

**BAD VÖSLAU**

**ÄNDERUNG DES ÖRTLICHEN  
RAUMORDNUNGSPROGRAMMES**

GZ: 30603-24/3-F



# ERLÄUTERUNGSBERICHT



Dipl. Ing. Herbert LISKE

*Ingenieurkonsulent für  
Raumplanung und Raumordnung  
2500 Baden bei Wien*

DI.LI

04/11/2024

# INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung.....	3
2	Strategische Umweltprüfung .....	3
3	Grundlagenforschung .....	4
3.1	Bevölkerungsentwicklung .....	4
3.2	Flächenbilanz .....	5
3.3	Naturgefahren.....	5
4	Änderungen des Flächenwidmungsplanes .....	8
4.1	Änderungspunkt 1: „Geb“ Merkensteiner Straße / Gmöselweg.....	9
4.2	Änderungspunkt 2: „Gfrei“ L4007 Haidlhof / Lange Gasse .....	14
4.3	Änderungspunkt 3: „Gho/Glf“ Sonnberggasse 5, Großsau .....	20
5	Änderungspunkte in Schutzgebieten .....	27

# 1 Einleitung

Das Örtliche Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Bad Vöslau wurde im Jahr 2021 nach erfolgter genereller Überarbeitung rechtskräftig und seither auch in mehreren Punkten abgeändert.

Nunmehr stehen drei Änderungspunkte an, die im Zuge gegenständlichen Verfahrens umgesetzt werden sollen, wobei es sich um eine kleinflächige Arrondierung von der Umlandflächen gewidmeter „Geba“, die Ausweisung von Überflutungsbereichen roter Gefahrenzonen als Freihalteflächen sowie die Adaptierung der Nutzungsmöglichkeiten im Bereich einer bestehenden Landwirtschaft handelt.

## Änderungen gem. § 25 Abs. 1 Zi.2 bis 6 NÖROG

Nr.	Bezeichnung	KG	Plan
1	Merkensteiner Straße / Gmöselweg <i>Gfrei in Glf</i>	<i>Gainfarn</i>	1
2	L4007 Haidlhof / Lange Gasse <i>Glf in Gfrei</i>	<i>Gainfarn</i>	2, 3
3	Sonnberggasse 5 <i>Gfrei in Glf &amp; Gho bzw. Glf in Gho</i>	<i>Großau</i>	4

## 2 Strategische Umweltprüfung

Im Vorfeld des gegenständlichen Widmungsverfahrens wurde eine Vorprüfung zur Abwägung möglicher Auswirkungen auf die Umwelt bzw. zur Notwendigkeit der Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung, durchgeführt. Dabei wurde festgehalten, dass einerseits die Änderungspunkte 1 und 2 vom Inhalt und Umfang so geringfügig sind, sodass die Notwendigkeit einer SUP ausgeschlossen werden kann bzw. bei Änderungspunkt 3, nach Durchführung eines Screenings, keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind und daher keine weiteren Untersuchungen erforderlich sind.

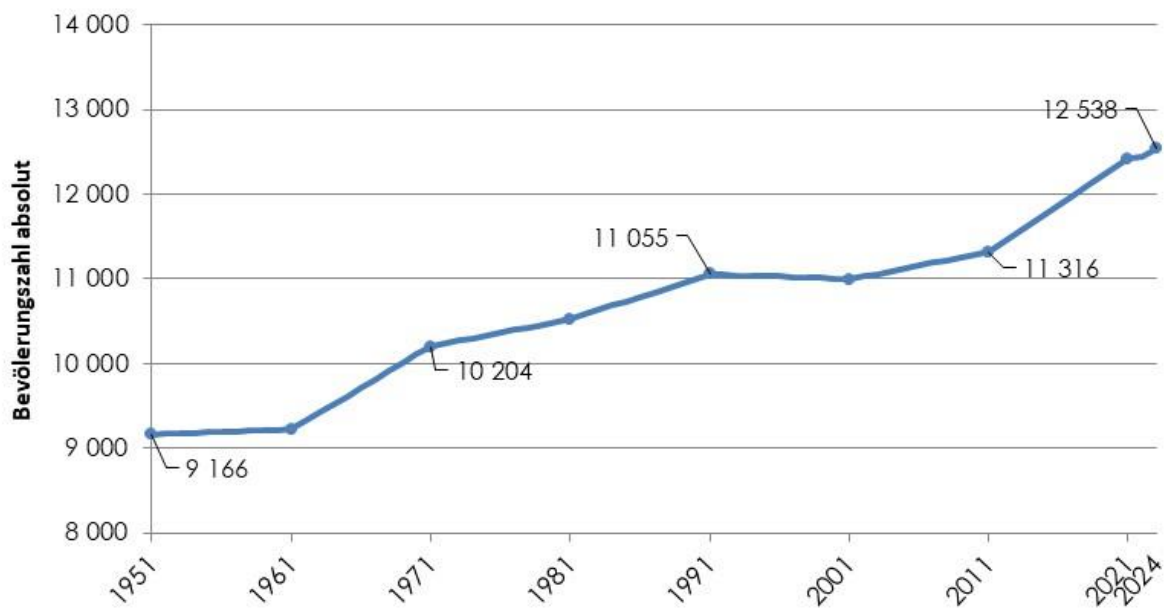
Mit Schreiben vom 31.10.2024, KZ RU1-R-46/074-2024 wurde seitens des Amtes der NÖ Landesregierung mitgeteilt, dass die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung im Zuge der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms entfallen kann.

## 3 Grundlagenforschung

### 3.1 Bevölkerungsentwicklung

Ein Blick auf die Bevölkerungsentwicklung der Stadtgemeinde Bad Vöslau seit 1951 zeigt, dass mit Ausnahme einer geringfügigen Abnahme im Zeitraum von 1991 - 2001, ein stetiges Wachstum zu verzeichnen war.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung seit 1951



Quelle: Statistik Austria, Stadtgemeinde Bad Vöslau, eigene Darstellung

Im Oktober 2024 betrug die Zahl der gemeldeten Hauptwohnsitze 12.538 Personen. Zusätzlich dazu sind 1.843 Personen mit Nebenwohnsitz in der Gemeinde gemeldet, wodurch sich eine Gesamtpersonenzahl von 14.381 Bewohnern ergibt. Wie aus der o.a. Darstellung ersichtlich, erfuhr das Bevölkerungswachstum der Gemeinde hierbei seit den fünfziger Jahren ein stetes Wachstum, wobei die Entwicklung im letzten Jahrzehnt eine deutliche Dynamik aufzeigt. Die gegenständlichen Änderungen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes entfalten hierbei ob des geringen Flächenausmaßes in Bezug auf neue Wohnbaulandflächen keine Wirkungen.

