

Marktgemeinde: **Karlstetten**
Polit. Bezirk: St. Pölten – Land
Land: Niederösterreich

KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat beabsichtigt das örtliche Raumordnungsprogramm zu ändern.

Der Entwurf wird gemäß § 24 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 i. d. g. F., durch sechs Wochen, das ist in der Zeit vom 15.04.2024 bis 28.05.2024 im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufgelegt.

Jedermann ist berechtigt, innerhalb der Auflegungsfrist zum Entwurf der Abänderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes schriftlich Stellung zu nehmen.

Bei der endgültigen Beschlussfassung durch den Gemeinderat werden rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen in Erwägung gezogen. Der Verfasser einer Stellungnahme hat keinen Rechtsanspruch darauf, dass seine Anregung in irgendeiner Form Berücksichtigung findet.

Der Bürgermeister:

e.h. Ing. Thomas Kraushofer



angeschlagen am:

abgenommen am:

1. An die
Stadt-/Markt-/Gemeinde St.Pölten, Dunkelsteinerwald, Obritzberg-Rust, Neidling, Hafnerbach

als angrenzende Gemeinde wird umseitige Kundmachung zur Kenntnisnahme übermittelt

2. die NÖ Wirtschaftskammer, Wirtschaftskammer-Platz 1, 3100 St. Pölten;
wknoe@wknoe.at

3. die Kammer für Arbeiter und Angestellte für NÖ, AK-Platz 1, 3100 St. Pölten;
mailbox@aknoe.at

4. die NÖ Landes-Landwirtschaftskammer, Wiener Straße 64, 3100 St. Pölten;
office@lk-noe.at

5. Niederösterreichischer Gemeindebund, Ferstlergasse 4, 3100 St. Pölten;
post@noegemeinebund.at

6. NÖ Gemeindevertreterverband der SPÖ, Europaplatz 5, 3100 St. Pölten;
office@gvvnoe.at

7. NÖ Gemeindevertreterverband der FPÖ, Purkersdorfer Straße 38, 3100 St. Pölten;
gvv-noe@fpoe.at

8. Gemeindevertreterverband der Grünen, Daniel-Gran-Straße 48/1, 3100 St. Pölten;
gvv.noe@gruene.at

9. die betroffenen Grundeigentümer und deren Nachbarn gemäß § 24 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014

Karlstetten, am 11.04.2024

Der Bürgermeister

e.h. Ing. Thomas Kraushofer



**AUFLISTUNG DER BEABSICHTIGTEN ÄNDERUNGEN
DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES
GEMÄSS § 24 ABS. 5 DES NÖ-RAUMORDNUNGSGESETZES 2014, LGBl. Nr. 3/2015**

Änderungspunkt 1

(auf Planblatt 3)

KG. Weyersdorf

Grdst. 710 (Teilfläche)

Umwidmung

von Bauland-Betriebsgebiet-Holzverarbeitung-befristet

auf Bauland-Betriebsgebiet mit vertraglicher Verpflichtung gem. §17 NÖ Raumordnungsgesetz 2014

Änderungspunkt 2

(auf Planblatt 3)

KG. Lauterbach

Grdst. 142/1

Umwidmung

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft

auf Bauland-Agrargebiet

Änderungspunkt 3

(auf Planblatt 2)

KG. Karlstetten

Grdst. 1985 (Teilfläche)

Umwidmung

von Grünland-erhaltenswertes Gebäude lfd. Nr. 17

auf Grünland-erhaltenswertes Gebäude lfd. Nr. 17 – Standort

Änderungspunkt 4

(auf Planblatt 2)

KG. Karlstetten

Grdst. 1706, 1741/1, 1746 (Teilflächen)

Umwidmung

von Grünland-Sportstätten-Pferdesport

auf Grünland-Land- und Forstwirtschaft

von Grünland-Sportstätten-Pferdesport

auf Grünland-Hofstellen

Änderungspunkt 5

(auf Planblatt 2)

KG. Karlstetten

Grdst. 41/1, 2128 (z.T. Teilfläche)

Umwidmung

von Bauland-Betriebsgebiet

auf Bauland-Agrargebiet



schedlmayer | raumplanung



MARKTGEMEINDE KARLSTETTEN

ABÄNDERUNG DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES (FLÄCHENWIDMUNGSPLAN)

PLANUNGSBERICHT

342/2024
09.04.2024
fwaanlass_2606

A. ALLGEMEINES

A1. Stand der örtlichen Raumordnung in der Marktgemeinde Karlstetten

Das Örtliche Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Karlstetten besteht aus einem Flächenwidmungsplan, einem örtlichen Entwicklungskonzept samt Grundlagenforschung, welches 2021 verordnet wurde, sowie einem Verordnungstext.

Der Flächenwidmungsplan wurde zuletzt am 21.10.2021 auf allen drei Planblättern 1, 2 und 3 abgeändert.

Das Örtliche Entwicklungskonzept (EK) besteht aus einem Planblatt mit Stand 21.10.2021. Seit dem Beschluss des Örtlichen Raumordnungsprogrammes in 2021 wurde das EK nicht abgeändert.

Die Gemeinde befindet sich im Wirkungskreis des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RegROP) NÖ Mitte (Planblätter 37, 38, 55, 56).

Die Gemeinde ist kein Mitglied eines kleinregionalen Zusammenschlusses.

A2. Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren, Baulandbilanz

Gemäß § 25 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes sind für das Verfahren zur Änderung örtlicher Raumordnungsprogramme die Themen Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz aufzuarbeiten, sofern dies nicht in einem verordneten Entwicklungskonzept erfolgt ist.

Es sei hier in diesem Zusammenhang auf die detaillierten Ausarbeitungen im Rahmen des ÖROP 2021 verwiesen (Planungsbericht zum EK mit der Proj.nr. 2092). Im Zuge dieses gegenwärtigen Änderungsberichtes erfolgt daher nur mehr eine kurze Aktualisierung der Themen Bevölkerungsentwicklung und Baulandbilanz.

Das aktuelle Änderungsverfahren hat keine größeren neuen Baulandausweisungen zum Inhalt, die über geringfügige Erweiterungen oder Bestandssicherungen hinausgehen. Auf ein neuerliches ausführliches Baulandmonitoring im Sinne der 6. Novelle des NÖ ROG 2014 §14 Abs. 2 Z2 und Z3 wird hier deshalb verzichtet.

Bevölkerungsentwicklung

Folgende Abbildung zeigt die Einwohnerentwicklung der Gemeinde zwischen den Jahren 1991 und 2023.

Es kann ein starkes Wachstum der Einwohnerzahlen im Betrachtungszeitraum beobachtet werden. Lebten im Jahr 1991 noch 1.787 Einwohner im Gemeindegebiet, so waren es in 2023 bereits 2.262 Einwohner. Das ergibt ein Plus von 475 Einwohner in 32 Jahren.

Seit 2011 wuchs die Gemeinde um 191 EW, was einer Steigerung von rund **16 EW pro Jahr** entspricht.

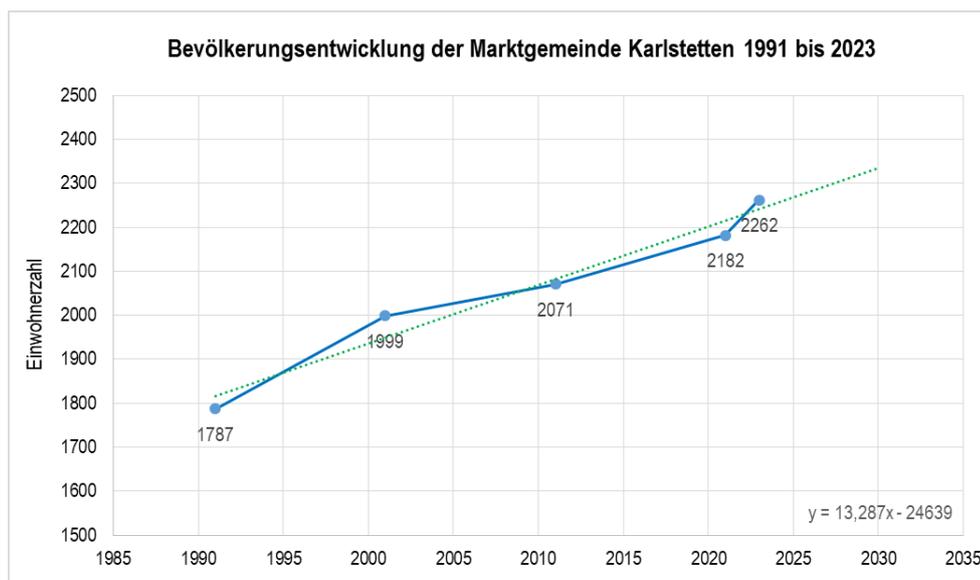


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde zwischen 1991 und 2023.

Baulandbilanz

Folgende Diagramme zeigt die Entwicklung des Baulandes (gesamt, Wohnbauland und Betriebsbauland) in der Gemeinde über die Jahre:

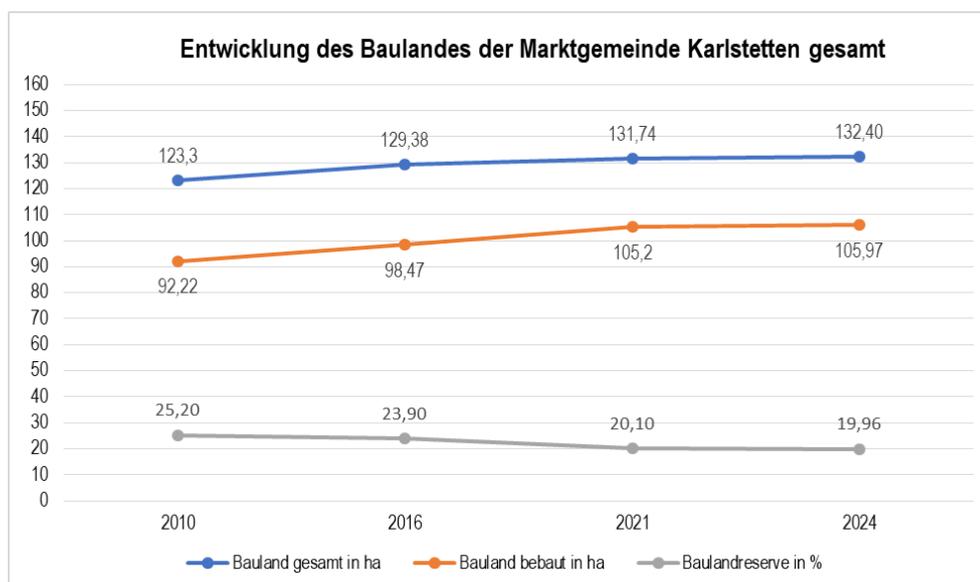


Abbildung 2: Entwicklung des Baulandes gesamt.

Bei der Entwicklung des **Baulandes gesamt** (Wohnbauland und Betriebsbauland kumuliert) zeigt sich eine Steigerung der Fläche von 123,30 ha in 2010 auf 132,40 ha in 2024. Das ergibt eine Steigerung von 9,10 ha (+7,38 %). Bei den bebauten Baulandflächen stieg das Flächenausmaß von 92,22 ha auf 105,97 ha überproportional um 13,75 ha (+14,91 %) an. Dies zeigt sich auch bei den Baulandreserven, die gesamt von 25,20 % in 2011 auf 19,96 % in 2024 verringert werden konnten.

