

DI Felix Montecuccoli

Ökonomierat

Gut Mitterau

3385 Prinzersdorf

Tel.: 02749 – 2290

office@montecuccoli.at

ANHANG - 9

Marktgemeinde Markersdorf-Haindorf	
Eingelangt:	18. Aug. 2021 ✓
Zahl:	MO / 2021
Mitterau, 12.8.2021	

An die
Gemeinde
3385 Markersdorf-Haindorf

Betr: Flächenwidmungsplan

Sehr geehrte Damen und Herren!

Danke für die Übermittlung der geplanten Änderung des Flächenwidmungsplan.
Dazu gebe ich folgende Anregung bzw Stellungnahme ab:

Im Bereich der neuen Widmung „BA“ in Obermitterau Grndst Nr. 274, KG Mitterau bietet sich die Erweiterung der Widmung „BA“ auch auf einen Teile der Grundstücke 275 und 47, beide KG Mitterau an.

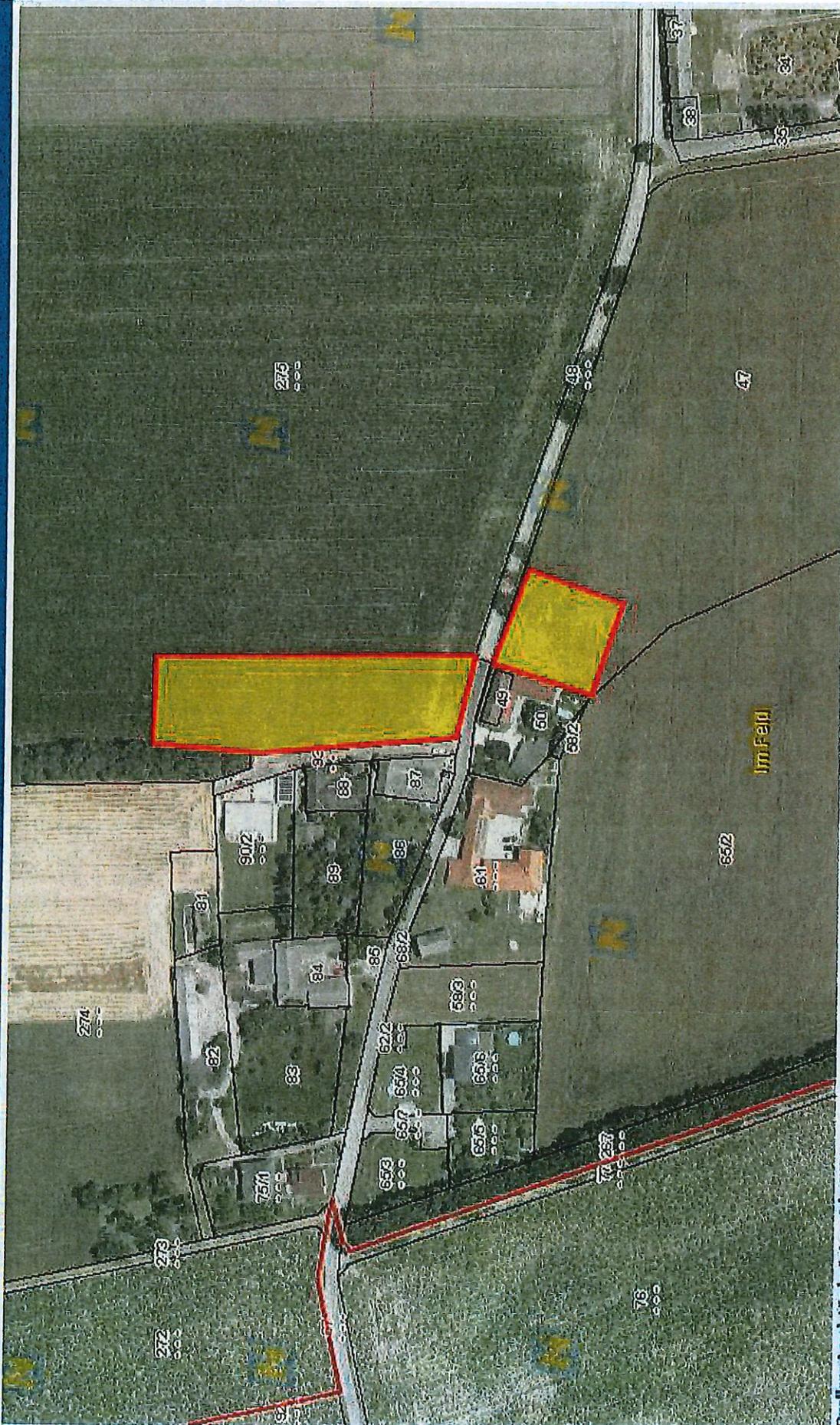
Diese Flächen schließen direkt an bereits bestehende öffentlich Straßen mit bereits installierter Infrastruktur wie elektrische Versorgungsleitungen und Kanal an. Durch diese Widmung wird das Ortsgebiet nur geringfügig erweitert und entstehen keine weiteren Kosten für Infrastruktur bei der Gemeinde. Die vorgeschlagenen Flächen liegen außerhalb des Einflußbereiches eines 100jährigen Hochwasser.

Da auch geplant ist, die Hauptstraße mit einer öffentlichen Beleuchtung zu versehen, bietet sich dieser Teil des Wohngebietes auch besonders für junge Familien mit Kindern aber auch für ältere Personen an. Auf den vorgeschlagenen Flächen zur Widmung Bauland könnten 5 Einfamilienhäuser errichtet werden.

Ich bitte um Prüfung und Berücksichtigung dieses Vorschlages und verbleibe
Mit freundlichen Grüßen,



DI Felix Montecuccoli



Quellen: Land Niederösterreich, BEV
© Land Niederösterreich; Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!
Verwendungszweck:

0 M 1:2.000 100 m

Druckdatum: 16.08.2021

Marktgemeinde Markersdorf-Haindorf	
Eingelangt:	13. Aug. 2021
Zahl:

Anita und Reinhard Hammerschmid
Rebhuhngasse 1,
3385 Markersdorf
0676/844827500

Betrifft: Raumordnungsprogramm

Sehr geehrter Herr Bürgermeister !

Wie bereits mit Herrn Thomas Dürr vor einiger Zeit besprochen, hätten auch wir gerne auf unserer Parzelle 3385 Markersdorf, 411/3 den Teil Grünland – Grüngürtel in Verkehrsfläche privat umgewidmet.

