



**Dipl. Ing. PORSCH ZT GmbH**

Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung, staatlich befugter und beidseitiger Ziviltechniker

[www.raumplaner.co.at](http://www.raumplaner.co.at)



# MARKTGEMEINDE BAD GROßPERTHOLZ

Aus urheberrechtlichen Gründen wurden Bilder  
und Karten entfernt – das Originaldokument kann  
auf Anfrage übermittelt werden

## 8. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes Änderungspunkt 1

Auf diesen Plan - dieses Schriftstück - bezieht sich  
die Stellungnahme des Amtes d. NÖ Landesregierung  
vom 31.1.2011 RU2-0-43050-2008  
NÖ Landesregierung  
im Auftrage

## UMWELTBERICHT Strategische Umweltprüfung

Gmünd, im Februar 2010  
Sachbearbeiter: Dipl.Ing. Porsch / Dipl.Ing. Scharf

## Inhalt

1. Einleitung .....	3
1.1. Vorwort .....	3
1.2. Ausgangssituation und Aufgabenstellung .....	3
1.3. Relevante Pläne, Programme und Gesetze .....	5
2. Fremdenverkehr in der Gemeinde .....	6
2.1. Lage und Erreichbarkeit.....	6
2.2. Touristisches Angebot .....	6
2.3. Touristische Nachfrage.....	7
3. Projektbeschreibung .....	9
4. Derzeitiger Umweltzustand .....	10
4.1. Boden/Untergrund .....	10
4.2. Wasser .....	10
4.3. Luft, Klima.....	11
4.4. Tiere, Pflanzen, Lebensräume.....	12
4.5. Wald .....	12
4.6. Landschaft als menschlicher Aktionsraum.....	12
4.7. Kulturelles Erbe .....	13
4.8. Energie, Energietransport.....	14
4.9. Siedlungswesen allgemein ROG (§§ 14, 15).....	14
4.10. Technische Infrastruktur .....	14
5. Relevante Umweltprobleme .....	16
6. Relevante Aspekte des Umweltschutzes .....	16
7. Darstellung der Umweltauswirkungen.....	18
7.1. auf den Boden/Untergrund .....	18
7.2. auf das Wasser.....	18
7.3. auf Luft/Klima.....	18
7.4. auf Tiere/Pflanzen/Lebensräume.....	19
7.5. auf den Wald .....	20
7.6. auf die Landschaft als menschlicher Aktionsraum.....	20
7.7. auf das kulturelle Erbe .....	20
7.8. auf Energie/Energietransport.....	20
7.9. auf das Siedlungswesen allgemein (ROG §§14, 15).....	20
7.10. auf die technische Infrastruktur.....	21
8. Massnahmen.....	22
9. Varianten.....	22
9.1. Null-Variante .....	22
9.2. Alternativstandorte .....	23
9.3. Schlussfolgerungen .....	24
10. Untersuchungsmethoden .....	25
10.1. Kurzdarstellung.....	25
10.2. Schwierigkeiten bei den Erhebungen .....	25
11. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen.....	25
12. Zusammenfassung.....	26

# 1. EINLEITUNG

## 1.1. Vorwort

Der vorliegende Bericht umfasst die Ergebnisse der im Rahmen der 8. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes der Marktgemeinde Bad Großpertholz durchgeführten Strategischen Umweltprüfung **zur Ausweisung von Bauland-Sondergebiet-Hotel-Aufschließungszone im Osten des Gemeindehauptortes** und wurde gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 1976 (basierend auf der Richtlinie 2001/42/EG (§ 30a) des Europäischen Parlaments und des Rates über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme vom 27. Juni 2001) erstellt.

Nach § 1 Abs. 1 Z. 17 NÖ ROG 1976 enthält die Dokumentation der Untersuchungsergebnisse:

- Aussagen zu Methodik und Ablauf der umweltbezogenen Untersuchungen,
- Beschreibung, Analyse und Prognose des Umweltzustandes sowie relevanter Umweltprobleme,
- Bewertung der Umweltauswirkungen unter Angabe der Umweltziele und beabsichtigter Ausgleichs- und Kontrollmaßnahmen und
- eine Zusammenfassung.

Die **Notwendigkeit der Untersuchung** ergibt sich auf Grund der Bestimmungen des NÖ ROG 1976, welches in § 22 Abs. 4 Z. 1 festhält:

*„Wenn die Änderung einen Rahmen für künftige Projekte gemäß den Anhängen I und II der Richtlinie 85/337/EWG des Rates vom 27. Juni 1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten, ABl.Nr. L 175 vom 5. Juli 1985, S 40 in der Fassung der Richtlinie 97/11/EG des Rates vom 3. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten, ABl.Nr. L 73 vom 14. März 1997, S 5, setzt, (...) ist jedenfalls eine strategische Umweltprüfung durchzuführen.“*

Da im Anhang II der Richtlinie 85/337/EWG unter Punkt 12c „Feriendörfer und **Hotelkomplexe** außerhalb von städtischen Gebieten und zugehörige Einrichtungen“ angeführt sind, ist folglich eine strategische Umweltprüfung durchzuführen.

## 1.2. Ausgangssituation und Aufgabenstellung

Im Osten des Gemeindehauptortes (betroffene Parzellen Nr.: 1054, 1056/1, 1056/3, 1057, 1058, 1059, 1073/1, 1095, 1096, 1099, 1114/1, 1153, 1165/37, 1165/40, 2178/2) ist die Errichtung eines touristischen Leitbetriebes mit dem inhaltlichen Schwerpunkt Gesundheitsvorsorge geplant. Die laut rechtskräftigem Flächenwidmungsplan als Grünland-Land- und Forstwirtschaft gewidmeten Flächen sollen daher als **Bauland-Sondergebiet-Hotel-Aufschließungszone** gewidmet

werden. Die für die Erschließung erforderlichen Straßen werden als **öffentliche Verkehrsflächen** festgelegt. Zum Wohngebiet soll **Grünland-Grüngürtel-Immissionsschutz** verordnet werden (siehe Grafik auf der nächsten Seite).

Ziel des vorliegenden Umweltberichts ist es, ausgehend von einer einleitenden Analyse des Fremdenverkehrs in der Gemeinde, einer Beschreibung des geplanten Projektes und der Darstellung des derzeitigen Umweltzustands in der Marktgemeinde, die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Änderung des Flächenwidmungsplanes zu untersuchen. Im Vordergrund der Analyse stehen dabei naturschutzrechtliche Aspekte (Natura 2000) und sämtliche durch einen Hotelbetrieb resultierenden Aufwendungen und Beeinträchtigungen (Infrastruktur, zusätzliches Verkehrsaufkommen, ....).

### 1.3. Relevante Pläne, Programme und Gesetze

Im Rahmen der Untersuchung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- das NÖ Raumordnungsgesetz 1976, LGBl. 8000-23
- die sektoralen Raumordnungsprogramme, insbesondere das Zentrale-Orte-Raumordnungsprogramm, LGBl. 8000/24-1
- das NÖ Naturschutzgesetz 2000, LGBl. 5500-7, mit der integrierten FFH-Richtlinie und Vogelschutz-Richtlinie
- die Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete, LGBl. 5500/35-10
- die Verordnung über die Naturschutzgebiete, LGBl. 5500/13-28
- das NÖ Heilvorkommen- und Kurortegesetz 1987, LGBl. 7600-5

## 2. FREMDENVERKEHR IN DER GEMEINDE

(Darstellung der Entscheidungsgrundlagen)

### 2.1. Lage und Erreichbarkeit

Die Kurgemeinde Bad Großpertholz liegt im nordwestlichen Waldviertel im Bezirk Gmünd an der Grenze zu Tschechien. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 82,4 km<sup>2</sup> und gliedert sich in 12 Katastralgemeinden. Erreichbar ist Bad Großpertholz über die B 41 (Gmünd-Karlstift) und die die B 38 (Zwettl-Karlstift).

