

Gemeinde Heldenberg  
3704 Kleinwetzdorf

An die  
Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht  
als Umweltbehörde gem. NÖ ROG 76

Amt der NÖ Landesregierung  
Poststelle

07. Juli 2010

Landhausplatz 1  
3109 St. Pölten

BVL - R - 2010/094 - 2010  
Bearbeiter: [Handwritten Signature] Stempel: SB  
Beilagen

07.07.2010

(Datum)

Betrifft: Gemeinde Heldenberg  
Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes  
**Entscheidung über die Festlegung des Untersuchungsrahmens  
bei der strategischen Umweltprüfung**

Die Gemeinde beabsichtigt, das örtlichen Raumordnungsprogramm zu ändern/aufzustellen. Ein Vorentwurf (erstellt von Dipl.-Ing. Dr. techn. Herbert Schedlmayer, Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung unter der Planzahl 1457/FA.1.,2. Am 25.6.2010) liegt bereits vor. Nach eingehender Abschätzung aller relevanten Kriterien hat die Gemeinde entschieden, welche Untersuchungen im Zuge der nötigen strategischen Umweltprüfung durchgeführt werden.

Beiliegende Unterlagen werden der Umweltbehörde zur Kenntnisnahme bzw. zur Abgabe einer Stellungnahme übermittelt.



(Unterschrift des Bürgermeisters)

Anlagen:  
Vorentwurf zur Änderung des örtl. Raumordnungsprogramms samt Erläuterungsbericht  
Matrix zur Abgrenzung des Untersuchungsrahmens  
Gemeinde-Umweltdokumentation



PLANUNGSABSICHTEN Der Gemeinde Heldenberg lt. vorliegendem Vorentwurf zur Änderung des Flächenwidmungsplanes Planverfasser: DI Dr. techn. Herbert Schedlmayer Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung Plannummer: 1457/F.A.1. und 2. Datum des Plans: 25.6.2010		AUSWIRKUNGEN oder UNVERTRÄGLICHKEITEN		UNTERSUCHUNGEN die zur Abklärung erforderlich scheiden		ERLÄUTERUNGEN (Detaillierungsgrad und Umfang der Untersuchungen, sonstige Hinweise)	
Nr.	was wird festgelegt (muss nicht ausgefüllt werden, wenn bereits Screening-Liste vorliegt)	werden vermutet hinsichtlich	relevante Schutzvorgaben	was wird untersucht?	Methode		betrifft SUP RVP
34	von Glf mit Fo auf BK, Vö und Vp, Gspo, Ggü- Entwässerungsgraben, - Windschutzgürtel, -Baumreihe,- Allee/Wassergraben, BS – Bauhof/ Altstoffsammel- zentrum/Freiwillige Feuerwehr	Boden/Untergrund	Bodenverbrauch	Flächen- verbrauch	Flächenbilanz	Aktualisierte Flächen- bilanz (Digitalisierter Flächenwidmungsplan)	
		Menschliche Gesundheit	Immissionen aus Verkehr	Lärmquelle B 4	Lärm- berechnung	Lärmrechner mit DTV- Eingaben	
			Standortgefahren	Hochwasser- abfluss	Hydraulische Untersuchung	Hydraulische Studie Steinbacher und Steinbacher ZT	
				Tragfähigkeit	Geologische Untersuchung	Baudirektion-geolog. Dienst Bodenkartierung	

# Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms

Prüfung der Notwendigkeit über die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUP)

Gemeinde **Heldenberg**

erstellt von **Schedlmayer Raumplanung ZT GmbH** unter der Planzahl **1457/FA.1. und FA.2. am 25.6.2010**

Katalog möglicher negativer Auswirkungen auf die Umwelt (**dokumentierter Zustand**) bei der Festlegung von Widmungen

Tabelle: **Gemeinde-Umweltdokumentation**

Schutzgut  (Spalte 1)	Thema  (Spalte 2)	Gebietsprofil  (Schutzziele bzw. Umweltzustand)  (Spalte 3)
1) Boden / Untergrund	Bodenverbrauch in Bezug auf Dauersiedlungsraum und Vorkommen im Gebiet/Region	Der Baulandfläche der Gemeinde beläuft sich auf insgesamt 91 ha. Dabei sind derzeit 73 ha bebaut und 18 ha unbebaut, was einer Baulandreserve von 19,5% entspricht. Bei 27 km <sup>2</sup> Gemeindegröße stellt der Siedlungsraum rund 3,5% der Gesamtfläche der Gemeinde dar. Die Ortschaften der Gemeinde (Ober-, Unterthern, Glaubendorf, Groß-, Kleinwetzdorf) sind charakteristische Weinviertler Anger- und Straßendörfer, die allerdings im Laufe der Zeit ihr Erscheinungsbild verändert haben, in den Ortsmitten jedoch die jeweiligen Charakteristika aufweisen.
	Versiegelungsgrad	Der Versiegelungsgrad der Gemeinde ist gering. Es bestehen kaum große betrieblich oder industriell genutzte Flächen, die versiegelt sind. Die im Bauland-Agrargebiet errichteten Gebäude kennzeichnen sich v.a. durch eine kompakte Bauweise, die Einfamilienhausgebiete weisen aufgrund der Gärten einen geringen Versiegelungsgrad auf.
2) Wasser	Grundwasser-Qualität	Große Schutz- oder Schongebiete bestehen in der Gemeinde nicht.
	Grundwasser-Quantität	In der Gemeinde herrscht keine Grundwasserknappheit vor.
	Oberflächengewässer-Qualität	Der Zustand der Schmida im Gemeindeabschnitt weist die Gewässergüteklasse II bis III auf (mäßig belastet bis stark verschmutzt).
3) Luft, Klima	Verunreinigung aus Anlagen (Hausbrand, Industrie, Freizeit..)	Laut Gebäude- und Wohnungszählung 2001 werden 46,4% der Wohnungen mit erneuerbaren Energieträgern beheizt. So wird ein bedeutender Beitrag zur Reduzierung von CO <sub>2</sub> -Emissionen geleistet. Aufgrund der steigenden Rohölpreise ist anzunehmen, dass der Anteil der regenerativen Heizstoffe seit 2001 weiter zunahm. Industriegebiete sind in der Gemeinde nicht vorhanden.
	Verunreinigung aus Verkehr	Die größten Emissionen im Gemeindegebiet sind auf den Verkehr entlang der B4

		zurückzuführen.
	Durchlüftung, Mikroklima	Aufgrund der Morphologie sowie der Gebäudestruktur bestehen keine Windschneisen. Je nach Schatten, Wind und Luftfeuchtigkeit variiert das Mikroklima.
4) Natur, Landschaft	NATURA 2000	In der Gemeinde bestehen keine NATURA 2000 Gebiete.
	NÖ Naturschutz	In der Gemeinde bestehen keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Es bestehen auch keine Natur- oder Nationalparks.
	Wald	Die in der Gemeinde situierten Waldflächen weisen keine bedeutenderen Funktionen als die Nutzfunktion laut Waldentwicklungsplan auf. Per Definition ist die Nutzfunktion die Leitfunktion, wenn die anderen Funktionen (Schutz, Wohlfahrt, Erholung) nur untergeordnete Rollen spielen. Somit ist der Wald Heldenbergs als klassischer Wirtschaftswald zu sehen.
	sonstige naturräumliche Besonderheiten	Naturräumliche Besonderheiten sind die unzähligen Weingärten, die charakteristisch in der Region sind und die die Hügellandschaft des Weinviertels prägen.
	Erholungsfunktion	Wichtige Erholungsräume sind der Bereich an der Schmida sowie diverse Wander-, Rad- und Reitwege.
5) Gefahren für die menschliche Gesundheit und für Sachwerte	Immissionen aus Anlagen (Lärm, Geruch, Erschütterungen)	Da die Gemeinde über keine Betriebsgebiete verfügt sind übermäßige Immissionen aus Anlagen nicht vorhanden. Ortsübliche Immissionen sind durch die landwirtschaftliche Nutzung gegeben.
	Immissionen aus dem Verkehr (Lärm, Erschütterungen)	Die Bundesstraße B4 stellt den größten Lärmemittent dar. Darüber hinaus entsteht entlang der Franz-Josefs-Bahn Lärm. Allerdings verursachen diese beiden Verkehrsträger aufgrund des geringen DTV bzw. der geringen Frequenzen im Vergleich zu anderen Bundesstraßen oder Bahnen keine hohen Lärmemissionen. Laut Schienenlärmkataster 1993 liegt die Lärmimmission entlang der Bahn bei 55 dB und fällt rasch auf 50 dB zurück. Die Frequenzen sind seit 1993 zurückgegangen, damit auch der Lärm. Die B 3 weist einen DTV von ca. 10.000 KFZ/Tag auf. Aufgrund der Abnahme des Lärmpegels mit der Entfernung kann je nach Lage, mit Immissionswerten für Wohnbauland in 120-200 m Entfernung von der B 3 gerechnet werden
	Unfallgefahren	Die Gemeinde wies in den Jahren 2001 bis 2007 keine Unfallhäufungspunkte auf.
	Standortgefahren	Entlang der Schmida verläuft die Hochwasser-100-Linie. Es sind keine Siedlungsgebiete von dieser Gefahr betroffen. Es sind in der Gemeinde keine Wildbäche, Rutschungen, Steinschläge, Lawinengefahren, Tragfähigkeitsprobleme, Altlasten oder Stollen bekannt. Im Talboden der Schmida müssen Tragfähigkeitsprobleme vermutet werden, die sich jedoch durch entsprechende Bauwerksgründungen beheben lassen.
	Störung anderer Nutzungen durch Hangwasser	Störungen durch Hangwässer sind bekannt und werden laufend durch Anlage von Retentionsbecken behoben .