Mit freundlichen Grüßen

Anita und Reinhard Hammerschmid

2. 9. 2021

Bg. Gemeinderat

Marktgemeinde Markersdorf-Haindorf	
Eingelangt:	- 3. Sep. 2021
Zahl:	

Hiermit erhebe ich, Susanna

Hiesberger geb. 3.6.1959

Einspruch gegen die geplante
"Änderung des örtlichen
Raumordnungsprogramms,
betreffend Marktplatz 2.

Eine Umwidmung d. derzeitigen
Bauklasse ist nicht nachvollzieh-
bar da die Liegenschaft am
Marktplatz 2, insbesondere die
hinteren Bauanteile (Stade)
niemals die Gestaltung des
Ortszentrums stören werden.

Darüber hinaus wird ja schließlich
auch der "mehstöckige" Lager-
hausraum" seitens d. Gemeinde
nicht als störend empfunden

Hiesberger Susi

Helene Eder
Martingasse 4
3385 Markersdorf-Haindorf

Marktgemeinde Markersdorf-Haindorf
Eingelangt: - 1. Sep. 2021
Zahl: 117

An den
Gemeinderat der Marktgemeinde Markersdorf-Haindorf
zH Hr. Bgm. Mag. Friedrich Ofenauer
Marktplatz 4
3385 Markersdorf-Haindorf

Markersdorf, am 24.08.2021

Antrag auf Widmungsänderung

Ich, Helene Eder, geb. 20.01.1960 bin grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaften

Katastralgemeinde: Markersdorf

EZ: 31

GB: 19518

Grundstücks-Nr.: 8/1, 8/2, 8/5, 9, 10, 11

und ersuche höflichst um Widmungsänderung der oben genannten Grundstücke von derzeit Bauland Agrargebiet in Bauland Kerngebiet.

Mit freundlichen Grüßen



Helene Eder

RU7-O-377/055-2021
Zu: RU1-R-377/026-2021

Marktgemeinde Markersdorf-Haindorf
Eingelangt: - 9. Sep. 2021
Zahl:

Betrifft: MG Markersdorf-Haindorf – Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms

Die Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht hat mit Schreiben vom 22.07.2021 die Unterlagen zur Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms zur Begutachtung übermittelt. Die Planungsunterlagen wurden vom Ing. Kons. für Raumplanung und Raumordnung Dipl. Ing. Herfrid Schedlmayer ausgearbeitet. Auf Grund der vorgelegten Unterlagen wird folgendes

GUTACHTEN

zum Entwurf des örtlichen Raumordnungsprogramms abgegeben.

Allgemeines:

Die Themen Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz wurden behandelt.

Das Ausmaß der geplanten Widmungen von Wohnbauland (BW - ÄP 1; BA - ÄP 5) sowie von betrieblich genutztem Grünland (GlP ca.1530m² - ÄP 8) sind im Planungsbericht S. 4 bis 6 dokumentiert.

Die örtliche Situation, die geplanten Maßnahmen und die Begründung der einzelnen Änderungen sind im Umweltbericht und im Planungsbericht detailliert beschrieben und mit Fotos belegt, sodass von einer Wiederholung der Erläuterungen in diesem Gutachten Abstand genommen wird.

Umweltbericht:

Bei der Suche nach einem Standort für einen Holzlagerplatz (ÄP 8) wurden neben der Nullvariante noch drei weitere alternative Standorte vor allem hinsichtlich der Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die Lärm- und Schadstoffbelastung, die

Verkehrssicherheit und den Bodenverbrauch untersucht.

Die möglichen Auswirkungen auf die Umwelt sind im Umweltbericht nachvollziehbar und vollständig beschrieben.

Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms:

Wohnbauland:

1) Parz. 47/1, 48, KG Markersdorf;

Umwidmung von Glf auf BW:

Laut IMAP verfügt der Teil der Parz. 47/1 nicht über einen Anschluss an das öffentliche Gut und müsste daher mit der Parz. 450/1 zusammengelegt werden, die sich in demselben Grundbesitz befindet.

Der zur Erweiterung vorgesehene Standort und der Umgebungsbereich sind im örtlichen Entwicklungskonzept als *hochwertiges Siedlungserweiterungsgebiet ausgewiesen, dass etappenweise und ortsüblich bebaut werden soll*.

Das Grundstücke, deren Bauflächen vergrößert werden sollen (Parz. 48 sowie 450/1) sind infrastrukturell erschlossen und jeweils mit einem Wohngebäude bebaut.

Die gegenständlichen Erweiterungsbereiche schließen an das bebaute Wohnbauland an, sodass mit der Umwidmung eine etappenweise Bebauung erreicht werden kann.

Die Einbeziehung der Flächen in das Wohnbauland entspricht grundsätzlich den Zielen des Entwicklungskonzepts. Sofern die Zusammenlegung der Parz. 47/1 mit 450/1 dokumentiert wird, sind aus Sicht der Raumordnung keine Widersprüche zu den fachlichen Vorgaben des NÖ Raumordnungsgesetzes gegeben.

5) Parz. 274, KG Mitterau;

Umwidmung von Glf auf BA (ca. 400m²):

Die relativ kleine Fläche schließt an zwei Seiten an das bebaute BA. Laut örtlichem Raumordnungsprogramm ist Mitterau (wie auch andere Ortschaften)

- *noch abzurunden, allerdings über das bestehende Ausmaß der erkennbaren großräumigen Trennung zwischen Siedlung und landwirtschaftlichen Feldern nicht mehr zu erweitern.*

- o *Die Siedlung ist so zu entwickeln, dass klare Grenzen zwischen landwirtschaftlicher Bewirtschaftung und Siedlungsgebiet geschaffen werden.*

Die geplante Abrundung des Baulandes würde zu einer Begradigung der Baulandgrenze und zu einer klaren Abgrenzung des Ortsbereiches gegenüber der freien Landschaft führen. Die Abgrenzung des Wohnbaulandes würde somit den Vorgaben des örtlichen Raumordnungsprogramms entsprechen.

Zur technischen Infrastruktur wird festgestellt, dass der Kanal vorhanden ist, dass die Ortschaft aber nicht über einen Anschluss an eine Wasserleitung verfügt.

Gemäß NÖ Raumordnungsgesetz ist eine derart kleinflächige Erweiterung von bestehendem Bauland realisierbar, wenn eine quantitativ und qualitativ ausreichende Versorgung der Gebäude mit Trinkwasser aus Einzelwasserversorgungsanlagen (ohne Aufbereitung) möglich ist. Dies ist nachzuweisen.

Das Grundstück ist noch unbebaut. Ob die Errichtung eines Hauptgebäudes geplant ist bzw. ob die Verfügbarkeit für eine Bebauung kurz- bis mittelfristig gegeben ist, geht aus den Unterlagen nicht hervor.

