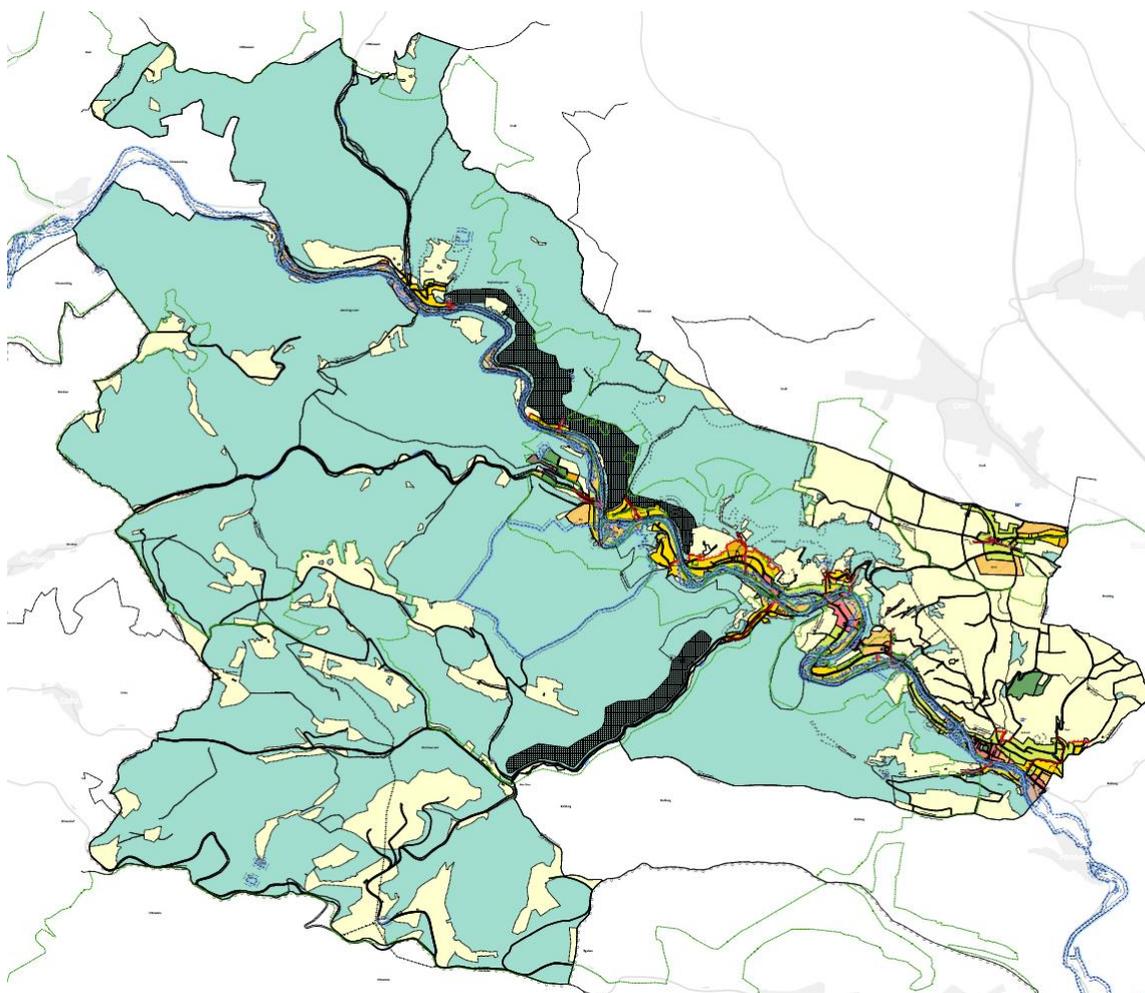


## 4. ÄNDERUNG DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES MARKTGEMEINDE SENFTENBERG



**KG IMBACH**

**KG REICHAUERAMT**

**KG MEISLINGERAMT**

**KG SENFTENBERG**

**KG PRIEL**

**KG SENFTENBERGERAMT**

**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

**OKTOBER 2024**

Bearbeiter: Dipl. Ing. Florian Graf

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>I.</b>	<b>EINLEITUNG</b> .....	<b>3</b>
	Aktuelle Flächenbilanz und Bautätigkeit:.....	3
	Bevölkerungsentwicklung:.....	4
	Naturgefahren:.....	5
	Naturschutzrechtliche Festlegungen: .....	13
	Wasserrechtlichen Festlegungen: .....	13
	Regionales Raumordnungsprogramm NÖ Mitte:.....	13
	Hinweis – Standortgefahren.....	14
	Hinweis – Digitale Katastralmappe (DKM) .....	14
<b>II.</b>	<b>ABÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANS</b> .....	<b>15</b>
	Ausmaß bei Neuwidmungen von Bauland-Betriebsgebiet, Bauland-Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet, Bauland-Industriegebiet und Bauland-Verkehrsbeschränktes Industriegebiet gemäß § 18b NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F. ....	15
	Hinweis zu Kenntlichmachungen: .....	15
	KG Senftenberg: .....	15
	1. Umwidmung von Grünland-Freihaltefläche-Siedlungserweiterungsoption (Gfrei-S) in Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone 16 (BW-A16); .....	15
	2. Umwidmung von Grünland-Freihaltefläche-Naturraum (Gfrei-N) in Bauland-Kerngebiet (BK); .....	19
	3. Kleinflächige Arrondierungswidmungen von öffentlicher Verkehrsfläche (Vö) in Bauland-Wohngebiet (BW) und umgekehrt; .....	20
	4. Kleinstflächige Arrondierungswidmungen von öffentlicher Verkehrsfläche (Vö), Bauland-Sondergebiet-Gastronomie und Beherbergung (BS-Gastronomie und Beherbergung), Grünland-Friedhof (G++) und Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf); .....	21
	5. Kleinflächige Umwidmungen von öffentlicher Verkehrsfläche (Vö) in private Verkehrsfläche (Vp) und Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf); Kleinstflächige Umwidmungen von Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf), Bauland-Wohngebiet (BW) in öffentliche Verkehrsfläche (Vö); .....	23
	KG. Priel .....	24
	6. Kleinflächige Umwidmung von Grünland-Parkanlage (Gp) in private Verkehrsfläche (Vp); ....	24
	7. Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) in Grünland-Parkanlage (Gp);.....	25
	KG. Senftenbergeramt .....	26
	8. Kleinflächige Umwidmung von Grünland-Parkanlage (Gp) in private Verkehrsfläche (Vp); ....	26
	9. Umwidmung von Grünland-Sportstätte (Gspo) in Bauland-Sondergebiet-Schießanlage (BS-Schießanlage);.....	27
	KG. Senftenberg .....	29
	10. Kleinflächige Arrondierungswidmungen von öffentlicher Verkehrsfläche (Vö) in Bauland-Wohngebiet (BW) und umgekehrt; .....	29
	KG. Imbach.....	30
	11. Umwidmungen von Bauland-Agrargebiet (BA) und Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) in öffentliche Verkehrsfläche (Vö);.....	30
<b>III.</b>	<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b> .....	<b>33</b>

## I. EINLEITUNG

Die Marktgemeinde Senftenberg beabsichtigt die Änderung des derzeit rechtskräftigen Örtlichen Raumordnungsprogrammes (Flächenwidmungsplan) in den **Katastralgemeinden Senftenberg, Imbach, Priel und Senftenbergeramt**.

### AKTUELLE FLÄCHENBILANZ UND BAUTÄTIGKEIT:

In der Marktgemeinde Senftenberg sind (*inkl. der 3.Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes*) derzeit 81,10 ha als Wohnbauland gewidmet. 41,51 ha entfallen dabei auf die Widmung Bauland-Wohngebiet, 31,35 ha liegen innerhalb der Widmungsfestlegung Bauland-Agrargebiet und 8,24 ha sind als Bauland-Kerngebiet festgelegt.

Während im Bauland-Wohngebiet Flächenreserven von 7,63 ha bestehen, weist das Bauland-Agrargebiet unbebaute Flächen im Ausmaß von 5,52 ha auf. Innerhalb der Widmungsfestlegung Bauland-Kerngebiet stehen Flächenreserven im Ausmaß von nur mehr 0,28 ha zur Verfügung. Damit sind insgesamt rund 83,44% des gewidmeten Wohnbaulandes bebaut und rund 16,56% unbebaut. Dieser Wert ist – verglichen mit anderen Gemeinden der Hauptregion Waldviertel – durchschnittlich.

Die größten Flächenreserven an Wohnbauland befinden sich in der Katastralgemeinde Imbach mit 5,11 ha. Es folgen die Katastralgemeinden Senftenberg (5,10 ha), Priel (1,60 ha) und Senftenbergeramt (1,48 ha). In der KG Meislingeramt sind lediglich noch 0,14 ha unbebaut. In der Katastralgemeinde Reichaueramt ist kein Bauland ausgewiesen.

Bauland-Betriebsgebiet ist in allen Katastralgemeinden außer in den Katastralgemeinden Senftenbergeramt und Reichaueramt verordnet. Die Flächen im Ausmaß von insgesamt 4,69 ha sind bis auf 0,80 ha zur Gänze bebaut. Die größten Bauland-Betriebsgebietsreserven befinden sich in der KG Senftenberg mit 0,62 ha.

Bauland-Sondergebiet legt der rechtskräftige Flächenwidmungsplan in allen Katastralgemeinden außer den Katastralgemeinden Meislingeramt und Reichaueramt fest. Von den 4,40 ha sind nur noch ca. 0,08 ha unbebaut. Diese befinden sich in der KG Senftenberg.

Bauland-Agrargebiet-Hintaus ist im Ausmaß von 0,64 ha in der KG Priel gewidmet und vollständig bebaut.

Bauland-erhaltenswerte Ortstrukturen und Bauland-Industriegebiet wurde im gesamten Gemeindegebiet nicht rechtskräftig verordnet.

Im Zeitraum von 01.01.2014 bis 22.10.2024 wurden laut Angaben der Marktgemeinde Senftenberg insgesamt 58 neue Wohnhäuser errichtet.<sup>1</sup> Am höchsten war die Bautätigkeit von Neubauten in der KG Senftenberg mit 27 Neubauten, gefolgt von KG Imbach (17), KG Priel (7), KG Senftenbergeramt (4) und KG Reichaueramt (2). In der Katastralgemeinde Meislingeramt fand in diesem Zeitraum eine Neubau statt.

---

<sup>1</sup> Angaben der Marktgemeinde Senftenberg vom 22.10.2024

Im Beobachtungszeitraum wurden 4 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 76 Wohneinheiten (alle in der Katastralgemeinde Senftenberg) errichtet.

## BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG:

In der Marktgemeinde Senftenberg leben gemäß aktuellen Angaben der Gemeinde insgesamt **2.381 Personen** (Stand 13.10.2024). **1.901 Personen** haben einen **Hauptwohnsitz** in der Marktgemeinde Senftenberg gemeldet. Daneben gibt es **480 Zweitwohnsitzer**.<sup>2</sup>

Seit dem **Vergleichsjahr 2011**<sup>3</sup> (damals 1.888 HWS) hat die Zahl der Hauptwohnsitzfälle damit um **13 (+0,7%) zugenommen**. Insgesamt (inkl. Nebenwohnsitze) hat die Bevölkerung seit 2011 (damals 2.277 EW) um 104 Personen und damit um rund 4,6% zugenommen.

In der Veränderung der HWS weisen die Katastralgemeinden konträre Entwicklungen auf. Während die Bevölkerung in den Katastralgemeinden Meislingerramt (-13 Pers. bzw. -30,2%) und Senftenbergeramt (-12 Pers. bzw. -10,3%) sowie Imbach (-20 Pers. bzw. -3,7%) im betrachteten Zeitraum von 2011 bis 13.10.2024 die Anzahl der HWS rückläufig war, stieg sie in den anderen Katastralgemeinden an. Den größten Zuwachs verzeichnet hierbei die KG Priel (50 Pers. bzw. 36,0%), gefolgt von Reichenaueramt (+4 HWS = 11,1%). In der Katastralgemeinde Senftenberg (2 Pers. bzw. 0,2%) gab es ebenfalls einen geringen Zuwachs.

Der **Siedlungsschwerpunkt** der Gemeinde liegt eindeutig im **Hauptort Senftenberg**. Hier wohnen rund 52,3 % (995 HWS) der Gemeindebevölkerung. Dahinter folgen Imbach (522 HWS, ~27,5 %) Priel (189 HWS, ~9,9 %), Senftenbergeramt (105 HWS, ~5,5%), Reichenaueramt (60 HWS, ~3,2%) und in der KG Meislingerramt wohnen 30 Hauptwohnsitzer (~1,6%).<sup>4</sup>

Zu berücksichtigen sind ferner jene Personen, die einen Nebenwohnsitz in der Marktgemeinde Senftenberg gemeldet haben. Zum aktuellen Zeitpunkt beträgt der Anteil der **Nebenwohnsitzgemeldeten** an den insgesamt gemeldeten Personen in der Gemeinde rund **20,2 %**. Vermutlich handelt es sich hierbei teilweise um Personen, die berufs- oder ausbildungsbedingt ihren Hauptwohnsitz in eine andere Gemeinde verlegt haben, aber die Wochenenden häufig in Senftenberg verbringen. Für diese Personen muss ebenfalls eine entsprechende Infrastruktur bereitgestellt werden.<sup>4</sup>

Seit einigen Jahren zeigen sich wieder ein Anstieg der Wohnbevölkerung, sowie ein stetiger Bedarf an neuem Bauland. Dies lässt sich einerseits durch die Attraktivität der Marktgemeinde Senftenberg als Wohnort aufgrund der Nähe zur Bezirkshauptstadt Krems erklären. Andererseits durch die durchschnittliche Wohnfläche pro Person in Niederösterreich. Diese ist in Niederösterreich in den letzten 10 Jahren um ca. 5%<sup>5</sup> gestiegen und wird sich voraussichtlich aufgrund des stetigen Wachstums seit 2004

<sup>2</sup> Auszug aus dem zentralen Melderegister, Stichtag 13.10.2024

<sup>3</sup> Ein Blick auf die Gemeinde – Senftenberg; Registerzählung 2011 – Bevölkerung nach Ortschaften, aufgerufen am 31.01.2022

<sup>4</sup> Auszug aus dem zentralen Melderegister, Stichtag 13.10.2024

<sup>5</sup> Vgl. [https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/wohnen/wohnsituation/081235.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnsituation/081235.html) vom 17.01.2021; Niederösterreich: 2011 – 48,4 m<sup>2</sup>/Einwohner, 2020 – 50,9 m<sup>2</sup>/Einwohner

weiterhin tendenziell positiv entwickeln, wodurch mehr Fläche je neuem Einwohner benötigt wird.

Hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung sollte die durch COVID 19 ausgelösten Entwicklungstendenzen nicht außer Acht gelassen werden. So waren die ländlichen Gemeinden des Waldviertels über Jahre mit einem kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang und einer überschaubaren Nachfrage nach Bauplätzen konfrontiert. Die pandemiebedingten Homeoffice-Lösungen sowie das Bedürfnis nach wenig überlaufenen Grünräumen zur Naherholung ließen die Nachfrage nach Baugründen in die Höhe schnellen.

Es wird davon ausgegangen, dass Homeoffice auch zukünftig in vielen Betrieben erhalten bleiben wird und somit größere Distanzen zwischen Wohn- und Arbeitsort möglich sein werden. Für die ländlichen Gemeinden bedeutet dies eine Chance auch jüngere Menschen und Familien als Gemeindemitglieder erhalten bzw. gewinnen zu können.

Langfristig wird damit gerechnet, dass die Marktgemeinde Senftenberg die leicht positive Bevölkerungsentwicklung fortsetzen kann und somit eine erhöhte Nachfrage an Bauplätzen besteht.

#### **NATURGEFAHREN:**

##### *a) Hochwasser:<sup>6</sup>*

In der Marktgemeinde Senftenberg sind laut Abfrage im NÖ Atlas und bei der Hochwasserrisikozonierung Austria (e-HORA) entlang der Großen Krems (ABU I, Abflussuntersuchung Krems, Große Krems und Kleine Krems) 4 Katastralgemeinden von hundertjährlichen Hochwasserabflussbereichen (HQ100) betroffen. Die Große Krems fließt von Nordwesten nach Südosten und passiert die Katastralgemeinden Meislingeraamt, Senftenbergeramt, Senftenberg und Imbach.

Die bemessene 100-jährliche Hochwasseranschlaglinie überlagert zum Teil rechtskräftig gewidmetes Wohnbauland und Bauland-Betriebsgebiet in den Katastralgemeinden Imbach, Meislingeraamt, Senftenberg und Senftenbergeramt. Bis auf wenige Ausnahmen sind die meisten dieser Flächen bereits bebaut. Jedoch gibt es noch einige unbebaute Parzellen im Bauland innerhalb der 100-jährlichen Hochwasseranschlaglinie. Dementsprechende Bausperren bzw. Rückwidmungen sind in Vorbereitung.

---

<sup>6</sup> NÖ Atlas: <https://atlas.noel.gv.at/webgisatlas/> und <https://www.hora.gv.at> abgerufen am 01.10.2024

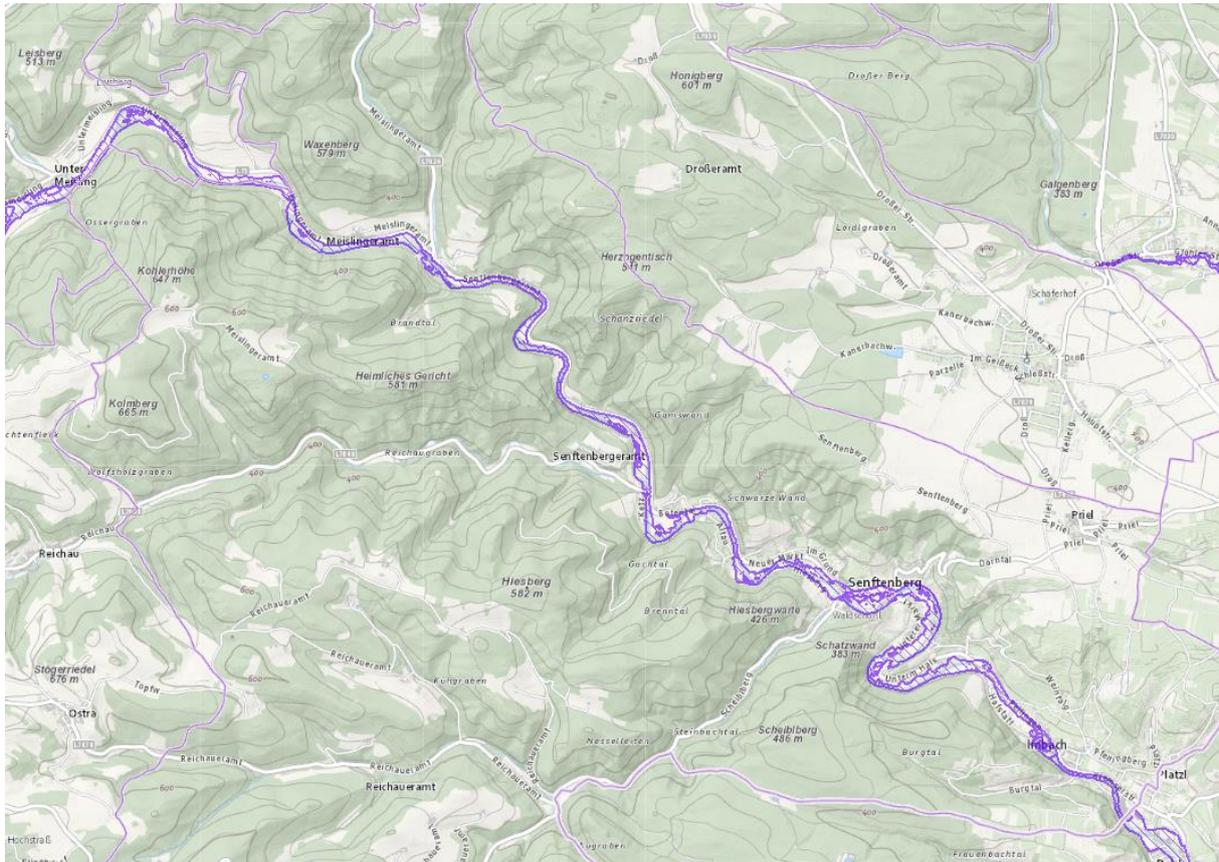


Abbildung 1: Hochwassergefährdete Bereiche in der Marktgemeinde Senftenberg entlang der Große Krimm (HQ100)<sup>7</sup>

b) Gefahrenzonen:

Der Gefahrenzonenplan des Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinerverbauung weist in 4 Katastralgemeinden (Senftenberg, Senftenbergeramt, Imbach, Priel) durch Wildbäche gefährdete Gebiete aus.

Raumrelevante Wildbäche sind der Steinbach, Brenntalgraben, Badergraben, Gachtalgraben, Reichaubach, Kienaubach, Gamswandbach, Bannholzbach, Schwarzwandbach, westliche und östliche Senftenbach, Höhenbach, Imbach, Burgtalbach, Platzlbach, und Stratzingbach. Gemäß Gefahrenzonenplan sind entlang der genannten Wildbäche Rote und Gelbe Gefahrenzonen ausgewiesen<sup>7</sup>.

In allen vier betroffenen Katastralgemeinden befindet sich unbebautes und bebautes Wohnbauland das zum Teil bzw. zur Gänze innerhalb der gelben Gefahrenzone liegt.

Raumrelevante Bereiche, die einer Gefahr von Steinschlägen ausgesetzt sind (braune Hinweisbereiche), finden sich gemäß Angaben der Wildbach- und Lawinerverbauung stellenweise im Steilhangbereich des Kremstales und im Bereich der Steilhänge des Steinbachtals (KG Senftenbergeramt, KG Senftenberg).

<sup>7</sup> NÖ Atlas: <https://atlas.noel.gv.at/webgisatlas/>, abgerufen am 01.10.2024

In der Katastralgemeinde Senftenbergeramt befinden sich zwei Baubestände randlich beziehungsweise innerhalb von steinschlaggefährdeten Bereichen (braune Hinweisbereiche). Im Gemeindehauptort ist ein Gebäude „am Neuen Markt“ (KG Senftenberg) innerhalb eines steinschlaggefährdeten Bereiches situiert. Rutschungsgefährdete Bereiche (braune Hinweisbereiche), die von Raumrelevanz sind, weist der Gefahrenzonenplan in den Katastralgemeinden Senftenberg im Norden der Siedlung „Brennleiten“ und in der Katastralgemeinde Imbach im Südwesten der Siedlung „Hofstatt“ (KG Imbach) aus.<sup>8</sup>

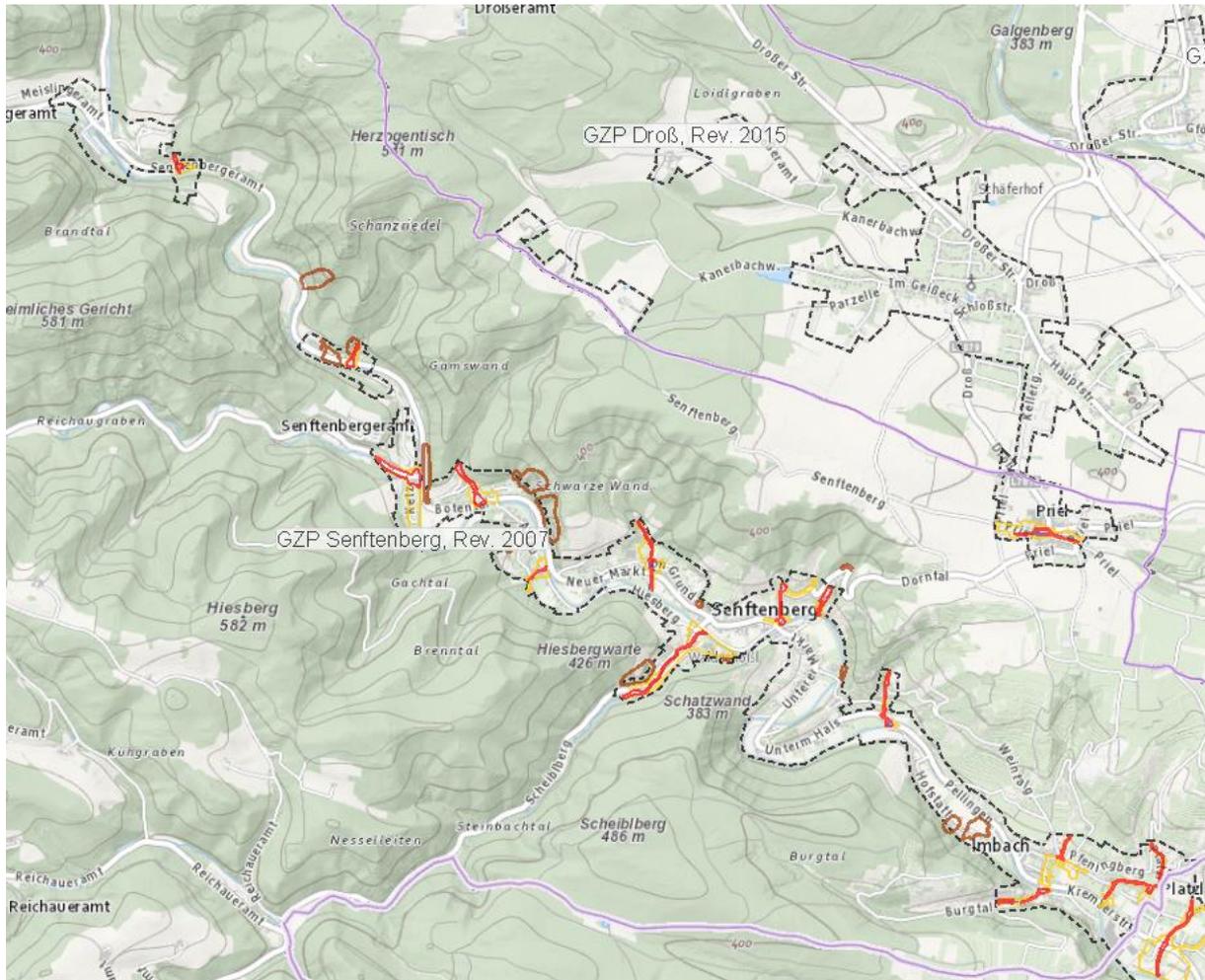


Abbildung 2: Gefahrenzonen gemäß Gefahrenzonenplan in der Marktgemeinde Senftenberg<sup>1</sup>

<sup>8</sup> NÖ Atlas: <https://atlas.noel.gv.at/webgisatlas/>, abgerufen am 01.10.2024

c) Hangwasser<sup>9</sup>:

Hangwässer sind Oberflächenwässer, die je nach Geländeform, Gefälle, Bodeneigenschaften, Bewirtschaftungsform und Ähnlichem unterschiedlich stark auftreten können.

Gemäß der Hangwasser-Gefahrenhinweiskarte des NÖ Atlas befinden sich mehrere Fließwege, welche nicht gleichzeitig Fließgewässer darstellen, in direkter Siedlungsnähe der Ortschaften der Marktgemeinde Senftenberg. Manche dieser Fließwege haben ein Einzugsgebiet >10 ha und stellen somit prinzipiell ein größeres Risiko dar. Derartige Fließwege befinden sich zum Beispiel in der Ortschaft Imbach, im nördlichen Siedlungsbereich von Senftenberg sowie im Siedlungsbereich von Senftenbergeramt. Darüber hinaus sind auch Fließwege mit einem Einzugsgebiet von 1 bis 10 ha bei Neuwidmungen von Bauland zu berücksichtigen. Für konkrete Aussagen ist eine Abklärung im Einzelfall unter Berücksichtigung der Geländebeziehungen (Hangneigung) notwendig.<sup>8</sup>

d) Geogene Gefahren<sup>10</sup>:

Die geogene Gefahrenhinweiskarte des NÖ Atlas zeigt, dass es im Gemeindegebiet zahlreiche Bereiche gibt, für die hinsichtlich möglicher Gefährdungen durch Rutsch- und Sturzprozesse eine Vorbegutachtung notwendig oder eine genaue Erkundung unverzichtbar ist.

Im Siedlungsraum sind Rutschprozesse vor allem stellenweise entlang der Großen Krems im Bereich der Flussterrassenlandschaft des Tales vorhanden.

Die betreffenden Bereiche befinden sich im Siedlungsteil Königsalm (KG Meislinggeramt, KG Senftenbergeramt), im Siedlungsteil „Aigeln“ und im nördlichen Anschluss an den Siedlungsteil „im Grund“, südlich der Siedlung „Alttau“ und im südlichen Anschluss an den Siedlungsteil „Hiesberg“, im Bereich des Steinbachtals, nördlich der Siedlung „im Dorntal“ und im Bereich des Siedlungsteiles „im Winkel“, im Bereich der Weinterrassen „am Kirchengenberg“ (KG Senftenberg) sowie kleinflächig in Bereichen der Siedlungsteile „Hofstatt“, „Gries“ und „am Platzl“ (KG Imbach).

