Marktgemeinde Pottenstein

Erlass

örtliches Raumordnungsprogramm

und Neudarstellung Flächenwidmungsplan

GZ. 12.610-24/01

Auflagebericht

Mai 2026

Impressum

Planverfasser:

RaumRadar ZT GmbH

Südstadtzentrum 2/1a

2344 Maria Enzersdorf

Auftraggeberin:

Marktgemeinde Pottenstein

Hauptplatz 13

2563 Pottenstein

gemeinde@pottenstein.at

www. pottenstein.gv.at

1. Anlass - Erlass Örtliches Raumordnungsprogramm und Neudarstellung Flächenwidmungsplan 3
2. Umweltbericht 6
3. Grundlagen 15
4. Analysen und Standortvergleiche 45
5. Erläuterungen und Umweltprüfung zu den konkreten Festlegungen 123
Änderungspunkt A1 125
Änderungspunkt A2 126
Änderungspunkt A3 127
Änderungspunkt A4 128
Änderungspunkt A5 129
Änderungspunkt A6 130
Änderungspunkt A7 131
Änderungspunkt A8 132
Änderungspunkt A9 133
Änderungspunkt A10 134
Änderungspunkt A11 135
Änderungspunkt A12 entfällt 135
Änderungspunkt A13 136
Änderungspunkt A14 137
Änderungspunkt A15 140
Änderungspunkt A16 141
Änderungspunkt A17 142
Änderungspunkt A18 143
Änderungspunkt A19 144
Änderungspunkt A20 145
Änderungspunkt A21 146
Änderungspunkt A22 147
Änderungspunkt A23 148
Änderungspunkt A24 149

Änderungspunkt A25 150
Änderungspunkt A26 151
Änderungspunkt A27 152
Änderungspunkt A28 153
Änderungspunkt A29 154
Änderungspunkt A30 155
Änderungspunkt A31 156
Änderungspunkt A32 157
Änderungspunkt A33 158
Änderungspunkt A34 159
Änderungspunkt A35 160
Änderungspunkt A36 161
Änderungspunkt A37 162
Änderungspunkt A38 163
Änderungspunkt A39 164
Änderungspunkt A40 165
Änderungspunkt B1 166
Änderungspunkt B2 167
Änderungspunkt B3 168
Änderungspunkt B4 169
Änderungspunkt B5 170
Änderungspunkt B6 171
Änderungspunkt B7 172
Änderungspunkt B8 173
Änderungspunkt B9 178
Änderungspunkt B10 182
Änderungspunkt B11 187
Änderungspunkt B12 189
Änderungspunkt B13 190
Änderungspunkt B14 192

Änderungspunkt B15 194
Änderungspunkt B16 196
Änderungspunkt B17 200
Änderungspunkt B18 202
Änderungspunkt B19 206
Änderungspunkt B20 208
Änderungspunkt B21 bereits erfolgt 209
Änderungspunkt B22 entfällt 209
Änderungspunkt B23 209
Änderungspunkt B24 212
Änderungspunkt B25 216
Änderungspunkt B26 220
Änderungspunkt B27 224
Änderungspunkt B28 225
Änderungspunkt B29 228
Änderungspunkt B30 230
Änderungspunkt B31 233
Änderungspunkt B32 237
Änderungspunkt B33 240
Änderungspunkt B34 241
Änderungspunkt B35 244
Änderungspunkt B36 249
Änderungspunkt B37 252
Änderungspunkt B38 255
Änderungspunkt B39 256
Änderungspunkt B40 259
Änderungspunkt B41 263
Änderungspunkt B42 266
Änderungspunkt B43 270
Änderungspunkt B44 274

Änderungspunkt B45 277
Änderungspunkt B46 278
Änderungspunkt B47 283
Änderungspunkt 1 286
Änderungspunkt 2 290
Änderungspunkt 3 (vormalige Benennung: ÄP 4) 292
Änderungspunkt 4 (vormalige Benennung: ÄP 5) 298
Änderungspunkt 5 (vormalige Benennung: ÄP 7) 305
Änderungspunkt 6 (vormalige Benennung: ÄP 9) 310
Änderungspunkt 7 (vormalige Benennung: ÄP 10) 318
Änderungspunkt 8 (vormalige Benennung: ÄP 11) 322
Änderungspunkt 9 (vormalige Benennung: ÄP 17) 325
Änderungspunkt 10 (vormalige Benennung: ÄP 18) 332
Änderungspunkt 11 (vormalige Benennung: ÄP 19) 339
Änderungspunkt 12 (vormalige Benennung: ÄP 20) 344
Änderungspunkt 13 (vormalige Benennung: ÄP 21) 350
Änderungspunkt 14 (vormalige Benennung: ÄP 25) 354
Änderungspunkt 15 (vormalige Benennung: Ä27) 358
Änderungspunkt 16 (vormalige Benennung: ÄP 29) 363
Änderungspunkt 17 (vormalige Benennung: ÄP 30) 366
Änderungspunkt 18 371
Änderungspunkt 19 (vormalige Benennung: ÄP 32) 377
Änderungspunkt 20 (vormalige Benennung: ÄP 33) 381
Änderungspunkt 21 (vormalige Benennung: ÄP 34) 382
Änderungspunkt 22 (vormalige Benennung: ÄP 35) 383
Änderungspunkt 23 (vormalige Benennung: ÄP 36) 384
Änderungspunkt 24 (vormalige Benennung: ÄP 37) 385
Änderungspunkt 25 (vormalige Benennung: ÄP 38) 386
Änderungspunkt 26 (vormalige Benennung: ÄP 39) 387
Änderungspunkt 27 (vormalige Benennung: ÄP 40) 388