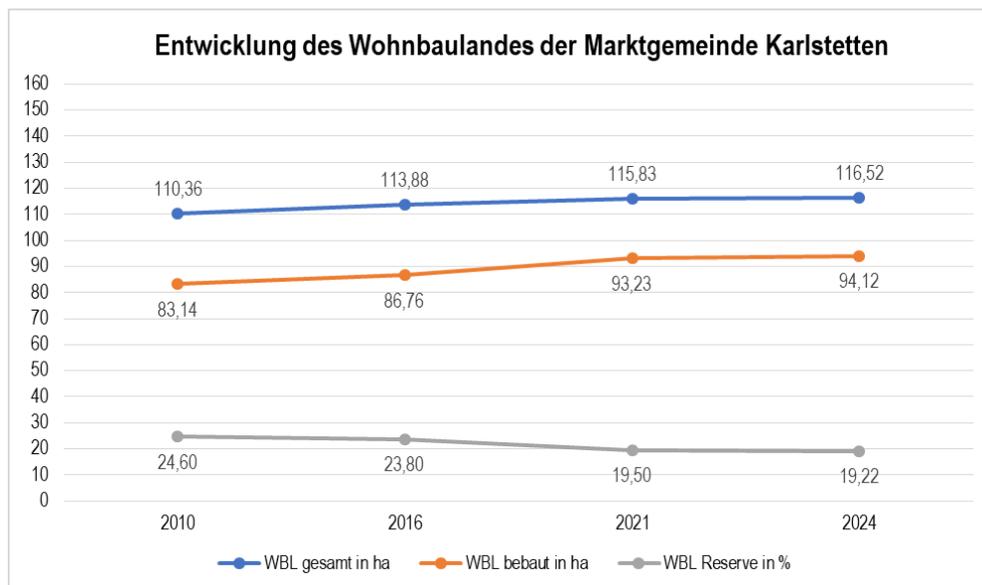


Abbildung 3: Entwicklung des Wohnbaulandes.

Beim **Wohnbauland** konnte eine Steigerung der Flächen von 110,36 ha in 2011 auf 116,52 ha in 2024 erzielt werden, was einem Plus von 6,16 ha (+5,58 %) entspricht. Die bebauten Flächen stiegen im selben Zeitraum von 83,14 ha auf 94,12 ha (+10,98 ha, +13,21 %) in 14 Jahre überproportional an.

Somit wurde **jährlich im Wohnbauland eine Fläche von 0,78 ha (7.800 m²) bebaut**.

Die Wohnbaulandreserven konnten von 24,60 % auf 19,22 % in 14 Jahren stark gesenkt werden.

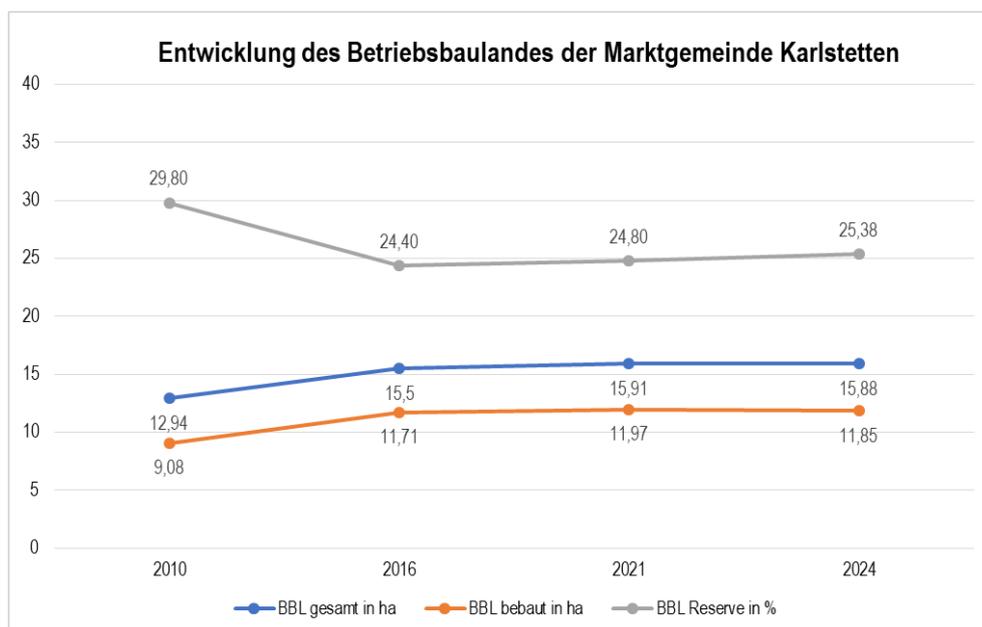


Abbildung 4: Entwicklung des Betriebsbaulandes.

Im gleichen Zeitraum konnte die Gemeinde im **Betriebsbauland** eine Steigerung von 12,94 ha auf 15,88 ha (+2,94 ha) erzielen. Das entspricht einer Steigerung von 22,72 %. Die Reserven konnten im Vergleichszeitraum dabei von 29,80 % auf 25,38 % gesenkt werden.

Naturgefahren

Zum Thema Naturgefahren sind im Flächenwidmungsplan die roten und gelben Gefahrenzonen sowie 100-jährliche Überflutungsflächen kenntlich gemacht. Alle relevanten naturräumlichen Gefährdungen (Hangwasser, Geogene Gefahrenhinweiskarten, etc.) werden im Rahmen der gegenständlichen Änderungen im Zuge des SUP-Screenings berücksichtigt und gegebenenfalls Konsultationen an die zuständigen Dienststellen der Fachplanungen (Land NÖ, WLW, etc.) geschickt.

A3. Vorliegendes Änderungsverfahren

Die gegenständliche Änderung umfasst **fünf Änderungspunkte**, wobei bei allen Punkten nach einem SUP-Screening festgestellt werden konnte, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten und somit keine weiterführenden Untersuchungen in Form einer Strategischen Umweltprüfung (Umweltbericht) erforderlich sind (ÄP 1, 2, 3, 4 und 5).

Die genannten Änderungen werden auf vier Planblattentwürfen (2606 / F.A.1. bis F.A.4.) dargestellt.

Stellungnahme zur SUP – Land NÖ

Das Ergebnis des SUP Screenings wurde im Schreiben der RU1 (RU1-R-289/039-2024, Datum 12.03.2024) mit Bezug auf die Stellungnahme der ASV für Raumplanung der RU7 (RU7-O-289/110-2024, Datum 05.03.2024) für die ÄP 1, 3, 4 und 5 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Für den Änderungspunkt 2 (Erweiterung BA in Lauterbach) wurde jedoch auf folgenden Anpassungsbedarf hingewiesen:

*„Ad **ÄP 2**: Die geplante Erweiterung des Wohnbaulandes in Lauterbach ist im Entwicklungskonzept 2021 nicht vorgesehen.*

Die Funktion der Ortschaft Lauterbach wurde als Schwerpunkt für die agrarische Nutzung eingestuft. (Ob eine infrastrukturelle Ver- und Entsorgung vorhanden ist, geht aus den Unterlagen nicht hervor.)

Der Schwerpunkt der Wohnnutzung beschränkt sich hingegen auf den Zentralort Karlstetten mit Erweiterung nach Westen und Südwesten sowie auf Weyersdorf, Heitzing und Hausenbach.

Darüber hinaus wird auch auf die relativ hohen Wohnbaulandreserven in Lauterbach hingewiesen, die sich vor allem im Nahbereich der zur Umwidmung vorgesehenen Fläche befinden.

Insgesamt wird daher empfohlen, die geplante Umwidmung zu überprüfen.“

Konsultationen

Im gegenständlichen Verfahren wurden folgende Konsultationen aufgrund der im SUP Screening aufgetauchten Gefahrenpotenziale durchgeführt:

| Dienststelle | Änderungspunkt ÄP | Stellungnahme (GZ / Datum) |
|---|-------------------|---|
| Land NÖ – Abteilung Wasserwirtschaft (Altlasten) | 4, 5 | WA2-A-122/060-2024 Datum: 07.02.2024 |

Tabelle 1: Im Zuge des SUP Screenings durchgeführte Konsultationen im Änderungsverfahren.

Die Ergebnisse der Konsultationen liegen den Auflageunterlagen bei.

A4. Flächenbilanz vor und nach Abänderung des Flächenwidmungsplanes

Gemäß §13 Abs. 5 NÖ ROG hat die Gemeinde als Grundlage für die Aufstellung oder Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes den Zustand des Gemeindegebietes durch Untersuchung der naturräumlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten zu erforschen und deren Veränderungen ständig zu beobachten. Das Ausmaß der als Bauland gewidmeten bebauten sowie unbebauten Flächen ist in einer Flächenbilanz zu erfassen.

Das vorliegende Verfahren zur Flächenwidmungsplanänderung betrifft die Flächenbilanz in folgendem Maße:

| | Gesamt in ha | | | davon Bauland-Reserve in % | | |
|--|---------------|---------------|-----------------|----------------------------|----------------|----------------|
| | Vor | Nach | Änderung | Vor | Nach | Änderung |
| Bauland-Wohngebiet | 65,93 | 65,93 | - | 26,26 % | 26,26 % | - |
| Bauland-Wohngebiet f. nachhaltige Bebauung | 0,00 | 0,00 | - | 0,00 % | 0,00 % | - |
| Bauland-Kerngebiet | 6,93 | 6,93 | - | 9,38 % | 9,38 % | - |
| Bauland-Kerngebiet f. nachhaltige Bebauung | 0,00 | 0,00 | - | 0,00 % | 0,00 % | - |
| Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen | 0,00 | 0,00 | - | 0,00 % | 0,00 % | - |
| Bauland-Agrargebiet | 43,66 | 43,75 | +0,09 ha | 10,17 % | 10,15 % | -0,02 % |
| Bauland-erhaltenswerte Ortsstrukturen | 0,00 | 0,00 | - | 0,00 % | 0,00 % | - |
| ZWISCHENSUMME | 116,52 | 116,61 | +0,09 ha | 19,22 % | 19,21 % | -0,01 % |
| Bauland-Betriebsgebiet | 11,36 | 11,33 | -0,03 ha | 35,48 % | 35,57 % | +0,09 % |
| Bauland-verkehrsberuhigtes Betriebsgebiet | 0,00 | 0,00 | - | 0,00 % | 0,00 % | - |
| Bauland-Industriegebiet | 0,00 | 0,00 | - | 0,00 % | 0,00 % | - |
| Bauland-verkehrsberuhigtes Industriegebiet | 0,00 | 0,00 | - | 0,00 % | 0,00 % | - |
| Bauland-Sondergebiet | 4,52 | 4,52 | - | 0,00 % | 0,00 % | - |
| ZWISCHENSUMME | 15,88 | 15,85 | -0,03 ha | 25,38 % | 25,43 % | +0,05 % |
| SUMME | 132,40 | 132,46 | +0,06 ha | 19,96 % | 19,95 % | -0,01 % |

Tabelle 2: Entwicklung der Flächenbilanz vor und nach Abänderung des Flächenwidmungsplanes.

In der gegenständlichen Änderung steigt die Gesamtfläche des Wohnbaulandes von 116,52 ha auf 116,61 ha geringfügig an (+0,09 ha). Die einzige Neuausweisung findet dabei beim Bauland-Agrargebiet (+0,09 ha) statt. Sonst kommt es hier zu keinen Änderungen bzw. größeren neuen Entwicklungen.

Beim Betriebsbauland kommt es zu einer Reduzierung einer Bauland-Betriebsgebiet-Fläche (BB) im Zentrum von Karlstetten (-0,03 ha), welche zu Wohnbauland umgewidmet wird (BA). Sonst kommt es zu keinen Veränderungen im Betriebsbauland. Nach Änderung weist das Gemeindegebiet 15,85 ha an Betriebsbaulandflächen gesamt auf.

Auch bei den Baulandreserven kommt es nur zu untergeordneten Verschiebungen durch die Änderungen. Die Bauland-Agrargebiet-Reserven sinken aufgrund der Bestandsausweisung in Karlstetten leicht auf 10,15 % (-0,02 %), während die Reserven des Bauland-Betriebsgebietes leicht auf 35,57 % (+0,09 %) steigen. Insgesamt liegen die Baulandreserven (Wohnbauland und Betriebsbauland summiert) in der Gemeinde auf einem Niveau von 19,95 %.