	Störung anderer Nutzungen durch Hochwasserabfluss	Vom Hochwasser sind v.a. landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen.
6) Kultur, Ästhetik	Archäologie, kulturelles Erbe, Denkmalschutz	Die Kreisgrabenanlage Glaubendorf, die im Endneolithikum entstand, sowie die Gedenkstätte Heldenberg, die Büsten Österreichischer Kriegshelden ebenso beheimatet wie das Grab des Feldmarschall Radetzky's in der Ortschaft Kleinwetzdorf, stellen die herausragenden Denkmäler der Ortschaft dar.
	Ortsbild, Siedlungsstruktur	Die Ortschaften der Gemeinde (Ober-, Unterthern, Glaubendorf, Groß-, Kleinwetzdorf) sind charakteristische Weinviertler Anger- und Straßendörfer, die allerdings im Laufe der Zeit ihr Erscheinungsbild verändert haben, in den Ortsmitten jedoch die jeweiligen Charakteristika aufweisen. So finden sich dort v.a. traufständige Höfe, die aneinander gebaut wurden. An den Ortsrändern wurden vereinzelt Baulandflächen für Wohnzwecke gewidmet, allerdings stellt das Gros der Siedlung die charakteristische Straßen- bzw. Angerbebauung dar.
	Landschaftsbild	Das Landschaftsbild der Gemeinde ist geprägt vom auslaufenden Tullnerfeld und der Hügellandschaft des Weinviertels. Besonders durch verschiedene oftmals mit Wein bepflanzten Kuppen und Erhebungen lässt sich die Landschaft beschreiben.

## SCREENING – FORMULAR

Zu der im beiliegenden Vorentwurf dargestellten Änderung des ÖROP wird festgestellt:

### A: kein Screening erforderlich – keine SUP

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Änderungspunkte vom Inhalt und Umfang so geringfügig, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt ausgeschlossen werden können</li> </ul>	<i>betreffene Änderungspunkte: a, b, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35</i>
---	---

### B: SUP obligatorisch durchzuführen

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Änderungspunkte als Rahmen für Projekte gemäß Anhänge I und II der UVP-Richtlinie (85/337/EWG)</li> </ul>	<i>betreffene Änderungspunkte:</i>	<b>SUP erforderlich</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Änderungspunkte mit möglicherweise erheblichen Auswirkungen auf Europaschutzgebiete</li> </ul>	<i>betreffene Änderungspunkte:</i>	
<b>C: Screening erforderlich (Tabellen 4 und 5)</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Screeningergebnis: erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt möglich – weitere Untersuchungen erforderlich.</li> </ul>	<i>betreffene Änderungspunkte: 34</i>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Screeningergebnis: erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten – weitere Untersuchungen nicht erforderlich.</li> </ul>	<i>betreffene Änderungspunkte: 1, 17</i>	

Das Ziel der Erstabschätzung laut Tabelle 4 und 5 besteht darin, zu prüfen, ob nähere Untersuchungen zur Feststellung möglicher Umweltauswirkungen erforderlich sind. Wenn die Erstabschätzung ergibt, dass erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können, sind weitere Untersuchungen (= Durchführung einer SUP) in Form eines Umweltberichts nicht erforderlich.

**Tabelle 4 Erstabschätzung der Auswirkungen**

Nr.	Änderungs- maßnahme	Schutzgüter und mögliche Auswirkungen	BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN				Begründungen, Erläuterungen, Nachweise
			nicht erheblich		erheblich		
			positiv	keine oder gering	hoch	kumulativ	
1	Umwidmung von Grünland- Landwirtschaft und Bauland- Agrargebiet auf Bauland- Agrargebiet und Verkehrsfläche privat Grdst. Bfl.7 (Teilfläche) Umwidmung von Bauland- Sondergebiet- Kirche auf Verkehrsfläche öffentlich	<b>Klima:</b>					
		- Durchlüftung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<b>Oberflächengewässer</b>					
		- Uferfreihaltung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<b>Natur, Landschaft:</b>					
		- Beunruhigung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		- Zerstörung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		- Zerschneidung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		- Wald	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		- Erholung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<b>Menschliche Gesundheit und Sachwerte:</b>					
		- Lärm	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		- Erschütterungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		- Geruch	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		- Unfallgefahren	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		- Standortgefahren	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		- Oberflächenabfluss	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		- Hochwasserabfluss	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<b>Kultur, Ästhetik:</b>					
		- Erbe, Denkmal	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		- Ortsbild	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bereits bestehendes Objekt in der Widmungsfläche
		- Landschaftsbild	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Nr.	Änderungsmaßnahme	Schutzgüter und mögliche Auswirkungen	BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN				Begründungen, Erläuterungen, Nachweise
			nicht erheblich		erheblich		
			positiv	keine oder gering	hoch	kumulativ	
17	Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft auf Bauland-Agrargebiet	<b>Klima:</b>					
		- Durchlüftung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<b>Oberflächengewässer</b>					
		- Uferfreihaltung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<b>Natur, Landschaft:</b>					
		- Beunruhigung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		- Zerstörung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		- Zerschneidung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		- Wald	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		- Erholung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<b>Menschliche Gesundheit und Sachwerte:</b>					
		- Lärm	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		- Erschütterungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		- Geruch	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		- Unfallgefahren	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		- Standortgefahren	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		- Oberflächenabfluss	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		- Hochwasserabfluss	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<b>Kultur, Ästhetik:</b>					
		- Erbe, Denkmal	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Ortsbild	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bereits bestehendes Objekt in der Widmungsfläche		
- Landschaftsbild	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			

**Tabelle 5 Kumulative Auswirkungen der Änderungsmaßnahmen**

Änderungsmaßnahmen	Schutzgüter und mögliche Auswirkungen	BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN			Begründungen, Erläuterungen, Nachweise
		nicht erheblich		erheblich	
		positiv	keine oder gering	hoch	
1, 17	<b>Boden:</b>				
	- Bodenverbrauch	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Versiegelungsgrad	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<b>Wasser:</b>				
	- Stoffeintrag	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Erschöpfung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<b>Klima:</b>				
- Schadstoffe	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

schedlmayer



# GEMEINDE HELDENBERG

## 10. ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

### ÄNDERUNGSANLASS PLANUNG

506/2010  
28.6.2010  
fwaanlas1\_1422

## **VORBEMERKUNG**

Die vorliegende Änderung des Flächenwidmungsplanes stellt einen Vorgriff auf das derzeit in Ausarbeitung befindliche örtliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Heldenberg dar.