### 3.2 Flächenbilanz

Aktuell stellt sich die Flächenbilanz der Stadtgemeinde Bad Vöslau wie folgt dar:

	<b>Gesamt:</b> <i>in ha:</i>	<b>Bebaut:</b> <i>in ha:</i>	<b>Unbebaut:</b> <i>in ha:</i>	<b>Reserven</b> <i>in %</i>
Bauland-Wohngebiet (BW)	199,69	171,77	27,92	14,0
Bauland-Kerngebiet (BK)	47,25	40,85	6,40	13,5
Bauland-Agrargebiet (BA)	52,86	46,57	6,29	11,9
Bauland-Betriebsgebiet (BB)	64,72	40,91	23,81	36,8
Bauland-Industriegebiet (BI)	0,00	0,00	0,00	0,0
Bauland-Sondergebiet (BS)	25,70	23,44	2,26	8,8
<b>SUMME:</b>	<b>390,22</b>	<b>323,54</b>	<b>66,68</b>	<b>17,1</b>

Quelle: Stadtgemeinde Bad Vöslau

Durch die nunmehr geplanten Änderungen kommt es zu keiner Erhöhung der Baulandflächen im Gemeindegebiet.

Grundsätzlich kann ausgehend von der beobachteten und abschätzbaren Entwicklung der letzten Jahre aber auch künftighin davon ausgegangen werden, dass ein entsprechender Bedarf gegeben ist, wobei es im gegenständlichen Verfahren zu keiner Neuausweisung von Wohnbaulandflächen kommt.

### 3.3 Naturgefahren

Zur Prüfung potenzieller Gefährdungen werden die Änderungspunkte des Flächenwidmungsplans im Folgenden im Hinblick auf „Gefahrenzonenplan Wildbach- und Lawinerverbauung“, „Hochwasser“, „Hangwässer“ sowie „Rutsch- und Sturzprozesse“ untersucht und ausgewertet:

#### A.) Kriterium „Gefahrenzonenplan Wildbach- und Lawinerverbauung“

Nr.	Änderung	Einstufung
1	„Geb“ Merkensteiner Straße / Gmöselweg	keine Gefährdung
2	„Gfrei“ L4007 Haidlhof / Lange Gasse	rote Zone
3	„Gho/Glf“ Sonnberggasse	keine Gefährdung

Im Gemeindegebiet von Bad Vöslau bestehen mehrfach ausgewiesene Abgrenzungen eines roten oder gelben Gefährdungsbereiches des „Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung“. Die Änderungspunkte 1 und 3 kommen dabei nicht im Nahbereich eines solchen Gefährdungsbereiches zu liegen. Änderungspunkt 2 umfasst die Ausweisung der roten Gefährdungszonen als „Grünland Freihaltefläche – Retentionsfläche, wobei in diesem Zusammenhang zu keiner Veränderung des Gefährdungspotentials kommt.

#### B.) Kriterium „Hochwasser (HQ100)“

Nr.	Änderung	Einstufung
1	„Geb“ Merkensteiner Straße / Gmöselweg	keine Gefährdung
2	„Gfrei“ L4007 Haidlhof / Lange Gasse	keine Gefährdung
3	„Gho/Glf“ Sonnberggasse	keine Gefährdung

Im Gemeindegebiet von Bad Vöslau bestehen keine ausgewiesenen Abflussbereiche für 100-jährige Hochwasserereignisse. Ebenso finden sich im „HORA“ (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) des BMLFUW keine Eintragungen hinsichtlich etwaiger Gefährdungen.

#### C.) Kriterium „Hangwasser“

Nr.	Änderung	Einstufung
1	„Geb“ Merkensteiner Straße / Gmöselweg	keine Gefährdung
2	„Gfrei“ L4007 Haidlhof / Lange Gasse	keine Gefährdung
3	„Gho/Glf“ Sonnberggasse	potenzielle Gefährdung

Zur Beurteilung des Gefährdungspotenzials durch Hangwässer wird auf eine Hinweiskarte des Amtes NÖ Landesregierung zurückgegriffen. Die Hangwasser-Gefahrenhinweiskarte zeigt hierbei auf Basis der bestehenden Tiefenlinien (topographisches Profil) potenzielle Fließwege der Hangwässer infolge von Starkregenereignissen auf.

Im gegenständlichen Verfahren wurde bei Änderungspunkten 2 und 4 eine potenzielle Gefährdung festgestellt, wozu folgendes festgehalten wird (siehe auch Screening zur Strategischen Umweltprüfung):

### Zu Änderungspunkt 3

Das gegenständliche Areal ist südöstlich des Siedlungsgebietes von Großau im landwirtschaftlich geprägten Hügelland des sog. „Veitinger Gebirges“ gelegen und wird hierbei in nordöstlicher Richtung durch einen Fließweg 2. Ordnung (Einzugsgebiet 1 bis 10 ha) gequert bzw. von mehreren kleinen Fließwegen 1. Ordnung (0,05 bis 1ha) berührt. Der Fließweg 2. Ordnung „entspringt“ hierbei in den südwestlich der Sonnberggasse gelegenen Weinbaurieden, wobei mehrere Felder und div. Windschutzgürtel gequert werden. Gleiches gilt auch für die vermehrten kleinen Fließwege. Insgesamt wird hierbei im Hinblick auf eine Gefährdung durch Hangwässer festgehalten, dass aufgrund des Oberlaufes der Fließwege, der landwirtschaftlich genutzten und sohin unversiegelten Flächen sowie dem grundsätzlich nur kleinflächigen Einzugsgebiet von keinem nennenswerten Gefährdungspotenzial ausgegangen werden kann. Diese Annahme konnte dabei auch im Zuge der Starkregenereignisse von Mitte September 2024 bestätigt werden, allzumal hier die gegenständlichen Bereiche schadlos geblieben sind.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der "Hinweiskarte Hangwasser" zu Änderungspunkt 3



Quelle: NÖ Atlas, Amt der NÖ Landesregierung

D.) Kriterium „Rutsch- und Sturzprozesse“

Nr.	Änderung	Einstufung
1	„Geb“ Merkensteiner Straße / Gmöselweg	keine Gefährdung
2	„Gfrei“ L4007 Haidlhof / Lange Gasse	keine Gefährdung
3	„Gho/Glf“ Sonnberggasse	keine Gefährdung

Die Beurteilung des Gefährdungspotenzials für ein geogenes Gefahrenrisiko erfolgt grundsätzlich über die Gefahrenhinweiskarte „Rutsch- und Sturzprozesse“ des Amtes der NÖ Landesregierung. Hierbei kann für sämtliche Änderungspunkte sowohl nach Auswertung der Hinweiskarte (weiße Zone), als auch den Erhebungen vor Ort, a priori eine potenzielle Gefährdung ausgeschlossen werden.

