

**Marktgemeinde Pöggstall**  
**KG Krempersbach, KG Laas, KG Pöggstall**  
**Örtliches Raumordnungsprogramm - 23. Änderung**  
**Flächenwidmungsplan**  
**Erläuterungsbericht**

1	Ausgangssituation .....	2
2	Grundlagenforschung .....	3
2.1	Strategie der Siedlungsentwicklung .....	3
2.2	Bautätigkeit, Baulandreserven.....	10
2.3	Auswirkungen auf das Landschaftsbild .....	11
3	Änderungspunkte.....	12
3.1	Baulanderweiterung Bergerner Straße, KG Pöggstall.....	12
3.2	Baulanderweiterung Am Krempersbach, KG Krempersbach, KG Laas, KG Pöggstall.....	14
3.3	Baulandrückwidmung Postfeldstraße, KG Pöggstall .....	16
3.4	Baulandrückwidmung Sankt-Anna-Weg, KG Pöggstall.....	18
4	Rechtliche Vorgaben gemäß NÖ Raumordnungsgesetz.....	21
4.1	Änderungsanlass.....	21
4.2	Planungsrichtlinien und Leitziele .....	21
5	Flächenbilanz.....	23
6	Umweltbericht .....	23
6.1	Auswirkungen auf das Landschaftsbild .....	25
7	Zusammenfassung .....	30

# 1 Ausgangssituation

In der Marktgemeinde Pöggstall steht derzeit ein Flächenwidmungsplan i.d.F. der 22. Änderung in Rechtskraft (digitale Neudarstellung, Gemeinderatsbeschluss vom 28. Februar 2012).

Änderungspunkte:

1. Baulanderweiterung Bergerner Straße, KG Pöggstall
2. Baulanderweiterung Am Kremfersbach, KG Kremfersbach, KG Laas, KG Pöggstall
3. Baulandrückwidmung Postfeldstraße, KG Pöggstall
4. Baulandrückwidmung Sankt-Anna-Weg, KG Pöggstall

Im Zuge des SUP-Screenings wurde festgestellt, dass durch die Änderung des Flächenwidmungsplans keine wesentlichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und auf die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUP) verzichtet werden kann. Per Schreiben vom 31. Juli 2014 wurde seitens der Abteilung RU1 des Amtes der NÖ Landesregierung (RU1-R-461/034-2014) mitgeteilt, dass diese Ansicht nicht bestätigt werden kann. Gemäß den beigelegten Schreiben der Abteilung RU2 (RU2-O-461/089-2014 vom 20. Juni 2014) sowie der Abteilung BD2 (BD2-N-8461/003-2014 vom 22. Juli 2014) ist das Landschaftsbild aufgrund der exponierten Erweiterungsstandorte zu berücksichtigen.

Aufgrund der möglichen Auswirkungen der Baulanderweiterungen auf das Landschaftsbild wird daher eine SUP durchgeführt und als Untersuchungsrahmen das Thema Landschaftsbild definiert. Es wurde ein Umweltbericht erstellt, der dem Kapitel 6 des vorliegenden Berichts entnommen werden kann.

Im Vergleich zum Vorentwurf, auf dessen Grundlage das SUP-Screening erstellt wurde, kommt es im nun vorliegenden Auflageentwurf zu einer Abänderung betreffend die Änderungspunkte 2 und 4. Die neu zu widmende öffentliche Verkehrsfläche im Änderungspunkt 2 wird im östlichen Bereich in geringfügigem Ausmaß abgeändert. Die Rückwidmung von Bauland Wohngebiet in Grünland Land- und Forstwirtschaft im Änderungspunkt 4 soll nun großflächiger erfolgen, als im Vorentwurf vorgesehen. An der Aussage des Screenings, dass – abgesehen vom oben beschriebenen Thema Landschaftsbild – erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt ausgeschlossen werden können, ändert sich in beiden Fällen allerdings nichts.

## 2 Grundlagenforschung

Im Zuge der vorliegenden 23. Änderung des Flächenwidmungsplans ist eine Neustrukturierung der Siedlungsentwicklung im Hauptort Pöggstall vorgesehen. Die Änderung besteht aus insgesamt vier Änderungspunkten, die zwei Bauländerweiterungen und zwei Rückwidmungen von gewidmetem Bauland Wohngebiet in Grünland umfassen. In diesem Sinne hängen die vier im Kapitel 1 angeführten Änderungspunkte thematisch zusammen. Die Lage der Änderungspunkte kann der folgenden Abbildung entnommen werden.

Abbildung 1: Lage der Änderungspunkte



Quelle: Orthofoto: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Oktober 2014.

Im Folgenden werden die Grundlagen zur vorliegenden 23. Änderung des Flächenwidmungsplans beschrieben. Im Anschluss daran werden die einzelnen Änderungspunkte dargestellt.

### 2.1 Strategie der Siedlungsentwicklung

Um die zukünftige Strategie der Siedlungsentwicklung zu definieren, wurde ein Alternativenausschluss sowie ein Variantenvergleich durchgeführt. Betrachtet wird dabei der Talraum entlang des Weitenbachs betreffend die drei Ortschaften bzw. Katastralgemeinden Pöggstall, Dietsam und Würnsdorf. Diese liegen im Tal entlang der B 216, welche die regionale Haupteinfahrt bildet, und kommen für großflächige Bauländerweiterungen bzw. für eine Siedlungsentwicklung in größerem Ausmaß in Betracht. Die Ortschaften „am Berg“,

die zumeist aus Kleinstsiedlungen und wenigen Einwohnern bestehen<sup>1</sup>, kommen für großflächige Siedlungserweiterungen von vornherein nicht in Frage.

#### Ausschluss von Erweiterungsflächen:

Folgende Flächen sind für die Siedlungsentwicklung in Bezug auf Wohngebiete nicht geeignet:

- Flächen in der Nähe der B 216 werden für die Entwicklung von Wohngebieten aus Gründen der Lärmimmissionen nicht in Betracht gezogen. Gleiches gilt für Flächen in der Nähe von Betriebsgebieten. Vor allem im Bereich der Ortschaft Würnsdorf gilt generell die Strategie, Betriebsgebiete an der B 216 anzusiedeln, die Wohngebiete hingegen am nördlich gelegenen Hang zu situieren. Dieser Grundsatz ist bereits im geltenden Flächenwidmungsplan erkennbar.
- Um die Ortschaften Pöggstall, Dietsam und Würnsdorf – teilweise auch innerhalb der beiden letztgenannten Orte – sind großflächig Natura-2000-Gebiete festgelegt. Sie stehen aufgrund ihrer Schutzvorgaben für die Siedlungsentwicklung nicht oder nur eingeschränkt zur Verfügung.
- Gefahrenzonen (Gelbe und Rote Gefahrenzonen) kommen für eine Siedlungserweiterung nicht in Betracht, da eine mangelnde Baulandeignung gemäß § 15 (3,5) des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 vorliegt. In den meisten Fällen sind im Bereich der Gewässerläufe nicht nur Gefahrenzonen sondern auch Natura-2000-Gebiete festgelegt.
- Großflächige, nicht verfügbare Wohnbaulandflächen in Ortsrandlage werden im Rahmen der vorliegenden 23. Änderung des Flächenwidmungsplans in Grünland rückgewidmet. Sie weisen zwar eine grundsätzliche Baulandeignung auf, werden jedoch, da keine Verwertung absehbar ist, für die weitere Siedlungsentwicklung nicht in Betracht gezogen. Details zu den Rückwidmungsflächen sind den Kapiteln 3.3 und 3.4 zu entnehmen.
- Die als BS-Pflegezentrum gewidmete Fläche im Nordosten des Ortes Pöggstall soll gesichert werden, um eventuell zu einem späteren Zeitpunkt eine Pflegeeinrichtung errichten zu können. Sie steht daher nicht für die Siedlungsentwicklung zur Verfügung.
- Potentielle Erweiterungsflächen sollen eine geeignete Größe aufweisen. Kleine Flächen, die lediglich für eine theoretische Erweiterung von wenigen Bauplätzen in Frage kommen, werden nicht berücksichtigt (z.B. kleine Restflächen zwischen dem Siedlungsgebiet und Gefahrenzonen).

---

<sup>1</sup> Die Marktgemeinde Pöggstall umfasst mehr als 50 Ortschaften. Abgesehen von Pöggstall, Dietsam und Würnsdorf ist Neukirchen am Ostrong die einzige Ortschaft mit mehr als 100 Einwohnern.

### Alternativflächen:

Folgende fünf Bereiche kommen nach Ausschluss der oben dargestellten Flächen für eine Erweiterung des Siedlungsgebiets im Talraum der Marktgemeinde Pöggstall grundsätzlich in Frage:

1. Pöggstall: nördlich des bestehenden Siedlungsgebiets
2. Pöggstall: westlich des Sankt-Anna-Wegs
3. Pöggstall: südlich und östlich von Kremfersbach
4. Würnsdorf: nordwestlich des Siedlungsgebiets, an der L 7237
5. Würnsdorf: zwischen Dietsam und Würnsdorf (KG Dietsam)

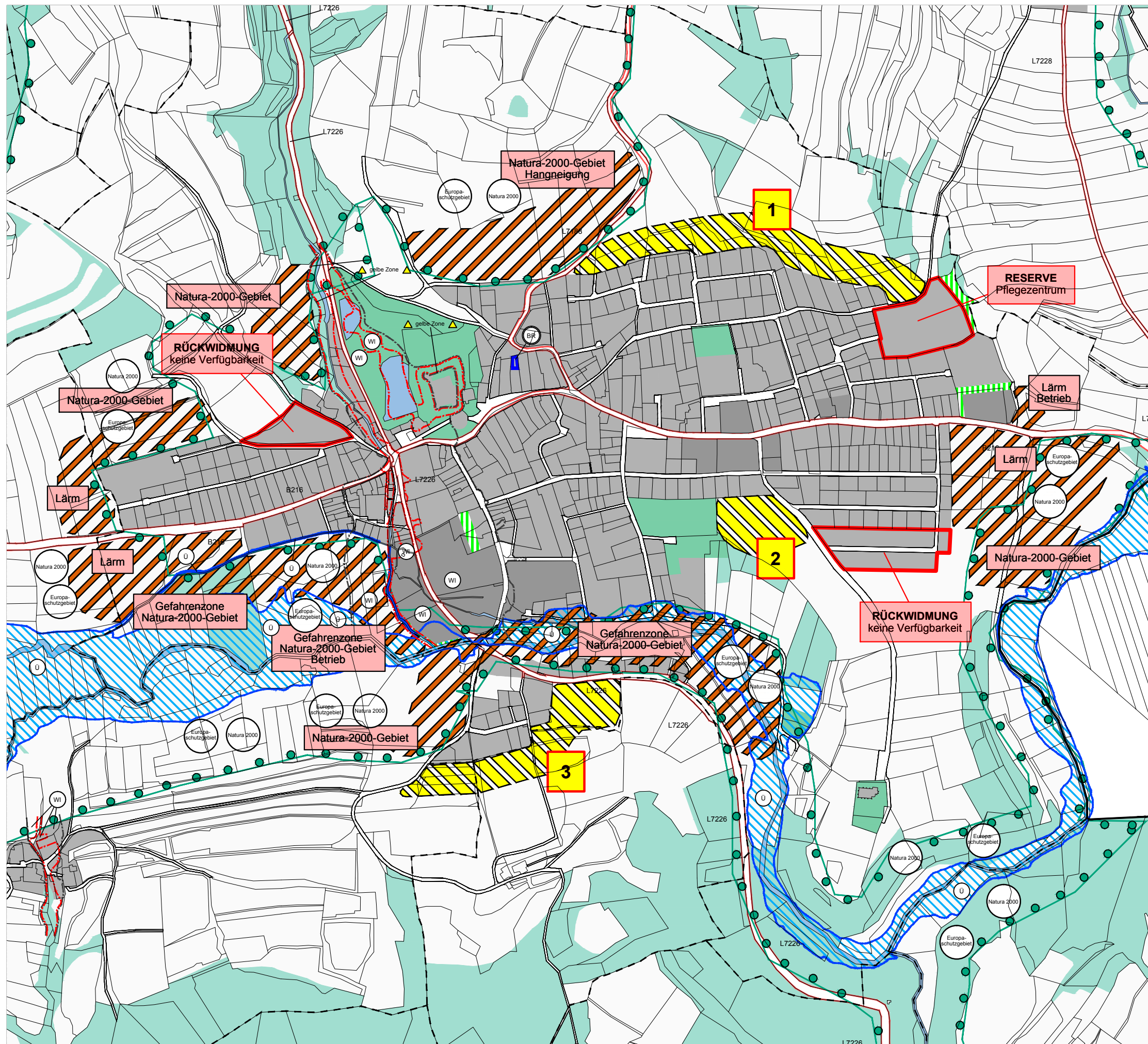
Die Ausschlussflächen sowie die Standortalternativen sind in den beiden Abbildungen auf den nächsten Seiten dargestellt.