Die Entfernung zu wichtigen touristischen Quellgebieten (auch Tagestourismus) beträgt:

- Gmünd: 22,7 km / 28 min
- Zwettl: 28,8 km / 34 min
- Freistadt: 33,9 km / 39 min
- Waidhofen/Thaya: 49,7 km / 60 min
- Linz: 71,0 km / 73 min
- Horn: 74,2 km / 87 min
- Krems: 78,4 km / 89 min
- Wien: 154,0 km / 159 min

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist die Gemeinde per Bahn (Franz-Josef-Bahn mit Endstation in Gmünd) und Bussen erreichbar.

### 2.2. Touristisches Angebot

#### a.) Sehenswürdigkeiten/Freizeitangebot:

Im Sommer ist vor allem der Naturpark Nordwald ein beliebtes Ausflugsziel. Auch die Strecke der Waldviertler Schmalspurbahn (Gmünd - Groß Gerungs) führt durch das Gemeindegebiet, wo sie im sogenannten „Fassldorf“ (Großfässer, begehbare Hütten) halt macht. Für sportlich Interessierte stehen eine Reihe von Wander- und Nordic-Walking Wegen sowie Rad- und Mountainbike Strecken zur Verfügung. Bereichert wird das tagestouristische Angebot durch Museen (Heimatmuseum, Holzhackermuseum, Holzhackerdorf) und die Papiermühle Mörzinger, in der Führungen durch den Betrieb angeboten werden.

Im Winter nimmt vor allem Karlstift mit seinem Wintersportangebot eine wichtige Rolle ein. Auf dem Aichelberg werden 3 Lifte betrieben, welche die 3,4 km langen Abfahrten aller Schwierigkeitsgrade erreichbar machen. Von Mitte Dezember bis Mitte März sind die Lifte in Betrieb. Das Winterangebot wird ergänzt durch knapp 30 km lange Langlaufloipen, Pferdekutschenfahrten, die Naturrodelbahn und die Rodelwiese beim Skilift sowie durch die Eislauf- und Eisstockschießmöglichkeiten (Stierhülbleich, Mühlteich).

### b.) Übernachtungsmöglichkeiten:

An Unterkünften stehen das Kurhotel Moorbad Großpertholz mit 99 Betten, der Gasthof/die Pension Zeiler in Karlstift mit 15 Betten und die Pension Forsthaus (ebenfalls in Karlstift) mit zwei Ferienwohnungen (~ 20 Betten) zur Verfügung. Hinzu kommen der „Hahn-Buam-Hof“ in Bad Großpertholz (22 Betten), die Karlstifterhütte (10 Betten), das Gasthaus Höher in Fischbach (9 Betten), der Nordwaldhof in Bad Großpertholz (38 Betten), eine Jugendherberge ebenfalls in Bad Großpertholz (55 Betten) und der Bio-Bauernhof Anderl (~ 16 Betten, Bad Großpertholz). Daneben gibt es mehrere kleinere private Unterkünfte<sup>1</sup>.

Insgesamt standen im Erhebungsjahr 2008 in insgesamt 14 Betrieben 263 Betten zur Verfügung<sup>2</sup>.

### c.) Gastronomieangebot:

Die Gastronomiebetriebe der Marktgemeinde bieten vor allem heimische Küche mit Waldviertler Spezialitäten an. Zu nennen sind der Nordwaldhof Thomas Bauer mit Waldviertler Besonderheiten aus der hauseigenen Fleischerei, der Hahn-Buam-Hof, das Kurhotel Moorbad Bad Großpertholz (vorwiegend Bio-Produkte aus der Region), der Gasthof Zeiler, das Gasthaus Karlstifter Hütte und das Mühlenstüberl der Papiermühle Mörzinger.

## **2.3. Touristische Nachfrage**

Im Winterhalbjahr 2007/2008 wurden in der Gemeinde 1.744 Ankünfte (davon 116 von ausländischen Gästen) und 16.962 Nächtigungen (davon 469 von ausländischen Gästen) verzeichnet. Die Bettenauslastung lag bei 35,6%<sup>3</sup>. Verglichen mit dem Vorjahr (Winterhalbjahr 2006/2007) haben die Ankünfte damit um 7,2% und die Nächtigungen um 1,8% zugenommen.<sup>4</sup>

Im Sommerhalbjahr 2008 konnten mit 3.823 Ankünften (davon 265 Ausländer) und 24.138 Nächtigungen (811 Nächtigungen von ausländischen Gästen) deutlich höhere Zahlen erreicht werden. Die Bettenauslastung lag hier bei 49,9%. Ein Vergleich mit dem Vorjahr (Sommerhalbjahr 2007) zeigt eine Steigerung der Ankünfte um 8,8% und der Nächtigungen um 1,2%.

Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer mit 7,3 Tagen ist beachtlich (NÖ Schnitt: 2,7 Tage). Dies ist vor allem auf den hohen Anteil der Gästenächtigungen im Kurtourismus zurückzuführen.

<sup>1</sup> Zimmernachweis 2009 des Fremdenverkehrs- und Verschönerungsvereins

<sup>2</sup> Statistik-Austria - Tourismus in Österreich 2008, Ergebnisse der Beherbergungsstatistik

<sup>3</sup> Statistik-Austria - Tourismus in Österreich 2008, Ergebnisse der Beherbergungsstatistik

<sup>4</sup> Statistik-Austria - Tourismus in Österreich 2007, Ergebnisse der Beherbergungsstatistik

Einen Überblick über die Entwicklung des Fremdenverkehrs in den letzten acht Jahren sowie in den Jahren 1995, 1990 und 1985 gibt auch nachfolgende Tabelle<sup>5</sup> (Achtung: Angaben Gemeinde!):

<b>Jahr</b>	<b>Ankünfte (Veränd. in %)</b>	<b>Nächtigungen (Veränd. in %)</b>
2008	5.627 (+7,88%)	41.143 (+0,27%)
2007	5.216 (-8,46%)	41.034 (+3,06%)
2006	5.698 (+0,96%)	39.814 (+2,15%)
2005	5.644 (-8,98%)	38.976 (-7,14%)
2004	6.201 (+12,38%)	41.971 (+4,24%)
2003	5.518 (+4,59%)	40.263 (+3,78%)
2002	5.276 (+8,90%)	38.796 (-0,15%)
2001	4.845 (-0,39%)	38.853 (-4,84%)
2000	4.864	40.831
Vor 2000:		
1995	4.844	29.096
1990	5.338	34.832
1985	4.689	25.792

<sup>5</sup> Marktgemeinde Bad Großpertholz

### 3. PROJEKTbeschreibung<sup>6</sup>

Der Verein „Lainsitz-Lainsitztal – die Gesundheitsregion“ beabsichtigt die Errichtung eines touristischen Leitbetriebes mit dem inhaltlichen Schwerpunkt Gesundheitsvorsorge in der Marktgemeinde Bad Großpertholz südlich der Landesstraße B 41. Die Projektidee eines Gesundheitsvorsorgehotels basiert auf den Anliegen des Vereines durch innovative Projekte wirtschaftliche Impulse zu setzen, Arbeitsplätze zu schaffen, bestehende Infrastruktureinrichtungen bestmöglich auszunutzen und die grenzüberschreitend Vernetzung der regionalen Angebote zu verbessern.

Geplant ist eine Hotelanlage (4 Sterne, 220 Betten, etwa 150 Zimmer) mit umfangreicher themen- bzw. projektspezifischer Infrastruktur, in der die „Vorsorgeuntersuchung neu“ mit einem Betreuungs- und Nachbetreuungsprogramm angeboten wird. Die Einrichtung soll **keine Wellnesseinrichtung** sein und keine Angebote im Bereich Kur oder Rehabilitation umfassen. Es steht demnach auch nicht in Konkurrenz zu bereits vorhandenen Einrichtungen. Vielmehr ist das „Lainsitzhaus“ ein Angebot an gesunde Menschen. Es geht um eine wissenschaftlich erarbeitete und begleitende **Gesundheitsvorsorge**, die **mit einem Urlaubsaufenthalt kombiniert** wird. Der Aufenthalt der Gäste dauert eine Woche oder länger.