## 4 Änderungen des Flächenwidmungsplanes

Im Folgenden werden die geplanten Änderungen des Flächenwidmungsplans dargestellt und erläutert.



#### 4.1 Änderungspunkt 1: „Geb“ Merkensteiner Straße / Gmöselweg

Betroffene Parzellen: 2497, 2498, 2608/1 und 2875/1, KG Gainfarn

Plan 1

Umwidmung von „Grünland Freihaltefläche“ in „Grünland Land- und Forstwirtschaft“

##### A.) Lage und räumliche Situation

Die gegenständlichen Parzellen sind westlich des Ortszentrums von Gainfarn in der Merkensteiner Straße 21 bzw. am verlängerten Gmöselweg bzw. der Friedhofgasse gelegen und mit mehrgeschossigen Wohngebäude sowie div. Nebengebäuden bebaut. Der Gebäudezustand des „Geb 9“ in der Merkensteiner Straße ist dabei mit sehr gut, jener der „Geb 10 und 11“ mit befriedigend einzustufen, wobei letztere offensichtlich unbewohnt sind. Der Umgebungsbereich stellt sich ferner weitgehend homogen dar und wird größtenteils für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. In östlicher Richtung schließt jeweils das dichter verbaute Siedlungsgebiet von Gainfarn an.

##### B.) Flächenwidmung / Überörtliche Festlegungen

Der aktuell rechtsgültige Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Bad Vöslau weist für die angegebenen Bereiche derzeit die Widmungen „Geb - Erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ und „Grünland Freihaltefläche - 2“ mit der Zielsetzung der Freihaltung landschaftlich wertvoller Grün- und Freiräume auf. Der Umgebungsbereich ist dabei ebenso als „Grünland Freihaltefläche - 2“ ausgewiesen.

##### C.) Natur- und Artenschutz

Im Hinblick auf naturschutzrechtlich relevanten Festlegungen ist festzuhalten, dass die Liegenschaften teilweise (so wie im Generellen die westlichen Teile des Gemeindegebietes) innerhalb der Abgrenzungen des „Natura 2000“ Europaschutzgebietes sowie gänzlich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald“ gelegen sind. Ferner sind die Parzellen auch als „Pflegezone“ des Biosphärenparks Wienerwald ausgewiesen. Dazu wird ausgeführt, dass durch die gegenständliche Maßnahme lediglich geringfügige bauliche Erweiterungen des Bestands ermöglicht werden, allzumal diese durch die Festlegung einer max. zulässigen Bruttogeschoßfläche gem. § 20 Abs. 4 NÖROG 2014 idgF. auch künftighin reglementiert bleiben. Ferner kann auch im Hinblick auf die ausgewiesene Pflegezone von einer Abrundung im Sinne des § 2 der Verordnung über die Kern- und Pflegezonen des Biosphärenparks Wienerwald 2019 idgF. ausgegangen werden, allzumal in Pflegezonen die Grünlandwidmungsart „Land- und Forstwirtschaft“ explizit zugelassen ist.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der angestrebten Nutzungsstruktur ist daher auch insgesamt mit keinen negativen Auswirkungen auf die Zielsetzungen des Artenschutzes zu rechnen, allzumal die gegenständliche Nutzung in engem Zusammenhang mit den bestehenden Hauptgebäuden steht und von daher eine Realisierung an einem anderen Standort im Gemeindegebiet nicht möglich ist.

#### D.) Änderungsanlass / Erläuterung

Im Zuge des Änderungsverfahrens 30603-24/1-F wurde im Bereich des „Geb 8“ bereits eine entsprechende Anpassung der Widmungssituation vorgenommen. Hierzu wurde ausgeführt, dass gem. den Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 Gebäude als „Geb“ gewidmet werden können, wenn es sich um baubehördlich bewilligte Hauptgebäude handelt und diese als Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Bestimmungen sehen dabei ferner vor, dass diese „Erhaltenswerten Gebäude“ im Rahmen definierter Möglichkeiten auch erweitert werden dürfen. Bedingt durch die derzeitige Widmungssituation, in welcher die gegenständlichen „Geb“ zur Gänze durch die Widmung „Grünland Freihaltefläche“ umschlossen sind, werden jedoch derartige, auch kleinste Erweiterungsmöglichkeiten ausgeschlossen bzw. ist das Umfeld der „Geb“ frei von jedweder Bebauung zu halten.

Wie bereits zuvor erwähnt liegt der Planungszweck der „Freihaltefläche“ in der Freihaltung landschaftlich wertvoller Grün- und Freiräume und soll demzufolge die Errichtung von ansonsten grundsätzlich zulässigen landwirtschaftlichen Zweckbauten hintanhaltend. Die gänzliche Einschränkung des „Geb“ in seinen baulichen Möglichkeiten erscheint in diesem Zusammenhang dabei überschießend, allzumal auch durch eine geringfügige bauliche Erweiterung eines Bestandgebäudes keine nennenswerten Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten sind und sohin der Schutzzweck der Freihaltefläche nicht konterkariert wird.

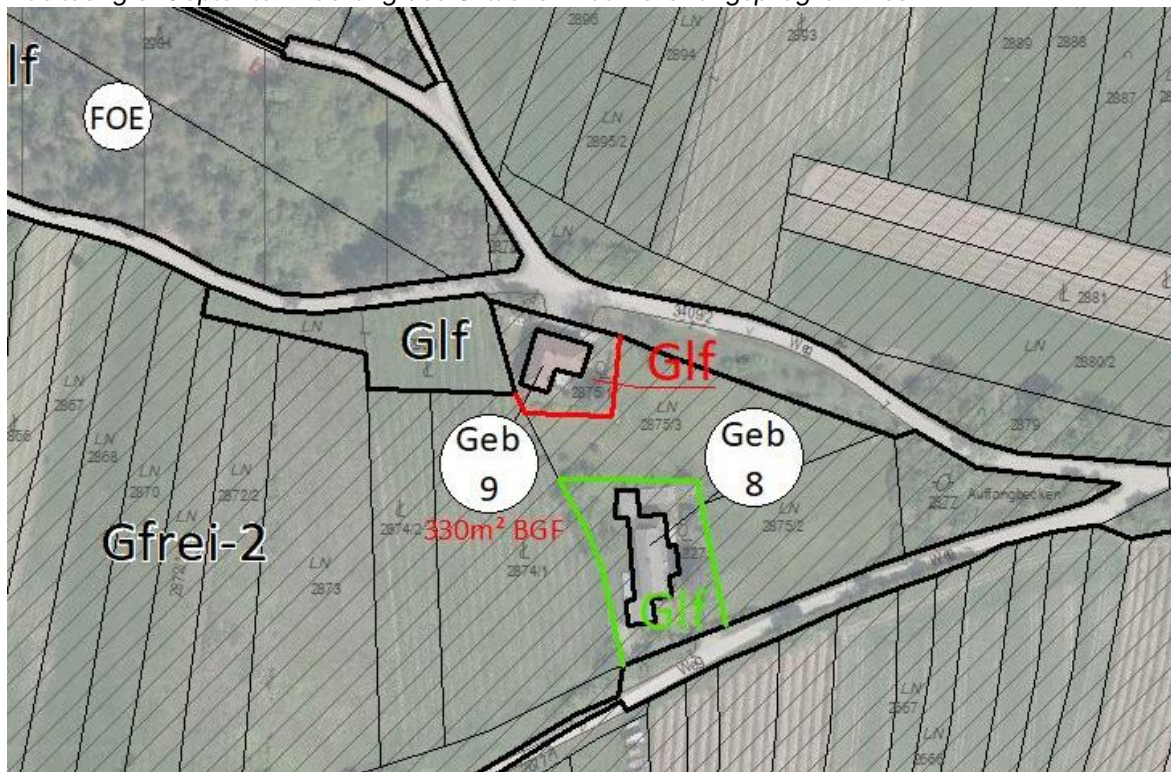
Durch gegenständliche Änderung soll nunmehr auch für ähnlich gelagerte Fälle (analog zum Änderungsverfahren 30603-24/3-F) der den „Geb“ umliegende und zugehörige Freibereich in die Widmungskategorie „Grünland Land- und Forstwirtschaft“ überführt werden. In diesem Zusammenhang wird auch die maximal zulässige Bruttogeschossflächenzahl für die