---

<sup>9</sup> NÖ Atlas: <https://atlas.noel.gv.at/webgisatlas/>, abgerufen am 01.10.2024

<sup>10</sup> NÖ Atlas: <https://atlas.noel.gv.at/webgisatlas/>, abgerufen am 01.10.2024

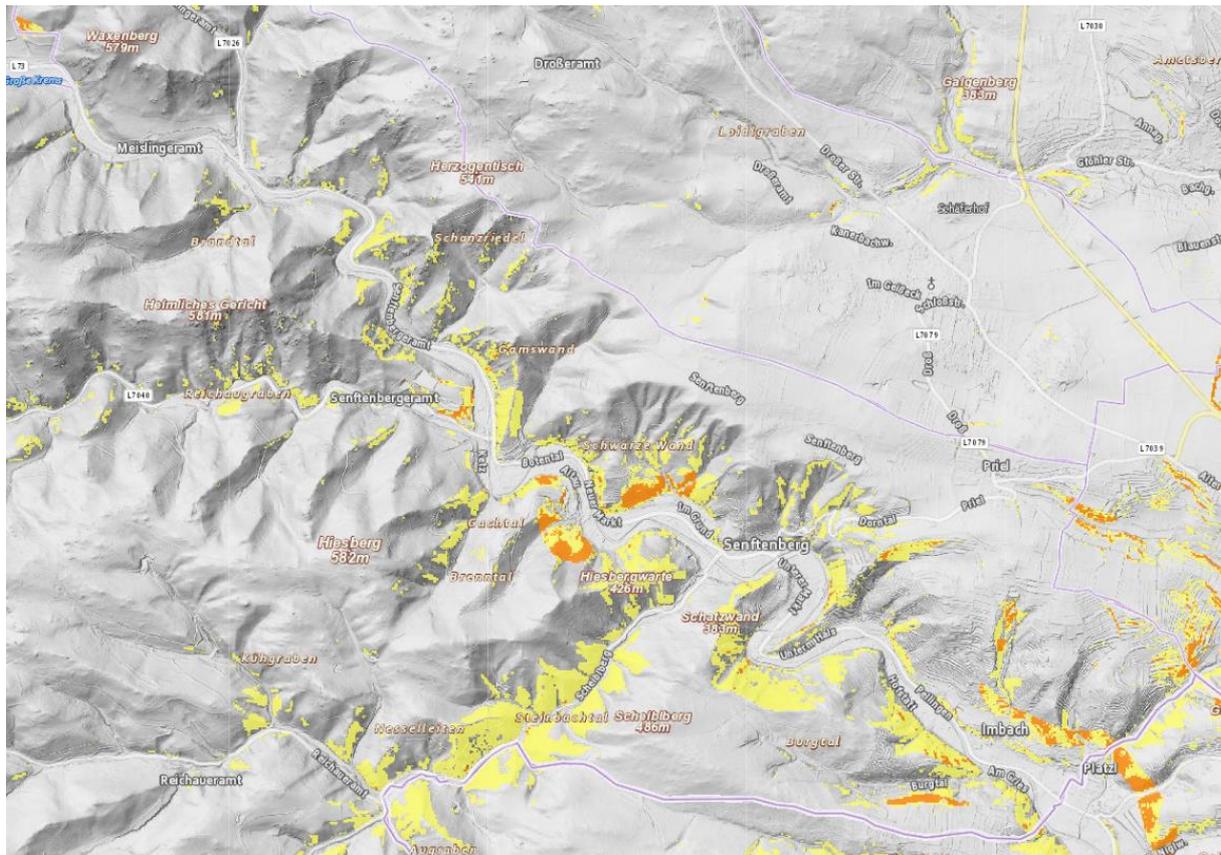


Abbildung 3: Auszug aus der Geogenen Gefahrenhinweiskarte - Rutschprozesse. Abbildung maßstabslos<sup>11</sup>

Eine Gefährdung durch Sturzprozesse (Steinschlag oder Felssturz) ist abschnittsweise im Bereich des Kremstales, das tief in die Hochfläche des Waldviertels eingeschnitten ist, vorhanden. Raumrelevant ist dies vor allem in den Siedlungsteilen Im Grund, Unterm Hals, am Kirchenberg, am Unteren Markt, Hofstatt, am Gries und am Hiesberg.

Weitere Sturzgefahren sind in der geogenen Gefahrenhinweiskarte im Bereich der Schanzriede, des Reichaugrabens und Steinbaches gekennzeichnet.

<sup>11</sup> NÖ Atlas: <https://atlas.noel.gv.at/webgisatlas/>, abgerufen am 01.10.2024

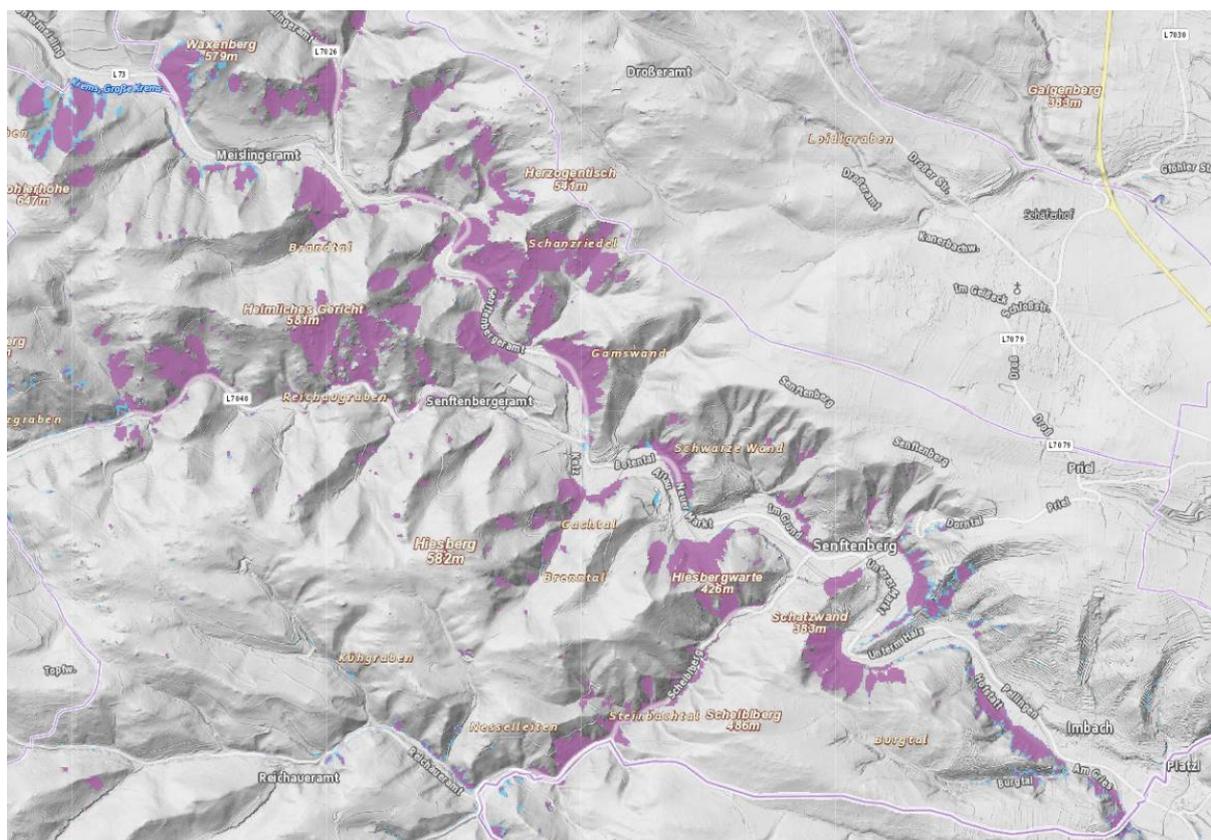


Abbildung 4: Auszug aus der Geogenen Gefahrenhinweiskarte - Sturzprozesse. Abbildung maßstabslos<sup>12</sup>

Im Falle der unbebauten Grundstücke im Bauland innerhalb geogenen Gefahrenbereiche sind dementsprechende Bausperren bzw. Rückwidmungen in Vorbereitung.

e) Altlasten, Verdachtsflächen:<sup>13</sup>

Laut Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes gibt es in der Katastralgemeinde Senftenberg eine Verdachtsfläche im Bereich von Parzelle .76/1. Es handelt sich hierbei um einen Altstandort mit der Bezeichnung „VFNÖUKONT Textilreinigung Pauli Brigitte KG Senftenberg“. Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Senftenberg ist die betreffende Verdachtsfläche kenntlich gemacht.

Gemäß Altlastenatlas des Umweltbundesamtes sind im Gemeindegebiet von Senftenberg keine Altlasten verzeichnet.

Laut Altstandorterfassung des Landes NÖ (Cadenza-Web-Abfrage<sup>14</sup>) gibt es einige Altstandorte und Altablagerungen. Es handelt sich hierbei um ehemalige oder noch genutzte Gewerbestandorte. Für diese Flächen liegen zwar keine Informationen über erhebliche Umweltgefährdungen vor, es können jedoch Einschränkungen oder besondere Anforderungen aufgrund möglicher Boden- oder Grundwasserverunreinigungen bestehen.

<sup>12</sup> NÖ Atlas: <https://atlas.noel.gv.at/webgisatlas/>, abgerufen am 01.10.2024

<sup>13</sup> Cadenza Verdachtsflächenabfrage (<https://cadenza.noel.gv.at/cadenza/pages/selector/index.xhtml>), abgerufen am 01.10.2024

Bezeichnung	Typ	Status der VF	Katastralgemeinde	Grundstück(e)
VFNÖABL KONSENSL.ANSCHÜTT.I.UFERBER.D.KREMS KG IMBACH	Altablagerung	erfasst	Imbach	160/2
VFNÖABL MG Senftenberg KG Imbach	Altablagerung	gemeldet	Imbach	494/1
VFNÖUKONT Salix Holz- und Kunststofftechnik GmbH. KG Imbach	Altstandort	VF nicht aufgenommen	Imbach, Rehberg (Stadt Krems)	Imbach: .23, .24/1, 170, 178/1, 178/2, Rehberg: 138
VFNÖABL MG Senftenberg KG Senftenberg	Altablagerung	erfasst	Senftenberg	569/1, 569/3
VFNÖABL Siedlung Altau KG Senftenberg	Altablagerung	erfasst	Senftenberg	1726/1
VFNÖABL KONSENSL.ANSCHÜTT.I.BER.D.KREMSFL. KG SENFTENBERG	Altablagerung	erfasst	Senftenberg	2/15
VFNÖABL AUER, KONSENSL.ANSCHÜTT.U.ABL HWA KREMS KG SENFTENBERG	Altablagerung	erfasst	Senftenberg	1726/1, 259, 260/1
VFNÖABL Nigl und Auer KG Senftenberg	Altablagerung	erfasst	Senftenberg	1483, 1484, 1507, 1522
VFNÖABL Nigl und Auer KG Senftenberg	Altablagerung	erfasst	Senftenberg	1483, 1484, 1507, 1522
VFNÖABL Auer KG Senftenberg	Altablagerung	erfasst	Senftenberg	1498, 1500, 1501, 1507, 1510, 1511, 1522
VFNÖABL Auer KG Senftenberg	Altablagerung	erfasst	Senftenberg	1498, 1500, 1501, 1507, 1510, 1511, 1522
VFNÖUKONT Ziegelei Kneissl Franz KG Senftenberg	Altstandort	ausgestufte VF	Senftenberg	1359/1, 1359/15, 1359/16, 1359/17, 1359/18, 1359/19, 1359/20, 1359/3, 1359/5, 1359/6, 1359/7, 1359/8, 1359/9
VFNÖUKONT Transporte Fischer Franz KG Senftenberg	Altstandort	erfasst	Senftenberg	.225, 256
VFNÖUKONT Transporte Auer Josef jr. KG Senftenberg	Altstandort	erfasst	Senftenberg	247/1, 247/2
VFNÖUKONT Transportunternehmen Fuchs Leopold KG Senftenberg	Altstandort	VF nicht aufgenommen	Senftenberg	.258, 1749, 347/4
VFNÖUKONT Tankstelle Haberlehner, Mobil Oil Austria AG. KG Senftenberg	Altstandort	VF nicht aufgenommen	Senftenberg	.117/3, 1305/2
VFNÖUKONT Kfz-Werkstatt Lehner Ernst KG Senftenberg	Altstandort	VF nicht aufgenommen	Senftenberg	.86/1, 150/2
VFNÖUKONT Säge- und Hobelwerk Bauer Hans Günther KG Senftenberg	Altstandort	VF nicht aufgenommen	Senftenberg	.89/1, .89/2, 1728, 210, 212, 217
VFNÖUKONT Tischlerei Wieland Gottfried KG Senftenberg	Altstandort	VF nicht aufgenommen	Senftenberg	1157/3
VFNÖUKONT Kfz-Werkstatt Zeiner Gerhard KG Senftenberg	Altstandort	VF nicht aufgenommen	Senftenberg	233/1, 233/2
VFNÖUKONT Textilreinigung Pauli Brigitte KG Senftenberg	Altstandort	Verdachtsfläche	Senftenberg	.76/1
VFNÖUKONT Senftenberger Metallwarenfabrik, Kruszynski Ignaz KG Senftenberg	Altstandort	VF nicht aufgenommen	Senftenberg	120, 122, 1726/5
VFNÖUKONT Sägewerk Walter Maria KG Meislingerramt	Altstandort	VF nicht aufgenommen	Meislingerramt	.19, .20, .8/1, .8/3, 214/1, 82/1, 83/3

VFNÖABL ASCHAUER F.U.H., ABL V. AR U. A KG SENFTENBERGERAMT	Altablagerung	erfasst	Senftenbergeramt	29
VFNÖABL Senftenberg KG Senftenbergeramt	Altablagerung	ausgestufte VF	Senftenbergeramt	452, 453

f) Wasserverhältnisse:

Gemäß digitaler Bodenkarte des BMLFUW zeichnet sich das Gemeindegebiet durch sehr unterschiedliche Wasserverhältnisse aus. Es sind keine „nassen“ Bereiche verzeichnet, aber teilweise liegen „feuchte“ Wasserverhältnisse vor.<sup>15</sup>

Im Zuge von Widmungsänderungen ist auf die naturräumlichen Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen. Gegebenenfalls sind zur konkreten Abklärung der Tragfähigkeit geologische Untersuchungen mit Probeschürfen einzuplanen.