Als erster Schritt wurde eine Digitalisierung und Bestandsaufnahme des Baulandgebietes und der angrenzenden Bereiche vorgenommen. Aufgrund dieser Digitalisierung sowie der geänderten Planungsgrundlage der digitalen Katastermappe haben sich zahlreiche Änderungen der Flächenwidmung ergeben, die nunmehr im Rahmen dieser laufenden Änderung Berücksichtigung finden sollen.

Darüber hinaus wird ein Änderungspunkt vorgezogen, der für die weitere Entwicklung der Siedlungstätigkeit der Gemeinde von großer Bedeutung ist. Es handelt sich dabei um den Änderungspunkt Nr. 34. Dieser wird auch einer strategischen Umweltprüfung unterzogen.

Folgende Änderungen werden aufgrund ihrer Häufigkeit nicht gesondert nummeriert, sondern mit a und b bezeichnet:

### **Änderungen a**

Bei diesen Änderungen handelt es sich um Ersichtlichmachungen von Verkehrsflächen bzw. öffentlichem Gut, welches in der Digitalen Katastermappe als solches ausgewiesen ist. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um Güterwege und Straßen, aber auch um Wassergräben, die zusätzlich mit „W“ bezeichnet werden. Im Norden des Gemeindegebietes wird in der KG. Oberthern ein Güterweg als private Verkehrsfläche ausgewiesen. Damit soll dokumentiert werden, daß der Weg durchgehend ist und nicht unterbrochen wird.

### **Änderungen b**

Bei diesen Änderungen handelt es sich um Ersichtlichmachungen von Rückhaltebecken, die allesamt als Grüngürtel, mit der näheren Bezeichnung „Retention/Rückhaltebecken“ ausgewiesen werden. Diese Becken wurden in den letzten Jahren errichtet und sollen nunmehr auch im Flächenwidmungsplan dargestellt werden.

## 1. KG. OBERTHERN

Grdst. 1646, 1645/6, 1651 (Teilflächen)

Umwidmung

Planblatt 2

von Grünland-Landwirtschaft und Bauland-Agrargebiet  
auf Bauland-Agrargebiet und Verkehrsfläche privat

Grdst. Bfl.7 (Teilfläche)

Umwidmung von Bauland-Sondergebiet-Kirche auf Verkehrsfläche öffentlich

### 1.1. Örtliche Situation

Die oben angeführten Grundstücke befinden sich im Ortskern von Oberthern. Es handelt sich dabei um den Bereich um die Kirche und das Feuerwehrhaus. Auf dem Grundstück 1664 befinden sich ein altes Wohnhaus sowie ein Nebengebäude. Dieses Grundstück liegt höher als der Bereich beim Feuerwehrhaus.

### 1.2. Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, das Grundstück 1646 in einer Tiefe von ca. 40m und das daran westlich anschließende Grundstück 1651 in einer Tiefe von ca. 10m als Bauland-Agrargebiet zu widmen. Es ist geplant, auf dem Grundstück 1646 ein Wohnhaus zu errichten, wobei die Zufahrt vom öffentlichen Gut über die geplante private Verkehrsfläche erfolgt. Gleichzeitig wird die Restfläche des Grundstückes 1645/6 dem Feuerwehrhaus zugeordnet, sodass hier eine wesentliche Verbesserung der Nutzung des Feuerwehrhauses erfolgen kann.

Die nördliche Abgrenzung des Baulandes erfolgt geradlinig und schafft beim Gebäude auf Grdst. 1651 („Pferdezentrum Oberthern“) eine zusätzliche Erweiterungsmöglichkeit nach Norden. Auch wird der in der Natur vorhandene Fußweg von der Kirche zum Friedhof nunmehr als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Als Änderungsanlass ist eine kleinteilige Bereinigung der verschiedenen Widmungen sowie eine bessere Nutzbarkeit aller umzuwidmenden Flächen anzusehen. Diese Möglichkeiten wurden erst durch die Bauabsichten auf dem Grundstück 1646 eröffnet. Insbesondere die Verbesserung der räumlichen Situation für die Freiwillige Feuerwehr liegt in einem besonderen öffentlichen Interesse. Die einmalige Chance, das Areal der Freiwilligen Feuerwehr zu vergrößern und dieses auch für öffentliche Zwecke nutzbar zu machen, soll nun genutzt werden. Gerade derartige Einrichtungen sind in kleinen Orten von großer Wichtigkeit für das soziale und gesellschaftliche Leben.

## 2. KG. OBERTHERN

Grdst. 1694/1, 1693, 1700, 704/2,

Bfl. 86, 87, 125, 58,

1503, 1504 (Teilflächen)

Umwidmung

Planblatt 2

von Grünland-Landwirtschaft auf Bauland-Agrargebiet

### **2.1. Örtliche Situation**

Die oben angeführten Grundstücke befinden sich im direkten Anschluss an den südlichen Teil des Ortskernes von Oberthern. Es handelt sich dabei um bereits bebaute Bereiche, welche zu den nördlichen, an die Ortsstraße anschließenden Liegenschaften gehören.

### **2.2. Planung und Änderungsanlass**

Es ist geplant, die o.a. Grundstücke dem Bauland-Agrargebiet zuzuordnen.

Die Grundstücke schließen direkt an das bebaute Siedlungsgebiet an und können von Norden her erschlossen werden.

Als Änderungsanlass ist die generelle Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes anzusehen. Dabei soll mithilfe von Begehungen, aber auch unter Zugrundelegung von Orthofotos die Baulandgrenze entsprechend dem Stand in der Natur angepasst werden.

## **3. KG. OBERTHERN**

Grdst. 1585/1, 1585/4, 1566, 1587 (Teilflächen), Bfl.144  
Umwidmung  
von Grünland-Landwirtschaft auf Bauland-Agrargebiet

Planblatt 2

### **3.1. Örtliche Situation**

Die oben angeführten Grundstücke befinden sich im direkten Anschluss an bebaute Grundstücke südlich der Landesstraße 27. Es handelt sich dabei um die dazugehörigen Gärten.

### **3.2. Planung und Änderungsanlass**

Es ist geplant, die o.a. Grundstücksteile dem Bauland-Agrargebiet zuzuordnen.

Die Grundstücksteile schließen direkt an das bebaute Siedlungsgebiet an und sind Bestandteil der bebauten Flächen

Als Änderungsanlass ist die generelle Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes anzusehen. Dabei soll mithilfe von Begehungen, aber auch unter Zugrundelegung von Orthofotos die Baulandgrenze entsprechend dem Stand in der Natur angepasst werden.

## **4. KG. OBERTHERN**

Grdst. 1563/4 (Teilfläche)  
Umwidmung  
von Bauland-Agrargebiet auf Verkehrsfläche öffentlich

Planblatt 2

### **4.1. Örtliche Situation**

Der oben angeführte Grundstücksteil befindet am südlichen Rand des Grundstückes 1563/4 und ist noch unbebaut.

#### **4.2. Planung und Änderungsanlass**

Es ist geplant, den o.a. Grundstücksteil als Straßenansatz und damit als öffentliche Verkehrsfläche auszuweisen, um künftig eine Erschließung der westlich liegenden Grundstücke gewährleisten zu können. Diese Grundstücksteile schließen direkt an das bebaute Siedlungsgebiet an und könnten mittel- bis langfristig einer Wohnbebauung zugeführt werden.

### **5. KG. OBERTHERN**

Grdst. 1690, 1755/2 (Teilfläche)

Umwidmung

Planblatt 2

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft und Verkehrsfläche  
auf Grünland – Grüngürtel - Bachlauf

#### **5.1. Örtliche Situation**

Die oben angeführten Grundstücksteile befindet am südöstlichen Ortsrand von Oberthern. Es handelt sich dabei um einen Bachlauf.

#### **5.2. Planung und Änderungsanlass**

Es ist geplant, den o.a. Grundstücksteil als Grüngürtel, mit der Bezeichnung „Bachlauf“ im Flächenwidmungsplan auszuweisen.

Als Änderungsanlass ist die generelle Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes anzusehen. Dabei soll mithilfe von Begehungen, aber auch unter Zugrundelegung von Orthofotos der Stand in der Natur auch im Flächenwidmungsplan dokumentiert werden.