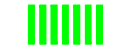




# MARKTGEMEINDE PÖGGSTALL

## ALTERNATIVENPRÜFUNG

Blatt 1 von 2



-  Erweiterung / mögliche Alternative
-  Ausschlussfläche
-  Geplante Rückwidmungen / Reserve
-  Wohnbauand
-  Betriebsbauand
-  Grüngürtel
-  Wichtige Grünfläche
-  Wald
-  Wasser
-  Landesstrasse (B / L)
-  Euroschutzgebiet / Natura-200-Gebiet
-  Wildbach (WI) - Gelbe / Rote Gefahrenzone
-  Überflutungsgebiet (Ü)
-  Brunnen- (BR) / Quellschutzgebiete (QU)

Quelle: 22. Änderung Flächenwidmung;  
Gemeinde; eigene Erhebungen  
Kartengrundlage: DKM 2014



Bearbeitung: DI S. Laussegger  
Technische Bearbeitung: Ing. R. Stidl  
GZ: G13101 / Stand: Oktober 2014

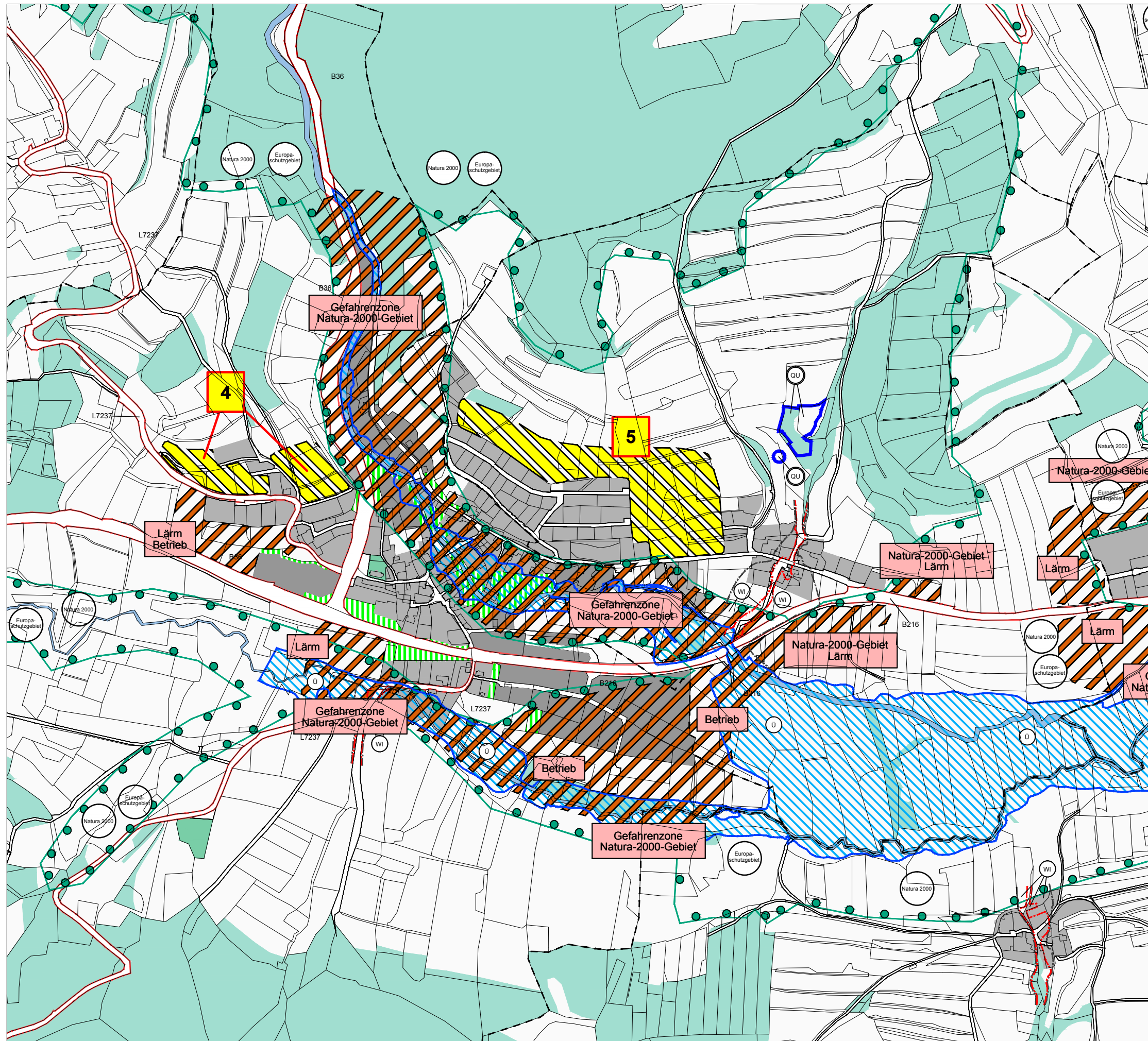
**BÜRO DR. PAULA**



# MARKTGEMEINDE PÖGGSTALL

## ALTERNATIVENPRÜFUNG

Blatt 2 von 2



- Erweiterung / mögliche Alternative
- Ausschlussfläche
- Geplante Rückwidmungen / Reserve
  
- Wohnbauland
- Betriebsbauland
- Grüngürtel
- Wichtige Grünfläche
- Wald
- Wasser
- Landesstrasse (B / L)
- Euroschutzgebiet / Natura-200-Gebiet
- Wildbach (WI) - Gelbe / Rote Gefahrenzone
- Überflutungsgebiet (Ü)
- Brunnen- (BR) / Quellschutzgebiete (QU)

Quelle: 22. Änderung Flächenwidmung;  
Gemeinde; eigene Erhebungen  
Kartengrundlage: DKM 2014



Bearbeitung: DI S. Laussegger  
Technische Bearbeitung: Ing. R. Stidl  
GZ: G13101 / Stand: Oktober 2014

**BÜRO DR. PAULA**

### Variantenvergleich:

Die Eignung bzw. die Standortvorteile und Standortnachteile werden in der folgenden Tabelle für jeden einzelnen Alternativstandort dargestellt.

Ausschlaggebend sind die Lage innerhalb des Gemeindegebiets bzw. innerhalb der jeweiligen Ortschaft, die Erschließungsmöglichkeiten, die Verfügbarkeit, die voraussichtlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, potentielle Nutzungskonflikte sowie die Größe der Erweiterungsmöglichkeit.

Tabelle 1: Variantenvergleich

<b>Standort</b>	<b>Standortvorteile / Standortnachteile</b>
<b>1</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>+ Die Flächen liegen im Hauptort Pöggstall.</li><li>+ Der Standort befindet sich in geringer Distanz zum Ortszentrum von Pöggstall (zentrale Lage).</li><li>+ Die Anknüpfungsmöglichkeiten an das Verkehrsnetz sind im westlichen Bereich gegeben und im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan bereits berücksichtigt.</li><li>+ Die Verfügbarkeit der Flächen ist derzeit, insbesondere im westlichen Bereich an der L 7188 (Bergerner Straße), gegeben.</li><li>+ Langfristig ist die Erweiterung in Richtung Osten möglich, es stehen daher Flächen für weiteren Bedarf zur Verfügung.</li> <li>- Die Flächen im östlichen Bereich sind aufgrund der fehlenden Anknüpfungsmöglichkeiten an das Verkehrsnetz derzeit schwierig zu erschließen.</li><li>- Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht auszuschließen.</li></ul>
<b>2</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>+ Die Flächen liegen im Hauptort Pöggstall.</li><li>+ Der Standort befindet sich in geringer Distanz zu zentralen Einrichtungen (zentrale Lage).</li><li>+ Da die Flächen nicht exponiert sind, würden sich keine wesentlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben.</li> <li>- Die Flächen befinden sich in einer Mulde und sind daher weniger attraktiv.</li><li>- Konflikte mit den nahegelegenen Sport- und Freizeitflächen sind möglich, können jedoch durch die Berücksichtigung von Pufferflächen und Abschirmmaßnahmen minimiert werden.</li><li>- Die Verfügbarkeit der Flächen ist derzeit nicht gegeben.</li></ul>
<b>3</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>+ Die Flächen liegen im Hauptort Pöggstall.</li><li>+ Die Anknüpfungsmöglichkeit an die Verkehrserschließung ist im Westen an die bestehende Straße gegeben, im Osten an die L 7226 (Rogendorfer Straße).</li><li>+ Die Verfügbarkeit der Flächen ist derzeit, insbesondere im westlichen Bereich, gegeben.</li><li>+ Langfristig ist die Erweiterung in Richtung Osten möglich, es stehen daher Flächen für weiteren Bedarf zur Verfügung.</li> <li>- Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht auszuschließen.</li></ul>

(Fortsetzung auf der nächsten Seite)



Standort	Standortvorteile / Standortnachteile
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Flächen liegen nicht im Hauptort Pöggstall, sondern im kleineren Würnsdorf. Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist geringer als in Pöggstall.</li> <li>- Die Erweiterung würde an einem weniger gut entwickelten Standort erfolgen, zentrale Einrichtungen befinden sich nicht im direkten Nahbereich.</li> <li>- Die Erschließung ist aufgrund des steilen Geländes problematisch.</li> <li>- Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht auszuschließen.</li> <li>- Die Verfügbarkeit der Flächen ist derzeit nicht gegeben.</li> </ul>
5	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Es stehen großflächige Erweiterungsmöglichkeiten zur Verfügung.</li> <li>+ Die Anknüpfungsmöglichkeit an die Verkehrserschließung ist in den Siedlungsbereichen östlich und westlich bereits vorhanden.</li> <li>- Die Flächen liegen nicht im Hauptort Pöggstall, sondern im kleineren Würnsdorf bzw. Dietsam. Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist geringer als in Pöggstall.</li> <li>- Die Flächen nördlich des Siedlungsgebiets sind aufgrund der Hanglage und der fehlenden Anknüpfungsmöglichkeiten an das Verkehrsnetz schwierig zu erschließen.</li> <li>- Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind insbesondere in den höher gelegenen Bereichen nicht auszuschließen.</li> <li>- Die Verfügbarkeit der Flächen ist derzeit nicht gegeben.</li> </ul>

Quelle: eigene Darstellung.

Die Marktgemeinde Pöggstall bevorzugt grundsätzlich Baulanderweiterungen im Bereich des Hauptortes Pöggstall gegenüber den Alternativen im Bereich von Dietsam und Würnsdorf. Die Siedlungsentwicklung soll daher verstärkt im Hauptort verfolgt werden, die Versorgungssituation mit zentralen Einrichtungen ist dort besser als in anderen Ortschaften der Gemeinde. In Pöggstall ist auch die Nachfrage nach Baugrundstücken am höchsten.

Die Gemeinde beabsichtigt daher im Rahmen der vorliegenden 23. Änderung des Flächenwidmungsplans, das Siedlungsgebiet durch die Widmung von Bauland Wohngebiet an zwei Stellen, an den Standorten 1 und 3, zu erweitern. Wesentlich für die Wahl der Standorte ist – neben der Eignung als Bauland – die vorhandene Verfügbarkeit.

Zu beachten ist auch, dass die Neuwidmung von Bauland Wohngebiet bei gleichzeitiger Rückwidmung von nicht verfügbarem Bauland Wohngebiet erfolgt. Dabei wird insgesamt die Baulandmenge reduziert (siehe Kapitel 5 „Flächenbilanz“). Insgesamt kommt es durch die vorgesehenen Umwidmungen zu einer wesentlichen Verbesserung der Voraussetzungen für die zukünftige Siedlungsentwicklung.