Änderungspunkt 28 entfällt 388
Änderungspunkt 29 389
Änderungspunkt 30 394
Änderungspunkt 31 397
Änderungspunkt 32 404
Änderungspunkt 33 409
Änderungspunkt 34 415
Änderungspunkt 35 418
Änderungspunkte G1, G2, G4, G5, G6, G7, G8, G25, G27 421
Änderungspunkte G3, G9-G24, G26 421
Geb 3 421
Geb 9 (vormalige Benennung: Geb 14) 423
Geb 10 (vormalige Benennung: Geb 15) 424
Geb 11 (vormalige Benennung: Geb 18) 425
Geb 12 (vormalige Benennung: Geb 19) 427
Geb 13 (vormalige Benennung: Geb 20) 428
Geb 14 (vormalige Benennung: Geb 21) 429
Geb 15 (vormalige Benennung: Geb 22) 431
Geb 16 (vormalige Benennung: Geb 25) 432
Geb 17 (vormalige Benennung: Geb 26) 433
Geb 18 (vormalige Benennung: Geb 27) 435
Geb 19 (vormalige Benennung: Geb 28) 436
Geb 20 (vormalige Benennung: Geb 29) 437
Geb 21(vormalige Benennung: Geb 30) 438
Geb 22 (vormalige Benennung: Geb 32) 440
Geb 23 BGF+10% (vormalige Benennung: Geb 33) 441
Geb 24 (vormalige Benennung: Geb 35) 442
Geb 26 444
2. Anhang 446

Verordnungstextentwurf

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Pottenstein beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen folgende

VERORDNUNG

§ 1 Auf Grund des § 25 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. 3/2015 i.d.g.F. wird das örtliche Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan) für die Marktgemeinde Pottenstein erlassen und neu dargestellt (Flächenwidmungsplan Plannummer 12.610-24/01 vom Mai 2026)

§ 2 Die Plandarstellung ist mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen und liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 3 Die Freigabebedingungen für die Aufschließungszonen lauten:

BB-A1 in der KG Pottenstein:

- Vorliegen eines Teilungsplanes oder Teilungsplanentwurfes für den gesamten Bereich der Aufschließungszone
- Herstellung der Verkehrserschließung sowie Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung, die über das Gemeindegebiet der Nachbargemeinde Berndorf zu erfolgen hat
- Vorliegen eines rechtskräftigen Teilbebauungsplanes für den Bereich der Aufschließungszone unter Berücksichtigung der Begrenzung des Schadensausmaßes im naturgefährdeten Bereich
- Vorliegen einer positiven Beurteilung der Verkehrsverträglichkeit unter Berücksichtigung der erfolgten und absehbaren Entwicklungen im Umfeld

BWN-A1-1,2 in der KG Pottenstein:

- Vorlage eines Teilungsplanentwurfs in Abstimmung mit der Marktgemeinde, der widmungskonforme Bauplätze vorsieht unter Bedachtnahme der folgenden Voraussetzungen:
  - Sicherstellung einer funktionsgerechten Verkehrsanbindung
  - Sicherstellung einer dem Bedarf abgestimmten Ver- und Entsorgung

BW-A1 in der KG Pottenstein:

- Nachweis der ordnungsgemäßen Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen
- Sicherstellung der Verfügbarkeit vor Freigabe

§ 4 Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die NÖ Landesregierung und nach ihrer darauffolgenden Kundmachung mit dem Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist in Kraft.

1. Anlass - Erlass Örtliches Raumordnungsprogramm und Neudarstellung Flächenwidmungsplan

Die Marktgemeinde Pottenstein an der Triesting beabsichtigt für das gesamte Gemeindegebiet ein Örtliches Raumordnungsprogramm zu erlassen. Dazu erfolgt erstmals die Neudarstellung des Flächenwidmungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet in digitaler Form.

Der Beginn dieses Verfahrens erfolgte bereits im Jahr 2022 unter Zugrundelegung der damals geltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen. Vorgesehen wurde im Rahmen der Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogramm die Erlassung des örtlichen Entwicklungskonzeptes und als integriertes geführtes Verfahren die Erlassung des Flächenwidmungsplanes. Aus im folgenden Textabschnitt angeführten Gründen wird nun zunächst das Verfahren zur Erlassung des Flächenwidmungsplanes vorab geführt, auch ist eine Neuauflage vorgesehen. Dazu wurden im Frühjahr 2025 die Screening- und Scoping-Unterlagen übermittelt, zu Jahresbeginn 2026 noch eine Ergänzung betreffend die Erweiterung zusätzlicher Änderungsbereiche. Auf die erfolgten Novellen des NÖ Raumordnungsgesetzes seit Verfahrensbeginn und während den eingeleiteten Verfahrensschritten ist hinzuweisen. Insbesondere die mit Jahresbeginn 2026 in Rechtskraft getretene Novellierung des NÖ Raumordnungsgesetzes beinhaltet für dieses Verfahren relevante Veränderungen. Auf diese wird im jeweils zutreffenden Textabschnitt eingegangen.

Damit geht auch die teilweise Änderung des bislang rechtswirksamen Flächenwidmungsplanes einher, die im vorliegenden Bericht dokumentiert wird. Die in der Plandarstellung der Änderungen dargestellten Eintragungen im vereinfachten Flächenwidmungsplan werden unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, der gesetzlichen Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes (NÖ ROG 2014) sowie aufgrund der nachfolgend zusammengestellten Voraussetzungen abgeändert und durch die ausgearbeitete Neudarstellung des Flächenwidmungsplanes ersetzt.

Die finale Darstellung des Erlasses des örtlichen Raumordnungsprogrammes erfolgt als Neudarstellung des Flächenwidmungsplanes, Plangrundlage ist die Digitale Katastermappe (DKM) 2024. Die im Flächenwidmungsplan darzustellenden Kenntlichmachungen erfolgen in der Neudarstellung und werden aktualisiert. Dies betrifft Kenntlichmachungen von Naturgefahren, Siedlungsgrenzen gem. regionalem Raumordnungsprogramm, Waldflächen sowie technische Infrastrukturen und werden im entsprechenden Textabschnitt des jeweiligen Themas erläutert.

Da es sich um die erstmalige Aufstellung eines Örtlichen Raumordnungsprogramms handelt, ist die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung vorgesehen. Im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung (SUP) sind die Auswirkungen der im Rahmen der Erlassung des Örtlichen Raumordnungsprogramms beabsichtigen Maßnahmen auf die Umwelt zu untersuchen. Der schriftliche Teil des Örtlichen Raumordnungsprogrammes -Strategische Umweltprüfung und

Umweltbericht dient zur Dokumentation der Untersuchungsergebnisse der Strategischen Umweltprüfung.