Betrieben soll das Hotel durch eine eigens gegründete Betriebs GmbH werden, in der sich möglicherweise die Gemeinde Bad Großpertholz einbringt. Zur Finanzierung wird ein Eigenkapital von 25% (ca. 5,2 Mio. Euro) durch den Projektbetreiber eingebracht. Die erwartete Förderquote seitens der öffentlichen Hand wird mit 30% angenommen. Das Grundstück wird von der Gemeinde bereit gestellt.

---

<sup>6</sup> Studie „Lainsitzhaus“, Machbarkeitsstudie, KPP: Tourismus + Consulting, Mai 2009 bzw. Zusatzinformationen über geplante Bettenanzahl vom Dezember 2009

## 4. DERZEITIGER UMWELTZUSTAND

Im Folgenden wird der aktuelle Umweltzustand der Marktgemeinde Bad Großpertholz anhand der Schutzgüter und Schutzinteressen gemäß "Checkliste für Schutzgüter und Schutzinteressen des Leitfadens zur Strategischen Umweltprüfung in der örtlichen Raumordnung Niederösterreichs gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 1976" erläutert.

### 4.1. Boden/Untergrund

Gemäß Flächenbilanz (Stand nach 7. Änderung) sind in Bad Großpertholz 91,39 ha als Bauland ausgewiesen. 70,96 ha entfallen auf Wohnbauland (BA+BW+BK), 15,12 ha auf Bauland-Betriebsgebiet und 5,31 ha auf Bauland-Sondergebiet. 82% des gesamten Baulandes sind bebaut, 18% sind unbebaut.

Der Flächenverbrauch für bebautes Wohnbauland beträgt pro Einwohner<sup>7</sup> 399 m<sup>2</sup>. Verglichen mit ähnlich einwohnerstarken Gemeinden wie Kirchberg am Walde, wo 51,0 ha auf 1.402 Einwohner entfallen (= 364 m<sup>2</sup>/EW) oder Hoheneich<sup>8</sup> (= 420 m<sup>2</sup>/EW) weist Großpertholz damit keinen besonders hohen Verbrauch je Einwohner auf.

Die landwirtschaftlichen Flächen der Gemeinde gehören zu den Hochlagen, in denen die Vegetationsperiode durch frühe und lange Schneelagen verkürzt wird. Die hier meistverbreiteten Bodenarten sind humusarme, saure und entwässerungsbedürftige, lehmige und sandige Lehmböden. Diese sind als landwirtschaftlicher Sicht jedoch wenig wertvoll. Im gesamten Gemeindegebiet finden sich daher nur mittel- und geringwertige Böden<sup>9</sup>.

Die Bodenerosion ist im gesamten Gemeindegebiet gering. Nur vereinzelt ist in hängigen Lagen eine Erosionsgefahr gegeben<sup>10</sup>.

Ca. 300 m nördlich der Ortschaft Großpertholz, im Ried "Hennegraben" befindet sich auf Grundstück Nummer 965 eine Altdeponie<sup>11</sup>. Es handelt sich dabei um einen ehemaligen Müllablagerungsplatz der Gemeinde (seit 15 Jahren stillgelegt), von welchen aber keine Standortgefahren ausgehen.

### 4.2. Wasser

In der Gemeinde gibt es mehrere Flüsse mit einem Einzugsbereich über 10km<sup>2</sup>. Dies sind der Kolmbach, der Einsiedelbach, der Kuckucksbach, der Mühlbach, der

<sup>7</sup> 1.442 Einwohner (Stand 2009; Statistik Austria)

<sup>8</sup> 1.486 Einwohner (Stand 2009); 62,48 ha (nach 7. Änderung)

<sup>9</sup> Digitale Bodenkarte von Österreich, <http://gis.lebensministerium.at/eBOD/> am 29.10.2009 und Bericht zur Grundlagenforschung aus dem Jahr 1992

<sup>10</sup> Digitale Bodenkarte von Österreich, <http://gis.lebensministerium.at/eBOD/> am 29.10.2009

<sup>11</sup> <http://www.intermap1.noel.gv.at/atlas/wasserbuch/wbreport.aspx?Id=162736> am 29.10.2009

Hubbach, der Maißbach und die Lainsitz. Die durch einen natürlichen menschlichen Einfluss geprägten Gewässer weisen kein Risiko hinsichtlich Hydromorphologie und Chemie auf. Die Wasserqualität der Lainsitz wird als mäßig belastet (= Güteklasse II) eingestuft. Weitere kleinere Fließ- bzw. Stehgewässer sind der Reichenauer Bach, der Angelbach, der Stierhübelteich, der Kolmteich, der Muckenteich, der Höllaubach, der Höllauteich, der Weitenbach, der Fischbach, der Grenzbach und der Rotbach.<sup>12</sup>

Einige dieser Flüsse/Bäche weisen einen Wildbachcharakter auf. Es sind dies teilweise die Lainsitz sowie drei ihrer Zubringer, teilweise der Angelbach samt zweier Zubringer, der Fischbach, der Einsiedelbach, der Grenzbach, der Rotbach, der Weitenbach und der Muckenbach<sup>13</sup>.

Die Grundwasserversorgung wird über den oberflächennahen Grundwasserkörper „Böhmische Masse“ sichergestellt. Eine Risikoeinstufung hinsichtlich des chemischen und mengenmäßigen Zustandes ist nicht gegeben.

Brunnenschutzgebiete sind in den Katastralgemeinden Steinbach, Angelbach, Mühlbach, Reichenau und Watzmanns zu finden, Quellschutzgebiete in Großpertholz, Abschlag, Weikertschlag, Angelbach, Karlstift, Mühlbach und Watzmanns<sup>14</sup>.

Gemäß Bodenkarte zeichnet sich das gesamte Gemeindegebiet durch überwiegend trockene und vereinzelt mäßig feuchte Wasserverhältnisse aus. Extreme Feuchtlagen finden sich ausschließlich entlang der Lainsitz (Angelbach, Steinbach) und im Bereich des Gattringerberges (Reichenau)<sup>15</sup>.

Überflutungsbereiche bestehen entlang der Lainsitz. Diese berühren im Gemeindegebiet allerdings keine Siedlungen (die Lainsitz führt knapp an Angelbach und Steinbach vorbei)<sup>16</sup>.

### 4.3. Luft, Klima

Durch die Gemeinde verlaufen zwei regional wichtige Straßenverbindungen: die Landesstraße B 41 (Gmünd-Karlstift) und die Landesstraße B 38 (Freistadt-Karlstift-Groß Gerungs-Zwettl). Gemäß Straßenverkehrszählung<sup>17</sup> betrug im Jahr 2000 der durchschnittliche tägliche Verkehr auf der B 41 (Zählstelle Bad Großpertholz) 2.193 Kfz, auf der B 38 (Zählstelle Karlstift) 2.097 Kfz. Verglichen mit der Zählstelle Alt-Weitra (B 41), wo täglich rund 6.899 Kfz erfasst wurden oder der Zählstelle Dietmanns/Groß Gerungs (B 38) mit 3.748 DTV, sind diese Werte eher niedrig. Aus dem Verkehr resultierende Emissionsprobleme sind folglich nicht bekannt.