Die beiden gewählten Erweiterungsgebiete wurden darüber hinaus bereits vor längerer Zeit als solche identifiziert, Vorbereitungen zur Erweiterbarkeit wurden bereits getroffen:

- Die Erweiterung östlich der L 7188 (Bergerner Straße) wurde bereits durch die Festlegung einer Verkehrsfläche im Flächenwidmungsplan vorbereitet. Die Verkehrsfläche nördlich der Doktor-Schöbl-Straße wurde für eine eventuelle Siedlungsentwicklung in nördlicher Richtung an den Ortsrand gelegt.
- Die Erweiterung in Krempersbach als zukünftiges Wohngebiet ist bereits seit langem ein Ziel der Gemeinde. Grundlage für diese Überlegungen ist der Umstand, dass

Krempersbach funktional zum Hauptort Pöggstall gehört, und das Ziel, zukünftige Wohngebiete abseits der Landesstraße B 216 in den Hangbereichen zu situieren. Die Entwicklung in Krempersbach wird bereits seit den 80er Jahren betrieben, teilweise war auch die Errichtung von verdichteten Wohnformen vorgesehen. Dies wurde, wie an den bestehenden Reihenhäusern ersichtlich, zumindest teilweise umgesetzt.

## **2.2 Bautätigkeit, Baulandreserven**

Eine aktuelle Flächenbilanz, die das gesamte Bauland der Marktgemeinde Pöggstall umfasst, befindet sich in der Anlage. In Pöggstall sind insgesamt 24,1 ha der 104,8 ha Wohnbauland (Agrargebiet, Kerngebiet, Wohngebiet) unbebaut. Dies entspricht einem Reservenanteil von 23 %. Im Hauptort sowie den beiden Katastralgemeinden Dietsam und Würnsdorf sind insgesamt 15,3 ha Wohnbauland unbebaut. Dies entspricht ebenfalls einem Reservenanteil von rund 23 %. Viele der nicht bebauten Grundstücke sind nicht verfügbar oder werden für andere Nutzungen benötigt. Bauparzellen mit anderen Nutzungen (Hausgärten, Parkplätze, Lagerplätze, etc.) wurden daher für den Talraum erhoben (Pöggstall, Dietsam und Würnsdorf). Insgesamt sind 1,61 ha (rund 11 % der Reserveflächen) im Talraum durch andere Nutzungen belegt. Welche Grundstücke davon betroffen sind, ist den Baulandreservekarten in der Anlage zu entnehmen.

Die Bautätigkeit in Pöggstall in den letzten Jahren umfasst sowohl die Neuerrichtung von Einfamilienhäusern als auch den Einbau von Wohnungen in bestehende Gebäude sowie Aus- und Zubauten. Seit 2010 wurden mehr als 15 neue Wohnhäuser errichtet, davon 10 im Bereich von Pöggstall, Würnsdorf und Dietsam. Der Neubau von Wohnhäusern ist dabei vor allem im Nahbereich der vorgesehenen Erweiterungsgebiete bzw. der bestehenden Aufschließungszonen zu beobachten, also in den jüngeren Siedlungsgebieten.

Ein Bedarf für Wohngebäude ist jedenfalls gegeben. Insbesondere seit langem unbebaute Grundstücke innerhalb des Siedlungsgebiets sind nicht verfügbar. Die geringe Verfügbarkeit und die geringe Mobilität auf dem Bodenmarkt erschweren die Siedlungsentwicklung der Marktgemeinde Pöggstall.

Um unbebaute Bauparzellen verfügbar zu machen, hat die Marktgemeinde Pöggstall im Jahr 2012 eine Vorauszahlung auf die Aufschließungsabgabe gem. § 38 der NÖ Bauordnung vorgeschrieben. Durch diese Maßnahme sollte u.a. der Bodenmarkt in der Gemeinde belebt werden. Davon abgesehen sind die Möglichkeiten zur Verfügbarmachung von Bauland durch die Gemeinde stark begrenzt.

Im gewidmeten Wohnbauland der Marktgemeinde Pöggstall gibt es keine Flächen, für die Baulandverträge gem. § 16a des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 abgeschlossen wurden. Es wurden überdies bereits seit mehr als zehn Jahren im Gemeindegebiet keine Baulanderweiterungen mehr vorgenommen, mit Ausnahme von bereits bestehenden, oftmals landwirtschaftlichen Bauten, die ins Bauland Agrargebiet (BA) integriert oder als Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen (BO) gewidmet wurden.

### **2.3 Auswirkungen auf das Landschaftsbild**

Da die Neuwidmung von Bauland Wohngebiet am Nord- bzw. Südhang des Talbereichs erfolgen soll und sich somit an exponierten Standorten befindet, sind Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht auszuschließen. Aus diesem Grund werden mögliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild im Rahmen einer Strategischen Umweltprüfung beurteilt. Der Umweltbericht dazu befindet sich in Kapitel 6 des vorliegenden Berichts.



### 3 Änderungspunkte

#### 3.1 Baulanderweiterung Bergerner Straße, KG Pöggstall

##### 3.1.1 Grundlagenforschung

Die geplante Baulanderweiterung am Hang nördlich von Pöggstall befindet sich im Bereich der Grundstücke Nr. 471, 473/1, 480/1, 480/2, 487/1, 487/3 und 487/4, KG Pöggstall.

Abbildung 4: Lage Änderungspunkt 1



Quelle oben: *Niederösterreich Atlas, Flugdatum 12.07.2010, Oktober 2014.*

Quelle unten: *Orthofoto: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Oktober 2014.*

Das Gelände steigt nach Norden hin an und befindet sich auf einer Seehöhe von rund 500 m. Der Erweiterungsbereich schließt an das südlich gelegene Bauland Wohngebiet an, welches derzeit sukzessive bebaut wird und aus Einfamilienhäusern besteht. Die Bautätigkeit ist aus den beiden Luftbildern (siehe Abbildung 4) ersichtlich.

Die Gemeinde plant nun, das Bauland Wohngebiet an der gegenständlichen Stelle in Richtung Norden um insgesamt fünf Bauparzellen zu erweitern. Als Grundlage dient ein Teilungsentwurf (siehe Anlage). Zur Erschließung des Baulandes von der Landesstraße L 7188 (Bergerner Straße) aus ist die Widmung einer neuen öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen, die eine Verbindung zur bereits gewidmeten Verkehrserschließung östlich der Baulanderweiterung herstellt. Das Flächenausmaß der neuen Baulandwidmung beträgt rund 0,47 ha, derzeit sind die Flächen als Grünland Land- und Forstwirtschaft gewidmet.

Weiters wird die Abgrenzung der Widmung an zwei Stellen an die Grundstücksgrenzen der aktuellen Digitalen Katastralmappe (DKM) angepasst: Im Bereich der Einmündung der neuen Erschließungsstraße in die Landesstraße L 7188 wird letztere in nur geringfügigem Ausmaß an die aktuellen Grundstücksgrenzen angepasst. Im Bereich der Doktor-Schöbl-Straße wurde die öffentliche Verkehrsfläche zwischen den beiden Parzellen Nr. 480/3 und 487/9, KG Pöggstall, an die neue DKM angepasst. Die aktuellen Grundstücksgrenzen sind auch im Teilungsentwurf (siehe Anlage) ersichtlich.

Die Herstellung der technischen Infrastruktur für das neue Bauland ist möglich, der Anschluss erfolgt im Westen von der Landesstraße aus, im Osten von der Traunfellnerstraße.

Die Flächen befinden sich teilweise in Gemeindeeigentum. Für die restlichen Grundstücke werden mit den Eigentümern Baulandverträge gem. § 16a des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 abgeschlossen. Dadurch soll eine rasche Verwertung der Bauparzellen sichergestellt werden.

Aufgrund der durch die Hangneigung bedingten exponierten Lage der Baulanderweiterung, werden die möglichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild im Rahmen einer Strategischen Umweltprüfung beurteilt. Der Umweltbericht dazu befindet sich in Kapitel 6 des vorliegenden Berichts.

Eine mangelnde Baulandeignung gemäß § 15 (3,5) des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 liegt nicht vor. Negative Auswirkungen auf das nahegelegene Vogelschutzgebiet (Natura 2000) sind nicht zu erwarten und wurden bereits im Screening zur gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplans ausgeschlossen.

### 3.1.2 Änderungsanlass

Anlass für die gegenständliche Änderung ist eine wesentliche Änderung der Grundlagen, die sich aus Überlegungen der Marktgemeinde Pöggstall betreffend die strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung ergibt. Diese Strategie ist in Kapitel 2.1 beschrieben.

Mit der Erweiterung des Baulandes am vorgesehenen Standort wird in Zusammenhang mit den restlichen Änderungspunkten eine Gesamtstrategie in Hinblick auf die Siedlungsentwicklung verfolgt.

Außerdem wird die Widmung im direkten Umgebungsbereich angepasst, da sich aufgrund einer neuen Katastergrundlage eine geringfügige Änderung der Grundstücksgrenzen ergeben hat.

### 3.1.3 Ziel

Ziel des gegenständlichen Änderungspunkts ist die Erweiterung des Wohnbaulandes in der Marktgemeinde Pöggstall. Diese Erweiterung, die mit den anderen Punkten der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplans in Zusammenhang steht, zielt auf eine optimierte Umsetzung der Siedlungsentwicklung – wie in Kapitel 2.1 beschrieben – ab.

Weiters soll die aktuelle DKM in der Widmung berücksichtigt und die Widmungsgrenzen im von der Umwidmung betroffenen Bereich an die Grundstücksgrenzen angepasst werden.

### 3.1.4 Maßnahme

Auf Teilen der Grundstücke Nr. 471, 473/1, 480/1, 480/2, 487/1, 487/3 und 487/4, KG Pöggstall, werden gemäß dem in der Anlage ersichtlichen Teilungsentwurf die Widmungen Bauland Wohngebiet (BW) sowie Öffentliche Verkehrsfläche (Vö) statt Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) festgelegt.

Außerdem wird die Widmungsgrenze zwischen der Landesstraße (L7188) und den angrenzenden Widmungen ebenso wie die Öffentliche Verkehrsfläche (Vö; kurze Stichstraße) im Bereich der Bauparzellen Nr. 480/3 und 487/9, KG Pöggstall, an den aktuellen Stand der Digitalen Katastralmappe (DKM) angepasst.

## **3.2 Baulanderweiterung Am Krempersbach, KG Krempersbach, KG Laas, KG Pöggstall**

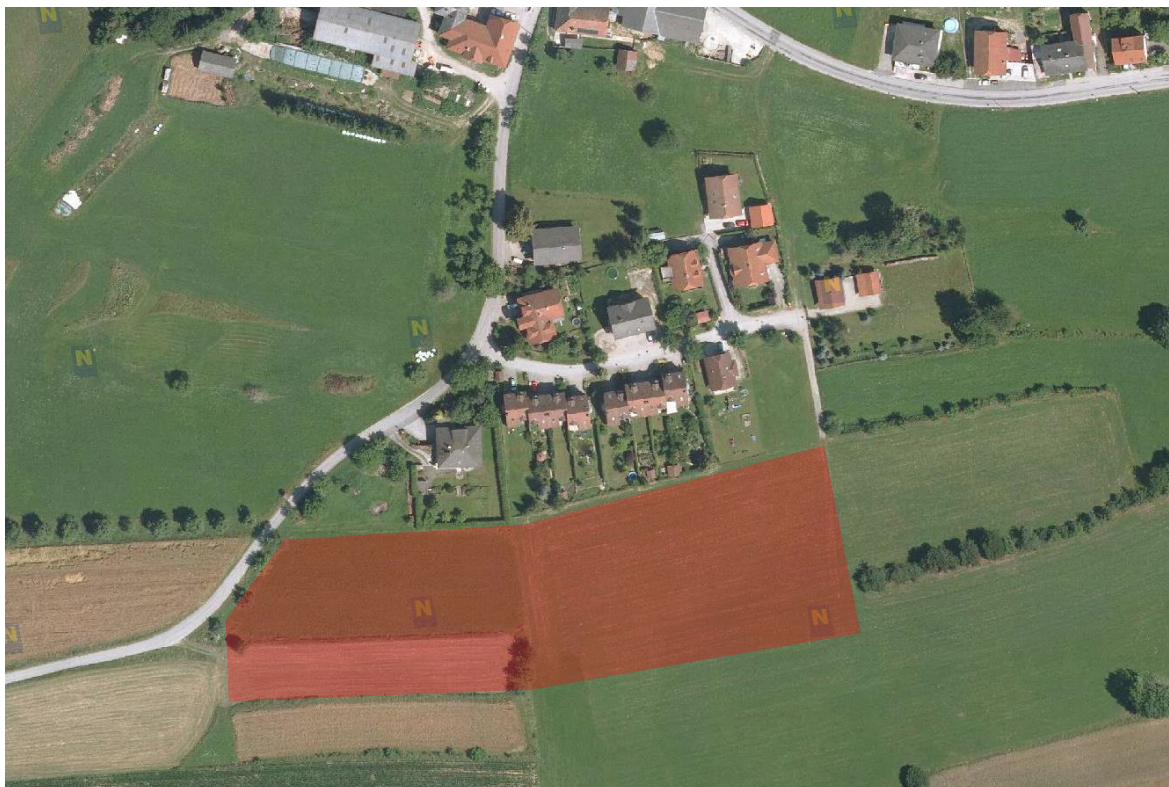
### 3.2.1 Grundlagenforschung

Die geplante Baulanderweiterung am Hang südlich von Pöggstall befindet sich im Bereich der Grundstücke Nr. 17/2, 19, 20, 21, 22, 23/3, 28 und 67/2, KG Krempersbach, Nr. 82, 83, 84, 86, 88, 89, 90, 91 und 94/1, KG Laas, sowie Nr. 753/1 und 753/2, KG Pöggstall. Das Gelände steigt nach Süden hin leicht an und befindet sich auf einer Seehöhe von rund 475 m. Der Erweiterungsbereich schließt an das nördlich gelegene Bauland Wohngebiet an, in dem sich sowohl Einfamilienhäuser als auch Reihenhäuser befinden (siehe Abbildung 5 auf Seite 15).