Flächenaufstellung differenziert nach Änderungspunkte

| ÄP | Wohnbauland inkl. Verkehrsflächen | | | Betriebsbauland inkl. Verkehrsflächen | | Grünlandwidmungen | | | großflächige Verkehrsflächen- erweiterungen | |
|------------|---|----|------|---|----|------------------------|-----|------|---|----|
| | BW | BK | BA | BB | BI | Glp | Gpv | Gho | Vö | Vp |
| 1 | | | | | | | | | | |
| 2 | | | +695 | | | | | | | |
| 3 | | | | | | | | | | |
| 4 | | | | | | | | +909 | | |
| 5 | | | +228 | -228 | | | | | | |
| GES | +923 m² | | | -228 m² | | 0 m² | | | 0 m² | |

Tabelle 3: Flächenausmaße der Änderungen differenziert nach Änderungspunkte.

B. DIE ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

1. ÄNDERUNGSPUNKT 1

KG. Weyersdorf
Grdst. 710 (Teilfläche)

(auf Planblatt F.A.1.)

Umwidmung
von Bauland-Betriebsgebiet-Holzverarbeitung-befristet
auf Bauland-Betriebsgebiet mit vertraglicher Verpflichtung gem. §17 NÖ Raumordnungsgesetz
2014

1.1. Örtliche Situation

Folgende Abbildung zeigt die Situation im unmittelbaren Umfeld der Änderung des Flächenwidmungsplanes:



Abbildung 5: Darstellung des Änderungspunktes 1 auf Basis des Orthofotos.

Änderungspunkt 1 befindet sich im nordöstlichen Bereich von Weyersdorf in der KG Weyersdorf. Die gesamte Ortschaft ist agrarisch geprägt, Bauland-Agrargebiet ist hier die vorherrschende Widmungsart. Im Nordosten, an der Ausfahrt der L111 Richtung Hofstetten, befindet sich die einzige Betriebsgebietsfläche des Ortes. Diese schließt an das Bauland-Agrargebiet an. In Richtung Osten und Norden geht der Siedlungsbereich in das landwirtschaftlich geprägte Freiland über.

1.2. Konsultationen

Im Zuge dieses Änderungspunktes mussten keine Konsultationen durchgeführt werden.

1.3. Planung

Die Planung sieht vor, das bisherige Bauland-Betriebsgebiet zur Holzverarbeitung mit Befristung (BB-F2-Holzverarbeitung) auf ein Bauland-Betriebsgebiet mit vertraglicher Sicherstellung gemäß §17 des NÖ ROG 2014 umzuwidmen (BB*).

Derzeit handelt es sich noch um eine Betriebsbaulandreserve, die Umwidmungsfläche ist noch gänzlich unbebaut.

Durch die Umwidmung auf BB mit vertraglicher Regelung gemäß §17 NÖ ROG 2014 wird eine baldige Bebauung gewährleistet. Somit verbessert sich die Situation zum status quo.

Der Zusatz „Holzverarbeitung“ entfällt deshalb, da sich die betriebliche Ausrichtung der Eigentümer des betroffenen Grundstücks verändert hat. Ursprünglich war hier eine Nutzung im Holzverarbeitungssektor geplant, aktuell ist jedoch am Standort die Errichtung einer Co-Working-Halle mit leistbaren Lager- bzw. Werkstattflächen für EPU und Gründer aus dem handwerklichen Bereich (wie z.B. Fliesenleger, Installateure, Elektriker etc.) geplant, weshalb der Widmungszusatz nicht mehr zutreffend ist bzw. die Betriebsentwicklung verhindern würde.

Zusätzlich ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage von ca. 360 kW auf den Hallendächern geplant. Die neugewonnene saubere Energie soll hier auch der Gemeinde zur Versorgungssicherheit dienen.

Aufgrund der Nähe zum Wohnbauland stellt hier die Möglichkeit der Implikation weniger emissionsträchtiger betrieblicher Nutzungen eine Verbesserung der Situation auch für das bebaute Umfeld (potenziell weniger Lärm, Staub etc.) dar.

Die Situation präsentiert sich in der Realität wie folgt:



Abbildung 6: Ansicht auf die Umwidmungsfläche von der Landesstraße L111 in Richtung Norden (Quelle: Google Street View).

Bestehende Nutzungsstrukturen des Umfeldes

Durch die Änderung verbessert sich die Situation für das bebaute Wohnumfeld, da mit der Streichung des Zusatzes eine potenziell weniger emissionsträchtige betriebliche Nutzung ermöglicht wird.

1.4. Änderungsanlass

Aufgrund der Änderung der betrieblichen Ausrichtung der Eigentümer des betroffenen Grundstücks weg von der Holzverarbeitung ist ein Änderungsanlass gemäß §25 Abs. 1 Z2 des NÖ ROG 2014 gegeben, nämlich *„wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen“*.

Zudem würde keine Änderung des FWP bedeuten, dass sich die BB-Fläche potenziell noch längere Zeit nicht entwickeln kann, da durch den Widmungszusatz „Holzverarbeitung“ aktuell nur eine spezifische Nutzung möglich ist. Bleibt es beim status quo, müsste das Grundstück verkauft werden und die Eigentümer könnten aufgrund fehlender Möglichkeiten die Gemeinde Karlstetten verlassen. Somit ist ein Änderungsanlass auch gemäß §25 Abs. 1 Z7 des NÖ ROG 2014 gegeben, *„wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient“*.

Durch den Baulandvertrag verpflichten sich die Eigentümer zu einer Bebauung der Fläche in den nächsten Jahren. Eine Baulandmobilisierung ganz im Sinne des NÖ ROG ist daher gewährleistet.

Zudem wird durch die Errichtung der Co-Working-Halle ein Platz für Jungunternehmer in der Gemeinde geschaffen und somit die künftige wirtschaftliche Entwicklung in der Gemeinde gefördert und gesichert.

1.5. Verkehrsaspekte

Die Verkehrsverhältnisse ändern sich durch die vorgesehene Umwidmung nicht, da es zu keiner Änderung der Widmungsart, den Flächenausmaßen des Betriebsbaulandes und der Nutzungsstruktur kommt, sondern nur ein Widmungszusatz bzw. die Befristung zugunsten eines Baulandvertrages gestrichen wird.

Die Widmungsfläche wird weiterhin durch die Landesstraße im Süden und eine Gemeindestraße im Westen funktionsgerecht erschlossen.

1.6. Umweltaspekte

Neue Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Umwidmung keine zu erwarten, da schon eine Betriebsbaulandwidmung besteht und keine neuen Widmungsflächen hinzukommen.

Ebenso wenig verändert sich die Situation der Abschirmung zum Wohnbauland. Hier besteht im Osten und Westen jeweils ein 5 m breiter Grüngürtel.

2. ÄNDERUNGSPUNKT 2

KG. Lauterbach
Grdst. 142/1

(auf Planblatt F.A.2.)

Umwidmung
von Grünland-Land- und Forstwirtschaft
auf Bauland-Agrargebiet

2.1. Örtliche Situation

Folgende Abbildung zeigt die Situation im unmittelbaren Umfeld der Änderung des Flächenwidmungsplanes:

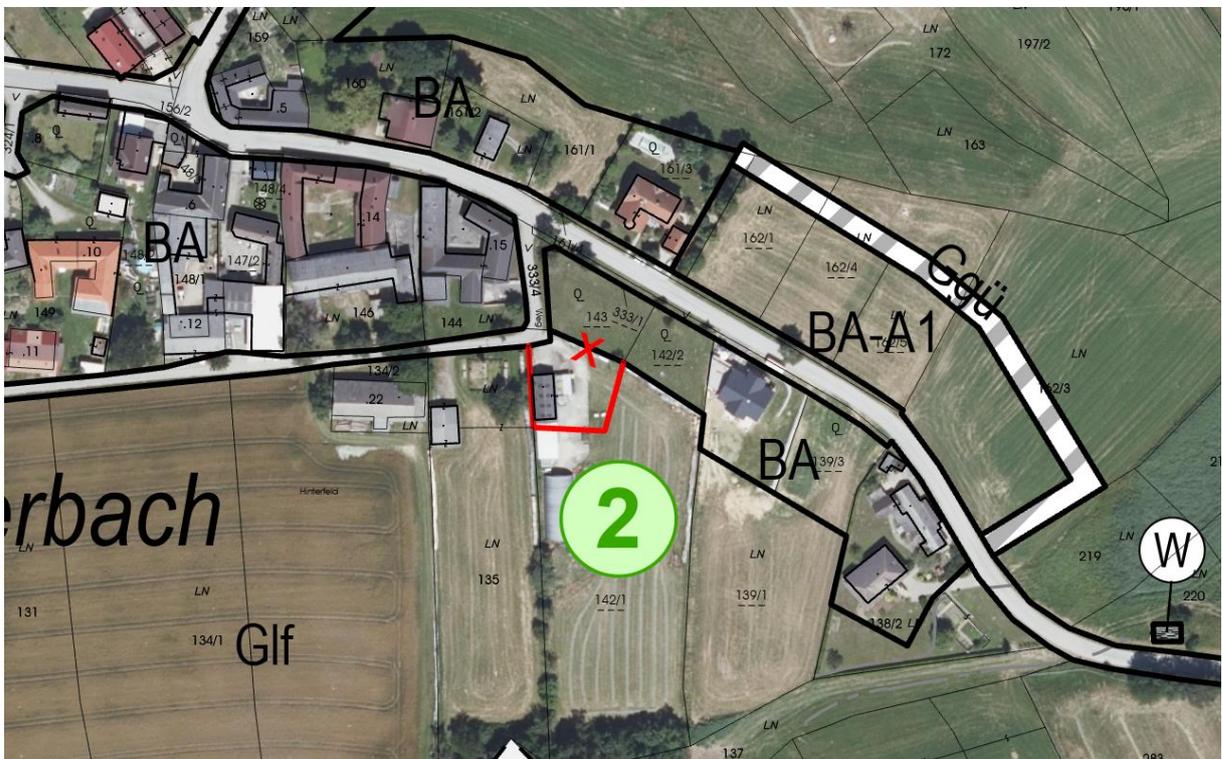


Abbildung 7: Darstellung des Änderungspunktes 2 auf Basis des Orthofotos.

Änderungspunkt 2 liegt in der Ortschaft Lauterbach (KG Lauterbach), im Süden des Siedlungsgebietes. Die Ortschaft ist generell stark agrarisch geprägt, im Norden befinden sich im Zentralbereich einige landwirtschaftliche Höfe und eine Schlosserei. Im Süden der Umwidmungsfläche geht das Siedlungsgebiet in weite Grünlandflächen über, die als Ackerflächen genutzt werden.

2.2. Konsultationen

Im Zuge dieses Änderungspunktes mussten keine Konsultationen durchgeführt werden.

2.3. Planung

Die Planung sieht eine geringfügige Erweiterung des Wohnbaulandes (Bauland-Agrargebiet) in Richtung des Südens von Lauterbach vor.

Mit der Erweiterung reagiert man darauf, dass aktuell keine Wohnbaulandreserven in Lauterbach zur Verfügung stehen und somit auch keine Entwicklung möglich ist für die ansiedlungswillige Bevölkerung.

Mit der Erweiterung in diesem Bereich wird wieder eine Möglichkeit zu einer Siedlungsentwicklung in Lauterbach geschaffen.

Folgende Abbildung zeigt den Umwidmungsbereich mit dem Bestand in der Realität:



Abbildung 8: Darstellung des Änderungspunktes 2 auf Basis des Orthofotos.

Abgrenzung

Die Abgrenzung der Umwidmung erfolgt anhand des Bestandsgebäudes im Süden, welches noch in die Fläche mit eingeschlossen werden soll.

2.4. Bedarf und Verfügbarkeit

Im Zuge der Erstellung des EK im Jahr 2021 wurde ein Baulandmonitoring u.a. im Bereich Lauterbach durchgeführt. Die grün dargestellten Flächen (Abbildung unten) sind dabei die noch unbebauten Reserven des Bauland-Agrargebietes (BA). Die Erhebungen ergaben, dass damals keine der Reserveflächen als verfügbar galt.