Aktuelle Werte (2007):  
 Karlstift (B 38) = 920  
 B-Großperth (B 41) = 1843  
 Weitra (B 41) = 6.497  
 Dietmanns (B 38) = 3780

<sup>12</sup> WISA, <http://gis.lebensministerium.at/wisa/> am 29.10.2009

<sup>13</sup> Bericht zur Grundlagenforschung aus dem Jahr 1992

<sup>14</sup> NÖ Wasserdatenverbund am 29.10.2009

<sup>15</sup> <http://gis.lebensministerium.at/eBOD/> am 29.10.2009

<sup>16</sup> NÖ Wasserdatenverbund am 29.10.2009

<sup>17</sup> Straßenverkehrszählung 2000, herausgegeben von der Statistik Austria

Leider sind für das Gemeindegebiet keine Luftgütwerte verfügbar. Auf Grund des hohen Waldanteiles sowie einer fehlenden, stark emittierenden Industrie ist insgesamt eine gute Luftqualität anzunehmen.

#### **4.4. Tiere, Pflanzen, Lebensräume**

Die Gemeinde hat großflächig Anteil am Natura 2000-Schutzgebiet „Waldviertel“ innerhalb dessen zahlreiche Schutzobjekte ausgewiesen sind: Hochmoor-Laufkäfer, Moorwälder, Rauhfußkauz, Schwarzstorch, Naturnahe lebende Hochmoore, Luchs, Birkhuhn, Heidelerche, Zwergschnäpper, Wachtelkönig, Schlammpeitzger, Fischotter, Bachneunauge, Erlen-, Eschen- und Weidenauen, Fluthahnenfuß-Gesellschaften, Eschen-Scheckenfalter, Haselhuhn, Uhu, Eisvogel, Borstgrasrasen, Goldhaferwiesen, Goldener Scheckenfalter<sup>18</sup>.

Im Süden der Katastralgemeinde Großpertholz befindet sich der Naturpark „Nordwald“, der sich bis in die Katastralgemeinde Reichenau erstreckt. Er wurde 1978 eröffnet und ist zugleich als Landschaftsschutzgebiet festgelegt.

In Karlstift sind die im Katastralgemeindegebiet verteilten Moore gemäß NÖ Naturschutzgesetz als Naturschutzgebiete festgelegt.

(Das Natura 2000 Gebiet, das Landschaftsschutzgebiet, der Naturpark und das Naturschutzgebiet werden unter Kapitel 6 näher erläutert).

Landschaftlich erhaltenswerte bzw. ökologisch schützenswerte Flächen bestehen in Form von Blockheideparklandschaften, Feucht- und Nasswiesen, Auwäldern, Verlandungszonen der Teiche, Gehölzstreifen, Hutweiden, Obstbaumwiesen, Allen oder Talräumen von Bächen<sup>19</sup>.

#### **4.5. Wald**

Der Anteil der Waldfläche am Gemeindegebiet beträgt beachtliche 76% (≈ 6.200 ha). Die vorwiegende Leitfunktion des Waldes ist die Nutzfunktion. In Karlstift wird jedoch der Erholungsfunktion eine höhere Bedeutung beigemessen. Beim Skilift ist kleinflächig (< 10 ha) die Erholungsfunktion als wichtigste Funktion ausgewiesen. Dies ist auch beim Stierhübelteich, bei der „Großen Haide“ und im Landschaftsschutzgebiet der Fall. Bannwälder sind nicht vorhanden.

#### **4.6. Landschaft als menschlicher Aktionsraum**

Auf die landwirtschaftlich wertvollen Flächen auf Basis der digitalen Bodenkarte wurde im ersten Punkt eingegangen. Die forstwirtschaftlichen Flächen wurden unter

---

<sup>18</sup> NÖ Atlas am 29.10.2009

<sup>19</sup> Bericht zur Grundlagenforschung aus dem Jahr 1992

4.5. behandelt. Zu internationalen Wildwechselkorridoren und Reviergrößen sind keine Daten verfügbar.

Im Sinne des § 10 und der Anlage 2 des Freizeit- und Erholungsraumordnungsprogrammes (LGBl. 8000/30-0) ist die Marktgemeinde zur Gänze als „Erholungsraum“ definiert. Für die Gemeinde bedeutet dies, Fördermittel des Landes für bestimmte Maßnahmen in Anspruch nehmen zu können (z.B. für die Erstellung von Landschaftsrahmenplänen, die Erstellung von Landschaftsplänen im Zuge der Aufstellung oder Abänderung von örtlichen Raumordnungsprogrammen sowie für Maßnahmen im Rahmen der Landschaftspflege, des Natur- und Landschaftsschutzes und der Erholungsnutzung auf der Grundlage eines Landschaftsrahmenplanes bzw. eines Landschaftsplanes).

Die NÖ Landesregierung hat gemäß § 8 des NÖ Heilvorkommen- und Kurortegesetz 1987 (LGBl. 7600-5) die Gemeinde per Bescheid vom 10. Mai 1983 (VII/3-1/G-4/2-83) als Kurort (Moorbad) anerkannt<sup>20</sup>. Als Kurgelbiet wurde jener Teil der Katastralgemeinde Großpertholz festgesetzt, der im Nordosten durch die Katastralgemeindegrenze zu Steinbach hin, im Südosten, Süden und Nordwesten durch die im Flächenwidmungsplan eingetragenen Varianten der Umfahrungsstraße der B 41 und im Nordwesten durch das bestehende Teilstück der B 41 begrenzt wird<sup>21, 22</sup>.

Das Großpertholzer Heilmoor ist ein im Sinne des NÖ Heilvorkommen- und Kurortegesetzes ein anerkanntes Heilpeloid und wird von der Heil- und Bademoorverwertung der Marktgemeinde Bad Großpertholz im jahrtausendalten Hochmoor in Reichenau am Freiwald händisch gestochen, im eigenen Betrieb aufbereitet und abgefüllt<sup>23</sup>.

#### 4.7. Kulturelles Erbe

Gemäß Online-Abfrage des Bundesdenkmalamtes stehen Bad Großpertholz folgende Objekte unter Denkmalschutz<sup>24</sup>:

- die Pest-/Dreifaltigkeitssäule auf Grundstück Nr. 1317 in der KG Großpertholz
- die kath. Pfarrkirche hl. Bartholomäus und Thomas (.28) in der KG Großpertholz
- der Figurenbildstock hl. Florian (2176/1) in der KG Großpertholz
- der Bildstock (1927/2) in der KG Großpertholz
- der kath. Pfarrkirche hl. Karl Borromäus (.27) in der KG Karlstift

<sup>20</sup> Siehe Kundmachung über die Anerkennung von Kurorten, LGBl. 7600/1-5

<sup>21</sup> Siehe Verordnung der NÖ Landesregierung vom 10. Mai 1983, VII/3-1/G-4/2-83, über die Festsetzung des Umfanges des Kurgelbietes Großpertholz

<sup>22</sup> Die Nordvariante der Umfahrung verläuft von der bestehenden B 41 südwestlich des Gemeindehauptortes im Bereich der Parzelle 225/1 in den Nahbereich des Kurhauses, weiter zum ehemaligen Müllablagerungsplatz der Gemeinde und dann Richtung Steinbach. Die Südvariante beginnt noch weiter südwestlich des Ortes im Bereich der Parzelle 97/1 und verläuft nördlich des Ortsteiles Scheiben, am Südhang des Streimberges zur L 8299 und weiter in einem großen Bogen in die KG. Steinbach.

<sup>23</sup> <http://www.bad-grosspertholz.gv.at/> am 30.10.2009

<sup>24</sup> <http://www.bda.at/documents/974723031.pdf> am 29.10.2009

Archäologische Fundhoffnungsgebiete sind nicht bekannt.

#### **4.8. Energie, Energietransport**

Besondere Eignungsbereiche zur Sicherung der Energieerzeugung für thermische Kraftwerke, Wasserkraft, Sonne oder Wind sind nicht bekannt.

Alle Siedlungsräume der Marktgemeinde Bad Großpertholz werden durch 20 kV-Erd- und Freileitungen der EVN versorgt, die zu den örtlichen Trafostationen führen.