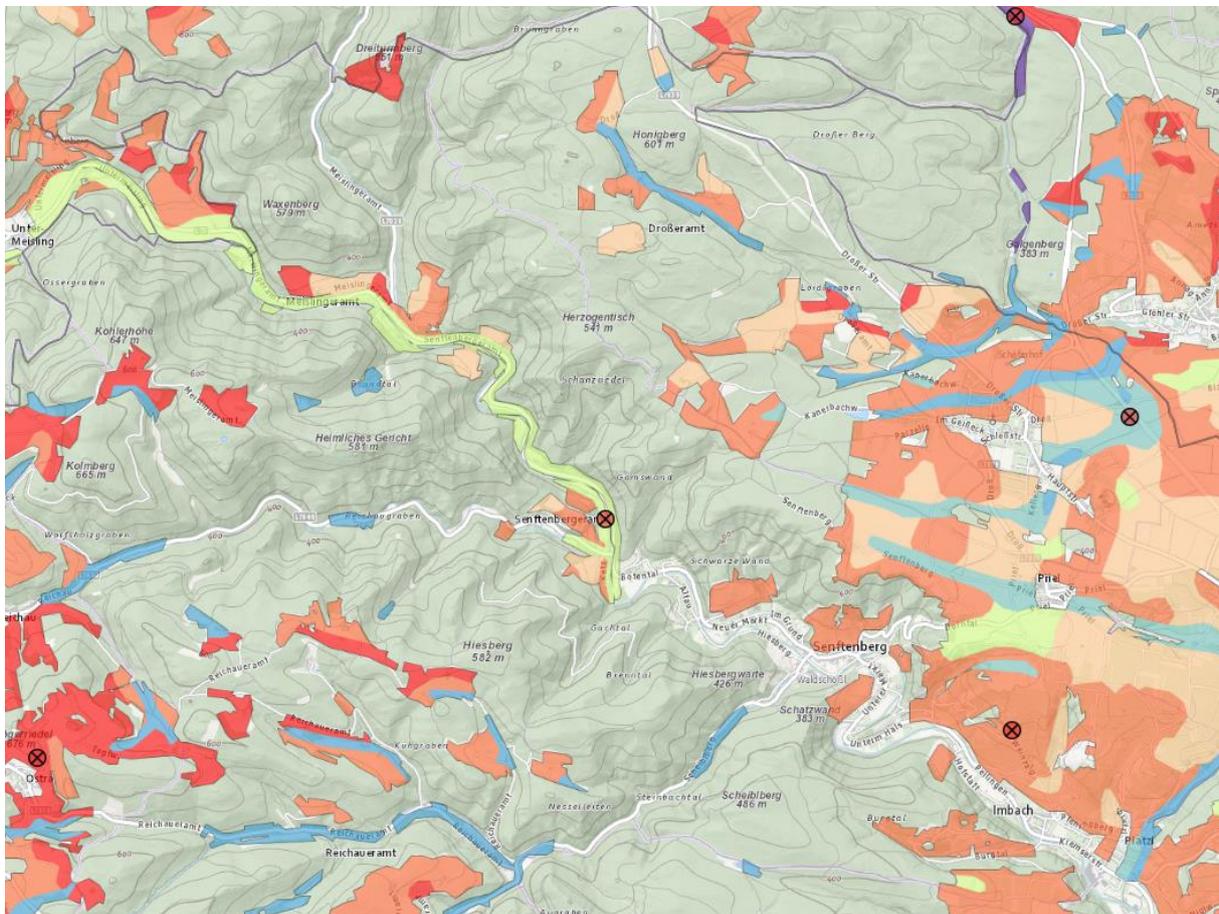


Abbildung 5: Auszug aus der digitalen Bodenkarte<sup>16</sup>

Zusammenfassende Aussagen zu den Naturgefahren:

Damit ist abschließend festzuhalten, dass in der Marktgemeinde Senftenberg mehrere Gefahrenquellen vorhanden sind, die bei Abänderungen des Flächenwidmungsplanes zu berücksichtigen sind.

<sup>15</sup> Digitale Bodenkarte (eBOD): bodenkarte.at, abgerufen am 01.10.2024

<sup>16</sup> Digitale Bodenkarte (eBOD): bodenkarte.at, abgerufen am 01.10.2024

Im Falle der unbebauten Grundstücke im Bauland innerhalb der 100-jährlichen Hochwasseranschlaglinie sind dementsprechende Bausperren bzw. Rückwidmungen in Vorbereitung.

### **NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTLEGUNGEN:<sup>17</sup>**

In der Marktgemeinde Senftenberg sind nachfolgende naturschutzrechtliche Festlegungen ausgewiesen:

- Natura 2000 FFH-Gebiet „Kamp- und Kremstal“:  
Das Natura 2000 FFH-Gebiet „Kamp- und Kremstal“ überdeckt die gesamte westliche Gemeindegälfte und verläuft entlang großen Krems.
- Natura 2000 Vogelschutzgebiet „Kamp- und Kremstal“:  
Dieses befindet sich im Südosten des Gemeindegebietes in den Katastralgemeinden Imbach und Senftenberg.

Im gesamten Gemeindegebiet befinden sich keine Naturdenkmäler und es liegen keine Naturparks, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete innerhalb der Gemeinde. Das Landschaftsschutzgebiet „Wachau und Umgebung“ befindet sich jedoch direkt an das Gemeindegebiet angrenzend südwestlich der Marktgemeinde in den Gemeinden Dürnstein, Krems an der Donau und Weinzierl am Walde.

Der Wildtier-Wanderkorridor „5.Überregionaler Gföhleramt Korridor“ verläuft westlich von Senftenberg vom Norden (Droß) nach Süden (Dürnstein).

### **WASSERRECHTLICHEN FESTLEGUNGEN:**

In der Marktgemeinde Senftenberg befinden sich keine Brunnenschongebietes allerdings mehrere Schutzgebiete sowie Brunnen ohne ausgewiesene Schutzgebiete.<sup>18</sup> Im Zuge etwaige Änderungen der Flächenwidmung in diesen Bereichen ist die Abt. Wasserwirtschaft des Amtes der NÖ Landesregierung zu konsultieren.

### **REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM NÖ MITTE:**

Im regionalen Raumordnungsprogramm NÖ Mitte sind im Gemeindegebiet strukturelle Siedlungsgrenzen, regionale Grünzonen und erhaltenswerte Landschaftsteile verordnet.

*Anmerkung: Im bereits zur Begutachtung vorgelegten regionalen Raumordnungsprogramm Raum Krems (als Nachfolgeverordnung des regionalen Raumordnungsprogrammes NÖ Mitte) sind im Marktgemeindegebiet Senftenberg regionale Siedlungsgrenzen, regionale Grünzone und multifunktionale Landschaftsräume vorgehen.*

Im Zuge von Widmungsänderungen sind die Festlegungen des rechtskräftigen regionalen Raumordnungsprogrammes zu berücksichtigen.

---

<sup>17</sup> NÖ Atlas: <https://atlas.noel.gv.at/webgisatlas/>, abgerufen am 01.10.2024

<sup>18</sup> NÖ Atlas: <https://atlas.noel.gv.at/webgisatlas/>, abgerufen am 01.10.2024

## HINWEIS – STANDORTGEFAHREN

Die Prüfungen der Standortgefahren gemäß §15 Abs.3 NÖ Raumordnungsgesetz i.d.g.F., vorhandenen naturschutzrechtlichen Festlegungen sowie sonstige Informationen für die Änderungspunkte erfolgte entsprechend nachfolgender Quellen:

- Gefährdung durch Hochwasser (HQ100), Hangwassergefahrenhinweiskarte, Geogene Gefahrenhinweiskarte: NÖ Atlas<sup>19</sup>
- Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinverbauung: NÖ Atlas<sup>17</sup>
- Altlasten und Verdachtsflächen: Cadenza-Verdachtsflächenabfrage des Amtes der NÖ Landesregierung
- Wasserverhältnisse: eBOD (Digitale Bodenkarte Österreich)<sup>20</sup>
- Natura 2000, Naturpark, Landschafts- & Naturschutzgebiete, Naturdenkmäler, Naturschutzgebiete: NÖ Atlas<sup>17</sup>
- Wasserrechtliche Schutz- & Schongebiete: NÖ Atlas<sup>17</sup>
- Distanzen zu öffentlichen Verkehrsmitteln: VOR Routenplaner<sup>21</sup>
- Hochwasserrisikozonierung Austria (e-HORA)<sup>22</sup>

## HINWEIS – DIGITALE KATASTRALMAPPE (DKM)

Alle hier angeführten Parzellennummern beziehen sich auf den letzten verfügbaren DKM Stand (April 2024).

---

<sup>19</sup> NÖ Atlas: <https://atlas.noel.gv.at/webgisatlas/>

<sup>20</sup> Digitale Bodenkarte (eBOD): [bodenkarte.at](https://bodenkarte.at)

<sup>21</sup> VOR Routenplaner: <https://anachb.vor.at/>

<sup>22</sup> eHORA - Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria

## II. ABÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANS

### **Ausmaß bei Neuwidmungen von Bauland-Betriebsgebiet, Bauland-Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet, Bauland-Industriegebiet und Bauland-Verkehrsbeschränktes Industriegebiet gemäß § 18b NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F.**

Entsprechend §18b des derzeitigen rechtskräftigen NÖ Raumordnungsgesetz dürfen die Neuwidmungen 2 ha Bauland-Betriebsgebiet, Bauland-Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet, Bauland-Industriegebiet und Bauland-Verkehrsbeschränktes Industriegebiet nicht überschreiten. Seit der Rechtskraft dieser Regelung (29.01.2024) sind keine vorangegangenen Umwidmungen im Rahmen von Änderungsverfahren der Marktgemeinde Senftenberg zu berücksichtigen.

In diesem Verfahren ist keine Neuausweisung von Bauland-Betriebsgebiet, Bauland-Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet, Bauland-Industriegebiet oder Bauland-Verkehrsbeschränktes Industriegebiet gemäß §18b des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 i.d.g.F. vorgesehen. Daher ist dieses Kontingent nicht zu reduzieren und es stehen der Marktgemeinde Senftenberg auch nach der 4. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes weiterhin die gesamten 2 ha an Bauland-Betriebsgebiet bzw. Bauland-Industriegebiet zu Verfügung.

### **HINWEIS ZU KENNTLICHMACHUNGEN:**

Im Zuge der vorliegenden Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes soll aufgrund genauerer Plangrundlagen die Kenntlichmachung „Landesstraße“ im Süden des Siedlungsgebietes von Senftenberg aufgrund genauerer Plangrundlagen geringfügig abgeändert werden (siehe auch Änderungspunkt 3). Die Änderung der Kenntlichmachung ist im Auflageplan in grüner Farbe dargestellt.

### **KG SENFTENBERG:**

#### **1. Umwidmung von Grünland-Freihaltefläche-Siedlungserweiterungsoption (Gfrei-S) in Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone 16 (BW-A16);**

Betroffene Parz. Nr.: 867/1

Im Nordosten des Siedlungsgebietes von Senftenberg südlich der Landesstraße L7078 ist im Örtlichen Entwicklungskonzept eine Freihaltefläche – Siedlungserweiterungsoption (mittel- bis langfristige Erweiterungsoption für Wohngebietsbereiche) verordnet. Außerdem wurde in diesem Bereich die textliche Festlegung „mittel- bis langfristige Option für Wohnzonen nach Abänderung des REG.ROP. „NÖ Mitte“ vorgesehen. Weiters sind die regionalen Siedlungsgrenzen des regionalen Raumordnungsprogrammes „NÖ Mitte“ im örtlichen Entwicklungskonzept kenntlich gemacht.

Im Zuge dieses Verfahrens soll nun eine Umsetzung dieser Festlegung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes im Flächenwidmungsplan stattfinden und Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone 16 (BA-A16) in diesem Erweiterungsbereich gewidmet werden.

Im bereits zur Begutachtung öffentlichen aufgelegten Entwurf des zukünftigen regionalen Raumordnungsprogramms Raum Krets (dieses wird dem regionale Raumordnungsprogramm NÖ Mitte nachfolgen) ist in diesem Bereich keine regionale Siedlungsgrenze mehr vorgesehen. Auch weitere widmungseinschränkende Festlegungen sind nicht im zukünftigen regionalen Raumordnungsprogramm zu erwarten. Da die öffentliche Begutachtung bereits erfolgte, ist eine Beschlussfassung des neuen regionalen Raumordnungsprogrammes Raum Krets durch das Amt der NÖ Landesregierung bereits abzusehen und die Rechtskraft zu erwarten. Eine Beschlussfassung dieses Änderungspunktes ist jedoch erst nach Rechtskraft des regionalen Raumordnungsprogrammes Krets möglich bzw. wenn nicht wider erwarten einschränkende Festlegungen zur Beschlussfassung in diesem Bereich hinzugefügt werden.

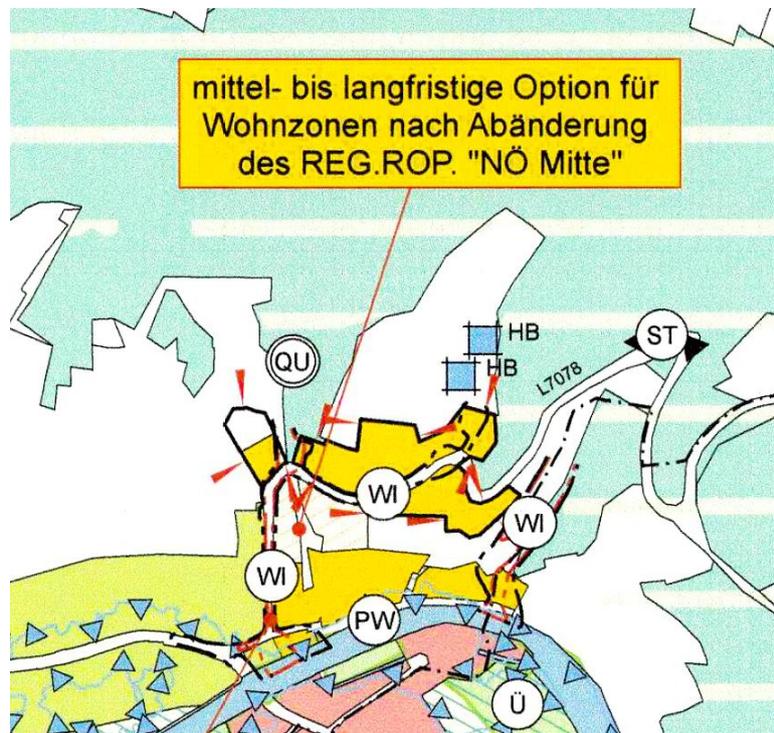


Abbildung 6: Auszug aus rechtskräftigen örtlichen Entwicklungskonzept

Um eine rasche Bebauung dieses Bereichs sicherzustellen ist ein Baulandmobilisierungsvertrag zwischen der Marktgemeinde Senftenberg und dem Grundeigentümer vorgesehen.

