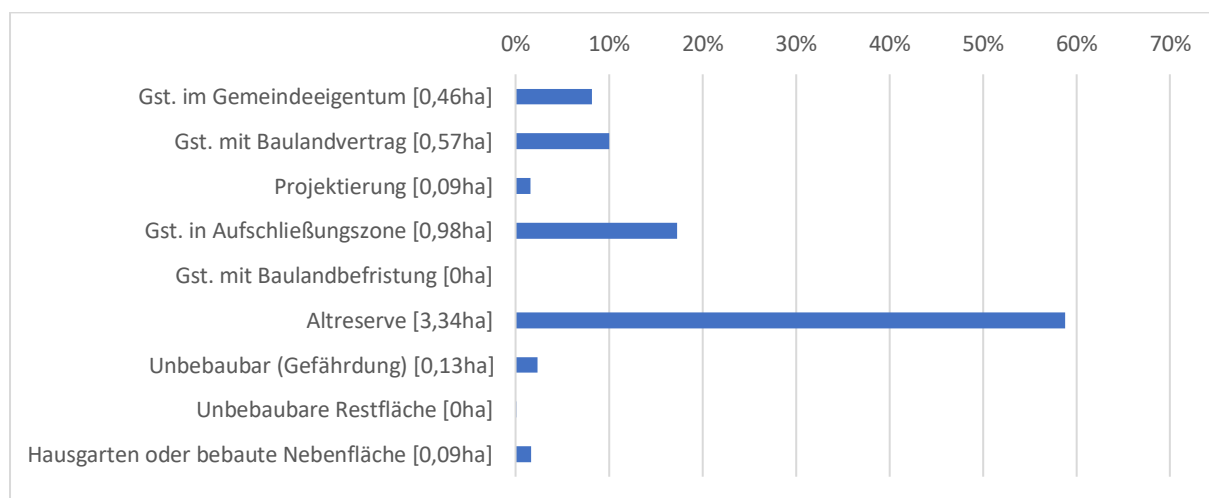


Abbildung 5: Anteil der bewerteten Baulandreserven nach Baulandkriterien – Wohnbauland

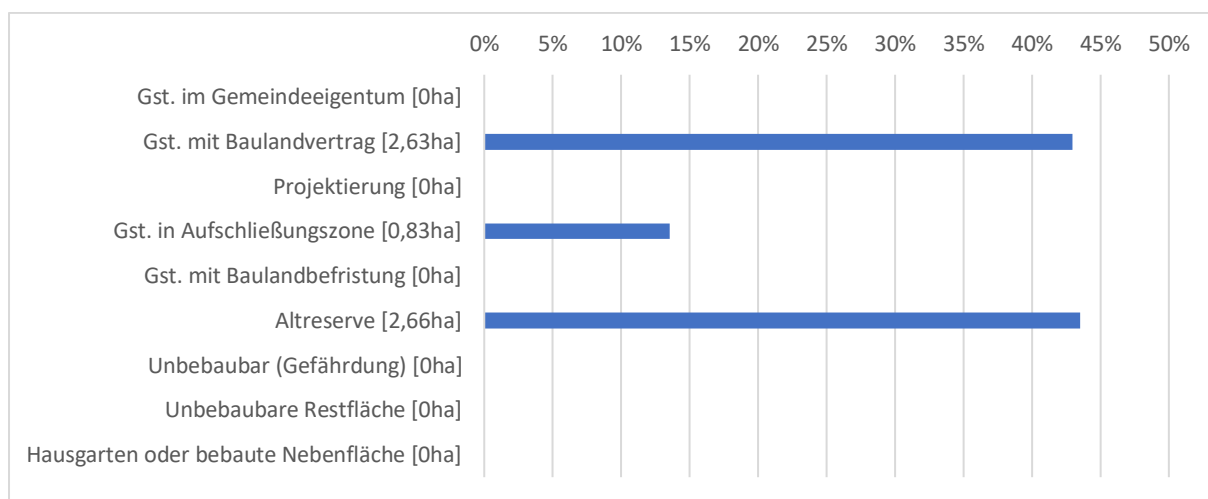


Abbildung 6: Anteil der bewerteten Baulandreserven nach Baulandkriterien – Betriebsbauland

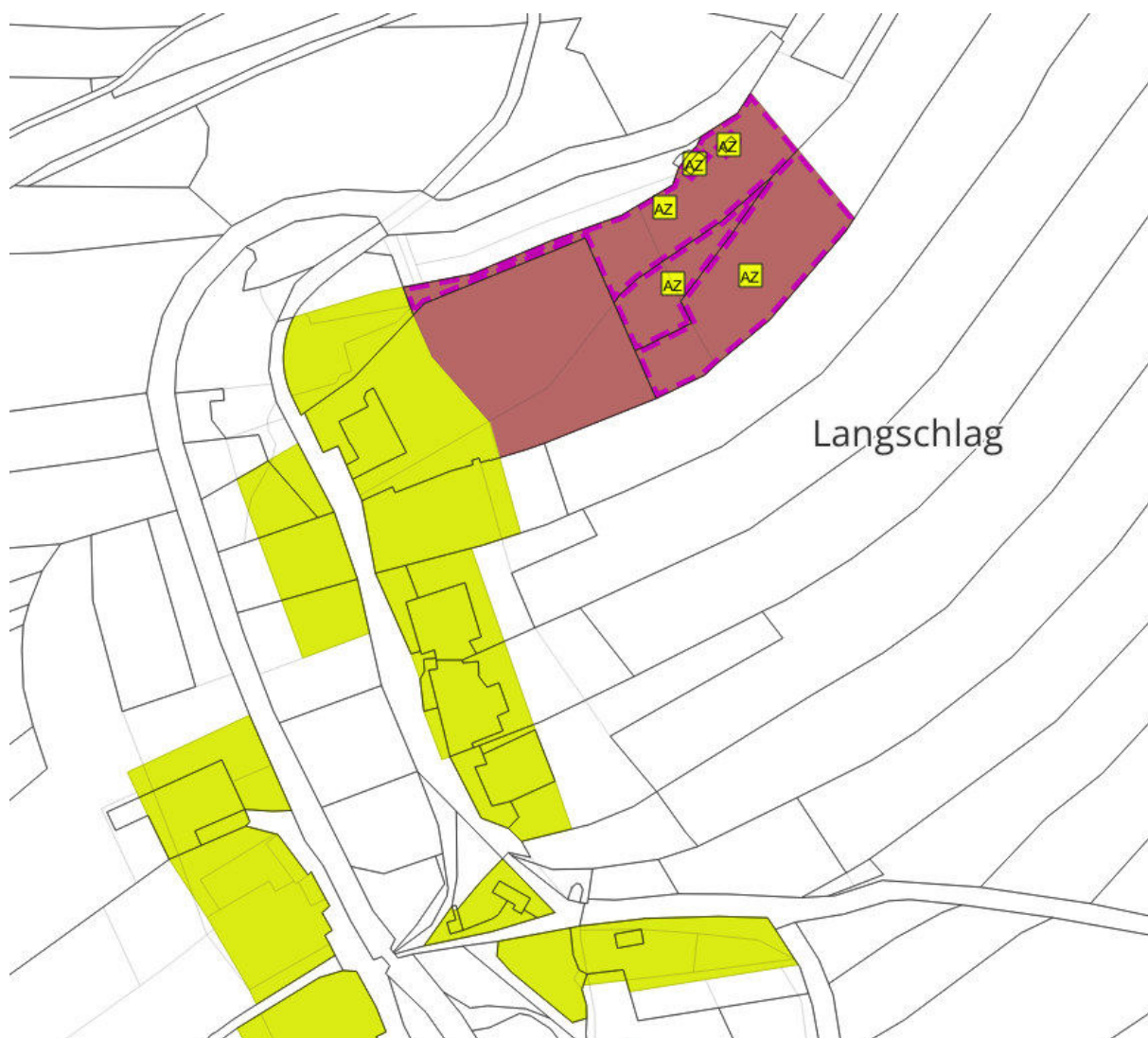
Anmerkung.: Grundstücke im Betriebsbauland welche sowohl Aufschließungszone sind als auch einen Baulandvertrag aufweisen wurden nur der Kategorie „Gst. mit Baulandvertrag“ zugewiesen.

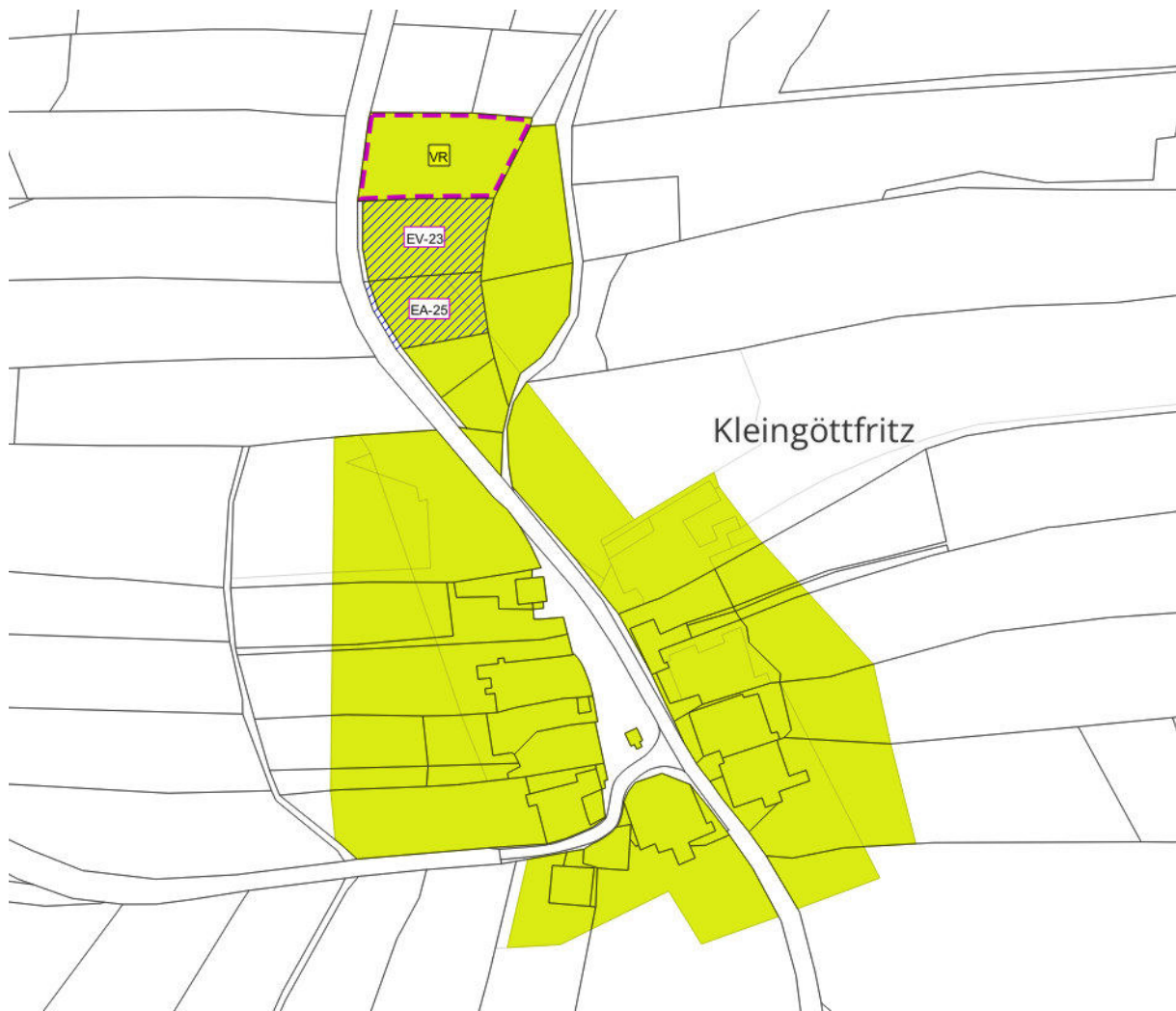




Wielands weist hauptsächlich Bauland-Agrargebietsreserven in Form von Altreserven (**AR**) auf. Diese sind meist schwer zu mobilisieren, da sie sich in Privatbesitz befinden und vor den gesetzlichen Mobilisierungsmaßnahmen bereits als Bauland gewidmet waren. Das bedeutet, diese Flächen bleiben meist als Altbestand bestehen. Diese Flächen sind zwar rein rechnerisch als Baulandreserve einzustufen, real gesehen aber entweder gar nicht oder nur sehr schwierig aktivierbar.

In **Schafberg** sind diese Strukturen ebenfalls erkennbar, wobei auch südliche Bereiche der KG als unbebaubar kategorisiert werden. Hierbei handelt es sich um eine Baulandreserve innerhalb der roten Zone des Gefahrenzonenplans. Diese Fläche wird in dem gegenständlichen Verfahren nach § 15 Abs. 7 NÖ ROG 2014 rückgewidmet und wird zu der Widmung Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche.





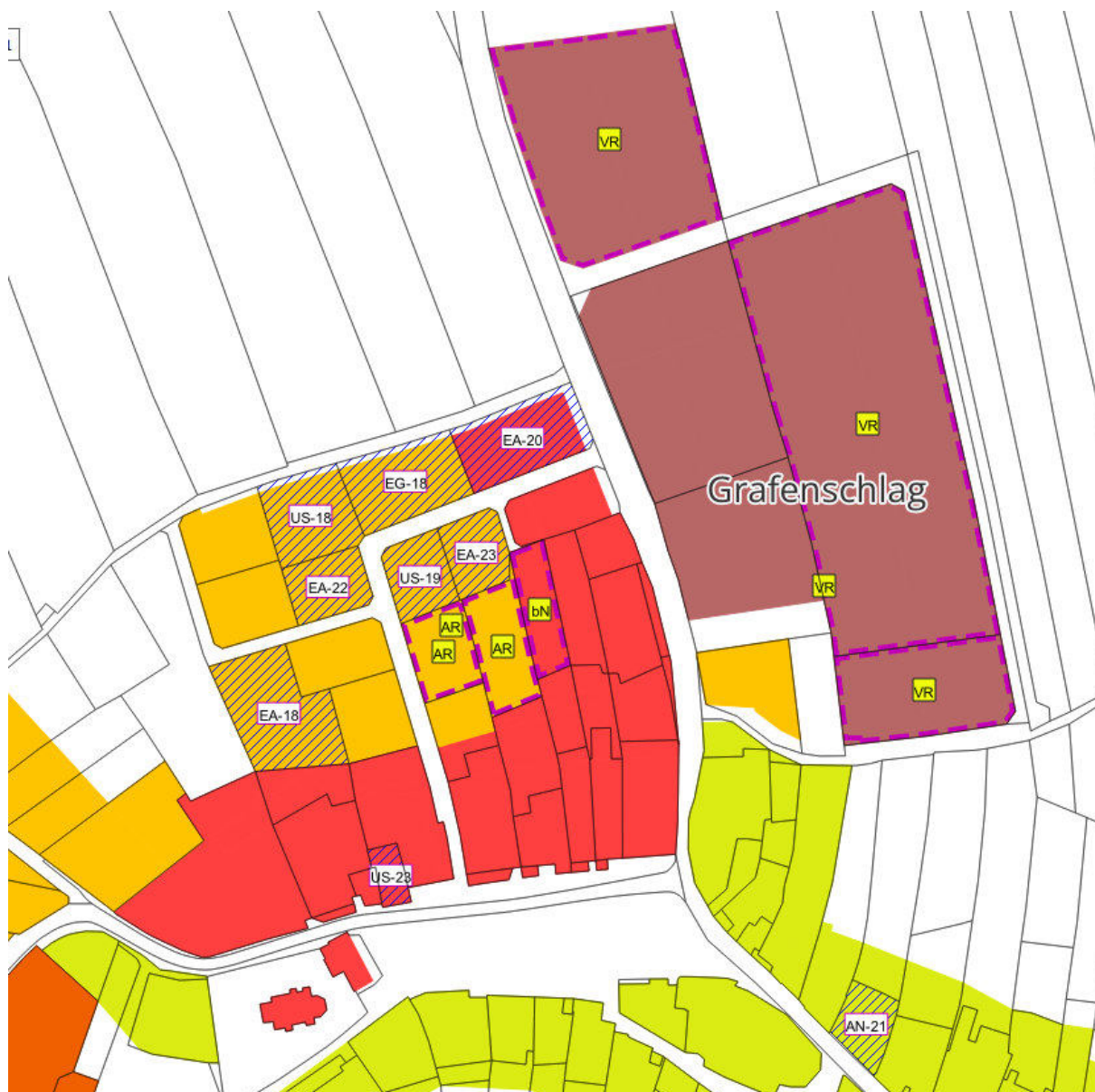
In **Kaltenbrunn** sind ebenfalls alle ungenutzten Baulandwidmungen als Altreserve zu kategorisieren, was es auch in diesem Fall schwierig gestaltet diese Flächen zu mobilisieren.

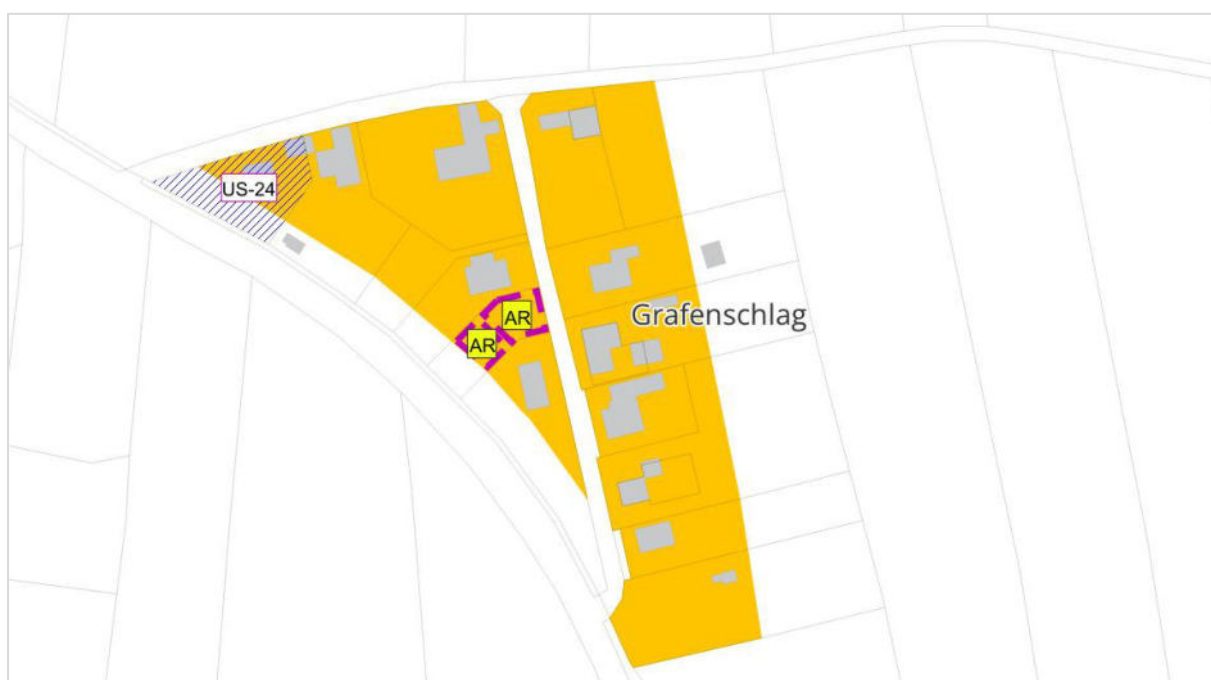
Das Betriebsgebiet in **Langschlag** ist durch eine Aufschließungszone geregelt, in welcher das Herstellen des Anschlusses an öffentliches Gut durch Vereinigung der Grundstücke 108/2, 108/1, 101/2, sowie das Herstellen einer funktionsgerechten Erschließung gefordert ist.

In **Kleingöttfritz** wurden im letzten Jahr bereits zwei Parzellen bebaut, der nördlich gelegene Baulandbereich muss allerdings noch parzelliert werden.



Klein nondorf und der nordwestliche Teil von **Grafenschlag** sind hauptsächlich von Flächen, die als Altreserven zu bewerten sind, durchzogen, wobei die Bebauung des Bauland-Betriebsgebiets vertraglich gesichert ist.





Insgesamt gab es in **Grafenschlag** in den letzten 10 Jahren einige Änderungen, einerseits durch erstmalige Bebauungen aufgrund von vertraglicher Mobilisierung, Ankauf durch die Gemeinde oder Widmung in Verbindung mit Aufschließungs-Freigabebedingungen. Ebenso wird erkennbar, dass vor allem im südwestlichen Teil von Grafenschlag eine nachhaltige Entwicklung stattfindet, bei der im Sinne des § 17 NÖ ROG 2014 geeignete Maßnahmen zur Baulandmobilisierung sowie zur flächensparenden Inanspruchnahme von Bauland umgesetzt werden.



Beobachtete Entwicklung im Baubestand (Bauliche Bestandsaufnahme)

Bauperioden des Baulandes

Genauere Informationen zur beobachteten Entwicklung im Bauland in den letzten zehn Jahren sind den Karten im Kapitel der „Bewerteten Baulandreserven“ zu entnehmen.







Abbildung 7: Bauperioden des Baulandes

Wird die zeitliche Abfolge der Bebauung im Gemeindegebiet betrachtet, wird deutlich, dass der Großteil der Bebauung in den Jahren zwischen 1951 und 1980 stattgefunden hat. Dennoch sind insbesondere in Grafenschlag einige Bereiche erkennbar, die in jüngster Vergangenheit bebaut wurden. Die jüngsten Bebauungen sind in Grafenschlag hauptsächlich in den Siedlungserweiterungsgebieten zu verorten, die auch im Entwicklungskonzept miteingebunden sind. Es wird ersichtlich, dass die Gemeinde dahingehend bereits ihre Zielsetzungen des ÖEK umgesetzt hat und daran anschließen möchte.

Leerstand

Das gesamte Gemeindegebiet zählt 346 Wohngebäude, wobei sich 22 davon aktuell in einem offenen Bauvorhaben befinden.

12,3% der Wohngebäude der Gemeinde (40 Wohngebäude), welche sich nicht in einem offenen Bauvorhaben befinden, hatten zum Zeitpunkt der Erhebung keinen Haupt- oder Nebenwohnsitz gemeldet und gelten somit als Leerstand. (vgl. GWR-Daten 04.2026)



	GWR-Daten 04.2024	GWR-Daten 04.2026	Relative Veränderung in %
Gesamt	1.042	1.027	-1,4
HWS	836	818	-2,2
NWS	206	209	+ 1,5
Anzahl an Gebäuden	784	810	+ 3,3
Anzahl an Wohngebäuden	341	346	+ 1,5
... mit offenem Bauvorhaben	17	22	
... ohne offenem Bauvorhaben	324	324	
nur HWS	173	168	-2,9
nur NWS	23	22	-4,3
HWS und NWS	87	94	8,0
Leerstand	41	40	-2,4

Tabelle 1: Vergleich der GWR-Daten (vgl. GWR-Daten 04.2024; GWR-Daten 04.2026 lt. 15. Änderung)

*Definition und Anmerkung: **Wohngebäude** umfassen die Gebäudeeigenschaft (lt. EU-Gebäudeklassifikation) „Gebäude mit einer Wohnung“, „Gebäude mit zwei oder mehr Wohnungen“ sowie „Wohngebäude für Gemeinschaften“. Als **Leerstand** gelten Wohngebäude, die sich nicht in einem offenen Bauvorhaben befinden und weder einen Hauptwohnsitz (HWS) noch einen Nebenwohnsitz (NWS) aufweisen.*

Der quantitative Vergleich der GWR-Daten zeigt, dass die Anzahl der Hauptwohnsitzmeldungen zurückgegangen ist, während die Anzahl der Nebenwohnsitze leicht gestiegen ist.

Die meisten leerstehenden Wohngebäude zählt die Katastralgemeinde Kleinonndorf.

Der Großteil der Wohngebäude (33 Gebäude), die bereits im April 2024 als Leerstand galten, zählen auch im April 2026 weiterhin als Leerstand.

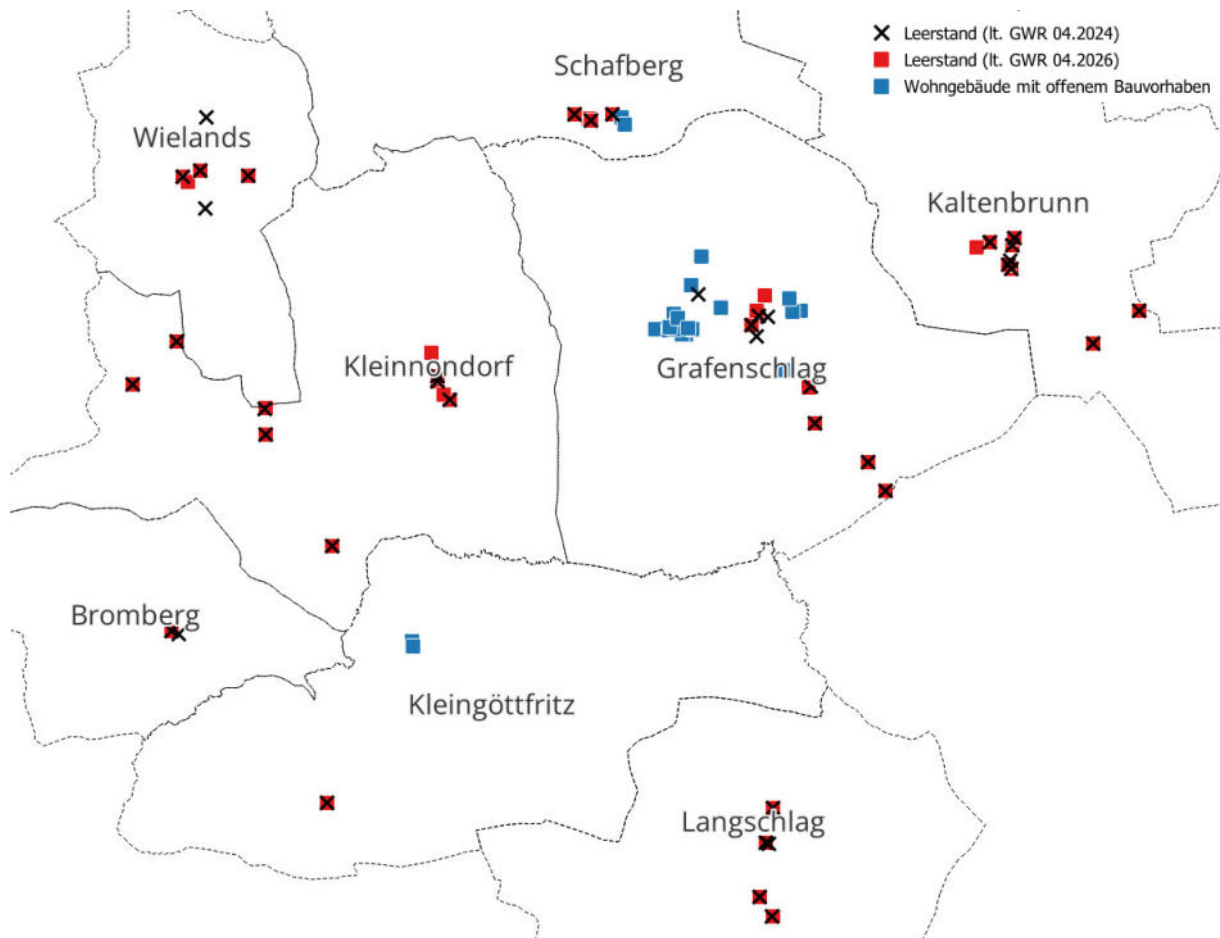


Abbildung 8: Darstellung der Leerstände im gesamten Gemeindegebiet

Die Leerstands-Thematik ist ähnlich zu betrachten, wie die der Altreserven. Rechnerisch sind die Reserven vorhanden, aktivierbar sind diese dennoch nur sehr schwierig. Häufig liegen Leerstände im peripheren Raum und befinden sich teilweise in unmittelbarer Nähe zu anderen Gebäuden, da es sich meist um Weiler oder Gebäudekomplexe handelt, die einst zusammengehörig waren. Diese Leerstände sind kaum aktivierbar. Die Zielsetzungen des ÖEK weisen deshalb ausdrücklich darauf hin, dass der Siedlungsschwerpunkt Grafenschlag ist und dieser auch gestärkt werden soll. Die weichen Faktoren und technischen Infrastrukturen, sowie öffentlicher Verkehr und öffentliche Einrichtungen sind konzentriert im Hauptort zu finden, wodurch der Wohnstandort attraktiver wirkt, vor allem für neue Hauptwohnsitzmeldende, im Vergleich zu Leerstandsobjekten im peripheren Raum.