Der diesbezügliche Verfahrensstart erfolgte bereits im Rahmen der Auflage des Verfahrens „Erlassung Örtliches Raumordnungsprogramm – Örtliches Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan“ im Jahr 2022, wobei zu mehreren unverändert geplanten Änderungen bereits Planungskonsultationen eingeholt wurden. Im Rahmen der dazu eingelangten Gutachten der ASV wurde zu manchen Planungen Ergänzungen und Adaptierungen als erforderlich erachtet. Diese werden im Rahmen des vorliegenden Auflageentwurf berücksichtigt. Auch sind in Teilbereichen bislang noch nicht vorgelegte Planungen vorgesehen, weshalb eine Neuauflage des Verfahrens erforderlich ist. Von der ursprünglich zeitgleich vorgesehenen Ausarbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes wird nun Abstand genommen. Es ist zunächst die Erstellung des digitalen Flächenwidmungsplanes vorgesehen, die Ausarbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes samt integriertem Ziele- und Maßnahmenkatalog erfolgt zeitlich nachgelagert. In diesem Zusammenhang bereits ausgearbeitete Grundlagen und daraus ausgearbeiteter Analysen werden im Falle deren Relevanz der konkreten Planungsüberlegungen dargelegt.

Im Juni 2025 wurden daher die Abschätzung der Gemeinde zur Erheblichkeit von möglichen Umweltauswirkungen sowie die Abgrenzung des Untersuchungsrahmens der Strategischen Umweltprüfung des ausgearbeiteten Entwurfes an die Aufsichtsbehörde übermittelt. Diese Unterlagen wurden im März 2026 um 2 Änderungsbereiche (ÄP 32, ÄP 33) ergänzt.

Im Antwortschreiben vom 11. Juli 2025 (RU1-R-464/028-2025) wird mitgeteilt, dass die Begründung der Gemeinde hinsichtlich der Durchführung einer strategischen Umweltprüfung nachvollziehbar ist. Es werden die beiden eingeholten fachlichen Stellungnahmen (BD1-N-8464/005-2025 vom 08. Juli 2025, BD4-OR-464/001-2025 vom 07. Juli 2025) übermittelt. Im Rahmen der Voruntersuchungen wurden die Abteilungen Geologischer Dienst, Wasserbau, Wildbach- und Lawinenverbauung, Wasserwirtschaft (Altlasten), Abteilung Landesstraßenplanung sowie die Bezirksforstinspektion konsultiert. Die eingetroffenen Rückmeldungen der Abteilungen liegen im Anhang den Auflageunterlagen bei und werden im vorliegenden Erläuterungsbericht angeführt. Die Beantwortung der Planungskonsultation wird im Textabschnitt zum jeweils betreffenden Änderungspunktes zitiert.

Der aufgrund der Aktualisierung der Plangrundlage ausgelöste Teil der durchzuführenden Änderungen sind Anpassungen an die digitale Katastermappe. Diese Änderungspunkte werden als A1 bis A40 gelistet (vgl. Rot-Schwarz-Darstellung der beiden analogen Flächenwidmungspläne im Anhang). Markantere Eingriffe in das Widmungsgefüge erfolgen durch diese geringfügigen Änderungspunkte nicht. Darüberhinausgehend wird der Flächenwidmungsplan in weiteren Bereichen (betrifft unbezifferte Kleinst-Geometrien, Darstellung der Abweichung mittels roter Linie) abgeändert. Zu diesen Bereichen erfolgt keine

Signatur des Änderungspunktes in der Darstellung der Änderung des Flächenwidmungsplanes. (vgl. Rot-Schwarz-Darstellung der beiden analogen Flächenwidmungspläne im Anhang).

Darüberhinausgehend wird der Flächenwidmungsplan in weiteren Bereichen (Änderungspunkte 1-35, B1-B47, G1-G27) abgeändert. Dabei sind auch Änderungen beinhaltet, die auch aus der Anpassung an den neuen Katasterstand resultieren, jedoch keinen geringfügigen Charakter aufweisen (Änderungspunkte B1-B47 sowie G1-G27). Die Änderungspunkte 1-35 sind nicht aufgrund der Aktualisierung der Plangrundlage begründet. Der jeweilige Änderungsanlass ist dem nachfolgenden Erläuterungsbericht zu entnehmen, der im Kapitel 5 eine Gliederung nach den jeweiligen Änderungspunkten vorsieht. Widmungsfestlegungen von Grünland-erhaltenswerten Gebäuden (Geb) werden durch ein vorgereihtes „G“ symbolisiert.

Der gegenständliche Bericht versteht sich als Umwelt- und Erläuterungsbericht zum Auflageentwurf des vorgesehenen Erlasses des örtlichen Raumordnungsprogrammes und Neudarstellung des Flächenwidmungsplans in der Marktgemeinde Pottenstein (GZ 12.610-24/01 vom Mai 2026).

Im Rahmen der Voruntersuchung (Screening) wurde festgestellt, dass erhebliche Auswirkungen der Änderungspunkte 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 14, 16, 17, 18, 28, 29, 30, 31, A14, B8, B9, B10, B14, B16, B18, B20, B23, B24, B25, B26, B28, B29, B30, B31, B32, B34, B35, B36, B37, B39, B40, B41, B42, B43, B44, B46, B47, 32, 33, „neu“ (Benennung: ÄP 34,35) auf die Umwelt möglich sein können und für diese daher ein Umweltbericht erstellt wird, bei den übrigen Änderungspunkten erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt (Schutzgüter der Strategischen Umweltprüfung) ausgeschlossen werden können, womit für diese kein Umweltbericht verfasst wurde.

Die im Rahmen der strategischen Umweltprüfung (SUP) zu ÄP 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 14, 16, 17, 18, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, A14, B8, B9, B10, B14, B16, B18, B20, B23, B24, B25, B26, B28, B29, B30, B31, B32, B34, B35, B36, B37, B39, B40, B41, B42, B43, B44, B46, B47 durchgeführte Untersuchung der Auswirkungen der beabsichtigten Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms auf die Umwelt erfolgt in den dem jeweiligen Änderungspunkt zugeordneten Textabschnitt des gegenständlichen Umwelt- und Erläuterungsberichtes.