### **6. KG. OBERTHERN**

Grdst. Bfl. 5/1 (Teilfläche)

Umwidmung

Planblatt 2

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft auf Bauland-Agrargebiet

#### **6.1. Örtliche Situation**

Die oben angeführten Grundstücksteile befindet am nordwestlichen Ortsrand von Oberthern. Es handelt sich dabei um ein bereits bebautes Gebiet.

#### **6.2. Planung und Änderungsanlass**

Es ist geplant, den o.a. Grundstücksteil entsprechend seinem Naturstand als Bauland-Agrargebiet im Flächenwidmungsplan auszuweisen. Derzeit verläuft die Baulandgrenze mitten durch das landwirtschaftliche Betriebsgebäude.

Als Änderungsanlass ist die generelle Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes anzusehen. Dabei soll mithilfe von Begehungen, aber auch unter Zugrundelegung von Orthofotos der Stand in der Natur auch im Flächenwidmungsplan dokumentiert werden.

## **7. KG. OBERTHERN**

Grdst. 1620/1, 1620/3, 1617/2

Umwidmung

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft auf  
Grünland-Spielplatz - Weidenspielplatz

Planblatt 2

### **7.1. Örtliche Situation**

Die oben angeführten Grundstücke befindet sich zwischen den Orten Ober- und Unterthern und werden über den dazwischen liegenden Güterweg erschlossen. Es handelt sich dabei um einen bestehenden Spielplatz.

### **7.2. Planung und Änderungsanlass**

Es ist geplant, die o.a. Grundstücke entsprechend ihrem Naturstand als Spielplatz, mit der näheren Bezeichnung „Weidenspielplatz“ auszuweisen.

Als Änderungsanlass ist die generelle Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes anzusehen. Dabei soll mithilfe von Begehungen, aber auch unter Zugrundelegung von Orthofotos der Stand in der Natur auch im Flächenwidmungsplan dokumentiert werden.

## **8. KG. UNTERTHERN**

Grdst. 550/1, 87/2, 87/3

Umwidmung

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft auf Bauland-Agrargebiet

Planblatt 2

### **8.1. Örtliche Situation**

Die oben angeführten Grundstücke befindet sich am nördlichen Ortsrand von Unterthern und werden als Gärten genutzt.

### **8.2. Planung und Änderungsanlass**

Es ist geplant, die o.a. Grundstücke entsprechend ihrem Katasterstand den östlich anschließenden Wohnhäusern zuzuordnen. Die Erschließung ist bereits von der Ortsstraße her gegeben.

Als Änderungsanlass ist die generelle Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes anzusehen. Dabei soll mithilfe von Begehungen, aber auch unter Zugrundelegung von Orthofotos der Stand in der Natur auch im Flächenwidmungsplan dokumentiert werden.

## 9. KG. UNTERTHERN

Grdst. 752/2, 753/1, 752/3 (Teilflächen)  
Grdst. 748, 746, 744, 743, 1192/4, 738/2 (Teilflächen)  
Grdst. 727, 624, 622/1, 620/1 (Teilflächen) und Bauflächen .64, .97, .65, .67, .68  
Umwidmung Planblatt 2  
von Grünland-Land- und Forstwirtschaft auf Bauland-Agrargebiet

### 9.1. Örtliche Situation

Die oben angeführten Grundstücksteile befinden sich am nordwestlichen Ortsrand von Unterthern und werden als Gärten bzw. als Kellergebäude und Nebengebäude genutzt. Einige Grundstücksteile sind bereits teilweise bebaut

### 9.2. Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, die o.a. Grundstücksteile entsprechend ihrem Naturstand und teilweise auch nach dem Katasterstand dem anschließenden Agrargebiet zuzuordnen. Einige Kellergebäude bestehen bereits seit Jahrzehnten und wurden im derzeit gültigen Flächenwidmungsplan nicht berücksichtigt. Diese sollen nunmehr dem Bauland-Agrargebiet zugeschlagen werden.

Die Erschließung ist bereits von der bachbegleitenden Erschließungsstraße her gegeben.

Als Änderungsanlass ist die generelle Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes anzusehen. Dabei soll mithilfe von Begehungen, aber auch unter Zugrundelegung von Orthofotos der Stand in der Natur auch im Flächenwidmungsplan dokumentiert werden.

## 10. KG. UNTERTHERN

Grdst. 829/1, 820/2  
Umwidmung Planblatt 2  
von Grünland-Land- und Forstwirtschaft auf Bauland-Agrargebiet

### 10.1. Örtliche Situation

Die oben angeführten Grundstücke befinden sich am südwestlichen Ortsrand von Unterthern. Auf dem Grundstück 820/1 befindet sich ein Wohnhaus, welches als Geb gewidmet ist, auf dem Grundstück 220/2 ein Ferienhaus.

### 10.2. Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, die o.a. Grundstücke entsprechend ihrem Naturstand und nach dem Katasterstand Agrargebiet zuzuordnen. Die Gebäude bestehen bereits seit Jahrzehnten und sollen nunmehr dem Bauland-Agrargebiet zugeschlagen werden. Die Erschließung ist bereits von der Erschließungsstraße her gegeben, sodaß der Gemeinde keinerlei zusätzliche Kosten der Aufschließung erwachsen. Das Gebiet schließt unmittelbar an bebautes Siedlungsgebiet an.

Als Änderungsanlass ist die generelle Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes anzusehen. Dabei soll mithilfe von Begehungen, aber auch unter Zugrundelegung von Orthofotos der Stand in der Natur auch im Flächenwidmungsplan dokumentiert werden.

## **11. KG. UNTERTHERN**

Grdst. 49/2, 49/1, 119/3

Umwidmung

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft und Bauland-Agrargebiet  
auf Wasserfläche und Verkehrsfläche

Planblatt 2

### **11.1. Örtliche Situation**

Die oben angeführten Grundstücke befinden sich zwischen der Landesstraße 27 und dem Bach. Es handelt sich dabei um ein Gerinne, welches durch das Bauland-Agrargebiet verläuft.

### **11.2. Planung und Änderungsanlass**

Es ist geplant, die o.a. Grundstücke entsprechend ihrem Naturstand und Katasterstand als Wasserfläche auszuweisen.

Als Änderungsanlass ist die generelle Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes anzusehen. Dabei soll mithilfe von Begehungen, aber auch unter Zugrundelegung von Orthofotos der Stand in der Natur auch im Flächenwidmungsplan dokumentiert werden.

## **12. KG. UNTERTHERN**

Grdst. 547/2, 547/3, 547/4, 547/6, 547/7, 547/31, 547/32, 547/9, 547/10 (Teilflächen)

Änderung

von Bauland-Agrargebiet- Aufschließungszone auf Bauland-Agrargebiet

Planblatt 2

### **12.1. Örtliche Situation**

Die oben angeführten Grundstücke entlang des bachbegleitenden Aufschließungsweges und sind bereits teilweise bebaut (Grdst. 547/31, 547/32).

### **12.2. Planung und Änderungsanlass**

Es ist geplant, diesen Bereich, der derzeit als Aufschließungszone gewidmet ist, dem Agrargebiet zuzuordnen. Entsprechend dem Naturstand und dem Katasterstand sind bereits 2 Bauplätze bebaut

Die Aufschließungszone ist ohne Nummerierung (!) bereits im Flächenwidmungsplan aus dem Jahre 1988, allerdings sind keinerlei Freigabebedingungen auffindbar gewesen. Sollte es sich um eine Erschließung gehandelt haben, so ist festzustellen, daß diese nunmehr in Form einer Aufschließungsstraße mit allen Einbauten gegeben ist.

Daher soll diese Aufschließungszone ohne Freigabebedingungen und Nummer dem „normalen“ Bauland-Agrargebiet zugeordnet werden.

Als Änderungsanlass ist die generelle Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes anzusehen.

### 13. KG. UNTERTHERN

Grdst. 62/1, 547/8

Umwidmung

Planblatt 2

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft auf Verkehrsfläche und Grünland-Park

#### 13.1. Örtliche Situation

Die oben angeführten Grundstücke befindet sich an der Landesstraße 27 und werden als Weg bzw. gärtnerisch gestaltete Grünfläche genutzt.