Nachverdichtung

Nachverdichtung im Siedlungsgebiet beschreibt Maßnahmen zur effizienteren Nutzung bereits bestehender Siedlungsflächen, ohne neue Flächen zu verbrauchen. Ziel ist es, dem Flächenverbrauch entgegenzuwirken, die Infrastruktur besser auszunutzen und kompakte, lebenswerte Orte zu schaffen.

Es gibt mehrere Arten, Nachverdichtung zu erreichen:

- Aufstockung bestehender Gebäude
- Umnutzung von nicht genutzten Gebäuden (bspw. landwirtschaftliche Gebäude)
- Ersatzbauten mit höherer Dichte
- Neubauten in Baulücken

Eine Analyse der Geschossflächenzahl (für Bauland-Wohngebiet und Kerngebiet) gibt Aufschluss über die bestehende Bebauungsdichte.

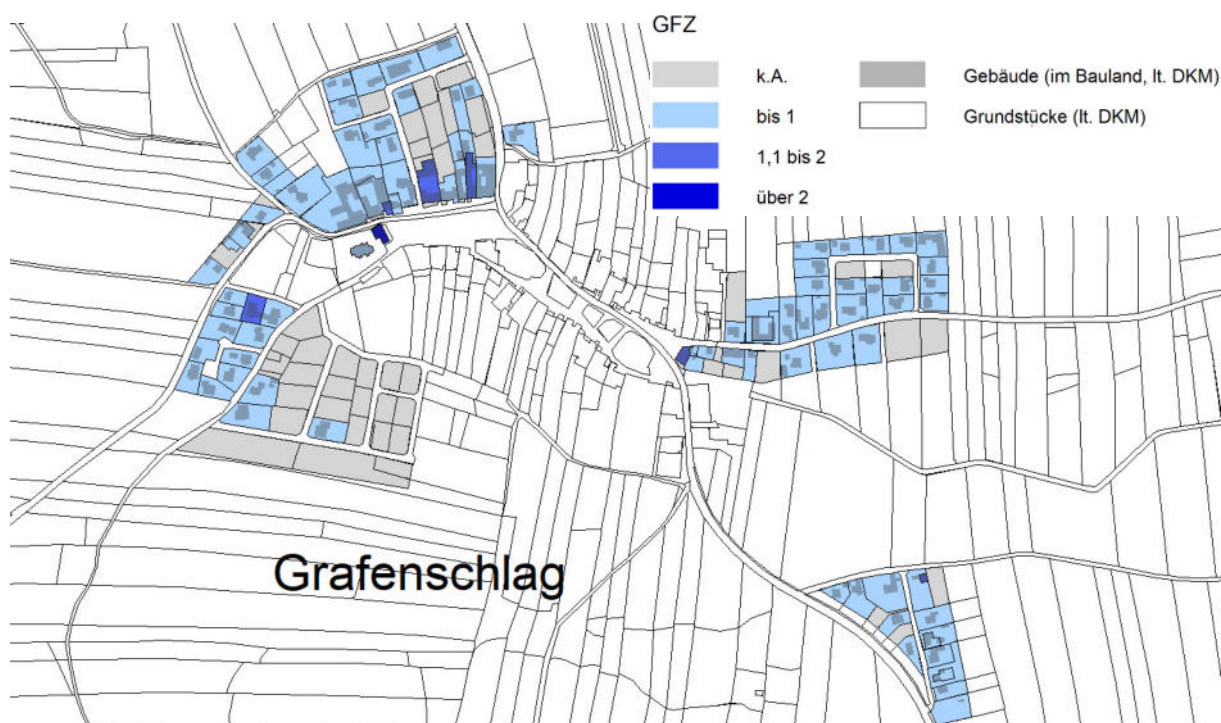


Abbildung 9: Geschossflächenzahl (GFZ), in schwarz: Grundstücke

Zusammenfassend gibt es Verdichtungsmöglichkeiten auf rein privater Ebene und das nur in untergeordnetem Ausmaß, welche aus öffentlichem Interesse zwar interessant, jedoch nicht als planungsrelevant bezeichnet werden können.

Die Möglichkeiten der Nachverdichtung sind im Wechselspiel mit Klimawandelanpassung und Erhaltung der Durchlüftung und Vorbeugung von Hitzeinseln zu sehen – bei einer starken Nachverdichtung können diese Effekte vermindert werden.



Auch die Nachverdichtung ist eine Methode, mit welcher der Bodenverbrauch reduziert werden kann, dennoch liegt der Fokus hierbei meist bei familieninternen Erweiterungen und nicht auf dem Zuzug von neuen Einwohnern.

3.3 Conclusio

Die Bevölkerungsbilanz hat gezeigt, dass Grafenschlag mit einer negativen Tendenz der Bevölkerungszahl zu rechnen hat, falls sie sich entsprechend der Entwicklung der letzten Jahre fortsetzt. Dennoch ist bei der Betrachtung der Entwicklung im Bestand deutlich erkennbar, dass neu gewidmete und mit Mobilisierungsmaßnahmen versehene Baulandflächen regelmäßig einer Bebauung zugeführt werden.

Der Leerstand im Gemeindegebiet konzentriert sich hauptsächlich auf den peripheren Raum. Das bedeutet, dass insbesondere die kleineren Katastralgemeinden sowie die dazwischenliegenden Weiler von längerfristigem Leerstand betroffen sind. Dieser nimmt über die Jahre zwar nur geringfügig zu, ist jedoch aufgrund seiner Lage und der Eigentumsverhältnisse schwierig zu mobilisieren.

Auffällig ist darüber hinaus das vergleichsweise große Volumen an als Leerstand erfassten Gebäuden in Grafenschlag selbst. Ein wesentlicher Teil davon betrifft jedoch Neubauten. Diese Gebäude sind derzeit noch als unbewohnt erfasst, da noch keine Personen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz gemeldet sind. Sie sind daher nicht mit längerfristigem bzw. strukturellem Leerstand gleichzusetzen. Vielmehr verdeutlichen diese Gebäude die rege Bautätigkeit in Grafenschlag.

Aus diesen Informationen lässt sich ableiten, dass die Bevölkerungsprognose nicht die einzige Komponente ist, die bei der Einschätzung des künftigen Wohnbaulandbedarfs herangezogen werden kann. Denn trotz der negativen Entwicklung der Bevölkerungszahl, besteht dennoch eine Nachfrage nach Bauplätzen und Bauland; auch aufgrund der steigenden Nachfrage nach größeren Wohneinheiten bei gleichzeitig geringerer Haushaltsgröße. Die Mobilisierungsmaßnahmen der neuen Baulandwidmungen lassen die Bevölkerung nicht zurückschrecken und fördern im eigentlichen Sinne das, was die Landesregierung damit bewirken möchte. Die Baulandwidmung von abgesicherten Flächen ist somit ein passender Weg für die Gemeinde.

Bei Betrachtung der Leerstände in der Gemeinde vor allem in Hinblick auf die Verteilung, wird ebenso deutlich, dass die Verfügbarkeit eine Schwierigkeit darstellt. Einerseits wegen den fehlenden öffentlichen Einrichtungen, wie Schule und Einkaufsmöglichkeiten, andererseits wegen den fehlenden Erreichbarkeiten und Angeboten an öffentlichen Verkehrsmitteln. Für die Generation, die eine Schule am Wohnort haben möchte, bietet sich hinsichtlich der Ausführungen Grafenschlag als idealer Wohnort an.

Die Altreserven der Gemeinde, die den Hauptanteil der Baulandreserven ausmachen sind rechnerisch vorhanden, stehen aber faktisch dem Wohn- und Grundstücksmarkt derzeit nicht zur Verfügung. Aus diesem Grund sind diese Baulandreserven nicht mit dem potentiellen Bauland in Verhältnis zu setzen.

Der rechnerisch und quantifizierte Baulandbedarf ist folgendermaßen zu bewerten:

Wie bereits erörtert, ist die Quantifizierung nur unter besonderem Einbezug der Altreserven zu betrachten. Diese Flächen können von der Gemeinde gesetzlich nicht mobilisiert werden. Seit



dem Jahr 2016 wurden 19 Bauplätze gänzlich neu bebaut, bei 9 wurde entweder ein Abriss und ein anschließender Neubau durchgeführt oder ein vermuteter Umbau bzw. Sanierung festgestellt. Auf Basis dieser Daten kann anhand der oben dargelegten Daten und Ausführungen davon ausgegangen werden, dass ungefähr 9-10 Bauplätze in den nächsten 10 Jahren benötigt werden. Dieser Wert ist als fachliche Abschätzung zu verstehen und unter Berücksichtigung der tatsächlich verfügbaren Baulandreserven, der potenziell mobilisierbaren Leerstände, der Bevölkerungsentwicklung sowie der Zielsetzungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes zu beurteilen. Von dieser Einschätzung müssen die potentiell aktivierbaren Baulandreserven abgezogen werden. Fehlt die Möglichkeit der Mobilisierung dieser Baulandreserven ist die Neuwidmung von Bauland vertretbar und notwendig.

3.4 Naturgefahren

Im Gemeindegebiet sind folgende Gefährdungspotenziale aus naturräumlicher Sicht bekannt:

- Gefahrenhinweiskarte Sturzprozesse
- Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse
- Gefahrenhinweiskarte Hangwasser
- Gefahrenzonenplan Wildbach
- Gefährdungsbereiche durch Hochwasser

Handlungsverpflichtungen

Mit Änderung des Niederösterreichischen Raumordnungsgesetzes geht eine Widmungsverpflichtung im Sinne § 15 Abs. 7 NÖ ROG 2014 einher.

In der Gemeinde sind unbebaute Flächen durch Überlagerung von HQ30 oder eines roten Gefahrenzonenbereichs betroffen. Wodurch eine Umwidmung zu Grünland-Freihaltefläche-Retention (Gfrei-R) erforderlich ist.

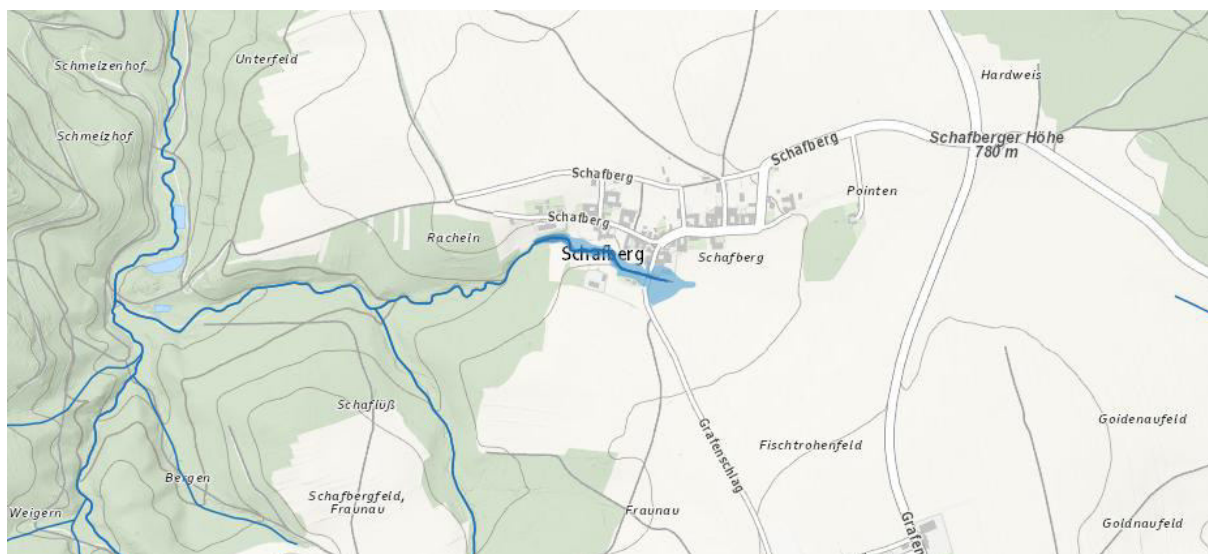


Abbildung 10: WISA Gefahrenkarte Ausschnitt Schafberg BMLUK (Stand 14.09.2026)

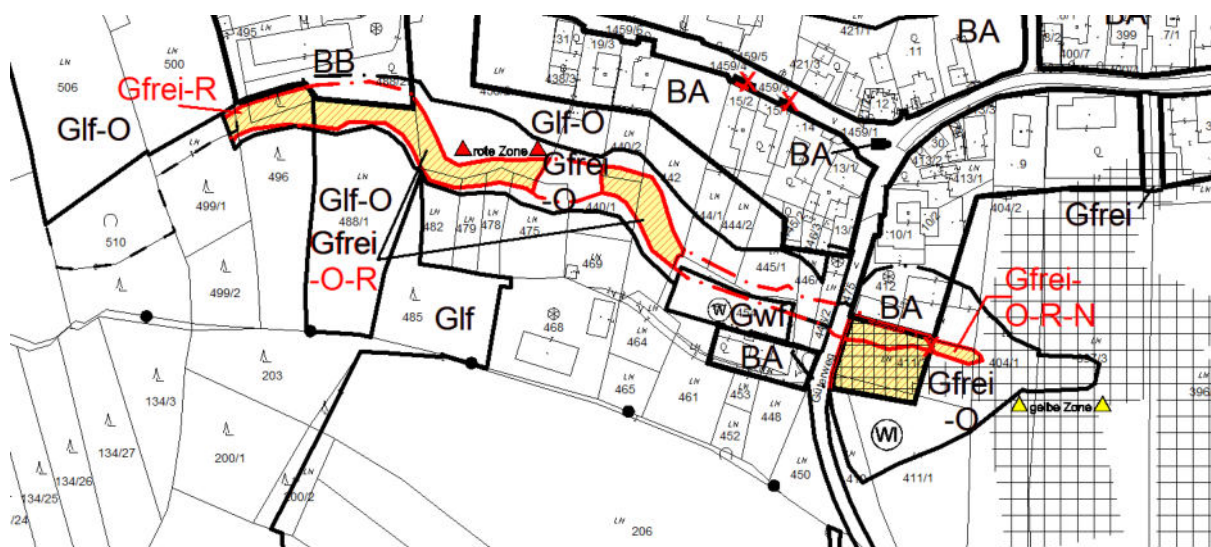


Abbildung 11: Darstellung des Gefahrenzonenplans Ausschnitt Schafberg (Stand 14.09.2026)



Abbildung 12: Ausschnitt der KG Schafberg mit dem verordneten Gefahrenzonenplan (NÖ Atlas Stand 14.09.2026)

Die gegenständliche Thematik wurde auf Grundlage der WISA-Karte und des aktuellen verordneten Gefahrenzonenplans der Gemeinde erarbeitet. In der KG Schafberg ist eine Fläche als gelbe und rote Gefahrenzone im Gefahrenzonenplan verordnet. Ebenfalls zeigt die WISA-Karte Hinweise zu potentiellen 100- und 300-jährigen Hochwasser in der KG Schafberg. Diejenigen Flächen, die als rote Zonen des Gefahrenzonenplans ausgewiesen sind und als unbebaut, sowie zusammenhängend gelten, müssen nach der aktuellen Gesetzeslage zu Gfrei-Retentionsfläche umgewidmet werden. Diese Umwidmung betrifft einige Grundstücke in der KG Schafberg. Die Umwidmung wird allerdings hauptsächlich für bereits Gfrei oder Gfrei-O gewidmete Bereiche umgesetzt. Das Grundstück 411/2 wird auf Wunsch der Eigentümer von



Bauland-Agrargebiet (Bausperre) zu Gfrei-Retentionsfläche umgewidmet. Dieser Änderungspunkt wird nochmals ausführlicher in der Beschreibung der Änderungspunkte aufgeführt.

In Hinblick auf die Nutzung ändert sich für die Eigentümer dieser Flächen nichts. Durch die Ergänzung der Funktionsbezeichnung „Retentionsfläche“ wird die bereits bestehende Widmung Grünland-Freihaltefläche-/Offenlandfläche hinsichtlich ihrer wasserwirtschaftlichen Funktion konkretisiert. Neben der bestehenden Zielsetzung, den Bereich dauerhaft offen und von Bebauung freizuhalten, soll die Fläche künftig ausdrücklich auch zur Sicherung des erforderlichen Retentionsraumes bzw. eines schadlosen Oberflächenwasserabflusses dienen. Die Offenlandfunktion bleibt durch die Widmungsänderung unverändert erhalten. Durch die zusätzliche Funktionsbezeichnung wird vielmehr eine weitere öffentliche Funktion der Fläche planungsrechtlich abgesichert.



4 UMWELTBERICHT: ALLGEMEINES UND ÜBERSICHT

In der Gemeinde gilt das Örtliche Raumordnungsprogramm 1995. Das Örtliche Entwicklungskonzept wurde im Jahr 2025 zusammen mit der 14. Änderung des ÖROP 1995 generell überarbeitet.

Dieses Entwicklungskonzept wurde hinsichtlich seiner Umweltauswirkungen im Rahmen einer Strategischen Umweltprüfung vollständig untersucht und abgewogen.

Für das gegenständliche Verfahren wurde trotzdem eine **Vorprüfung** zur strategischen Umweltprüfung durchgeführt. Konkrete geplante Maßnahmen, deren Auswirkungen auf Ebene des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 2025 noch nicht näher betrachtet werden konnten, erfordern eine umweltstrategische Betrachtung.

Die Gemeinde hat daher am 01. Juli 2026 der Umweltbehörde das **Vorprüfungsverfahren** zur Strategischen Umweltprüfung als Grundlage für die geplante 15. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms vorgelegt, wonach **kein** Umweltbericht zu erstellen ist.

Die Behörde teilte in ihrem Schreiben vom 07.07.2026 und 22.07.2026 (RU1-R-173/029-2026) der Gemeinde mit, dass die Ergebnisse der Vorprüfung zur strategischen Umweltprüfung schlüssig sind. Das Schreiben basiert auf folgenden Gutachten:

- (Gutachten vom 06. Juli 2026, BD4-OR-173/002-2026) Im Rahmen des Screenings und der Festlegung des Untersuchungsrahmens wurde von der Amtssachverständigen festgestellt, dass weder aus den einzelnen Änderungspunkten noch aus deren kumulativer Wirkung voraussichtlich erhebliche negative Umweltauswirkungen resultieren. Auf die Erstellung eines Umweltberichts kann daher verzichtet werden.
- Die Sachverständige für Agrarbezirksbehörde (Gutachten vom 21. Juli 2026, ABB-LEÖK-113/0483) stimmt dem Untersuchungsbedarf hinsichtlich des Fachbereichs Naturschutz zu. Auswirkungen der Widmungsänderungen auf den Artenschutz sind abzuschätzen und zu begründen. Hinweise bezüglich eines Ahornbaumes bei Änderungspunkt 9 wurden gegeben, ebenfalls wie der Standort im Vogelschutzgebiet (Natura 2000).

Aufgrund der beiden Behördenschreiben ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht notwendig. Aus Gründen der besseren Nachvollziehbarkeit und fachlichen Zuordnung erfolgen die schriftlichen Ausführungen der **Hinweise** der Agrarbezirksbehörde direkt integriert in den Erläuterungsbericht zu dem Änderungskapitel 9 des Flächenwidmungsplans.



Grundsätzliche Überlegungen und Planungsvoraussetzungen

NÖ ROG 2014

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

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

Stammverordnung zur Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes 1995

In diesem Zusammenhang seien noch einmal *relevante Zielsetzungen* der Stammverordnung zum Raumordnungsprogramm 1995/ 1996 für der Marktgemeinde Grafenschlag hinsichtlich der Änderungspunkte zitiert:

§ 2 Leitziele der Örtlichen Raumordnung

(2) Ziel ist die Sicherung und Weiterentwicklung der Gemeinde als attraktiver Lebens-, Wohn- und Wirtschaftsstandort mit besonderem Fokus auf Nachhaltigkeit und Lebensraumqualität.

(4) Die Bevölkerungszahl soll bis 2040 ein mäßiges Wachstum aufweisen, mit einem angestrebten Zuwachs von etwa 100 Hauptwohnsitzen.

(5) Zur Verwirklichung dieser Zielsetzung sollen vor allem die Bedingungen für die junge Bevölkerung und hier insbesondere für Jungfamilien dementsprechend gestaltet werden. Dabei liegt der Fokus etwa auf einem ausreichenden Angebot an leistbarem Wohnraum in guter Lage. Die lokale Infrastruktur an Bildungs-, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen zur Deckung des täglichen und periodischen Bedarfs sowie eine gute Verkehrsinfrastruktur sind

(7) Die Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen orientiert sich an einer nachhaltigen Raumordnung und der effizienten Nutzung bestehender Ressourcen.



§ 3 Allgemeine Ziele der Örtlichen Raumordnung

(6) Zukünftige Baulandausweisungen haben siedlungsnahе Grünelemente, wie z.B. vorhandene Streuobstwiesen, Baumreihen und Hecken, zu berücksichtigen.

(14) Im Zuge der Siedlungsentwicklung der Gemeinde ist eine weitere Stärkung des Zentrums der Gemeinde zu fördern.

(15) Durch eine bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbaulandreserven ist der bestehende Bedarf, insbesondere für die weichenden Erben, zu erfüllen. 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.

§ 4 Maßnahmen der Örtlichen Raumplanung

(1) Siedlungsstruktur:

I. Hauptsiedlungsbereich: Der Hauptort Grafenschlag bildet den Hauptsiedlungsbereich und das Zentrum der Gemeinde. Hier werden vorrangig Siedlungsentwicklungen und infrastrukturelle Investitionen erfolgen.

II. Ort mit Eigenentwicklungspotential: Orte, die in direkter Erreichbarkeit des Hauptortes liegen, werden als Entwicklungsräume ausgewiesen und bieten moderate Erweiterungspotentiale.

VI. Für alle Siedlungsräume gilt: Maßnahmen zur Nachnutzung von Leerständen und unbebautem Bauland werden ergriffen, um bestehende Leerstände aktiv zu vermeiden. Vor der Ausweisung neuen Baulandes ist die Verfügbarkeit dieser Restkapazitäten zu prüfen, mit dem Ziel, dass Nachnutzungen grundsätzlich Vorrang vor Neuwidmungen haben.

Nach fachlicher Einschätzung der RU1, BD4 und ABB sind daher weder aus den einzelnen Änderungspunkten noch aus deren kumulativer Betrachtung erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, die im Rahmen eines Umweltberichts vertieft zu dokumentieren und zu prüfen wären.

Allerdings verweist die Niederösterreichische Agrarbezirksbehörde darauf, dass sich der Änderungspunkt 9 in der KG Grafenschlag in einem Vogelschutzgebiet (Natura 2000) befindet und deshalb eine Aufarbeitung dieser Thematik im Erläuterungsbericht dargestellt werden muss.



5 BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN

Der Zeitpunkt der Erhebungen vor Ort war der 15.06.2026. Alle Erhebungen wurden an diesem Stichtag durchgeführt, damit sind die Ergebnisse unter diesen Voraussetzungen zu betrachten.

5.1 Änderungspunkt 1: KG Grafenschlag – Widmungsänderungen in Bezug auf die Siedlungsgebietserweiterung im Umgebungsbe- reich des ASZ

Ausgangssituation und Beschreibung der Änderungen

Die Gemeinde fördert die Umsetzung ihrer Zielsetzungen des ÖEK 2025 aktiv. Der Hauptort Grafenschlag soll die Zentrumsfunktion innehalten und strukturell ausbauen. Dazu wurden in der Gemeinde Ziele gesetzt, die die Förderung von neuen Hauptwohnsitzen betreffen. Aufgrund dessen kommt es zur Notwendigkeit von Bebauung und neuen Baulandbereichen, sowie der Aktivierung bzw. Mobilisierung von Baulandreserven und Leerstand. Das Entwicklungskonzept beinhaltet bereits SUP-geprüfte Siedlungserweiterungsgebiete im Nahbereich zum Siedlungskern. Die Siedlungsentwicklung soll dahingehend weitergeführt werden, dass klare Siedlungsgrenzen entstehen und die Erweiterungsgebiete im Sinne der inneren Verdichtung aktiviert werden. Im südlichen Bereich des Hauptortes soll daher ein neues Siedlungsgebiet entstehen, für welches bereits ein Parzellierungskonzept vorliegt und im ÖEK vorgesehen ist. Die Parzellierung zeigt 10 Bauparzellen, die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Die Verortung ist sehr zentrumsnah und fußläufig von den öffentlichen Einrichtungen der Katastralgemeinde zu erreichen.

Änderungen im Flächenwidmungsplan

im Bereich Gst. 929/1 (KG Grafenschlag) im ungefähren Ausmaß von 12.500m² =

- Widmung von Glf-O zu BW im ungefähren Ausmaß von 7.200m²
- Widmung von Glf-O zu Ggü-Emissionsschutz-Siedlungsdurchgrünung im ungefähren Ausmaß von 300m³
- Widmung von Glf-O zu Verkehrsfläche öffentlich – Gemeindestraße im ungefähren Ausmaß von 1.600m²
- Widmung von Ggü-Emissionsschutz zu BW im ungefähren Ausmaß von 550m²
- Widmung von BS-Bauhof-Altstoffsammelzentrum zu BW im ungefähren Ausmaß von 1.450m²
- Widmung von BS-Bauhof-Altstoffsammelzentrum zu Ggü-Emissionsschutz-Siedlungsdurchgrünung im ungefähren Ausmaß von 700m²
- Widmung von BS-Bauhof-Altstoffsammelzentrum zu Verkehrsfläche öffentlich – Gemeindestraße im ungefähren Ausmaß von 200m²
- Widmung von BS-Bauhof-Altstoffsammelzentrum zu Grünland-Parkanlage im ungefähren Ausmaß von 200m²
- Widmung von BS-Bauhof-Altstoffsammelzentrum zu Verkehrsfläche privat im ungefähren Ausmaß von 650m²



Änderungsanlass

§ 25 Abs. 1a NÖ ROG 2014:

1... wenn dies zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient. Siedlungserweiterung als Siedlungsschwerpunkt und Lückenschluss zwischen bestehenden Siedlungsstrukturen.

6... wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient. Vermeidung von Zersiedlung; Förderung von Kompaktheit; Mobilisierung der Baulandwidmungen durch die Marktgemeinde selbst.

Motivation und Interessensabwägung

Die Gemeinde versucht mit der gegenständlichen Widmungsänderung eine nachhaltige und schrittweise Umsetzung des örtlichen Entwicklungsprogramms durchzuführen. Die Weiterentwicklung der Gemeinde soll zu einem geordneten Siedlungsraum führen, welcher sich an die vorhandenen Strukturen der Gemeinde anpasst und einfügt. Die technischen Erschließungsvoraussetzungen sind dafür bereits gegeben, da der Standort an Siedlungserweiterungen der letzten Jahre anschließt. Somit kann eine Erschließung Richtung Osten mit relativ geringem Aufwand umgesetzt werden und bietet, wie auch im ÖEK 2025 dargestellt, die Möglichkeit zur weiteren Erschließung in der Zukunft. Die Parzellierung (Abbildung 16) zeigt die geplanten Maßnahmen der Siedlungserweiterung.

Die Aufschließungszonen (A8 und A9) im Südwesten der geplanten Erweiterung befinden sich ebenfalls im Eigentum der Marktgemeinde Grafenschlag. Die Gemeinde möchte trotz der bereits vorhandenen Baulandwidmung auf diesen Grundstücken die gegenständliche Widmung zeitlich vorziehen. Begründet wird dies mit der Kompaktheit der Siedlungsstruktur, die durch die Erweiterung nach Osten gestärkt wird. Der Bereich befindet sich räumlich näher am Ortskern und soll daher organisch an den bestehenden Siedlungsbereich angebunden werden.