2. Umweltbericht

Die Prüfung der Erforderlichkeit einer Strategischen Umweltprüfung (SUP) hat für die Änderungspunkte 1, 3-18, 28-35, A14, B8-B10, B14, B16, B18, B20, B23-B26, B28-B32, B34-B37, B39-B44, B46 und B47 ergeben, dass signifikante Auswirkungen auf relevante Schutzgüter der Strategischen Umweltprüfung nicht ausgeschlossen werden können (Screening). Im Scoping-Formular wurden Änderungspunkte inhaltlich zusammengefasst und der Untersuchungsrahmen abgesteckt. Dieser dient als Basis für den Umweltbericht der Strategischen Umweltprüfung.

In der Stellungnahme der Amtssachverständigen für Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten, DI Helma Hamader (BD4-OR-464/001-2025) vom 07. Juli 2025 wird der übermittelte Untersuchungsrahmen bestätigt. Zu den ÄP 5, 6, 9, 12, 25/B20, 28, 31, A15, A17, B14, B19 werden Hinweise für die Auflage vermerkt.

Seitens des Amtssachverständigen für Naturschutz, Mag. Claus Stundner, liegt ebenso eine Stellungnahme vom 08. Juli 2025 vor (vgl. BD1-N-8464/005-2025). Darin wird der Abgrenzung des Untersuchungsrahmens zugestimmt.

2.1. Untersuchungsrahmen der Strategischen Umweltprüfung

Im Zuge der Strategischen Umweltprüfung (SUP) sind die Auswirkungen der im Rahmen der Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms beabsichtigen Maßnahmen auf die Umwelt zu untersuchen sowie Planungsvarianten zu erarbeiten und zu bewerten. Der gegenständliche Umweltbericht dient zur Dokumentation der Untersuchungsergebnisse zur Strategischen Umweltprüfung.

Zu den Themen „Entwicklungsgebiet für Siedlungserweiterung zur Sicherung von Wohnbauland“, „Standorte zur Festlegung von Potentialflächen für (Nach-) Verdichtungen“, „Standorte zur Festlegung von Bauland-Betriebsgebiet und Potentialflächen für BB“ liegen Standortvergleiche (vgl. Kapitel 4) vor, zu „Ermittlung von geeigneten Flächen für die Festlegung von PV-Freiflächenanlagen“ wurde ein Abschichtungsprozess (vgl. Kapitel 4) durchgeführt. Diese stellen für das in einem nachgelagerten Verfahren zur Umsetzung beabsichtigten Örtlichen Entwicklungskonzeptes zugrundeliegenden Fachkonzepte Siedlungskonzept, Betriebsstättenkonzept und Klima- und Energiekonzept zugrundeliegende Analysen dar.

In den als Änderungspunkten gegliederten Maßnahmen wurden Planungsvarianten basierend auf einem der durchgeführten Variantenvergleich ausgearbeitet (Variantenprüfung -basierend auf Variantenvergleich) sowie Planungsvarianten, für die keine alternativen Standorte in Betracht gezogen wurden, weil der Änderungsanlass und die damit verbundene Planungsintention mit dem jeweiligen Standort verbunden ist (Variantenprüfung-Nullvariante).

2.1.1. Änderungspunkte 4, 6, 9

Für die Änderungspunkte 4, 6, 9 (Baulanderweiterung Wohnbauland) sind nachfolgende Untersuchungen vorgesehen.

- Auswirkungen auf das Landschaftsbild; Erholungswert der Landschaft; ökologische Funktionstüchtigkeit im betroffenen Lebensraum; Schönheit oder Eigenart der Landschaft; Charakter des betroffenen Landschaftsraumes
- Auswirkungen auf das Ortsbild
- Überprüfung festgestellter Gefährdungen (erhaltene Antwortschreiben der Planungskonsultationen liegen im Anhang bei)
- Auswirkungen auf Bodenverbrauch/-versiegelung/Inanspruchnahme fruchtbaren Boden (einzeln, kumulativ)
- Abschätzung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich
- Abschätzung der Auswirkungen auf das Verkehrssystem
- Abschätzung der Auswirkungen auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO

Die Prüfung gemäß Untersuchungskriterien sowie die Zusammenfassung der SUP erfolgt im entsprechenden Textabschnitt des jeweiligen Änderungspunktes.

2.1.2. Änderungspunkte 7, 14, „neu“ (Benennung gem. Auflageunterlagen: 34,35)

Für die Änderungspunkte 7 (Widmungsfestlegung von Gp-Freizeitzone bei Retentionsmaßnahme), 14 (Umwidmen von G in Vö-Radweg), „neu“ (->34,35) (Umwidmung von Glf in Vö-P und in Vp-ohne Gebäude) sind nachfolgende Untersuchungen vorgesehen.

- Abschätzung der Auswirkungen auf Natura 2000 Schutzgüter
- Abschätzung der Auswirkungen auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO
- Überprüfung Konsens zu ökologischer Planung Retentionsbecken Fahrafeld
- Auswirkungen auf Bodenverbrauch/-versiegelung/Inanspruchnahme fruchtbaren Boden (einzeln, kumulativ)
- Abschätzung der Auswirkungen auf das Verkehrssystem

Die Prüfung gemäß Untersuchungskriterien sowie die Zusammenfassung der SUP erfolgt im entsprechenden Textabschnitt des jeweiligen Änderungspunktes.

2.1.3. Änderungspunkte 6, A14, B9, B25, 10, 12, B18, B26

Für die Änderungspunkte 6, A14, B9, B25 (Festlegen der Baulandkategorie BWN mit GFZ 1,1, 1,2) sowie die Änderungspunkte 10, 12, B18, B26 (Festlegen der Baulandkategorie BKN mit GFZ 1,1, 1,2, 1,3) sind nachfolgende Untersuchungen vorgesehen.

- Auswirkung/ Ausstrahlungswirkung auf Natura 2000 Schutzgüter
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild
- Abschätzung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich
- Abschätzung der Auswirkungen auf das Verkehrssystem
- Auswirkungen auf das Ortsbild
- Abschätzung der Auswirkungen auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO

Die Prüfung gemäß Untersuchungskriterien sowie die Zusammenfassung der SUP erfolgt im entsprechenden Textabschnitt des jeweiligen Änderungspunktes.

2.1.4. Änderungspunkte 5, 11, B46

Für die Änderungspunkte 5 (Umwidmen von BW in BB-emissionsarm), 11 (Umwidmen von BB und Ggü in BK, Vp und Ggü-Lärmschutzwand) sowie B46 (Umwidmen von Gsp in Gkg und von BW und Gl in Gkg) sind nachfolgende Untersuchungen vorgesehen.