Hauptgebäude dahingehend reglementiert, als dass der Bestand abgebildet, jedoch auch ein jeweiliger geringfügigen Erweiterungsspielraum gegeben ist.

O.a. Ausführungen folgend soll das Örtliche Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Bad Vöslau gem. §25 Abs. 1 NÖROG 2014 i.d.g.F. nunmehr insofern abgeändert werden, als dass die Liegenschaften 2497 (F= rd. 70m<sup>2</sup>), 2498 (rd. 370m<sup>2</sup>), 2608/1 (rd. 560m<sup>2</sup>) und 2875/1 (rd. 630m<sup>2</sup>), KG Gainfarn bzw. Teilflächen davon, von „Grünland Freihaltefläche - 2“ in „Grünland Land- und Forstwirtschaft“ umgewidmet werden.

#### E.) Fotodokumentation

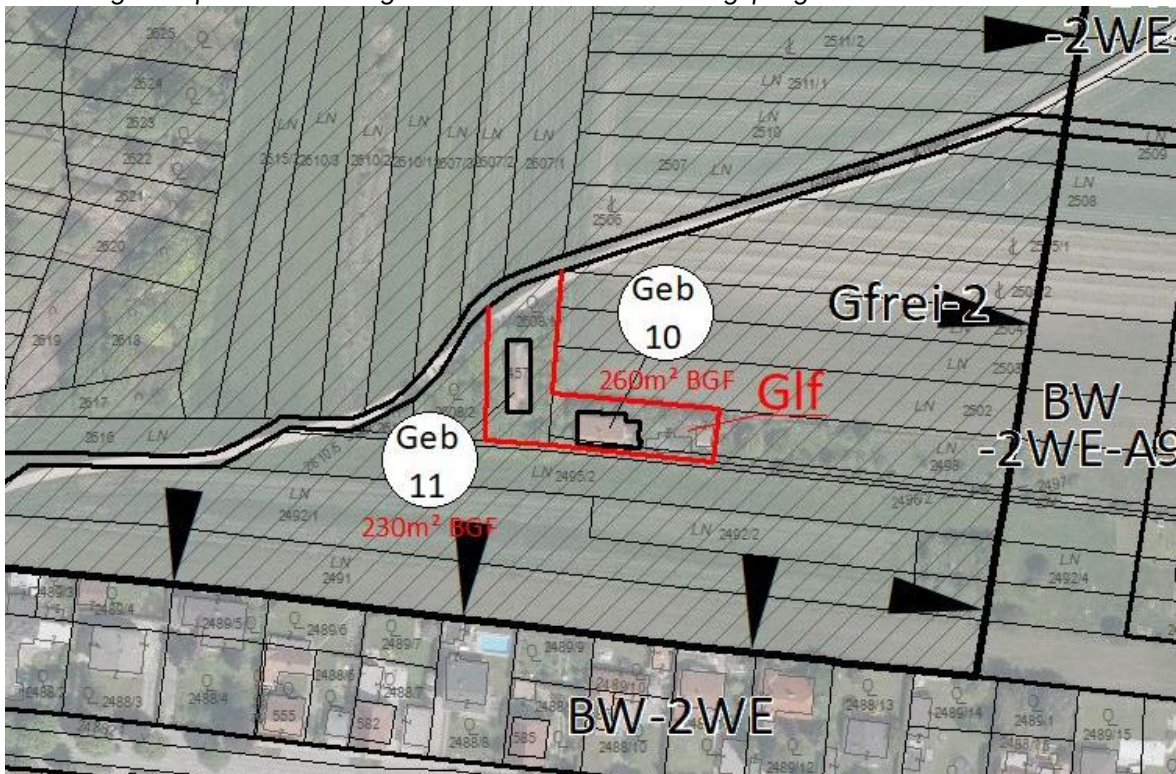
Abbildung 3: Geplante Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes



Quelle: Liske ZT, 2024

laufende Änderung aus Verfahren 30603-24/1-F

Abbildung 4: Geplante Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes



Quelle: Liske ZT, 2024

Abbildung 5: Geb 9, Merkensteiner Straße 21



Quelle: Stadtgemeinde Bad Vöslau, 2024

Abbildung 6: Geb 10, Gmöselweg 427



Quelle: Stadtgemeinde Bad Vöslau. 2024

Abbildung 7: Geb 11, Gmöselweg 5



Quelle: Stadtgemeinde Bad Vöslau. 2024

## 4.2 Änderungspunkt 2: „Gfrei“ L4007 Haidlhof / Lange Gasse

Betroffene Parzellen: Plan 2 & 3  
1439/85, KG Vöslau bzw. .383, .384, 3189, 3190, 3197/3, 3197/4, 3198, 3199/2, 3209/2, 3209/6, 3209/7 und 3227, KG Gainfarn  
Umwidmung von „Grünland Land- und Forstwirtschaft“ in „Grünland Freihaltefläche - 5“

### A.) Lage und räumliche Situation

Die gegenständlichen Parzellen sind im Bereich der L4007 in der Rotte Haidlhof bzw. in der Lange Gasse am Fuße des Harzberges gelegen und grundsätzlich noch unbebaut. Die Areale sind dabei im Abflussbereich div. Gräben wie dem Murggengartengraben oder auch dem Harzberggraben gelegen und weisen sohin ein erhöhtes Überflutungsrisiko auf. Aktuell weisen die Flächen dabei eine land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzungsstruktur auf bzw. sind wie im Fall der Lange Gasse bereits als Retentionsraum für Starkregenereignisse ausgestaltet.