Die bestehende technische Infrastruktur des Widmungsbereichs ist hauptsächlich aufgrund des BS-Bauhofs, Altstoffzentrum-Standortes im Nahbereich bereits vorhanden. Dies begünstigt in diesem Fall die Erschließung des Wohnbaulandes. Dennoch ist das BS-Bauhof, ASZ ein anhaltendes Diskussionsthema im Gemeinderat, das die Gemeinde in naher Zukunft lösen möchte. Das Entwicklungskonzept wurde dahingehend erstellt, dass die geplante Erweiterung die Umnutzung des Bauhofs voraussetzt. Dieses Streben wird von der Gemeinde aktiv weiterverfolgt, dennoch existieren diesbezüglich noch finanzielle und standorttechnische Unstimmigkeiten, die die Umnutzung und Umsiedlung des Bauhofs bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht ermöglichen haben. Aus diesem Grund wird ein Grünland-Grüngürtel-Emissionsschutz-Siedlungsdurchgrünung angestrebt, welcher als räumliche Barriere zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten dient.

Das bedeutet, dass die Zielsetzung der langfristigen Umsiedlung und Umnutzung des Bauhofes bestehen bleibt. Sowohl gemeindeintern als auch beim Austausch sowie der Abstimmung mit den Regionsgemeinden stellt sich eine zukunftssträchtige Standortfindung dafür als sehr schwierig heraus. Trotz allem sollen weitere Punkte des ÖEK bis zum jetzigen Zeitpunkt umgesetzt werden. Gleichzeitig soll die Entwicklung der angrenzenden, siedlungsstrukturell günstig gelegenen Flächen nicht ausschließlich von der zeitlichen Umsetzung der Verlagerung des ASZ abhängig gemacht werden. Für den möglichen Übergangszeitraum wird deshalb die



räumliche und sichtbare Trennung mithilfe des beschriebenen Grünland-Grüngürtels etabliert. Aufgrund dessen wird eine geordnete Übergangssituation geschaffen, die bei Notwendigkeit dennoch die langfristigen Entwicklungsziele der Gemeinde nicht einschränkt. Der Grüngürtel wird in nördlicher und östlicher Richtung des Bauland-Wohngebietes gewidmet. In nördlicher Richtung wird circa ein 12 Meter breiter Grünland-Grüngürtel entstehen und in östlicher Richtung ein Grüngürtel mit circa 6,5 Meter Breite. Außerdem wird die unbebaubare Restfläche östlich der neuen Gemeindestraße ebenfalls als Grünland-Grüngürtel mit der Funktionsbezeichnung Emissionsschutz ausgewiesen. Dieser stellt einen erweiterten Schutzfaktor vor möglichen landwirtschaftlichen Emissionen dar. Das Siedlungserweiterungsgebiet, welches an den gegenständlich Widmungsbereich östlich angrenzt wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt und soll durch diese Grüngürtelmaßnahmen kohärent mit der geplanten Nutzung fortgeführt werden können. Durchschnittlich beträgt der Abstand zwischen Bauland-Wohngebietswidmung und landwirtschaftlich genutzter Fläche nun 13 Meter, davon sind es im südlichen Teil circa 8 Meter Grünland-Grüngürtel-Emissionsschutz bzw. Siedlungseingrünung, im nördlichen Teil etwas weniger (circa 4,7 Meter) und zusätzlich 6 Meter öffentliche Verkehrsfläche-Gemeindestraße.

Alle angrenzenden land- bzw. forstwirtschaftlichen Flächen verlieren durch diese Änderung nicht den Anschluss an das öffentliche Gut und können weiterhin so genutzt werden, wie bisher. Diese Grünland-Grüngürtel-Widmung soll Emissionen eingrenzen und beide Nutzungsarten nebeneinander ermöglichen. Es wird hierbei für den Siedlungsraum bewusst auf die Widmung Bauland-Agrargebiet verzichtet, um einen einheitlichen und geordneten Wohn-/Siedlungsraum für die Bevölkerung zu schaffen.

Der Grünland-Grüngürtel-Emissionsschutz-Siedlungseingrünung im Norden des Planungsbereichs, zwischen BS-Bauhof, Altstoffsammelzentrum und Bauland-Wohngebiet soll die Übergangsphase der Verlegung des Bauhofes verbessern und dient auch im Nachhinein als Grünachse und Erholungsort für das Siedlungsgebiet.

Des Weiteren wurde das Parzellierungskonzept so erstellt, dass im nordöstlichen Bereich aufgrund des Grünland-Grüngürtels zwei Baulandflächen keinen Anschluss an das öffentliche Gut besitzen. Aus diesem Grund wurde dahingehend die Bauland-Wohngebietswidmung auf beiden Grundstücken in einer Breite von 3,5 Metern erweitert, um die Anbindung zu gewährleisten. Mit der konkreten Widmung wird den Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes Folge geleistet, das im § 14 Abs. 2 Zi 3 fordert: *Bei der Erstwidmung des Baulandes ist dessen Erschließung durch funktionsgerechte öffentliche Verkehrsflächen vorzusehen.* Die aktuell gängige Beurteilungspraxis der Behörde zeigt, dass nicht das Grundstück unter dem das Bauland liegt einen Anschluss an das öffentliche Gut aufweisen muss, sondern das neu gewidmete Bauland direkt an das gewidmete öffentliche Gut reichen muss.

Die Grünland-Parkfläche im Nordwesten soll als Siedlungsdurchgrünungs-Element Verwendung finden, welches als Treffpunkt und Erholungsraum fungieren wird. Somit findet eine funktionale Eingliederung in die Siedlungsstruktur statt, welche positive Auswirkungen beinhaltet.

Gemäß § 14 Abs. 2 Z 14 NÖ ROG 2014 ist bei der Erstwidmung bzw. Änderung der Widmungsart von Bauland ab einem Flächenausmaß von einem Hektar – sofern das örtliche Entwicklungskonzept nichts anderes bestimmt und keine Ausnahme nach § 25 Abs. 4 vorliegt – zu prüfen, durch welche Maßnahmen eine zukünftige Bebauung den Anforderungen der Klimawandelanpassung, Naherholung, Grünraumvernetzung und des



Oberflächenwassermanagements bestmöglich entsprechen kann. Die gewählten Maßnahmen sind in geeigneter Form sicherzustellen.

Im gegenständlichen Änderungsbereich werden Bauland-Wohngebietsbereiche im ungefähren Ausmaß von 9.300m² neu gewidmet. Diese Widmung umfasst zusätzliche ungefähr 1.400m² Grünland-Park und Grünland-Grüngürtel Widmungen. Diese Grünflächen übernehmen unterschiedliche, sich ergänzende Funktionen innerhalb der zukünftigen Siedlungsstruktur.

Die Grünland-Parkanlage-Widmung ist insbesondere nützlich für die wohnungsnahe Erholung und der Schaffung von gemeinschaftlichen nutzbaren Aufenthaltsbereichen und der Durchgrünung des Siedlungsbereichs. Die Grünland-Grüngürtel übernehmen zusätzlich die Funktion der Siedlungseingrünung und die der räumlichen Trennung zwischen verschiedenen Nutzungen.

Mithilfe dieser Grünflächen können unversiegelte und zusammenhängende Bereiche im Siedlungsgebiet gewährleistet werden, die zur Grünraumvernetzung und zur Schaffung von ökologisch wertvollen Strukturen beitragen können. Der Beitrag zur Klimawandelanpassung wird darüber hinaus mithilfe der verbesserten Versickerung, potentieller Beschattung und Vermeidung von Hitzeinseln durch übermäßige Versiegelung geleistet. Dadurch werden bereits durch die Flächenwidmung passende Maßnahmen bezüglich der zukünftigen Bebauung und deren Anforderung getätigt.

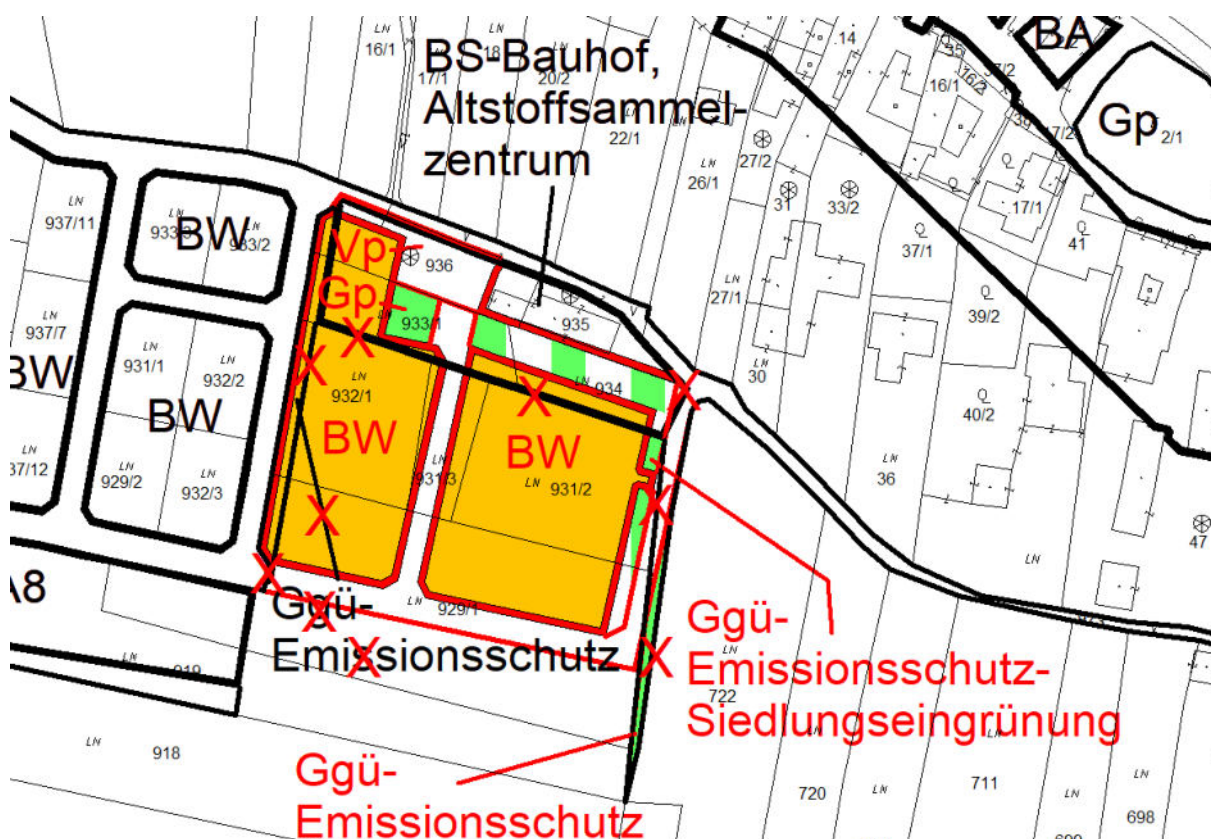


Abbildung 13: Ausschnitt aus dem Plan Darstellung der Änderungen (Zur besseren Lesbarkeit wurden in diesem Plan die Darstellungen der Meliorationsgebiete bewusst weggelassen)

Insgesamt betrifft die Neuwidmung von Bauland-Wohngebiet in diesem Bereich ungefähr 9.300 m². Das bedeutet das Ausmaß liegt knapp unterhalb der gesetzlichen 1 ha – Grenze.



Da die aktuelle Gesetzeslage und der § 14 Abs. 2 Z 14 NÖ ROG 2014 nicht definiert, ob die Neuwidmung von Bauland im gesamten Gemeindegebiet kollektiv betrachtet werden muss, oder ob einzelne Siedlungsbereiche unter diese Grenze fallen, wird in diesem Fall der ausschlaggebende Bereich, der beinahe die Grenze von 1 ha übersteigt hinsichtlich der Maßnahmen und Anforderungen überprüft.

Die Umsetzung der oben beschriebenen und im Flächenwidmungsplan dargestellten Maßnahmen werden nicht gesondert in geeigneter Form einer baldigen Bebauung sichergestellt, da das Eigentum bei der Gemeinde liegt und bereits ein Parzellierungskonzept für diesen Bereich besteht. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass die zeitnahe Bebauung ohne Maßnahmen wie Baulandsicherungsvertrag oder Baulandbefristung stattfinden.

Die Vp-Fläche soll als Parkplatzfläche für das Bauhofgebäude dienen, allerdings auch in Hinblick auf mögliche zukünftige Nutzungen des Geländes. Durch die Vp soll es eine fußläufige Verbindung der beiden Gemeindestraßen geben, weshalb ein Umkehrplatz am Ende der neuen Siedlungsstraße notwendig ist. Dies trägt zur Verkehrsberuhigung bei und bietet mehr Entwicklungsraum für die Bauhoffläche.

Die westlich angrenzenden Siedlungsgebiete sind entweder bereits bebaut oder die neuen Eigentümer haben ihre Bauvorhaben bereits zur Baubewilligung eingereicht. Aus diesem Grund ist dieses Widmungsvorhaben raumordnungsfachlich als zweckmäßig und bedarfsgerecht einzuordnen, vor allem mit Blick auf die angestrebte Innenverdichtung und die zeitliche Zurückstellung der beiden Aufschließungszonen A8 und A9, um die Kompaktheit der Siedlungsstruktur zu fördern.



Übersicht

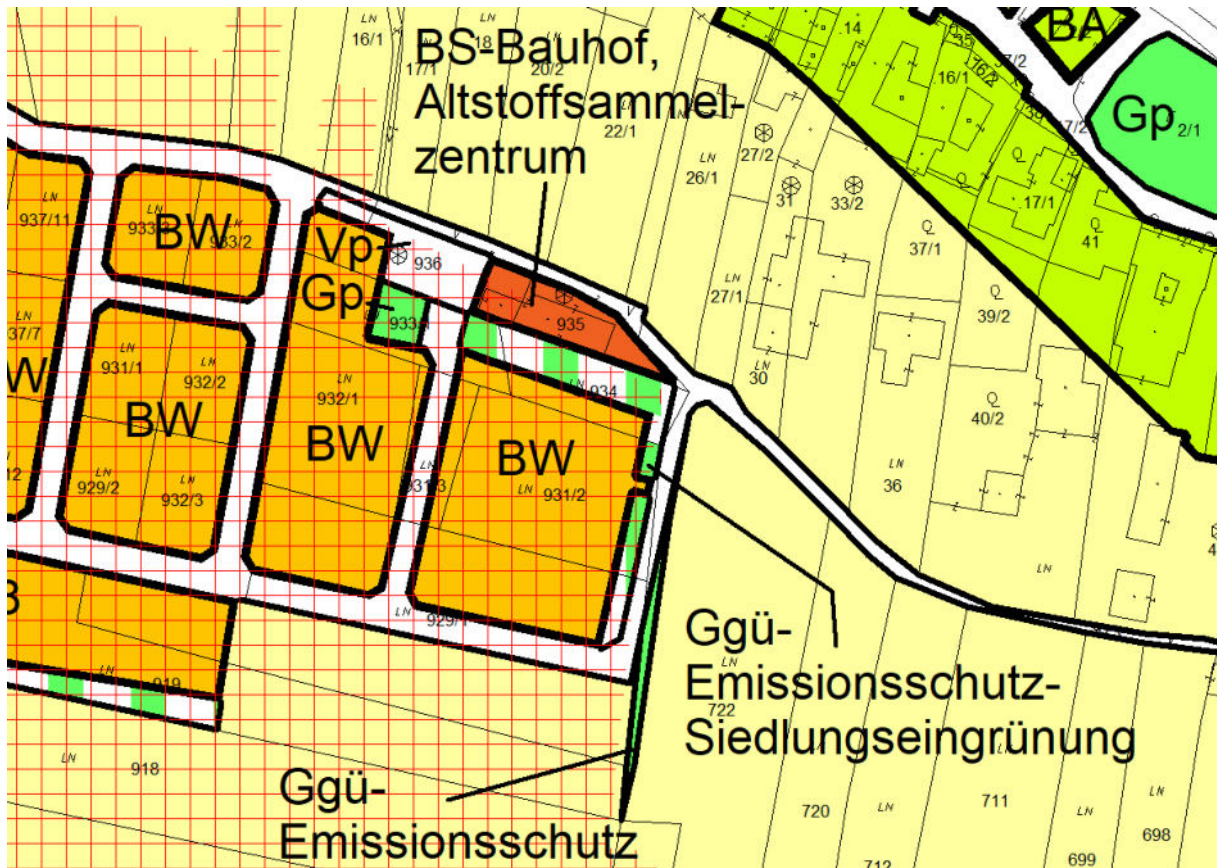


Abbildung 14: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan mit den geplanten Änderungen



Abbildung 15: Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept der Gemeinde von 2025



Abbildung 16: Parzellierungskonzept des Entwicklungsbereichs vom 16.06.2026





Abbildung 17: Fotos des Widmungsbereichs vom Lokalaugenschein (Stand 15.06.2026)

Raum-/Umweltverträglichkeit

Die folgende Tabelle dokumentiert die Raum- und Umweltverträglichkeit der geplanten Maßnahme.

Raumordnungsfachliche Kriterien		Beschreibung, Begründung
Verbindliche (ROG, ÖEK)	Ziele	<u>ROG: § 1 Abs. 3</u> Planung der Siedlungsentwicklung innerhalb von oder im unmittelbaren Anschluss an Ortsbereiche; Anstreben einer flächensparenden verdichteten Siedlungsstruktur; Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland für den gewidmeten Zweck; Festlegung von Wohnbauland in der Art, dass Einrichtungen des täglichen Bedarfes etc. günstig zu erreichen sind <u>Ziele-ÖEK:</u> - Ziel ist die Sicherung und Weiterentwicklung der Gemeinde als attraktiver Lebens-, Wohn- und Wirtschaftsstandort mit besonderem Fokus auf Nachhaltigkeit und Lebensraumqualität. - Die Bevölkerungszahl soll bis 2040 ein mäßiges Wachstum aufweisen, mit einem angestrebten Zuwachs von etwa 100 Hauptwohnsitzen. - Zukünftige Baulandausweisungen haben siedlungsnaher Grünelemente, wie z.B. vorhandene Streuobstwiesen, Baumreihen und Hecken, zu berücksichtigen. - Gegenseitige nachteilige Beeinträchtigungen zwischen den unterschiedlichen Nutzungen sind zu vermeiden. - Im Zuge der Siedlungsentwicklung der Gemeinde ist eine weitere Stärkung des Zentrums der Gemeinde zu fördern. - Durch eine bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbaulandreserven ist der bestehende Bedarf, insbesondere für die weichenden Erben, zu erfüllen. 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.

- Hauptsiedlungsbereich: Der Hauptort Grafenschlag bildet den Hauptsiedlungsbereich und das Zentrum der Gemeinde. Hier werden vorrangig Siedlungsentwicklungen und infrastrukturelle Investitionen erfolgen.

Plan-ÖEK:



Siedlungserweiterung als Siedlungsschwerpunkt und Lückenschluss zwischen bestehenden Siedlungsstrukturen

Überörtliche Planungsfestlegungen

Keine Festlegungen beim Änderungsbereich – Siedlungsgrenze weiter südöstlich



Geordnete Entwicklung anderer Gemeinden

Keine Änderung nahe Gemeindegrenze

Änderungsanlass, raumordnungsfachliche Begründung

Umsetzung des ÖEK (Ziele und Plan)
Verhinderung von Fehlentwicklung; Nahbereich zum Siedlungskern, Zugang zu öffentlichen Einrichtungen; Forcieren des Wohnstandortes Grafenschlag;



Öffentliches Interesse	Die Widmung wird im öffentlichen Interesse durchgeführt; Die Gemeinde ist Eigentümer der projektierten Flächen und möchte mit diesem Änderungspunkt die Zielsetzungen des ÖEK umsetzen. Die Bevölkerung soll in der Gemeinde/im Ort gehalten werden, um eine bessere Ausnutzung der Infrastruktur zu gewährleisten und das soziale Leben zu erhalten.
Standortwahl, Variantenvergleich	Ein Variantenvergleich und die Standortwahl wurde in der Strategischen Umweltprüfung und dem dazugehörigen Umweltbericht des ÖEK bereits ausführlich geprüft, deshalb wird in diesem Bericht nicht erneut darauf eingegangen. Es wird dennoch kommentiert dargestellt: Die ausgewiesenen Siedlungserweiterungsgebiete im Hauptort wurden allesamt einem Variantenvergleich unterzogen und gegliedert nach den Prüfkriterien der SUP untersucht. Dabei wurde folgendes festgestellt: Es sind keine negativen Auswirkungen dieser Bauland-Wohngebietswidmung zu erwarten; Das erforderliche Entwässerungskonzept wurde für diesen und den westlich anschließenden Erweiterungsbereich bereits erstellt und weist alle notwendigen Maßnahmen detailgenau auf. Da sich dieser genannte westliche Bereich derzeit in der Projektierung und Umsetzung befindet, betrifft der nächste Erweiterungsschritt die gegenständlichen Flächen. Dieser Bereich ist eine weitere Erschließung in Richtung des Siedlungskerns. GR2: ist als langfristige Erweiterungsmöglichkeit festgelegt, dieser Bereich wird als Abrundung der Siedlung gesehen und sollte deshalb nicht als erstes Erweiterungsgebiet umgesetzt werden. GR8+GR1b sind beides Erweiterungsbereiche, die derzeit noch landwirtschaftlicher Tätigkeiten dienen. Nach einer Umnutzung dieser Flächen, kann eine Siedlungserweiterung diskutiert werden. GR1 ist aus diesem Grund zum jetzigen Stand als Lückenschluss und Siedlungserweiterung am wirtschaftlichsten und strategisch sinnvollsten anzusehen.
Geschlossene Siedlungsentwicklung	In Hinblick auf das Gesamtprojekt und die nun zu widmende Fläche entsteht ein einheitliches geschlossenes Siedlungsbild mit einer klaren Abgrenzung zum land- und forstwirtschaftlichen Bereich.
Berücksichtigung Siedlungsstrukturen	Wie bereits im Umweltbericht zum ÖEK und zu diesem speziellen Erweiterungsgebiet beschrieben, wird die Siedlungsstruktur so weitergeführt, wie sie bereits im gesamten Orts- und Gemeindegebiet existiert. Die ortsüblichen Ausmaße entsprechen diesen Strukturen.
Sicherung anderer Standorteignungen, Nutzungskonflikte, Abschirmung	Mithilfe von Grünland-Grüngürtel-Emissionsschutz-Widmungen an den Rändern der Baulandwidmungen werden Nutzungskonflikte vermieden und die Standorteignung verbessert. Die Abschirmung findet dabei sehr bewusst in Richtung Norden und Osten statt, um mögliche Konflikte zu vermeiden. Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung wird durch die Umnutzung nicht zum Siedlungsgebiet nicht erheblich beeinflusst, da es Landwirtschaft im gesamten Gemeindegebiet in ausreichendem Maße betrieben wird. Die Wohnstandorteignung überwiegt hier deutlich die des landwirtschaftlichen Standortes.
Soziale Infrastruktur, Daseinsvorsorge	Die Soziale Infrastruktur wird im Wesentlichen positiv beeinflusst. Aufgrund der ansteigenden Einwohnerzahl durch neue Wohngebäude, kann die soziale Infrastruktur besser ausgenutzt werden.



	Die Änderung kann positiven Einfluss auf den Umweltverbund haben.
Sozialverträglichkeit	Die Sozialverträglichkeit wird durch die geplanten Schutzmaßnahmen in Form der Grünland-Grüngürtel gegeben sein; Außerdem sind die öffentlichen Einrichtungen fußläufig erreichbar und die Bauweise wird sich am bestehenden Ortsbild orientieren
Bodenpolitik	
Bedarf (Baulandreserven, Innenverdichtung)	Der Baulandbedarf kann aufgrund der Grundlagenforschung und des Baulandmonitoring abgeschätzt werden. Die Gemeinde strebt ein Bevölkerungswachstum an und möchte bis 2040 die Hauptwohnsitzzahlen um 100 steigern. Dieses Ziel ist mit Hinblick auf die vorhandenen Baulandreserven, die sich meist im Privateigentum befinden und nicht oder schwer mobilisierbar sind, nicht anders umzusetzen, außer mit der Neuausweisung von Bauland. Dies wird daher auf Basis des Entwicklungskonzeptes und dessen Erweiterungsbereich umgesetzt. Die Innenverdichtung wird verfolgt.
Verfügbarkeit, Mobilisierung	Nicht relevant, Die Gemeinde ist Eigentümerin der gegenständlichen Grundstücke, weshalb Mobilisierungsmaßnahmen wie Baulandverträge oder Bauland Befristungen hinfällig erscheinen. Es wurde bereits ein Parzellierungskonzept für diesen Erweiterungsbereich angefertigt.
Flächen-/bodensparend	Die Parzellen wurden passend zum Orts- und Landschaftsbild auf je circa 900m² aufgeteilt. Dies führt zu einer lockeren Bebauung, wie es üblich für die Marktgemeinde ist. Die Parzellierung ist ein unverbindliches Konzept der Aufteilung der Grundstücke und zeigt eine mögliche Variante, wie der Bereich zukünftig entwickelt werden könnte. Das Versickerung- und Oberflächenwassermanagement ist bei größeren unversiegelten Grundstückanteilen einfacher zu gestalten; Die Böden können mehr Wassermengen aufnehmen und bieten darüber hinaus bei Aussaat eine Abkühlung der Umgebung. Im ländlichen Raum ist die Gestaltung des Eigenheims und somit auch des Freiraums sehr wichtig. Viele Bewohner wünschen sich den eigenen Grünraum im Garten, wodurch die Wohnqualität des ländlichen Raumes auch definiert wird. Außerdem handelt es sich bei dieser Grundstücksgröße um mittelgroße Parzellenabgrenzungen, welche nicht überdimensioniert sind, so wie es bei älteren Parzellen im Gemeindegebiet durchaus der Fall ist. Zusätzlich ist die langfristige Flexibilität ein Aspekt der mitbedacht werden sollte, falls es zu Erweiterungen wie einem Mehrgenerationenhaus, Zubauten oder Nebengebäuden kommen sollte, werden neuerliche Siedlungserweiterungen damit zumindest zu Teilen unterbunden.
Landwirtschaftliche Produktionsflächen, zusammenhängende Flur	Es wird keine zusammenhängende Flur dadurch verändert. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden aufgrund der bereits bestehenden Baulandwidmungen im Westen nicht wesentlich verschlechtert. Laut der Bodenschätzungskarte des Landes Niederösterreich handelt es sich um lehmigen Sand-Boden, mit einer Zustandsstufe von 5/7, was bereits eine eher ungünstige Zustandsstufe



	bezeichnet. Die Bodenzahl beträgt 34, die Ackerzahl 31. Diese Bewertungen zeigen, dass es sich um einen nicht besonders hochwertigen Boden handelt.
Technische Voraussetzungen	
Hochwasser, Wildbach, Lawinen	Hinweise auf Gefährdung wurden im Umweltbericht für das ÖEK ausführlich geprüft und beschrieben. Das daraus resultierende Entwässerungskonzept wurde erstellt und wird bei der Umsetzung des Projektes miteingebunden.
Sturz-/Rutschprozesse	Keine Hinweise auf Gefährdungen
Hangwasser	Hinweise auf Gefährdung wurden im Umweltbericht für das ÖEK ausführlich geprüft und beschrieben. Das daraus resultierende Entwässerungskonzept wurde erstellt und wird bei der Umsetzung des Projektes miteingebunden.
Grundwasser	Hinweise auf Gefährdung wurden im Umweltbericht für das ÖEK ausführlich geprüft und beschrieben. Das daraus resultierende Entwässerungskonzept wurde erstellt und wird bei der Umsetzung des Projektes miteingebunden.
Nutzungsgeschichte	Keine Altlasten verzeichnet, bisher landwirtschaftlich genutzt
Schatten- oder Feuchtlage	Hinweise auf Gefährdung wurden im Umweltbericht für das ÖEK ausführlich geprüft und beschrieben. Das daraus resultierende Entwässerungskonzept wurde erstellt und wird bei der Umsetzung des Projektes miteingebunden.
Wasserver- und Abwasserentsorgung	Gegeben, das Siedlungserweiterungsgebiet befindet sich im Gemeindeeigentum. Die Siedlungserweiterungsbereich im Westen sind bereits voll erschlossen; Der neue Bereich wird an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen, genauso wie an die Verkehrsflächen.
Verkehrsaspekte	
Erschließung	Haupteerschließung über B36, Inneneerschließung über Gemeindestraße (Grafenschlag)
Verkehrsabwicklung, -fluss	Die Verkehrsabwicklung wird durch zwei neue Siedlungs- bzw. Gemeindestraßen abgewickelt. Der Innenbereich der Siedlungsstruktur wird einen Umkehrplatz enthalten. Eine dritte öffentliche Gemeindestraße steht in die östliche Richtung zur Verfügung, welche jedoch zu schmal für Gegenverkehr ist. Die Gemeindestraße entlang des Bauhofs wird verbreitert, wodurch die Anbindung des Siedlungsgebietes von Norden und Süden möglich sein wird. Mithilfe der Mobilitätserhebung Niederösterreich 2018 kann für das Siedlungsgebiet abgeschätzt werden, dass mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,6 in der Marktgemeinde Grafenschlag ein Anstieg im Verkehr von circa 8 Wege pro Haushalt und somit 10x8 (Bauparzellen * durchschnittliche Wege pro durchschnittlichen Haushalt) 80 Wege pro Tag zu rechnen ist (Schätzung!). Durch die Anbindung über zwei bestehende Gemeindestraßen kann das zusätzliche Verkehrsaufkommen auf mehrere Erschließungsrichtungen verteilt werden. Zwar ist mit einer Zunahme der



	Verkehrsbewegungen zu rechnen, aufgrund der vorhandenen Erschließungsstruktur sind jedoch keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes zu erwarten.
Verkehrssicherheit	Keine Hinweise auf Veränderung. Im direkten Umgebungsbereich der Umwidmung gibt es keine Hinweise auf Verkehrsunfälle. Am Kreuzungspunkt der L7174 Richtung Kleinnondorf existiert der nächste Hinweis, wobei diese Stelle nicht von der Siedlungserweiterung betroffen sein wird.
Umweltverbund	Die Situation des Umweltverbundes kann sich durch die Siedlungserweiterung und den Zuwachs an Haushalten verbessern. Aufgrund der Verdichtung im Hauptort sind Wege auch fußläufig oder mit dem Rad bewältigbar.
Umweltaspekte	
Sicherheitsabstände zu SEVESO-Betrieben	Keine SEVESO-Betriebe im Gemeindegebiet
Ortsbild	Die Widmung veranlasst eine Bebauung, die dem restlichen Siedlungsbild entspricht, somit kommt es zu keiner Änderung des Ortsbildes. (siehe Umweltbericht ÖEK)
Landschaftsbild, -funktionen	- Nicht relevant; Die kleinräumige Umwidmung nimmt keinen Einfluss auf das Landschaftsbild oder die -funktionen der Gemeinde. (siehe Umweltbericht ÖEK)
Natur-, Artenschutz	. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Lebensräume zu erwarten. Details sind dem Textabschnitt unterhalb der Tabelle zu entnehmen
Klimawandelanpassung	Mithilfe der Parzellierungsvariante wird versucht die Grünflächen innerhalb des Siedlungsbereiches zu verstärken. Grünland-Grüngürtel sollen zur Durchgrünung und Verbesserung der Lebens- bzw. Wohnqualität beitragen. Die Versickerung wird einerseits durch ein Konzept, und über die Hausgärten bestärkt. Der Erhalt von zusammenhängend Grünflächen ist somit als essentiell zu betrachten und wird durch die Hausgärten versucht zu etablieren. Die Grünland-Park Widmung, sowie die Grünland-Grüngürtel Widmungen tragen einen großen Teil zur Versickerung, Kühlung und Siedlungsbegrünung bei. Die umgebenden Strukturen sind hauptsächlich landwirtschaftlich geprägt.