Auf Nachfrage bei der Gemeinde ist die Situation auch heute noch (Stand 04/2024) aufrecht.

Es konnten keine Baulandreserven mobilisiert werden. Aufgrund dessen ergibt sich ein prekärer Entwicklungsdruck an neuem Wohnbauland, da in Lauterbach somit keine Grundstücke zur kurzfristigen Befriedigung der Nachfrage zur Verfügung stehen, die an die ansiedlungswillige Bevölkerung weitergegeben werden können. Es gibt hier lediglich zwei Leerstände, die dafür dienen könnten. In der Realität gestaltet sich hier die Attraktivität jedoch als mäßig bzw. ist eine Verfügbarkeit der Objekte auch nicht immer gegeben.

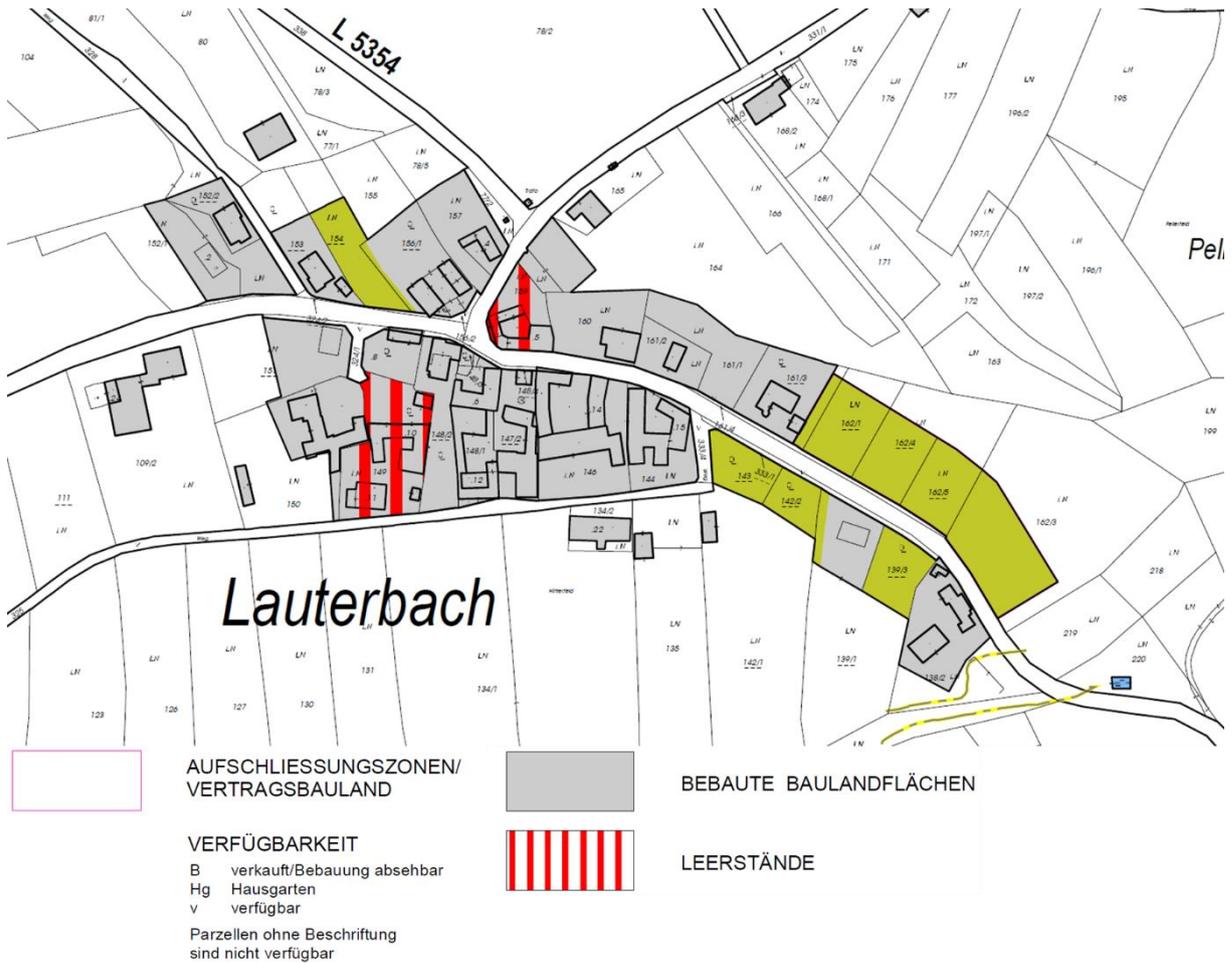


Abbildung 9: Qualitative Bewertung der Baulandreserven im Rahmen der Ausarbeitung des EK.

Aus Sicht einer kompakten und abgerundeten Gestaltung des Siedlungskörpers ist eine Entwicklung in Nähe des Ortskernes als sinnvoller anzusehen, als eine fingerförmige Entwicklung nach außen. In Lauterbach sind hier in Richtung Südosten solche Tendenzen und Ansätze bereits zu beobachten.

Eine Alternative zur Entwicklung im geplanten Bereich wäre in Lauterbach eine Entwicklung nach Norden bzw. Nordosten (L5122 Richtung Weyersdorf). Diese würde jedoch landschaftlich weit größere Auswirkungen haben als der nun umzuwidmende Bereich, welcher durch bereits bebautes Bauland wesentlich besser abgeschirmt ist, als dies am nördlichen Ortsrand der Fall wäre (siehe Abbildung unten). In Richtung Westen und Norden besteht aufgrund der Hanglage eine gewisse Exponiertheit.



Abbildung 10: Ansicht auf die Umwidmungsfläche von der südöstlichen Ortseinfahrt Lauterbach und möglich alternative Entwicklungsflächen (Quelle: Google Streetview und eigene Bearbeitungen).

2.5. Änderungsanlass

Aufgrund fehlender Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung in Lauterbach ist ein Änderungsanlass auch gemäß §25 Abs. 1 Z7 des NÖ ROG 2014 gegeben, „wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient.“.

Durch die geringfügige Bereitstellung von Wohnbauland kann in Lauterbach zumindest ein kurzfristiger Bedarf gedeckt werden.

Die Ausweisung der neuen BA-Fläche kann als Bestandssicherung gesehen werden, da in die Widmung ein Bestandsgebäude mit eingeschlossen wird.

Die Widmung erfolgt im Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche, welche mit der Umwidmung südseitig besser ausgenutzt werden kann.

Zusätzlich wird mit dieser Umwidmung Boden verantwortungsvoll und effizient genutzt, da ein Großteil der betroffenen Fläche bereits versiegelt ist und somit kein neuer, hochwertiger Grund und Boden im größeren Ausmaß in Anspruch genommen werden muss.

2.6. Übergeordnete Planungen

Im rechtskräftigen Örtlichen Entwicklungskonzept (Letztstand 21.10.2021) sind im Bereich der Umwidmung keine Festlegungen getroffen, die der geplanten Umwidmung widersprechen.

Folgend ein Auszug aus dem derzeitigen Entwicklungskonzept der Gemeinde:



Abbildung 11: Auszug aus dem rechtskräftigen EK im Bereich Lauterbach (Stand 21.10.2021).

2.7. Technische Voraussetzungen

Es bestehen am Standort keine naturräumlichen Gefahrenhinweise durch Hochwasser (HW100), durch einen Wildbach oder durch Rutsch- oder Sturzprozesse gemäß Geogener Gefahrenhinweiskarte (GHK).

Es liegen laut elektronischer Bodenkarte (eBOD) auch keine Hinweise auf eine erhöhte Feuchtlage des Untergrundes vor.

Ebenso wenig befindet sich die Umwidmungsfläche auf oder nahe einem Altstandort oder einer Ablagerung laut Verdachtsflächenkataster.

Eine infrastrukturelle Versorgung ist vorhanden, im Umfeld befindet sich bebautes Agrargebiet in Mitten der Ortschaft.

Es befinden sich keine bestehenden oder geplanten Leitungen am Standort der Umwidmung, die in ihrer Benutzbarkeit eingeschränkt werden könnten.

2.8. Verkehrsaspekte

Durch die Entwicklung des gegenständlichen Bereiches wird eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur in diesem Teil von Lauterbach erreicht. Die dort verlaufende Gemeindestraße ist südseitig zum Großteil noch nicht bebaut.



Abbildung 12: Ansicht auf die ineffizient ausgenützte Straßeninfrastruktur (Gemeindestraße) im Bereich der Umwidmung (Blickrichtung Osten.)

Durch das neue Bauland im Größenausmaß von rund 700 m² wird nicht erwartet, dass es hier zu Kapazitätsengpässen kommen wird, da nur eine geringe Zahl an neuen Verkehrsteilnehmern hinzukommt. Geplant ist eine umfeldübliche Bebauung im Stile von Ein-/Zweifamilienhäusern.

Ziele zur Verkehrsverlagerung und -vermeidung

Die Haltestelle des regionalen Busverkehrs „Lauterbach (St. Pölten) Weyersdorfer Straße“ steht in rund 270 m zur Verfügung. Von dort verkehren Busse in Richtung des Hauptortes Karlstetten und weiter nach St. Pölten Hauptbahnhof bzw. nach Gansbach / Aggsbach-Dorf in die entgegengesetzte Fahrtrichtung.

2.9. Umweltaspekte

Der Standort liegt außerhalb dem Einfluss potenzieller Störquellen wie Betriebsgebiete. Solche Flächen befinden sich keine im Umfeld. Agrarische Nutzungen und somit potenzielle Emissionen im Zuge dieser Nutzungsstruktur sind in Lauterbach als ortstypisch anzusehen.

Natur- und Landschaftsschutzinteressen werden durch die Umwidmung keine berührt, da sich keine solchen Gebiete in der Umgebung befinden oder überlagern.

Bei der Umwidmungsfläche handelt es sich um eine großteils bereits versiegelte Fläche, von einer Artenschutzrelevanz kann hier nicht ausgegangen werden. Die betroffene kleine Grünfläche stellt eine intensiv agrarisch genutzte Ackerfläche ohne besondere naturräumliche Wertigkeit dar.

3. ÄNDERUNGSPUNKT 3

KG. Karlstetten

Grdst. 1985 (Teilfläche)

(auf Planblatt F.A.3.)