Der Erweiterungsbereich liegt in der Ortschaft Krempersbach. Dieser ist funktional stark mit dem Hauptort Pöggstall verflochten und diesem somit zuzurechnen, da ein direkter Anschluss an das Siedlungsgebiet Pöggstalls gegeben ist. In Bezug auf die Verwaltungsgrenzen ist zu beachten, dass im Erweiterungsbereich die drei Katastralgemeinden Krempersbach, Laas und Pöggstall aneinandergrenzen.



Abbildung 5: Lage Änderungspunkt 2



Quelle: Niederösterreich Atlas, Flugdatum 12.07.2010, Oktober 2014.

Die Gemeinde plant nun, das Bauland Wohngebiet an der gegenständlichen Stelle in Richtung Süden um insgesamt fünfzehn Bauparzellen zu erweitern. Als Grundlage dient ein Teilungsentwurf (siehe Anlage). Die im Teilungsentwurf ersichtlichen Grundstücke im Osten stellen eine Erweiterungsoption dar, die erst zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden soll. Wie oben dargestellt ist die Siedlungsentwicklung in Kremersbach bereits seit langem ein erklärtes Ziel der Gemeinde.

Zur Erschließung des Baulandes ist eine durchgängige Straßenverbindung in West-Ost-Richtung vorgesehen, welche die bestehenden Erschließungsstraßen miteinander verbindet. Für das neue und bereits bestehende Siedlungsgebiet soll sich somit eine ringförmige Erschließung ergeben. Die neuen Bauparzellen grenzen nördlich und südlich an die neu geplante Erschließungsstraße an. Das Flächenausmaß der neuen Baulandwidmung beträgt rund 1,19 ha, derzeit sind die Flächen als Grünland Land- und Forstwirtschaft gewidmet.

Die Herstellung der technischen Infrastruktur für das neue Bauland ist möglich, der Anschluss ist vom bestehenden Siedlungsgebiet her herstellbar.

Für die neuen Baulandgrundstücke werden mit den Eigentümern Baulandverträge gem. § 16a des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 abgeschlossen. Dadurch soll eine rasche Verwertung der Bauparzellen sichergestellt werden.

Aufgrund der durch die Hangneigung bedingten exponierten Lage der Baulanderweiterung, werden die möglichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild im Rahmen einer Strategischen Umweltprüfung beurteilt. Der Umweltbericht dazu befindet sich in Kapitel 6 des vorliegenden Berichts.

Eine mangelnde Baulandeignung gemäß § 15 (3,5) des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 liegt nicht vor. Negative Auswirkungen auf das nahegelegene Vogelschutzgebiet (Natura 2000) sind nicht zu erwarten und wurden bereits im Screening zur gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplans ausgeschlossen.

### 3.2.2 Änderungsanlass

Anlass für die gegenständliche Änderung ist eine wesentliche Änderung der Grundlagen, die sich aus Überlegungen der Marktgemeinde Pöggstall betreffend die strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung ergibt. Diese Strategie ist in Kapitel 2.1 beschrieben.

Mit der Erweiterung des Baulandes am vorgesehenen Standort wird in Zusammenhang mit den restlichen Änderungspunkten eine Gesamtstrategie in Hinblick auf die Siedlungsentwicklung verfolgt.

### 3.2.3 Ziel

Ziel des gegenständlichen Änderungspunkts ist die Erweiterung des Wohnbaulandes in der Marktgemeinde Pöggstall. Diese Erweiterung, die mit den anderen Punkten der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplans in Zusammenhang steht, zielt auf eine optimierte Umsetzung der Siedlungsentwicklung – wie in Kapitel 2.1 beschrieben – ab.

### 3.2.4 Maßnahme

Auf Teilen der Grundstücke Nr. 17/2, 19, 20, 21, 22, 23/3, 28 und 67/2, KG Kremperbach, Nr. 82, 83, 84, 86, 88, 89, 90, 91 und 94/1, KG Laas, sowie Nr. 753/1 und 753/2, KG Pöggstall, werden gemäß dem in der Anlage ersichtlichen Teilungsentwurf die Widmungen Bauland Wohngebiet (BW) sowie Öffentliche Verkehrsfläche (Vö) statt Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) festgelegt.

## 3.3 **Baulandrückwidmung Postfeldstraße, KG Pöggstall**

### 3.3.1 Grundlagenforschung

Der Rückwidmungsbereich befindet sich zwischen der Postfeldstraße und dem Schlehbachweg im Westteil der Ortschaft Pöggstall. Von der Änderung sind die Grundstücke Nr. 126, 127 und 128, KG Pöggstall, betroffen. Derzeit ist dort die Widmung Bauland Wohngebiet - Aufschließungszone 3 festgelegt. Es gelten die folgenden Freigabebedingungen:

- Die Herstellung der zur Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen muss sichergestellt sein.

- Eine ordnungsgemäße Wasserversorgung und Abwasserentsorgung muss als Grundausstattung sichergestellt sein.
- Ein Bebauungsvorschlag sowie ein Parzellierungsentwurf muss erstellt werden.

Die Fläche weist eine Konfiguration in Form eines Dreiecks auf, das Gelände steigt nach Nordosten hin an. Die Anschließungszone befindet sich im Anschluss an bereits bebautes Siedlungsgebiet (Einfamilienhäuser) und ist bereits seit der Ersterstellung des Flächenwidmungsplans im Jahre 1983 als solche gewidmet. Seither sind keinerlei Teilfreigaben im betreffenden Bereich erfolgt. Die Lage des Areals ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.

Abbildung 6: Lage Änderungspunkt 3



Quelle: Niederösterreich Atlas, Flugdatum 12.07.2010, Oktober 2014.

Die Gemeinde plant nun, auf dem gegenständlichen Areal eine Rückwidmung von Bauland Wohngebiet - Anschließungszone in Grünland Land- und Forstwirtschaft vorzunehmen. Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht gegeben, eine Bebauung ist auch nicht absehbar. Die Eignung ist aufgrund der Lage und Konfiguration beschränkt. Obwohl die Fläche an zwei der drei Seiten an gewidmetes und bebautes Siedlungsgebiet angrenzt, wird die Siedlungsentwicklung durch die Rückwidmung nicht erschwert oder behindert. Es liegt trotz des beschriebenen Anschlusses an zwei Seiten eine Ortsrandlage vor.

Das Flächenausmaß der Rückwidmung beträgt rund 0,92 ha. Eine Entschädigungspflicht gemäß § 24 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 liegt nicht vor. Die Rückwidmung hat keine Auswirkungen auf die Verkehrserschließung bzw. auf Verkehrsflächen.



Wie in Kapitel 2.1 dargestellt, soll aufgrund der großen Menge an unbebautem Bauland, die Zahl der großflächigen, nicht verfügbaren Baulandreserven reduziert und die Siedlungsentwicklung gleichzeitig auf geeignete und verfügbare Flächen fokussiert werden. Ein Nachteil durch allfällige bereits getätigte Aufwendungen seitens der Gemeinde besteht nicht.

### 3.3.2 Änderungsanlass

Anlass für die gegenständliche Änderung ist eine wesentliche Änderung der Grundlagen, die sich aus Überlegungen der Marktgemeinde Pöggstall betreffend die strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung ergibt. Diese Strategie ist in Kapitel 2.1 beschrieben.

Mit der Rückwidmung des Baulandes am vorgesehenen Standort wird in Zusammenhang mit den restlichen Änderungspunkten eine Gesamtstrategie in Hinblick auf die Siedlungsentwicklung verfolgt.

Die Betrachtung der Flächenbilanz der Marktgemeinde Pöggstall zeigt, dass die Menge an nicht verfügbaren Baulandreserven hoch ist. Im Sinne der verfolgten Strategie zur Siedlungsentwicklung sollen großflächige, zusammenhängende Baulandflächen, die nicht verfügbar sind und auf denen daher keine Bebauung absehbar ist, in Grünland rückgewidmet werden.

### 3.3.3 Ziel

Ziel des gegenständlichen Änderungspunkts ist die Reduktion der nicht verfügbaren Baulandreserven in der Marktgemeinde Pöggstall. Die Rückwidmung, die mit den anderen Punkten der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplans in Zusammenhang steht, zielt auf eine optimierte Umsetzung der Siedlungsentwicklung – wie in Kapitel 2.1 beschrieben – ab.

### 3.3.4 Maßnahme

Auf den Grundstücken Nr. 126, 127 und 128, KG Pöggstall, wird die Widmung Bauland Wohngebiet - Aufschließungszone 3 (BW-a-A3) in Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) rückgewidmet.

## **3.4 Baulandrückwidmung Sankt-Anna-Weg, KG Pöggstall**

### 3.4.1 Grundlagenforschung

Der Rückwidmungsbereich befindet sich östlich des Sankt-Anna-Wegs im Osten der Ortschaft Pöggstall. Von der Änderung ist das Grundstück Nr. 639/1, KG Pöggstall, betroffen. Derzeit ist auf Teilen des genannten Grundstücks die Widmung Bauland Wohngebiet - Aufschließungszone mit den Nummern 3, 4 und 5 festgelegt. Es gelten für alle drei Aufschließungszone die gleichen Freigabebedingungen:

- Die Herstellung der zur Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen muss sichergestellt sein.

- Eine ordnungsgemäße Wasserversorgung und Abwasserentsorgung muss als Grundausrüstung sichergestellt sein.
- Ein Bebauungsvorschlag sowie ein Parzellierungsentwurf muss erstellt werden.

Die drei Flächen sind so angeordnet, dass sie das bestehende und zum Großteil bebaute Siedlungsgebiet östlich des Sankt-Anna-Wegs in logischer Art und Weise in Richtung Süden fortsetzen. Zwischen den beiden Bauland Wohngebiet - Aufschließungszonen 4 und 5 ist zur Erschließung eine öffentliche Verkehrsfläche gewidmet, die in West-Ost-Richtung verläuft und im Osten an die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Berggasse anschließt. Die Straße wurde noch nicht errichtet. Das Gelände weist am gegenständlichen Standort eine nur geringe Neigung auf.

Die Aufschließungszone befindet sich im Anschluss an bereits bebautes Siedlungsgebiet, in dem ausschließlich Einfamilienhäuser errichtet wurden. Die Widmung der gegenständlichen Bauland Wohngebiet - Aufschließungszonen erfolgte im Jahr 2000. Seither sind in keiner der drei Aufschließungszonen Teilfreigaben erfolgt. Die Lage des Areal ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.

Abbildung 7: Lage Änderungspunkt 4



Quelle: Orthofoto: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Oktober 2014.

Die Gemeinde plant nun, auf dem gegenständlichen Areal eine Rückwidmung von Bauland Wohngebiet - Aufschließungszone in Grünland Land- und Forstwirtschaft vorzunehmen. Dabei sollen die beiden Aufschließungszonen 4 und 5 zur Gänze, die Aufschließungszone 6 hingegen nur im südlichen Bereich rückgewidmet werden. Dadurch, dass der nördliche Teil

im Bauland verbleibt, bleibt ein abgerundeter Siedlungsteil bestehen. Der Straßenansatz als Verlängerung der Berggasse soll ebenfalls beibehalten werden, sodass eventuelle Erweiterungen zu einem späteren Zeitpunkt nicht verhindert werden.