Umwelt- und Artenschutz

Es gibt keine Überschneidungen mit Natura 2000 Gebieten oder mit Hinweisquadranten zu einer geschützten Art des Art. 17 Datensatzes, die folglich auch in der NÖ Artenschutzverordnung gelistet ist. Zum Zeitpunkt der Begehung werden die Flächen als Wiesen bzw. Ackerland genutzt, Im Inspire Agraratlas werden die Flächen in Mähwiese / -weide drei und mehr Nutzungen bzw. als Winterweizen verzeichnet. Es konnten Arten wie Wilde Karde (*Dipsacus ful-lonum*), Luzerne (*Medicago sativa*), Stachel Lattich (*Lactusa serriola*) und Weiß- sowie Rotklee



erhoben werden. Aufgrund der bisherigen Nutzung sind keine maßgeblichen Auswirkungen auf Natur- und Artenschutz zu erwarten.

Fazit: die Widmung ist umweltverträglich

Zusammenfassung

Die Änderung entspricht den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, dient der Umsetzung der Ziele des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und ist eine logische Fortsetzung des Widmungs- und Nutzungsbestandes. Die Widmung liegt im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Durch die Widmungsänderung kommt es zu einer Erhöhung des Ausmaßes der Baulandwidmung, deren Mobilisierung durch die Eigentumsverhältnisse (Marktgemeinde Grafenschlag) gegeben ist.

Durch die vorgesehene Widmungsänderung werden rechtlich schutzwürdige Interessen Dritter nicht beeinflusst. Es sind keine Unterlagen bekannt, die die Bebaubarkeit der Flächen beeinträchtigen.

5.2 Änderungspunkt 2: KG Grafenschlag – Widmung von Grünland-Parkanlage zu Bauland-Wohngebiet

Ausgangssituation und Beschreibung der Änderungen

Diese Widmungsänderung befindet sich in einem Siedlungsgebiet, welches in den 1980er Jahren in der KG Grafenschlag entstanden ist. Die beiden direkt angrenzenden Grundstücke 326/7 und 339/6 sind derzeit als Bauland-Wohngebiet gewidmet mit dem Zusatz einer Projektierung mit kurzfristiger Realisierung. Das Grundstück 339/5 soll deshalb im Zuge dieser kleinräumigen Veränderung im abgeschlossenen Siedlungsraum ebenfalls dieser Änderung unterzogen werden. Die Gemeinde möchte aufgrund der Altersstruktur des Siedlungsbereiches diese Grünland-Parkanlage, welche als Kinderspielplatz verwendet wird, zu Wohngebiet umwidmen. Außerdem wäre auch unter anderen Voraussetzungen in diesem Fall eine Widmung notwendig, dass es sich um die Nutzung eines Spielplatzes handelt und nicht um eine Parkanlage. Als Grundeigentümern ist die Gemeinde bestrebt innerörtliche, erschlossene Bereiche einer baulichen Nutzung zu zuführen.

Änderungen im Flächenwidmungsplan, Bereich Gst. 339/5 (KG Grafenschlag)

Widmung von Grünland-Parkanlage zu Bauland-Wohngebiet im ungefähren Ausmaß von 450m².

Änderungsanlass

§ 25 Abs. 1a NÖ ROG 2014:

6...wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient: In diesem Fall soll eine Wohnbauland-Widmung entlang von bestehenden Infrastrukturen entstehen. Die bisherige Nutzung wird nicht mehr betrieben, wodurch die Brachfläche



als potentiell Wohnbauland der momentanen notwendigen Nutzung zugewiesen wird. Es kann eine Innenverdichtung umgesetzt werden.

Motivation und Interessensabwägung

Die Gemeinde versucht eine nachhaltige Entwicklung des Lebens- und Wohnstandortes zu erreichen. Dies soll hauptsächlich durch eine verträgliche Innenverdichtung und passende Erweiterung von Wohnbauland erreicht werden. In den nächsten 14 Jahren sollen in der Gemeinde circa 100 Hauptwohnsitze hinzukommen. Durch den geringen Leerstand, welcher hauptsächlich in der Peripherie vorzufinden ist und die Baulandreserven, die sich vorwiegend in privatem Eigentum befinden, müssen Schritte der Gemeinde in Richtung der Neuausweisung von Bauland getätigt werden. Die Maßnahmen der Baulandmobilisierung sorgen dabei für die tatsächliche Bebauung und vermeiden den Verfall der Baulandflächen in Altreserven. Aufgrund der Ausnutzung der vorhandenen Infrastrukturen und des geeigneten Standortes im Hauptort kann diese Widmung aus raumordnungsfachlicher Sicht zugestimmt werden, auch wenn dies nicht explizit im rechtskräftigen Entwicklungskonzept erwähnt ist. Für die gegenständliche Fläche gibt es im ÖEK keine genaue Bestimmung, es wird als Grünland dargestellt, wodurch die geplante Widmung nicht den Zielsetzungen des ÖEK widerspricht. Die angrenzenden Grundstücke sind im ÖEK bereits als Wohnbaulandreserven gekennzeichnet. Die grafischen Darstellungen des ÖEK 2025 zeigen klar die Möglichkeiten der geplanten Widmung auf. Der Hauptort Grafenschlag soll die Zentrumfunktion behalten und weiter ausbauen. Die Umwidmung ist als geringfügig einzuschätzen und ist mit den Zielsetzungen des ÖEK übereinstimmend. Die Grünland-Parkanlage, welche im eigentlichen Sinne der falschen Nutzung unterliegt und deshalb eine Umwidmung in jedem Falle notwendig wäre, wurde in den letzten Jahren nicht mehr verwendet, darüber hinaus ist auch kein Zeitpunkt absehbar, in welchem der Bereich wieder als Spielplatz Verwendung findet. Die richtige Flächenwidmungsbezeichnung wäre also in diesem Fall Grünland-Spielplatz. Das Jahr der erstmaligen Bebauung wurde mit 2000 vermerkt. Die Widmung zu Gp ist leider nicht aus den vorliegenden Daten herauszulesen. Bis zum Jahr 2017 war zusätzlich der südliche Teil der heutigen Gp-Fläche als Grünland-Park gewidmet, dieser wurde im Zuge des 9. Änderungsverfahrens in Baulandwohngebiet umgewidmet. In dem damaligen Erläuterungstext wurde folgendes berichtet:

Widmungsänderungen beim Siedlungsraum Nord

Mit dem Siedlungsraum Nord setzte die Gemeinde vor mehr als 25 Jahren den ersten bewussten Siedlungsimpuls im Gemeindehauptort, indem neues Bauland dort gewidmet wurde, wo die Verfügbarkeit der Flächen durch die Gemeinde der damaligen Zeit entsprechend gesichert war. Die Gemeinde als Eigentümerin der Flächen hat es geschafft, dass im Siedlungsraum von 18 Grundstücken 16 mit Einfamilienwohnhäusern bebaut sind. Für die zwei unbebauten Grundstücke westlich und östlich der öffentlichen Kommunikationsfläche konnten in den vergangenen Jahrzehnten keine Bauinteressenten gefunden werden. Die Durchschnittsgröße der Baugrundstücke ist 944m². Der integrierte öffentliche Kommunikationsraum sollte anfangs die gleiche Größe wie ein Baugrundstück haben. Die Fläche wurde in dem geplanten Ausmaß jedoch nie genutzt. Dies zeigt ein Ausschnitt aus dem Orthophoto aus dem Jahr 2003.



Abbildung 18: Ausschnitt aus dem Orthofoto 2003 (Quelle: NÖ Atlas, [www. noel.gv.at](http://www.noel.gv.at))

In diesem 9. Änderungsverfahren wurde außerdem argumentiert, dass die damals errichtete Kommunikationsfläche nicht ausreichend genutzt wurde und aus diesem Grund im Ausmaß verringert werden sollte. Die Anrainer nutzten den Kommunikationsraum nicht in der Form, in der sie von der Gemeinde angedacht ist. Die Spielgeräte, die auf diesem Grundstück aufgestellt wurden, sind schon sehr in die Jahre gekommen und werden nicht mehr aktiv von der Bevölkerung verwendet.

Im Luftbild 1970 bis 1979 ist die Siedlungsstruktur noch nicht zu erkennen:



Abbildung 19: Ausschnitt aus dem Luftbild 1970-1979



Aus der Zeit zwischen diesen beiden Orthofotos sind leider keine Daten vorhanden. Dennoch kann damit gezeigt werden, dass diese Kommunikationsstruktur bereits seit 2003 existiert, ebenfalls wie die Hütte, die auf dem Grundstück errichtet wurde. Auch die Spielgeräte sind bereits auf dem Orthofoto von 2003 erkennbar:



Abbildung 20: Abbildung 19: Ausschnitt aus dem Orthofoto 2003 (Quelle: NÖ Atlas, www.noel.gv.at)

Die Grünland-Parkanlage wird derzeit nicht entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung als öffentlich nutzbarer Freizeit- oder Erholungsraum verwendet. Bereits bei den ersten Überlegungen zur weiteren Siedlungsentwicklung bestand die Absicht, auch die noch unbebauten Grundstücke einer Wohnnutzung zuzuführen. Der Verlust der Grünlandfläche innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches ist vor dem Hintergrund der ländlich geprägten Lage und der unmittelbar angrenzenden Freiräume zu relativieren. Die bestehende Siedlungsstruktur ist dadurch gekennzeichnet, dass die Wohnbebauung größtenteils unmittelbar an unbebaute Grünland- und Landschaftsräume anschließt. Für einen Großteil der bestehenden Wohngebäude beginnt der freie Landschaftsraum somit unmittelbar im Bereich der privaten Gartenflächen.

Durch die vorgesehene Abrundung des Siedlungskörpers bleibt diese enge Verknüpfung zwischen Wohnnutzung und angrenzendem Natur- und Landschaftsraum grundsätzlich erhalten. Der Entfall der gegenständlichen Grünland-Parkanlage führt daher nicht zu einem erheblichen Verlust wohnungsnaher Freiraumqualitäten. Zusätzlich befindet sich in einer Entfernung von rund 300 m eine weitere Grünfläche, die als Freizeit- und Erholungsraum genutzt werden kann. Diese ist fußläufig gut erreichbar und stellt insbesondere unter Berücksichtigung der Gemeindegroße und der ländlich geprägten Siedlungsstruktur eine angemessene alternative Erholungsmöglichkeit dar.



Übersicht

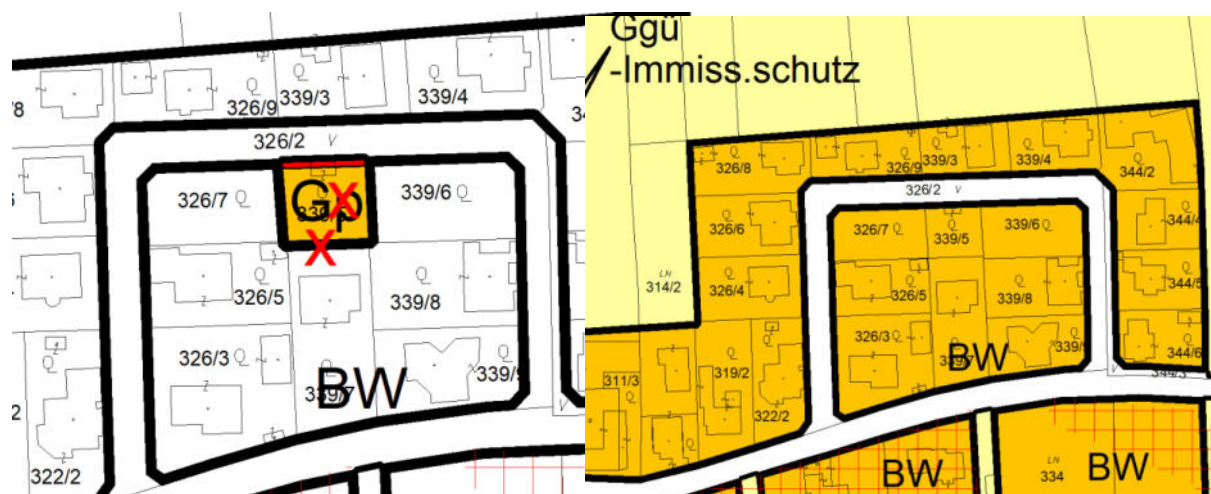


Abbildung 21: Ausschnitt aus dem Plan Darstellung der Änderungen

Abbildung 22: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan mit den geplanten Änderungen



Abbildung 23: Fotos des Widmungsbereichs vom Lokalaugenschein (Stand 15.06.2026)



Tabelle

Die folgende Tabelle dokumentiert die Raum- und Umweltverträglichkeit der geplanten Maßnahme.

Raumordnungsfachliche Kriterien	Beschreibung, Begründung
Verbindliche Ziele (ROG, ÖEK)	<u>ROG: § 1 Abs. 3</u> a) Planung der Siedlungsentwicklung innerhalb von oder im unmittelbaren Anschluss an Ortsbereiche. b) Anstreben einer möglichst flächensparenden verdichteten Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, sowie Bedachtnahme auf die Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel und den verstärkten Einsatz von erneuerbaren Energien. d) Klare Abgrenzung von Ortsbereichen gegenüber der freien Landschaft. i) Festlegung von Wohnbauland in der Art, dass Einrichtungen des täglichen Bedarfes, öffentliche Dienste sowie Einrichtungen zur medizinischen und sozialen Versorgung günstig zu erreichen sind. Sicherstellung geeigneter Standorte für diese Einrichtungen. <u>Ziele-ÖEK:</u> § 2 (4) Die Bevölkerungszahl soll bis 2040 ein mäßiges Wachstum aufweisen, mit einem angestrebten Zuwachs von etwa 100 Hauptwohnsitzen. § 3 (14) Im Zuge der Siedlungsentwicklung der Gemeinde ist eine weitere Stärkung des Zentrums der Gemeinde zu fördern. <u>Plan-ÖEK:</u>  Grafenschlag Hauptort: Zentrumsfunktion, Siedlungsraumschwerpunkt, Siedlungsgebiet verdichten, Leerstandmobilisierung, Baulandreserven mobilisieren, Erweiterungsmöglichkeiten für Betriebsgebiet schaffen zukünftige Umnutzung Verlegung Bauhof



Überörtliche Planungsfestlegungen	Plan RegROP: Keine Festlegungen beim Änderungsbereich  Keine relevanten Festlegungen für den gegenständlichen Änderungsbereich
Geordnete Entwicklung anderer Gemeinden	Die geplante Änderung befindet sich nicht im Nahbereich einer benachbarten Gemeinde, deshalb kann davon ausgegangen werden, dass keine Konflikte entstehen.
Änderungsanlass, raumordnungsfachliche Begründung	Vermeidung von Fehlentwicklung. Die Umnutzung dieses Bereichs ist für eine verdichtete Bebauung sinnvoll. Die kleinräumige Anpassung kann im gleichen Maße behandelt werden, wie die benachbarten Baulanderweiterungsbereiche, die bereits zu Bauland-Wohngebiet gewidmet wurden. Die Marktgemeinde ist Eigentümer dieser Fläche, wodurch eine zeitnahe Bebauung sichergestellt ist. Die Fehlentwicklung bezieht sich auf das Brachliegen der Fläche. Aufgrund der Altersstruktur und der gewünschten Kompaktheit der Siedlungsstrukturen, kann durch die Widmung einer Fehlentwicklung entgegengewirkt werden.
Öffentliches Interesse	Das öffentliche Interesse ist einerseits durch die Eigentumsverhältnisse und somit der Umsetzung der ÖEK- Zielsetzungen gegeben, andererseits sieht die Gemeinde den größten Nutzen dieser Fläche als Wohnbauland. Verdichtung im bestehenden Ortsbereich als Ersatz für überholte, inaktive Nutzung als Grünland-Parkanlage und zur besseren Ausnutzung der Infrastruktur. Halten bzw. Lukrieren von Einwohnern im Hauptort.
Standortwahl, Variantenvergleich	Nicht relevant; Der Variantenvergleich kann in diesem Fall entfallen, da es sich um eine standortgebundene Widmungsänderung handelt. Die Änderung betrifft eine Fläche von circa 450m ² , die im Siedlungsbereich als einzige Fläche noch nicht in das Siedlungsgebiet eingebunden ist.
Geschlossene Siedlungsentwicklung	Ja, diese Widmungsänderung wird geplant um eine geschlossene Siedlungsentwicklung entlang von vorhandener Infrastruktur zu erreichen.
Berücksichtigung Siedlungsstrukturen	Wird durch diese Änderung begünstigt



Sicherung anderer Standorteignungen, Nutzungskonflikte, Abschirmung	Der verdichtete Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde wird durch diese Widmung begünstigt. Kein Bedarf mehr an gegebene Nutzung als Park/Spielplatz aufgrund der Altersstruktur in der Siedlung
Soziale Infrastruktur, Daseinsvorsorge	Aufgrund der geplanten Widmungsänderung sind keine negativen Auswirkungen auf die bestehende soziale Infrastruktur oder die Daseinsfunktion zu erwarten. Es werden weder vorhandene Einrichtungen beeinflusst, noch werden neue deshalb benötigt. Die Erreichbarkeit und Funktion bleibt für die Bevölkerung dieselbe.
Sozialverträglichkeit	Die Sozialverträglichkeit ist ebenso gegeben, da es sich um eine sehr kleinräumige Anpassung handelt und den sozialen IST-Stand kaum verändern wird.
Bodenpolitik	
Bedarf (Baulandreserven, Innenverdichtung)	Es existieren einige Baulandreserven im Hauptort, dennoch sind einige davon im privaten Eigentum und können daher nicht oder nur sehr schwer mobilisiert werden. Die Gemeinde besitzt einige Baulandreserven im Ortsgebiet, möchte dennoch die Verdichtung auch in diesem Siedlungsbereich vorantreiben. Die umliegenden Baulandreserven sind entweder vor kurzem bebaut worden oder werden derzeit projektiert und somit im kurzfristigen Zeithorizont.
Verfügbarkeit, Mobilisierung	Die Verfügbarkeit und die Mobilisierung sind durch die Gemeinde als Eigentümer geregelt und gesichert.
Flächen-/bodensparend	Ja, diese Widmung umfasst einen ungefähren Bereich von 450m ² und ist somit im Vergleich zu den durchschnittlichen Baulandgrundstücken flächensparender.
Landwirtschaftliche Produktionsflächen, zusammenhängende Flur	Nicht relevant
Technische Voraussetzungen	
Hochwasser, Wildbach, Lawinen	Keine Hinweise auf Gefährdungen
Sturz-/Rutschprozesse	Keine Hinweise auf Gefährdungen
Hangwasser	Keine Hinweise auf Gefährdungen
Grundwasser	Keine Hinweise
Nutzungsgeschichte	Keine Altlasten verzeichnet, bisher als Park/Spielplatz genutzt
Schatten- oder Feuchtlage	Keine Hinweise auf Gefährdungen (mäßig trocken laut eBod2)
Wasserver- und Abwasserentsorgung	Gegeben, das Siedlungserweiterungsgebiet befindet sich im Gemeindeeigentum. Die Wasserver- und Entsorgung ist an der vorhandenen Infrastruktur entlang gegeben.
Verkehrsaspekte	
Erschließung	Haupteerschließung über B36, Innenererschließung über bestehende Gemeindestraße (Grafenschlag)



Verkehrsabwicklung, fluss	-	Keine Hinweise auf grundlegende Veränderungen. Aufgrund der Umwidmung kommt es zu einem erwarteten Bevölkerungszuwachs in diesem Siedlungsgebiet von circa 2,6 Personen (Statistik Austria durchschn. Haushaltsgröße). Dadurch wird der bestehende Verkehrsfluss kaum verändert. Es entstehen im Durchschnitt circa 8 Wege mehr pro Tag (Mobilitäterehebung Niederösterreich 2018).
Verkehrssicherheit		Keine Hinweise auf Veränderung
Umweltverbund		Keine Hinweise auf Veränderung, Verdichtung im Hauptort ermöglicht Wege zu Fuß oder mit dem Rad
Umweltaspekte		
Sicherheitsabstände zu SEVESO-Betrieben	zu	Keine SEVESO-Betriebe im Gemeindegebiet
Ortsbild		Die Widmung veranlasst eine Bebauung, die dem restlichen Siedlungsbild entspricht, somit kommt es zu keiner Änderung des Ortsbildes
Landschaftsbild, -funktionen		Nicht relevant; Die kleinräumige Umwidmung nimmt keinen Einfluss auf das Landschaftsbild oder die -funktionen der Gemeinde
Natur-, Artenschutz		Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Lebensräume zu erwarten. Details sind dem Textabschnitt unterhalb der Tabelle zu entnehmen.
Klimawandelanpassung		Nicht relevant – kleinräumige Abrundung im geschlossenen Siedlungsraum

Umwelt- und Artenschutz

Bis zu den nächstgelegenen Natura 2000 Gebieten FFH-Gebiet „Waldviertler Teich-, Heide- und Moorlandschaft“ [AT1201A00] und Vogelschutzgebiet „Waldviertel“ [AT1201000] sind es knapp über einen Kilometer Abstand. Die Fläche wird bisher als Spielplatz genutzt, wobei davon zum Zeitpunkt der Begehung am 15.06.2026 nur ein Spielgerät übrig ist. Daher zeigt die Wiesenfläche auch wenig Nutzungsspuren, die Gräser und Stauden wachsen höher und es gibt keine offenen Bodenstellen, die durch Nutzung entstehen können (siehe Abbildung 23). Die Vegetation setzt sich zusammen aus Wiesenlabkraut (*Galium mollugo* L.), Königskerze (*Verbascum thapsus*), Acker Stiefmütterchen (*Viola arvensis*), Stumpfbültriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Weiße Lichtnelke (*Silene latifolia*), Braunelle (*Prunella vulgaris*), Kleiner Klee (*Trifolium dubium*) sowie einige Gehölze, darunter Feldahorn (*Acer campestre*) und Fliegender (*Syringa vulgaris*). Diese Zusammensetzung verdeutlicht jedoch die anthropogene Nutzung auf dieser Fläche, es gibt keine Hinweise auf naturschutzrechtlich geschützte Arten in diesem Bereich oder Überschneidungen mit Landesdaten nach FFH Richtlinien Art. 17.

Fazit: die Widmung ist umweltverträglich

Zusammenfassung

Die Änderung entspricht den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und dient der Umsetzung der Ziele des Örtlichen Entwicklungskonzeptes. Die Widmung liegt im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde.



Durch die Widmungsänderung kommt es zu einer Erhöhung des Ausmaßes der Baulandwidmung, die allerdings durch die Eigentumsverhältnisse (Marktgemeinde Grafenschlag) einer zeitnahen Bebauung unterzogen wird.

Durch die vorgesehene Widmungsänderung werden rechtlich schutzwürdige Interessen Dritter nicht beeinflusst. Es sind keine Unterlagen bekannt die die Bebaubarkeit der Flächen beeinträchtigen.

5.3 Änderungspunkt 3: KG Grafenschlag – Widmung von Verkehrsfläche öffentlich – Gemeindestraße zu Bauland-Kerngebiet (Gemeindeamt)

Ausgangssituation und Beschreibung der Änderungen

Die Gemeinde möchte das Gemeindeamt im Ortszentrum von Grafenschlag modernisieren und eine Barrierefreiheit sicherstellen. Außerdem soll eine Überdachung vor dem Eingangsbereich entstehen, welche in dieser Form nicht in der vorherrschenden Vö-Widmung umgesetzt werden kann. Die derzeitige Widmungsgrenze ist sehr eng bemessen und bietet keinen baulichen Erweiterungsraum. Die Vö-Fläche im Vorhof des Gemeindeamtes bietet ausreichend Platz für die Erweiterung der Widmungsgrenze und die bauliche Anpassung in Form der Überdachung. Ebenfalls wird auf der südlichen Seite des Gebäudes der Sockel im Kleinstbereich ebenfalls als BK gewidmet, da diese Fläche bereits zum Gemeindeamt gehört.

Änderungen im Flächenwidmungsplan, Bereich Gst. 6/2 (KG Grafenschlag)

Widmung von Vö-Gemeindestraße zu Bauland-Kerngebiet (Gemeindeamt) im ungefähren Ausmaß von 120m²

Änderungsanlass

§ 25 Abs. 1a NÖ ROG 2014:

6...wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient: In diesem Änderungspunkt möchte die Gemeinde das Gemeindeamt modernisieren und eine entsprechende Widmung dafür schaffen. Die Widmung dient dem Entgegenstreben von Entwicklungsdefiziten.