Sollte keine Bebauung innerhalb der im Baulandmobilisierungsvertrag definierten Frist erfolgen sollen entweder die Aufwendungen der Gemeinde Senftenberg abgegolten werden (= Strafbestimmung) bzw. soll die Marktgemeinde über ein Vorkaufsrecht dieser mitten im Siedlungsgebiet gelegenen Flächen verfügen.

Für die geplante Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone 16 soll nachfolgende Freigabebedingung festgelegt werden:

- Eine Freigabe zur Bebauung erfolgt erst nach Erstellung eines Teilungsplanentwurfes in Abstimmung zwischen der Marktgemeinde Senftenberg und dem Grundeigentümer, der eine ökonomische Nutzung des Wohnbaulandes mit mindestens 3 Bauplätzen und die innere Erschließung sicherstellt.

Die Erschließung soll über die nördlich verlaufende Landesstraße L7078 erfolgen. Die exakte Lage der Zufahrt kann erst nach Vorliegen eines Teilungsplanentwurfes definiert werden. Auch könnte eine Erschließung ohne öffentlicher Verkehrsfläche (z.B. durch Fahnenparzellen) möglich sein. Eine eventuell öffentliche Verkehrsfläche könnte im Zuge der Freigabe der Aufschließungszone festgelegt werden.

Der Bereich befindet sich innerhalb des Ortsgebietes (50km/h) und ist aufgrund der Geländeverhältnisse bzw. der Kurvenbereiche üblicherweise nicht mit der maximal zulässigen Geschwindigkeit zu befahren.

Die Verkehrsfrequenz wird durch die geplante Umwidmung, Freigabe und Bebauung der Parzellen nur geringfügig zunehmen (3 Bauplätze mit voraussichtlicher Einfamilienhausbebauung zu erwarten). Die Landesstraße L7078 ist als funktionsgerecht für die derzeitige und zukünftige Verkehrsfrequenz bzw. Verkehrsbelastung anzusehen. Aufgrund der direkten Lage an der Landestraße L7078 wurde eine Planungskonsultation der Abt. Landesstraßenplanung (ST3) durchgeführt. Diese Stellungnahme liegt noch nicht vor. Eine Beschlussfassung dieses Änderungspunktes erfolgt erst bei einer positiven Beurteilung durch die Abteilung Landesstraßenplanung und die Stellungnahme wird den Gemeinderatsbeschlussunterlagen beigelegt.

Bei Annahme von 3 Einfamilienhäusern ist in diesem Bereich von rund 3 neuen Wohneinheiten auszugehen.

Bei der Errichtung von 3 zusätzlichen Wohneinheiten ist statistisch gesehen eine Erhöhung der Bevölkerungszahl um 6,45 Einwohner<sup>23</sup> zu erwarten.

Gemäß des Factsheets Waldviertel der Mobilitätserhebung 2018<sup>24</sup> sind somit statistisch 5,1 PKWs anzunehmen. Bei 3,4 Wege/Person an einem Werktag (gemäß Mobilitätserhebung 2018 – Amt der NÖ Landesregierung vom April 2020) sind 21,9 Fahrten/Werktag im Bereich der noch unbebauten Flächen anzunehmen. Aufgrund der guten Anbindung an das höherrangige Straßennetz ist von keiner problematischen Erhöhung der Verkehrsfrequenz auszugehen.

Durch die potentielle Erhöhung der Bevölkerungszahl um 6,45 Einwohner im Bereich der geplanten Aufschließungszone sind keine relevanten Auswirkungen auf die anwesende Bevölkerung zu erwarten.

Die Wasserleitung und der Mischwasserkanal verlaufen entlang der Landesstraße L7078 direkt am Planungsbereich vorbei. Ein Strang der Gasleitung verläuft ca. 25m östlich (ebenfalls entlang der Landesstraße L7078) und die Stromleitung (20kV-Erdleitung) verläuft südlich bzw. östlich des Planungsbereichs in kurzer Entfernung. Somit kann die Infrastruktur mit geringem Aufwand für die Marktgemeinde Senftenberg bis in das Planungsgebiet verlängert werden.

Die nächste Bushaltestelle (Senftenberg Oberer Markt) – für die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr – ist in rund 500 m vorhanden.

Laut NÖ Atlas bestehen keine Gefährdungen durch ein 100-jährliches Hochwasser, Hangwasser und Sturzprozesse. In der digitalen Bodenkarte wird keine Aussage zu den Wasserverhältnissen innerhalb des Planungsbereichs getroffen. Gemäß Cadenza-Web-Abfrage sind keine Altstandorte oder Ablagerungen am gegenständlichen Standort oder im Nahbereich ausgewiesen. Weiters besteht keine Überlagerung mit landwirtschaftlichen Meliorationsgebieten und es werden keine wasserrechtlichen Schongebiete berührt.

Das wasserrechtliche Schutzgebiet „SCHUTZGEBIET SG Quelle, Freymüller und WVA Freymüller Josef KH-409“ befindet sich innerhalb eines 100m-Radius zur geplanten Umwidmung, daher wurde eine Stellungnahme der Abt. Wasserwirtschaft (WA2 - Grundwasser) eingeholt, in welcher festgestellt wird, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht

---

<sup>23</sup> Statistik Austria – Blick auf die Gemeinde Heidenreichstein – Haushalte nach Haushaltstyp bzw. – größe – Durchschnittliche Haushaltsgröße der Privathaushalte 2,15 Personen/Haushalt: <https://www.statistik.at/atlas/blick/?gemnr=30908#> – abgerufen am 05.02.2024

<sup>24</sup> Land NÖ - <https://www.noel.gv.at/noe/Mobilitaetsstrategie/Mobilitaetsbefragung.html> - Mobilitätserhebung 2018 - Factsheet Waldviertel - 1,7 Pkw/Haushalt- abgerufen am 05.02.2024

(hinsichtlich vorbeugender Grundwasserschutz im Zusammenhang mit bestehenden Trinkwasserversorgungsanlagen) keine Bedenken bestehen.

Gemäß Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinerverbauung befindet sich nördlich im direktem Anschluss eine gelbe Wildbachgefahrenzone, daher wurde eine Stellungnahme der Wildbach- und Lawinerverbauung eingeholt. Diese Stellungnahme liegt noch nicht vor. Eine Beschlussfassung dieses Änderungspunktes erfolgt erst bei einer positiven Beurteilung durch die Wildbach- und Lawinerverbauung und die Stellungnahme wird den Gemeinderatsbeschlussunterlagen beigelegt.

In der geogenen Gefahrenhinweiskarte wird innerhalb des Planungsbereichs eine gelbe Rutschgefährdung und nördlich (oberhalb) eine violette Sturzgefährdung dargestellt, weswegen eine Stellungnahme des geologischen Dienstes eingeholt wurde. Diese Stellungnahme liegt noch nicht vor. Eine Beschlussfassung dieses Änderungspunktes erfolgt erst bei einer positiven Beurteilung durch den geologischen Dienst und die Stellungnahme wird den Gemeinderatsbeschlussunterlagen beigelegt.

Laut NÖ Atlas besteht keine Überlagerung mit Natura 2000-FFH-Gebieten, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, Naturparks, Naturdenkmäler). Weiters besteht keine Überlagerung mit Forstflächen.

Es besteht eine Überlagerung mit dem Natura-2000-Vogelschutzgebiet „Kamp- und Kremstal“. Im Zuge der Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes bzw. der Festlegung der Erweiterungsoption im örtlichen Entwicklungskonzept wurde eine Naturverträglichkeitserklärung (Büro Dr. Robert Schön, Hauptstraße 27/2, 2721 Bad Fischau) eingeholt. In dieser Naturverträglichkeitserklärung wird festgestellt, dass eine Umwidmung aus Sicht des Natura 2000-Schutzgebietssystems als naturverträglich zu beurteilen ist, da keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter der FFH- bzw. Vogelschutzrichtlinie zu erwarten sind.

Negative Auswirkungen auf das Ortsbild sind nicht zu erwarten. Der betroffene Bereich befindet sich im Nordwesten des Siedlungsgebietes. Die Flächen nördlich, südlich und nordöstlich sind bereits bebaut. Der Bereich ist somit als Baulücke wahrnehmbar, welche geschlossen werden soll. Eine Sichtbarkeit von den älteren historischen Siedlungsteilen (ist vor allem aufgrund der bestehenden Bebauung und der Geländesituation) nicht zu erwarten.

Auch wird von keinen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild ausgegangen, da es sich zwar um einen Südhang handelt, jedoch dieser aufgrund der Geländesituation des Taleinschnittes der Großen Krems nicht weit sichtbar ist. Weiters wird durch die Schließung dieser Baulücke (Bebauung nördlich, südlich und nordöstlich bereits bestehend) ein homogenes Siedlungsgebiet geschaffen.

## **2. Umwidmung von Grünland-Freihaltefläche-Naturraum (Gfrei-N) in Bauland-Kerngebiet (BK);**

---

Betroffene Parz. Nr.: 103, 105

Die gegenständlichen Parzellen befinden sich im Hintausbereich im Nordosten des Siedlungsgebietes zwischen der Landesstraße L73 und der Großen Krems. In diesem Bereich ist die Erhöhung der Baulandtiefe nach Nordwesten (Bauland-Kerngebiet) vorgesehen.

Die Parzelle 103 ist in diesem Bereich bereits langjährig mit einem ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude bebaut. Im Bereich der Parzelle 105 soll ein Nebengebäude zum Unterstellen von Maschinen errichtet werden. Aufgrund der schmalen Parzellenstruktur, der beengten Platzsituation und der bereits bestehenden Bebauung auf Parz. 103 erscheint eine Erweiterung des Baulandes im Bereich der Parz. 105 vertretbar.

Teilweise sind auch im Umfeld des gegenständlichen Planungsbereichs (z.B. Unterer Markt 64, Unterer Markt 39, Unterer Markt 31, Unterer Markt 29,...) höhere Baulandtiefen vorhanden, weswegen die vorgesehene Baulandtiefe nicht als unüblich für Senftenberg bzw. diesen Siedlungsteil gesehen wird.

Die Retentionsflächen (HQ100) der Großen Krems bedingen nördlich und südlich hiervon geringere Baulandtiefen (Widmungsverbot gemäß §15 Abs. 30 Zi. 1 NÖ Raumordnungsgesetz i.d.g.F.) als im gegenständlichen Planungsbereich.

Da beide Parzellen (zumindest entlang der Landesstraße L73) bereits bebaut sind, soll auf Baulandmobilisierungsmaßnahmen verzichtet werden.

Die Zufahrt zum Planungsbereich ist im Bestand gegeben. Durch die geplante Umwidmung ist keine relevante Änderung der Verkehrssituation zu erwarten.

Im örtlichen Entwicklungskonzept ist im gegenständlichen Bereich eine Freihaltefläche-Naturraum sowie die textliche Festlegung „Uferbereich (HQ100) zu Großen Krems bis zur Realisierung eines Hochwasserschutzprojektes von Bebauung freihalten“ verordnet. Der gegenständliche Bereich befindet sich außerhalb der Anschlaglinie des 100-jährlichen Hochwassers (ca. 25m entfernt). Dementsprechend sind die gegenständlichen Flächen nicht gefährdet bzw. auch für die Errichtung eines Hochwasserschutzes zu weit von der Anschlaglinie des 100-jährlichen Hochwassers entfernt bzw. besteht bereits eine Bebauung auf Parz. 103. Die geplante Umwidmung steht daher nicht im Widerspruch zu den Festlegungen im örtlichen Entwicklungskonzept.

Relevante Änderungen hinsichtlich einer unüblichen Lärmentwicklung und sonstigen Emissionen sind nicht zu erwarten. Nutzungskonflikte sind daher nicht abzusehen.

Die von den Umwidmungen betroffenen Flächen weisen keinerlei Gefährdungen durch Hochwasser, Hangwasser, Rutsch- oder Sturzgefährdungen auf. Die digitale Bodenkarte trifft in diesem Bereich keine Aussage zu den Wasserverhältnissen.

Gemäß Cadenza-Web-Abfrage sind keine Altstandorte oder Altablagerungen am gegenständlichen Standort oder im Nahbereich ausgewiesen.

Weiters besteht keine Überlagerung mit landwirtschaftlichen Meliorationsgebieten und es werden keine wasserrechtlichen Schutz- oder Schongebiete berührt.

Aufgrund der Nahelage (innerhalb 100m-Radius) zu Wasserversorgungsanlagen (ohne Schutzgebiet) wurde eine Planungskonsultation der Abt. Wasserwirtschaft (WA2 – Grundwasser) eingeholt, in welcher festgestellt wurde, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht (hinsichtlich vorbeugender Grundwasserschutz im Zusammenhang mit bestehenden Trinkwasserversorgungsanlagen) keine Bedenken bestehen.

Es besteht keine Überlagerungen mit Europaschutzgebiete (Natura-2000-Gebiete), Natur- oder Landschaftsschutzgebieten bzw. Naturparks. Von der Umwidmung sind keine Forstflächen direkt betroffen. Der Bereich ist zum Großteil bereits bebaut bzw. wird als Hausgarten oder befestigte Nebenflächen genutzt, daher ist von keiner Artenschutzrelevanz auszugehen. Weiters ist keine relevante Änderung der Ist-Situation zu erwarten.

Relevante Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch die geplante Umwidmung im direkten Anschluss an das rechtskräftige Wohnbauland im Siedlungsverbund (jedoch im nahezu uneinsehbaren Hintausbereich) nicht zu erwarten. Aufgrund des in diesem Bereich relativ ebenen Geländes im Tal der mäandrierenden Großen Krems ist keine Landschaftsbildwirksamkeit zu erwarten.

### **3. Kleinflächige Arrondierungswidmungen von öffentlicher Verkehrsfläche (Vö) in Bauland-Wohngebiet (BW) und umgekehrt;**

---

Betroffene Parz. Nr.: 213/2, 213/3, .132, 1723/1

Zur Verbesserung der Planungsgenauigkeit sollen im gegenständlichen Bereich aufgrund einer erfolgten Vermessung (Teilungsplan GZ 53357, Vermessung Schubert ZT GmbH, Rechte Kremszeile 62a/3, 3500 Krems/Donau) kleinstflächige Arrondierungswidmungen von Bauland-Wohngebiet (BW) und öffentlicher Verkehrsfläche (Vö) entsprechend des tatsächlichen Stands in der Natur bzw. den zukünftigen Grundgrenzen erfolgen.