Die Verfügbarkeit der Flächen ist derzeit nicht gegeben, eine Bebauung ist auch nicht absehbar. Die Eignung für eine Siedlungserweiterung ist im gegenständlichen Bereich zwar grundsätzlich gegeben, es liegt jedoch gleichzeitig eine Ortsrandlage vor, ein Baulandanschluss ist nur im Norden gegeben. Aus diesem Grund wird die Siedlungsentwicklung durch die Rückwidmung nicht erschwert oder behindert.

Das Flächenausmaß der Rückwidmung beträgt rund 1,53 ha. Eine Entschädigungspflicht gemäß § 24 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 liegt nicht vor. Durch die Rückwidmung wird auch die bereits gewidmete aber noch nicht errichtete Erschließungsstraße nicht benötigt. Diese wird daher ebenfalls in Grünland Land- und Forstwirtschaft umgewidmet.

Wie in Kapitel 2.1 dargestellt, soll aufgrund der großen Menge an unbebautem Bauland, die Zahl der großflächigen, nicht verfügbaren Baulandreserven reduziert und die Siedlungsentwicklung gleichzeitig auf geeignete und verfügbare Flächen fokussiert werden. Ein Nachteil durch allfällige bereits getätigte Aufwendungen seitens der Gemeinde besteht nicht.

#### 3.4.2 Änderungsanlass

Anlass für die gegenständliche Änderung ist eine wesentliche Änderung der Grundlagen, die sich aus Überlegungen der Marktgemeinde Pöggstall betreffend die strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung ergibt. Diese Strategie ist in Kapitel 2.1 beschrieben.

Mit der Rückwidmung des Baulandes am vorgesehenen Standort wird in Zusammenhang mit den restlichen Änderungspunkten eine Gesamtstrategie in Hinblick auf die Siedlungsentwicklung verfolgt.

Die Betrachtung der Flächenbilanz der Marktgemeinde Pöggstall zeigt, dass die Menge an nicht verfügbaren Baulandreserven hoch ist. Im Sinne der verfolgten Strategie zur Siedlungsentwicklung sollen großflächige, zusammenhängende Baulandflächen, die nicht verfügbar sind und auf denen daher keine Bebauung absehbar ist, in Grünland rückgewidmet werden.

#### 3.4.3 Ziel

Ziel des gegenständlichen Änderungspunkts ist die Reduktion der nicht verfügbaren Baulandreserven in der Marktgemeinde Pöggstall. Die Rückwidmung, die mit den anderen Punkten der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplans in Zusammenhang steht, zielt auf eine optimierte Umsetzung der Siedlungsentwicklung – wie in Kapitel 2.1 beschrieben – ab.

#### 3.4.4 Maßnahme

Auf dem Grundstück Nr. 639/1, KG Pöggstall werden die Widmungen Bauland Wohngebiet - Aufschließungszone 4 (BW-a-A4), Bauland Wohngebiet - Aufschließungszone 5 (BW-a-

A5) sowie ein Teil der Widmung Bauland Wohngebiet - Aufschließungszone 6 (BW-a-A6) in Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) rückgewidmet. Weiters wird ein Teil der nicht mehr benötigten Öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) auf demselben Grundstück in Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) umgewidmet.

## 4 Rechtliche Vorgaben gemäß NÖ Raumordnungsgesetz

### 4.1 Änderungsanlass

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Pöggstall wird gemäß den folgenden Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes (NÖ ROG) i.d.g.F. abgeändert (Änderungsanlass):

#### § 22 (1) NÖ ROG 1976

*Ein örtliches Raumordnungsprogramm darf nur abgeändert werden:*

- *wegen eines rechtswirksamen Raumordnungsprogrammes des Landes oder anderer rechtswirksamer überörtlicher Planungen,*
- **wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen,**
- *wegen Löschung des Vorbehaltes,*
- *wenn sich aus Anlaß der Erlassung oder Abänderung des Bebauungsplanes eine Unschärfe des örtlichen Raumordnungsprogrammes zeigt, die klargestellt werden muß,*
- *wenn dies zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient,*
- *wenn im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer Bauland in Grünland umgewidmet werden soll, wobei die geschlossene Siedlungsentwicklung nicht beeinträchtigt und die Ausnützung günstiger Lagevorteile nicht behindert wird.*

### 4.2 Planungsrichtlinien und Leitziele

Die geplante Änderung des Flächenwidmungsplans entspricht folgenden Planungsrichtlinien des NÖ Raumordnungsgesetzes (NÖ ROG) i.d.g.F.:

#### § 14 (2) NÖ ROG 1976:

*Bei der Erstellung von Flächenwidmungsplänen ist unter Berücksichtigung der überörtlichen Planungen auf folgende Planungsrichtlinien Bedacht zu nehmen:*

- *Die Inanspruchnahme des Bodens für bauliche Nutzungen aller Art ist auf ein unbedingt erforderliches Ausmaß zu begrenzen.*
- *Die für die land- und forstwirtschaftliche Produktion wertvollen Flächen, das sind sowohl die gut geeigneten Standorte land- und forstwirtschaftlicher Betriebe als auch Produktionsflächen mit guter Bonität, sind, soweit nicht andere Ziele Vorrang haben, für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sicherzustellen.*
- *Flächen mit einer besonderen Eignung als Standorte für industrielle oder gewerbliche Betriebsstätten sind, soweit nicht andere Ziele Vorrang haben, für diese Nutzung sicherzustellen.*
- *Im Wohnbauland ist die Siedlungsstruktur durch Wohndichteklassen näher zu bestimmen. Dabei ist festzulegen:*



*Wohndichteklasse Einwohner/ha*

- a) *bis 60*
- b) *60 bis 120*
- c) *120 bis 200*

*Bei der Festlegung der Wohndichteklassen ist auf die örtlichen Gegebenheiten, die Siedlungsstruktur sowie das Orts- und Landschaftsbild Bedacht zu nehmen. Aus diesen Gründen ist eine davon abweichende oder darüber hinausgehende Wohndichte durch eine Zahlenangabe zulässig.*

- *Bei der Neuwidmung von Bauland ist dessen Erschließung durch funktionsgerechte öffentliche Verkehrsflächen vorzusehen. Bauland-Sondergebiet darf auch durch funktionsgerechte private Verkehrsflächen erschlossen werden.*
- *Bei Neuwidmung von Bauland sind eine ordnungsgemäße Wasserversorgung und eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung als Grundausstattung sicherzustellen.*
- *Wohnbauland ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der Siedlungsstruktur an bestehendes Siedlungsgebiet so anzuschließen, daß geschlossene und wirtschaftliche erschließbare Ortsbereiche entstehen.*
- *Wohnbauland und Sondergebiete mit besonderem Schutzbedürfnis sowie Widmungen für Erholungsreinrichtungen dürfen nur außerhalb von Störungseinflüssen (z.B. Landwirtschaftsbetriebe mit Tierhaltung im Grünland) angeordnet werden.*
- *Bei der Festlegung von Widmungsarten ist auf strukturelle und kulturelle Gegebenheiten sowie das Orts- und Landschaftsbild, insbesondere in historisch oder künstlerisch wertvollen Bereichen, Bedacht zu nehmen.*

## 5 Flächenbilanz

Die Änderung in der Flächenbilanz ist der folgenden Tabelle zu entnehmen (siehe auch Flächenbilanz in der Anlage). Dabei wurden lediglich Umwidmungen von Grünland oder Verkehrsflächen in Bauland bzw. umgekehrt berücksichtigt.

Zu beachten ist, dass durch die Baulanderweiterung in der Ortschaft Krempersbach eine Erhöhung der Baulandmenge in den beiden Katastralgemeinden Krempersbach und Laas auftritt.

Tabelle 2: Zusammenfassung Flächenbilanz - 23. Änderung (Stand: Entwurf)

BEREICH	BESTEHENDE WIDMUNG	GEÄNDERTE WIDMUNG	FLÄCHE IN HA
Baulanderweiterung Bergerner Straße, KG Pöggstall	Glf, Vö BW	BW Vö	0,47 < 0,01
Baulanderweiterung Am Krempersbach, KG Krempersbach, KG Laas, KG Pöggstall	Glf, Vö BA	BW Vö	1,19 < 0,01
Baulandrückwidmung Postfeldstraße, KG Pöggstall	BW-A	Glf	0,92
Baulandrückwidmung Sankt-Anna-Weg, KG Pöggstall	BW-A	Glf	1,53
<b>SUMME</b>	<b>Glf, Vö BW(-A)</b>	<b>BW Glf</b>	<b>1,66 2,45</b>
<b>SALDO</b>	<b>Bauland</b>	<b>Grünland</b>	<b>0,79</b>

Quelle: Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Pöggstall, eigene Erhebung.

Insgesamt wird im Zuge der 23. Änderung des Flächenwidmungsplans neues Bauland im Ausmaß von 1,66 ha neu gewidmet. Gleichzeitig wird jedoch Bauland im Ausmaß von 2,45 ha rückgewidmet. Die Gesamtbaulandmenge wird daher um fast 0,8 ha reduziert. Durch diese Reduktion der Gesamtbaulandmenge kommt es verbunden mit der Verfügbarmachung der neu gewidmeten Baulandflächen zu einer wesentlichen Verbesserung in der strategischen Ausrichtung der Siedlungsentwicklung im Hauptort der Marktgemeinde Pöggstall.

## 6 Umweltbericht

Im Zuge der Strategischen Umweltprüfung (SUP) werden die abschätzbaren Auswirkungen der geplanten Umwidmungen der Änderungspunkte 1 und 2 (Neuwidmung von Bauland Wohngebiet) auf das Landschaftsbild beurteilt.

Die Inhalte und wichtigsten Ziele der gegenständlichen Änderungspunkte sowie die Beziehungen zu anderen relevanten Plänen und die Ergebnisse der notwendigen Untersuchungen werden in den Kapiteln 2 und 3 sowie in den Unterkapiteln Grundlagenforschung, Än-

derungsanlass, Ziel und Maßnahme detailliert dargestellt. In diesem Kapitel finden sich weiters Informationen betreffend den Umweltzustand und die Umweltmerkmale des Gebietes (derzeitige Nutzung, Topographie, etc.) sowie den Bezug zu weiteren relevanten Rechtsvorgaben, Plänen und Programmen.

Im Umweltbericht wird die Durchführung der in der SUP geforderten Untersuchungen dokumentiert. Weiters muss die Abwägung von Varianten dokumentiert sowie die Wahl der Varianten begründet werden. Diese Untersuchung ist ebenfalls dem Kapitel 2 zu entnehmen. Das Ergebnis der SUP wird in einer allgemein verständlichen Zusammenfassung kurz dargestellt.

Der Untersuchungsrahmen wurde auf Grundlage des Vorverfahrens zur SUP (Scoping) festgelegt. In ihrem Schreiben vom 31. Juli 2014 wurde seitens der Umweltbehörde (RU1-R-461/034-2014) mitgeteilt, dass die Auswirkungen der Erweiterungsstandorte auf das Landschaftsbild berücksichtigt werden müssen. Den nachstehenden Ergebnissen liegt daher eine Untersuchung betreffend die Auswirkungen der Erweiterungsstandorte auf das Landschaftsbild zugrunde.

Auf diese Untersuchung wurde bereits im Kapitel 2 „Änderungspunkte“ verwiesen.

Tabelle 3: Ergebnis der Umweltuntersuchungen

UNTERSUCHUNGS- RAHMEN	METHODE	ERGEBNIS
Kultur, Ästhetik Landschaftsbild	Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild	Die Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird im Kapitel 0 durchgeführt. Darin wird festgestellt, dass die geplanten Siedlungserweiterungen jedenfalls sichtbar sein werden, insbesondere von den gegenüberliegenden Hangbereichen aus. Dennoch kann aufgrund der geringen Ausprägung der Eingriffe in Hinblick auf den Verlust von Strukturelementen, die Fremdkörperwirkung, Zerschneidungseffekte oder Barrierewirkungen von geringen Auswirkungen auf das Landschaftsbild ausgegangen werden.  ⇒ Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die vorgesehenen Siedlungserweiterungen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben werden.

Quelle: eigene Darstellung.

## **6.1 Auswirkungen auf das Landschaftsbild**

### **6.1.1 Rechtliche Grundlagen**

Gemäß § 14 Abs. 2 Zi. 14 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 gilt:

*Bei der Festlegung von Widmungsarten ist auf strukturelle und kulturelle Gegebenheiten sowie das Orts- und Landschaftsbild, insbesondere in historisch oder künstlerisch wertvollen Bereichen, Bedacht zu nehmen.*

Aufgrund ihrer topographischen Exponiertheit sind Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Bauländerweiterungen der Änderungspunkte 1 und 2 nicht auszuschließen und müssen daher untersucht werden.