### B.) Flächenwidmung / Überörtliche Festlegungen

Der aktuell rechtsgültige Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Bad Vöslau weist für die angegebenen Bereiche derzeit die Widmung „Grünland Land- und Forstwirtschaft“ auf, wobei im Bereich der Lange Gasse zudem eine Kenntlichmachung als „Forst“ ausgewiesen ist. Ferner sind die gegenständlichen Flächen gem. aktuellem Gefahrenzonenplan des forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinerverbauung teilweise als gelbe, jedenfalls als rote Gefahrenzone – dies entspricht auch dem Überflutungsrisiko eines 30-jährlichen Hochwasserereignisses – ausgewiesen.

### C.) Natur- und Artenschutz

Im Hinblick auf naturschutzrechtlich relevanten Festlegungen ist festzuhalten, dass die Liegenschaften innerhalb der Abgrenzungen des „Natura 2000“ Europaschutzgebietes sowie des Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald“ gelegen sind. Ferner sind die Parzellen im Bereich der L4007-Haidlhof auch als „Pflegezone“ des Biosphärenparks Wienerwald ausgewiesen.

Dazu wird ausgeführt, dass durch die gegenständlichen Maßnahmen nunmehr auch jegliche Bebauung gänzlich ausgeschlossen wird, wodurch negative Auswirkungen auf den Natur- und Artenschutz ausgeschlossen werden können. Gleiches gilt auch im Hinblick auf die

ausgewiesene Pflegezone, allzumal gemäß der Verordnung über die Kern- und Pflegezonen des Biosphärenparks Wienerwald 2019 die Grünlandwidmungsart „Freihaltefläche“ explizit zugelassen ist.

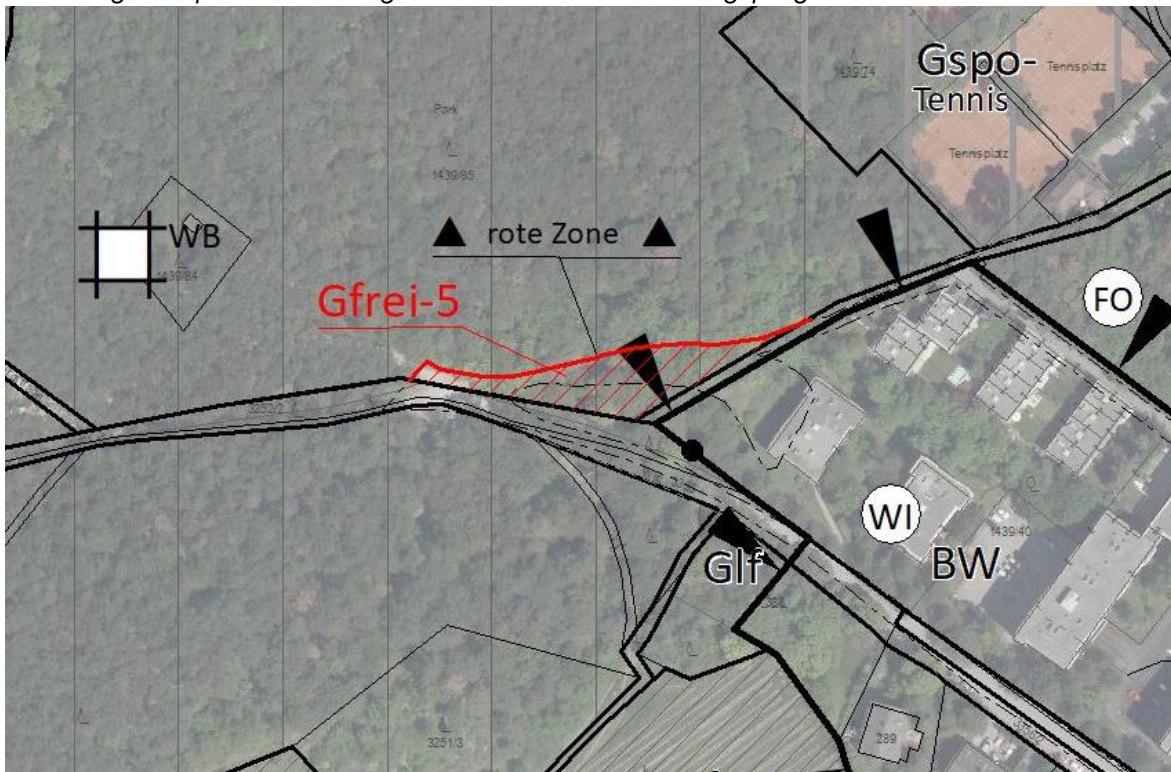
#### D.) Änderungsanlass / Erläuterung

Gem. § 15 Abs. 7 NÖROG 2014 sind zusammenhängende und unbebaute Flächen entlang von Fließgewässern, die von einem 30-jährlichen Hochwasser überflutet werden oder für die rote Zonen in Gefahrenzonenplanungen ausgewiesen sind, als Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche zu widmen. Im Gemeindegebiet von Bad Vöslau bestehen hierbei grundsätzlich in drei Bereichen ausgewiesene rote Gefahrenzonen gem. Gefahrenzonenplan des forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenbebauung. Diese finden sich einerseits im Bereich der L4007 in Haidlhof, der Steinbruchgasse in Gainfarn bzw. der Lange Gasse im Villenviertel von Bad Vöslau. Während im Bereich Haidlhof und Lange Gasse auch noch größere zusammenhängende und unbebaute potenzielle Überflutungsflächen bestehen, erstreckt sich die rote Gefahrenzone im Bereich der Steinbruchgasse im Grunde ausschließlich auf das Verkehrsband bzw. bereits bauliche genutzte Wohnbaulandflächen, weshalb das Widmungserfordernis für den Bereich der Steinbruchgasse keine Anwendung findet. In den beiden anderen Bereichen sollen hingegen jene abseits der Verkehrsflächen und bebauter Grundstücke bestehenden potenziellen Überflutungsflächen als „Grünland Freihaltefläche“ mit dem Widmungszusatz „5 - Freihaltung von Retentionsflächen“ ausgewiesen werden.