#### 13.2. Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, die o.a. Grundstücksteile entsprechend ihrem Naturstand und Katasterstand auszuweisen. Insbesondere die Verkehrsfläche stellt eine wichtige Wegverbindung zwischen dem Gebiet entlang des Baches und dem Ortskern südlich der L 27 dar.

Als Änderungsanlass ist die generelle Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes anzusehen. Dabei soll mithilfe von Begehungen, aber auch unter Zugrundelegung von Orthofotos der Stand in der Natur auch im Flächenwidmungsplan dokumentiert werden.

### 14. KG. UNTERTHERN

Grdst. 55/2, Bfl. .60

1197/4, 1210/2, 514/1, 514/6 (Teilflächen)

Umwidmung

Planblatt 2

von Baulöand-Agrargebiet und Verkehrsfläche auf Verkehrsfläche, Grünland-Land- und Forstwirtschaft, Grüngürtel, Wasserfläche und Verkehrsfläche

#### 14.1. Örtliche Situation

Die oben angeführten Grundstücke und -teile befindet sich an der Ortseinfahrt von der L 27 in den Altort Unterthern. Die Flächen werden entsprechend den angestrebten Widmungsarten genutzt.

#### 14.2. Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, die o.a. Grundstücksteile entsprechend ihrem Naturstand und teilweise auch nach dem Katasterstand im Flächenwidmungsplan auszuweisen. Die Umgestaltung der Ortseinfahrt Unterthern soll auch im Flächenwidmungsplan entsprechend dargestellt werden. Naturstand und Katasterstand stimmen hier nur teilweise überein

Die am Westrand liegenden Baulandflächen sind für sich nicht selbstständig bebaubar und auch nicht erschließbar. Sie werden daher dem Grünland zugeordnet. Als Änderungsanlass ist die generelle Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes anzusehen. Dabei soll mithilfe von Begehungen, aber auch unter Zugrundelegung von Orthofotos der Stand in der Natur auch im Flächenwidmungsplan dokumentiert werden.

## 15. KG. UNTERTHERN

Grdst. 133, 132, 131, 495, (Teilflächen), 494/2

Grdst. 122/4, 4934/3; 121(Teilfläche)

Bauflächen .43, .46, .45, .112, .44, .131, .81

Umwidmung

Planblatt 2

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft auf Bauland-Agrargebiet, Verkehrsflächen  
und Grüngürtel-Böschungsbepflanzung

### 15.1. Örtliche Situation

Die oben angeführten Grundstücke und Grundstücksteile befindet sich am Ortsrand von Unterthern und werden als Gärten, Wohngebäude, landwirtschaftliche betriebs- und Nebengebäude genutzt. Alle Grundstücksteile sind bereits bebaut. Die öffentliche Verkehrsfläche ist vorhanden.

### 15.2. Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, die o.a. Grundstücksteile entsprechend ihrem Naturstand und Katasterstand dem anschließenden Agrargebiet zuzuordnen.

Als Änderungsanlass ist die generelle Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes anzusehen. Dabei soll mithilfe von Begehungen, aber auch unter Zugrundelegung von Orthofotos der Stand in der Natur auch im Flächenwidmungsplan dokumentiert werden.

## 16. KG. UNTERTHERN

Grdst. 448/1

Ausweisung eines

erhaltenswerten Gebäudes mit der laufenden Nummer 36

Planblatt 2

### 16.1. Örtliche Situation

Dieses Objekt befindet sich etwas außerhalb des Ortsgebietes von Unterthern und liegt an einem Güterweg. Es handelt sich dabei um einen bereits weit fortgeschrittenen Rohbau, der derzeit leer steht.

### 16.2. Planung und Änderungsanlass

Das umzuwidmende Gebäude wurde als Wohnhaus im Rahmen einer Erwerbsgärtnerei baubehördlich genehmigt (Bescheid vom 25.6.19783). Nach Auslaufen der Nutzung der Erwerbsgärtnerei muss eine Umwidmung erfolgen, um dem Bestand des Objektes und dessen Erweiterung sicherstellen zu können.

Auch bei auslaufenden Landwirtschaften ist es üblich, die bestehenden Wohnobjekte als Geb auszuweisen. Dasselbe gilt naturgemäß auch für im Grünland befindliche ehemalige Gärtnereien.

Nähere Details finden sich im Geb-Datenblatt (siehe Anlage)

## **17. KG. GROSS-WETZDORF**

Grdst. 1287, 1286/1 (Teilfl.)  
Umwidmung  
von Grünland-Landwirtschaft  
auf Bauland-Agrargebiet

Planblatt 1

### **17.1. Örtliche Situation**

Die oben angeführten Grundstücke befinden sich im Nordosten von Groß-Wetzdorf. Auf dem Grundstück 1286/1 befindet sich im Süden ein landwirtschaftliches Wohnhaus, nördlich davon (im Grünland liegend) ein landwirtschaftliches Betriebsgebäude. Das Grundstück 1287 ist noch unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände fällt von Norden nach Süden leicht ab. Auf dem benachbarten Grundstück 1455/1 (öffentliches Gut) befinden sich Holzhütten, die als Lagergebäude für Holz genutzt werden.

### **17.2. Planung und Änderungsanlass**

Es ist geplant, das Grundstück 1286/1 in einer Tiefe von 30m und das daran anschließende Grundstück 1287 in einer Tiefe von 50m als Bauland-Agrargebiet zu widmen. Die Größe der Agrargebietswidmung auf dem Grundstück 1287 beträgt 50m x 50m.

Es ist geplant auf diesem Grundstück einen Zimmereibetrieb zu errichten. Das neu zu widmende Bauland-Agrargebiet schließt unmittelbar an bestehendes Bauland-Agrargebiet an. Die Umwidmung des Grundstückes 1286/1 (Südteil) erfolgt zur Herstellung eines widmungsmäßigen Zusammenhanges mit dem noch unbebauten Grundstück 1287. Überdies entspricht die Bauland-Agrargebietswidmung durchaus der Nutzung dieses Grundstückes (landwirtschaftliches Wohngebäude).

Als Änderungsanlass ist anzusehen, dass mit der Errichtung eines kleineren Zimmereibetriebes wieder Arbeitsplätze innerhalb des Gemeindegebietes geschaffen werden können, was vor allem im Hinblick auf die kommunalen Finanzen ein großer Vorteil für die Gemeinde ist. Überdies ist die Gemeinde Heldenberg eine typische Auspendlergemeinde, sodass jede Arbeitskraft, die innerhalb der Gemeinde verbleiben kann, als positiv im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen zu werten ist. Allfällige Störeinflüsse ergeben sich nicht, weil einerseits das geplante Bauland-Agrargebiet an zwei Seiten an Grünland anschließt und sich südlich davon bestehende Holzhütten befinden, die eine gewisse Abschirmung bedeuten. Auch weiter südlich befinden sich Grünlandflächen und landwirtschaftliche Nebengebäude. Die Ver- und Entsorgung ist gegeben bzw. kann kostengünstig leicht hergestellt werden.

## **18. KG. GROSS-WETZDORF**

Grdst. 3/2  
Umwidmung  
von Bauland-Agrargebiet auf Verkehrsfläche - Parkplatz

Planblatt 1

### **18.1. Örtliche Situation**

Das oben angeführte Grundstück befindet sich südlich der Kirche und gegenüber dem Dorfzentrum und wird als Parkplatz genutzt.

## **18.2. Planung und Änderungsanlass**

Es ist geplant, das Grundstück 3/2 entsprechend seinem Natur- und Katasterstand als Parkplatz auszuweisen.

Als Änderungsanlass ist die generelle Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes anzusehen. Dabei soll mithilfe von Begehungen, aber auch unter Zugrundelegung von Orthofotos der Stand in der Natur auch im Flächenwidmungsplan dokumentiert werden.

## **19. KG. GROSS-WETZDORF**

Grdst. 1584/2 (Teilfl.)