Ein Landschaftsschutzgebiet gem. NÖ Naturschutzgesetz ist in der Marktgemeinde Pöggstall nicht festgelegt. Aus Sicht des Naturschutzes sind jedoch in weiten Teilen des Gemeindegebiets Natura-2000-Gebiete festgelegt. Diese Festlegung betrifft sowohl die Talsohle (z.B. entlang des Weitenbachs) als auch die Hangbereiche, insbesondere nördlich von Pöggstall.

### **6.1.2 Landschaftscharakteristik**

Die Marktgemeinde Pöggstall liegt im Weitental, welches als Engtal des Weitenbachs im Bereich der Marktgemeinde Pöggstall in West-Ost-Richtung verläuft. Nach dem NÖ Naturschutzkonzept gehört Pöggstall zur Region Strudengau - Ostrong - Hiesberg. Diese Region gliedert sich in kleinere Teilräume, die Marktgemeinde Pöggstall liegt im Bereich der Ysper-Weitenbach-Talung (Talraum) sowie dem Weitener Hochland (Berggebiete). Typisch für die Bergbereiche der Region ist ein kleinteiliges Nutzungs- und Ausstattungsmuster mit hohem Waldanteil, in den Talungsbereichen mit aufgeweiteter Sohle findet man eine reich strukturierte, kleinteilige Landwirtschaft.

Die historische Siedlung des Orts Pöggstall entstand an der Talsohle am linken Ufer des Weitenbachs. Im Norden und Süden steigt das Gelände an. Die nördlichen und südlichen Hangbereiche sind von in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Gräben (z.B. Krumlinggraben) durchzogen. Die historische Besiedlung und Bausubstanz ist in der Talsohle zu finden. Erst die Wohngebiete jüngeren Datums entwickelten sich auf die Hangbereiche hinauf.

Der Ort Pöggstall selbst weist eine kompakte Siedlungsstruktur auf, die umgebende Landschaft des Gemeindegebiets ist geprägt durch Kleinstsiedlungen, Weiler und landwirtschaftliche Höfe, welche auf den Hängen zu sehen sind und landschaftsbildprägend sind.

Das Landschaftsbild setzt sich aus den folgenden Landschaftselementen zusammen:

- kompakte Siedlungsgebiete (z.B. Pöggstall) im Talbereich bzw. sich die Hangbereiche hinaufziehend
- Kleinstsiedlungen, Weiler, landwirtschaftliche Höfe
- Wälder in den höhergelegenen Hangbereichen



- landwirtschaftlich genutzte Offenlandflächen strukturiert durch Gehölze entlang von Wegen und Flurgrenzen

Wesentliche Störfaktoren auf das Landschaftsbild oder Vorbelastungen durch technische Infrastruktur (z.B. Hochspannungsfreileitungen) sind nicht vorhanden.

In der folgenden Abbildung ist die Struktur des Landschaftsraumes um den Ort Pöggstall ersichtlich.

Abbildung 8: Landschaftsraum um Pöggstall



Quelle: Bing Maps, [www.bing.com/maps](http://www.bing.com/maps), Oktober 2014.

### 6.1.3 Vorhabensstandorte und Auswirkungen

Die Baulanderweiterung im Norden der Ortschaft Pöggstall liegt in einem landwirtschaftlich genutzten Bereich. Waldflächen sind im direkten Nahbereich nicht vorhanden, die nächstgelegene Waldfläche befindet sich in rund 150 m Abstand in nordöstlicher Richtung. Vereinzelter Baumbestand befindet sich innerhalb der Hausgärten im Siedlungsgebiet oder entlang der Verkehrsflächen bzw. Flurgrenzen. Nördlich der Erweiterungsfläche ist die rund 700 m entfernte Ortschaft Bergern sichtbar. Erst in größerer Höhe wird der Forst als durchgängiges Waldgebiet optisch wirksam.

Die Einsehbarkeit des Erweiterungsgebiets ist vom südlichen Hang aus gegeben, innerhalb des Ortsgebiets von Pöggstall ist aufgrund der vorhandenen Bebauung von keiner Sichtbarkeit auszugehen. Der bestehende Siedlungsbereich in Hanglage nördlich von Pöggstall wird als geschlossene Siedlungsbebauung, die sich vom Tal den Hang hinauf zieht, wahrgenommen. Diese Siedlungsbebauung wird durch die geplante Siedlungserweiterung um eine zusätzliche Zeile optisch erweitert. Der Blick auf die dahinter liegenden Waldflächen wird durch die zusätzliche Wohnbebauung nicht reduziert.

Der Charakter des Landschaftsraumes, der durch die landwirtschaftliche Nutzung mit einzelnen Baumgruppen und eine geschlossene Siedlungsbebauung in Hanglage geprägt ist, wird durch eine zusätzliche Häuserzeile angrenzend an das bestehende Bauland nicht wesentlich beeinflusst. Eine um eine Gebäudezeile in Richtung Norden fortschreitende Bebauung verursacht daher keine erhebliche Veränderung der strukturellen und kulturellen Gegebenheiten und des Charakters des örtlichen Landschaftsbildes.

Abbildung 9: Visualisierung Änderungspunkt 1 (Blick vom gegenüberliegenden Hang in Richtung Norden)



Quelle: eigene Aufnahme, 15. September 2014; eigene Darstellung.

Die Baulanderweiterung in Kremersbach südlich von Pöggstall liegt ebenfalls in einem landwirtschaftlich genutzten Bereich. Waldflächen sind im direkten Nahbereich nicht vorhanden, die nächstgelegene Waldfläche befindet sich in rund 130 m Abstand in südlicher Richtung. Vereinzelter Baumbestand befindet sich entlang der Verkehrsflächen bzw. Flurgrenzen. Hinter der Erweiterungsfläche sind landwirtschaftliche Gebäude und Wohngebäude, die ebenfalls zu Kremersbach gehören und vom Erweiterungsgebiet weniger als 200 m entfernt sind, sichtbar. Erst in größerer Höhe wird der Forst als durchgängiges Waldgebiet optisch wirksam.

Die Einsehbarkeit des Erweiterungsgebiets ist vom nördlichen Hang aus gegeben, innerhalb des Ortsgebiets von Pöggstall ist aufgrund der vorhandenen Bebauung von keiner Sichtbarkeit auszugehen. Die Ortschaft Kremersbach wird trotz der Nähe zu und der funktionalen Verflechtung mit Pöggstall (widmungstechnisch hängen die Ortschaften Pöggstall und Kremersbach zusammen) optisch als ein eigener kleiner Ort wahrgenommen. Eine



geschlossene Siedlungsbebauung in Hanglage ist in optischer Hinsicht, in Abhängigkeit vom Betrachtungsort, nicht gegeben. Der Blick auf die dahinter liegenden Waldflächen wird nicht reduziert.

Der Charakter des Landschaftsraumes, der durch die landwirtschaftliche Nutzung mit einzelnen Baumgruppen und Siedlungsgebieten in Hanglage geprägt ist (Kleinstsiedlungen, Weiler, Höfe), wird durch die zusätzliche Wohnbebauung nicht wesentlich beeinflusst. Eine Siedlungserweiterung in Kremfersbach in Richtung Süden verursacht daher keine erhebliche Veränderung der strukturellen und kulturellen Gegebenheiten und des Charakters des örtlichen Landschaftsbildes.

Abbildung 10: Visualisierung Änderungspunkt 2 (Blick vom gegenüberliegenden Hang in Richtung Süden)



Quelle: eigene Aufnahme, 15. September 2014; eigene Darstellung.

Der Charakter des Landschaftsraumes, der durch die landwirtschaftliche Nutzung mit einzelnen Baumgruppen und Siedlungsgebieten in Hanglage geprägt ist (Kleinstsiedlungen, Weiler, Höfe), wird durch die zusätzliche Wohnbebauung nicht wesentlich beeinflusst. Eine Siedlungserweiterung in Kremfersbach in Richtung Süden verursacht daher keine erhebliche Veränderung der strukturellen und kulturellen Gegebenheiten und des Charakters des örtlichen Landschaftsbildes.

Abbildung 10 sind die Auswirkungen durch eine Erweiterung des Baulandes sowie eine dadurch ermöglichte Bebauung der Grundstücke schematisch dargestellt. Der Blick auf die Erweiterungsflächen erfolgte jeweils vom gegenüberliegenden Hang aus. Zu beachten ist,

dass bei einer Bebauung der neuen Widmungsflächen auch eine Bepflanzung in den Gärten optisch wirksam werden wird und die Wirkung der Baukörper im Orts- und Landschaftsbild dadurch minimiert wird.

#### 6.1.4 Beurteilung der Auswirkungen

Die Sichtbarkeit von neu zu errichtenden Wohngebäuden auf den Erweiterungsflächen ist aufgrund der Lage an den Berghängen grundsätzlich gegeben. Diese Sichtbarkeit ist vor allem von den gegenüberliegenden Hangbereichen aus relevant. Eine Sichtverschattung durch Bäume ist von den tiefergelegenen Hangbereichen aus meist nicht gegeben, da sich größere zusammenhängende Waldflächen erst in höherer Lage befinden. Im Ortsgebiet ist im Normalfall die Sicht durch die vorhandene Bebauung verstellt.

Durch die Baulanderweiterungen im Zuge der vorliegenden 23. Änderung des Flächenwidmungsplans kommt es zu folgenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild:

- Durch die Widmung werden unbebaute landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht. Es kommt dabei jedoch zu keinem Verlust von wesentlichen Strukturelementen.
- Eine Fremdkörperwirkung ist nicht gegeben, da das Bauland an bestehende und bebaute Baulandbereiche anschließt. Da die zukünftige Bebauung durch Wohngebäude erfolgt, werden diese nicht als Fremdkörper im gegebenen Landschaftsraum wahrgenommen. Die Erweiterung des Wohngebiets stellt keine Errichtung zusätzlicher, noch nicht vorkommender Strukturen dar.
- Es kommt auch zu keinen optischen Zerschneidungseffekten.
- Eine optische Barrierewirkung ist insgesamt nicht gegeben. Der Blick auf die Landschaft, die im gegenständlichen Bereich aus strukturierten landwirtschaftlichen Flächen besteht, wird nur unwesentlich eingeschränkt. Der Blick auf die zusammenhängenden Waldflächen, die sich über die höher gelegenen Regionen der Berge ziehen, wird nicht beeinträchtigt.

Somit sind von den beabsichtigten Baulandwidmungen keine besonders sensiblen Landschaftsbereiche betroffen. Die geplanten Umwidmungen sind unter Berücksichtigung der Sensibilität des betroffenen Landschaftsraumes nicht geeignet, das Landschaftsbild erheblich zu beeinträchtigen.

#### **Zusammenfassung Umweltbericht**

Es wird festgestellt, dass die ausgewählten Standorte für eine Erweiterung des Siedlungsgebiets bzw. die Widmung von Bauland Wohngebiet geeignet sind und die Nutzung der gewidmeten Flächen durch die Errichtung von Wohnhäusern ohne erhebliche negative Umweltauswirkungen erfolgen kann.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zeigen sich zwar in einer sichtbaren weiteren Verbauung der Hangbereiche, die Auswirkungen können dennoch als gering eingestuft werden.



Die Betrachtung der möglichen Alternativen (siehe Kapitel 2.1) zeigt, dass andere Standorte schlechter oder zumindest nicht besser geeignet sind und viele davon ebenfalls Auswirkungen auf das Landschaftsbild nach sich ziehen können.

## **7 Zusammenfassung**

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Pöggstall, KG Krempersbach, KG Laas und KG Pöggstall, wird somit, unter Hinweis auf die Grundlagenforschung, wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen geändert.

Wien, 08. Oktober 2014, Laussegger/LA  
GZ G13101/F23/14

Büro Dr. Paula ZT-GmbH

### Anlagen

- Flächenbilanzen (FBD1, FBD2)
- Baulandreserven, Blatt 5, 6 und 7, Büro Dr. Paula ZT-GmbH, Oktober 2014.
- Teilungsplan BW Bergerner Straße, DI Jonke - DI Kochberger ZT-GmbH, GZ.: 5023-13, Stand: 20. März 2014.
- Teilungsplan BW Krempersbach, DI Jonke - DI Kochberger ZT-GmbH, GZ.: 5024-13, Stand: 13. Jänner 2014.