O.a. Ausführungen folgend soll das Örtliche Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Bad Vöslau gem. §25 Abs. 1 NÖROG 2014 i.d.g.F. nunmehr insofern abgeändert werden, als dass die Liegenschaft(en) 1439/85, KG Vöslau bzw. .383, .384, 3189, 3190, 3197/3, 3197/4, 3198, 3199/2, 3209/2, 3209/6, 3209/7 und 3227, KG Gainfarn oder Teilflächen davon (insgesamt rd. 3.850 m<sup>2</sup>), von „Grünland Land- und Forstwirtschaft“ in „Grünland Freihaltefläche - 5“ in umgewidmet werden.

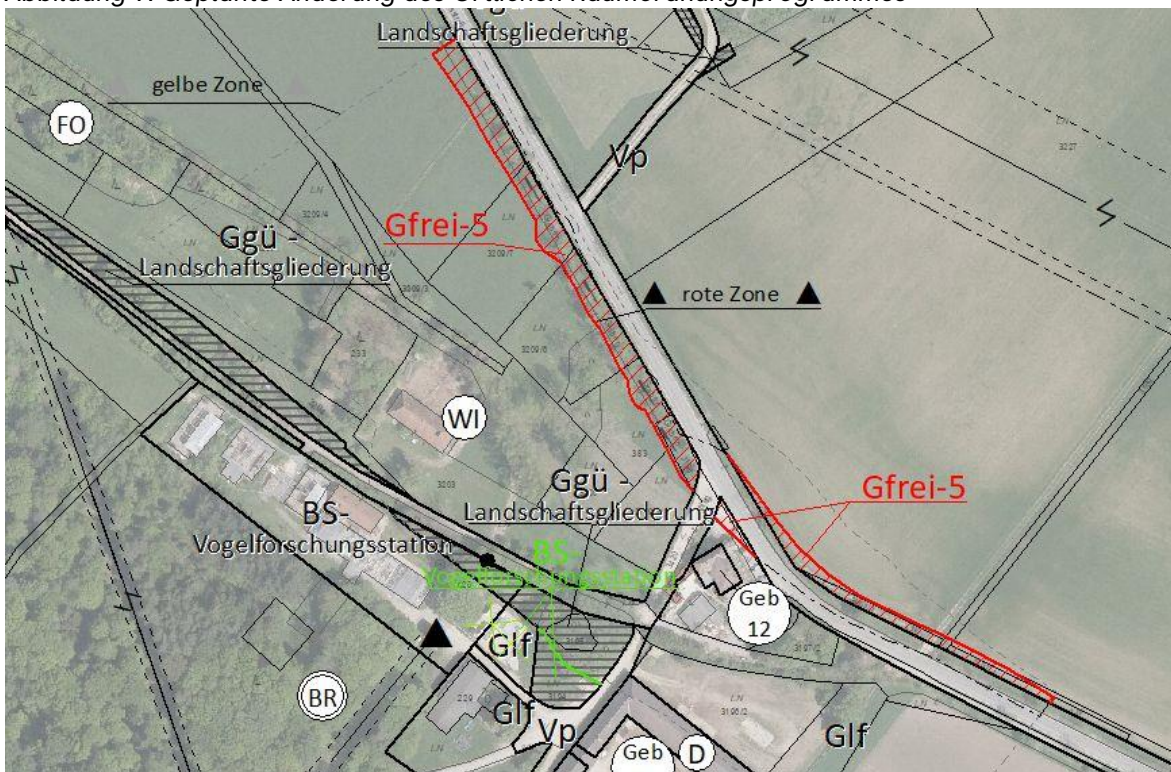
E.) Fotodokumentation

Abbildung 8: Geplante Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes



Quelle: Liske ZT, 2024

Abbildung 9: Geplante Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes



Quelle: Liske ZT, 2024

laufende Änderung aus Verfahren 30603-24/1-F



Abbildung 10: Lange Gasse, Blick Richtung Retentionsraum



Quelle: Stadtgemeinde Bad Vöslau. 2024

Abbildung 11: Rückhaltemulde im Retentionsraum Lange Gasse



Quelle: Stadtgemeinde Bad Vöslau. 2024

Abbildung 12: Fußweg zwischen Retentionsbecken und Bebauung Lange Gasse 12 / Waldwiese 4



Quelle: Stadtgemeinde Bad Vöslau. 2024

Abbildung 13: Schanzbach entlang L4007, Höhe Haidlhof Nr. 345



Quelle: Stadtgemeinde Bad Vöslau. 2024

Abbildung 14: Schanzbach nordwestlich des Kreuzungsbereiches Haidlhof / L4007



Quelle: Stadtgemeinde Bad Vöslau. 2024

Abbildung 15: Schanzbach im Verlauf westlich von Haidlhof



Quelle: Stadtgemeinde Bad Vöslau. 2024

### 4.3 Änderungspunkt 3: „Gho/Glf“ Sonnberggasse, Großau

Betroffene Parzellen: 151/1, KG Großau

Plan 5

Umwidmung von „Grünland - Land- und Forstwirtschaft“ und „Grünland Freihaltefläche - 2“ in „Grünland Landwirtschaftliche Hofstelle“ bzw. von „Grünland Freihaltefläche - 2“ in „Grünland - Land- und Forstwirtschaft“

#### A.) Lage und räumliche Situation

Die gegenständliche Liegenschaft ist südöstlich der Ortschaft Großau am Siedlungsrand gelegen und aktuell mit einem landwirtschaftlichen Betriebsgebäude zum Zwecke der Weinproduktion bzw. der Tierhaltung bebaut. Die Sonnberggasse führt dabei von der Anton Krenn Straße über die Flurgasse in die östlich gelegenen Weinbaurieden des sog. Veitinger Gebirges, wobei auf der gegenständlichen Liegenschaft abseits von Flächen zur Tierhaltung sowie als Futterwiese keine nennenswerte landwirtschaftliche Produktion erfolgt. Das Gelände steigt indes in südlicher Richtung leicht an, in nördlicher Richtung bestehen Sichtbeziehungen zum Harzberg bzw. zum Ortsteil Gainfarn. So wie die Liegenschaft selbst ist auch der Umgebungsbereich stark landwirtschaftlich geprägt, wobei im nördlichen Anschluss ebenfalls eine großflächigere Landwirtschaft besteht, welche in jüngerer Vergangenheit im Rahmen einer „landwirtschaftlichen Hofstelle“ neu errichtet wurde. Die Flurgasse fungiert ferner als „Hintausbereich“ der Anton Krenn-Straße bzw. geht die Bebauung in nordwestlicher Richtung in ein gemischtes Wohnsiedlungsgebiet über. Im südöstlichen Bereich finden sich weiters eine Reitsportanlage sowie ein kleinflächiger Schießplatz.