Umwidmung

von Grünland-erhaltenswertes Gebäude lfd. Nr. 17

auf Grünland-erhaltenswertes Gebäude lfd. Nr. 17 – Standort

3.1. Örtliche Situation

Folgende Abbildung zeigt die Situation im unmittelbaren Umfeld der Änderung des Flächenwidmungsplanes:

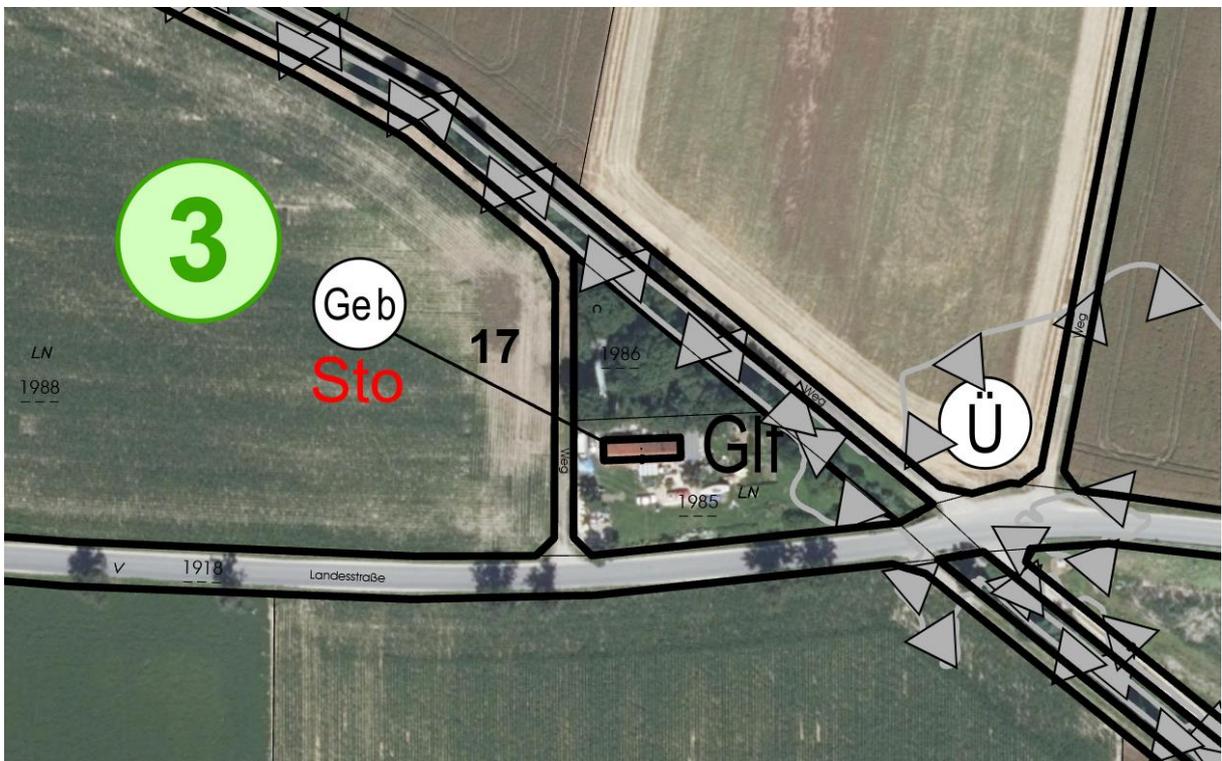


Abbildung 13: Darstellung des Änderungspunktes 3 auf Basis des Orthofotos.

Der Umwidmungsbereich befindet sich östlich des Hauptortes Karlstetten (KG Karlstetten) an der Schaubinger Strasse im Freilandbereich. Im Süden ist unmittelbar die Landesstraße L5067 vorgelagert. Das Umfeld ist von einer starken agrarischen Prägung, das betroffene Grundstück wird auf allen Seiten von Äckern umgeben. Im Osten schließt an das Grundstück zudem der Bachlauf der Fladnitz an.

3.2. Konsultationen

Im Zuge dieses Änderungspunktes mussten keine Konsultationen durchgeführt werden.

3.3. Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant das bereits bestehende erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb) mit der Nr. 17 auf dem Grundstück 1985 (KG Karlstetten) auf ein Standort-Geb umzuwidmen und somit einen Neubau nach Abbruch zu ermöglichen.

Für eine Wiedererrichtung nach Abbruch gelten dabei folgende Voraussetzungen, die erfüllt sein müssen:

- das Gebäude ist als Geb-Standort gewidmet
- im Flächenwidmungsplan ist eine Beschränkung auf Wohnnutzung festgelegt
- der Neubau ist als Wohnhaus geplant
- der ursprüngliche Grundriss wird mindestens zu 50% überlappt
- die Bruttogeschoßfläche übersteigt nicht 170 m² (auch bei späteren Zubauten)
- eine allfällige, zusätzliche Beschränkung im Flächenwidmungsplan wird nicht überschritten
- der Neubau beeinträchtigt das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich

Durch die Geb-Standort Widmung wird in diesem Bereich durch die Einschränkung des Erweiterungspotenzials auch eine Limitierung der potenziellen Verkehrsinduzierung erreicht. Hier grenzt unmittelbar die Landesstraße L5067 an das betroffene Grundstück an.

Weiters wird mit einer Geb-Sto-Widmung die Nutzung des Gebäudes auf wohnliche Zwecke beschränkt, somit werden hier für die Zukunft auch Planungskonflikte wie Emissionsbeeinträchtigungen durch Lärm oder sonstiges ausgeschlossen.

Änderungsanlass sind hiermit die gesetzlichen Möglichkeiten, welche durch das NÖ ROG 2014 in Bezug auf Standort-Geb geschaffen werden.

Folgende Abbildungen zeigen die aktuelle örtliche Situation am Standort des betroffenen Geb:



Abbildung 14: Ansicht auf das derzeitige Geb17 in Blickrichtung Nordosten.



Abbildung 15: Ansicht auf derzeitige Geb17 in Blickrichtung Hauptort Karlstetten im Westen (Quelle: Google Street View).

3.4. Technische Voraussetzungen

Es bestehen am Standort keine naturräumlichen Gefahrenhinweise durch Hochwasser (HW100) oder durch einen Wildbach. Es liegen auch keine Hinweise auf eine erhöhte Feuchtlage des Untergrundes vor.

Es liegen keine Überschneidungen oder Nahbereiche zu einem Altstandort oder einer Altablagerung laut Verdachtsflächenkataster vor.

Ebenso wenig kreuzen den Umwidmungsbereich bestehende oder geplante Leitungen, die in ihrer Nutzbarkeit eingeschränkt werden könnten.

3.5. Umweltaspekte

Der Standort liegt außerhalb extremer Schatten- und Feuchtlagen.

Es sind keine Veränderungen der Abflussverhältnisse zu erwarten, da von einem Bestand ausgegangen wird und die Erweiterungsmöglichkeiten sich durch die Standort-Geb-Widmung verringern anstatt vergrößern

Natur- und Landschaftsschutzinteressen bleiben durch die Änderung unberührt, da sich keine solchen Gebiete am Standort und dessen Umgebung befinden.

Historisch und kulturell bedeutsame Bereiche befinden sich keine in der Umgebung, weshalb neue negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild bzw. Ortsbild ausgeschlossen werden können.

4. ÄNDERUNGSPUNKT 4

KG. Karlstetten

Grdst. 1706, 1741/1, 1746 (Teilflächen)

(auf Planblatt F.A.4.)

Umwidmung

von Grünland-Sportstätten-Pferdesport
auf Grünland-Land- und Forstwirtschaft

von Grünland-Sportstätten-Pferdesport
auf Grünland-Hofstellen

4.1. Örtliche Situation

Folgende Abbildung zeigt die Situation im unmittelbaren Umfeld der Änderung des Flächenwidmungsplanes:

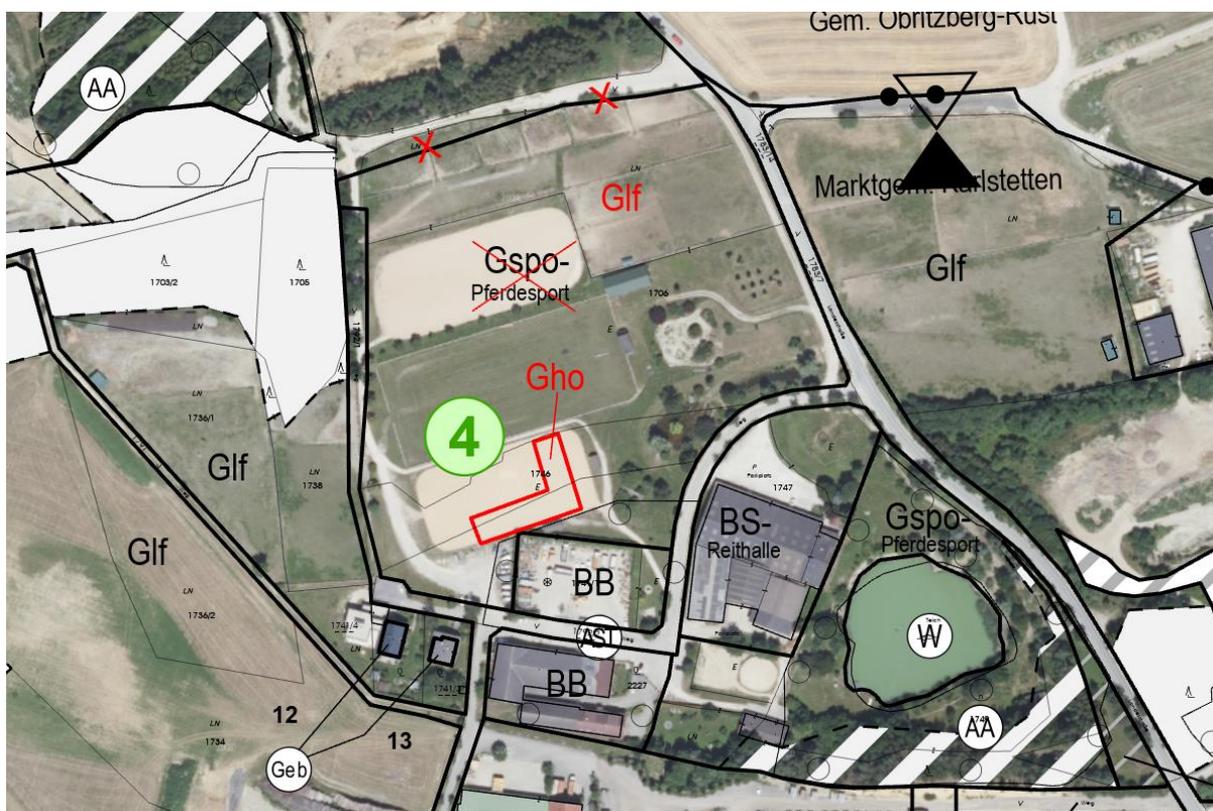


Abbildung 16: Darstellung des Änderungspunktes 4 auf Basis des Orthofotos.

Änderungspunkt 4 liegt nördlich des Hauptortes Karlstetten in einem Bereich, welcher derzeit mischgenutzt wird. Hier befinden sich neben einem betrieblichen Schwerpunkt mit Betriebsgebietsflächen auch Materialgewinnungsstätten, Bauland-Sondergebiete und Grünland-Sportstätten des Reitsports.

4.2. Konsultationen, Stellungnahmen

Folgende Konsultationen wurden für diesen Änderungspunkt aufgrund von im Zuge des SUP Screening aufgetretener naturräumlicher Gefährdungen und/oder potenzieller Planungskonflikte gestellt:

| Dienststelle | Stellungnahme eingetroffen (z. Zeitpunkt der Erstellung des Berichts) | Kennzahl | Datum |
|---------------------------------|--|----------------------------|------------|
| Abt. Wasserwirtschaft-Altlasten | ja | WA2-A-122/060-2024 | 07.02.2024 |
| DI Class GmbH Planungsbüro | ja | Stellungnahme zu MinroG | 30.11.2023 |

Darüber hinaus wurde aufgrund der geplanten Hofstellenwidmung (Gho) ein Landwirtschaftlicher Amtssachverständiger kontaktiert:

| Dienststelle | Stellungnahme eingetroffen (z. Zeitpunkt der Erstellung des Berichts) | Kennzahl | Datum |
|--------------------------------|--|----------------------|------------|
| Gebietsbauamt III – St. Pölten | ja | GBA P-D-185/056-2022 | 17.11.2023 |

4.3. Planung

Die Planung sieht die Ausweisung einer Grünland-Hofstelle (Gho) im Zuge einer Umstrukturierung einer Pferdesportanlage zu einer landwirtschaftlichen Nutzung im Norden von Karlstetten vor. Gleichzeitig soll eine gewidmete Grünland-Sportstätte (Gspo), die für den Pferdesport verwendet wurde, auf Grünland – Land- und Forstwirtschaft (Glf) umgewidmet werden, da sich hier ein Pferdesportverein aufgelöst hat und die Fläche daher nicht mehr für sportliche Zwecke verwendet wird.