Motivation und Interessensabwägung

Die Marktgemeinde Grafenschlag möchte ihr Gemeindeamt um eine kleinräumige bauliche Maßnahme erweitern. Diese Modernisierungsmaßnahme zielt auf einen zeitgemäßen und hauptsächlich auch barrierefreien Zugang zum Gemeindeamt, der zentralen öffentlichen Einrichtung für die Gemeindeverwaltung, ab. Der Bereich soll mithilfe einer Überdachung die öffentliche Einrichtung auf einen modernen Stand bringen. Die Umsiedelung des Gemeindeamtes wäre in dieser Hinsicht nicht zielführend, da einerseits die zentrumsnahe Lage verloren geht und andererseits das Gebäude weitergenutzt werden soll. Ein Variantenvergleich ist somit hinfällig. Die kleinräumige bauliche Veränderung kann in der geplanten Form auf der bisher als öffentlichen Verkehrsfläche gewidmeten Fläche stattfinden, ohne den Verkehrsfluss zu verändern oder zu stören. Die Widmungsänderung kann somit als Abrundung der bestehenden



Nutzung angesehen werden, wodurch Nutzungsdefizite und künftige Konfliktpunkte verhindert werden. Die Parkmöglichkeiten für KFZ werden dementsprechend nach Osten gerückt, allerdings grundsätzlich nicht verändert.

Übersicht

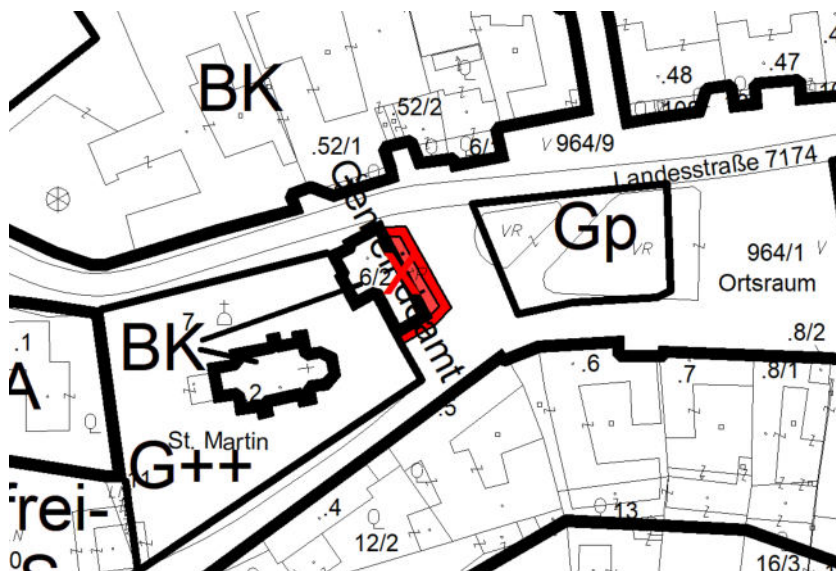


Abbildung 24: Ausschnitt aus dem Plan Darstellung der Änderungen

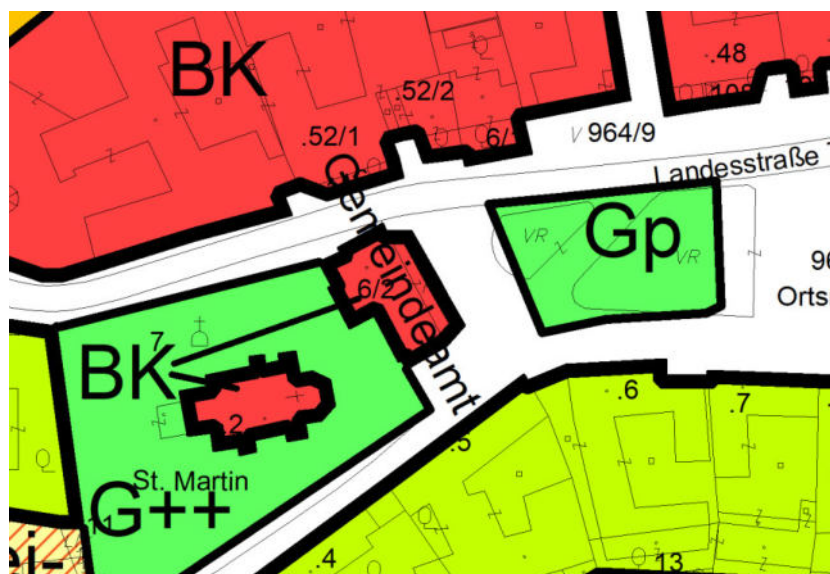


Abbildung 25: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan mit den geplanten Änderungen



Abbildung 26: Foto des Widmungsbereichs vom Lokalaugenschein (Stand 15.06.2026)

Tabelle

Die folgende Tabelle dokumentiert die Raum- und Umweltverträglichkeit der geplanten Maßnahme.

Raumordnungsfachliche Kriterien	Beschreibung, Begründung
Verbindliche Ziele (ROG, ÖEK)	<u>ROG: § 1 Abs. 2 Zi 1</u> b) sparsame Verwendung von Grund und Boden c) Ordnung der einzelnen Nutzungen in der Art, dass gegenseitige Störungen vermieden werden Zi 3 b) Anstreben einer möglichst flächensparenden verdichteten Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, sowie Bedachtnahme auf die Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel und den verstärkten Einsatz von erneuerbaren Energien. c) Sicherung und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne als funktionaler Mittelpunkt der Siedlungseinheiten, insbesondere als Hauptstandort zentraler Einrichtungen, durch Erhaltung und Ausbau d) Klare Abgrenzung von Ortsbereichen gegenüber der freien Landschaft. i) Festlegung von Wohnbauland in der Art, dass Einrichtungen des täglichen Bedarfes, öffentliche Dienste sowie Einrichtungen zur



medizinischen und sozialen Versorgung günstig zu erreichen sind. Sicherstellung geeigneter Standorte für diese Einrichtungen.

Ziele-ÖEK:

§ 2

(4) Die Bevölkerungszahl soll bis 2040 ein mäßiges Wachstum aufweisen, mit einem angestrebten Zuwachs von etwa 100 Hauptwohnsitzen.

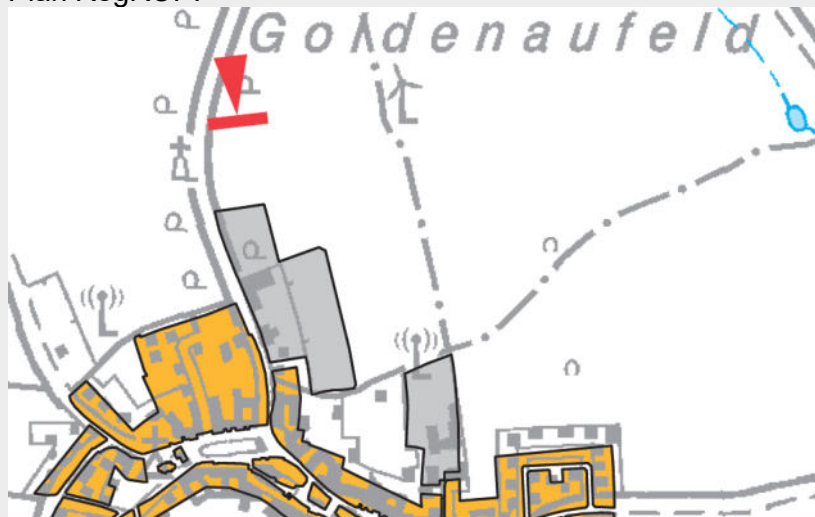
§ 3

(14) Im Zuge der Siedlungsentwicklung der Gemeinde ist eine weitere Stärkung des Zentrums der Gemeinde zu fördern.

Plan-ÖEK:



Plan RegROP:



Überörtliche Planungsfestlegungen

Keine Festlegungen für diesen Änderungsbereich

Geordnete Entwicklung anderer Gemeinden

Die geplante Änderung befindet sich nicht im Nahbereich einer benachbarten Gemeinde, deshalb kann davon ausgegangen werden, dass keine Konflikte entstehen.



Änderungsanlass, raum- ordnungsfachliche Be- gründung	Vermeidung von Fehlentwicklung. Die kleinräumige Erweiterung des Gemeindegebäudes führt zu einem gesicherten Zugang der öffentlichen Einrichtung und ist somit eine Handlung im öffentlichen Interesse. Die Ziele des ÖEK werden zudem umgesetzt.
Öffentliches Interesse	Die Widmung wird im öffentlichen Interesse durchgeführt. Erhaltung des zentralen Verwaltungsstandortes, wodurch kurze Wege möglich sind. Weiternutzen am bestehenden Standort und Vermeidung von Leerstand.
Standortwahl, Varianten- vergleich	Nicht relevant Der Variantenvergleich kann in diesem Fall entfallen, da es sich um eine standortgebundene Widmungsänderung handelt. Die Änderung betrifft eine Fläche von circa 120m ² , ist also kleinräumig.
Geschlossene Siedlungs- entwicklung	Es handelt sich um eine Erweiterung im Zentrumsbereich an einem bestehenden Gebäude.
Berücksichtigung Sied- lungsstrukturen	Wird durch diese Änderung begünstigt; Erreichbarkeit der öffentlichen Einrichtung bleibt gleich
Sicherung anderer Stan- dorteignungen, Ab- schirmung	Der verdichtete Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde wird durch diese Widmung begünstigt. Es entsteht kein Abschirmungseffekt – dieser ist auch nicht erforderlich.
Soziale Infrastruktur, Da- seinsvorsorge	Aufgrund der geplanten Widmungsänderung wird die soziale Infrastruktur und die Daseinsvorsorge verbessert.
Sozialverträglichkeit	Die Sozialverträglichkeit ist ebenso gegeben, da es sich um eine sehr kleinräumige Anpassung handelt und die Sozialverträglichkeit wird anhand der Vergrößerung und Verbesserung der öffentlichen Einrichtung verbessert.
Bodenpolitik	
Bedarf (Baulandreserven, Innenverdichtung)	Das bestehende Gebäude wird erweitert, Verdichtung am bestehenden zentralen Standort
Verfügbarkeit, Mobilisie- rung	Nicht relevant, Eigentum der Gemeinde, bereits bebaut
Flächen-/bodensparend	Nicht relevant, die betroffene Fläche ist bereits versiegelt.
Landwirtschaftliche Pro- duktionsflächen, zusam- menhängende Flur	Nicht relevant
Technische Voraussetzungen	
Hochwasser, Wildbach, Lawinen	Keine Hinweise auf Gefährdungen
Sturz-/Rutschprozesse	Keine Hinweise auf Gefährdungen
Hangwasser	Keine Hinweise auf Gefährdungen
Grundwasser	Keine Hinweise



Nutzungsgeschichte	Keine Altlasten verzeichnet
Schatten- oder Feuchtlage	Keine Hinweise auf Gefährdungen
Wasserver- und Abwasserentsorgung	Gegeben, Abrundung an bestehendem Gebäude
Verkehrsaspekte	
Erschließung	Haupteinschließung über B36, Inneneinschließung über Gemeinestraße (Grafenschlag)
Verkehrsabwicklung, -fluss	- Kleinräumige Veränderung, durch die Verschiebung der Parkplätze in östlicher Richtung; dennoch kein Konfliktpotential mit der Verkehrsabwicklung.
Verkehrssicherheit	Keine Hinweise auf Veränderung
Umweltverbund	Keine Hinweise auf Veränderung
Umweltaspekte	
Sicherheitsabstände zu SEVESO-Betrieben	Keine SEVESO-Betriebe im Gemeindegebiet
Ortsbild	Die Widmung veranlasst eine Bebauung, die dem restlichen Siedlungsbild entspricht, somit kommt es zu keiner Änderung des Ortsbildes
Landschaftsbild, -funktionen	Nicht relevant; Die kleinräumige Umwidmung nimmt keinen Einfluss auf das Landschaftsbild oder die -funktionen der Gemeinde
Natur-, Artenschutz	Keine Änderungen des IST-Zustandes durch Widmung Fazit: die Widmung ist umweltverträglich
Klimawandelanpassung	Nicht relevant

Zusammenfassung

Die Änderung entspricht den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und dient der Umsetzung der Ziele des Örtlichen Entwicklungskonzeptes. Die Widmung liegt im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde.

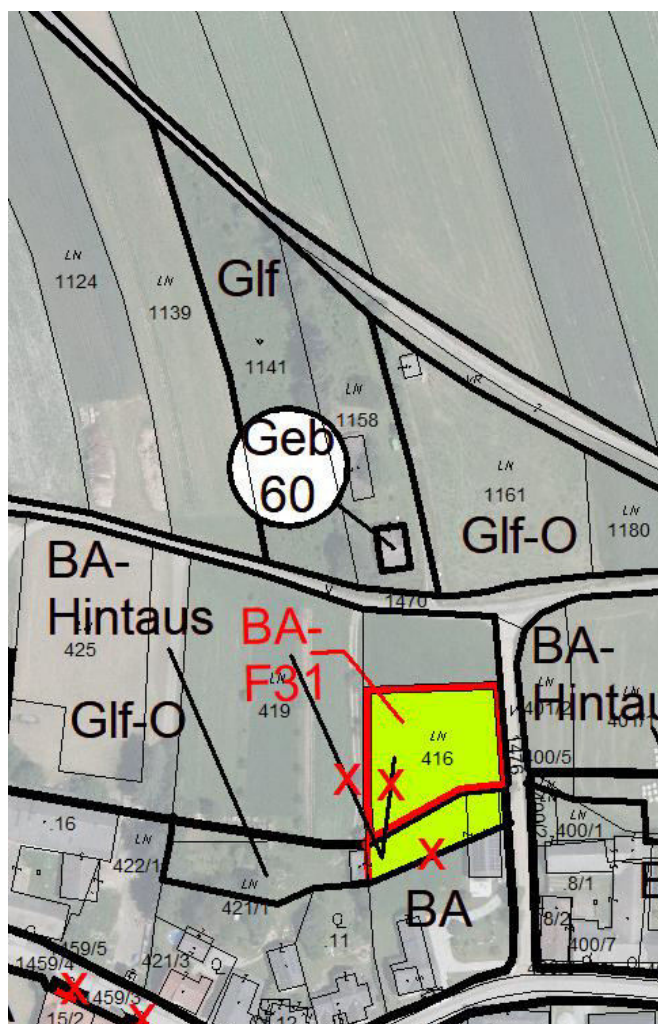
Durch die Widmungsänderung kommt es zu einer kleinräumigen Erhöhung des Ausmaßes der Baulandwidmung. Durch die vorgesehene Widmungsänderung werden rechtlich schutzwürdige Interessen Dritter nicht beeinflusst. Es sind keine Unterlagen bekannt, die die Bebaubarkeit der Flächen beeinträchtigen.



5.4 Änderungspunkt 4: KG Schafberg – Widmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft-Offenlandfläche zu Bauland-Agrargebiet-Hintaus - Abrundung von Bauland-Agrargebiet

Ausgangssituation und Beschreibung der Änderungen

In der KG Schafberg ist eine Baulanderweiterung vorgesehen, die sich im Hintausbereich einer bereits bestehenden Bauland-Agrargebietswidmung befindet. Der gegenständliche Änderungsbereich befindet sich auf dem Grundstück 416, von welchem ungefähr die Hälfte bereits als BA gewidmet ist. Der Hintausbereich im ungefähren Ausmaß von 640m² ist als BA-Hintausbereich gewidmet, was ein Verbot der Wohnnutzung in diesem Bereich nach sich zieht. Der Sinn dieser Widmung war zu einem vorherigen Zeitpunkt die Sicherstellung der ungestörten Weiterführung des landwirtschaftlichen Betriebes im Norden des gegenständlichen Bereichs, auf dem Grundstück 1158. Das auf dem nördlich angrenzenden Grundstück 1158 bestehende erhaltenswerte Gebäude im Grünland steht im Zusammenhang mit der dortigen betrieblichen Nutzung (Gst. 1141).



Eine zusätzliche betriebliche Entwicklung mit relevanten Emissionen ist derzeit nicht vorgesehen. Dennoch besteht der Betrieb an diesem Standort (Gst. 1141 und 1158), dieser nimmt aber keinen Einfluss auf die geplanten Widmungsänderungen im südlichen Bereich (Gst. 416). Bei einem Betrieb einer Christbaumzucht (Gst. 1141) entstehen keine störenden oder unzumutbaren Emissionen für Anrainer, außerdem sind im Betriebskonzept keine LKW-Fahrten für diesen Betrieb vorgesehen. Die BA-Widmung wird allerdings in zwei verschiedene Kategorien aufgeteilt. Der Nahbereich, der als BA-Hintaus gewidmet war, soll als Bauland-Agrargebiet gewidmet werden. Der Grund dafür ist die weitere Bebauung dieses Grundstückes in nördliche Richtung. Das gänzlich neue Wohnbauland soll von Grünland- Land- und Forstwirtschaft-Offenlandfläche zu Bauland-Agrargebiet-befristetes Bauland umgewidmet werden.



Änderungen im Flächenwidmungsplan, Bereich Gst. 416 (KG Schafberg)

Widmung von Glf-O zu BA (~1.400m²) und von BA-Hintaus zu BA (~600m²) im Bereich Gst. 416 im ungefähren Gesamtausmaß von 2.000m².

Änderungsanlass

§ 25 Abs. 1a NÖ ROG 2014:

1... wenn dies zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient. Innerörtliche Erweiterung durch Neuwidmung und einer Umstrukturierung der Hintausbereiche im Sinne einer kompakten Siedlungsentwicklung.

Motivation und Interessensabwägung

Der gegenständliche Hintausbereich und die erweiterte Abrundung des Bauland-Agrargebietes soll für eine familiäre Erweiterung dienlich sein. Das bedeutet in diesem Fall, dass die Erweiterung durch ein Familienmitglied stattfinden wird, was den Sinn der Vorgaben des ÖEK trifft. Die fehlenden emittierenden Betriebe im nördlichen Bereich des Widmungsbereiches gestatten nun die Umnutzung der Hintausbereiche in Bauland-Agrargebiet mit Wohnnutzung. Die infrastrukturelle Erschließung ist in diesem Fall zwar von beiden Seiten (Nord und Süd) möglich, die Gemeinde forciert allerdings die Erschließung über Süden, vorzugsweise über Eigengrund und nicht über weitere öffentliche Verkehrsflächen. Das öffentliche Interesse liegt insbesondere in der Umsetzung des örtlichen Entwicklungskonzeptes, der kompakten Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungskörpers, der (Weiter-)Nutzung vorhandener Infrastruktur und bestehender Gebäude sowie der Sicherstellung einer bedarfsgerechten und tatsächlich verfügbaren Baulandreserve. Alternative Entwicklungsflächen weisen gegenüber dem gegenständlichen Standort keine vergleichbaren Vorteile hinsichtlich Eigentumsverfügbarkeit auf.

Die technische Leitungsinfrastruktur wird somit von der südlichen Seite verlaufen. Daher kommt es zu keiner Erweiterung der nördlichen Verkehrsfläche und somit keinen weiteren Kosten für die Gemeinde. Das Entwicklungskonzept sieht diese Erweiterung in der KG Schafberg grundsätzlich vor. Es führt zu stärkerer Kompaktheit des Siedlungsgebietes und nutzt vorhandene Infrastrukturen. Darüber hinaus werden geeignete Mobilisierungsmaßnahmen vorgesehen, um eine zeitnahe widmungsgemäße Nutzung und Bebauung der neu ausgewiesenen Teilfläche des Bauland-Agrargebietes sicherzustellen. Dadurch soll verhindert werden, dass zusätzliche Baulandreserven ohne konkreten Entwicklungsbedarf entstehen. Die Befristung des Baulandes soll verhindern, dass aus der Neuwidmung eine Baulandreserve entsteht.

Die geplante Widmungsänderung ist somit als eine kleinräumige Abrundung des Siedlungskörpers zu betrachten, welche eine vorgeprägte und erschlossene Potentialfläche nutzt, um die Kompaktheit der Siedlung zu fördern. Schlussendlich werden neben der projektbezogenen Abrundung auch das öffentliche Interesse durch diese Widmungsänderung vertreten. Die Widmung ist bedarfsorientiert auch in Hinblick auf die Baulandreserven im Nahbereich und der Sicherstellung der zeitnahen Bebauung.



Übersicht





Abbildung 27: Fotos des Widmungsbereichs (Lokalausweis am 15.06.2026)

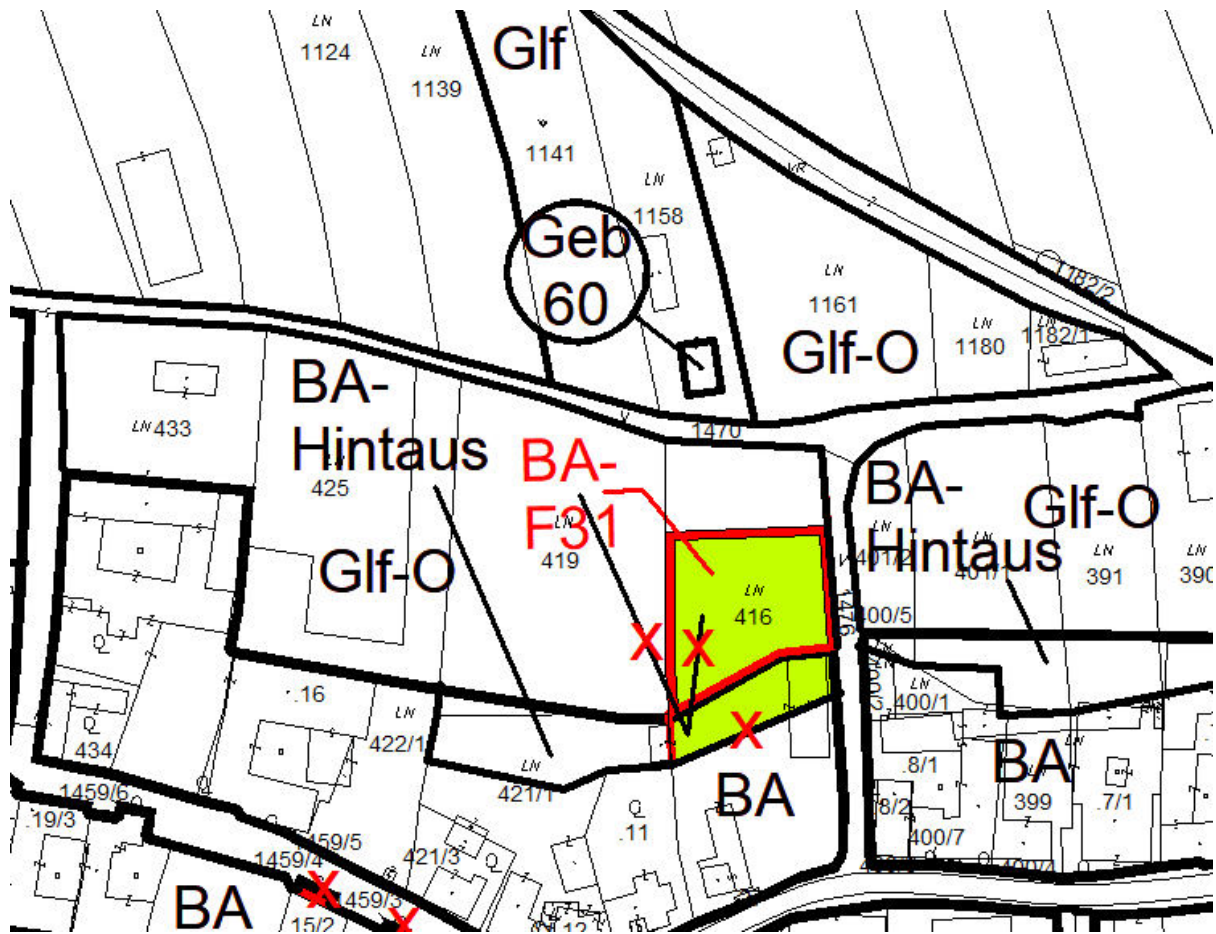


Abbildung 28: Ausschnitt aus dem Plan Darstellung der Änderungen

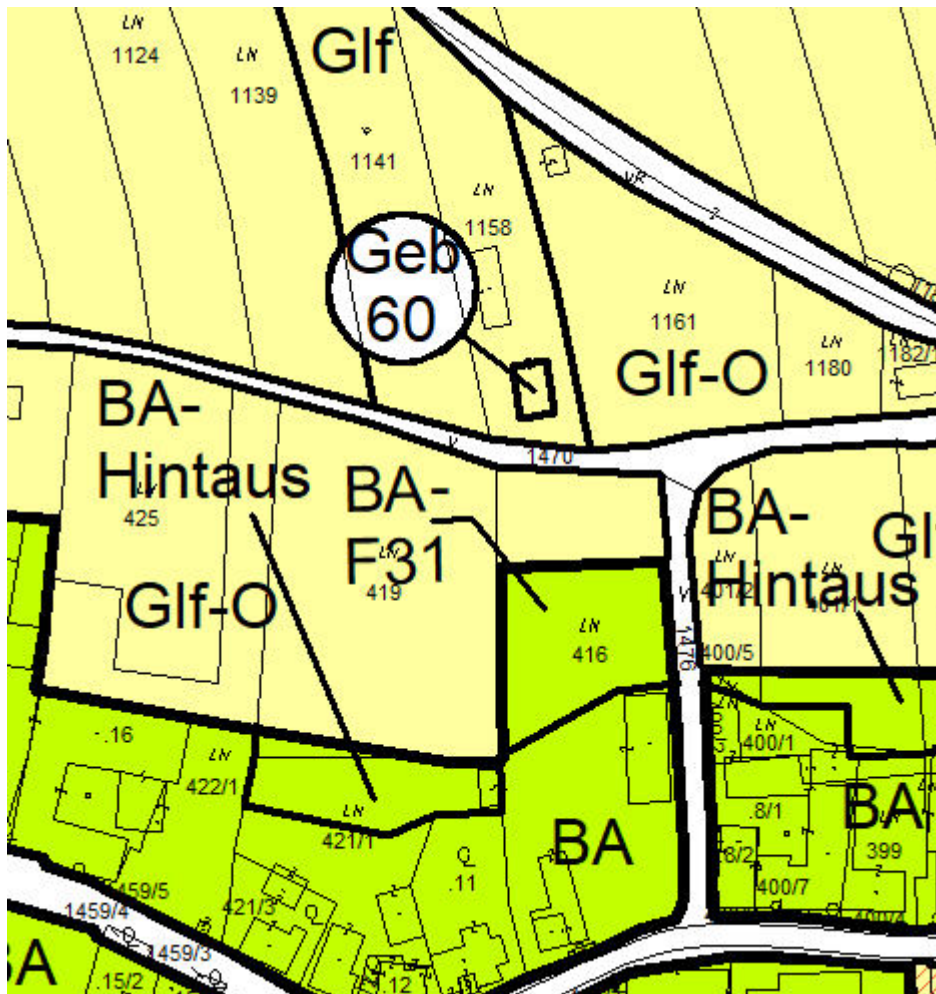


Abbildung 29: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan mit den geplanten Änderungen



Abbildung 30: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Entwicklungskonzept. Roter Pfeil markiert Änderungsbereich.

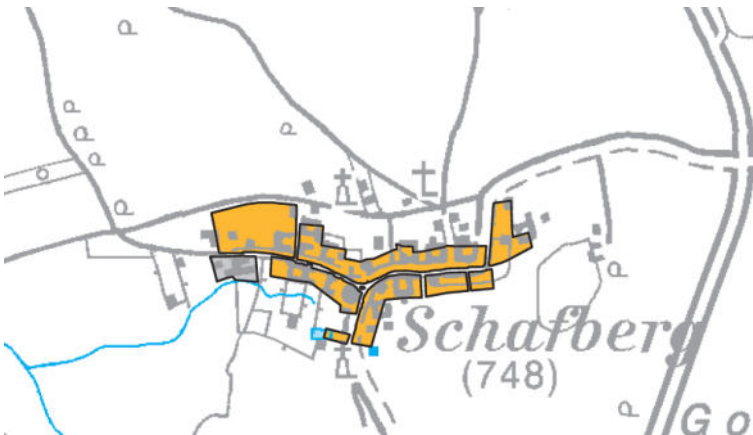


Tabelle

Die folgende Tabelle dokumentiert die Raum- und Umweltverträglichkeit der geplanten Maßnahme.