#### B.) Flächenwidmung / Überörtliche Festlegungen

Der aktuell rechtsgültige Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Bad Vöslau weist für die gegenständliche Parzelle derzeit die Widmungen „Grünland Land- und Fortwirtschaft“ bzw. „Grünland Freihaltefläche 2“ auf. Die umliegenden Flächen sind ebenso weitgehend als Freihaltefläche ausgewiesen, wobei die Landwirtschaft Sonnberggasse 5 bereits die angestrebte Widmungssituation in der Kombination von „Grünland Landwirtschaftliche Hofstelle“ und „Grünland Land- und Forstwirtschaft“ aufweist. Das Siedlungsgebiet von Großau, welches indes durch eine Siedlungsgrenze gem. Regionalem Raumordnungsprogramm „Südliches Wiener Umland“ in seiner Ausdehnung eingegrenzt ist, weist durchgängig die Widmung „Bauland Agrargebiet“ auf. Neben der Siedlungsgrenze sind die gegenständlichen Flächen im aktuell rechtsgültigen Regionalen Raumordnungsprogramm auch als „Erhaltenswerter Landschaftsteil“ ausgewiesen, eine Festlegung, in welcher eine andere Widmungsart als Grünland - Land- und Forstwirtschaft nur dann festgelegt werden

darf, wenn im Gemeindegebiet für die beabsichtigte Widmung keine andere Fläche in Betracht kommt. Im Hinblick auf den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb kann dies jedenfalls als zutreffend erachtet werden, allzumal auch im Zuge der Regionalen Leitplanung, einem Prozess zur Neuerstellung der Regionalen Raumordnungsprogramme für den gegenständlichen Bereich, ein Entfall dieser Festlegung bzw. die Ausweisung als „agrarischer Schwerpunktraum“ vorgesehen ist.

#### C.) Natur- und Artenschutz

Im Hinblick auf naturschutzrechtlich relevanten Festlegungen ist festzuhalten, dass die Liegenschaften teilweise (so wie im Generellen die westlichen Teile des Gemeindegebietes) innerhalb der Abgrenzungen des „Natura 2000“ Europaschutzgebietes sowie gänzlich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald“ gelegen sind. Ferner ist die Parzelle auch als „Pflegezone“ des Biosphärenparks Wienerwald ausgewiesen. Dazu wird ausgeführt, dass durch die gegenständliche Maßnahme lediglich bauliche Erweiterungen im Rahmen einer land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeit möglich sind bzw. solche auch im Hinblick auf die ausgewiesene Pflegezone im Rahmen der Widmungskategorien „Grünland Land- und Forstwirtschaft“ sowie „Grünland Landwirtschaftliche Hofstelle“ explizit zugelassen ist.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der angestrebten Nutzungsstruktur ist daher auch insgesamt mit keinen negativen Auswirkungen auf die Zielsetzungen des Artenschutzes zu rechnen, allzumal die gegenständliche Nutzung in engem Zusammenhang mit der bestehenden Landwirtschaft steht und von daher eine Realisierung an einem anderen Standort im Gemeindegebiet auch nicht zweckmäßig erscheint.

#### D.) Änderungsanlass / Erläuterung

Die gegenständliche Änderung betrifft die Schaffung der widmungsrechtlichen Rahmenbedingungen für einen zeitgemäßen und wirtschaftlichen Betrieb einer bestehenden Landwirtschaft. Seitens der Betriebseigner wurde dabei in der Vergangenheit aufgrund der beengten Platzverhältnisse am bisherigen innerörtlichen Standort von Großau der landwirtschaftliche Betrieb im Bereich der Sonnberggasse, südöstlich des Siedlungsgebietes von Großau, ausgesiedelt. An diesem Standort finden sich mehrere Tierställe sowie Lager- und Einstellflächen für die landwirtschaftlichen Maschinen, wobei aufgrund der wachsenden Betriebsgröße bereits ein deutliches Defizit an Ein- und Unterstellmöglichkeiten für Maschinen, aber auch Futtermittel besteht. Diesem Erfordernis wurde dabei in der

Vergangenheit durch temporäre Rundbogenzelte Rechnung getragen, wobei dies keine langfristige und zweckmäßige Lösung darstellt.

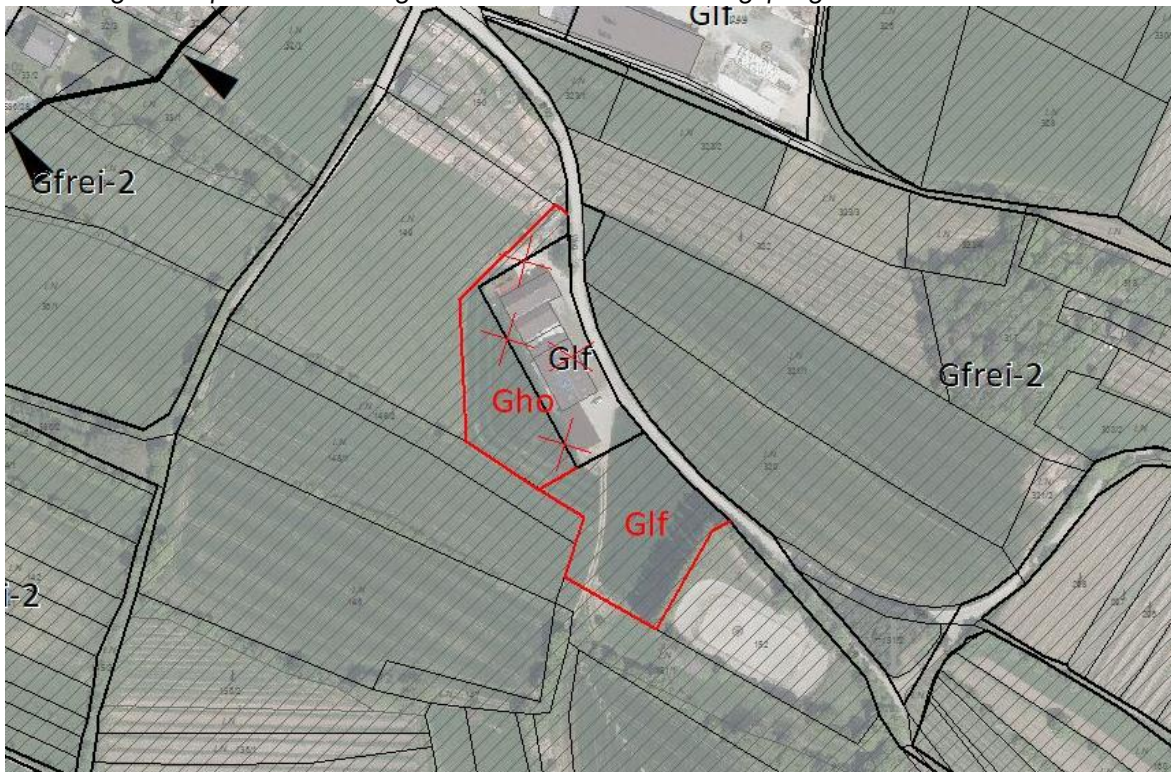
Die gegenwärtige Widmungssituation in diesem Bereich resultiert aus einer Änderung im Jahre 2021, bei welcher zum Schutze der Offenlandflächen und landschaftsbildprägenden Freiräume die großflächige Ausweisung von Freihalteflächen vorgenommen wurde. Der bereits bestehende Betrieb wurde dabei von dieser Festlegung ausgenommen und in der Widmungskategorie „Grünland Land- und Forstwirtschaft“ belassen. Die damals gewählte Abgrenzung ließ dabei aber kaum Spielräume für eine adäquate und zeitgemäße Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes, weshalb auch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes zur Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebsstandorte (WI4), ein zu vermeidendes Entwicklungsdefizit im Sinne des NÖ Raumordnungsgesetzes, festzustellen ist. Um nunmehr auch künftig eine zeitgemäße Entwicklung der Landwirtschaft, analog zum nördlich angrenzenden Betrieb Sonnberggasse 5, zu ermöglichen, soll die Widmungssituation dahingehend angepasst werden, als dass die Widmung „Grünland Land- und Forstwirtschaft“ in südöstlicher Richtung ausgedehnt und im nördlichen Bereich des Bestandes die Möglichkeit für eine erstmalige Errichtung eines Wohngebäudes im Hofverband durch Ausweisung der Widmung „Grünland Landwirtschaftliche Hofstelle“ geschaffen werden. Letztere erscheint auch im Sinne einer effizienten Betriebsführung und eines vereinfachten Betriebsablaufes, unter Berücksichtigung des Tierwohls sowie deren Beaufsichtigung durchaus zielführend. Die letztendliche Prüfung hinsichtlich der Zweckmäßigkeit und Erforderlichkeit einer etwaigen Bauführung erfolgt dabei ohnedies durch den Amtssachverständigen für Agrartechnik. Negative Auswirkungen auf das Schutzziel der Freihaltefläche sind dabei im Hinblick auf Lage und Bestand nicht zu erwarten.