Der derzeit bestehende landwirtschaftliche Hof in dem Bereich wurde in den letzten 30 Jahren als Einstellbetrieb und Reitsportanlage genutzt. Aufgrund der Abnahme der Nachfrage an dem Reitsportangebot, wurden die Flächen in den letzten Jahren vermehrt anderweitig genutzt, da hier keine wirtschaftliche Bewirtschaftung mehr möglich war. Ein Teil der Wiesen rund um den Pferdehof wurde daher zu einem Wildgehege umfunktioniert und Rot-, Dam- und Sikawild eingestellt. Zusätzlich dazu wurde auch Obstkulturen (vor allem Marillen- und Dirndlgärten) gepflanzt.

Da der Hof an die nächste Generation weitergegeben wurde, ist eine Umgestaltung der betrieblichen Tätigkeiten hin zu einer ausschließlichen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung (weg von der Sportnutzung) geplant. Hierzu soll eine Hofstelle in der Nähe des bestehenden Pferdehofes errichtet werden, um den reibungslosen Ablauf der Landwirtschaft bzw. eine räumliche Nähe zu den bewirtschafteten Flächen gewährleisten zu können.

Standortwahl

Die Standortwahl der Hofstelle begründet sich daher aus der Nähe der künftigen Wohnnutzung zu bereits bestehenden Gebäuden und baulichen Strukturen in diesem Bereich, welche im südlichen und südöstlichen Umfeld vorhanden sind.

Die Gho-Fläche befindet sich im Anschluss an ein bestehendes Bauland-Betriebsgebiet (BB) im Süden und im Nahbereich zu einem Bauland-Sondergebiet (BS) im Osten. Hier sind auch die verkehrlichen Erschließungsmöglichkeiten (Zufahrten, Rangier- und Manipulationsflächen) vorhanden, auf die zurückgegriffen werden kann. Hier ist somit ein wirtschaftlicher Anschluss an die Verkehrsinfrastruktur möglich.

Betriebskonzept Hofstelle / Stellungnahme ASV für Landwirtschaft des Gebietsbauamtes III – St. Pölten

Im Rahmen der geplanten Widmung einer Hofstelle im Grünland (Gho) wurde seitens des Projektwerbers ein Betriebskonzept für die geplante künftige landwirtschaftliche Nutzung vorgelegt, welches vom Amtssachverständigen für Landwirtschaft des Gebietsbauamtes III – St. Pölten auf Plausibilität und Schlüssigkeit untersucht wurde.

Ein Auszug aus der Stellungnahme des ASV für Landwirtschaft lautet folgend:

„Laut Betriebskonzept soll in Zukunft die Einstellpferdehaltung den Schwerpunkt des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes Marchart bilden, wobei am Hof bis zu 24 Einstellpferde untergebracht werden sollen. Daneben werden eine Direktvermarktung von Wildbret sowie von Obst und Obsterzeugnissen aus eigener Produktion angestrebt.

Im Zuge der Modernisierung und Neuausrichtung der Land- und Forstwirtschaft beabsichtigt der Eigentümer auf den Grundstücken Nr. 1706, 1746 bzw. 1741/1, alle KG Karlstetten, ein neues Wohnhaus samt Garage, Verkaufsraum und Sattelkammer, eine landwirtschaftliche Einstell- und Lagerhalle mit Reiterstüberl sowie eine Traktorgarage/Hofwerkstatt zu errichten. Das Wohngebäude soll dem land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschafter und seiner künftigen Familie als Unterkunft dienen.

Der geplante Neubau eines Wohnhauses für die Bewirtschafterfamilie unmittelbar am Betriebsstandort der Land- und Forstwirtschaft wird im Betriebskonzept mit einer notwendigen „Kundennähe“ begründet. Die Anwesenheit der Betreiber vor Ort ermöglicht einen direkten und persönlichen Kontakt zu den Kunden (gemeint sind damit wohl in erster Linie die Personen, welche am Pferdehof ihre Tiere eingestellt haben), was von diesen zumeist sehr geschätzt wird und vertrauensbildend wirkt. Außerdem kann auf diverse Wünsche und Anregungen der Einstellpferdebesitzer unverzüglich reagiert und eingegangen werden. Eine adäquate Sattelkammer und eine zeitgemäße Aufenthaltsmöglichkeit für die Einsteller sind bislang nicht vorhanden. Um im Wettbewerb mit anderen Pferdeeinstellbetrieben bestehen zu können, werden derartige Einrichtungen heutzutage vom Projektwerber als unumgänglich erachtet. Im vorgesehenen Verkaufsraum sollen eigene landwirtschaftliche Erzeugnisse, insbesondere Wildbret und Obstprodukte, ab-Hof vermarktet werden. Die neue Halle und die Traktorgarage bzw. Hofwerkstätte werden benötigt, da derzeit für die land- und forstwirtschaftlichen Gerätschaften und Produkte (Heu-, Strohhallen, Hack-gut) keine ausreichenden und angemessenen Einstell- und Lagerflächen bzw. Flächen für Reparatur- und Wartungsarbeiten unter Dach zur Verfügung stehen.“

Aus Sicht des ASV für LW „erscheint das eingebrachte Betriebskonzept ebenso wie die in Rosenthal 1 angestrebten Bauvorhaben im Großen und Ganzen durchaus schlüssig und plausibel.“

Abgrenzung

Die Abgrenzung der Gho-Fläche orientiert sich an einem Projektentwurf, welcher skizziert, wie die neue Hofstelle baulich aussehen soll. Dieser enthält drei Objekte:

- **Objekt 1** im Südwesten: Traktor-/Maschinenhalle mit angeschlossenem Obst-/Gemüselager und Aufenthaltsraum bzw. „Reiterstüberl“.
- **Objekt 2** im Süden: Werkstatt für landwirtschaftliche Maschinen und Ersatzteil-/Werkzeuglager
- **Objekt 3** im Nordosten: Wohnräume, Verkaufsraum für Ab-Hof-Verkauf der erzeugten Produkte, Garagen, Sattelkammer für Pferde



Abbildung 17: Geplante bauliche Maßnahmen auf der Fläche der neuen Hofstelle (Gho).

Folgend wird die örtliche Situation in der Realität anhand der untenstehenden Abbildungen gezeigt:



Abbildung 18: Ansicht auf den südlichen Umwidmungsbereich Gspo-Pferdesport auf Glf (Blickrichtung Nordwesten, Quelle: Google Streetview)



Abbildung 19: Ansicht auf den nördlichen Umwidmungsbereich Gspo-Pferdesport auf Glf (Blickrichtung Westen, Quelle: Google Streetview)



Abbildung 20: Ansicht auf die bestehende Reithalle im Bauland-Sondergebiet, südlich der Umwidmungsfläche (Blickrichtung Südwesten, Quelle: Google Streetview)

Nähe zu Materialgewinnungsstätte – Steinbruch (Gmg-Stb)

Die Entfernung zwischen dem Abbaugelände lt. geplanter Neuauflage des reg. Raumordnungsprogrammes und der äußersten Hofstellenfläche beträgt rund 140 m.

Dazu wird auf die beiliegende Stellungnahme von DI Claas GmbH (Datum 30.11.2023) verwiesen: In dieser wird ausgeführt, dass Wohnbauland auch in einem Abstand von unter 300m von Abbaugeländen errichtet werden kann. Darüber hinaus soll hier ja kein Wohngebiet, sondern eine baulandähnliche agrarische Widmungsart des Grünlandes festgelegt werden, welche die Errichtung einer Wohneinheit für den Betriebsführer ermöglicht.

In der Stellungnahme wird festgehalten, dass ein Abbau nahe der Hofstelle demnach nicht erschwert oder verhindert wird.

4.4. Übergeordnete Planungen

Folgende planlichen und textlichen Festlegungen sind im Bereich der Umwidmung und dessen Umgebung im rechtskräftigen Entwicklungskonzept (EK) der Gemeinde aus dem Jahr 2021 ersichtlich:

- L 3 Mittel- bis langfristig eignen sich ehemalige Steinbrüche und Schottergruben unter bestimmten Voraussetzungen für folgende Nutzungen wie Betriebsgebiete, Sport-, Freizeit- und Erholungsnutzungen, Photovoltaikanlagen. Im Hinblick auf die sparsame Verwendung von Boden für Nutzungen aller Art könnten diese Flächen für folgende Nutzungen herangezogen werden.**

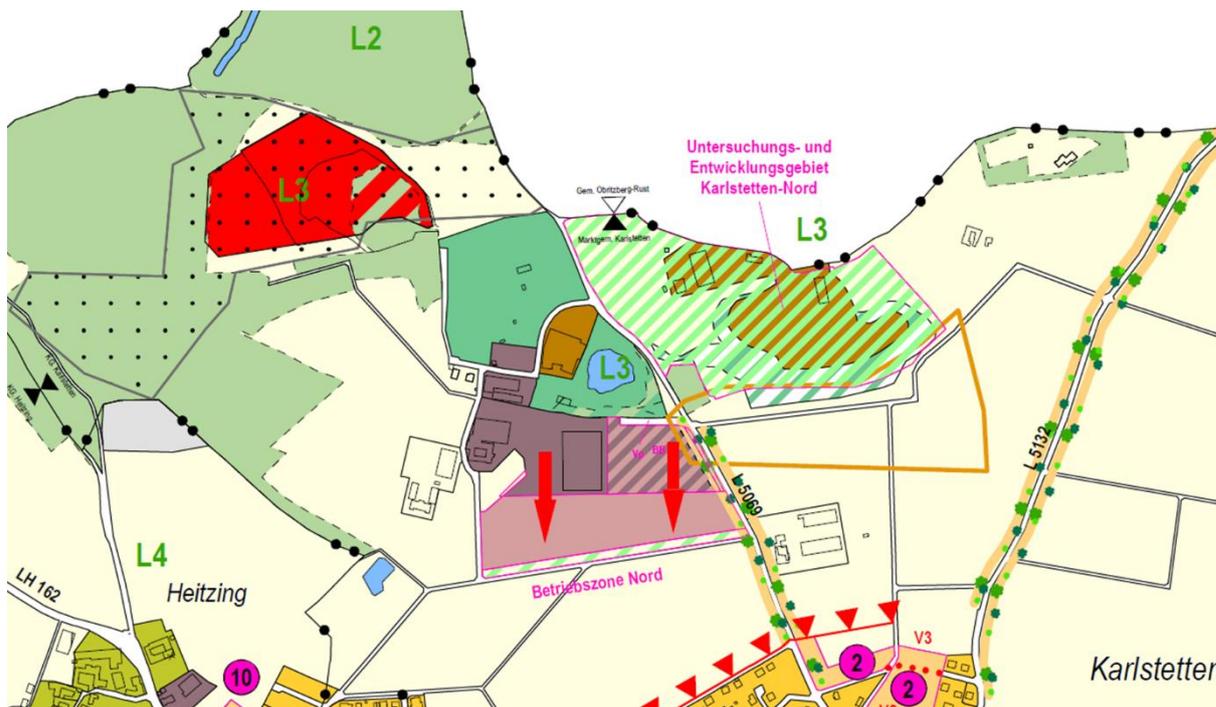


Abbildung 21: Auszug aus dem rechtskräftigen EK im Bereich Karlstetten Nord inklusive textlicher Beschreibung der Maßnahme des Landschaftskonzeptes L3 (Stand 21.10.2021).

Die gegenständliche Fläche weist keine Darstellung der Maßnahme „L3“ auf. Die Verordnung des örtlichen Entwicklungskonzeptes weist auf jener Fläche, die geplant ist, als Hofstelle zu widmen, ebenfalls keine Maßnahme auf. Das Betriebsgebiet, welches südlich an die geplante Fläche anschließt, wird im Entwicklungskonzept als möglicher Erweiterungsstandort definiert, allerdings nur Richtung Süden, nicht Richtung Norden.

Es bestehen somit keine Festlegungen des EK im Bereich der Änderung, die einer Umwidmung widersprechen.