- Abschätzung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich
- Auswirkungen auf das Ortsbild
- Abschätzung der Auswirkungen auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO

Die Prüfung gemäß Untersuchungskriterien sowie die Zusammenfassung der SUP erfolgt im entsprechenden Textabschnitt des jeweiligen Änderungspunktes.

2.1.5. Änderungspunkt 15

Für den Änderungspunkt 15 (Umwidmen von B in Glf und Festlegen der Baulandkategorie BA für die im Bauland verbleibende Fläche, Festlegen von BA für einen Teilbereich Grünland (Sonderbauten) sind nachfolgende Untersuchungen vorgesehen.

- Abschätzung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich
- Auswirkungen auf das Ortsbild
- Abschätzung der Auswirkungen auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO

Die Prüfung gemäß Untersuchungskriterien sowie die Zusammenfassung der SUP erfolgt im entsprechenden Textabschnitt des jeweiligen Änderungspunktes.

2.1.6. Änderungspunkte B28, B29, B35, B37, B39, B41, B47, B30, B32

Für die Änderungspunkte B28, B29, B35, B37, B39, B41, B47 (bisher unspezifische Baulandwidmung, Festlegen Baulandkategorie BW) und die Änderungspunkte B30, B32 (bisher unspezifische Baulandwidmung Festlegung Baulandkategorie BW mit Zusatz- 2WE) sind nachfolgende Untersuchungen vorgesehen.

- Abschätzung der Ausstrahlungswirkung auf Natura 2000 Schutzgüter
- Abschätzung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich
- Überprüfung festgestellter Gefährdungen

Die Prüfung gemäß Untersuchungskriterien sowie die Zusammenfassung der SUP erfolgt im entsprechenden Textabschnitt des jeweiligen Änderungspunktes.

2.1.7. Änderungspunkte 1, 3, 17, B10, B23, B31

Für die Änderungspunkte 1 (Umwidmung von Gl in Vp), 3 (Umwidmung von Gl in Vö), 17 (Festlegen einer Aufschließungsstraße (Vö) innerhalb BW), B10 (Anpassen Abgrenzungen Widmungsgrenze zwischen Gp und BW, Widmen von Vö -Parkplatz anstelle Gp), B23 (Widmung Vö-Fuß- und Radweg) und B31 (Änderung von G in Vp; Festlegen von Vp) sind nachfolgende Untersuchungen vorgesehen.

- Abschätzung der Ausstrahlungswirkung auf Natura 2000 Schutzgüter
- Abschätzung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild; Erholungswert der Landschaft; ökologische Funktionstüchtigkeit im betroffenen Lebensraum; Schönheit oder Eigenart der Landschaft; Charakter des betroffenen Landschaftsraumes
- Abschätzung der Auswirkungen auf das Verkehrssystem
- Abschätzung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich
- Auswirkungen auf Bodenverbrauch/-versiegelung/Inanspruchnahme fruchtbaren Boden (einzeln, kumulativ)
- Abschätzung der Auswirkungen auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO

Die Prüfung gemäß Untersuchungskriterien sowie die Zusammenfassung der SUP erfolgt im entsprechenden Textabschnitt des jeweiligen Änderungspunktes.

2.1.8. Änderungspunkte 8, 13

Für die Änderungspunkte 8, 13 (Umwidmung von BA in BK), sind nachfolgende Untersuchungen vorgesehen.

- Abschätzung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich
- Abschätzung der Auswirkungen auf das Verkehrssystem

- Auswirkungen auf das Ortsbild

Die Prüfung gemäß Untersuchungskriterien sowie die Zusammenfassung der SUP erfolgt im entsprechenden Textabschnitt des jeweiligen Änderungspunktes.

2.1.9. Änderungspunkte 16, B39, B40, B42, B43

Für die Änderungspunkte 16 (Umwidmen von G in BW, Festlegen Baulandkategorie BW im östlich angrenzenden B), B39 (Bisher unspezifische Baulandwidmung B, Festlegen BW), B40, B42 (Bisher unspezifische Baulandwidmung B, Festlegen BB) sowie B43 (Bisher unspezifische Baulandwidmung B, Festlegen Baulandkategorie BK) sind nachfolgende Untersuchungen vorgesehen.

- Abschätzung der Ausstrahlungswirkung auf Natura 2000 Schutzgüter
- Abschätzung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild; Erholungswert der Landschaft; ökologische Funktionstüchtigkeit im betroffenen Lebensraum; Schönheit oder Eigenart der Landschaft; Charakter des betroffenen Landschaftsraumes
- Abschätzung der Auswirkungen auf das Verkehrssystem
- Abschätzung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich
- Auswirkungen auf Bodenverbrauch/-versiegelung/Inanspruchnahme fruchtbaren Boden (einzeln, kumulativ)
- Abschätzung der Auswirkungen auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO

Die Prüfung gemäß Untersuchungskriterien sowie die Zusammenfassung der SUP erfolgt im entsprechenden Textabschnitt des jeweiligen Änderungspunktes.

2.1.10. Änderungspunkte B8, B16, B20, B21, B22, B24, B29, B46

Für die Änderungspunkte B8 (Anpassen Abgrenzungen Widmungsgrenzen Gsp zu BW, BW zu Vö, Gkg zu Gsp, Gsp und Gkg zu Glf, Anpassen Abgrenzung Vö zu Gl), B16 (Anpassen Abgrenzungen BW zu Glf, und Erweitern BW), B20 (Anpassen Abgrenzung BW zu Glf und Anpassen Abgrenzung Vö), B21 (Anpassen Abgrenzungen zwischen BW zu Glf), B22 (Anpassen Abgrenzungen BB zu BK), B24, B29 (Anpassen Abgrenzungen zwischen BW zu Glf Neufestlegen von BW) und B46 (Umwidmen von Gsp in Gkg und von BW und Gl in Gkg) sind nachfolgende Untersuchungen vorgesehen.