Eine quantitativ und qualitativ ausreichende Wasserversorgung und eine rasche Bebauung (z.B. durch Baulandmobilisierungsvertrag) sind sicherzustellen. Sonst wurden keine Tatsachen festgestellt, die im Widerspruch zu den fachlichen Vorgaben des NÖ Raumordnungsgesetzes stehen.

6) Parz. 86/5, 86/6, KG Markersdorf;

Umwidmung von BK und BA auf BKN 1,5 und Vö;

9) Parz. 72, 73, 82/1 u.a., KG Markersdorf;

Umwidmung von BK auf BKN 2,0;

Die Bereiche liegen im Ortszentrum von Markersdorf, in der Nähe des Gemeindeamts, der Einrichtungen des täglichen Bedarfs, der Kirche und eines Gasthauses. Eine Überprüfung des Baubestandes hat ergeben, dass einige Parzellen die Geschossflächenzahl von 1,0 überschreiten und somit eine Widmungsanpassung durchgeführt wird, wie es das Raumordnungsgesetz in der aktuellen Fassung vorsieht: Entsprechend dem Baubestand

und der zentralen Lage wird die Widmung Bauland-Kerngebiet mit dem Zusatz nachhaltige Bebauung mit einer höchstzulässigen Geschößflächenzahl von 1,5 bzw. 2,0 festgelegt. Nach Angaben der Gemeinde liegt ein Projekt vor, das auf die Schleifung des ehemaligen Lagerhauses abzielt, wobei jedoch eine Nachnutzung des Lagerhausturmes geplant ist. Das Projekt sieht öffentliche Einrichtungen (wie z.B. Sitzungssaal) vor, wobei auch das Gemeindeamt integriert wird. Die Erstellung eines Bebauungsplans ist nicht beabsichtigt, auch soll die bestehende Bebauungshöhe nicht verändert werden.

Seitens der Gemeinde wurde in einer Besprechung mitgeteilt, dass die höchstzulässige Anzahl der Geschöße für den Bereich des ÄP 9 und ÄP 6 nun einheitlich mit Gfz 2 (anstatt Gfz 1,5 im Bereich des ÄP 6 laut Entwurf des FWP) festgelegt werden soll. Aus Sicht der Raumordnung ist die einheitliche Ausweisung der maximal möglichen Geschößflächenzahl im Zentrum von Markersdorf nachvollziehbar.

Mit der Widmung Bauland-Kerngebiet-nachhaltige Bebauung wird eine verdichtete Bebauung im Ortszentrum ermöglicht, was mit der Intention des örtlichen Raumordnungsprogramms übereinstimmt:

- Im Entwicklungskonzept ist hier eine Zone mit Kern- Zentrums- und Versorgungsfunktion ausgewiesen.

In der Verordnung (§3) sind zur Siedlungsentwicklung u.a. folgende Maßnahmen vorgegeben:

- *Je zentraler ein Standort liegt, umso eher soll eine Verdichtung angestrebt werden. Dies betrifft insbesondere Markersdorf.*
- *Die Siedlungsentwicklung soll vom Bestand ausgehen und zentrale Standorte nach Möglichkeit vor dezentralen forcieren.*

Die Umwidmung entspricht auch den Leitzielen der örtlichen Raumordnung, wonach die Entwicklung der Ortskerne als funktionaler Mittelpunkt der Siedlungseinheiten, insbesondere als Hauptstandort zentraler Einrichtungen zu entwickeln ist.

Widersprüche zu fachlichen Vorgaben des NÖ Raumordnungsgesetzes wurden nicht festgestellt.

Verkehrsflächen:

2) Parz. 422/6, 422/7, 423/12 u.a., KG Markersdorf;

Umwidmung von Ggü-Immissionsschutz auf Vp:

Der rechtskräftig gewidmete Grüngürtel wurde als Pufferzone zwischen dem BW im Osten und dem BB im Westen festgelegt. Er befindet sich auf den Grundstücken, auf denen die Wohngebäude situiert sind, wobei sich die Grenze des BW unmittelbar an den Wohngebäuden orientiert, was bedeutet, dass kein Platz für Garagen vorhanden ist. Im Planungsbericht wurde aufgezeigt, dass sich der Bedarf an Stellflächen in ländlichen Gebieten generell laufend erhöht und sich die PKW-Parkplätze im gegenständlichen Bereich aufgrund der engen Abgrenzung des Wohngebietes im öffentlichen Straßenraum befinden.

Nun soll die Errichtung von Parkflächen in den hinteren Bereichen der Hausgärten ermöglicht werden. Die Errichtung von Garagen stehen nicht im Widerspruch zum geplanten Immissionsschutz; darüber hinaus sind die weitere Nutzung als Hausgärten sowie abschirmende Maßnahmen möglich.

Mit der Umwidmung können Flächen im öffentlichen Straßenraum für Begrünung, Erholung, Radfahrwege o.ä. genutzt werden.

Die Umwidmung basiert auf der bisher sehr sparsamen Abgrenzung des Wohngebietes und der Tatsache, dass die zur Umwidmung vorgesehenen Flächen nicht dem Betriebsgebiet zugeordnet sind, sondern zum Wohnbauland gehören. Daher muss nicht mit Betriebsfahrzeugen auf der geplanten Vp gerechnet werden, was dem Ziel des Immissionsschutzes entgegenstehen würde.

Die Änderung dient der Realisierung einer klimawandelangepassten Planung. Vom fachlichen Standpunkt der Raumordnung bestehen keine Einwände gegen die Umwidmung.

Hinweis:

In der Besprechung wurde auf eine Stellungnahme hingewiesen, die auf eine ähnliche Situation anderenorts hinweist und bei einer künftigen Änderung geprüft werden sollte.

Diesbezüglich wird nochmals darauf hingewiesen, dass die gegenständliche Umwidmung auf der engen Abgrenzung des BW (der fehlenden Möglichkeit der Errichtung einer Garage) und den Besitzverhältnissen (Ggü ist Teil der Hausgärten auf dem Grundstück des jeweiligen Wohnhauses) basiert.

3) Parz. 250/1, KG Markersdorf;

Umwidmung von BW auf Vö:

Anlässlich einer konkreten Planung der Bebauung des gewidmeten BW wird eine zusätzliche Verkehrsfläche zu inneren Erschließung ausgewiesen.

Die Umwidmung ist als Anpassung an ein Bebauungsprojekt zu werten.

4) Parz. 75/1, 82, KG Mitterau;

Umwidmung von Glf und Vö auf BA:

Die geringfügige Änderung der Abgrenzung des BA bzw. der Vö stellt eine Anpassung an die Grundstücksgrenze bzw. an den Bestand in der Natur dar.

Bei Überprüfung der Änderungen der Verkehrsflächen (ÄP 3, ÄP 4) wurden keine Widersprüche zu den fachlichen Vorgaben des NÖ Raumordnungsgesetzes festgestellt.