4.5. Änderungsanlass

Die gegenständliche Widmungsmaßnahme wird primär zur Sicherung der Landwirtschaft vollzogen. Dazu sind im Verordnungstext des Örtlichen Raumordnungsprogrammes 2021 einige Punkte formuliert, welche dieses Vorhaben unterstützen:

§2 (Ziele der Örtlichen Raumordnung) Abs. (2) (Ziele):

- **Z4: Sicherung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze**
- **Z7: Grundlage der Landwirtschaft bewahren und verbessern**

Aufgrund der Änderung der Verschiebung des Nutzungsschwerpunktes des Areals von einer Sportnutzung hin zu einer überwiegenden land- und forstwirtschaftlichen Ausrichtung, welches aus dem abnehmenden Nachfrage des Reitsportangebots resultiert, haben sich hier gemäß §25 Abs. 1 Z2 des NÖ ROG 2014 auch die Grundlagen in den letzten Jahren wesentlich geändert.

Somit liegen mehrere Änderungsanlässe des Widmungsvorhabens vor.

4.6. Technische Voraussetzungen

Es bestehen am Standort laut NÖ Atlas keine naturräumlichen Gefahrenhinweise durch Hochwasser (HW100) oder durch einen Wildbach (WLV).

Die Geogene Gefahrenhinweiskarte (GHK) zeigt im Bereich der Umwidmung keine Gefahren durch Rutsch- oder Sturzprozesse.

Es liegen auch keine Hinweise auf eine erhöhte Feuchtlage des Untergrundes laut eBOD vor.

Weiters befinden sich keine aktuellen oder geplanten Leitungen im Bereich der Änderung, somit ist die volle Nutzbarkeit in dieser Hinsicht gegeben.

Nahbereich zu Altstandort

Es besteht ein Nahbereich der Umwidmungsfläche mit einem Altstandort, weshalb eine Konsultation an die zuständige Stelle des Landes NÖ, Abteilung Wasserbau, Referat für Altlasten, geschickt wurde.

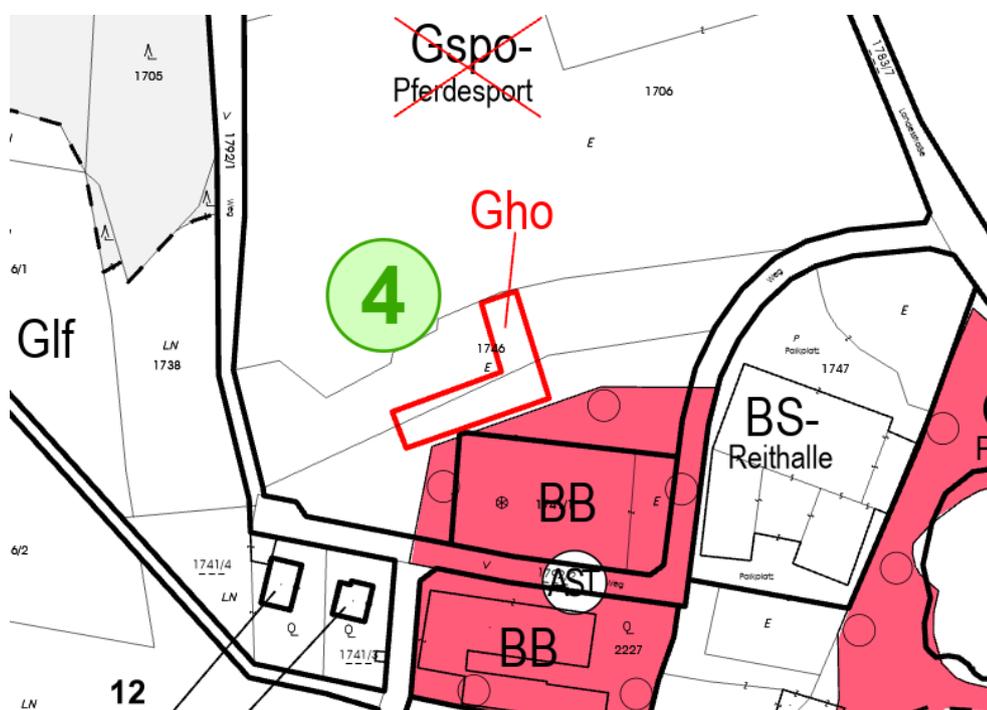


Abbildung 22: Nahbereich des ÄP5 zu einem ausgewiesenen Altstandort (rot).

Die Stellungnahme WA2-A-122/060-2024 liegt mit Datum 07.02.2024 vor und ergibt folgenden Befund:

„Die angeführten Grundstücke 1741/1 und 1746 in der KG Karlstetten wurden im Zuge der systematischen Erfassung von Altstandorten erhoben. Auf der Fläche wurde seit 1971 ein Speditionsbetrieb samt Baumaterial- und Baugerätelager dokumentiert.

*Aufgrund der zur Verfügung stehenden Unterlagen ist **nicht davon auszugehen, dass eine erhebliche Umweltgefährdung vorliegt.***

Zur Frage ob der Altstandort die Nutzung der geplanten Widmung beeinträchtigen kann, wird festgestellt, dass der Standort von der Umweltbundesamt GmbH als „nicht verdachtsflächenrelevant“ beurteilt wurde. Erfahrungsgemäß ist daher nicht mit mehr als kleinräumigen Verunreinigungen zu rechnen. Von einer Beeinträchtigung der widmungsgemäßen Nutzung durch den erhobenen Standort kann somit nicht ausgegangen werden.

Aufgrund der vorherigen Nutzung als Spedition sind lediglich Bereiche mit dauernden Lagerungen von größeren Mengen an Flüssigkeiten wie z.B. Dieselkraftstoff im Bereich einer Eigenbetankung mit besonderer Sorgfalt zu betrachten, da bei Aushubarbeiten der Untergrund verunreinigt sein könnte. Durch Kontaminationen mit leicht flüchtigen Schadstoffen können außerdem Dämpfe im Untergrund vorhanden sein, deren Konzentration in Hinblick auf geplante Wohnnutzungen zu prüfen ist.

*Zur Frage ob durch die widmungsgemäße Nutzung die künftige Sanierung des Standortes verhindert oder maßgeblich erschwert werden kann ist festzustellen, dass **aufgrund der Klassifizierung des Standortes Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen nicht zu erwarten sind.***

4.7. Verkehrsaspekte

Die Hofstelle liegt in unmittelbarer Nähe zu den Baulandflächen des Umfeldes. Es stehen hier somit Infrastrukturen des Verkehrs zur Verfügung, die zur Erschließung der Hofstelle verwendet werden können.

Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist im Vergleich zur derzeitigen Nutzung nicht oder nur in untergeordnetem Maße im Zug der landwirtschaftlichen Tätigkeiten zu erwarten. Da das Umfeld hier bereits von betrieblicher Nutzung geprägt ist, stehen hier bereits leistungsstarke Verkehrswege zur Verfügung.

Eine neue Ausfahrt auf die Landesstraße L5069 ist durch die Errichtung einer Hofstelle nicht zu erwarten, der Knotenpunkt zwischen Gemeinde- und Landesstraße nördlich der Reithalle bleibt erhalten und unverändert. Somit ist auch keine Verschlechterung der Verkehrssicherheit im Umwidmungsbereich zu erwarten.

4.8. Umweltaspekte

Es ist durch die Umwidmung keine Verschlechterung der Abflusssituation durch Oberflächen- oder Hochwasserabfluss zu erwarten, da sich hier keine Überlagerungen ergeben. Hangwasserfließwege befinden sich laut NÖ Atlas keine auf der Umwidmungsfläche Gho.

Ebenso sind keine Natur- und Landschaftsschutzinteressen berührt, da keine solche Gebiete überlagern oder sich in der näheren Umgebung befinden.

Es befinden sich keine kulturell und historisch wertvollen Bereiche in der näheren Umgebung. Diese ist von betrieblicher Nutzung sowie von Materialabbau geprägt.

Allgemeiner Artenschutz

Bei der Umwidmungsfläche Gho handelt es sich um eine seit Jahren als Reitplatz genutzte Fläche. Hier wurden Turniere abgehalten. Die Fläche ist, wie auf alten Luftbildern ersichtlich (siehe Abbildung unten), seit mindestens dem Jahr 2002 besandet und weist keine naturräumlichen Elemente auf.

Das gesamte Areal ist Richtung Süden und Osten stark anthropogen geprägt.

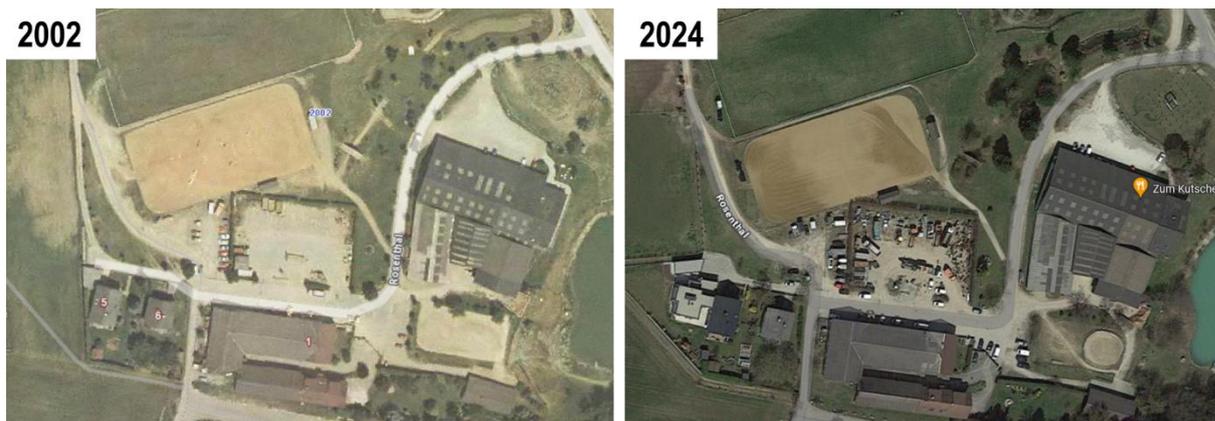


Abbildung 23: Vergleich der Orthofotos im Bereich der Umwidmung aus den Jahren 2002 und 2024 (Quelle: NÖ Atlas, Google Maps)

5.3. Planung

Bei dieser Änderung handelt es sich um eine Reduzierung des Bauland-Betriebsgebietes (BB) zugunsten des angrenzenden Bauland-Agrargebietes (BA) im unmittelbaren Ortszentrum von Karlstetten. Betroffen sind dabei die gesamte Baufläche 2128 und eine Teilfläche des umliegenden Grundstücks 41/1. Der südliche Teil der BB-Fläche auf 41/1 verbleibt im Betriebsgebiet, da hier der angrenzende Betrieb erweitert hat.

Auf der Baufläche 2128 befindet sich dabei ein älteres, aktuell nur mehr wohnlich genutztes Objekt, welches keine betriebliche Nutzung aufweist und daher zu Bauland-Agrargebiet umgewidmet werden soll. Somit wird eine weitere Entwicklung des Wohnbaulandes im Ortszentrums (Innenentwicklung und Nachverdichtung) bei gleichzeitiger Reduzierung betrieblicher Flächen und somit eines Emissionsträgers im Zentralbereich von Karlstetten erreicht.

Östlich der Umwidmungsfläche BA befindet sich aktuell das Areal einer KFZ-Werkstatt auf BB.

Folgende Abbildungen zeigen den Umwidmungsbereich mit dem Bestandsgebäude sowie die angrenzende Werkstatt im BB:



Abbildung 25: Ansicht auf das Bestandsgebäude im künftigen BA an der St. Pöltner Straße (Quelle: Google Street View).



Abbildung 26: Ansicht auf die Grenze zwischen BB und künftigem BA in Blickrichtung Westen (Quelle: Google Street View).