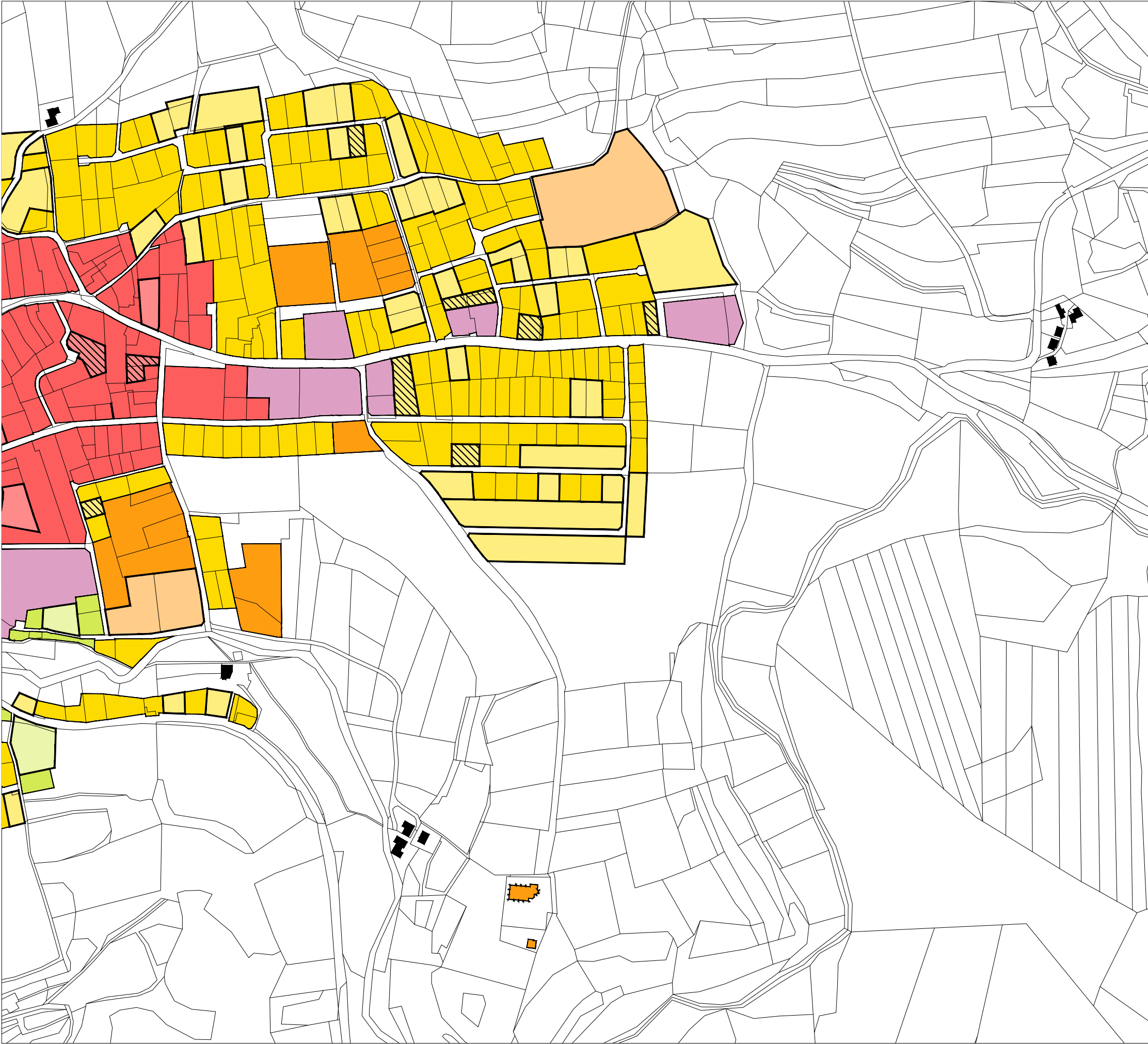
FBD 1 / NÖ															STAND: Oktober 2014	
FLÄCHENBILANZ - VOR 23. ÄNDERUNG IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN															VERF.: Büro Dr. Paula	
POLIT. BEZ.: MELK																
GEMEINDE: PÖGGSTALL KATASTRALGEMEINDEN	BW in ha		BK in ha		BA in ha		BO in ha		BB in ha		BI in ha		BS in ha		Anzahl Geb	ANMERKUNGEN
	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut		
ARNDORF					2,2	0,7							0,9	0,0	42	
ASCHELBERG					2,8	0,0							0,0	0,0	16	
BERGERN BEI PÖGGSTALL															6	
BRUCK AM OSTRONG					1,9	1,1									6	
DIETSAM	4,0	1,5			1,2	0,5			0,1	0,0					3	
GERERSDORF	0,5	0,6			2,4	0,2									8	
KREMPBERSBACH	0,0	0,0													1	
KRUMLING															6	
LAAS	0,0	0,0					1,5	0,0							0	
LANDSTETTEN															2	
LOIBERSDORF					5,1	0,8									1	
MUCKENDORF							1,5	0,2							2	
MÜRFELNDORF					1,6	0,4			0,2	0,1					0	
NEUKIRCHEN AM OSTRONG					4,6	2,3							0,5	0,0	2	
OBERBIERBAUM															1	
OBERHOHENAU															0	
ÖD															4	
PÖGGSTALL	26,6	10,7	12,2	0,7	0,6	0,5			6,5	0,4			3,7	2,5	7	
PÖMMERSTALL															6	
PRINZELNDORF					2,7	1,3									11	
STRASSREITH															0	
UNTERHOHENAU															0	
WACHTBERG															1	
WEINLING													0,0	0,0	22	
WEISSPYHRA					1,9	0,7									4	
WÜRNSDORF	3,8	1,4			4,0	0,0			6,5	2,8			0,0	0,0	10	
ZÖBRING					2,6	0,8									14	
<b>GEMEINDE INSGESAMT</b>	<b>34,8</b>	<b>14,2</b>	<b>12,2</b>	<b>0,7</b>	<b>33,7</b>	<b>9,2</b>	<b>3,0</b>	<b>0,2</b>	<b>13,2</b>	<b>3,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>5,2</b>	<b>2,5</b>	<b>175</b>	
	<b>49,0</b>		<b>12,9</b>		<b>42,9</b>		<b>3,2</b>		<b>16,5</b>		<b>0,0</b>		<b>7,7</b>			

FBD 1 / NÖ															STAND: Oktober 2014	
FLÄCHENBILANZ - NACH 23. ÄNDERUNG IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN															VERF.: Büro Dr. Paula	
POLIT. BEZ.: MELK																
GEMEINDE: PÖGGSTALL KATASTRALGEMEINDEN	BW in ha		BK in ha		BA in ha		BO in ha		BB in ha		BI in ha		BS in ha		Anzahl Geb	ANMERKUNGEN
	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut		
ARNDORF					2,2	0,7							0,9	0,0	42	
ASCHELBERG					2,8	0,0							0,0	0,0	16	
BERGERN BEI PÖGGSTALL															6	
BRUCK AM OSTRONG					1,9	1,1									6	
DIETSAM	4,0	1,5			1,2	0,5			0,1	0,0					3	
GERERSDORF	0,5	0,6			2,4	0,2									8	
KREMPBERSBACH	0,0	0,6													1	
KRUMLING															6	
LAAS	0,0	0,6					1,5	0,0							0	
LANDSTETTEN															2	
LOIBERSDORF					5,1	0,8									1	
MUCKENDORF							1,5	0,2							2	
MÜRFELNDORF					1,6	0,4			0,2	0,1					0	
NEUKIRCHEN AM OSTRONG					4,6	2,3							0,5	0,0	2	
OBERBIERBAUM															1	
OBERHOHENAU															0	
ÖD															4	
PÖGGSTALL	26,6	8,7	12,2	0,7	0,6	0,5			6,5	0,4			3,7	2,5	7	
PÖMMERSTALL															6	
PRINZELNDORF					2,7	1,3									11	
STRASSREITH															0	
UNTERHOHENAU															0	
WACHTBERG															1	
WEINLING													0,0	0,0	22	
WEISSPYHRA					1,9	0,7									4	
WÜRNSDORF	3,8	1,4			4,0	0,0			6,5	2,8			0,0	0,0	10	
ZÖBRING					2,6	0,8									14	
GEMEINDE INSGESAMT	34,8	13,4	12,2	0,7	33,7	9,2	3,0	0,2	13,2	3,3	0,0	0,0	5,2	2,5	175	
	48,2		12,9		42,9		3,2		16,5		0,0		7,7			

# MARKTGEMEINDE PÖGGSTALL

## BAULANDRESERVEN

Blatt 5



- Wohngebiet bebaut
- Wohngebiet unbebaut
- Kerngebiet bebaut
- Kerngebiet unbebaut
- Betriebsgebiet bebaut
- Betriebsgebiet unbebaut
- Industriegebiet bebaut
- Industriegebiet unbebaut
- Agrargebiet bebaut
- Agrargebiet unbebaut
- Sondergebiet bebaut
- Sondergebiet unbebaut
- Einkaufs- / Fachmarktzentrum bebaut
- Einkaufs- / Fachmarktzentrum unbebaut
- Erhaltenswerte Ortsstruktur bebaut
- Erhaltenswerte Ortsstruktur unbebaut
- Ebene mit Bauland bebaut
- Ebene mit bauland unbebaut
- unbebaut, jedoch nicht verfügbar  
(z.B. Hausgärten, Parkplatz, Lagerplatz, o.Ä.)
- Erhaltenswerte Gebäude im Grünland

Anmerkung:  
Die Baulandkategorien beinhalten jeweils  
Baulandflächen, Aufschließungsgebiete und Vorbehaltsflächen.

Quelle: 22. Änderung Flächenwidmung;  
Gemeinde; eigene Erhebungen  
Kartengrundlage: DKM 2007

0 50 250 Meter

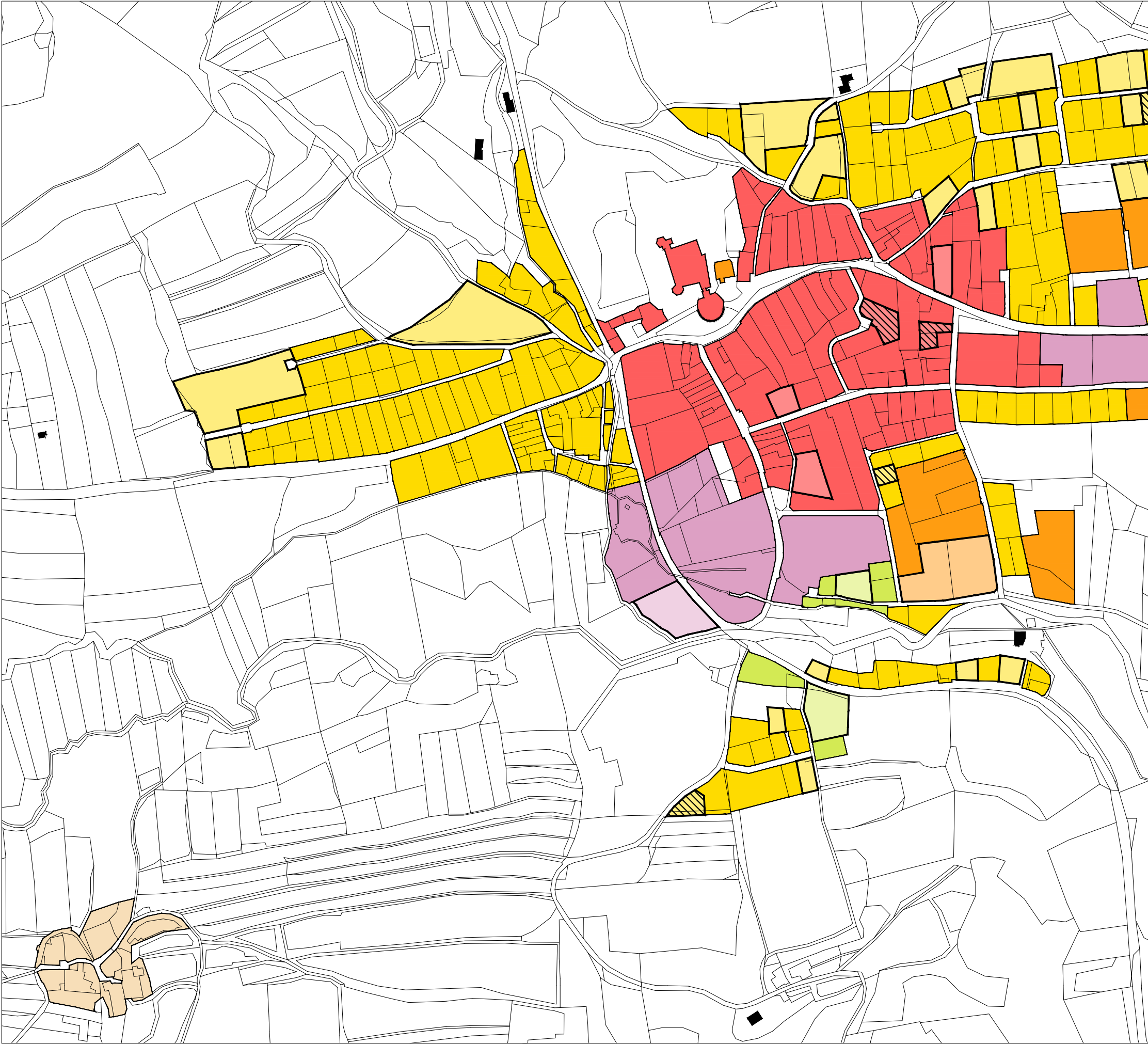


Bearbeitung: DI S. Laussegger  
Technische Bearbeitung: Ing. R. Stidl  
GZ: G13101 / Stand: Oktober 2014  
**BÜRO DR. PAULA**