- Abschätzung der Ausstrahlungswirkung auf Natura 2000 Schutzgüter
- Abschätzung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild; Erholungswert der Landschaft; ökologische Funktionstüchtigkeit im betroffenen Lebensraum; Schönheit oder Eigenart der Landschaft; Charakter des betroffenen Landschaftsraumes

- Abschätzung der Auswirkungen auf das Verkehrssystem
- Abschätzung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich
- Überprüfung festgestellter Gefährdungen
- Abschätzung der Auswirkungen auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO

Die Prüfung gemäß Untersuchungskriterien sowie die Zusammenfassung der SUP erfolgt im entsprechenden Textabschnitt des jeweiligen Änderungspunktes.

2.1.11. Änderungspunkt B14

Für den Änderungspunkt B14 (Ergänzung „Sozialpädagogisches Zentrum“ zu BS und Erweiterung der Ausdehnung des BS- Sozialpädagogisches Zentrum im Süden) sind nachfolgende Untersuchungen vorgesehen.

- Abschätzung der Ausstrahlungswirkung auf Natura 2000 Schutzgüter
- Auswirkungen auf Bodenverbrauch/-versiegelung/Inanspruchnahme fruchtbaren Boden (einzeln, kumulativ)
- Überprüfung festgestellter Gefährdungen
- Abschätzung der Auswirkungen auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO

Die Prüfung gemäß Untersuchungskriterien sowie die Zusammenfassung der SUP erfolgt im entsprechenden Textabschnitt des jeweiligen Änderungspunktes.

2.1.12. Änderungspunkte B34, B44, B36

Für die Änderungspunkte B34, B44 (bisher unspezifische Baulandwidmung, Festlegen von BA) und den Änderungspunkt B36 (bisher unspezifische Baulandwidmung, Festlegen von BK) sind nachfolgende Untersuchungen vorgesehen.

- Abschätzung der Ausstrahlungswirkung auf Natura 2000 Schutzgüter
- Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich
- Abschätzung der Auswirkungen auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO

Die Prüfung gemäß Untersuchungskriterien sowie die Zusammenfassung der SUP erfolgt im entsprechenden Textabschnitt des jeweiligen Änderungspunktes.

2.1.13. Änderungspunkt 18

Für den Änderungspunkt 18 (Festlegung der Widmungsart Grünland-Photovoltaikanlagen (Gpva) im Ausmaß von 2 ha) sind nachfolgende Untersuchungen vorgesehen.

- Auswirkungen auf das Landschaftsbild
- Auswirkungen auf Bodenverbrauch/-versiegelung/Inanspruchnahme fruchtbaren Boden (einzeln, kumulativ)
- Abschätzung der Auswirkungen auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO

Die Prüfung gemäß Untersuchungskriterien sowie die Zusammenfassung der SUP erfolgt im entsprechenden Textabschnitt des jeweiligen Änderungspunktes.

2.1.14. Änderungspunkt 28

Für den Änderungspunkt 28 (Baulanderweiterung Wohnbauland anstelle Geb, Glf) sind nachfolgende Untersuchungen vorgesehen.

- Abschätzung der Ausstrahlungswirkung auf Natura 2000 Schutzgüter
- Abschätzung der Auswirkungen auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO
- Auswirkungen auf Bodenverbrauch/-versiegelung/Inanspruchnahme fruchtbaren Boden (einzeln, kumulativ)
- Überprüfung Hinweis auf Feuchtlage
- Abschätzung der Auswirkungen auf das Verkehrssystem
- Auswirkungen auf das Ortsbild

Die Prüfung gemäß Untersuchungskriterien sowie die Zusammenfassung der SUP erfolgt im entsprechenden Textabschnitt des jeweiligen Änderungspunktes.

2.1.15. Änderungspunkt 29

Für den Änderungspunkt 29 (Umwidmung von BB in BK, Ggü-Emissionsschutz sowie Ergänzung zum verbleibendem BB des Zusatzes „emissionsarm 1“) sind nachfolgende Untersuchungen vorgesehen.

- Abschätzung der Auswirkungen auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO
- Abschätzung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich
- Auswirkungen auf das Ortsbild

Die Prüfung gemäß Untersuchungskriterien sowie die Zusammenfassung der SUP erfolgt im entsprechenden Textabschnitt des jeweiligen Änderungspunktes.

2.1.16. Änderungspunkt 30

Für den Änderungspunkt 30 (Widmung von BS-Umspannwerk) sind nachfolgende Untersuchungen vorgesehen.

- Auswirkungen auf das Landschaftsbild; Erholungswert der Landschaft; ökologische Funktionstüchtigkeit im betroffenen Lebensraum; Schönheit oder Eigenart der Landschaft; Charakter des betroffenen Landschaftsraumes
- Abschätzung der Auswirkungen auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO
- Auswirkungen auf das Ortsbild

Die Prüfung gemäß Untersuchungskriterien sowie die Zusammenfassung der SUP erfolgt im entsprechenden Textabschnitt des jeweiligen Änderungspunktes.

2.1.17. Änderungspunkt 31

Für den Änderungspunkt 31 (Baulanderweiterung Betriebsgebiet) sind nachfolgende Untersuchungen vorgesehen.

- Auswirkungen auf das Landschaftsbild; Erholungswert der Landschaft; ökologische Funktionstüchtigkeit im betroffenen Lebensraum; Schönheit oder Eigenart der Landschaft; Charakter des betroffenen Landschaftsraumes
- Abschätzung der Auswirkungen auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO
- Auswirkungen auf das Ortsbild
- Prüfung der Baugrundeignung
- Auswirkungen auf Bodenverbrauch/-versiegelung/Inanspruchnahme fruchtbaren Boden (einzeln, kumulativ)
- Auswirkungen auf das Verkehrssystem

Die Prüfung gemäß Untersuchungskriterien sowie die Zusammenfassung der SUP erfolgt im entsprechenden Textabschnitt des jeweiligen Änderungspunktes.

2.1.18. Änderungspunkte 32, 33

Für die Änderungspunkte 32 und 33 (Festlegung der Widmungsart Grünland-Batteriespeicheranlage (Gbsa)) sind nachfolgende Untersuchungen vorgesehen.

- Abschätzung der Ausstrahlungswirkung auf Natura 2000 Schutzgüter
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild; Erholungswert der Landschaft; ökologische Funktionstüchtigkeit im betroffenen Lebensraum; Schönheit oder Eigenart der Landschaft; Charakter des betroffenen Landschaftsraumes

- Auswirkungen auf Bodenverbrauch
- Abschätzung der Auswirkungen / Ausstrahlungswirkung auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO

Die Prüfung gemäß Untersuchungskriterien sowie die Zusammenfassung der SUP erfolgt im entsprechenden Textabschnitt des jeweiligen Änderungspunktes.