Ausgehend vom Standort in der Sonnberggasse bestehen dabei zwar relevante Sichtbeziehungen zum Harzberg bzw. zum Ortsteil Gainfarn, wobei bedingt durch die Nähe des Betriebes zum Siedlungsgebiet von Großsau und der daraus resultierenden anthropogenen Prägung der Landschaft von keiner nennenswerten Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen ist.

O.a. Ausführungen folgend soll das Örtliche Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Bad Vöslau gem. §25 Abs. 1 NÖROG 2014 i.d.g.F. nunmehr insofern abgeändert werden, als dass ein Teilbereich der Liegenschaft 151/1, KG Großsau von „Grünland - Land- und Forstwirtschaft“ und „Grünland Freihaltefläche - 2“ in „Grünland Landwirtschaftliche Hofstelle“ bzw. von „Grünland Freihaltefläche - 2“ in „Grünland - Land- und Forstwirtschaft“ umgewidmet wird.

E.) Fotodokumentation

Abbildung 16: Geplante Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes



Quelle: Liske ZT, 2024

Abbildung 17: Bestehende Betriebsgebäude, Blick Richtung Westen



Quelle: Stadtgemeinde Bad Vöslau, 2024

Abbildung 18: Temporärer Unterstand mit angrenzender Fleckviehweide



Quelle: Stadtgemeinde Bad Vöslau, 2024

Abbildung 19: Nördliche Betriebsteil für Weinproduktion



Quelle: Stadtgemeinde Bad Vöslau, 2024



Abbildung 20: Geplante Erweiterungsfläche in der Widmung „Grünland Land- und Forstwirtschaft“



Quelle: Stadtgemeinde Bad Vöslau. 2024

Abbildung 21: Bestehende Reitanlage im Süden



Quelle: Stadtgemeinde Bad Vöslau. 2024

Abbildung 22: Angrenzende Landwirtschaft Sonnberggasse 5



Quelle: Stadtgemeinde Bad Vöslau. 2024

Abbildung 23: Blickbeziehung von der B212 auf Höhe Straßenkilometer 16,4



Quelle: Stadtgemeinde Bad Vöslau. 2024

## 5 Änderungspunkte in Schutzgebieten

Das Gemeindegebiet der Stadtgemeinde Bad Vöslau ist westlich der A2 - Südbahn innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald“ bzw. des Biosphärenparks „Wienerwald“ sowie des Europaschutzgebietes „Natura 2000, Flora-Fauna-Habitat (FHH)“ gelegen. Naturgemäß hat dieser Umstand auch Einfluss auf die naturschutzfachliche Bewertung der Änderungspunkte im gegenständlichen Verfahren.

Gemäß §8 Abs. 4 des Naturschutzgesetzes i.d.g.F. sind in Landschaftsschutzgebieten bewilligungspflichtige Vorhaben oder Maßnahmen (§§ 7 Abs. 1 und 8 Abs. 3) zu versagen, wenn

1. das Landschaftsbild,
2. der Erholungswert der Landschaft,
3. die ökologische Funktionstüchtigkeit im betroffenen Lebensraum,
4. die Schönheit oder Eigenart der Landschaft oder
5. der Charakter des betroffenen Landschaftsraumes

nachhaltig beeinträchtigt wird und diese Beeinträchtigung nicht durch Vorschreibung von Vorkehrungen (§ 7 Abs. 4) weitgehend ausgeschlossen werden kann. Bei der Vorschreibung von Vorkehrungen ist auf die Erfordernisse einer zeitgemäßen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung soweit wie möglich Bedacht zu nehmen.

Im Folgenden soll daher ein kurzer Überblick über die im gegenständlichen Verfahren vorliegenden Änderungspunkte im Hinblick auf die Festlegungen des Naturschutzgesetzes erläutert werden.

- Die Änderungspunkt 1 und 2 stellen zwar grundsätzlich Änderungen in der Widmung dar, dienen aber lediglich der Abbildung des derzeitigen Bestandes bzw. resultierend aus raumordnungsrechtlichen Erfordernissen. Aus diesem Grund und auch im Hinblick auf das absolute geringfügige Flächenausmaß sind hier keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgebiete und den Artenschutz zu erwarten.
- Änderungspunkt 3 umfasst die Schaffung der Rahmenbedingungen zur Erweiterung eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes, welche in engem und örtlichem Zusammenhang steht. Aufgrund der bestehenden Nutzung und der Lage sind aber

keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf die normierten Schutzziele zu erwarten. Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass keine signifikanten Beeinträchtigungen der strukturellen und kulturellen Gegebenheiten, des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Artenschutzes zu verzeichnen sind.