Relevante Auswirkungen auf die Verkehrssituation sind durch die kleinstflächigen Arrondierungswidmungen entsprechend des Naturstandes nicht zu erwarten bzw. keine Änderung zur Ist-Situation absehbar. Aufgrund der direkten Lage an der Landestraße L73 wurde eine Planungskonsultation der Abt. Landesstraßenplanung (ST3) eingeholt. Diese Stellungnahme liegt noch nicht vor. Eine Beschlussfassung dieses Änderungspunktes erfolgt erst bei einer positiven Beurteilung durch die Abteilung Landesstraßenplanung und die Stellungnahme wird den Gemeinderatsbeschlussunterlagen beigelegt.

Durch die kleinstflächigen Arrondierungswidmungen wird kein neuer Bauplatz geschaffen, weshalb von Baulandmobilisierungsmaßnahmen in diesem bebauten Bereich verzichtet werden sollen.

Aufgrund einer gelben Rutschgefährdung gemäß geogener Gefahrenhinweiskarte wurde eine Planungskonsultation des geologischen Dienstes durchgeführt. Diese Stellungnahme liegt noch nicht vor. Eine Beschlussfassung dieses Änderungspunktes erfolgt erst bei einer positiven Beurteilung durch den geologischen Dienst und die Stellungnahme wird den Gemeinderatsbeschlussunterlagen beigelegt.

Gemäß Cadenza-Web-Abfrage sind keine Altstandorte oder Altablagerungen am gegenständlichen Standort ausgewiesen. Die Altablagerungen „VFNÖABL Auer .Konsl. Anschütt. u. Abl. HWA Krems KG. Senftenberg“ & „VFNÖABL Siedlung Altau KG Senftenberg“ sowie die Altstandorte „VFNÖUKONT Säge- und Hobelwerk Bauer Hans Günther KG Senftenberg“ & „VFNÖUKONT Kfz-Werkstatt Zeiner Gerhard KG Senftenberg“ befinden sich jedoch im unmittelbaren Nahbereich (innerhalb 50m), daher wird eine Stellungnahme der Abt.

WA2 Verdachtsflächen eingeholt. Diese Stellungnahme liegt noch nicht vor. Eine Beschlussfassung dieses Änderungspunktes erfolgt erst bei einer positiven Beurteilung durch die Abteilung Wasserwirtschaft (WA2) und die Stellungnahme wird den Gemeinderatsbeschlussunterlagen beigelegt.

Die von den Umwidmungen betroffenen Flächen weisen keinerlei Gefährdungen durch Hochwasser, Hangwasser oder Sturzgefährdungen auf. Die digitale Bodenkarte trifft in diesem Bereich keine Aussage zu den Wasserverhältnissen.

Weiters besteht keine Überlagerung mit landwirtschaftlichen Meliorationsgebieten und es werden keine wasserrechtlichen Schutz- oder Schongebiete berührt bzw. befinden sich im Nahbereich (100m-Radius).

Es besteht keine Überlagerungen mit Europaschutzgebiete (Natura-2000-Gebiete), Natur- oder Landschaftsschutzgebieten bzw. Naturparks. Von der Umwidmung sind keine Forstflächen direkt betroffen. Der Bereich ist bereits befestigt bzw. wird als Hausgarten oder Nebenfläche genutzt, daher ist von keiner Artenschutzrelevanz auszugehen. Weiters ist keine relevante Änderung der Ist-Situation zu erwarten.

Relevante Änderungen des Orts- und Landschaftsbildes sind aufgrund der Kleinflächigkeit der geplanten Umwidmungen entsprechend des Naturstandes nicht zu erwarten.

#### **4. Kleinstflächige Arrondierungswidmungen von öffentlicher Verkehrsfläche (Vö), Bauland-Sondergebiet-Gastronomie und Beherbergung (BS-Gastronomie und Beherbergung), Grünland-Friedhof (G++) und Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf);**

Betroffene Parz. Nr.: 278, 285/1, 282/5, 285/1, 286/1, 286/2, 287/3, 287/4, 287/7, 687, 688/3, 689/1, 689/2, 1721, 1722/2, 1733

Zur Verbesserung der Planungsgenauigkeit sollen im gegenständlichen Bereich (Friedhof bzw. Gemeindestraße „Kirchenberg“ und „Neuer Weg“ aufgrund von erfolgten Vermessungen bzw. einer Mappenberichtigung (Teilungspläne bzw. Mappenberichtigung GZ 51773-1, GZ 53355, GZ 53355M, alle Vermessung Schubert ZT GmbH, Rechte Kremszeile 62a/3, 3500 Krems/Donau) kleinstflächige Arrondierungswidmungen von öffentlicher Verkehrsfläche (Vö), Bauland-Sondergebiet-Gastronomie und Beherbergung (BS-Gastronomie und Beherbergung), Grünland-Friedhof (G++) und Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) entsprechend des tatsächlichen Stands in der Natur bzw. den zukünftigen Grundgrenzen erfolgen.

Relevante Auswirkungen auf die Verkehrssituation sind durch die kleinstflächigen Arrondierungswidmungen entsprechend des Naturstandes nicht zu erwarten bzw. keine Änderung zur Ist-Situation absehbar. Die Gemeindestraße verfügt über eine sehr geringe Verkehrsfrequenz.

Durch die kleinstflächigen Arrondierungswidmungen wird kein neuer Bauplatz geschaffen, weshalb von Baulandmobilisierungsmaßnahmen im Bereich der Baulandwidmungen verzichtet werden sollen.

Auch im Bereich des Friedhofs sind keine relevanten Änderungen (z.B. Erweiterungen) vorgesehen.

Aufgrund von gelben und roten Gefahrenzonen Wildbach gemäß Gefahrenzonenplan wurde eine Planungskonsultation bei der Wildbach- und Lawinenverbauung durchgeführt. Anzumerken ist hierbei, dass die gelbe Gefahrenzone gemäß aktuellen Gefahrenzonenplan westlich einer langjährig bestehenden Mauer verlaufen würde. Diese Stellungnahme liegt noch nicht vor. Eine Beschlussfassung dieses Änderungspunktes erfolgt erst bei einer positiven Beurteilung durch die Wildbach- und Lawinenverbauung und die Stellungnahme wird den Gemeinderatsbeschlussunterlagen beigelegt.

Gemäß Hangwassergefahrenhinweiskarte führt im Südwesten des Planungsgebietes ein Hangwasserfließweg der Kategorie 10 – 100ha Einzugsgebiet entlang der Gemeindestraße „Neuer Weg“. Die Hangneigung beträgt in diesem Bereich ca. 12,3% (= Gefahrenzone gemäß Gefahrenzonenplan). In diesem Bereich ist keine neue Baulandwidmung vorgesehen. Weiters verlaufen zwei Hangwasserfließwege (6,58ha und 3,57ha Einzugsgebiet) welche sich auf dem Friedhofsareal vereinigen im Westen des Friedhofs bei einer Hangneigung von ca. 10%. Hierbei handelt es sich jedoch lediglich um Arrondierungswidmungen entsprechend des Naturstandes, daher ist keine Änderung der Ist-Situation zu erwarten. Weiters ist auch in diesem Bereich keine Baulandwidmung vorgesehen.

Aufgrund von gelben Rutschgefährdung innerhalb des Planungsgebiets sowie blauen und violetten Hinweise hinsichtlich einer Sturzgefährdung gemäß geogener Gefahrenhinweiskarte wurde eine Planungskonsultation des geologischen Dienstes durchgeführt. Diese Stellungnahme liegt noch nicht vor. Eine Beschlussfassung dieses Änderungspunktes erfolgt erst bei einer positiven Beurteilung durch den geologischen Dienst und die Stellungnahme wird den Gemeinderatsbeschlussunterlagen beigelegt.

Die von den Umwidmungen betroffenen Flächen weisen keinerlei Gefährdungen durch ein 100-jährliches Hochwasser auf. Die digitale Bodenkarte weist im Großteil des Bereichs trockene Wasserverhältnisse aus und trifft lediglich im südlichen Bereich keine Aussage zu den Wasserverhältnissen.

Am Standort selbst sind keine Altstandorte, Altablagerungen oder Verdachtsflächen ausgewiesen, jedoch befindet sich die Altablagerung „Altablagerung VFNÖABL AUER,KONSL.ANSCHÜTT.U.ABL HWA KREMS KG SENFTENBERG“ innerhalb von 50m zu geplanten Widmungsänderungen, daher wurde eine Planungskonsultation der Abt. Wasserwirtschaft – Altlasten (WA2) durchgeführt. Diese Stellungnahme liegt noch nicht vor. Eine Beschlussfassung dieses Änderungspunktes erfolgt erst bei einer positiven Beurteilung durch die Abteilung Wasserwirtschaft (WA2) und die Stellungnahme wird den Gemeinderatsbeschlussunterlagen beigelegt.

Weiters besteht keine Überlagerung mit landwirtschaftlichen Meliorationsgebieten.

Aufgrund von Wasserversorgungsanlagen und wasserrechtlichen Schutzgebieten im unmittelbaren Nahbereich (100m Radius) wurde eine Planungskonsultation der Abt. Wasserwirtschaft – Grundwasser (WA2) eingeholt. In dieser wurde festgestellt, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht (hinsichtlich vorbeugender Grundwasserschutz im Zusammenhang mit bestehenden Trinkwasserversorgungsanlagen) keine Bedenken bestehen.

Es besteht keine Überlagerungen mit einem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet bzw. Naturpark. Von der Umwidmung sind keine Forstflächen direkt betroffen.

Der gegenständliche Planungsbereich liegt randlich innerhalb des Natura-2000-Vogelschutzgebiets und des Natura-2000-FFH-Gebiets „Kamp- und Kremstal“, jedoch ist der Bereich bereits befestigt bzw. wird als Nebenflächen genutzt, daher ist – auch aufgrund der Kleinflächigkeit der Maßnahmen - von keiner Artenschutzrelevanz auszugehen. Weiters ist keine relevante Änderung der Ist-Situation zu erwarten.

Relevante Änderungen des Orts- und Landschaftsbildes sind aufgrund der Kleinflächigkeit der geplanten Umwidmungen entsprechend des Naturstandes nicht zu erwarten. Aufgrund der Überlagerung des denkmalgeschützten Bildstocks „Weingartentor“, dem denkmalgeschützten Hauses „Sog. Weinhof/Gasthaus“ und der etwas höherliegenden Burgruine Senftenberg im unmittelbaren Nahbereich wurde trotz der kleinstflächigen Arrondierungswidmungen entsprechend des Naturstandes (und der Bestandssicherung des Bildstockes in Grünland-Parkanlage) eine Planungskonsultation des Bundesdenkmalamtes durchgeführt. Diese Stellungnahme liegt noch nicht vor. Eine Beschlussfassung dieses Änderungspunktes erfolgt erst bei einer positiven Beurteilung durch das Bundesdenkmalamt und die Stellungnahme wird den Gemeinderatsbeschlussunterlagen beigelegt.

**5. Kleinflächige Umwidmungen von öffentlicher Verkehrsfläche (Vö) in private Verkehrsfläche (Vp) und Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf);  
Kleinstflächige Umwidmungen von Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf),  
Bauland-Wohngebiet (BW) in öffentliche Verkehrsfläche (Vö);**

---

Betroffene Parz. Nr.: 347/4, 1749, 1735

Zur Verbesserung der Planungsgenauigkeit soll im gegenständlichen Bereich aufgrund einer erfolgten Vermessung (Teilungsplan GZ 3502/23, Dipl. Ing. Herbert EGGER, Kremser Straße 3, 3550 Langenlois) kleinstflächige Arrondierungswidmungen von Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf), Bauland-Wohngebiet (BW) und öffentlicher Verkehrsfläche (Vö) entsprechend des tatsächlichen Stands in der Natur bzw. den zukünftigen Grundgrenzen erfolgen. Weiters sollen im Zufahrtsbereich des Güterwegs bzw. einer Liegenschaft kleinflächig private Verkehrsflächen gewidmet werden.

Relevante Auswirkungen auf die Verkehrssituation sind durch die kleinstflächigen Arrondierungswidmungen entsprechend des Naturstandes nicht zu erwarten bzw. keine relevante Änderung zur Ist-Situation absehbar. Aufgrund der direkten Lage an der Landestraße L73 wurde eine Planungskonsultation der Abt. Landesstraßenplanung (ST3) eingeholt. Diese Stellungnahme liegt noch nicht vor. Eine Beschlussfassung dieses Änderungspunktes erfolgt erst bei einer positiven Beurteilung durch die Abteilung Landesstraßenplanung und die Stellungnahme wird den Gemeinderatsbeschlussunterlagen beigelegt.

Aufgrund einer gelben Rutschgefährdung gemäß geogener Gefahrenhinweiskarte wurde eine Planungskonsultation des geologischen Dienstes durchgeführt. Diese Stellungnahme liegt noch nicht vor. Eine Beschlussfassung dieses Änderungspunktes erfolgt erst bei einer positiven Beurteilung durch den geologischen Dienst und die Stellungnahme wird den Gemeinderatsbeschlussunterlagen beigelegt.

Gemäß Cadenza-Web-Abfrage überlagert die geplante Umwidmung den Altstandort „VFNÖUKONT Transportunternehmen Fuchs Leopold KG Senftenberg“, weswegen eine Stellungnahme der Abt. WA2 Verdachtsflächen eingeholt wurde. Diese Stellungnahme liegt noch nicht vor. Eine Beschlussfassung dieses Änderungspunktes erfolgt erst bei einer positiven Beurteilung durch die Abteilung Wasserwirtschaft (WA2) und die Stellungnahme wird den Gemeinderatsbeschlussunterlagen beigelegt.

Die von den Umwidmungen betroffenen Flächen weisen keinerlei Gefährdungen durch Hangwasser oder Sturzgefährdungen auf. Die digitale Bodenkarte trifft in diesem Bereich großteils keine Aussage zu den Wasserverhältnissen. Lediglich im Nordwesten werden trockene Wasserverhältnisse in der digitalen Bodenkarte dargestellt.

Weiters besteht keine Überlagerung mit landwirtschaftlichen Meliorationsgebieten und es werden keine wasserrechtlichen Schutz- oder Schongebiete berührt bzw. befinden sich im Nahbereich (100m-Radius).

Es besteht keine Überlagerungen mit Natur- oder Landschaftsschutzgebieten bzw. Naturparks. Von der Umwidmung sind keine Forstflächen direkt betroffen.

Die geplanten Umwidmungen liegen innerhalb des Natura-2000-Vogelschutzgebiets und Natura-2000-FFH-Gebietes „Kamp- und Kremstal“. Der Bereich ist bereits befestigt bzw. wird als Hausgarten oder Nebenfläche genutzt, daher ist von keiner Artenschutzrelevanz auszugehen. Weiters ist keine relevante Änderung der Ist-Situation zu erwarten.

Relevante Änderungen des Orts- und Landschaftsbildes sind aufgrund der Kleinflächigkeit der geplanten Umwidmungen entsprechend des Naturstandes nicht zu erwarten.