Umwidmung

Planblatt 1

von Grünland-Landwirtschaft auf Grünland-Freihaltefläche

### **19.1. Örtliche Situation**

Dieses Grundstück grenzt im Süden an bereits gewidmetes und zum Teil bebautes Bauland-Wohngebiet an, im Norden schließt ebenfalls Bauland-Agrargebiet an. Das Grundstück wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Es weist eine leicht geneigte Lage in Richtung Nordosten auf.

### **19.2. Planung und Änderungsanlass**

Es ist geplant, dieses Gebiet mittelfristig einer Wohnbebauung zuzuführen. Es soll daher zur Sicherung der Planung als Freihaltefläche ausgewiesen werden. Damit kann gewährleistet werden, dass dieses Grundstück weiterhin unbebaut bleibt, beispielsweise von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden.

Diese Umwidmung bedeutet einen Vorgriff auf das in Ausarbeitung befindliche örtliche Entwicklungskonzept, in dem diese Siedlungserweiterung vorgesehen sein wird. Die im Süden von Groß-Wetzdorf bestehenden Siedlungsansätze sollen fortgeführt werden und zu einer kompakten Siedlungsabgrenzung und Siedlungsgestaltung führen. Die Gemeinde hat bereits im Hinblick auf diese künftige Siedlungstätigkeit ihre Infrastruktur, insbesondere die Kanalisation entsprechend dimensioniert um dieses Gebiet künftig aufzuschließen zu können.

## **20. KG. GROSS-WETZDORF**

Grdst. 1285/1 (Teilfläche)

Umwidmung

Planblatt 1

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft auf Bauland-Agrargebiet

### **20.1. Örtliche Situation**

Der oben angeführte Grundstücksteil ist mit einem Gebäude bebaut. Das Grundstück grenzt im Süden an bestehendes öffentliches Gut an.

### **20.2. Planung und Änderungsanlass**

Es ist geplant, das Gebäude entsprechend seinem Naturstand dem Bauland-Agrargebiet zuzuordnen.

Als Änderungsanlass ist die generelle Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes anzusehen. Dabei soll mithilfe von Begehungen, aber auch unter Zugrundelegung von Orthofotos der Stand in der Natur auch im Flächenwidmungsplan dokumentiert werden.

## **21. KG. GROSS-WETZDORF**

Grdst. 1542; 1543 (Teilfläche)

Umwidmung

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft auf Grünland-Sportstätte

Planblatt 1

### **21.1. Örtliche Situation**

Die oben angeführten Grundstücksteile werden als Sportplatz genutzt.

### **21.2. Planung und Änderungsanlass**

Es ist geplant, diese Flächen entsprechend ihrem Naturstand als Sportstätte auszuweisen.

Als Änderungsanlass ist die generelle Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes anzusehen. Dabei soll mithilfe von Begehungen, aber auch unter Zugrundelegung von Orthofotos der Stand in der Natur auch im Flächenwidmungsplan dokumentiert werden.

## **22. KG. GROSS-WETZDORF**

Grdst. 1277/6, 1277/7 (Teilflächen)

Umwidmung

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft bzw. Forstfläche auf Bauland-Agrargebiet

Planblatt 1

### **22.1. Örtliche Situation**

Die oben angeführten Grundstücksteile sind bereits teilweise mit einem Wohnhaus bebaut (Grdst. 1277/6). Das Grundstück 1277/7 grenzt an einen Auwaldrest.

### **22.2. Planung und Änderungsanlass**

Es ist geplant, diese Grundstücksteile entsprechend ihrem Katasterstand dem Bauland-Agrargebiet zuzuordnen.

Als Änderungsanlass ist die generelle Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes anzusehen. Dabei soll mithilfe von Begehungen, aber auch unter Zugrundelegung von Orthofotos der Stand in der Natur auch im Flächenwidmungsplan dokumentiert werden.

## **23. KG. KLEIN-WETZDORF**

Grdst. 3/2

Umwidmung

von Bauland-Agrargebiet auf Verkehrsfläche - Parkplatz

Planblatt 1

### **23.1. Örtliche Situation**

Das oben angeführte Grundstück befindet sich im Vorfeld des Gemeindeamtes und Museums und wird als Parkplatz genutzt.

### **23.2. Planung und Änderungsanlass**

Es ist geplant, das Grundstück 40/1 zur Gänze entsprechend seinem Natur- und Katasterstand als Parkplatz auszuweisen.

Als Änderungsanlass ist die generelle Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes anzusehen. Dabei soll mithilfe von Begehungen, aber auch unter Zugrundelegung von Orthofotos der Stand in der Natur auch im Flächenwidmungsplan dokumentiert werden.

## **24. KG. KLEIN-WETZDORF**

Grdst. 39/1

Umwidmung

Planblatt 1

von Bauland-Agrargebiet und Verkehrsfläche – Parkplatz  
auf Bauland-Sondergebiet – Gemeindeamt/Museum

### **24.1. Örtliche Situation**

Das oben angeführte Grundstück ist mit dem Gemeindeamt und Museum bebaut. Im Norden befindet sich ein dem Gemeindeamt zugeordneter Parkplatz.

### **24.2. Planung und Änderungsanlass**

Es ist geplant, das Grundstück entsprechend seinem Natur- und Katasterstand als Sondergebiet auszuweisen.

Als Änderungsanlass ist die generelle Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes anzusehen. Dabei soll mithilfe von Begehungen, aber auch unter Zugrundelegung von Orthofotos der Stand in der Natur auch im Flächenwidmungsplan dokumentiert werden.

## **25. KG. KLEIN-WETZDORF**

Grdst. 368/10, 368/11, 368/12, 368/13, 368/14, 368/15, 368/16, 368/18,  
29/5, 29/6, 29/7, 29/8, 29/9, 29/10

Umwidmung

Planblatt 1

von Grüngürtel ohne Bezeichnung auf Verkehrsfläche – privat und Grüngürtel -  
Abschirmung

### **25.1. Örtliche Situation**

Die oben angeführten Grundstücke befinden sich zwischen der Radetzky Straße und der Schlossallee. Teilweise befinden sich hier privater Abstellplätze, die zu den gegenüberliegenden Wohnhäusern gehören.

### **25.2. Planung und Änderungsanlass**

Es ist geplant, diese Grundstücke entsprechend ihrem Naturstand bzw. angestrebten Zustand in einer Breite von ca. 5 m als private verkehrsfläche auszuweisen. Die restfläche wird Als Grüngürtel, mit der Bezeichnung „Abschirmung“ festgelegt. Eine Abschirmung soll gegenüber der Bundesstraße 4 erreicht werden und kann vielfältig gestaltet werden (Sträucher, Hecken, etc.)

Als Änderungsanlass ist die generelle Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes anzusehen. Dabei soll mithilfe von Begehungen, aber auch unter Zugrundelegung von Orthofotos der Stand in der Natur auch im Flächenwidmungsplan dokumentiert werden.

## **26. KG. GLAUBENDORF**

Grdst. 404/1 (Teilfl.)

Umwidmung

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft auf Bauland-Wohngebiet

Planblatt 1

### **26.1. Örtliche Situation**

Dieser Grundstücksteil schließt unmittelbar an ein bestehendes Bauland-Wohngebiet an und zwar an drei Seiten (Grdst. 417/10, 400/4 und 404/2 bzw. 404/3).

### **26.2. Planung und Änderungsanlass**

Es ist geplant, die angeführte Teilfläche, die zur nördlich liegenden Liegenschaft gehört, dem Bauland-Wohngebiet zuzuordnen. Auf diesem Grundstücksteil befindet sich an der Grenze ein Nebengebäude, welches nunmehr in das Bauland-Wohngebiet einbezogen werden soll.

Als Änderungsanlass ist die generelle Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes anzusehen. Dabei soll mit Hilfe Begehungen, aber auch unter Zugrundelegung von Orthofotos der Stand in der Natur auch im Flächenwidmungsplan dokumentiert werden.

## **27. KG. GLAUBENDORF**

Grdst. 426/2, 429/1 (Teilfl.)