# MARKTGEMEINDE PÖGGSTALL

## BAULANDRESERVEN

Blatt 6



- Wohngebiet bebaut
- Wohngebiet unbebaut
- Kerngebiet bebaut
- Kerngebiet unbebaut
- Betriebsgebiet bebaut
- Betriebsgebiet unbebaut
- Industriegebiet bebaut
- Industriegebiet unbebaut
- Agrargebiet bebaut
- Agrargebiet unbebaut
- Sondergebiet bebaut
- Sondergebiet unbebaut
- Einkaufs- / Fachmarktzentrum bebaut
- Einkaufs- / Fachmarktzentrum unbebaut
- Erhaltenswerte Ortsstruktur bebaut
- Erhaltenswerte Ortsstruktur unbebaut
- Ebene mit Bauland bebaut
- Ebene mit bauland unbebaut
- unbebaut, jedoch nicht verfügbar  
(z.B. Hausgärten, Parkplatz, Lagerplatz, o.Ä.)
- Erhaltenswerte Gebäude im Grünland

Anmerkung:  
Die Baulandkategorien beinhalten jeweils  
Baulandflächen, Aufschließungsgebiete und Vorbehaltsflächen.

Quelle: 22. Änderung Flächenwidmung;  
Gemeinde; eigene Erhebungen  
Kartengrundlage: DKM 2007

0 50 250 Meter



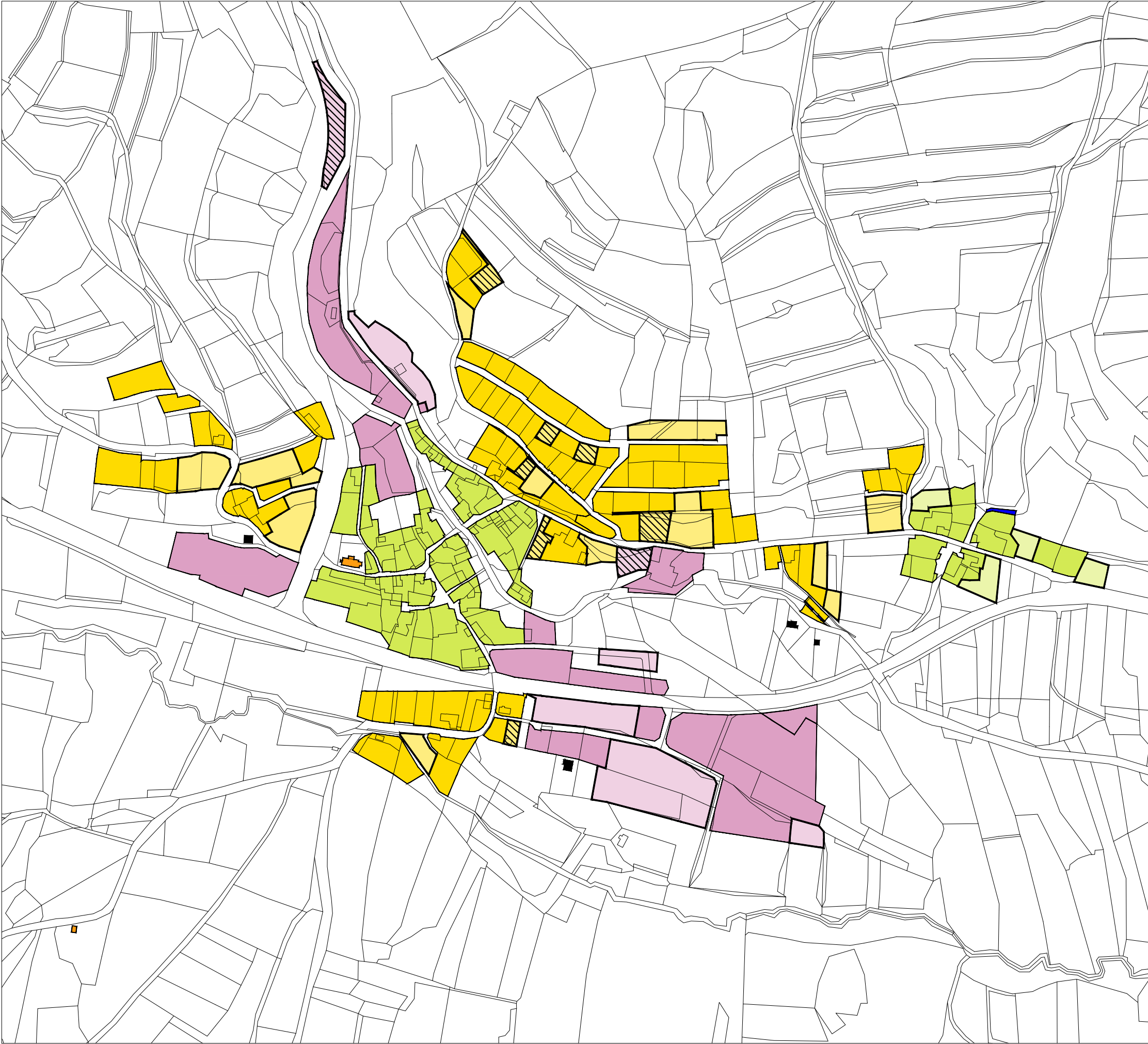
Bearbeitung: DI S. Laussegger  
Technische Bearbeitung: Ing. R. Stidl  
GZ: G13101 / Stand: Oktober 2014  
**BÜRO DR. PAULA**



# MARKTGEMEINDE PÖGGSTALL

## BAULANDRESERVEN

Blatt 7



-  Wohngebiet bebaut
-  Wohngebiet unbebaut
-  Kerngebiet bebaut
-  Kerngebiet unbebaut
-  Betriebsgebiet bebaut
-  Betriebsgebiet unbebaut
-  Industriegebiet bebaut
-  Industriegebiet unbebaut
-  Agrargebiet bebaut
-  Agrargebiet unbebaut
-  Sondergebiet bebaut
-  Sondergebiet unbebaut
-  Einkaufs- / Fachmarktzentrum bebaut
-  Einkaufs- / Fachmarktzentrum unbebaut
-  Erhaltenswerte Ortsstruktur bebaut
-  Erhaltenswerte Ortsstruktur unbebaut
-  Ebene mit Bauland bebaut
-  Ebene mit bauland unbebaut
-  unbebaut, jedoch nicht verfügbar  
(z.B. Hausgärten, Parkplatz, Lagerplatz, o.Ä.)
-  Erhaltenswerte Gebäude im Grünland

Anmerkung:  
Die Baulandkategorien beinhalten jeweils  
Baulandflächen, Aufschließungsgebiete und Vorbehaltsflächen.

Quelle: 22. Änderung Flächenwidmung;  
Gemeinde; eigene Erhebungen  
Kartengrundlage: DKM 2007

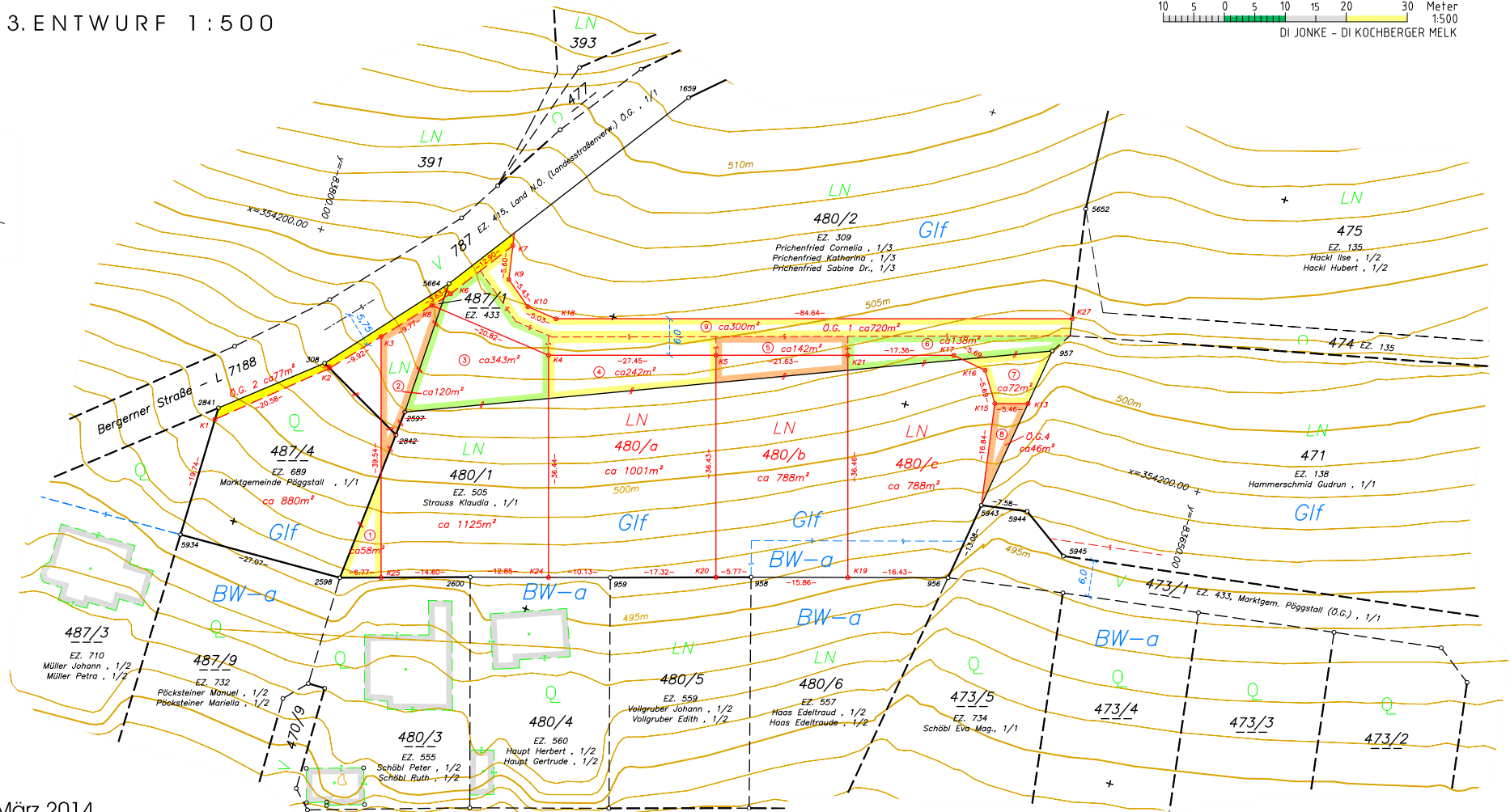
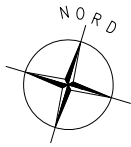
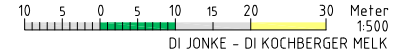
0 50 250 Meter



Bearbeitung: DI S. Laussegger  
Technische Bearbeitung: Ing. R. Stidl  
GZ: G13101 / Stand: Oktober 2014  
**BÜRO DR. PAULA**

KG.: 14 347 Pöggstall

3. ENTWURF 1:500



GZ. 5023-13  
Melk, am 20. März 2014