## **KG. PRIEL**

### **6. Kleinflächige Umwidmung von Grünland-Parkanlage (Gp) in private Verkehrsfläche (Vp);**

Betroffene Parz. Nr.: 234/1

Die gegenständliche Parzelle befindet sich in der Ortsmitte des Siedlungsgebietes von Priel direkt an der Landesstraße L7078. Hier ist vorgesehen einen Bereich von Grünland-Parkanlage in private Verkehrsfläche umzuwidmen. Hintergrund hierfür ist eine geplante Unterstellmöglichkeit für Kraftfahrzeuge, damit diese nicht auf öffentlichen Grund abgestellt werden müssten, da innerhalb des Baubestandes (nördlich der Landesstraße) keine Möglichkeit zum geschützten Abstellen gegeben ist.

Die Schaffung von Abstellplätzen dient dem Freihalten der Landesstraße von ruhendem Verkehr und erhöht somit die Verkehrssicherheit. Relevante Änderungen der Verkehrssituation sind dadurch nicht zu erwarten.

Die von der Umwidmung betroffene Fläche weist keinerlei Gefährdungen durch Hochwasser, Hangwasser, Rutsch- oder Sturzprozesse auf.

Die digitale Bodenkarte trifft im Planungsbereich keine Aussagen zu Wasserverhältnissen. Am Standort und im unmittelbaren Nahbereich sind keine Altstandorte, Altablagerungen oder Verdachtsflächen ausgewiesen.

Weiters besteht keine Überlagerung mit landwirtschaftlichen Meliorationsgebieten und es werden keine wasserrechtlichen Schutz- oder Schongebiete berührt bzw. befinden sich im Nahbereich (100m-Radius).

Es besteht keine Überlagerungen mit Natura-2000-Gebieten, Natur- oder Landschaftsschutzgebieten bzw. Naturparks. Von der Umwidmung sind keine Forstflächen direkt betroffen.

Der Bereich wird derzeit als Hausgarten bzw. zur Selbstversorgung (Obst) genutzt, daher ist aufgrund der regelmäßigen Mahden und auch aufgrund der innerörtlichen Lage von keiner Artenschutzrelevanz auszugehen.

Relevante Änderungen des Orts- und Landschaftsbildes sind aufgrund der Kleinflächigkeit der geplanten Umwidmungen und der innerörtlichen Lage im direkten Anschluss an Wohnbauland nicht zu erwarten.

## **7. Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) in Grünland-Parkanlage (Gp);**

---

Betroffene Parz. Nr.: 324/1, 325

Südwestlich der Ortschaft Priel befindet sich ein Bereich mit außerordentlich hoher Aufenthaltsqualität, da dieser Bereich eine hervorragende Aussicht über Teile des Kremstals bis in die Wachau (u.a. Stift Göttweig) bietet. Aus diesem Grund wurden in diesem Bereich seitens des Dorferneuerungsvereins (als Teil des Leaderprojekts „Kremstal – Tal der Schmetterlinge – Schmetterlingswanderweg mit dem Ziel der Erhaltung und Verbesserung des natürlichen Lebensraumes für Schmetterlinge mit der Anlage von drei Flugdächern“) Verweilstellen (Genussinseln) errichtet, um den Wanderern, Radfahrer und Spaziergängern eine außergewöhnliche Rast (bei bestem Ausblick) zu ermöglichen. Eine dementsprechende naturschutzrechtliche Bewilligung (BH Krems, Gz.: KRW2-NA-2131/001) liegt bereits vor. Seitens der NÖ Umweltschutzbehörde wurde im Rahmen der naturschutzrechtlichen Bewilligung kein Einwand erhoben. Aus diesem Grund soll im Rahmen dieser Änderung im Bereich der naturschutzrechtlich bewilligten Genussinseln nun im Flächenwidmungsplan „Grünland-Parkanlage“ festgelegt werden.

Weiters befindet sich in diesem Bereich eine Bio-WC-Anlage und Mülleimer um Verunreinigungen durch Fäkalien bzw. Müll zu verhindern. Dies ist insbesondere zu beachten, dass die „Genussinseln“ auch innerhalb einer intakten Umgebung von Flora und Fauna sowie Artenvielfalt (z.B. Wiedehopf, Kuhschelle,...) liegen. Der Dorferneuerungsverein kann in diesem Bereich kleine Kulturveranstaltungen (z.B. Lesungen,...) durchführen.

Das Grundstück 325 befindet sich in Privatbesitz und ist an den Dorferneuerungsverein verpachtet. Eine verpflichtende Zugänglichkeit für die Dauer von mind. 10 Jahren wurde schriftlich vereinbart.

Hinsichtlich der Standortfindung wurde im Rahmen der Projektierung eine Begehung mit Gemeindevertretern, Mitarbeitern der NÖ Regional und dem Dorferneuerungsverein durchgeführt. Im Zuge eines den Auflageunterlagen beiliegenden Umweltberichts wird eine Variantenuntersuchung mit vergleichbaren Standorten durchgeführt.

Eine relevante Erhöhung der Verkehrsfrequenz (durch motorisierten Verkehr) ist nicht anzunehmen, da dieser Bereich hauptsächlich von Wanderern, Spaziergängern und Fahrradfahrern besucht werden wird. Lediglich bei Instandhaltungsarbeiten und Leerung der WC-Anlage und Mülleimer ist eine Zufahrt mit Kraftfahrzeugen zu erwarten. Der bestehende Güterweg erscheint demnach für diese Nutzung funktionsgerecht. Eine Anbindung an die technische Infrastruktur ist nicht erforderlich bzw. geplant.

Der Planungsbereich ist südlich einer kleineren Waldfläche situiert, welche gemäß Waldentwicklungsplan als Windschutzgürtel definiert ist. Aus diesem Grund wurde eine Planungskonsultation der Bezirksforstbehörde Krems eingeholt. In dieser Stellungnahme wird angeführt, dass zu Änderungspunkt 7 kein Einwand besteht. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass die ehemalige Windschutzanlage nunmehr Teil der angrenzenden Waldfläche ist und daher auch als Waldfläche anzusehen ist.

Durch die Hanglage in Richtung Süden, der nördlichen Waldfläche, den südlich angrenzenden Weingärten und der Bauweise ist keine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds zu erwarten (siehe auch naturschutzrechtliche Bewilligung). Auch hinsichtlich der ökologischen Funktionstüchtigkeit wurde in der naturschutzrechtlichen Bewilligung festgestellt, dass die wertvollen Strauch- und Baustrukturen hinter den

Flugdächern durch das Vorhaben nicht berührt werden. Diese Struktur stellt zwar einen höchst wertvollen Lebensraum für Reptilien, Schmetterlinge und Vögel dar, wird aber durch das Vorhaben nicht berührt.

Relevante Auswirkungen auf das Ortsbild sind aufgrund der Lage außerhalb des Siedlungsgebietes und der zwischen dem Planungsbereich und der Ortschaft gelegenen Waldfläche nicht zu erwarten. Der Bereich ist von der Ortschaft nicht einsehbar.

Es besteht keine Überlagerungen mit Natur- oder Landschaftsschutzgebieten, Naturparks oder Natura-2000-FFH-Gebiete. Die gegenständliche Fläche befindet sich im Nahbereich (ca. 20m) zu dem Natura-2000-FFH-Gebiet und dem Vogelschutzgebiet „Kamp- und Kremstal“. Eine Ausstrahlungswirkung wurde im Rahmen der naturschutzrechtlichen Bewilligung bereits ausgeschlossen.

Die von der Umwidmung betroffene Fläche weist keinerlei Gefährdungen durch Hochwasser, Hangwasser, Rutsch- oder Sturzprozesse auf.

Die digitale Bodenkarte weist für diesen Bereich gut versorgte Wasserverhältnisse aus. Am Standort selbst bzw. im unmittelbaren Nahbereich sind keine Altstandorte, Altablagerungen oder Verdachtsflächen ausgewiesen.

Weiters besteht keine Überlagerung mit landwirtschaftlichen Meliorationsgebieten und es werden keine wasserrechtlichen Schutz- oder Schongebiete berührt bzw. befinden sich im Nahbereich (100m-Radius).

## **KG. SENFTENBERGERAMT**

### **8. Kleinflächige Umwidmung von Grünland-Parkanlage (Gp) in private Verkehrsfläche (Vp);**

Betroffene Parz. Nr.: 101/2

Die gegenständliche Parzelle befindet sich im Norden des Ortsteils Königsalm in der Katastralgemeinde Senftenbergeramt. Hier ist vorgesehen einen Bereich von Grünland-Parkanlage in private Verkehrsfläche umzuwidmen. Hintergrund hierfür ist eine geplante Unterstellmöglichkeit für Kraftfahrzeuge, damit diese nicht auf öffentlichen Grund abgestellt werden müssten, sich im unmittelbaren Nahbereich zum Wohnhaus befinden und die umliegenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen weiterhin erreichbar bleiben.

Dadurch wird die Verkehrssicherheit erhöht. Relevante Änderungen der Verkehrssituation sind dadurch nicht zu erwarten. Auf der Gemeindestraße besteht derzeit nur eine sehr geringe Verkehrsfrequenz.

Die von der Umwidmung betroffene Fläche weist keinerlei Gefährdungen durch Hochwasser, Hangwasser, Rutsch- oder Sturzprozesse auf.

In der digitalen Bodenkarte werden für diesen Standort trockene Wasserverhältnisse ausgewiesen. Am Standort und im unmittelbaren Nahbereich sind keine Altstandorte, Altablagerungen oder Verdachtsflächen ausgewiesen.

Weiters besteht keine Überlagerung mit landwirtschaftlichen Meliorationsgebieten und es werden keine wasserrechtlichen Schutz- oder Schongebiete berührt bzw. befinden sich im Nahbereich (100m-Radius).

Es besteht keine Überlagerungen mit einem Natura-2000-Vogelschutzgebiet, Natur- oder Landschaftsschutzgebieten bzw. Naturparks. Von der Umwidmung sind keine Forstflächen direkt betroffen.

Der Planungsbereich überlagert das Natura-2000-FFH-Gebiet „Kamp- und Kremstal“, jedoch wird der Bereich derzeit als Hausgarten bzw. zur Selbstversorgung genutzt, daher ist aufgrund der regelmäßigen Mahden und auch aufgrund der innerörtlichen Lage von keiner Artenschutzrelevanz auszugehen.

Relevante Änderungen des Orts- und Landschaftsbildes sind aufgrund der Kleinflächigkeit der geplanten Umwidmungen und der innerörtlichen Lage an Wohnbauland nicht zu erwarten.

## **9. Umwidmung von Grünland-Sportstätte (Gspo) in Bauland-Sondergebiet-Schießanlage (BS-Schießanlage);**

---

Betroffene Parz. Nr.: 497/8, 510/1

Im Bereich der bestehenden Schießanlage im Osten des Katastralgemeindegebietes soll das derzeit rechtskräftige Bauland-Sondergebiet-Schießanlage nach Südosten erweitert werden, um am Schießplatzgelände bzw. dem Vereinshaus Um- und Zubauten zu ermöglichen. Hierdurch soll eine Modernisierung der Anlage unterstützt werden und das bestehende Gebäude den zukünftigen Anforderungen und dem Stand der Technik entsprechend erweitert werden. Die Schießanlage wird von der ortsansässigen Bevölkerung genutzt, jedoch kommen auch eine Vielzahl der Schützen von den benachbarten Gemeinden bzw. der Region um den Schießsport auszuüben.

Da die gegenständlichen Grundstücke bereits bebaut sind, soll auf Baulandmobilisierungsmaßnahmen (Baulandmobilisierungsvertrag oder Befristung) verzichtet werden.

Bei dieser Umwidmung handelt es sich auch um eine Umsetzung von Zielen des Verordnungstextes des örtlichen Raumordnungsprogrammes. In §2 Abs. 2 heißt es „Oberstes Ziel dieses Raumordnungsprogrammes ist die Erhaltung und Gestaltung des Gemeindegebietes entsprechend dem Örtlichen Entwicklungskonzept als geeigneten Lebensraum für die ansässige Bevölkerung, wobei die Schaffung der nötigen Voraussetzungen, um ausreichende Wohn-, Erwerbs- und Erholungsmöglichkeiten für die Bevölkerung zu gewährleisten ist.“ Durch die Erweiterung des Bauland-Sondergebietes wird einer Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten für die Bevölkerung (Freizeitsport) umgesetzt.

Die Schießstätten befinden sich nordwestlich des Planungsbereichs und sind nicht von der geplanten Umwidmung betroffen. Es ist darauf hinzuweisen, dass es durch die Lautstärke der abgegebenen Schüsse eine Wahrnehmbarkeit der Schießanlage im Siedlungsgebiet (Wohnnutzung) gegeben sein könnte, da jedoch keine Änderungen an den Schießstätten durch die geplante Umwidmung zu erwarten ist, ist von keiner relevanten Erhöhung der Lärmemissionen bzw. anderwärtigen Emissionen auszugehen. Auch sind durch die Erweiterung des Vereinshauses keine Änderungen der Betriebszeiten geplant. Der Schießplatz liegt erhöht über dem Siedlungsgebiet in einiger Entfernung (Nächstgelegenes Wohnbauland ca. 280m südöstlich) zum Siedlungsgebiet.

Durch die geplante Umwidmung sind keine (Nah-)Erholungsgebiete direkt oder indirekt betroffen. Weiters sind keine relevanten Auswirkungen auf die Erholungsfunktion der im Nahbereich befindlichen Sportanlage bzw. dem Katastrophenschutzlager und Altstoffsammelzentrum zu erwarten.

Der Planungsbereich befindet sich im Bereich von „erhaltenswerten Landschaftsteilen“ gem. der Verordnung des Regionalen Raumordnungsprogrammes NÖ-Mitte. Allerdings kommt für die Erweiterung des bestehenden Schießplatzes keine andere Fläche in der Marktgemeinde Senftenberg in Betracht. Eine Verlegung des gesamten Schießplatzes würde zu einem unverhältnismäßigen Aufwand für den Schützenverein, aber auch die Gemeinde führen. Im bereits zur Begutachtung aufgelegten regionalen Raumordnungsprogramm Raum Krems ist im gegenständlichen Bereich keine Festlegung mehr vorgesehen. Der geplante Multifunktionale Landschaftsraum grenzt jedoch nördlich und südlich direkt an die geplante Umwidmung an.