3. Grundlagen

Gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 2014 sind bei der Aufstellung eines Örtlichen Raumordnungsprogrammes Planungen und Maßnahmen des Bundes, des Landes und benachbarter Gemeinden Bedacht zu nehmen, soweit sie für die Raumordnung relevant sind.

Als Grundlage für die Aufstellung des örtlichen Raumordnungsprogrammes ist der Zustand des Gemeindegebietes durch Untersuchung der naturräumlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten zu erforschen und deren Veränderungen ständig zu beobachten. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren. Themenbereiche Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz sind aufzuarbeiten und darzustellen.

Anlässlich der bereits erfolgten Auflage des Verfahrens „Erstellung eines Örtlichen Raumordnungsprogrammes“ im Oktober 2022 wurde eine Grundlagenforschung für die Neudarstellung des Flächenwidmungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet sowie die Erlassung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes durchgeführt. Dieser umfasste folgende Themenbereiche:

- Siedlung und Bevölkerung,
- Wirtschaft,
- Grundausstattung: technische und soziale Infrastruktur,
- Verkehr,
- Naturraum, Klima und Energie

Inhalte aus dieser bereits umfangreich ausgearbeiteten Grundlagenforschung, deren Aktualität ausreichend gegeben ist, werden im gegenständlichen Umwelt- und Erläuterungsbericht zitiert[1].

Aktualisierte Inhalte werden durch deren Datierung und entsprechendem Hinweis als solche angegeben. Neue Inhalte werden ebenso als solche vermerkt.

Zudem wird auf die im Grundlagenbericht zur Erstauflage verfassten folgende Kapitel verwiesen

2.1 Relevante Fachmaterien (S.4-9)

2.2 Vorgaben des Landes Niederösterreich (S. 10-16)[2]

3.1 Überörtliche Gegebenheiten (S. 18-20)

[1] Zitate aus dem Grundlagebericht „Erlassung Örtliches Raumordnungsprogramm - Neudarstellungen Flächenwidmungsplan und Örtliches Entwicklungskonzept- Grundlagenbericht (GZ: 12.600-01/22) in kursiver Schrift

[2] Das Regionale Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland wurde zwischenzeitlich novelliert und gegen das Regionale Raumordnungsprogramm Baden ersetzt. Vgl. Aktualisierter Inhalt zu Regionales Raumordnungsprogramm

3.2 Kooperationen (S. 21-25)

3.3.3 Altersstruktur (S. 29-30)

3.4 Siedlungsgeschichte (S. 32-36)

3.4.4 Gebäudebestand und -nutzung (S. 41-45)

3.5 Wirtschaft (S. 54-59)

3.6 Grundausstattung (S. 60-66)

3.7 Naturraum und Landschaft (S. 67-87), Aktualisierungen im vorliegenden Umwelt- und Erläuterungsbericht zu Sport- und Freizeitanlagen Steinbruch, Hochwassergefährdung, Erhaltenswertes Gebäude im Grünland

3.1. Bevölkerung

Die Marktgemeinde Pottenstein gibt für das Jahr 2025 eine Bevölkerungszahl von 2.983 Personen an. 2021 waren 2.889 Personen registriert, *2011 wurde eine Bevölkerungszahl von 2.982 Personen erfasst, 2001 wurden 2.905 Personen gezählt und im Jahr 1991 2.671 Personen. (vgl. Statistik Austria: online). Die Bevölkerungsentwicklung ist im Beobachtungsraum seit 2001 Schwankungen unterlegen, in Summe annähernd stagnierend verlaufen.*

3.1.1 Historische Bevölkerungsentwicklung

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts war die Marktgemeinde Pottenstein – verglichen mit dem Beginn des 21. Jahrhunderts – eine bevölkerungsstarke Gemeinde. Bis zum Jahr 1923 wuchs die Bevölkerungszahl der Marktgemeinde Pottenstein stetig an, um hier mit 4.134 Einwohner:innen einen Höhepunkt zu erreichen. Bis zu Beginn der 1980er Jahre sank die Bevölkerungszahl ab, um sich im Jahr 1981 auf der Zahl von 2.688 Einwohner:innen einzupendeln. Bis 2001 konnte die Marktgemeinde Pottenstein ein Ansteigen der Bevölkerungszahl auf 2.905 Einwohner:innen verzeichnen. Seither ist die Bevölkerungszahl annähernd stagniert. Für das Jahr 2021 werden 2.889 Einwohner:innen angegeben.

Im Zeitraum von 2021 bis 2025 stieg die Bevölkerungszahl um 94 Personen auf 2.983 Einwohner:innen an.