Raumordnungsfachliche Kriterien	Beschreibung, Begründung
Verbindliche Ziele (ROG, ÖEK)	<u>ROG: § 1 Abs. 3</u> Planung der Siedlungsentwicklung innerhalb von oder im unmittelbaren Anschluss an Ortsbereiche; Anstreben einer flächensparenden verdichtete Siedlungsstruktur; Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland für den gewidmeten Zweck; Festlegung von Wohnbauland in der Art, dass Einrichtungen des täglichen Bedarfes etc. günstig zu erreichen sind <u>Ziele-ÖEK:</u> - Ziel ist die Sicherung und Weiterentwicklung der Gemeinde als attraktiver Lebens-, Wohn- und Wirtschaftsstandort mit besonderem Fokus auf Nachhaltigkeit und Lebensraumqualität. - Die Bevölkerungszahl soll bis 2040 ein mäßiges Wachstum aufweisen, mit einem angestrebten Zuwachs von etwa 100 Hauptwohnsitzen. - Gegenseitige nachteilige Beeinträchtigungen zwischen den unterschiedlichen Nutzungen sind zu vermeiden. - Durch eine bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbaulandreserven ist der bestehende Bedarf, insbesondere für die weichen Erben, zu erfüllen. 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. - Ort mit Eigenentwicklungspotential und -abrundung, <u>Plan-ÖEK:</u>  Innerörtliche Erweiterung durch Neuwidmung und einer Umstrukturierung der Hintausbereiche im Sinne einer kompakten Siedlungsentwicklung; infrastrukturelle Erschließung über Widmungsbestand im Süden Siedlungsabschluss: Windkraft, Hochwasser SB - Rückwidmung Rückwidmung aufgrund naturräumlicher Gegebenheiten (Wildbach rote und gelbe Zone)



	Widmungsbestand im Süden; Siedlungserweiterung und -abrundung; Siedlungsgebiet verdichten; Gebäude im Hintausbereich;
Überörtliche Planungsfestlegungen	Keine Festlegungen für den Änderungsbereich 
Geordnete Entwicklung anderer Gemeinden	Die geplante Änderung befindet sich im Nahbereich einer Gemeindegrenze, ist allerdings aufgrund der kleinräumigen Veränderung nicht ausschlaggebend auf die geordnete Entwicklung anderer Gemeinden.
Änderungsanlass, raumordnungsfachliche Begründung	Umsetzung des ÖEK (Ziele und Plan): Die Siedlungsstruktur von Schafberg hat im südlichen Teil einen begrenzenden Faktor durch den Gefahrenzonenplan, weshalb Siedlungserweiterungen und Abrundungen gezwungenermaßen nach Norden stattfinden müssen, solange eine kompakte Siedlungseinheit angestrebt wird. Die Erweiterungen Richtung Norden wurden während der Erstellung des ÖEK SUP-geprüft und als geeignet eingestuft. Die umliegenden Betriebe sind entweder eingestellt oder emissionsarm. Raumordnungsfachlich ist daher diese Erweiterung als sinnvoll zu betrachten. Die Siedlungserweiterung ist für Schafberg in diese Richtung sehr sinnvoll, auch in Hinblick auf die Erschließung und Infrastruktur.
Öffentliches Interesse	Die Widmung wird im öffentlichen Interesse durchgeführt; Diese Widmung verfolgt die Zielsetzungen des ÖEK, sowie dessen Stammverordnung. Die Bevölkerung profitiert von einer geordneten und kompakten Siedlungsstruktur. Kurze Wege und die Stabilisierung der Bevölkerungszahl zählen unter anderem auch dazu. Ermöglichen von Umstrukturierungen im bebauten Ortsraum, damit auch Vermeidung von Leerstand.
Standortwahl, Variantenvergleich	Da es sich um einen Hintausbereich zur Siedlungsabrundung handelt und dieser über die südlichen Grundstücke zu erschließen ist, ist davon auszugehen, dass Bauvorhaben in diesem Bereich von Familienmitgliedern durchgeführt werden. Deshalb ist im Sinne des ÖEK und der Forcierung von Bevölkerungserhalt davon auszugehen, dass in diesen Bereichen projektbezogenen Widmungen zu erwarten sind.
Geschlossene Siedlungsentwicklung	Wie es im ÖEK festgehalten ist, wird in Schafberg versucht durch die Erschließung über die südlichen Grundstücke den Ausbau des nördlichen Weges zu unterbinden, um die weitere Siedlungsausbreitung nach Norden zu verhindern. Die Siedlungsstruktur soll kompakt bleiben und keine Zersiedlungsansätze in Richtung Norden anstreben.



Berücksichtigung Siedlungsstrukturen	Sied-	Die Siedlungsstrukturen werden ebenfalls nach den Zielsetzungen des ÖEKs behandelt, um die Kompaktheit zu fördern und die ortsüblichen Strukturen zu erhalten.
Sicherung anderer Standorteignungen, Nutzungskonflikte, Abschirmung	Stand- Ab-	Die Sicherung anderer Standorteignung ist gegeben. Die geplante Widmung steht in keinem Konflikt mit der emissionsarmen Christbaumzucht am nördlich benachbarten Grundstück. Es entsteht kein Abschirmeffekt und ist aufgrund von den geplanten Änderungen auch keine Abschirmung notwendig.
Soziale Infrastruktur, Daseinsvorsorge		Die Soziale Infrastruktur wird nicht negativ beeinflusst. Die Änderung kann voraussichtlich positiven Einfluss auf den Umweltverbund haben. Es wird keine maßgebliche Änderung der sozialen Infrastruktur erwartet, da es sich um eine kleinräumige Abrundung handelt.
Sozialverträglichkeit		Der Anstieg der Baulandreserven ist mit Hinblick auf die Entwicklung in der Katastralgemeinde als gering einzuschätzen. Die Erweiterung erfolgt bedarfs- und projektbezogen und dient einer kleinräumigen Abrundung des bestehenden Siedlungskörpers. Es wird bei dieser Siedlungsabrundung keine weitere Erschließung aus nördlicher Richtung geben. Die Gemeinde möchte die Erschließung aus südlicher Richtung forcieren, um damit die Kompaktheit der Siedlung gewährleisten.
Bodenpolitik		
Bedarf (Baulandreserven, Innenverdichtung)		Der Baulandbedarf kann aufgrund der Grundlagenforschung und des Baulandmonitoring abgeschätzt werden. Die Gemeinde strebt ein Bevölkerungswachstum an und möchte bis 2040 die Hauptwohnsitzzahlen um 100 steigern. Dieses Ziel ist mit Hinblick auf die vorhandenen Baulandreserven, die sich meist im Privateigentum befinden und nicht oder schwer mobilisierbar sind, nicht anders umzusetzen, außer mit der Neuausweisung von Bauland. Dies wird daher auf Basis des Entwicklungskonzeptes und dessen Erweiterungsbereich eine maßvolle Abrundung bzw. Verdichtung im bestehenden Ortsbereich umgesetzt. Die Innenverdichtung wird damit verfolgt.
Verfügbarkeit, Mobilisierung	Mobilisie-	Das Widmungsvorhaben ist projektbezogen und wird durch Mobilisierungsmaßnahmen verstärkt. Die Verfügbarkeit ist gegeben, da es sich um ein Bauvorhaben der Grundstückseigentümer handelt. Die Bauland-Agrargebiet-Hintausbereiche sind in der KG Schafberg für diese Art von Widmung angedacht. Das ÖEK zeigt diese Bereiche bereits als Erweiterungsgebiete. Als Mobilisierungsmaßnahme wird einerseits das Bauland befristet, auf eine Bebauungsfrist von 5 Jahren. Wurde noch kein Bauvorhaben bis zu diesem Zeitpunkt (5 Jahre ab Gemeinderatsbeschluss) begonnen, wird die Widmung automatisch, ohne Änderungsverfahren wieder zur Ausgangswidmung zurückgewidmet. Zur Sicherstellung einer zeitnahen widmungsgemäßen Bebauung werden Maßnahmen zur Baulandmobilisierung vorgesehen. Damit soll vermieden werden, dass zusätzliche Baulandreserven geschaffen werden, die langfristig unbebaut bleiben oder dem tatsächlichen Bedarf nicht zur Verfügung stehen.



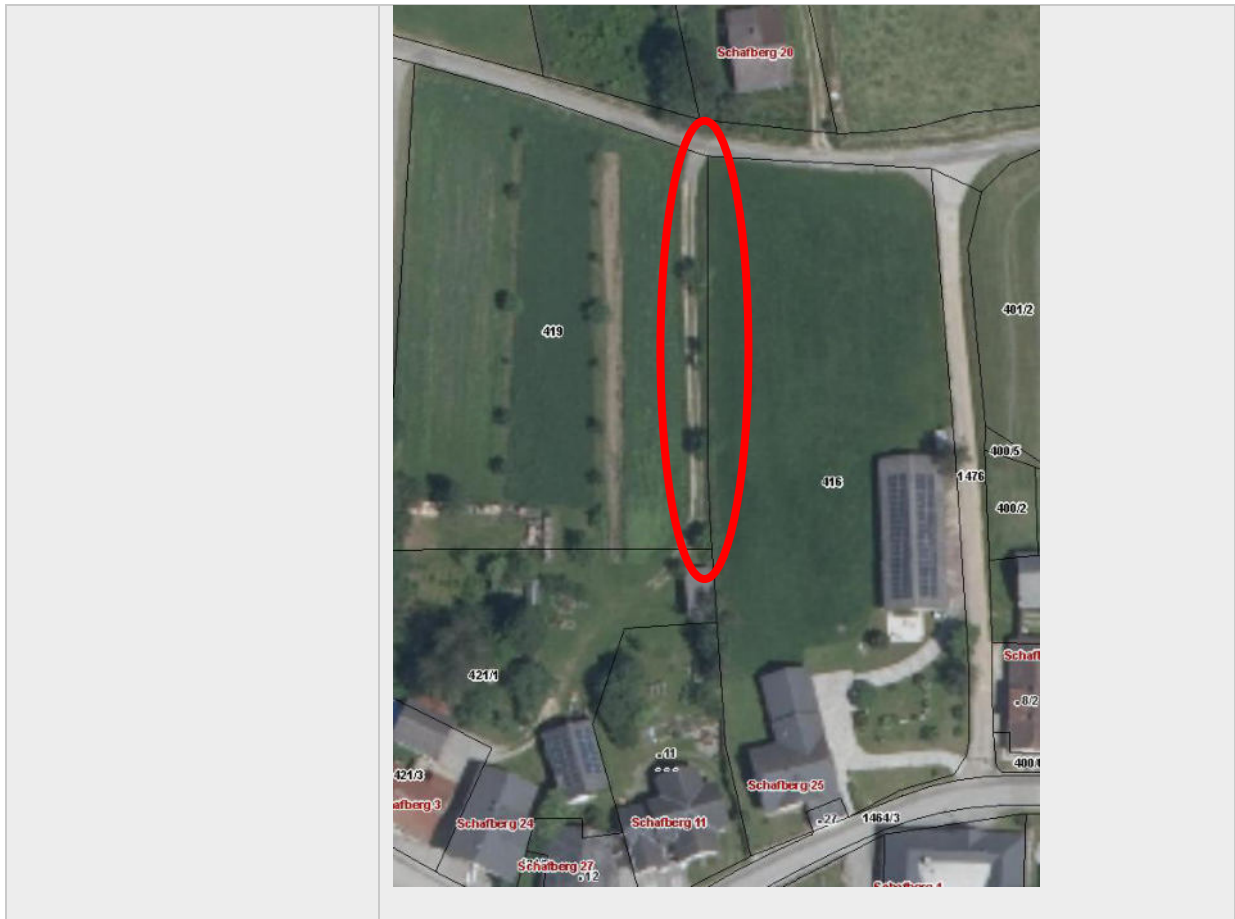
	Die Befristung der Baulandwidmung stellt hierfür ein geeignetes Instrument dar. Im Rahmen der Befristung wird eine Folgewidmung festgelegt, die nach Ablauf der vorgesehenen Frist wirksam wird, sofern bis dahin mit keiner der Widmung entsprechenden Bebauung begonnen wurde. Die Erhöhung der Bevölkerungszahl ist daher sehr gering.
Flächen-/bodensparend	Große Teile der geplanten Parzelle sind bereits mit einer Maschinenhalle bebaut. Der Widmungsbereich wird circa 1.400m ² betragen. Aufgrund der Erschließung Richtung Süden, welche durch das eigene Grundstück zu passieren hat, fallen Bereiche des Baulandes für die Erschließung weg.
Landwirtschaftliche Produktionsflächen, zusammenhängende Flur	Es wird kein zusammenhängender Flur verändert. Es werden keine landwirtschaftlichen Produktionsflächen beeinträchtigt.
Technische Voraussetzungen	
Hochwasser, Wildbach, Lawinen	Es gibt keine Hinweise auf Gefährdungen
Sturz-/Rutschprozesse	Keine Hinweise auf Gefährdungen
Hangwasser	Hinweise auf Gefährdung wurden im Umweltbericht für das ÖEK ausführlich geprüft und beschrieben. Das Resultat zeigt, dass genau Untersuchungen während der Änderungsverfahren dieses Erweiterungsbereiches durchzuführen sind. Das Grundstück ist von einem Hangwasserfließweg betroffen, welcher ein ungefähres Einzugsgebiet von 1 bis 10 Hektar aufweist. Der Umweltbericht des ÖEK besagt folgendes: <i>Der tatsächliche Verlauf dieses Fließweges ist näher zu untersuchen, da die Hangwassergefahrenhinweiskarte keine Auskunft hinsichtlich der Abflussbreite, Wassertiefen oder Fließgeschwindigkeiten gibt. Es ist außerdem zu überprüfen, ob es im Bereich der Straßenkreuzung Durchlässe bestehen, da diese einen wesentlichen Einfluss auf die Gefährdung aufgrund von Oberflächenabfluss haben.</i> <i>Durch die geplante Nutzung kann sich die Abflusscharakteristik verändern. Es ist mit dem zusätzlich anfallenden Abfluss durch Versiegelung umzugehen. Es besteht bei einfachen Retentionsmaßnahmen keine Beeinträchtigung oder Gefährdung der geplanten Widmung bzw. der entsprechenden Nutzung als Wohnbauland. Basierend auf einer groben Abschätzung gemäß den Annahmen unter Punkt 1.3 [der Stellungnahme] ist ein Retentionsvolumen von ca. 550 m³ für den zusätzlich anfallenden Abfluss von befestigten Flächen notwendig. Aufgrund einer groben Abschätzung gemäß den Annahmen unter Punkt 1.3 ist ein Retentionsvolumen von etwa 90 m³ für den Rückhalt der Hangwässer aus dem Außeneinzugsgebiet nördlich von SB1 zu empfehlen. Nur durch die Durchführung der geforderten Untersuchungen und die Umsetzung der angeführten Verminderungs-/ Vermeidungsmaßnahmen ist die Festlegung ohne Auswirkungen auf den Umweltzustand der Gemeinde durchführbar.</i>



	Aufgrund dieser Ausgangslage ist abzuschätzen, inwieweit die Gemeinde bereits Maßnahmen unternommen hat und welchen Einfluss diese auf die Ausgangssituation und die berechneten Hangwassermodelle haben. Die Gemeinde führte bereits einige Gespräche bezüglich des Themas und fasst die Informationen wie folgt zusammen: Bei der Prüfung der geplanten Baulanderweiterung wurde festgestellt, dass in der „Gefahrenhinweiskarte Hangwasser“ vom Land Niederösterreich in diesem Bereich ein Hangwasserweg ausgewiesen ist. Darin ist auch festgehalten, dass „Fließpfade in Siedlungsgebieten mit hohen Unsicherheiten behaftet sind“ und „für jede lokale Beurteilung der Hangwassergefährdungen ist deshalb eine Verifizierung der Gefahrenhinweiskarte mit Lokalkenntnissen oder vor Ort erforderlich“. <i>Dies macht eine Überprüfung der tatsächlichen Abflussverhältnisse in dem konkreten Bereich erforderlich und werden folgenden Fakten aufgelistet, die eine Gefährdung des künftigen Baulandes durch Hangwasser unterbinden:</i> - Die Wegparzelle 1469 (nördlich der Achse Agarschuppen-Liegenschaft Schafberg 20) unterbricht das Einzugsgebiet - Von den Parzellen 1141, 1158 und 1161 gelangen keine Regenwässer auf Grund der Niveauverhältnisse auf die geplante Umwidmungsfläche. Lediglich vom Zufahrtsbereich zur Liegenschaft Schafberg 20 sammeln sich die Niederschlagswässer auf einer Fläche von rund 30 m², die jedoch über den öffentlichen Weg Richtung Ortschaft abfließen. - Der „Hinterweg“ Parzelle 1470 weist in diesem Bereich eine Bankettausbildung auf und somit gelangen keine Regenwässer in die angrenzenden Grundstücke 419 bzw. 416. Zum einen Teil fließen diese im westlichen Bereich über die private Hofzufahrt der Liegenschaft Schafberg 10 in Richtung Ortsstraße bzw. zum anderen Teil über den östlich gelegenen öffentlichen Weg in Richtung Ortschaft ab. - Mit den angrenzenden Grundbesitzern Weber bzw. Fletzberger wurde Kontakt aufgenommen und wurden diese hinsichtlich der örtlichen Abflussverhältnisse befragt. Fließpfade, die von anderen Grundstücken auf die Pazellen 419 bzw. 416 eventuell einwirken, konnten in der Vergangenheit nicht festgestellt werden. <i>Nach erfolgter lokaler Beurteilung der Abflussverhältnisse, kann somit seitens der Marktgemeinde Grafenschlag die geplante Baulanderweiterung positiv beurteilt werden.</i> <i>Hieramts bestehen somit keine Hinderungsgründe für eine Beschlussfassung im Gemeinderat.</i> Somit wurden die Vorgaben der SUP des ÖEK umgesetzt. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Hinweise auf Gefährdung aktuell keine Hindernisse für eine Bebauung darstellen. Die Hangwasserfließwege und Versickerung findet nicht wie in den berechneten Modellen der Gefahrenhinweiskarte statt, sondern abseits von dem Grundstück, mitsamt den oben aufgeführten Parametern.
Grundwasser	Keine Hinweise auf Gefährdung.



Nutzungsgeschichte	Keine Altlasten verzeichnet
Schatten- oder Feuchtlage	Keine Hinweise auf Gefährdung. Keine Erosionsgefahr, mäßig trocken und mäßig durchlässig laut eBod2.
Wasserver- und Abwasserentsorgung	Ist durch die technische Infrastruktur im Süden gegeben.
Verkehrsaspekte	
Erschließung	Haupteinschließung über L7173, Inneneinschließung über Gemeindestraße (Schafberg)
Verkehrsabwicklung, -fluss	- Die Verkehrsabwicklung und der Verkehrsfluss werden voraussichtlich nicht durch die Widmungsänderung beeinflusst. Es soll ein Einfamilienhaus entstehen, was eine vertretbare Erhöhung des täglichen Verkehrs entspricht. Abgeschätzt kann davon ausgegangen werden, dass bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,6 Personen in der Marktgemeinde Grafenschlag (Statistik Austria). Auf Grundlage der Mobilitätsbefragung Niederösterreich 2018, wonach in Niederösterreich durchschnittlich rund 3,0 Wege pro Person und Werktag zurückgelegt werden, ergibt sich daraus ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von circa 8 Wege pro Tag. Diese Erhöhung ist so geringfügig, dass keine Veränderung der derzeitigen Situation zu erwarten ist.
Verkehrssicherheit	Keine Hinweise auf Veränderung
Umweltverbund	Keine maßgeblichen Änderungen. Die Situation des Umweltverbundes kann sich durch die Siedlungserweiterung und die Aktivierung der Siedlungserweiterungsgebiete verbessern.
Umweltaspekte	
Sicherheitsabstände zu SEVESO-Betrieben	Keine SEVESO-Betriebe im Gemeindegebiet
Ortsbild	Die Widmung veranlasst eine Bebauung, die dem restlichen Siedlungsbild entspricht, somit kommt es zu keiner wesentlichen Änderung des Ortsbildes. (siehe Umweltbericht ÖEK)
Landschaftsbild, -funktionen	Aufgrund der unmittelbaren Anbindung an den bestehenden Siedlungskörper und des geringen Flächenausmaßes sind lediglich geringfügige Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Eine neue isolierte Siedlungslage wird nicht geschaffen.
Natur-, Artenschutz	Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Lebensräume zu erwarten. Details sind dem Textabschnitt unterhalb der Tabelle zu entnehmen.
Klimawandelanpassung	Relevant; Bauland unter 1 ha, allerdings Angaben zur tatsächlichen Entwässerung und Hangwassersituation beachten; Erhalt der Gehölze im westlichen Widmungsbereich. Kann durch den Bauwuch gewährleistet werden, da die Gehölze nicht auf Eigengrund, sondern sich auf dem benachbarten Grund befinden.



Umwelt- und Artenschutz

Ein Großteil der Grünfläche wird als Wiese genutzt und setzt sich unter anderem aus Arten wie Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*), Feldbeifuß (*Artemisia campestris*), Braunella (*Prnella vulgaris*), Frauenmantel (*Alchemilla vulgaris*) sowie zahlreiche Gräser- und Kleearten. Die im Westen angrenzende Böschung weist einen wertvollen Gehölzbestand mit Weißdorn (*Crataegus*) und weiteren Obstbäumen. Des Weiteren wurden Spuren von Bodenbewohner entdeckt (Abbildung 31), diese Bodenlöcher befinden sich allerdings außerhalb der geplanten Umwidmung. Die Zusammensetzung der Vegetation sowie die Kartierung laut Agraratlas, Mähwiese / -weide drei und mehr Nutzungen deuten auf eine intensive landwirtschaftliche Nutzung der Grünlandfläche hin.



Abbildung 31: Bodenloch in angrenzende Böschung (eigene Aufnahme)

Fazit: die Widmung ist umweltverträglich

Zusammenfassung

Die Änderung entspricht den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und dient der Umsetzung der Ziele des Örtlichen Entwicklungskonzeptes. Die Widmung liegt im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Durch die Widmungsänderung kommt es zu einer Erhöhung des Ausmaßes der Baulandwidmung, die raumordnungsfachlichen und -rechtlichen Mobilisierungsmaßnahmen (Baulandbe-fristung) tragen zu einer zeitnahen Bebauung bzw. widmungskonformen Nutzung bei.

Durch die vorgesehene Widmungsänderung werden rechtlich schutzwürdige Interessen Dritter nicht beeinflusst. Es sind keine Unterlagen bekannt die die Bebaubarkeit der Flächen beeinträchtigen.



5.5 Änderungspunkt 5: KG Schafberg – Anpassung von Bauland-Agrargebiet zu Verkehrsfläche öffentlich - Gemeindestraße

Ausgangssituation und Beschreibung der Änderungen

Die Gemeinde beabsichtigt in dem Kleinbereich Gst. .15/2 und .15/1 KG Schafberg eine Anpassung an den IST-Zustand. In diesem Bereich waren historisch Vorgärten als Bauland-Agrargebiet gewidmet. Die genannten Vorgärten werden allerdings seit mindestens 2007 nicht mehr der Widmung entsprechend genutzt. Aufgrund dessen entspricht die rechtskräftige Widmung nicht mehr der aktuellen Nutzung.



Abbildung 32: Orthofoto aus dem Jahr 2007



Abbildung 33: Orthofoto aus dem Jahr 2003

Auf dem ersten Orthofoto aus dem Jahr 2003 ist nicht genau erkennbar, ob die Gärten genutzt werden. Dennoch ist ein Baum zu erkennen, der im Orthofoto von 2007 nicht erkennbar ist. Daraus lässt sich schließen, dass die Gärten in der Zwischenzeit ihre Nutzung verloren haben.

Deshalb soll eine Anpassung der Widmung dazu führen, dass eine aktuelle und eindeutige Planungsgrundlage für die Gemeinde geschaffen wird. Fehlentwicklungen sowie Defizite sollen durch Ungenauigkeiten in der Darstellung vermieden werden. Die Bereiche werden seit circa 2007 als Verkehrsfläche genutzt. Aus diesem Grund ist eine Umwidmung zu einer Verkehrsfläche-öffentlich-Gemeindestraße vorgesehen. Die Änderung kann als geringfügig bewertet werden und trägt zur Verbesserung der Verkehrsabwicklung bei.

Änderungen im Flächenwidmungsplan, Bereich Gst. 1459/3 (KG Schafberg)

Widmung von BA zu Verkehrsfläche-Öffentlich-Gemeindestraße im Bereich Gst. 1459/3, 1459/4 im ungefähren Ausmaß von 40m².

Änderungsanlass

§ 25 Abs. 1a NÖ ROG 2014:

6... wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient. Die Anpassung an den IST-Stand soll der Gemeinde eine genaue Planungsgrundlage schaffen und Fehlentwicklungen sowie Defizite unterbinden.

Motivation und Interessensabwägung

Die Grundlage dieser Änderung ist die Verbesserung der Planungsgrundlagen, sowie der verkehrlichen Situation. Die Gemeinde ist Eigentümer dieser Kleinstflächen und möchte die



Widmung an die tatsächliche Nutzung anpassen. Aufgrund dessen, dass die Flächen bereits seit vielen Jahren Bestandteil der bestehenden Verkehrsfläche sind, ist die Anpassung raumordnungsfachlich als sinnvoll und erforderlich zu betrachten. Die Umwidmung erfolgt im öffentlichen Interesse.