Grünland:

7) Parz. 147/1, KG Poppendorf;

Umwidmung von Glf auf Gspi:

Der Bereich liegt an einem Fuß- und Radweg am Rand des Siedlungsgebietes und wird bereits seit längerem als Fußballplatz (von der ortsansässigen Jugend) genutzt, was in einem Orthophoto 2009 ersichtlich ist.

Der Fußballplatz ist durch die vorhandene Randbepflanzung mit Bäumen besonders vorteilhaft in das Landschaftsbild eingebunden.

Laut örtlichem Raumordnungsprogramm (§2) stellt die *Wahrung der Besonderheiten des Naturraumes* ein zu berücksichtigendes Ziel dar.

Dass ein Bedarf an dem Fußballplatz besteht, geht aus der bisherigen Nutzung hervor. Die Lage am Rand des Siedlungsgebiets trägt dazu bei, dass keine zu hohe Immissionsbelastung im Siedlungsgebiet entsteht.

Dieser Effekt könnte verstärkt werden, indem die bestehende Bestockung als Ggü ausgewiesen wird.

Für den Fußballplatz könnte auch die Widmung Gspo ins Auge gefasst werden. Aus Sicht der Raumordnung wird die Festlegung des Gspi/Gspo als sinnvoll erachtet. Im Hinblick auf die Ziele des örtlichen Raumordnungsprogramms, die landschaftliche Einbindung, die Abschirmung möglicher Emissionen und die Argumentation der Erhaltung der Bestandssituation der Grünflächen wird der Gemeinde aber dringend empfohlen, die vorhandene Bestockung von der Widmung Gspi auszunehmen und als Ggü festzulegen.

8) Parz. 207, KG Haindorf;

Umwidmung von Glf auf Glp:

Die Widmung eines Standortes für den Holzlagerplatz wurde im Umweltbericht eingehend behandelt.

Eine wesentliche Entscheidungsgrundlage für die Standortwahl in der isolierten Lage – abseits des Siedlungsgebietes war unter anderem

- die Nähe zu dem bestehenden Betrieb, der sich im Ortszentrum von Haindorf befindet und keine Erweiterungsmöglichkeit hat,
- die hohe Lärmentwicklung, die beim Transport, aber auch bei der geplanten Weiterverarbeitung des gelagerten Holzes durch den Einsatz von Motorsägen usw. entstehen und
- die Staubentwicklung durch herumfliegende Holzspäne bzw. freigesetztem Staub.

Die Standortwahl ist unter Berücksichtigung der zuvor genannten Anforderungen nachvollziehbar.

Bei Überprüfung der Änderung wurden keine Tatsachen festgestellt, die im Widerspruch zu den fachlichen Vorgaben des NÖ Raumordnungsgesetzes stehen.

Dipl.-Ing. C i k l
Sachverständige für Raumordnung
und Raumplanung
elektronisch unterfertigt
9.09.2021



An den
Gemeinderat der
Marktgemeinde Markersdorf-Haindorf

689/2021
07.09.2021
fwaempst_2404

**ABÄNDERUNG DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES DER
MARKTGEMEINDE MARKERSDORF-HAINDORF**

**EMPFEHLUNGEN
ZUR BESCHLUSSFASSUNG**

0. VORBEMERKUNGEN

Die Unterlagen zur Abänderung des Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde Markersdorf-Haindorf sind in der Zeit vom 23.07.2021 bis zum 03.09.2021 im Gemeindeamt während der Amtsstunden öffentlich aufgelegt gewesen. Während der Auflagefrist sind sechs Stellungnahmen abgegeben worden. Unter Punkt 1 werden die Stellungnahmen erörtert. Dem Änderungspunkt 8 lag eine strategische Umweltprüfung zugrunde, die nachfolgend erörtert wird (unter Änderungspunkt 2)

Unter Punkt 3 erfolgt die Empfehlung des Ortsplaners an den Gemeinderat betreffend Beschlussempfehlung der Änderungspunkte.

1. BEANTWORTUNG DER STELLUNGNAMEN

Zu Montecuccoli Felix

Die Stellungnahme stellt eine Anregung dar. Es soll geprüft werden, ob die am Siedlungsgebiet gelegenen Teile der Grundstücke 275 und 47, KG Mitterau auch einer Baulandwidmung zugeführt werden können.

Dazu ist zu sagen, dass dieses Vorhaben nicht zur Auflage gelangte und somit ohne einen Verfahrenslauf nicht per Beschluss aufgenommen werden kann. In einem künftigen Verfahren kann eine Prüfung dieses Ansuchens geschehen.

Die Stellungnahme soll zur Kenntnis genommen werden.

Zu Dür Eva und Franz

Das Ansuchen der Widmung einer privaten Verkehrsfläche am Grundstück 423/12 wurde im Rahmen der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes berücksichtigt. Somit kann mitgeteilt werden, dass diese Anfrage mit der Beschlussfassung durch den Gemeinderat umgesetzt wird.

Die Stellungnahme soll berücksichtigt werden.

Zu Eder Helene

Diese Stellungnahme hat das Ansuchen der Änderung der Widmung von Agrar- auf Kerngebiet auf den Grundstücken 8/1, 8/2, 8/5, 9, 10, 11 zum Inhalt. Diese liegen im Ortskern. Grundsätzlich erscheint eine solche Widmung im Sinne der Stärkung des Ortskernes durchaus sinnvoll zu sein. Dieser Wunsch langte allerdings erst während der Auflagefrist ein und kann erst bei einer künftigen Auflage berücksichtigt werden.

Die Stellungnahme soll zur Kenntnis genommen werden.

Zu Hiesberger Susanna

Frau Hiesberger erhebt „Einspruch“ gegen die Änderung des Flächenwidmungsplanes. Es wird bemängelt, dass eine Umwidmung der derzeitigen Bauklasse nicht nachvollziehbar sei. Da die Liegenschaft am Marktplatz 2 niemals die Gestaltung des Ortszentrums stören würde.

Dazu ist zu sagen, dass im Rahmen der öffentlichen Auflage einer Änderung des Flächenwidmungsplanes lediglich eine Stellungnahme abgegeben werden kann. Einsprüche sind lt. NÖ ROG 2014 nicht vorgesehen. Außerdem wird die Bauklasse nicht abgeändert, da hier kein Bebauungsplan besteht und somit auch

keine Bauklasse festgelegt wurde. Es gilt die überwiegende Bebauung des Umgebungsbereiches und dieser weist v.a. Gebäude der Bauklasse II auf. Möglicherweise meint die Stellungnehmende in diesem Fall die vermeintliche Erhöhung der Baulichen Dichte, die durch eine Widmung BK-Nachhaltige Bebauung potenziell induziert wird. Allerdings ist hier festzuhalten, dass diese Änderung v.a. der gesetzlichen Änderung geschuldet ist. Bis vor ca. einem Jahr hätte es gar keiner Änderung dazu bedürfen. Im Änderungsbericht findet man unter Abbildung 19 eine Darstellung der baulichen Dichten im Ortskern. Darauf basierend (sowie aufgrund der Ziele des Entwicklungskonzeptes (u.a. Stärkung der Nutzungsmischung und Zentralität des Hauptortes) kam es hier zur Festlegung der Nachhaltigen Bebauung. Dies geht aus dem Bericht hervor.