Umwidmung

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft auf Bauland-Wohngebiet

Planblatt 1

### **27.1. Örtliche Situation**

Die angeführten Grundstücksteile liegen im Anschluss an die bestehenden Wohnhäuser an der L 1221 am Ortsausgang von Glaubendorf. Es befinden sich bereits Nebengebäude auf diesen Grundstücksteilen.

### **27.2. Planung und Änderungsanlass**

Die bereits bebauten Grundstücksteile sollen entsprechend ihrem Bestand den davorliegenden Liegenschaften auch widmungsmäßig zugeordnet werden.

Als Änderungsanlass ist die generelle Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes anzusehen. Dabei soll mithilfe von Begehungen, aber auch unter Zugrundelegung von Orthofotos der Stand in der Natur auch im Flächenwidmungsplan dokumentiert werden.

## **28. KG. GLAUBENDORF**

Grdst. 157/2, 161 (Teilfl.)

Umwidmung

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft auf Bauland-Agrargebiet

Planblatt 1

### **28.1. Örtliche Situation**

Die genannten Grundstücksteile befinden sich in direktem Anschluss an das Agrargebiet am nördlichen Ortsausgang von Glaubendorf. Es befinden sich bereits landwirtschaftliche Objekte auf diesen Teilflächen.

### **28.2. Planung und Änderungsanlass**

Es ist geplant, die landwirtschaftlichen Betriebsgebäude und Flächen den davorliegenden landwirtschaftlichen Betrieben auch widmungsmäßig zuzuordnen.

Als Änderungsanlass ist die generelle Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes anzusehen. Dabei soll mithilfe von Begehungen, aber auch unter Zugrundelegung von Orthofotos der Stand in der Natur auch im Flächenwidmungsplan dokumentiert werden.

## **29. KG. GLAUBENDORF**

Grdst. 2540/31 (Teilfl.)

Umwidmung

von Verkehrsfläche auf Grünland-Park

Planblatt 1

### **29.1. Örtliche Situation**

Diese Teilfläche befindet sich mitten im Ortszentrum von Glaubendorf und zwar östlich der Kirche.

### **29.2. Planung und Änderungsanlass**

Diese Teilfläche ist als Grünfläche genutzt und daher keine Verkehrsfläche und wird daher entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung im Flächenwidmungsplan als Grünland-Park ausgewiesen.

Als Änderungsanlass ist die generelle Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes anzusehen. Dabei soll mithilfe von Begehungen, aber auch unter Zugrundelegung von Orthofotos der Stand in der Natur auch im Flächenwidmungsplan dokumentiert werden.

### **30. KG. GLAUBENDORF**

Grdst. .1 (Kirche) - Teilfläche

Umwidmung

von Bauland-Sondergebiet – Kirche auf Verkehrsfläche-öffentlich

Planblatt 1

#### **30.1. Örtliche Situation**

Die genannte Teilfläche bildet den Kirchenvorplatz, der teilweise befahrbar, jedoch in der Gesamtheit begehbar für die Kirchbesucher ist und dem öffentlichen Gut zuzuordnen ist.

#### **30.2. Planung und Änderungsanlass**

Die genannte Teilfläche wird als Verkehrsfläche ausgewiesen.

Als Änderungsanlass ist die generelle Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes anzusehen. Dabei soll mithilfe von Begehungen, aber auch unter Zugrundelegung von Orthofotos der Stand in der Natur auch im Flächenwidmungsplan dokumentiert werden.

### **31. KG. GLAUBENDORF (Neu-Glaubendorf)**

Grdst. 1040/32, 1040/33, 1040/34, 1040/35, 1040/36, 1040/38, 1040/39 Grdst.  
1040/27, 1040/28, 1040/29, 1040/30, 1040/31

Umwidmung

von Bauland-Wohngebiet – Aufschließungszone 1 auf Bauland-Wohngebiet

Planblatt 1

#### **31.1. Örtliche Situation**

Die angeführten Grundstücke sind zum Großteil bereits bebaut, und zwar im nordöstlichen Baublock 5 von 6 Grundstücken und im südwestlichen Baublock 3 von 8 Grundstücken. Das Grundstück 1040/37 ist bebaut und bereits als Bauland-Wohngebiet ausgewiesen.

#### **31.2. Planung und Änderungsanlass**

Es ist geplant, die Aufschließungszone 1 zu entfernen zugunsten einer reinen Bauland-Wohngebietswidmung. Nachdem die Infrastruktur zur Gänze hergestellt ist, und ein Großteil des Gebietes bereits bebaut ist, wird diese Änderung vorgenommen. Die Freigabebedingungen für diese Aufschließungszone, die bei der 6. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes am 1.12.2003 beschlossen wurde, lauten wie folgt:

- Vorliegen eines von der Gemeinde angenommenen Parzellierungskonzeptes und
- Sicherstellung der inneren Verkehrserschließung gemäß § 71 der NÖ-Bauordnung 1976.

Beide Bedingungen sind erfüllt, sodass die Aufschließungszone somit überflüssig ist.

## **32. KG. GLAUBENDORF (Neu-Glaubendorf)**

Grdst. 2634

Umwidmung

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft

auf Grünland-erhaltenswertes Gebäude (Ifd. Nr. 34)

Planblatt

### **32.1. Örtliche Situation**

Auf dem Grundstück 2634 befindet sich ein Wohnhaus, welches über einen Güterweg (Grundstück 2633/2) an das Verkehrsnetz angebunden ist.

### **32.2. Planung und Änderungsanlass**

Das hier befindliche Wohnhaus wird als Geb mit der laufenden Nummer 34 festgelegt. Eine Einbindung in das Wohnbauland ist aufgrund der mangelnden öffentlichen Verkehrserschließung nicht möglich. Nähere Details gehen aus dem Geb-Datenblatt hervor.

Als Änderungsanlass ist die generelle Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes anzusehen. Dabei soll mithilfe von Begehungen, aber auch unter Zugrundelegung von Orthofotos der Stand in der Natur auch im Flächenwidmungsplan dokumentiert werden.

## **33. KG. GLAUBENDORF**

Baufläche 1663

Umwidmung

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft

auf Grünland-erhaltenswertes Gebäude (Ifd. Nr. 35)

Planblatt

### **33.1. Örtliche Situation**

Dieses Gebäude befindet sich im Polstergraben und wird als Wohnhaus genutzt.

### **33.2. Planung und Änderungsanlass**

Es ist geplant, dieses Objekt als erhaltenswertes Gebäude im Grünland mit der laufenden Nummer 35 auszuweisen. Nach Auslaufen der landwirtschaftlichen Nutzung wird dieses Objekt für Wohnzwecke genutzt und wird daher als Grünland-erhaltenswertes Gebäude ausgewiesen.

Nähere Details gehen aus dem Geb-Datenblatt hervor.

Als Änderungsanlass ist die generelle Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes anzusehen. Dabei soll mithilfe von Begehungen, aber auch unter Zugrundelegung von Orthofotos der Stand in der Natur auch im Flächenwidmungsplan dokumentiert werden.

## 34. KG. GLAUBENDORF

Grdst. 79, 80/4, 82/2, 84, 74, 384/3 (Teilfl.)

Umwidmung

Planblatt

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft mit teilweise Forstflächen auf Bauland-Kerngebiet, öffentliche und private Verkehrsflächen, Grünland-Spielplatz, Grünland-Grüngürtel – Entwässerungsgraben, Grünland-Grüngürtel-Windschutzgürtel Baumreihe, Grünland-Grüngürtel – Allee/Wassergraben, Bauland-Sondergebiet – Bauhof, Altstoffsammelzentrum und freiwillige Feuerwehr

### 34.1. Örtliche Situation

Die angeführten Grundstücke bzw. Grundstücksteile befinden sich zwischen den Ortschaften Groß-Wetzdorf und Klein-Wetzdorf. Zwischen der Schmida und der B 4. Im Westen, also zur Bundesstraße hin, befindet sich ein Waldstreifen sowie eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, im Süden die Kastanienallee. Der nordöstliche Teil des Geländes liegt derzeit noch im Abflussbereich eines 100-jährlichen Hochwassers.