Übersicht

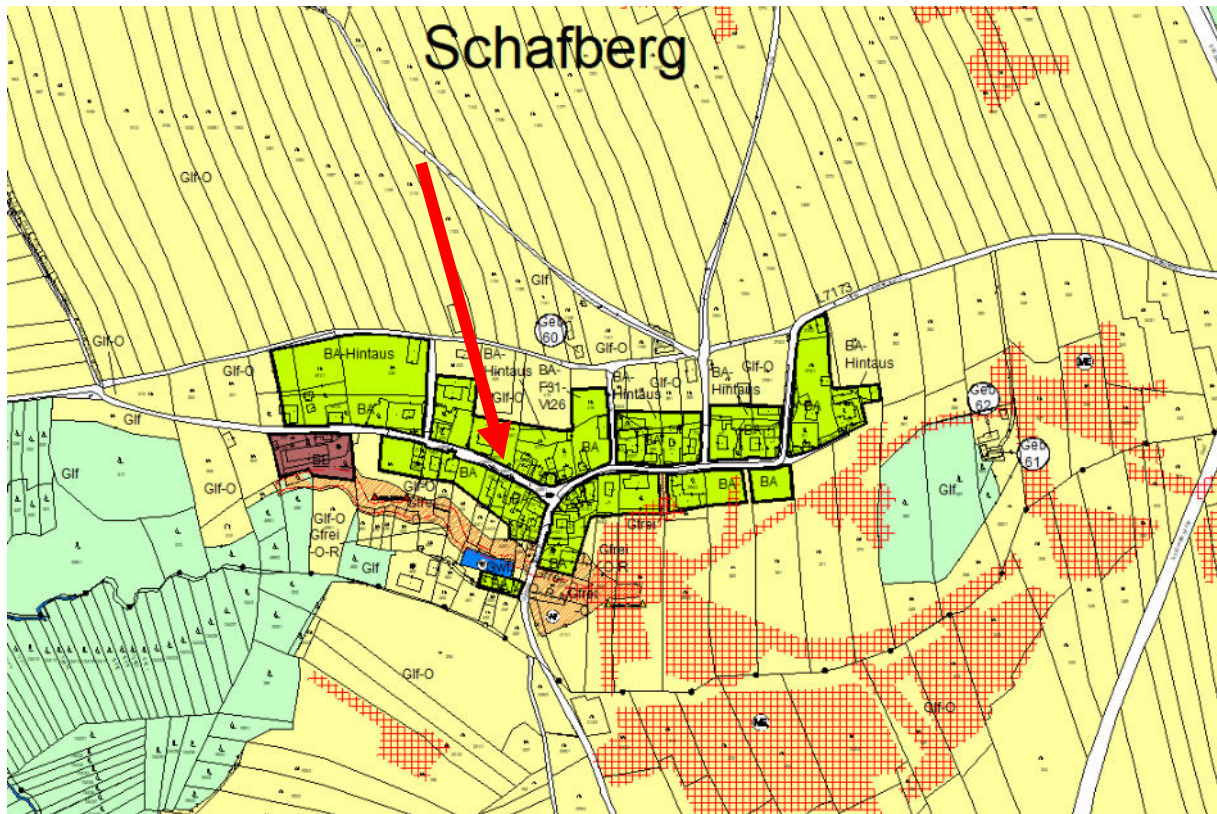


Abbildung 34: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan mit den geplanten Änderungen

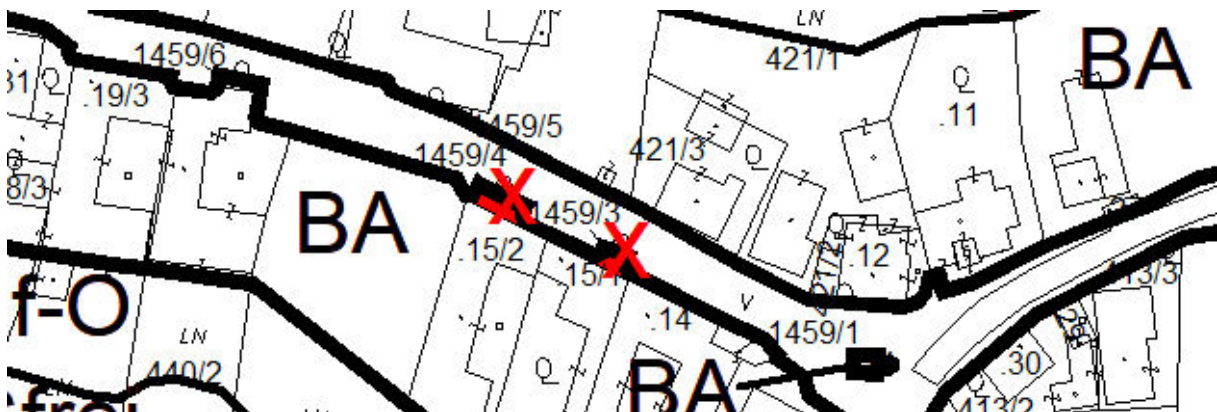


Abbildung 35: Ausschnitt aus dem Plan Darstellung der Änderungen

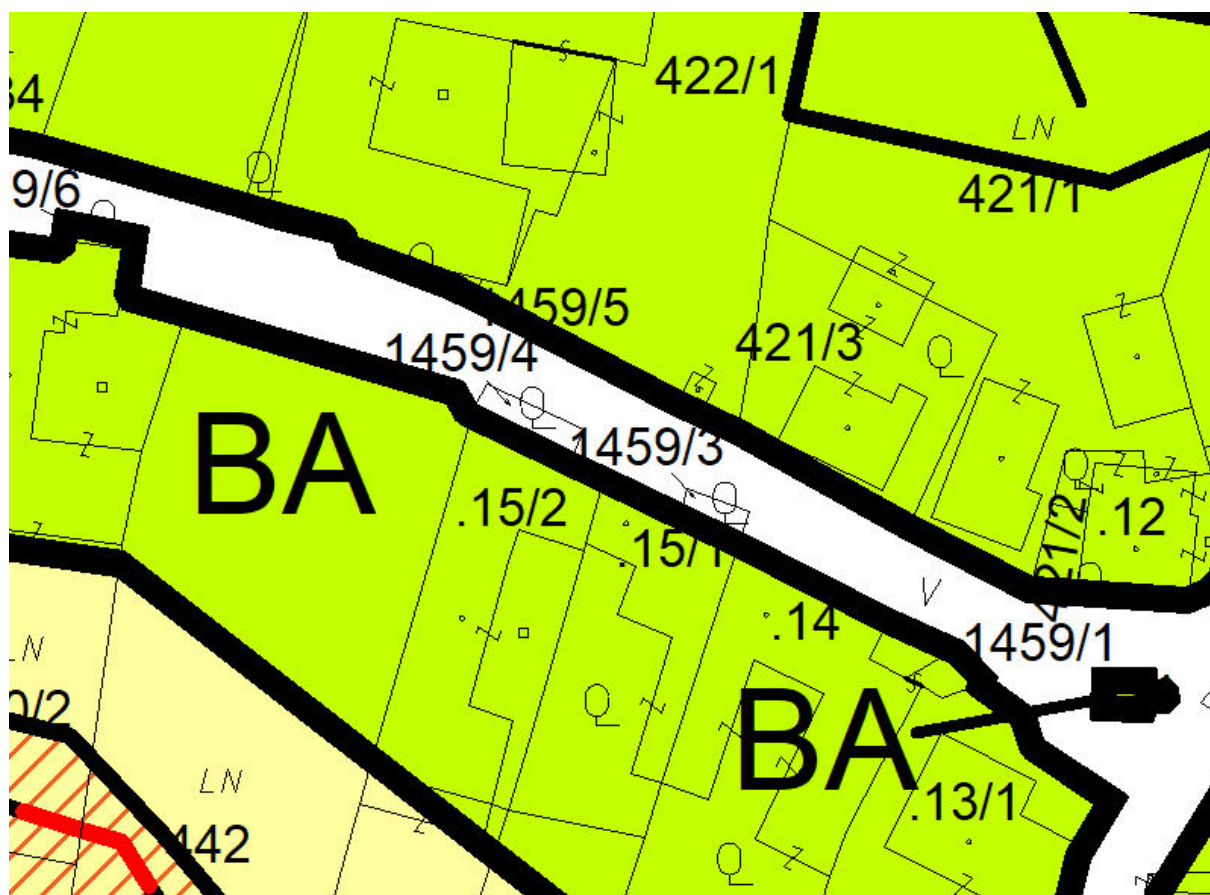


Abbildung 36: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan mit den geplanten Änderungen



Abbildung 37: Aufnahme von Googlemaps (besucht Stand 18.09.2026)

Umwelt- und Artenschutz

Es wird keine Änderung der aktuellen Situation erwartet. Die Widmung wird formell zu Vö-Gemeindestraße geändert, was keine Auswirkungen auf Umwelt oder Artenschutz erwarten lässt.

Fazit: die Widmung ist umweltverträglich



Zusammenfassung

Die Änderung entspricht den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und dient der Umsetzung der Ziele des Örtlichen Entwicklungskonzeptes. Die Widmung liegt im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Durch die Widmungsänderung kommt es zu keiner Erhöhung des Ausmaßes der Baulandwidmung. Durch die vorgesehene Widmungsänderung werden rechtlich schutzwürdige Interessen Dritter nicht beeinflusst.

5.6 Änderungspunkt 6: KG Schafberg – Widmung von Bauland-Agrargebiet zu Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche-Offenlandfläche

Ausgangssituation und Beschreibung der Änderungen

Die Rückwidmung des Bauland-Agrargebiets zu Gfrei-O-R-N ist aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten notwendig. Einerseits aufgrund des § 15 Abs 7 NÖ ROG 2014, der besagt, dass unbebaute, zusammenhängende Flächen entlang von Fließgewässern, die sich in der roten Gefahrenzone des Gefahrenzonenplans befinden, als Gfrei-Retentionsfläche gewidmet werden müssen. Erweitert um die gelbe Zone wird die gesamte Bauland-Fläche zu Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche umgewidmet, um einerseits eine geordnete Struktur zu erhalten und andererseits keine unbebaubaren Restflächen in der Gemeinde zu produzieren.

Änderungen im Flächenwidmungsplan (KG Schafberg)

Widmung von Gfrei-O zu Gfrei-O-R-N (Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche-Offenlandfläche-naturräumliche Gegebenheiten) im Bereich Gst. 404/1, im ungefähren Ausmaß von 125m².

Widmung von BA zu Gfrei-O-R-N (Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche-Offenlandfläche-naturräumliche Gegebenheiten) im Bereich 411/2 im ungefähren Ausmaß von 300m³

Widmung von BA zu Gfrei-O (Grünland-Freihaltefläche-Offenlandfläche) im Bereich Gst. 411/2) im ungefähren Ausmaß von 1.000m²

Änderungsanlass

§ 25 Abs. 1a NÖ ROG 2014:

1... wenn dies zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient.

5 ... wenn im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer Bauland in Grünland umgewidmet werden soll, wobei die geschlossene Siedlungsentwicklung nicht beeinträchtigt und die Ausnutzung günstiger Lagevorteile nicht behindert wird: Die Rückwidmung wird von den Eigentümern erwünscht.

6 ... wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient: Die unbebaubaren Baulandreserven werden rückgewidmet.



§ 15 Abs. 7 NÖ ROG 2014:

Zusammenhängende und unbebaute Flächen entlang von Fließgewässern, die von einem 30-jährlichen Hochwasser überflutet werden oder für die rote Zonen in Gefahrenzonenplanungen ausgewiesen sind, sind als Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche zu widmen.

Motivation und Interessensabwägung

Die Widmungsverpflichtung laut §15 wird in diesem Verfahren umgesetzt. Der Gefahrenzonenplan weist in der KG Schafberg eine rote, sowie eine gelbe Gefahrenzone aus. Außerdem wird in der WISA-Karte ersichtlich, dass ebenfalls HQ300 und HQ100-Flächen in diesem Gebiet verortet sind. Die Gemeinde möchte die Sicherheit der Bevölkerung gewährleisten und widmet aus diesen Anlässen den unbebauten Bauland-Agrargebietsbereich zu Gfrei-O-R-N. Sowie die restlichen unbebauten Flächen, die bisher als Gfrei-O gewidmet waren zu Gfrei-O-R. Darüber hinaus schafft die Gemeinde durch die Rückwidmung von Baulandreserven, dass das insgesamt Ausmaß der Reserven in der Marktgemeinde dadurch weiter sinkt.

Bezüglich der dort auferlegten Bausperre wegen naturräumlichen Gegebenheiten wird mit der Widmungsänderung zu Grünland-Freihaltefläche automatisch auch die Bausperre aufgehoben, da die zugrunde liegende Baulandwidmung wegfällt.

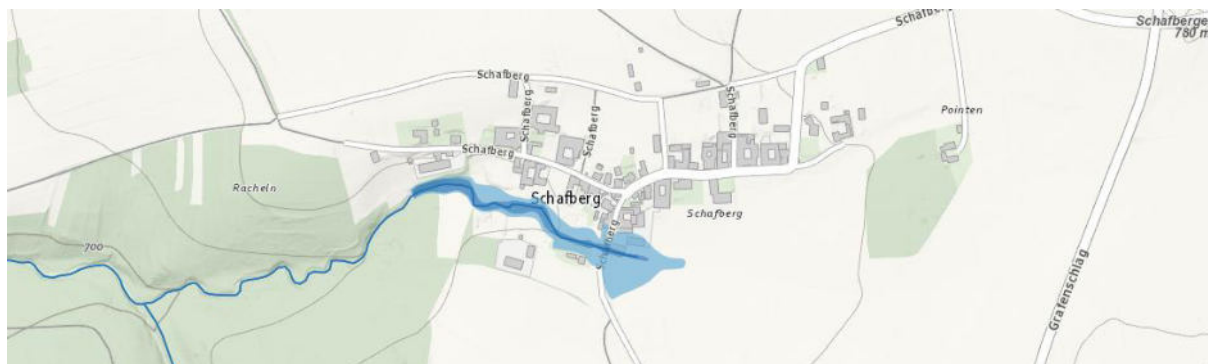


Abbildung 38: Ausschnitt der Fließgewässer mit den Darstellungen der HQ30, HQ100 und HQ300 Flächen aus der WISA-Karte

Übersicht

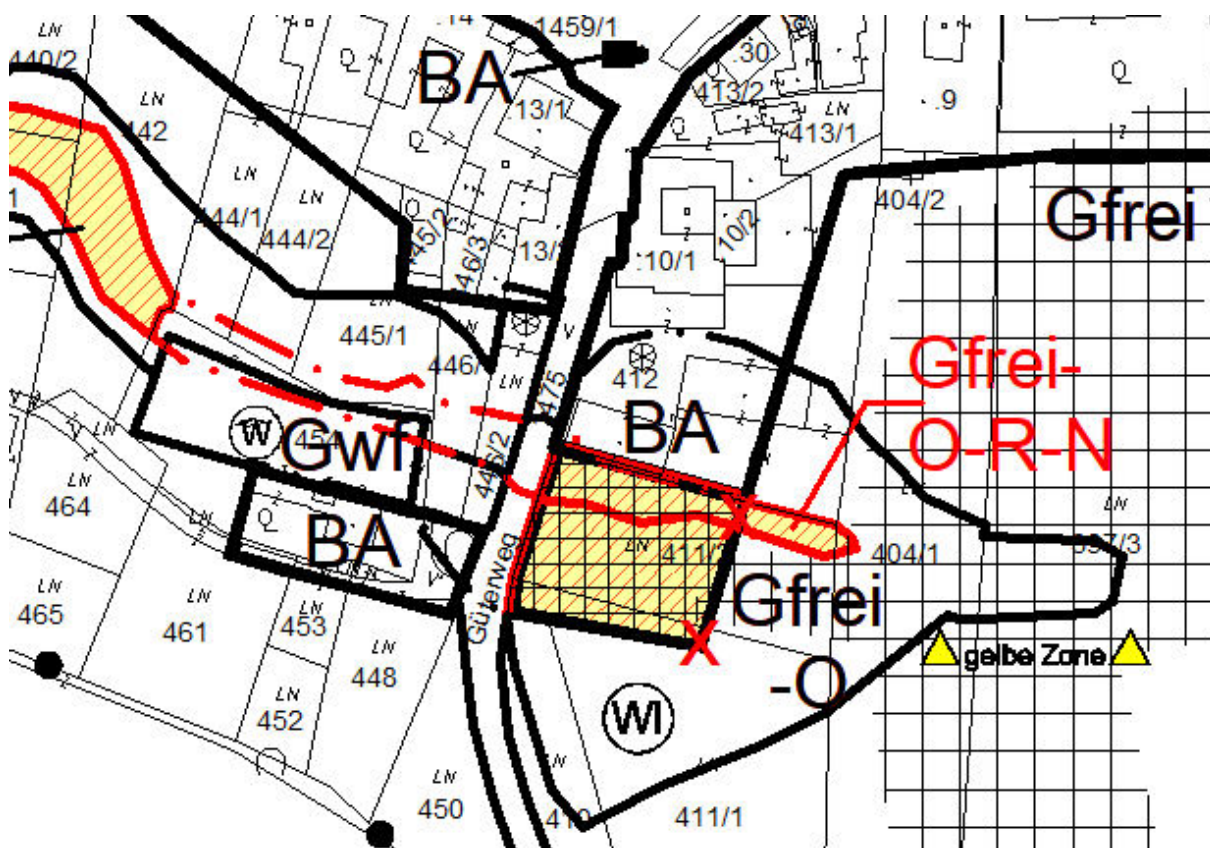


Abbildung 39: Ausschnitt aus dem Plan Darstellung der Änderungen

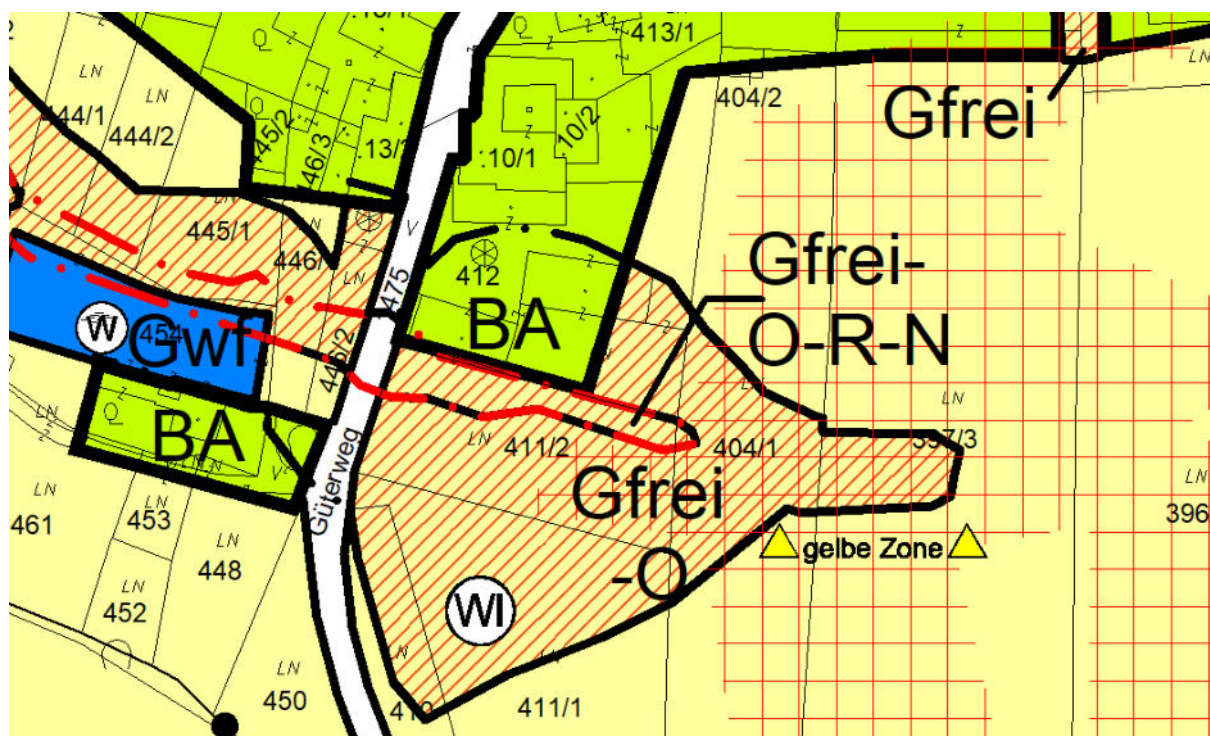


Abbildung 40: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan mit den geplanten Änderungen



Abbildung 41: Aufnahme des Widmungsbereiches vom Lokalaugenschein am 15.06.2026

Umwelt- und Artenschutz

Es wird keine Änderung der aktuellen Nutzungssituation erwartet. Die Widmung ändert sich formell, die Nutzung bleibt allerdings dieselbe. Durch die Umwidmung von Bauland in Grünland kann die Situation hinsichtlich Natur-/Artenschutz durch die nun ermöglichte Nutzung verbessert werden.

Fazit: die Widmung ist umweltverträglich

Zusammenfassung

Die Änderung entspricht den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und dient der Umsetzung der Ziele des Örtlichen Entwicklungskonzeptes. Die Widmung liegt im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Durch die Widmungsänderung kommt es zu einer Verminderung des Ausmaßes der Baulandwidmung. Es sind deshalb keine Mobilisierungsmaßnahmen erforderlich.

Durch die vorgesehene Widmungsänderung werden rechtlich schutzwürdige Interessen Dritter nicht beeinflusst.

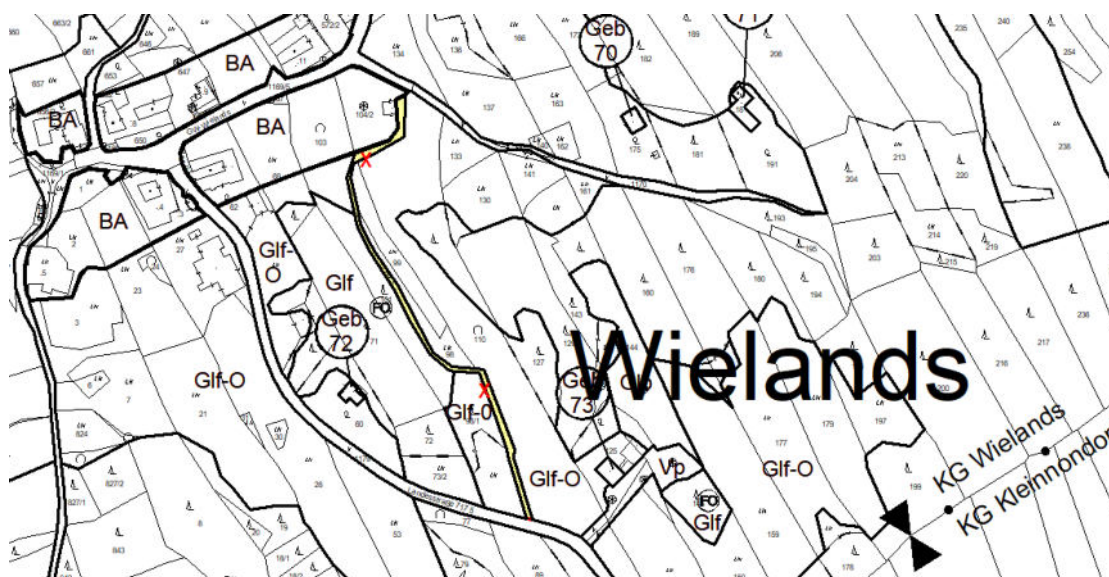


5.7 Änderungspunkt 7: KG Wielands – Anpassung einer Verkehrsfläche – öffentlich an den Naturstand durch Grünland-Freihaltefläche-Offenlandfläche

Ausgangssituation und Beschreibung der Änderungen

In der KG Wielands soll eine Widmungsänderung stattfinden die eine Anpassung an den Natur-/ bzw. IST-Stand bedeutet. Der Weg ist auf den Grundlegendaten, den Orthofotos von 2003, 2011 und 2014 nicht zu erkennen, jedoch seit 2017 wieder ein wenig ersichtlich. Dies kann allerdings auch an der Befliegungsurzeit und somit dem Schattenwurf des Waldes liegen und an der Bildqualität, die über die Jahre hinweg besser geworden ist.

2003:



2011



2014



2017



Auf dem Orthofoto 2017 sind leichte Fahrspuren auf dem betreffenden Weg zu finden.

Nun soll die Widmung von Verkehrsfläche-Öffentlich-Gemeindestraße in Grünland-Land- und Forstwirtschaft-Offenland geändert werden. Somit bildet die Widmung den aktuellen reellen Nutzen der Fläche ab. Da es sich um ein privates Grundstück handelt, welches ausschließlich privat genutzt wird, ist die Widmungsanpassung raumordnungsfachlich erforderlich. Die Änderung kann als geringfügig bewertet werden.

Änderungen im Flächenwidmungsplan (KG Wielands)

Widmung von Vö-Gemeindestraße zu Glf-O im Bereich Gst. 1169/3 im ungefähren Ausmaß von 1.150m²

Änderungsanlass

§ 25 Abs. 1a NÖ ROG 2014:

6 ... wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient: Die Widmung verbessert die Plangrundlagen der Gemeinde und führt zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen und Entwicklungsdefiziten.



Motivation und Interessensabwägung

Die Motivation der Widmungsänderung betrifft die Anpassung an den IST-Stand. Dieser Weg existiert in der Realität nicht mehr und soll aus diesem Grund zu Grünland-Land- und Forstwirtschaft angepasst werden. Die Widmung findet im öffentlichen Interesse statt. Die Gemeinde möchte die aktuellen Gegebenheiten so genau wie möglich darstellen, wodurch Anpassungen in diesem Ausmaß notwendig sind. Die Planungsgrundlagen müssen den aktuellen Stand darstellen, um Entwicklungsdefizite zu vermeiden.

Die betroffenen landwirtschaftlichen Flächen müssen aus raumordnungsrechtlicher Sicht nicht dauerhaft eigenständig erschlossen sein aufweisen, da es sich um kein Bauland, sondern eine Grünland-Fläche handelt.

Übersicht

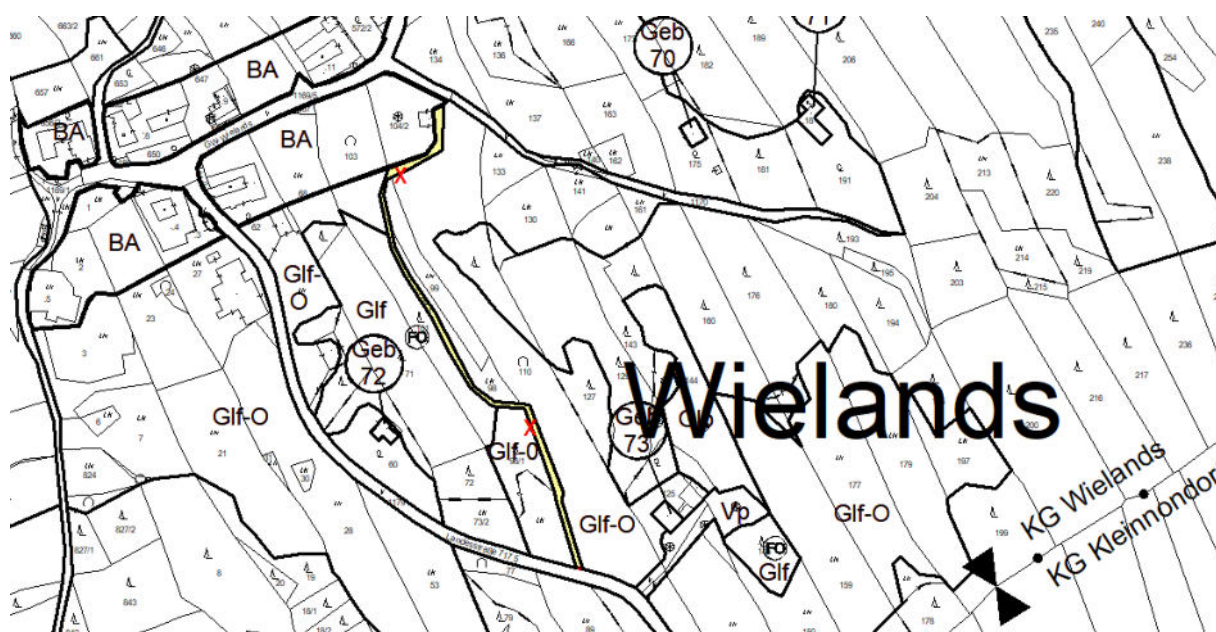


Abbildung 42: Ausschnitt aus dem Plan Darstellung der Änderungen

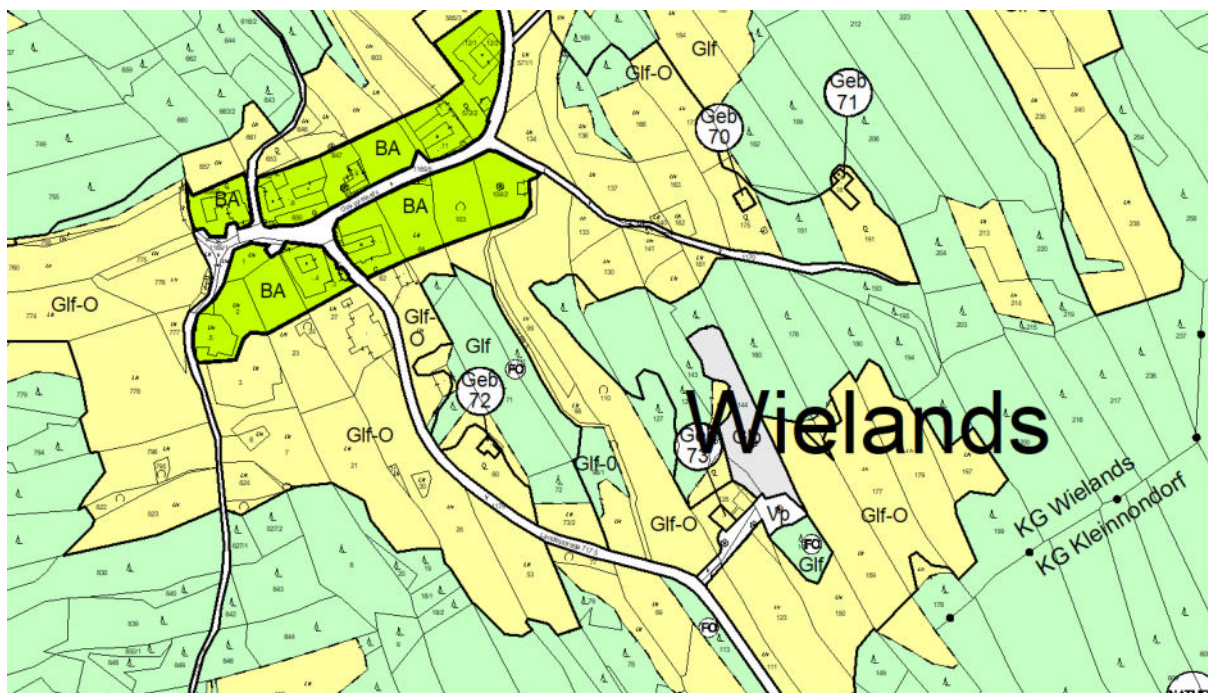


Abbildung 43: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan mit den geplanten Änderungen

Umwelt- und Artenschutz

Es wird keine Änderung der aktuellen Situation erwartet. Die Widmung ändert sich formell, die Nutzung bleibt allerdings dieselbe. Durch die Umwidmung von Verkehrsfläche in Grünland kann die Situation hinsichtlich Natur-/Artenschutz durch die nun ermöglichte Nutzung verbessert werden.