Die Stellungnahme soll nicht berücksichtigt werden.

Zu Joachim Paukowitsch

In der KG Poppendorf war die Ausweisung eines Grünland-Spielplatzes im Bereich geplant. Diese Umwidmung sei zu überdenken, da aus nachfolgenden Gründen eventuell eine Ausweisung als Sportplatz besser sei:

- Definition eines Spielplatzes: Prüfungsnotwendigkeit von Pflanzen, Geräten
- In der Nähe verlaufender Gräben, der bei Regen gefüllt ist – Ertrinkungsgefahr
- Ruhen der Jagd auf Spielplätzen

Somit wird der Vorschlag gemacht, eine Sportstätte zu widmen, was das Einbringen der Dorfhütte ermöglicht.

Die Stellungnahme soll berücksichtigt werden.

Zu Hammerschmid Anita und Reinhard

Die Stellungnahme stellt das Ansuchen der Abänderung auf Verkehrsfläche auf einem Grundstück in der Rebhuhngasse dar. Diese Änderung würde thematisch dem Änderungspunkt 2 ähneln, allerdings liegt dieser etwas weiter östlich. Eine Änderung war in diesem Bereich nicht vorgesehen, somit soll diese Änderung bei einem kommenden Widmungsverfahren geprüft werden.

Die Stellungnahme soll zur Kenntnis genommen werden.

2. STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG – ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Dem Änderungspunkt 8 (Ausweisung eines Lagerplatzes) lag eine strategische Umweltprüfung mit Umweltbericht zugrunde:

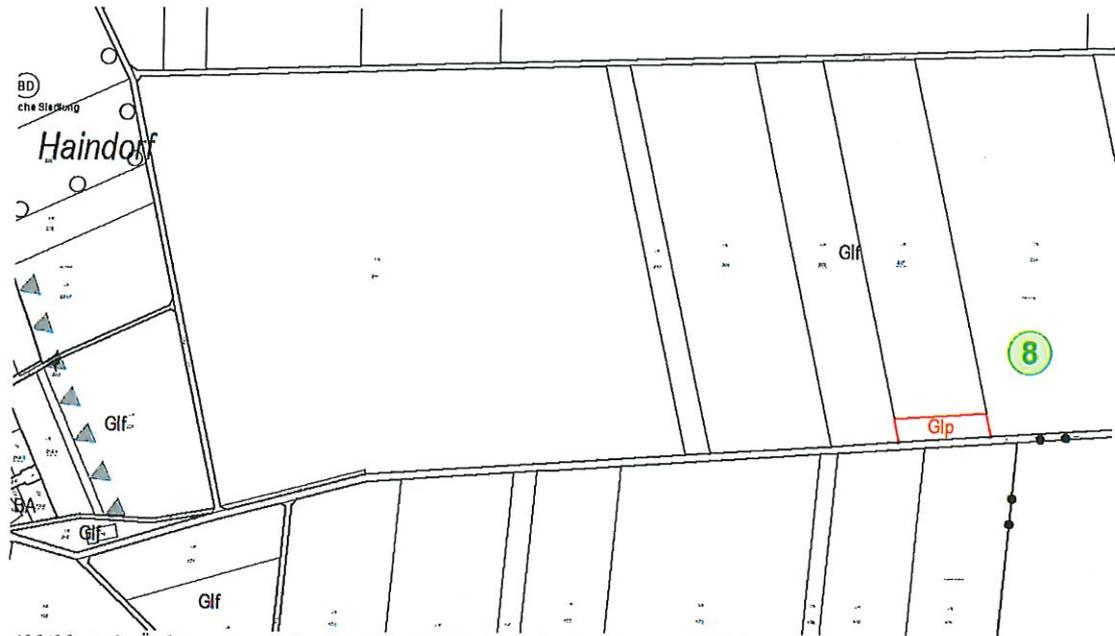


Abbildung 1: Änderungspunkt 8 - Ausweisung eines Grünland-Lagerplatzes östlich von Haindorf

Folgende potenzielle Umweltauswirkungen konnten vor der Umweltprüfung (und der Erstellung des Umweltberichtes) nicht ausgeschlossen werden

- Landschaftsbild – Schutz von prägenden Strukturen und Sichtbeziehungen
- Menschliche Gesundheit – Geringe Lärmbelastung
- Menschliche Gesundheit – Geringe Schadstoffbelastung
- Verkehr – Gewährleistung der Verkehrssicherheit
- Boden – Geringer Verbrauch hochwertiger agrarischer Böden
- Boden – Geringe Bodenversiegelung

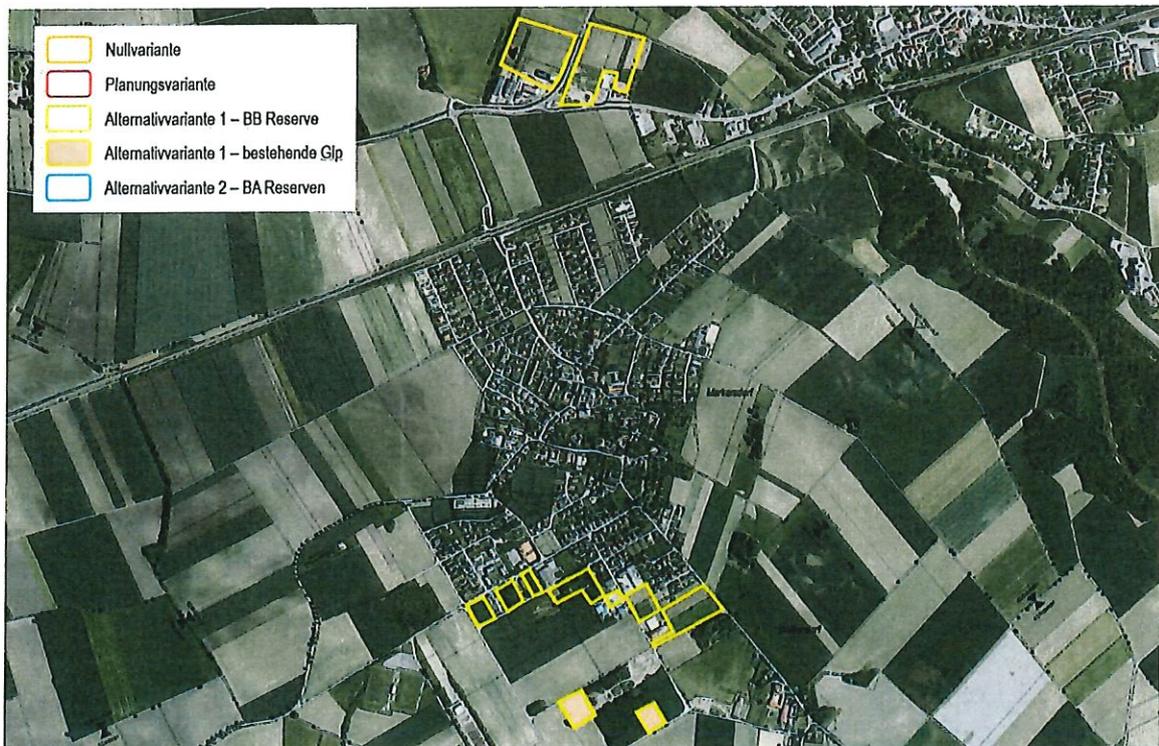
Folgende Varianten mit folgender Begründung wurden untersucht:

Variante	Beschreibung	Begründung der Variantenwahl
Nullvariante	Nutzung des im Ortskern von Haindorf gelegenen Betriebsstandortes für die geplanten Bestrebungen. Lagerung des Holzes auf den innerörtlichen Grundstücken 107 und 108.	Der Vergleich mit der Nullvariante ist obligatorisch
Planungsvariante	Es wird ein Lagerplatz im Grünland auf Gst. 207 errichtet, wo die Entwicklungsmöglichkeiten größer als am angestammten Standort sind und sich eine unmittelbare Verfügbarkeit ergibt, da sich das Gst. im Besitz des Betriebsinhabers befindet.	Diese Variante ist Gegenstand der aktuellen Flächenwidmungsplanänderung und somit obligatorisch.
Alternativvariante 1 – Standort auf bereits bestehendem	Nutzung eines anderen Standortes im Gemeindegebiet, welcher ohne Widmungsänderung für den vorgesehenen	Im Sinne eines sparsamen Umganges mit vorhandenen Ressourcen wird geprüft, welche potenziellen

BB oder GIp im Gemeindegebiet	Zweck verwendet werden kann.	Standorte in der Gemeinde für die Nutzung als Lagerplatz geeignet wären. Im Fokus stehen hierbei vor allem bereits gewidmete Reserveflächen in Betriebsgebieten (BB) oder bereits bestehende Lagerplätze.
Alternativvariante 2 – Standort auf bereits bestehendem, verfügbarem BA in Haindorf oder Winkel	Nutzung eines vorhandenen Bauland-Agrargebietes im Bereich Haindorf und Winkel.	Da die Lagerung von Material im Agrargebiet zulässig ist, wird in dieser Variante überprüft, ob es bestehende Flächenreserven BA im Bereich Haindorf und Winkel gibt. Somit wäre gewährleistet, dass sich der Lagerplatz im Umfeld des Betriebes befindet und die Anfahrtswege in Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit moderat bleiben.

Tabelle 1: Vergleichene Varianten und deren Begründung

Somit wurden folgende potenzielle Standorte gem. den oben erwähnten Varianten untersucht:



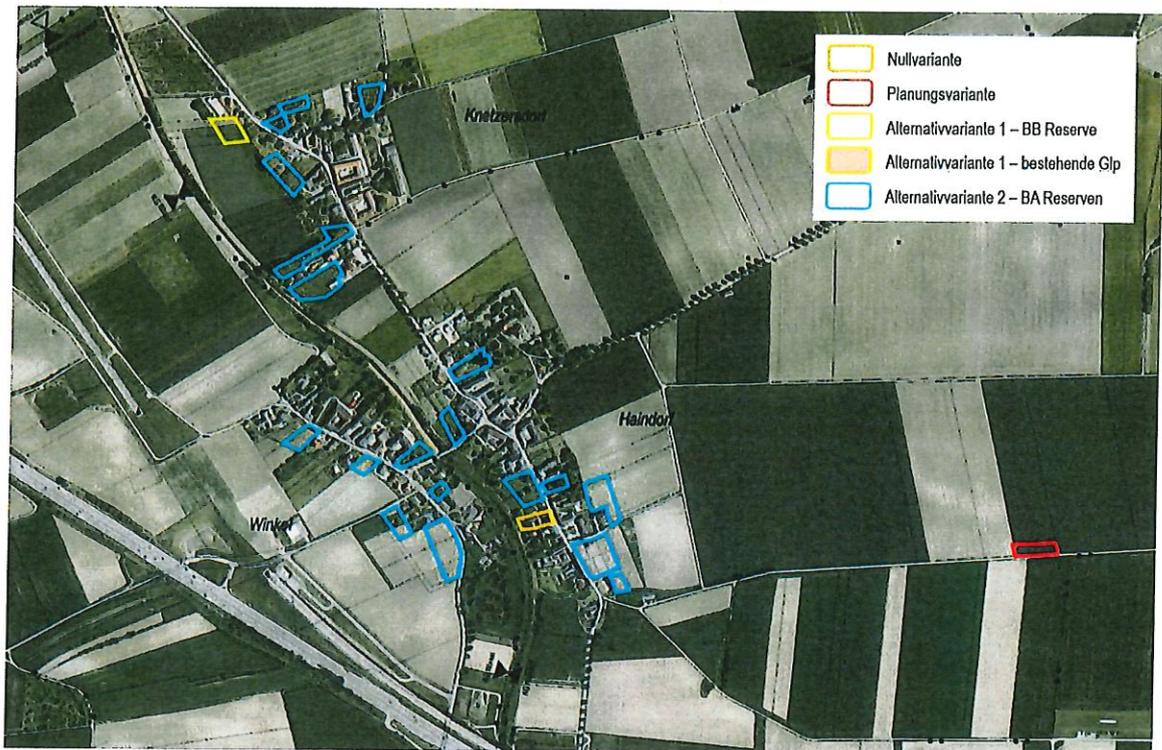


Abbildung 2: Flächen der zu vergleichenden Varianten

Die Gesamtbewertung ergab dabei folgendes Ergebnis:

Tabelle 3: Bewertung der Hauptkriterien und Gesamteinschätzung

Variante/Gesamtkriterium	Landschaft	Emissionen	Verkehr	Boden	Gesamtpkt.:	Einschätzung
Nullvariante	~ ₂	- ₃	- ₃	+ ₁	9	-
Planungsvariante	~ ₂	+ ₁	+ ₁	- ₃	7	+ ~
Alternativvariante 1	+ ₁	~ ₂	+ ₁	~ ₂	6	+ ~
Alternativvariante 2	~ ₂	- ₃	~ ₂	- ₃	9	-

Tabelle 2: Gesamtergebnis der Varianten

Insgesamt ist die **Alternativvariante 1** als die **beste Variante** zu bezeichnen. Diese erzielt in allen Kategorien sehr gute bis gute Noten. Für die Variante „Nutzung von bestehenden BB und Glp Reserven“ spricht die Möglichkeit der raschen Nutzung, da die Flächen bereits für solche Zwecke ausgelegt sind und einerseits eine gute bestehende Infrastruktur und andererseits genügend große Flächen zur Verfügung stehen. Hier muss aber auch konstatiert werden, dass hochwertige Betriebsbaulandreserven nicht mit einer „minderwertigeren“ Nutzung verschwendet werden sollten, insofern die Aufschließung solcher Gebiete mit hohen Kosten für die Gemeinde verbunden sind. Angeführt werden kann hier auch, dass das Landschaftsbild nur in geringem Maße beeinträchtigt wird und auf bestehendem Glp teilweise keine Bodenressourcen verschwendet werden müssen.

Hier würde sich vor allem ein gewidmeter Lagerplatz im Süden von Markersdorf qualifizieren. Dieser liegt jedoch in weiter Entfernung zum Stammbetrieb und ist deshalb in der Wirtschaftlichkeit des Anfahrtsweges zu hinterfragen. Zudem ist die Verfügbarkeit nicht geklärt.

Die **Planungsvariante erreicht Platz 2** und ist daher als **gut bis mittelmäßig** einzuschätzen. Der geplante Standort im Glf östlich von Haindorf erreicht in den Kategorien Emissionen und Verkehr Bestnoten, schlecht schneidet dieser beim Bodenverbrauch ab. Letzteres deswegen, da hier hochwertiges Ackerland nachhaltig versiegelt wird. Die mittelmäßige Bewertung des Landschaftsbildes kommt daher, dass der Lagerplatz auf offenem Feld steht und somit vom Umfeld gut eingesehen werden kann. Allerdings spricht für den Standort, dass er vom Ort Haindorf nicht zu sehen ist und dass die nächstgelegenen Orte wie Markersdorf oder Poppendorf zu weit weg sind, dass hier die Gefahr der Störung des landschaftlichen Ensembles bestünde. Weitaus prominenter zu sehen ist hier der Windpark im Westen von Haindorf. Positiv angerechnet kann hier auch werden, dass die Lagerung von Holz im Freiland in Österreich üblich ist und großteils nicht als störend empfunden wird. Weiters kann als Pluspunkt herausgestrichen werden, dass sich der Standort in geringer Entfernung zum angestammten Standort befindet und eine bequeme Anfahrt über ein kurzes Stück Landesstraße und einen wenig befahrenen Feldweg erfolgen kann.

Schlecht schneidet die Alternativvariante 2 ab. Es gibt hier zwar eine Vielzahl an Flächen, die im Nahbereich der Nullvariante liegen, allerdings ist einerseits die Lage im Nahbereich von Wohnbauland nicht optimal, da es nutzungstypisch zu Emissionen kommt, andererseits ist ein Holzlagerplatz mitten im bebauten Ortsgebiet für das Ortsbild wenig zuträglich. Die Attraktivität eines Wohnstandortes würde sinken, befände sich in unmittelbarer Umgebung eine Nutzung, die Lärm und z.B. Staub verursacht. Zudem sollten die Baulandreserven eher für den stetig steigenden Bedarf an Wohnraum genützt werden.

Am schlechtesten zu bewerten ist die Nullvariante. Mit 9 Punkten schneidet sie zwar genauso schlecht ab wie die Alternativvariante 2, allerdings ergibt sich für diese Variante in der Gesamtbetrachtung ein noch schlechteres Bild. Der Hauptgrund dafür ist, dass es bei diesem Szenario kaum Entwicklungsmöglichkeiten für den Betrieb gibt, da das im Ortskern gelegene Grundstück zu klein ist. Zusätzlich bestehen schlechte Verkehrsbedingungen (kaum Zufahrts- und Rangiermöglichkeiten) und die Nachbarn würden vermutlich massiv von den verursachten Emissionen gestört werden (v.a. Lärm und Staub). Die Konsequenz aus den fehlenden Möglichkeiten könnte sein, dass der

Betrieb die Gemeinde verlässt. Dies ist sicherlich nicht im Sinne der im Örtlichen Raumordnungsprogramm festgeschriebenen Ziele.

Information und Konsultation

Von Seiten der Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten langte eine Stellungnahme ein, die den Untersuchungsrahmen bestätigte. Von der Öffentlichkeit zu diesem Änderungspunkt keine Stellungnahmen ein. Auch von der Abt. Naturschutz der Baudirektion langte keine Stellungnahme ein. EU-Nachbarstaaten oder Nachbargemeinden haben sich zu diesem Änderungspunkt ebenfalls nicht geäußert.

Einbeziehen und Berücksichtigen von Umwelterwägungen

In der Zusammenfassung wurde dargelegt, dass die beste Variante (Alternativvariante 1) deshalb nicht in Erwägung zu ziehen ist, weil es aus Sicht des interessierten Betriebes zu längeren Anfahrtszeiten kommt. Außerdem wird aufgrund der nicht gegebenen Verfügbarkeit ein Beharren auf dieser Variante mit einem Weiterbestehen am Standort verbunden sein, was v.a. für die Anrainer als konfliktträchtig zu bezeichnen ist.