Abgrenzung

Die Abgrenzung erfolgt anhand der vorhandenen Nutzungsstrukturen in diesem Bereich des Gst. 41/1. Da der KFZ-Betrieb vor kurzem in Richtung Westen erweitert hat ergibt sich hier zwischen betrieblich genutzter Fläche und der Gartenfläche des nördlichen Wohngebäudes eine logische Trennungslinie. Anhand dieser wird die Abgrenzung des BA festgelegt. Unbedachte Restflächen verbleiben hier keine.

5.4. Änderungsanlass

Die gegenständliche Widmungsmaßnahme kann als Bestandssicherung bzw. Innenentwicklung gesehen werden. Bei der Änderung wird ein bestehendes Gebäude, welches keine betriebliche, sondern eine wohnliche Nutzung aufweist, von BB auf BA umgewidmet.

Somit findet die Umwidmung gemäß §25 Abs. 1 Z7 des NÖ ROG 2014, *„wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient“*, statt.

Im NÖ Raumordnungsgesetz von 2014 heißt es in den Planungsrichtlinien zudem, dass *„die Siedlungsentwicklung einer Gemeinde in ihrer Gesamtheit so auszurichten ist, dass sie zum überwiegenden Anteil in jenen Siedlungsteilen erfolgt, welche in der jeweiligen Gemeinde über die beste Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge verfügen.“* (§14 Abs. 2 Z19 NÖ ROG 2014)

Mit der zentrumsnahen Umstrukturierung von Betriebs- auf Wohnbauland wird weiterhin eine Ortskernentwicklung gestärkt und emissionsträchtige Nutzungen aus dem Zentrum verlagert. Die betrieblichen Tätigkeiten sollen künftig im südlichen Randbereich des Siedlungsgebietes von Karlstetten konzentriert werden. Dies entspricht den Zielsetzungen des EK von 2021.

5.5. Übergeordnete Planungen

Im rechtskräftigen Örtlichen Entwicklungskonzept (Letztstand 21.10.2021) ist der Bereich der Umwidmung zwar noch als Betriebsgebiet ohne Entwicklungsfestlegung eingetragen, allerdings kann festgehalten werden, dass die aktuelle Entwicklung auf Wohnbauland im Sinne der EK-Festlegungen des Umgebungsbereiches stattfindet. Hier soll eine allmähliche Umstrukturierung des Bereiches auf Funktionen des Kerngebietes und somit eine Entwicklung des Ortszentrums stattfinden. Mit der aktuellen Maßnahme zur Reduzierung des Betriebsgebietes zugunsten weniger emissionsträchtiger Nutzungen wird dieser im EK angestrebten Ortskernentwicklung entsprochen.

Betriebliche Tätigkeiten sollen in Zukunft vermehrt in den Süden von Karlstetten in die neue „Betriebszone Süd“ verlagert und konzentriert werden.

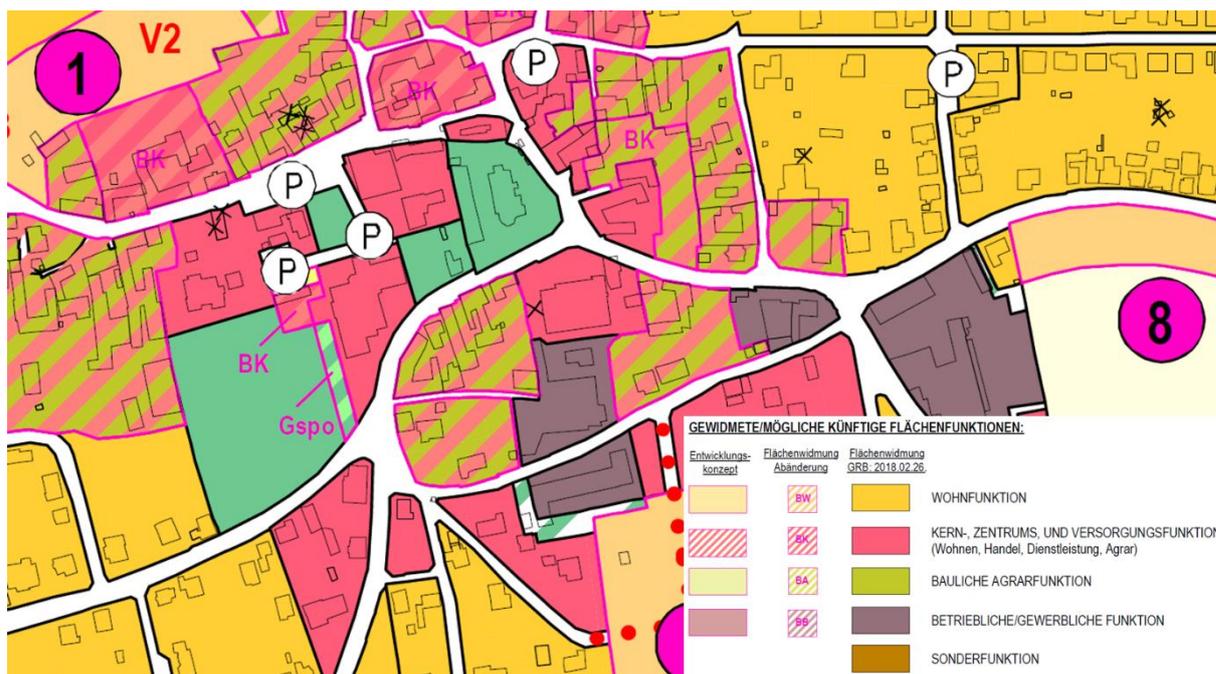


Abbildung 27: Auszug aus dem aktuellen EK im Bereich Ortszentrum Karlstetten.

5.6. Technische Voraussetzungen

Es bestehen am Standort laut NÖ Atlas keine naturräumlichen Gefahrenhinweise durch Hochwasser (HW100) oder durch einen Wildbach (WLV).

Die Geogene Gefahrenhinweiskarte (GHK) zeigt im Bereich der Umwidmung keine Gefahren durch Rutsch- oder Sturzprozesse.

Es liegen auch keine Hinweise auf eine erhöhte Feuchtlage des Untergrundes laut eBOD vor.

Hinweise auf aktuelle oder geplante Leitungen im Bereich der Änderung finden sich nicht, somit ist die volle Nutzbarkeit in dieser Hinsicht gegeben.

Überschneidung mit Altstandort

Es besteht ein Nahbereich der Umwidmungsfläche mit einem Altstandort, weshalb eine Konsultation an die zuständige Stelle des Landes NÖ, Abteilung Wasserbau, Referat für Altlasten, geschickt wurde.

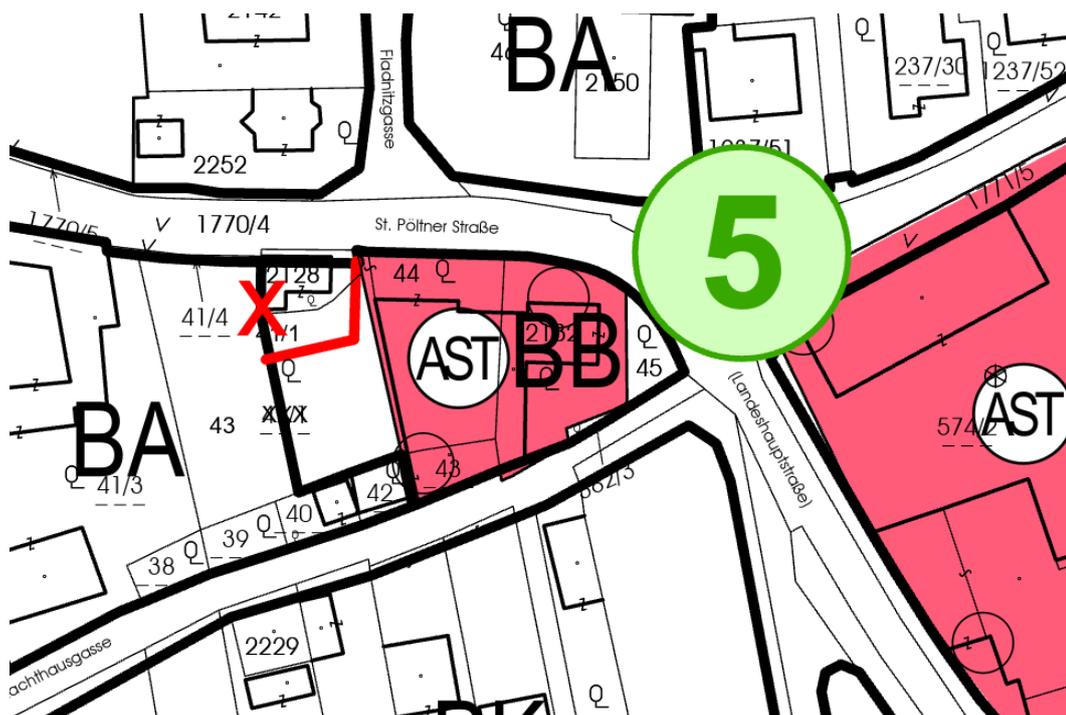


Abbildung 28: Nahbereich des ÄP5 zu einem ausgewiesenen Altstandort (rot).

Die Stellungnahme WA2-A-122/060-2024 liegt mit Datum 07.02.2024 vor und ergibt folgenden Befund:

„Die angeführten Grundstücke 41/1 und 2128 in der KG Karlstetten liegen in räumlicher Nähe zu einem Altstandort, der im Zuge der systematischen Erfassung von Altstandorten erfasst und als Mittelbetrieb (KFZ-Werkstatt) klassifiziert wurde, überlagern diesen jedoch nicht.

Von einer Beeinträchtigung der widmungsgemäßen Nutzung durch den erhobenen Standort infolge nachteiliger, altlastenspezifischer Auswirkungen kann nicht ausgegangen werden.“

5.7. Verkehrsaspekte

Die verkehrliche Situation verändert sich durch die Umwidmung in dem Sinne, als dass eine betriebliche Nutzung in diesem Bereich und somit auch potenzieller Betriebsverkehr wegfällt. Eine wohnliche Nutzung wird durch die Änderung gesichert. Somit verbessert sich die verkehrliche Situation in diesem Bereich.

Eine Verkehrserschließung ist durch die Landesstraße L162 im Norden gegeben. Diese verfügt über ausreichend Breite und Kapazitäten. Neue Ausfahrten auf die L162 werden durch die Umwidmung keine nötig.

Ziele zur Verkehrsverlagerung und Verkehrsvermeidung

Die Haltestelle „Karlstetten Hauptplatz“ des regionalen Busverkehrs befindet sich ca. 150m weiter im Nordwesten im Ortszentrum. Die Schaffung von potenziellem Wohnraum findet somit im Bereich des Einzugs des ÖPNV statt. Aufgrund der Nähe zum Kernbereich von Karlstetten und den dort vorhandenen öffentlichen Verkehrsmitteln können eine Vielzahl von Alltagswegen auch ohne PKW zurückgelegt werden.

Laut untenstehender Karte der ÖV Güteklassen weist der Umwidmungsbereich eine gute, ländliche Basiserschließung auf (Güteklasse F).



Abbildung 29: ÖV-Güteklassen in Karlstetten inklusive umliegende Haltestellen des Öffentlichen Verkehrs und Umwidmungsbereich (rot umrandet).

5.8. Umweltaspekte

Der Standort liegt außerhalb extremer Schatten- oder Feuchtlagen.

Störungseinflüsse durch Lärm, Staub, Erschütterung oder Licht finden durch die Umwidmung in keinem neuem Ausmaß statt, welches über die bereits bestehende Situation hinausgeht. Durch die Reduzierung des BB kommt es tendenziell zu einer Abnahme der Emissionen für das wohnliche Umfeld.

Durch die Umwidmung wird Boden sparsam verwendet, da Wohnbauland im Bestand geschaffen wird, welches nicht an anderer Stelle neu gewidmet werden muss. Somit kommt es zu keiner Neuversiegelung und keinem Neuverbrauch von Boden. Die Entwicklung unterstützt den Grundsatz und die Planungsrichtlinie einer Forcierung der Innenentwicklung und Nachverdichtung.