### 34.2. Planung

Es ist geplant, in diesem Bereich ein Gemeindezentrum zu errichten. Dafür liegt bereits eine Detailplanung vor (Gemeindezentrum Heldenberg, Stand: 24.2.2010, erstellt von Architekt DI Ernst Maurer). Dieses wird in der Anlage beigelegt.

Dieses zukunftsweisende multifunktionale Gemeindezentrum besteht aus folgenden Einrichtungen:

- Kindergarten mit 2 Gruppen mit Erweiterungsoption auf eine 3. Gruppe,
- Musikerheim mit Option der Erweiterung als Gemeindeamt,
- Freiwillige Feuerwehr mit Übungsgelände,
- Altstoffsammelzentrum und Bauhof,
- Spiel- und Sportplatz,
- 24 Reihenhäuser,
- 1 öffentlicher Platz zwischen Kindergarten, Musikheim und Feuerwehr.

Die Verkehrserschließung erfolgt durch eine Zufahrt von der Kastanienallee, die zu dem Platz vor dem Kindergarten führt und weiter bis zum Bauhof und Altstoffsammelzentrum reicht. Die Reihenhäuser werden von einer Genossenschaft errichtet und daher intern mit einer privaten Verkehrsfläche erschlossen.

In Anbetracht der Verkehrsmengen der B 4 wird die Wohnnutzung erst nach einer Pufferzone, die als Sondergebiet für Altstoffsammelzentrum, Feuerwehr bzw. Bauhof gewidmet wird, angeordnet.

Der gesamte Bereich wird im Süden von einem Graben (Grdst. 76 und 82/2), der Oberflächenwässer von Glaubendorf und Klein-Wetzdorf zur Schmida ableitet, begrenzt. Westlich grenzen ein Windschutzgürtel und ein Ortsbach (Grdst. 384/3) und östlich, der parallel zur Schmida verlaufende Windschutzgürtel (Grdst. 80/5) an diesen Bereich. Laut der „Abflussuntersuchung Schmida“ (Büro Werner Consult), wird das Grundstück 79/3 bei einem 100-jährlichen Abflussereignis teilweise überflutet. Es wurde daher von der Gemeinde eine Untersuchung der Hochwassergefährdung dieses Grundstückes beauftragt und auch durchgeführt (siehe Anlage). Dabei wurden auch die möglichen Gefahren, die von den beiden westlich angrenzenden Gräben ausgehen, untersucht.

In der Zusammenfassung werden folgende Maßnahmen zur Erreichung der Hochwassersicherheit vorgeschlagen:

- Geländeanhebung auf 214,90m ü.A.
- Anheben des Begleitweges des Grabens (Grdst. 384/3) auf 217m ü.A. (derzeit 216,20)
- Errichtung einer breitflächigen Flutmulde nördlich der Parzelle 79/3 zur Schmida hin.

Für ein HW<sub>300</sub>-Ereignis wird eine Geländeanhebung auf dem Grundstück 79/3 auf 215,20m ü.A. vorgeschlagen. Dies bedeutet gegenüber dem HW<sub>100</sub> eine Erhöhung um 30cm, die jedoch leicht durch das Herausheben der künftigen Gebäude im Bereich der Sockel erfolgen kann, sodass für alle künftigen Gebäude die Hochwassersicherheit, auch für 300-jährliches Hochwasser gewährleistet werden kann.

Die genannten Maßnahmen wurden bereits begonnen und werden vor Ablauf der Auflagefrist bzw. noch vor dem Gemeinderatsbeschluss abgeschlossen sein.

Die Verfügbarkeit ist gegeben, weil die Gemeinde Eigentümerin des zu bebauenden Grundstückes ist. Auch die Wohnbebauung ist gesichert, weil es bereits einen Vorvertrag mit der Waldviertler Genossenschaft zur Errichtung der 24 Reihenhäuser gibt.

### **34.3. Änderungsanlass**

Diese Änderung stellt einen Vorgriff auf das bereits in Ausarbeitung befindliche örtliche Entwicklungskonzept dar. Dazu wurde bereits die Grundlagenerhebung durchgeführt (Bestandsplan – siehe Anlage) und ein erster Vorentwurf erstellt. Nach diesem ersten Vorentwurf sollen die Ortsteile Oberthern, Unterthern und Neuglaubendorf nur mehr arrondiert werden, die Ortsteile Glaubendorf, Klein-Wetzdorf und Groß-Wetzdorf hingegen stärker weiterentwickelt werden. Hier befinden sich auch die größten Möglichkeiten für zukunftsweisende Siedlungserweiterungen.

Im Vorentwurf zum Entwicklungskonzept sind mögliche Siedlungserweiterungsgebiete eingetragen. Aus diesen Siedlungserweiterungsgebieten lassen sich die mittel- bis langfristig anzusiedelnden Einwohner errechnen und zwar aus Reflektion der vergangenen Entwicklung. Derzeit leben im zentralen Bereich des Gemeindegebietes ca. 900 Einwohner. Aufgrund des Entwicklungspotentiales ergeben sich 100 zusätzliche Einwohner. Im Bereich Oberthern und Unterthern leben derzeit 318 Einwohner. Aufgrund des Potentials an Erweiterung, welches sich jedoch auf Arrondierungen beschränkt, ergibt sich eine künftige Bevölkerungszahl von 334 Einwohnern.

Der Umstand, dass gerade der zentrale Bereich zwischen Groß-Wetzdorf und Glaubendorf-Süd das größte Entwicklungspotential aufweist, legt den Schluss nahe, als Verbindungselement („Missing link“) den umzuwidmenden Bereich mit zentralen Einrichtungen zu etablieren. Dieser Bereich stellt ein Verbindungsglied dar, welches die durchgehende Bebauung, beginnend von Glaubendorf ab Sportplatz bis zum derzeitigen Gemeindeamt mit Museum und Schloss über die neu geplante Siedlungseinheit nach Groß-Wetzdorf über das Dorfhaus hinaus darstellt.

Die Vorgabe des Landes Niederösterreich, Kinder schon ab 2,5 Jahren einen Kindergartenplatz zur Verfügung zu stellen, hat bewirkt, dass viele Gemeinden nunmehr neue Kindergärten bauen müssen. Die Gemeinde Heldenberg hat nach intensiver Standortsuche sich für diesen zentralen Standort entschieden und beabsichtigt weitere kommunale Einrichtungen zu einem Kommunalzentrum zusammenzufassen. Damit kommt es zu einer Konzentration der zentralen Einrichtungen wie Feuerwehr, Altstoffsammelzentrum, Bauhof, Kindergarten, Musikschule und eventuell in weiterer Folge Gemeindeamt an einem Standort, der auch mit Wohnbebauung versehen werden soll, damit hier auch eine gewisse Nutzungsmischung gegeben ist.

### **35. KG. KLEIN-WETZDORF**

Grdst. 275/2, 275/3, 274/4, 275/1, 274/1 (Teilfl.)

Umwidmung

Planblatt

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft bzw. Bauland-Sondergebiet – Radetzky-Gedenkstätte und Ausstellungsgelände  
auf Grünland-Land- und Forstwirtschaft und Bauland-Sondergebiet – Radetzky-Gedenkstätte und Ausstellungsgelände

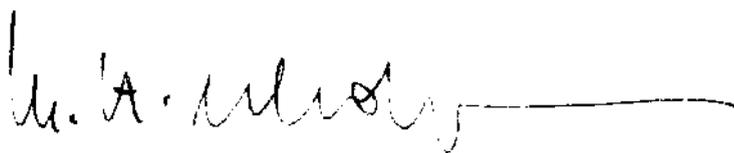
#### **35.1. Örtliche Situation**

Die angeführten Teilflächen befinden sich bei der Radetzky-Gedenkstätte und dem Ausstellungsgelände.

#### **35.2. Planung und Änderungsanlass**

Es ist geplant, die Flächen entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung auszuweisen. Als Änderungsanlass ist die generelle Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes anzusehen. Dabei soll mithilfe von Begehungen, aber auch unter Zugrundelegung von Orthofotos der Stand in der Natur auch im Flächenwidmungsplan dokumentiert werden.

Loosdorf, am 28.6.2010



Dipl.-Ing. Dr. techn. Herbert Schedlmayer

Anlagen: erwähnt