Im Südosten des Gemeindehauptortes, an der Landesstraße L 8299, befindet sich die Fernwärmeversorgung Nordwald. Das Heizwerk ist zum aktuellen Stand nur zur Hälfte ausgelastet. Die gesamte Kapazität beträgt rund 3.600 kW/h.

#### **4.9. Siedlungswesen allgemein ROG (§§ 14, 15)**

Die kleineren Katastralgemeinden sind vor allem Agrar- und Wohnstandorte. Erhebliche Lärm- oder sonstige Belastungen sind in diesen Orten kaum vorzufinden.

In Großpertholz und Karlstift ist eine größere Nutzungsvielfalt vorzufinden. Hier sind öffentliche Einrichtungen (Gemeindeamt, Schulen, etc.), zahlreiche Betriebe und Fremdenverkehrseinrichtungen angesiedelt. Erhebliche Beeinträchtigungen auf sensible Nutzungen oder Erholungsräume bestehen durch diese jedoch ebenfalls nicht.

Durch Naturgewalten gefährdete Bereiche sind ausschließlich entlang der Lainsitz vorzufinden (HQ<sub>100</sub>). Die Überflutungsgefahr betrifft jedoch keine bestehenden Siedlungsgebiete.

#### **4.10. Technische Infrastruktur**

Das Gebiet der Marktgemeinde ist über mehrere Landesstraßen ausreichend erschlossen. Von regionaler Bedeutung sind die unter Punkt 4.3. bereits genannten Landesstraßen B 38 und B 41, die eine Anbindung an die Bezirkshauptstadt Gmünd, an Groß Gerungs und Zwettl sowie an den oberösterreichischen Raum sicherstellen. Ihre Kapazitäten sind in Bezug zum tatsächlichen Verkehrsaufkommen (siehe Kapitel 4.3) erfahrungsgemäß ausreichend dimensioniert.

Die Gemeinde ist Mitglied des Gemeindeabwasserverbandes St. Martin-Bad Großpertholz, der eine Kläranlage in St. Martin betreibt. Die Ausbaugröße der Anlage beträgt 1.860EGW (Bemessung: 1.100 Bad Groß Pertholz, 760 St. Martin)<sup>25</sup>.

<sup>25</sup> NÖ Wasserbuch: <http://www.intermap1.noel.gv.at/atlas/wasserbuch/wbreport.aspx?id=1000000322>  
am 10.02.2010

Innerhalb der Gemeinde Bad Großpertholz entsorgen die Katastralen Großpertholz, Scheiben und Steinbach ihre Abwässer in diese Anlage. Auch Karlstift verfügt über eine öffentliche Entsorgung. Die Abwässer werden hier allerdings in einer eigenen Kläranlage mit einer Ausbaugröße von 450EGW gereinigt<sup>26</sup>. Angelbach entsorgt seine Schmutzwässer in die Gemeinde Harmanschlag. In den Katastralgemeinden Abschlag, Mühlbach, Watzmanns, Rindlberg und Reichenau bestehen jeweils eigene Genossenschaften. In Seifritz und Weikertschlag ist noch in diesem Jahr die Gründung einer Genossenschaft vorgesehen.<sup>27</sup>

Eine öffentliche Wasserversorgung besteht in Bad Großpertholz, Scheiben, Steinbach sowie Karlstift. In den Katastralgemeinden Seifritz, Abschlag, Mühlbach und Rindlberg gibt es eigene Genossenschaften.

---

<sup>26</sup> <http://www.intermap1.noel.gv.at/atlas/wasserbuch/wbreport.aspx?ld=163606> am 15.02.2010

<sup>27</sup> Auskunft Marktgemeinde Bad Großpertholz

## 5. RELEVANTE UMWELTPROBLEME

In der Gemeinde gibt es mit Ausnahme der Überflutungsgefahr entlang der Lainsitz keine relevanten Umweltprobleme. Der Überflutungsbereich berührt jedoch nur den nördlichen Teil des Ortsgebietes von Angelbach (2 Häuser betroffen).<sup>28</sup>

## 6. RELEVANTE ASPEKTE DES UMWELTSCHUTZES

### 1) Die Gemeinde hat im Anteil am **Natura 2000 Schutzgebiet „Waldviertel“**:

*„Das Waldviertel ist der südöstliche Ausläufer der Böhmisches Masse und als Rumpflandschaft durch flachwellige Hochflächen, Mulden und Kuppen sowie durch Hügelzüge gekennzeichnet. Granitrestlinge und Felsburgen, entstanden durch die Wollsackverwitterung des Granits, gelten als Charakteristikum des Waldviertels und sind verstreut im gesamten Gebiet anzutreffen. Die besonders charakteristische Lebensraumtypen Hochmoore und Moorwälder befinden sich im Nordwesten und Westen des Waldviertels. Einen zentralen Stellenwert nehmen auch die Fließgewässer mit ihren anschließenden Au- und Schluchtwäldern, Feuchtwiesenkomplexen und Hochstaudenfluren ein. Das extensiv genutzte Kulturland zeichnet sich durch Schwerpunktvorkommen der Heidelerche, gutem Neuntöterbestand sowie durch eine Refugialpopulation des Birkhuhns aus<sup>29</sup>“.*

Da sich die geplante Ausweisung geringfügig mit der Schutzgebietsausweisung überlagert wurde die Erstellung eines Gutachtens in Auftrag gegeben. Dieses sollte abklären, ob durch die Erweiterung mit erheblichen negativen Umweltauswirkungen auf etwaige Schutzobjekte zu rechnen ist, oder ob angesichts der Größe des gesamten Schutzgebietes keine konkrete Relevanz vorliegt. Ausstrahlungswirkungen auf benachbarte, jedoch nicht unmittelbar betroffene Schutzobjekte wurden dabei ebenfalls untersucht. Die Beurteilung (siehe Kapitel 7.4.) erfolgte durch das Büro Dr. Schön, 2721 Bad Fischau.

- 2) **Landschaftsschutzgebiet:** Gemäß Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete (LGBl. 5500/35–10) ist in der Marktgemeinde Bad Großpertholz ein Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Dieses besteht aus zwei räumlich voneinander getrennten Teilen. Der erste Teil umfasst alle hier bezeichneten und innerhalb folgender Begrenzung liegenden Grundstücke der Katastralgemeinden Großpertholz und Reichenau: Landesstraße Nr. 8298 ab der Katastralgemeindegrenze Großpertholz/Reichenau, Grundstücke Nr. 596/1 (Weg), 596/2 (Weg), beide Katastralgemeinde Reichenau; Grundstücke Nr. 2212/2 (Weg), 2223 (Weg), Bundesstraße Nr. 41, Grundstücke Nr. 2118, 2161/1, Landesstraße Nr. 8298, Grundstücke Nr. 48, 1533, 1534, 2184 (Weg), 2222 (Reichenaubach), alle Katastralgemeinde Großpertholz; Katastralgemeindegrenze

<sup>28</sup> NÖ Atlas

<sup>29</sup> [http://www.noel.gv.at/bilder/d36/4\\_Kurzdarstellung.pdf?14477](http://www.noel.gv.at/bilder/d36/4_Kurzdarstellung.pdf?14477) am 29.10.2009

Großpertholz/Reichenau bis zur Landesstraße Nr. 8298 (= Ausgangspunkt der Beschreibung).

Der zweite Teil des Landschaftsschutzgebietes liegt in der Katastralgemeinde Karlstift südlich des Ortes rund um den Stierhübelteich. Er umfasst die Parzellen 149, 150/8, 150/10, 639/3, 639/4, 639/5, 639/8, 644, 646, 651/4, 651/9 und 705

Diese Festlegung als Landschaftsschutzgebiet dient der Erhaltung der charakteristisch gestalteten Kulturlandschaft der Gemeinde und des natürlichen, gesunden Lebensraumes für den Menschen. Die landschaftliche Schönheit und ihre Eigenart soll im Interesse der Erholung, aber auch des Fremdenverkehrs geschützt und das äußere Erscheinungsbild sowie der Erholungswert bewahrt werden.