Es wird empfohlen, dass die Marktgemeinde Markersdorf-Haindorf

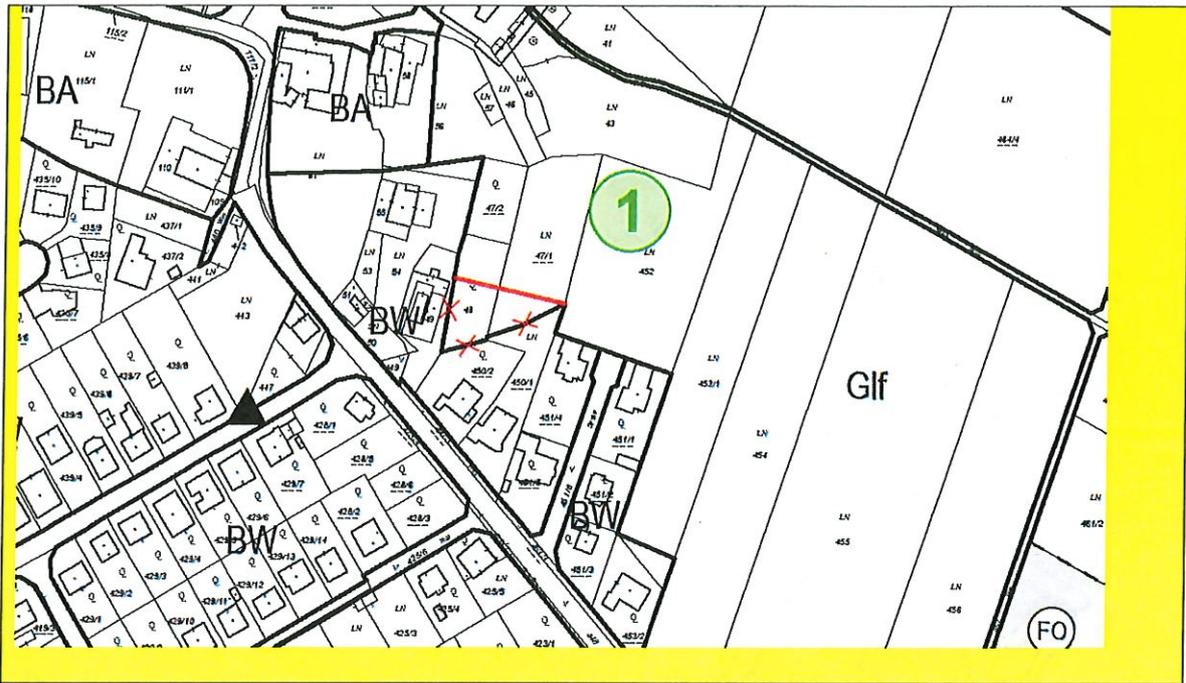
- Den Umweltbericht in der öffentlich aufgelegten Form sowie
- Das ergebnis dieses Umweltberichtes unter Berücksichtigung der erwähnten Umwelterwägungen und die
- Monitoringmaßnahmen Flächenbilanz und permanente Raumbeobachtung gem. NÖ Raumordnungsgesetz 2014

beschließt.

3. EMPFEHLUNG BESCHLUSSFASSUNG

Zu Änderungspunkt 1, KG Markersdorf

Es wird empfohlen, den Änderungspunkt 1 wie in der öffentlichen Auflage zu beschließen.



Zu Änderungspunkt 2, KG Markersdorf

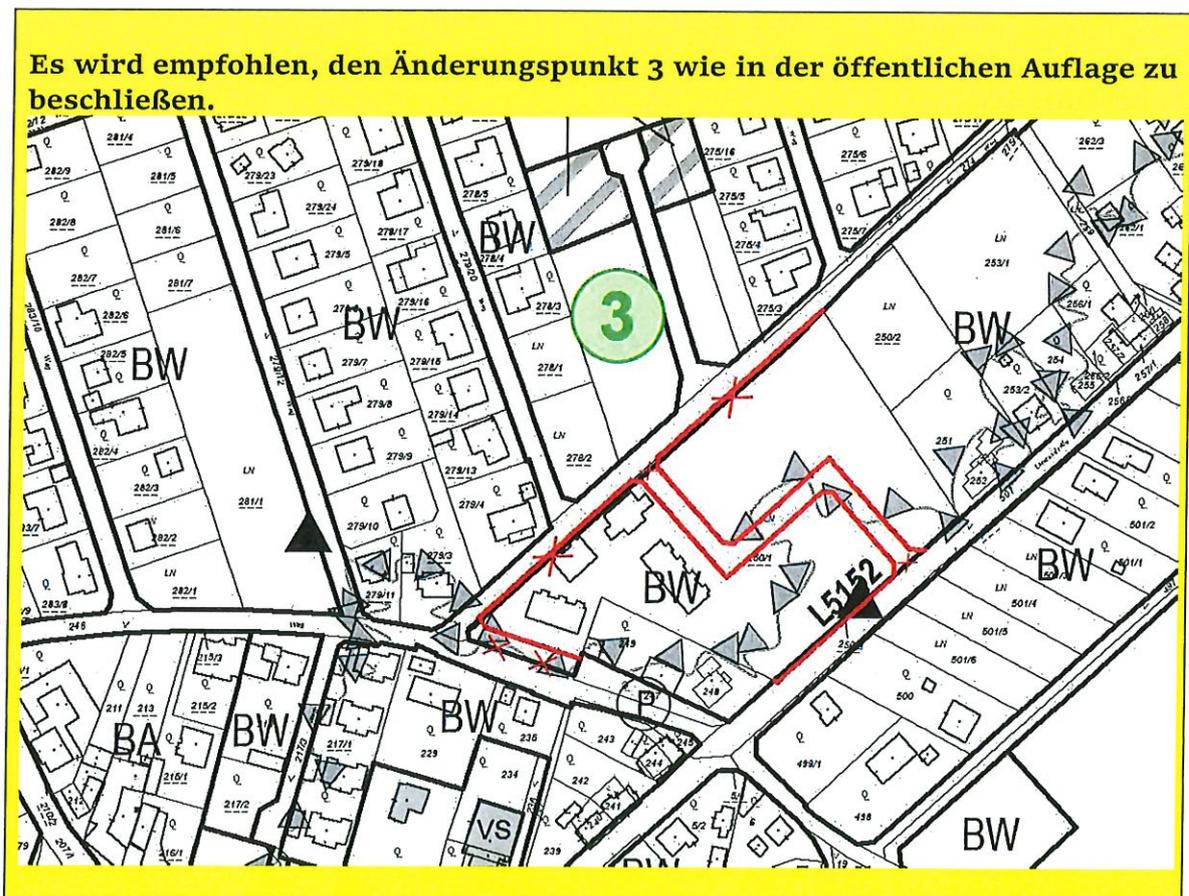
Keine der Grundstücksteile, die als private Verkehrsfläche gewidmet werden sollen, liegen im Eigentum angrenzender Betriebe. Somit besteht keine Gefahr, dass die Verkehrsflächen als Abstellplätze für betriebliche Fahrzeuge genutzt werden.

Es wird empfohlen, den Änderungspunkt 2 wie in der öffentlichen Auflage zu beschließen.



Zu Änderungspunkt 3, KG Markersdorf

Es wird empfohlen, den Änderungspunkt 3 wie in der öffentlichen Auflage zu beschließen.



Zu Änderungspunkt 4, KG Mitterau

Es wird empfohlen, den Änderungspunkt 4 wie in der öffentlichen Auflage zu beschließen.



Zu Änderungspunkt 5, KG Mitterau

Es wird empfohlen, den Änderungspunkt 5 wie in der öffentlichen Auflage zu beschließen.