Fazit: die Widmung ist umweltverträglich

Zusammenfassung

Die Änderung entspricht den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und dient der Umsetzung der Ziele des Örtlichen Entwicklungskonzeptes. Die Widmung liegt im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Durch die Widmungsänderung kommt es zu keiner Erhöhung des Ausmaßes der Baulandwidmung. Es sind deshalb keine Mobilisierungsmaßnahmen erforderlich. Durch die vorgesehene Widmungsänderung werden rechtlich schutzwürdige Interessen Dritter nicht beeinflusst.

5.8 Änderungspunkt 8: KG Kaltenbrunn – Widmung von Bauland-Agrargebiet zu Verkehrsfläche-öffentlich

Ausgangssituation und Beschreibung der Änderungen

Die Gemeinde möchte in diesem Änderungspunkt eine Anpassung an den IST-Stand vornehmen. Es handelt sich dabei um einen öffentlichen Weg, der als Bauland-Agrargebiet gewidmet ist und dadurch nicht die tatsächliche Nutzung der Fläche darstellt. Die angrenzenden Eigentümer möchten aufgrund dessen die Anpassung des Weges. Die Orthofotos der Vergangenheit



zeigen allesamt dieselbe Ausgangslage. Der Weg war seit 2003 (letztes Orthofoto der Plangrundlagen) im gleichen Ausmaß vorhanden und auch bereits als Bauland-Agrargebiet gewidmet. Nun soll diese Anpassung erfolgen und der Weg formal zu einer öffentlichen Verkehrsfläche Gemeindestraße umgewidmet werden. Die Änderung kann als geringfügig bewertet werden.



Änderungen im Flächenwidmungsplan (KG Kaltenbrunn)

Widmung von Bauland-Agrargebiet zu Verkehrsfläche-öffentlich-Gemeindestraße (öffentliches Gut) im Bereich Gst. 1028/3 im ungefähren Ausmaß von 130m².

Änderungsanlass

§ 25 Abs. 1a NÖ ROG 2014:

6... wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient: Anpassung der Planunterlagen an den IST-Stand, um künftige Planungsvorhaben zu erleichtern und ohne Fehlentwicklungen zu entscheiden. Bereinigung der Planungsgrundlagen.

Motivation und Interessensabwägung

Die Gemeinde erreicht durch diese Widmungsanpassung die Darstellung des Natur- und IST-Standes. Das Vorhaben liegt im öffentlichen Interesse, da Planungsentscheidungen nur auf richtigen Grundlagen passieren können. Dieser Weg wird seit Jahrzehnten als Erschließung der angrenzenden Grundstücke genutzt und erfüllt daher eine klare Erschließungsfunktion. Es handelt sich bei diesem Widmungsvorhaben also nicht um eine Neuwidmung und eine zusätzliche Versiegelung von Boden, sondern lediglich um die Anpassung der Widmungsart. Die Wegverbindung bleibt somit bestehen, die Lage, Auslastung und Dimensionierung bleiben dieselben, wie vor dieser Widmungsänderung. Somit handelt es sich hierbei um eine kleinräumige Widmungsbereinigung ohne negative Auswirkungen auf Bevölkerung oder Umwelt.



Übersicht

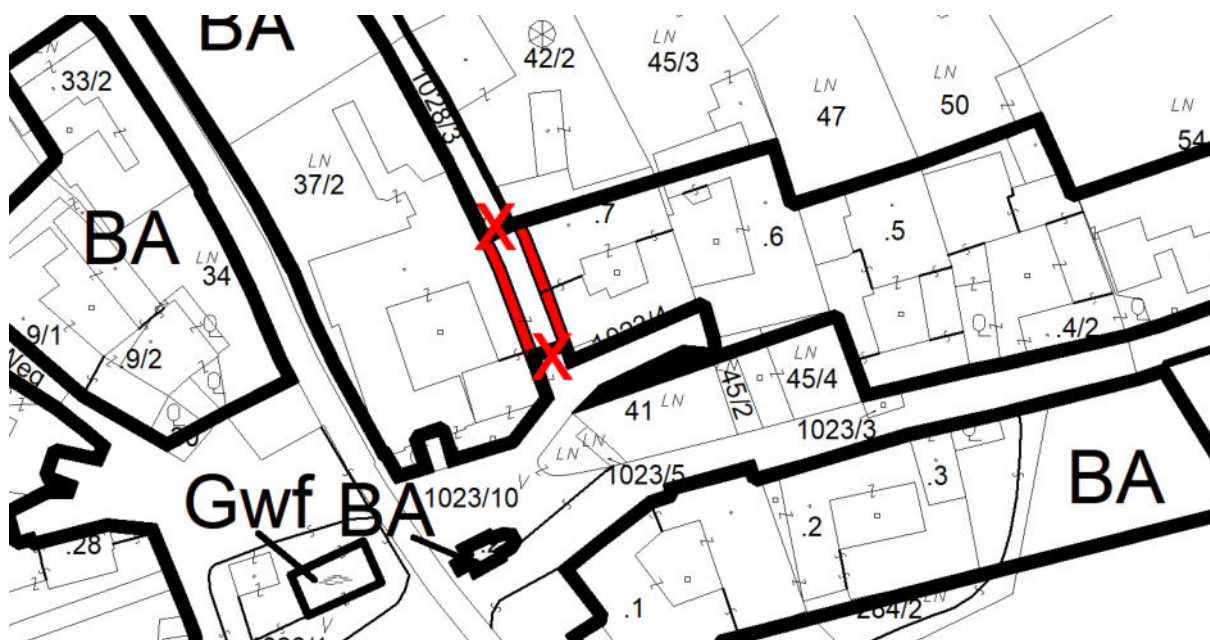


Abbildung 44: Ausschnitt aus dem Plan Darstellung der Änderungen



Abbildung 45: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan mit den geplanten Änderungen

Umwelt- und Artenschutz

Es wird keine Änderung der aktuellen Situation erwartet. Die Widmung wird formell zu Vö-Gemeindestraße geändert – dies entspricht der bereits langjährig bestehenden Nutzung, weswegen keine Auswirkungen auf Umwelt oder Artenschutz zu erwarten sind.

Fazit: die Widmung ist umweltverträglich



Zusammenfassung

Die Änderung entspricht den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und dient der Umsetzung der Ziele des Örtlichen Entwicklungskonzeptes. Die Widmung liegt im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Durch die Widmungsänderung kommt es zu keiner Erhöhung des Ausmaßes der Baulandwidmung. Durch die vorgesehene Widmungsänderung werden rechtlich schutzwürdige Interessen Dritter nicht beeinflusst.

5.9 Änderungspunkt 9: KG Grafenschlag – Anpassung einer Verkehrsfläche-privat zu Grünland-Sportstätte

Ausgangssituation und Beschreibung der Änderungen

Im südlichen Bereich der KG Grafenschlag soll der Bereich der Sportanlage an den IST-Zustand angepasst werden. Die Gemeinde plant die Widmungsanpassung in einem ungefähren Ausmaß von 800m². Die Sportanlage wird bereits in diesem Ausmaß genutzt.

Die Grünlandsportanlage entstand 2010 im Zuge des 6. Änderungsverfahrens. Die Flächen um den damaligen Löschteich wurden von den Anrainern als Freizeitflächen verwendet. Die Marktgemeinde Grafenschlag hat in Zuge dessen das Eigentümergebiet übernommen und im Zusammenspiel mit den Anrainern und vorherigen Eigentümern den Beachvolleyball-Platz geplant und umgesetzt. Damit wurde damals die Wohnattraktivität in diesem Bereich stark verbessert und der inoffizielle Kommunikationsstandort wurde mit der Errichtung ein fester Bestandteil der ansässigen Gesellschaft. Die Spielfeldgröße betrug damals wie heute circa 300m², wobei keine Beleuchtungsanlagen erlaubt waren und auch immer noch sind. Darüber hinaus wurde damals bereits ausdrücklich erwähnt, dass keine neuen Verkehrsflächen entstehen sollen und die Versiegelung so gering wie möglich zu halten ist. Im 9. Änderungsverfahren wurde die Kenntlichmachung des angrenzenden Bahnareals aufgehoben, wodurch die Erschließung nur mehr für das Betriebsgebiet und die Sportanlage notwendig war. Das Betriebsgebiet bestand bereits bei der digitalen Erfassung der Marktgemeinde, wodurch davon ausgegangen wird, dass es bereits seit 1987-89 besteht. Die verkehrliche Situation war laut den Orthofotos bisher unverändert und veränderte sich auch nicht maßgeblich durch die Widmung Gspo. Die Widmungsänderung kann als kleinräumige Anpassung gesehen werden, wodurch sich am aktuellen IST-Stand kaum bis gar nichts verändert. Daher kann auch davon ausgegangen werden, dass die verkehrliche Situation bestehen bleibt.



Abbildung 46: Orthofoto aus dem Jahr 1995



Abbildung 47: Orthofoto aus dem Jahr 1983



Abbildung 48: Orthofoto aus dem Jahr 1977

Es besteht in diesem Bereich keine eigentliche Straßennutzung. Die Anpassung hat allerdings zur Folge, dass die verkehrliche Situation des dahinter befindlichen Betriebsgebietes verändert werden könnte. Aufgrund dessen wurde in der SUP-Vorprüfung festgehalten, dass diese Umwidmung im Umweltbericht auf das Schutzgut Mensch und Verkehr geprüft werden soll. Dabei handelt es sich um die Beschreibung der IST-Situation und die Prüfung auf den Erhalt der Leistungsfähigkeit der Verkehrswege, sowie die Gefährdung des Betriebsstandortes. Aufgrund der rechtlichen Entscheidungen der NÖ Landesregierung kann allerdings aufgrund der Geringfügigkeit und der voraussichtlich nicht erheblichen Änderung in diesem Fall auf einen Umweltbericht verzichtet werden. Aufgrund der Änderung von Vö-Gemeindestraße zu Gspo in diesem geringen Ausmaß hat die Gemeinde keine Auswirkungen zu erwarten.

Änderungen im Flächenwidmungsplan im Bereich Gst. 617/1 (KG Grafenschlag)

Widmung von Verkehrsfläche-Gemeindestraße zu Grünland-Sportanlage im ungefähren Ausmaß von 800m²

Änderungsanlass

§ 25 Abs. 1a NÖ ROG 2014:

Zi...6 wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient: Anpassung an den IST-Zustand und Vermeidung von Fehlentwicklung im Sinne von abweichenden Widmungen. Die Bestandanpassung soll so vollzogen werden, dass keine Nachteile für das dahinterliegende Betriebsgebiet entstehen.

Motivation und Interessensabwägung

Die Gemeinde strebt eine Widmungsanpassung an, die den IST-Zustand der Gemeinde korrekt abbildet. Die kleinräumige Anpassung der Gspo soll deshalb umgesetzt werden, da in



diesem Bereich keine Verkehrsfunktion besteht. Außerdem kann es in zukünftigen Planungsvorhaben dadurch nicht zu rechtlichen Unsicherheiten kommen.

Übersicht

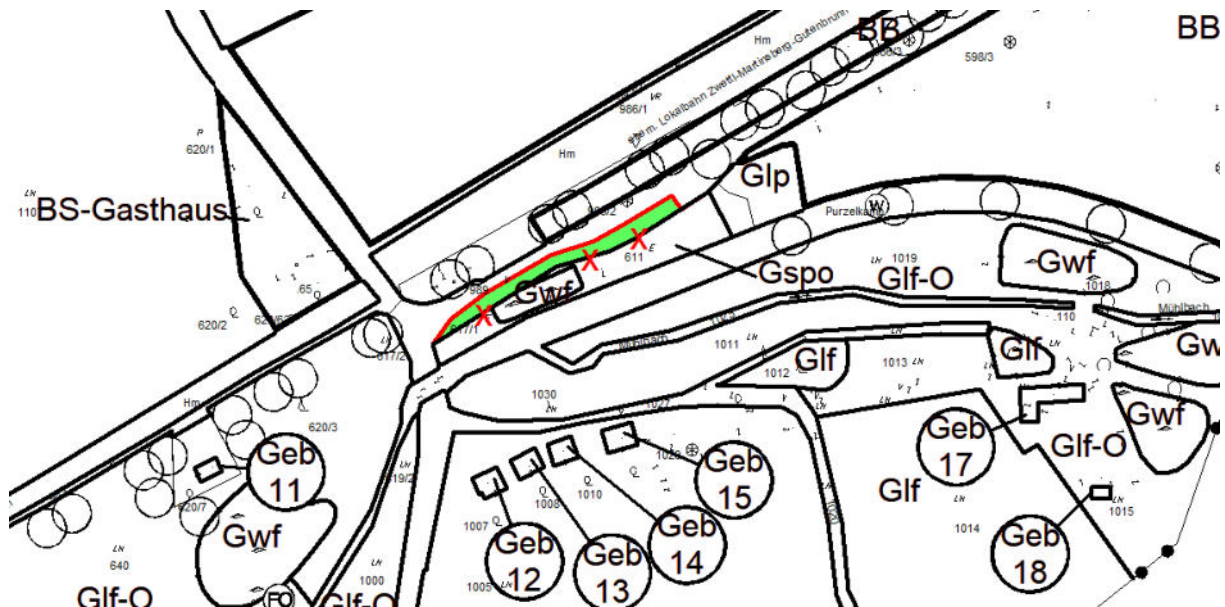


Abbildung 49: Ausschnitt aus dem Plan Darstellung der Änderungen

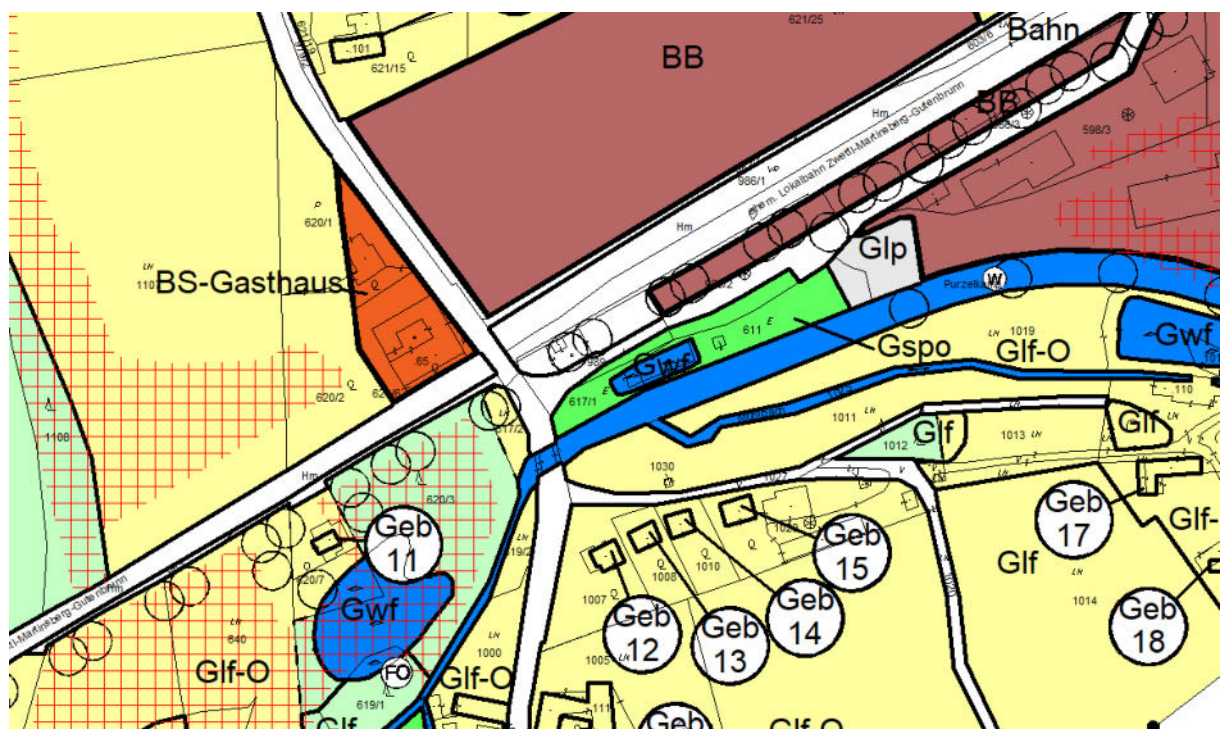


Abbildung 50: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan mit den geplanten Änderungen

Tabelle

Die folgende Tabelle dokumentiert die Raum- und Umweltverträglichkeit der geplanten Maßnahme.



Raumordnungsfachliche Kriterien	Beschreibung, Begründung
Verbindliche Ziele (ROG, ÖEK)	<u>ROG: § 1 Abs. 2</u> <u>c)</u> Ordnung der einzelnen Nutzungen in der Art, dass gegenseitige Störungen vermieden werden, sie jenen Standorten zugeordnet werden, die dafür die besten Eignungen besitzen Abs. 3 <u>i)</u> Planung eines Netzes von verschiedenartigen Spiel- und Freiräumen für Kinder und Erwachsene. Zuordnung dieser Freiräume, sowie weiterer Freizeit- und Erholungseinrichtungen (Parkanlagen, Sportanlagen, Naherholungsgebiete u. dgl.) zu dem festgelegten oder geplanten Wohnbauland in der Art, dass sie ebenfalls eine den Bedürfnissen angepasste und möglichst gefahrlose Erreichbarkeit aufweisen. <u>Ziele-ÖEK:</u> II. Freizeit und Erholung: Die bestehende Freizeitmeile beim ehemaligen Bahnhof soll erhalten und weiterentwickelt werden. III. Sicherung von Naturraum, Klima, Ruhe und Landschaft stellt ein wesentliches Element der Lebensqualität für die Bevölkerung dar. <u>Plan-ÖEK:</u>  Freizeit und Erholung
Überörtliche Planungsfestlegungen	Keine relevanten Festlegungen für den Änderungsbereich



Geordnete Entwicklung anderer Gemeinden		Änderung befindet sich im Nahbereich zur Gemeindegrenze. Es handelt sich dennoch um eine kleinräumige Anpassung der Widmungen, welche voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt beider Gemeinden haben werden
Änderungsanlass, raumordnungsfachliche Begründung	raum- Be-	Umsetzung des ÖEK (Ziele und Plan) Verhinderung von Fehlentwicklung: Die Anpassung der Widmungen des Flächenwidmungsplans an den Naturstand ist entscheidend für die künftige Planungsgrundlage der Gemeinde. Die Vermeidung von Fehlentwicklungen wird dadurch unterstützt
Öffentliches Interesse		Das öffentliche Interesse ist durch die Anpassung der Widmungen an den IST-Stand gegeben und schafft Rechtssicherheit. Die Vermeidung von zukünftigen Fehlentwicklungen in der Gemeindeplanung ist hierbei ausschlaggebend
Standortwahl, Variantenvergleich	Varianten-	Nicht relevant. Der Variantenvergleich kann in diesem Fall entfallen, da es sich um eine standortbezogene Widmungsanpassung handelt. Die Anpassung an den IST-Stand kann nur dort vorgenommen werden, wo sie verortet wird.
Geschlossene Siedlungsentwicklung	Siedlungs-	Nicht relevant
Berücksichtigung Siedlungsstrukturen	Siedlungs-	Nicht relevant
Sicherung anderer Standorteignungen, Nutzungskonflikte, Abschirmung	Stand- Ab-	Hierbei wurde bereits in der SUP-Vorprüfung die Abschätzung des Verkehrsaufkommens angeführt. Diese wird aber voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf das Gemeindegebiet haben. Laut RU1 sind diese Angaben also nicht gesondert in einem Umweltbericht darzustellen. Da es sich um eine Widmungsanpassung handelt und nicht um eine eigentliche Neuwidmung von Grünland-Sportstätte, kann der potentiell angeführte Nutzungskonflikt außer Acht gelassen werden. Es werden durch die Widmung keine anderen Standorteignungen gefährdet oder eine Abschirmung hervorgerufen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die verkehrliche Situation gleichbleibt, da sich die Gspo-Fläche nur sehr geringfügig vergrößert und dadurch kein erhöhtes Besucheraufkommen zu erwarten ist.
Soziale Infrastruktur, Daseinsvorsorge		Die Soziale Infrastruktur wird sehr von dieser Widmungsanpassung profitieren. Die Erweiterung von Sportanlagen begünstigt die Soziale Infrastruktur im Gemeindegebiet und führt zur erweiterten Daseinsvorsorge der Sportanlage.
Sozialverträglichkeit		Die Sozialverträglichkeit ist ebenso gegeben, da die Anpassung sehr kleinräumig ist, die IST-Situation verbessert und



	Sozialverträglichkeitspunkte wie den im ABB Gutachten angesprochenen Ahornbaum berücksichtigt.
Bodenpolitik	
Bedarf (Baulandreserven, Innenverdichtung)	Nicht relevant
Verfügbarkeit, Mobilisierung	Eigentum der Gemeinde, daher Verfügbarkeit gegeben
Flächen-/bodensparend	Nicht relevant
Landwirtschaftliche Produktionsflächen, zusammenhängende Flur	Nicht relevant
Technische Voraussetzungen	
Hochwasser, Wildbach, Lawinen	Keine Hinweise auf Gefährdungen
Sturz-/Rutschprozesse	Keine Hinweise auf Gefährdungen
Hangwasser	Keine Hinweise auf Gefährdungen
Grundwasser	Keine Hinweise
Nutzungsgeschichte	Keine Altlasten verzeichnet, bereits als Gspo genutzt
Schatten- oder Feuchtlage	Keine Hinweise auf Gefährdungen
Wasserver- und Abwasserentsorgung	Nicht relevant
Verkehrsaspekte	
Erschließung	Haupteerschließung über B36, Inneneerschließung über Gemeindestraße (Grafenschlag)
Verkehrsabwicklung, -fluss	- Die Verkehrsabwicklung wird voraussichtlich nicht von der Widmungsänderung beeinflusst. Die Umwidmung wird voraussichtlich nicht die Besucherzahl beeinflussen, deshalb kann davon ausgegangen werden, dass die verkehrliche Situation dieselbe bleibt. Keine Hinweise auf Veränderung
Verkehrssicherheit	Die Gefahrenstelle im Straßennetz, die auch im rechtskräftigen Entwicklungskonzept vermerkt ist, wird durch die Anpassung nicht verändert. Keine Hinweise auf Veränderung
Umweltverbund	Keine Hinweise auf Veränderung
Umweltaspekte	
Sicherheitsabstände zu SEVESO-Betrieben	Keine SEVESO-Betriebe im Gemeindegebiet
Ortsbild	Nicht relevant; Erhalt des Ahornbaumes (Siehe Kapitel Umwelt und Artenschutz)
Landschaftsbild, -funktionen	Nicht relevant; Erhalt des Ahornbaumes (Siehe Kapitel Umwelt und Artenschutz)
Natur-, Artenschutz	Details sind dem Textabschnitt unterhalb der Tabelle zu entnehmen. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Lebensräume zu erwarten.
Klimawandelanpassung	Erhalt des Ahornbaumes (Siehe Kapitel Umwelt und Artenschutz)



Umwelt und Artenschutz (ergänzend lt. Gutachten vom 21. Juli 2026, ABB-LEÖK-113/0483)

Diese Widmungsänderung betrifft einen Kleinbereich im ehemaligen Lokalbahngebiet. Die Grünland-Sportstätte grenzt an einen schützenswerten Ahornbaum, welcher in dieser Umwidmung auf der Verkehrsfläche öffentlich-Gemeindestraße verbleiben wird. Durch sein Alter und seine Größe bietet er Lebensraum und Nahrungsquellen für zahlreiche Tierarten, dabei vor allem für beheimatete Vogelarten. Diese Fläche liegt im öffentlichen Gut. Dennoch ist die Widmung Vö-Gemeindestraße hier sinnvoller einzuschätzen, um diesen Baum vor etwaigen Schäden oder Ähnlichem zu schützen. Zusätzlich überschneidet die Fläche das FFH-Gebiet „Waldviertler Teich-, Heide- und Moorlandschaft“ [AT1201A00] und das Vogelschutzgebiet „Waldviertel“ [AT1201000], für dieses Vogelschutzgebiet wird unter anderem das Erhaltungsziel der Bewahrung von eingestreuten Sonderstandorten wie Einzelbäume festgelegt. Der Ahornbaum trägt zum Erhalt ausreichender Vielfalt innerhalb der Gemeinde und des Vogelschutzgebietes bei und ist daher weiterhin zu bewahren.

Fazit: die Widmung ist umweltverträglich



Abbildung 51: Foto des besagten und beschriebenen Ahornbaumes



Abbildung 52: Fotos des Widmungsbereiches vom Lokalausweis (Stand 15.06.2026)

Zusammenfassung

Die Änderung entspricht den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und dient der Umsetzung der Ziele des Örtlichen Entwicklungskonzeptes. Die Widmung liegt im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde.



Durch die Widmungsänderung kommt es zu keiner Erhöhung des Ausmaßes der Baulandwidmung. Durch die vorgesehene Widmungsänderung werden rechtlich schutzwürdige Interessen Dritter nicht beeinflusst.



6 FLÄCHENBILANZ NACH DER ÄNDERUNG

Nach der gegenständlichen 15. Änderung ändert sich die Baulandbilanz um circa 1,6% in Bezug auf die Wohnbaulandreserven. Die Erhöhung der Baulandreserven aufgrund dieser 15. Änderung werden mithilfe der Mobilisierungsmaßnahmen zeitnah der Bebauung unterzogen.

Stichtag: 01.02.2126

	gesamt	bebaut	unbebaut				Reserve
	in ha	in ha	in ha	Aufschl.	Frist	Vertrag	in %
Bauland-Wohngebiet	13,53	9,88	3,65	0,98	0,00	0,28	27,0
Bauland-Kerngebiet	2,34	2,23	0,11	0,00	0,00	0,00	4,5
Bauland-Agrargebiet	37,80	34,89	2,91	0,00	0,14	0,43	7,7
Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Wohngebiet nachh. Beb.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Kerngebiet nachh. Beb.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme 1	53,67	47,01	6,66	0,98	0,14	0,71	12,4
Bauland-Betriebsgebiet	16,13	10,01	6,12	1,60	0,00	2,63	37,9
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	0,84	0,84	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	16,97	10,85	6,12	1,60	0,00	2,63	36,1
Summe	70,63	57,85	12,78	2,58	0,14	3,34	18,1

Abbildung 53: Baulandbilanz der Gemeinde Grafenschlag (Abfrage für den fiktiven Stichtag der Widmungsrechtskraft)



7 KOSTEN DER ÄNDERUNG

Durch die geplanten Umwidmungen entstehen der Gemeinde Kosten für infrastrukturelle Maßnahmen. Diese werden jedoch durch Anschließungsabgaben und Anschlussgebühren weitgehend gedeckt.

Marktgemeinde Grafenschlag, 06.10.2026

Für die

Marktgemeinde Grafenschlag

Bgm. Franz Heiderer
3912 Grafenschlag, Grafenschlag 47
(für den Ersteller)

Kommunaldialog Raumplanung GmbH

Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Fn 416.995d, LG. St. Pölten
DI 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)



8 ANLAGEN

- Planausschnitt: Flächenwidmungsplan – Entwurf
- Planausschnitt: Darstellung der Änderungen – Entwurf
- Unterlagen der SUP und Umweltbericht beziehend auf die Überarbeitung des ÖEK
- Schreiben der Gemeinde bezüglich der Hangwassersituation KG Schafberg
- Stellungnahme der Hydroingenieure beziehend auf die Überarbeitung des ÖEK