- 3) **Naturpark:** Der Naturpark Nordwald wurde 1978 eröffnet und ist zugleich das Landschaftsschutzgebiet Großpertholz. Er liegt im Süden der KG. Großpertholz und reicht auch in die KG. Reichenau hinein.<sup>30</sup> Auf einer Fläche von 530 ha vermittelt er mit dichten Nadelwäldern im Zusammenspiel mit inselartigen Acker- und Wiesenfluren, Teichen und Hochmooren einen nordisch-skandinavischen Charakter.<sup>31</sup>
- 4) **Naturschutzgebiet „Karlstifter Moore“:** Die Karsltifter Moore umfassen mehrere Mooregebiete in Hangmulden, die bis zu 7 km voneinander entfernt liegen. Es handelt sich dabei um ausgedehnte Latschenhochmoore.<sup>32</sup> Sie wurden 1981 zu Naturschutzgebieten erklärt. Ihre Fläche beträgt insgesamt 64,1 ha.

<sup>30</sup> Grundlagenforschung 1992, Naturräumliche Gegebenheiten

<sup>31</sup> <http://www.naturparke.at/de/Naturparke/Niederoesterreich/Nordwald/Informationen> am 11.02.2010

<sup>32</sup> <http://www.nationalpark.or.at/article/articleview/27461/1/7155> am 11.02.2010

## 7. DARSTELLUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Im Folgenden wird erläutert, wie sich die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes auf die Umweltschutzgüter gemäß SUP-Leitfaden des Amtes der NÖ Landesregierung auswirkt.

### 7.1. auf den Boden/Untergrund

Durch die geplante Widmungsfestlegung werden rund 1,85 ha neues Bauland-Sondergebiet ausgewiesen. Verglichen mit den Zahlen der rechtskräftigen Flächenbilanz erhöht sich das Bauland damit insgesamt um 2%. Hinzu kommt der Flächenverbrauch durch die künftig zu errichtenden und als öffentliche Verkehrsfläche festgelegten Erschließungsstraßen.

Durch die Ausweisung werden keine landwirtschaftlich wertvollen Böden in Anspruch genommen. Zudem werden keine geologisch sensible Bereiche berührt.

Auf das Schutzgut Boden werden daher keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

### 7.2. auf das Wasser

Durch die zusätzliche Bodenversiegelung, die eine künftige Bebauung zwangsläufig mit sich bringen wird, wird der natürliche Wasserhaushalt beeinflusst. Entsprechend den verfügbaren Angaben über das Hotelprojekt wird die versiegelte Grundfläche des Hotelgebäudes jedoch nur rund 2.000 m<sup>2</sup> betragen<sup>33</sup>. Dazu kommen noch etwa 3.600 m<sup>2</sup> für Stellplätze. Diese können jedoch auch derart gestaltet sein, dass ein Versickern – zumindest teilweise – möglich ist.

Angesichts des wasserreichen Grundwasserkörpers in der gesamten Gemeinde sollte die Grundwasserneubildungsrate aber nicht gefährdet werden. Das Erweiterungsgebiet liegt in keinem Grundwasserschutz- oder Grundwasserschongebiet. Brunnen- oder Quellschutzgebiete werden nicht berührt.

Hinsichtlich des konfliktfreien und schadlosen Abflusses bzw. Rückhalt von Hochwässern ist auf die hochwassersichere Lage des Standortes zu verweisen (leicht erhöhte Lage, keine Fließgewässer im Nahbereich). Die Versickerung der Oberflächenwässer sollte durch die ausreichend groß geplanten Grünflächen unproblematisch sein.

### 7.3. auf Luft/Klima

Zusätzliche Emissionen durch den künftigen Hausbrand können als nicht erheblich eingestuft werden. Angesichts der starken Forcierung des Passiv- und

<sup>33</sup> Studie „Lainsitzhaus“, Machbarkeitsstudie, KPP: Tourismus + Consulting, Mai 2009

Niedrigenergiebaues sowie durch die Möglichkeit, einen erheblichen Teil des Wärmebedarfes mit Fernwärme zu decken (das Fernwärmeheizwerk befindet sich ca. 250 m südlich des Projektstandortes, sodass eine Versorgungsleitung vergleichsweise kostengünstig errichtet werden könnte), werden keine erheblichen Belastungen auf die Luft vermutet.

Allerdings ist durch den Verkehr eine geringfügige Zunahme der bisherigen Emissionen zu erwarten. Es wird zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch den An- und Abreiseverkehr sowie den Lieferverkehr kommen. Angesichts der vermuteten guten Luftqualität in der Gemeinde sollte dies allerdings keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima hervorrufen.

Zur groben Schätzung der Belastungen durch den Verkehr kann von folgenden Annahmen ausgegangen werden<sup>34</sup>:

Bei circa 220 Betten und einer Woche Aufenthalt (= 52x Wechsel der Gäste bei 52 Wochen im Jahr) kommt es bei einer angenommenen Auslastung von 80% zu rund Vollaustattung zu rund 18.300 An- und Abreisefahrten im Jahr. Hinzu zu zählen sind die Fahrten von Lieferanten. Bei durchschnittlich drei Lieferungen pro Tag ist von 6x 365 Fahrten auszugehen (hin und retour). Außerdem fahren etwa 70 Beschäftigte jeden Tag im Jahr einmal zum Hotel hin und wieder retour. Dies entspricht 51.100 Fahrten.

18.300 Fahrten durch Gäste, 2.190 durch Lieferanten und 51.100 durch Bedienstete ergibt 71.590 zusätzliche Fahrten im Jahr. Pro Tag sind dies circa 196 zusätzliche Fahrten, die über die geplante Erschließungsstraße durch das bestehende Betriebsgebiet abgewickelt werden könnten.

#### **7.4. auf Tiere/Pflanzen/Lebensräume**

Die gegenständliche Änderung berührt randlich knapp das Natura 2000-Schutzgebiet „Waldviertel“. Betroffenes Schutzobjekt ist der Rauhfußkauz. Neuntöter, Heidelerche und Schwarzspecht sind zwar nicht ausgewiesen aber beurteilungsrelevant.

Gemäß Untersuchung der Naturverträglichkeit (Büro Dr. Schön, Biologe, 2721 Bad Fischau) ist durch die Ausweisung aber faktisch keine direkte Überlagerung gegeben. Da die für Rauhfußkauz und Schwarzspecht relevanten Gehölz- und Waldränder nicht berührt werden, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Für die Heidelerche ist das Offenland zu klein und der Neuntöter, dessen Vorkommen auf Grund der Landschaftsstruktur nicht ausgeschlossen werden kann, brütet eher randlich, sodass dieser auch bei Umsetzung des Hotelprojektes weiter hier siedeln könnte.

Eine Überlagerung mit sonstigen naturschutzrechtlich zu berücksichtigenden Bereichen (Landschafts-, Naturschutz) ist nicht gegeben.

---

<sup>34</sup> Zahlen teilweise entnommen aus: Studie „Lainsitzhaus“, Machbarkeitsstudie, KPP: Tourismus + Consulting, Mai 2009

### **7.5. auf den Wald**

Das Projektgebiet liegt in unmittelbarem Anschluss an ein größeres Waldgebiet. Durch die vorgesehene Nutzung als Kur- und Rehabilitationszentrum werden jedoch keine störenden Lärmemissionen erwartet.

### **7.6. auf die Landschaft als menschlicher Aktionsraum**

Durch die Ausweisung werden keine land- oder forstwirtschaftlich wertvollen Flächen in Anspruch genommen. Außerdem kommt es zu keiner Überlagerung mit dem Naturpark bzw. dem Landschaftsschutzgebiet oder einem als Erholungsraum besonders geeignetem Bereich (die Gemeinde ist im Gesamten als Erholungsraum definiert).

Landschaftlich erhaltenswerte oder ökologisch schützwürdige Flächen werden nicht berührt.