Es sind keine relevanten Veränderungen des Ortsbildes zu erwarten, da sich die geplante Ausweisung von Bauland-Sondergebiet abseits des Siedlungsverbandes befindet und durch Wald vom im Südosten befindlichen Wohnbauland getrennt ist. Weiters ist von keinen relevanten negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild auszugehen, da sich der Planungsbereich im direkten Anschluss an ein bebautes Bauland-Sondergebiet befindet und aufgrund der umliegenden Waldflächen nahezu uneinsehbar und somit nicht landschaftsbildwirksam ist.

Die Erschließung erfolgt über die im Osten angrenzende Gemeindestraße „Sportstättenweg“, die im Süden an das höherrangige Straßennetz (L7040) angebunden ist. Zur Gemeindestraße ist anzumerken, dass diese derzeit trotz enger Kurvenradien und Steigung bereits für den An- und Abtransport der Container des Wertstoffsammelzentrums dient und daher auch für die Erweiterung des Bauland-Sondergebietes als ausreichend erachtet wird. Durch die unterschiedlichen Nutzungszeiten des Wertstoffsammelzentrums und des Schießplatzes ist eine Überbeanspruchung der Erschließungsstraße nicht zu erwarten. Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die mind. 1 km entfernte Bushaltestelle „Senftenberg NÖ Reichauerbrücke“ gegeben. Allerdings ist unter anderem aufgrund der Entfernung von keinem relevanten Potential für den ÖPNV auszugehen. Es ist mit keiner relevanten Erhöhung der Verkehrsfrequenz zu rechnen, da es sich lediglich um eine Verbesserung der Infrastruktur des Schützenvereins handelt. Nur in der Bauphase ist eine kurzfristige Erhöhung der Verkehrsfrequenz anzunehmen.

Für die Verkehrssicherheit sind keine relevanten Auswirkungen zu erwarten. Im Kreuzungsbereich der Gemeindestraße mit der L7040 gilt Tempo 70 km/h und ausreichende Sichtweiten sind gegeben.

Die technische Infrastruktur (Kanal, Wasser) befindet sich gem. Aussagen der Gemeindevertreter entlang der Gemeindestraße.

Die von den Umwidmungen betroffenen Flächen weisen keinerlei Gefährdungen durch Hochwasser, Hangwasser, Rutsch- oder Sturzprozesse auf. Allerdings befinden sich südlich des Planungsbereichs Rutschprozesse. Deshalb wurde eine Planungskonsultation beim geologischen Dienst eingeholt. Diese Stellungnahme liegt noch nicht vor. Eine Beschlussfassung dieses Änderungspunktes erfolgt erst bei einer positiven Beurteilung durch den geologischen Dienst und die Stellungnahme wird den Gemeinderatsbeschlussunterlagen beigelegt.

Die digitale Bodenkarte eBOD weist im Planungsgebiet trockene Wasserverhältnisse aus bzw. trifft keine Aussage zu den Wasserverhältnissen. Am Standort selbst bzw. im unmittelbaren Nahbereich besteht keine Gefährdung durch Altablagerungen oder Altlasten.

Es besteht keine Überlagerungen mit Natur- oder Landschaftsschutzgebieten sowie einem Natura-2000-Vogelschutzgebiet oder Naturparks. Es besteht eine Überlagerung mit dem Natura-2000-FFH-Gebiet „Kamp- und Kremstal“, jedoch befindet sich dieser Bereich im direkten Anschluss an das bestehenden Vereinsgebäude und dient als Nebenfläche bzw. Parkplatz des Schützenvereins. Es ist somit von keiner Artenschutzrelevanz auszugehen bzw. keine relevante Änderung der Ist-Situation zu erwarten.

Laut digitaler Katastralmappe (DKM) ist eine Forstfläche betroffen und lt. Waldentwicklungsplan wird ein Nutzwald überlagert, daher wurde eine Planungskonsultation der Bezirksforstinspektion Krems eingeholt. Gegen die Umwidmung besteht kein Einwand. In dieser Stellungnahme wird ausgeführt, dass die Ausweitung des Bauland-Sondergebietes zum Großteil einen Bereich der bereits aktuell als Terrasse genutzt wurde umfasst. Die betroffene Waldfläche stellt nur einen kleinen Teil der Ausweitungsfäche dar. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass der Wald auf der südlich angrenzenden Steilböschung wesentlich zur Hangsicherung beiträgt. Im Fall eines Rodungsverfahrens wäre daher die zwingende Notwendigkeit der Waldbodeninanspruchnahme zu prüfen.

## **KG. SENFTENBERG**

### **10. Kleinflächige Arrondierungswidmungen von öffentlicher Verkehrsfläche (Vö) in Bauland-Wohngebiet (BW) und umgekehrt;**

Betroffene Parz. Nr.: 1220, 1732/1

Zur Verbesserung der Planungsgenauigkeit soll im gegenständlichen Bereich aufgrund einer erfolgten Vermessung (Teilungsplan GZ 53729, Vermessung Schubert ZT GmbH, Rechte Kremszeile 62a/3, 3500 Krems/Donau) kleinstflächige Arrondierungswidmungen von Bauland-Wohngebiet (BW) und öffentlicher Verkehrsfläche (Vö) entsprechend des tatsächlichen Stands in der Natur bzw. den zukünftigen Grundgrenzen erfolgen.

Relevante Auswirkungen auf die Verkehrssituation sind durch die kleinstflächigen Arrondierungswidmungen entsprechend des Naturstandes nicht zu erwarten bzw. keine Änderung zur Ist-Situation absehbar. Die Gemeindestraße verfügt über eine sehr geringe Verkehrsfrequenz und die Zufahrt ist nur für Anrainer und Zustelldienste (Fahrverbot) zulässig.

Durch die kleinstflächigen Arrondierungswidmungen wird kein neuer Bauplatz geschaffen, weshalb von Baulandmobilisierungsmaßnahmen in diesem bebauten Bereich verzichtet werden sollen.

Aufgrund einer gelben Gefahrenzone Wildbach gemäß Gefahrenzonenplan wurde eine Planungskonsultation bei der Wildbach- und Lawinverbauung durchgeführt. Diese Stellungnahme liegt noch nicht vor. Eine Beschlussfassung dieses Änderungspunktes erfolgt erst bei einer positiven Beurteilung durch die Wildbach- und Lawinverbauung und die Stellungnahme wird den Gemeinderatsbeschlussunterlagen beigelegt.

Gemäß Hangwassergefahrenhinweiskarte führt im Südwesten des Planungsgebietes ein Hangwasserfließweg der Kategorie 1 – 10ha Einzugsgebiet vom Südwesten nach Nordosten. Die Hangneigung beträgt in diesem Bereich ca. 4,8%, daher ist von keiner großen Dynamik dieses Hangwasserfließwegs auszugehen. Weiters sei darauf hingewiesen, dass der Großteil dieses Hangwasserfließwegs vorab bereits durch bebaute Bereiche bzw. entlang der Gemeindestraße verläuft.

Die von den Umwidmungen betroffenen Flächen weisen keinerlei Gefährdungen durch ein 100-jährliches Hochwasser, Rutsch- oder Sturzgefährdungen auf. Die digitale Bodenkarte trifft in diesem Bereich keine Aussage zu den Wasserverhältnissen.

Am Standort selbst bzw. im unmittelbaren Nahbereich sind keine Altstandorte, Ablagerungen oder Verdachtsflächen ausgewiesen.

Weiters besteht keine Überlagerung mit landwirtschaftlichen Meliorationsgebieten und es werden keine wasserrechtlichen Schutz- oder Schongebiete berührt bzw. befinden sich im Nahbereich (100m-Radius).

Es besteht keine Überlagerungen mit einem Natura-2000-Vogelschutzgebiet, Natur- oder Landschaftsschutzgebieten bzw. Naturparks. Von der Umwidmung sind keine Forstflächen direkt betroffen.

Der gegenständliche Planungsbereich liegt randlich innerhalb des Natura-2000-FFH-Gebietes „Kamp- und Kremstal“, jedoch ist der Bereich bereits befestigt bzw. wird als Hausgarten oder Nebenfläche genutzt, daher ist von keiner Artenschutzrelevanz auszugehen. Weiters ist keine relevante Änderung der Ist-Situation zu erwarten.

Relevante Änderungen des Orts- und Landschaftsbildes sind aufgrund der Kleinflächigkeit der geplanten Umwidmungen und der innerörtlichen Lage im direkten Anschluss an Wohnbauland nicht zu erwarten.

## **KG. IMBACH**

### **11. Umwidmungen von Bauland-Agrargebiet (BA) und Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) in öffentliche Verkehrsfläche (Vö);**

Betroffene Parz. Nr.: .31, .32/1, 529/1, 529/2, 972, 974/3

Der Planungsbereich befindet sich im Norden des Siedlungsgebietes von Imbach im Kreuzungsbereich der Gemeindestraßen Pfeningberg/Pointgasse und Kirchengasse. Im gegenständlichen Bereich ist die Aufweitung der öffentlichen Verkehrsfläche der Gemeindestraße „Pfeningberg“ entsprechend eines Einreichprojektes „Erschließung Pfeningberg über Pointgasse“, Gz. 23174, Retter & Partner Ziviltechniker Ges.m.b.H., Kremstalstraße 49, 3500 Krems/Donau vorgesehen. Aufgrund der geringeren Infrastrukturkosten strebt die Marktgemeinde Senftenberg die Umsetzung der Variante ohne Stützmauer an.

Aufgrund der ungünstigen Geländeverhältnisse (Steigung nach Norden) sind teilweise Abgrabungen und Dämme erforderlich, weswegen das öffentliche Gut breiter gewidmet werden muss.

Durch die vorgesehene Straßenverbreiterung und die Verbesserung der Anbindung im bestehenden Kreuzungsbereich wird der Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit erhöht. Dies ist auch in Hinblick auf die östlich bestehenden Baulandreserven relevant, da bei einer Realisierung dieser bereits langjährig bestehenden Baulandreserven ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist. Auch befindet sich ein Heurigenbetrieb nördlich des

Planungsbereich und auch die Zufahrt zur Motocrossstrecke erfolgt über diesen Kreuzungsbereich.

Das in diesem Bereich befindliche Bestandsobjekt soll abgebrochen werden um eine funktionsgerechte Straßenbreite sicherzustellen. Die Parz. 529/1 ist noch unbebaut. Im Bereich der Parzelle .31 soll die Widmungsabgrenzung entsprechend des Naturstandes bzw. den Gebäudefronten festgelegt werden.

Aufgrund einer gelben Gefahrenzone Wildbach gemäß Gefahrenzonenplan im Süden des Planungsbereichs wurde eine Planungskonsultation bei der Wildbach- und Lawinenverbauung durchgeführt. Diese Stellungnahme liegt noch nicht vor. Eine Beschlussfassung dieses Änderungspunktes erfolgt erst bei einer positiven Beurteilung durch die Wildbach- und Lawinenverbauung und die Stellungnahme wird den Gemeinderatsbeschlussunterlagen beigelegt.

Aufgrund einer gelben Rutschgefährdung gemäß geogener Gefahrenhinweiskarte wurde eine Planungskonsultation des geologischen Dienstes durchgeführt. Diese Stellungnahme liegt noch nicht vor. Eine Beschlussfassung dieses Änderungspunktes erfolgt erst bei einer positiven Beurteilung durch den geologischen Dienst und die Stellungnahme wird den Gemeinderatsbeschlussunterlagen beigelegt.

Gemäß Hangwassergefahrenhinweiskarte verläuft ein Hangwasserfließweg der Kategorie 1 – 10ha Einzugsgebiet entlang der bestehenden Erschließungsstraße. Durch die Änderung der Erschließungssituation und Erneuerung der Straßen werden die erforderlichen Entwässerungsmaßnahmen für eine Verbesserung des Ablaufs dieses Hangwasserfließwegs vorgesehen. Weiters erfolgt eine Reduzierung des Wohnbaulandes in diesem Bereich.

Die von den Umwidmungen betroffenen Flächen weisen keinerlei Gefährdungen durch ein 100-jährliches Hochwasser oder Sturzgefährdungen auf. Die digitale Bodenkarte trifft in diesem Bereich keine Aussage zu den Wasserverhältnissen.

Am Standort selbst bzw. im unmittelbaren Nahbereich sind keine Altstandorte, Altablagerungen oder Verdachtsflächen ausgewiesen.

Weiters besteht keine Überlagerung mit landwirtschaftlichen Meliorationsgebieten und es werden keine wasserrechtlichen Schutz- oder Schongebiete berührt bzw. befinden sich im Nahbereich (100m-Radius).

Es besteht keine Überlagerungen mit einem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet bzw. Naturpark. Von der Umwidmung sind keine Forstflächen direkt betroffen.

Der gegenständliche Planungsbereich liegt innerhalb des Natura-2000-Vogelschutzgebietes „Kamp- und Kremstal“ und ca. 20m entfernt vom Natura-2000-FFH-Gebiet „Kamp- und Kremstal“, jedoch ist im südlichen Bereich keine Artenschutzrelevanz zu erwarten, da der Großteil der gegenständlichen Flächen bereits bebaut, befestigt oder als Nebenflächen bzw. Hausgarten genutzt werden. Im nördlichen Bereich befindet sich ein kleiner Teil eines Weinbergs bzw. (teilweise mit Steinmauern befestigte) Böschungsbereiche. Durch die regelmäßige Wartung (Mahd zur Freihaltung der Erschließungsstraße bzw. des Hausgartens) ist daher auch im nördlichen Bereich keine Artenschutzrelevanz zu erwarten. Auf Nachfrage bei einem in diesem Bereich ansässigen Winzer gab es in diesem Bereich keine Sichtungen von Ziesel oder deren Erdbauten. Weiters sind auch der Marktgemeinde Senftenberg als Straßenerhalter der Güterwege am Pfeningberg bis dato keine Sichtungen bekannt.

Relevante Änderungen des Orts- und Landschaftsbildes sind aufgrund der vorgesehenen Umwidmung und der innerörtlichen Lage nicht zu erwarten. Ein desolates Gebäude soll abgebrochen werden und dadurch eine funktionsgerechte Erschließung sichergestellt werden.

Gmünd, 23. Oktober 2024

### III. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Hochwassergefährdete Bereiche in der Marktgemeinde Senftenberg entlang der Großem Krems (HQ100) <sup>1</sup> .....	6
Abbildung 2: Gefahrenzonen gemäß Gefahrenzonenplan in der Marktgemeinde Senftenberg.....	7
Abbildung 3: Auszug aus der Geogenen Gefahrenhinweiskarte - Rutschprozesse. Abbildung maßstabslos .....	9
Abbildung 4: Auszug aus der Geogenen Gefahrenhinweiskarte - Sturzprozesse. Abbildung maßstabslos .....	10
Abbildung 5: Auszug aus der digitalen Bodenkarte .....	12
Abbildung 6: Auszug aus rechtskräftigen örtlichen Entwicklungskonzept.....	16