Hinsichtlich der unter Kapitel 4.6 beschriebenen Abgrenzung des Kurggebietes befindet sich der geplante Hotelstandort innerhalb der Ausweisung.

### **7.7. auf das kulturelle Erbe**

Die geplante Änderung betrifft keine denkmalgeschützten Objekte oder archäologischen Fundgebiete.

### **7.8. auf Energie/Energietransport**

Das Projektgebiet stellt weder einen künftig möglichen Eignungsbereich für die Energieerzeugung dar, noch finden sich bestehende Anlagen auf der Fläche.

### **7.9. auf das Siedlungswesen allgemein (ROG §§14, 15)**

Auf das zusätzliche Verkehrsaufkommen wurde in Kapitel 7.3 hingewiesen. Durch An- und Abreise der Gäste, des Personals und der Lieferanten sind keine Beeinträchtigungen der Anrainer zu erwarten, da die Anbindung des Hotels über eine geplante Erschließungsstraße, die von der L 8299 am Heizwerk vorbei zum Bauland-Sondergebiet führen soll, erfolgt. Als weitere langfristige Option ist eine weitere Zufahrt von der Landesstraße B 41 angedacht. Auch diese wird nicht durch Wohngebiete führen.

Da die Haupteinfahrt in keinem Fall über die direkt durch das Wohngebiet führende Siedlungsstraße stattfinden soll, können erhebliche Beeinträchtigungen auf die Wohnhäuser ausgeschlossen werden.

Günstig für die Vermeidung von Nutzungskonflikten wirkt hier zusätzlich die Lage östlich des Wohngebietes, da in Bad Großpertholz Westwinde überwiegen. Zwischen den Wohnhäusern und dem Hotelstandort soll außerdem ein bepflanzter Grüngürtel errichtet werden.

Durch die geplante Option der Siedlungserweiterung werden daher keine bestehenden Wohngebiete oder sonstige Gebiete mit Schutzanspruch erheblich gefährdet oder beeinträchtigt.

#### **7.10. auf die technische Infrastruktur**

Die vorhandenen Wasser- und Kanalleitungen reichen nahe an das Projektgebiet heran. Nach Errichtung einer Anschlussleitung könnten die Abwässer des Hotels in den Hauptsammler nördlich der B 41 eingeleitet werden, der zur kommunalen Abwasserreinigungsanlage in St. Martin führt. Die Kapazität dieser Anlage ist aus heutiger Sicht als ausreichend zu bezeichnen (1860EWG).

Die Wasserversorgung des Hotelstandortes könnte durch eine Verlängerung jener Leitung sichergestellt werden, die in der Erschließungsstraße des westlich gelegenen Wohngebiets verläuft. Die laufenden aktuellen Messungen der Quellschüttungen für den Ort Bad Großpertholz zeigen eine Tagessschüttung von rund 300 m<sup>3</sup>. Der tägliche Durchschnittsverbrauch (inklusive Kurhotel, Schule, Hallenbad, u.a.) beträgt circa 150 m<sup>3</sup>. Hinsichtlich der Wasserversorgung sind folglich noch ausreichende Kapazitäten vorhanden<sup>35</sup>.

Für die Gemeinde werden durch die Verlängerung der erforderlichen Leitungen insgesamt keine überdurchschnittlich hohen Kosten anfallen.

---

<sup>35</sup> Angaben von der Gemeinde Bad Großpertholz

## 8. MASSNAHMEN

Da durch das Örtliche Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Bad Großpertholz keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen erwartet werden, werden keine Maßnahmen zur Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich von erheblichen negativen Umweltauswirkungen festgelegt.

## 9. VARIANTEN

Bei der SUP sind für Planungsmaßnahmen, die im Örtlichen Raumordnungsprogramm beabsichtigt sind, auch Varianten zu entwickeln und zu bewerten. Der Vergleich mit der so genannten „Null-Variante“ ist dabei verpflichtend; es muss gemäß § 4 Abs. 6 Z. 2 jedenfalls kurz dargestellt werden, wie sich der derzeitige Umweltzustand ohne die beabsichtigten Planungsmaßnahmen entwickeln würde.

### 9.1. Null-Variante

Eine Nicht-Realisierung der Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes bedeutet, dass die Ausweisung von Bauland-Sondergebiet-Hotel-Aufschließungszone (BS-Hotel-A7), Grünland-Grüngürtel-Immissionsschutz (Ggü-Immissionsschutz) und öffentlicher Verkehrsfläche (Vö) nicht umgesetzt wird. Die bisherigen Widmungsfestlegung Grünland-Land- und Forstwirtschaft bleibt aufrecht, sodass die betroffenen Parzellen auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden können und eine zusätzliche Bodenversiegelung durch die Hotelerrichtung unterbleibt.

Etwaige Beeinträchtigungen durch den Hotelbetrieb samt den An- und Abreiseverkehr der Gäste (Lärm, Abgase) bleiben aus. Für die Gemeinde entfallen zusätzliche Kosten für die Errichtung der beiden zusätzlichen Straßen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen müssen ebenfalls nicht verlängert werden.

Allerdings würden damit auch zusätzliche direkte Einnahmen durch Übernachtungen einerseits und eventuelle positive Folgewirkungen auf Gastronomie und Dienstleistungen in der Gemeinde andererseits, ausgeschlossen. Für die Gemeinde besteht damit auch nicht die Möglichkeit, von der Schaffung von rund 70 zusätzlichen Arbeitsplätzen zu profitieren. Darüber hinaus kann (vorerst) kein zuverlässiger Abnehmer für die Fernwärme des derzeit nur teilweise ausgelasteten Fernwärmeheizwerkes gewonnen werden.

## 9.2. Alternativstandorte

Bei der Suche alternativer Standorte für das vorgesehene Projekt ist es sinnvoll, die Überlegungen ausschließlich auf den Gemeindehauptort zu richten. Dies hat vor allem strukturelle Gründe.

Durch das langjährige Bestehen des Kurhotels hat sich im Gemeindehauptort eine – der Stellung als Fremdenverkehrsort entsprechende – Basisinfrastruktur mit Gasthäusern, Dienstleistungsbetrieben, Nahversorgung, Banken udgl. entwickelt. Hinzu kommen regelmäßige kulturelle Veranstaltungen. Diese Grundausstattung fehlt in den Dörfern. Sie sind vor allem Wohn- und Agrarstandorte mit geringem Bezug zum Fremdenverkehr (Ausnahme Karlstift).

In der Folge sollen daher nun verschiedene Standorte im Gemeindehauptort Großpertholz mit dem gewählten Projektgebiet abgewogen werden:



## 9.2. Alternativstandorte

Bei der Suche alternativer Standorte für das vorgesehene Projekt ist es sinnvoll, die Überlegungen ausschließlich auf den Gemeindehauptort zu richten. Dies hat vor allem strukturelle Gründe.

Durch das langjährige Bestehen des Kurhotels hat sich im Gemeindehauptort eine – der Stellung als Fremdenverkehrsort entsprechende – Basisinfrastruktur mit Gasthäusern, Dienstleistungsbetrieben, Nahversorgung, Banken udgl. entwickelt. Hinzu kommen regelmäßige kulturelle Veranstaltungen. Diese Grundausstattung fehlt in den Dörfern. Sie sind vor allem Wohn- und Agrarstandorte mit geringem Bezug zum Fremdenverkehr (Ausnahme Karlstift).

In der Folge sollen daher nur verschiedene Standorte im Gemeindehauptort Großpertholz mit dem gewählten Projektgebiet abgewogen werden:

- a.) Der Gemeindehauptort zeichnet sich durch ein sehr strukturreiches Gelände aus. Zahlreiche Bereiche können deswegen als alternative Standorte für das Hotelprojekt ausgeschlossen werden. Hierzu zählt etwa das Gebiet südlich der L 8299 in der Nähe des Friedhofes. Dieses fällt von Südwesten nach Nordosten ab (Streimberg), was eine Beschattung der Fläche in den Wintermonaten zur Folge hat. Der Bereich liegt weiters zur Gänze innerhalb des Schutzgebietes der Heidelerche. Positiv hervorzuheben wäre für den Standort jedoch die gute Verkehrsanbindung durch die Landesstraße.
- b.) In anderen Fällen muss auf Grund der ausschließlichen und zumeist unzureichenden Erschließung über Wohngebiete von einer Ausweisung als Bauland-Sondergebiet-Hotel Abstand genommen werden. Dies betrifft etwa das Gebiet südwestlich des Fußballplatzes. Eine Verbindung von der B 41 kommend wäre ausschließlich durch die an den Wohnhäusern vorbeiführende Straße möglich. Damit käme es zu einer zusätzlichen Belastung der Anrainer. Die Errichtung einer eigenen Erschließungsstraße Richtung Osten bis zur L 8299 wäre aus wirtschaftlichen und naturräumlichen Gründen nicht zu vertreten. Es liegt hier ebenfalls eine Überlagerung mit dem Natura 2000-Schutzgebiet „Waldviertel“ vor. Durch seine besondere landschaftliche Ausstattung ist der gesamte Bereich außerdem

als landschaftlich erhaltenswerter und schutzwürdiger Bereich einzustufen.<sup>36</sup>

- c.) Auch der gesamte Bereich nordwestlich des Schlosses sowie östlich des Schlossparkes ist nur über Wohngebiete erreichbar. Hinzu kommt östlich des Schlossparkes die geringe Distanz zu verordnetem Bauland-Betriebsgebiet und nordwestlich des Schlosses die Nähe zu einer ehemaligen Deponie auf Grst.Nr. 965, ca.300 m nördlich der Ortschaft, im Ried "Hennegraben" (früherer Müllablagerungsplatz der Gemeinde).
- d.) Im südwestlichen Ortsbereich ist die Nähe zur bestehenden Kuranstalt hinderlich. Wie unter Kapitel 3 dargelegt, ist das geplante Hotel zwar nicht als unmittelbare Konkurrenz zum Kurhotel zu sehen (andere thematische Ausrichtung), dennoch sollte eine gewisse räumliche Distanz zwischen den beiden Einrichtungen gewahrt werden. Die Leistungsfähigkeit der das Kurhotel erschließenden Straßen wäre zudem für die weitere Ansiedelung einer großen Beherbergungsstätte nicht ausreichend.
- e.) Weiter Richtung Ortsteil Scheiben (zwischen L 8298 im Osten und B 41 im Norden) befinden sich vier Quellen, welche den Meierhof und den Pfarrhof mit Nutzwasser versorgen. Zur Wahrung dieser Quellen muss auch dieser Standort ausgeschlossen werden. Die Errichtung des Hotels weiter südlich davon im Ortsteil Scheiben ist wiederum angesichts des ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes und des Naturparkes nicht möglich.

### 9.3. Schlussfolgerungen

Der gewählte Standort erscheint für die Ausweisung von Bauland-Sondergebiet-Hotel und die damit mögliche Errichtung eines Hotelgebäudes als der bestmögliche. Hierfür sprechen:

- günstige Geländebedingungen
- keine Feuchtlage, keine Überschwemmungsgefahr
- geringe Bodenerosion
- keine wasserrechtlichen Schutz- oder Schongebiete
- keine problematischen Oberflächenwasser-Abflussverhältnisse

<sup>36</sup> Gemäß Grundlagenforschung 1992, Plandarstellung Naturräumliche Gegebenheiten

- natur- und landschaftsschutzrechtlich verträglich
- kostengünstige Verlängerung der Ver- und Entsorgungsleitungen möglich
- zusätzlicher Abnehmer für Fernwärme
- hochrangige Verkehrserschließung und mehrere Zufahrtsmöglichkeiten
- Verfügbarkeit der Flächen sichergestellt
- günstige Lage mit Orientierung Richtung Süden (Nutzung von Sonnenenergie)

Nicht unwesentlich ist weiters die Distanz zur bestehenden Kuranstalt. Dies trägt wesentlich dazu bei, das neue Angebot, welches sich bewusst von jenem des Moorbades unterscheidet, nicht als unmittelbare Konkurrenz wahrzunehmen.

## **10. UNTERSUCHUNGSMETHODEN**

### **10.1. Kurzdarstellung**

Um die Auswirkungen der vorgesehenen Bauland-Ausweisung in der Marktgemeinde Bad Großpertholz genauer zu untersuchen, wurde der aktuelle Umweltzustand anhand der Schutzgüter und Schutzinteressen des Leitfadens zur Strategischen Umweltprüfung dokumentiert. Dabei wurde auf Informationen aus der Grundlagenforschung (sofern auf Grund des Alters her brauchbar) zurückgegriffen, Internet- und Gesetzes-Recherchen durchgeführt (e-boden, NÖ Atlas, ...) sowie Auskünfte von der Gemeinde eingeholt.

Im Anschluss erfolgte – ausgehend von der beabsichtigten Widmungsänderung – die Darstellung der Umweltauswirkungen. Besonders relevant waren hier Aspekte wie Auswirkungen durch zusätzliches Verkehrsaufkommen, Naturschutz und Aufwendungen für die technische Infrastruktur. Für die Beurteilung der Naturverträglichkeit wurde von einem Biologen ein Gutachten erstellt.

Zuletzt wurden die Nullvariante formuliert und Überlegungen getätigt, ob Alternativen für den gewählten Standort bestehen. Das Ergebnis wurde in einer Schlussfolgerung zusammengefasst.

### **10.2. Schwierigkeiten bei den Erhebungen**

Da in der Marktgemeinde Bad Großpertholz kein aktuelles örtliches Raumordnungsprogramm vorliegt, musste teilweise auf nicht mehr aktuelle Informationen zurückgegriffen werden. In zahlreichen Fällen war daher eine Nacherhebung bzw. Aktualisierung erforderlich. Erhebliche Schwierigkeiten traten bei den Erhebungen jedoch insgesamt nicht auf.

## **11. MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Es sind keine Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen geplant.

## 12. ZUSAMMENFASSUNG

Die Marktgemeinde Bad Großpertholz plant die 8. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes im Osten der Katastralgemeinde Großpertholz. Zwischen der B 41 im Norden und der L 8299 im Süden soll im Anschluss an Bauland-Wohngebiet Bauland-Sondergebiet-Hotel-Aufschließungszone (BS-Hotel-A7) ausgewiesen werden. Der Verein „Lainsitz-Lainsitztal – die Gesundheitsregion“ beabsichtigt hier die Errichtung eines touristischen Leitbetriebes mit dem inhaltlichen Schwerpunkt Gesundheitsvorsorge.

Um zu untersuchen, ob diese Widmung und in weiterer Folge der Betrieb einer solchen Einrichtung Auswirkungen auf relevante Schutzgüter der Gemeinde hat, wurde eine strategische Umweltprüfung durchgeführt. Aus dieser ging hervor, dass die Realisierung keine erheblichen negativen Folgen hat. Vor allem hinsichtlich des relevanten Aspektes des Naturschutzes (Natura 2000) konnte mittels einer ornithologischen Untersuchung die Naturverträglichkeit festgestellt werden. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebiete durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird angesichts der Erschließung der geplanten Anlage über die L 8299 bzw. B 41 samt neuen Zufahrten (und nicht über die durch die Siedlung führende Straße) jedoch nicht erheblich sein.

Der gewählte Projektstandort erfüllt aus raumordnungsfachlicher Sicht ferner alle Kriterien für die Ausweisung als Bauland (bzw. können diese bei der Freigabe sichergestellt werden). Andere betrachtete Bereiche scheiden auf Grund der Geländebedingungen, der mangelhaften Erschließungsmöglichkeiten, der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet oder der Nähe zur bestehenden Kuranstalt aus.