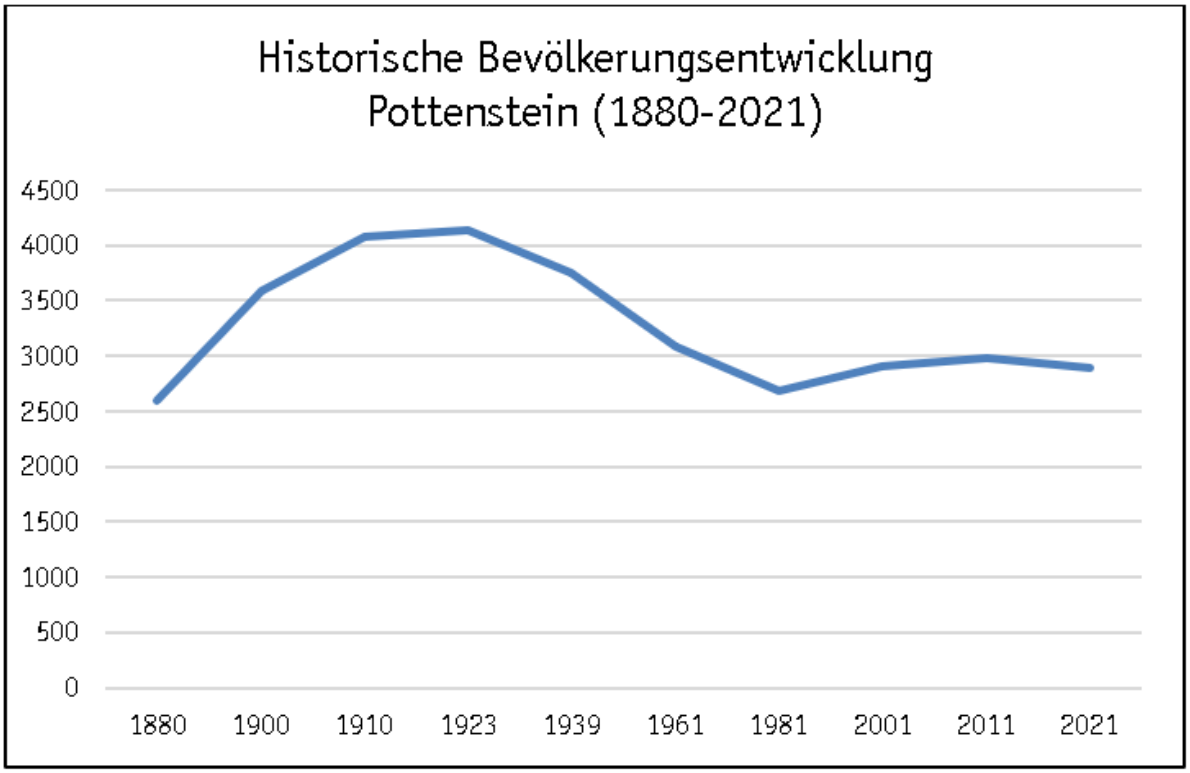


Abbildung 1: Historische Bevölkerungsentwicklung Pottenstein (1880-2021) Quelle: Statistik Austria (eigene Bearbeitung)

Für den Bezirk Baden lässt sich für die Bevölkerungsentwicklung bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts eine ähnliche Tendenz wie in der Marktgemeine Pottenstein feststellen, danach verlief die Entwicklung konträr zur Bevölkerungsentwicklung auf Bezirksebene. Anders als die Bevölkerungsentwicklung auf Bezirksebene verzeichnet die Marktgemeinde Pottenstein ab etwa den 1960er Jahren eine leicht schrumpfende Bevölkerungsentwicklung, mit Tiefstand 2688 Einwohner:innen zur Bevölkerungszählung 1981. Nach 1981 erfolgte zunächst ein Bevölkerungszuwachs bis 2011 auf 2982 Einwohner:innen, die in der folgenden Dekade bis 2021 mit gezählten 2889 Einwohner:innen eine annähernd stagnierende Entwicklung aufweist.

Im gesamten Bezirk stellte mit 105.095 Einwohner:innen das Jahr 1939 das Maximum der Bevölkerungsanzahl im Bezirk Baden dar, danach sank die Zahl der Einwohner:innen im Bezirk bis in die 1950er Jahre auf 96.110 Einwohner:innen ab. In den folgenden Jahrzehnten stieg die Bevölkerungszahl im Bezirk Baden kontinuierlich an. Im Jahr 2021 wurden im Bezirk 147.113 Personen gezählt.

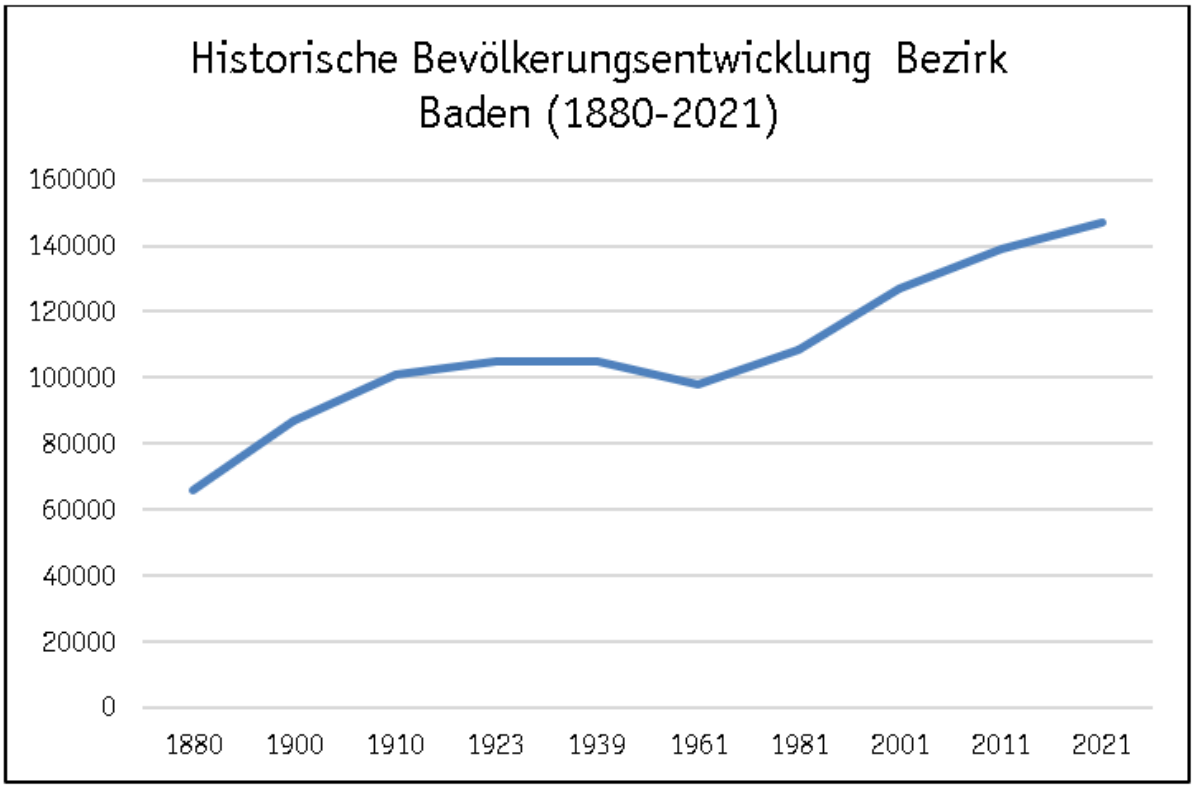


Abbildung 2: Historische Bevölkerungsentwicklung Bezirk Baden (1880-2021) Quelle: Statistik Austria (eigene Bearbeitung)

3.1.2 *Bevölkerungsentwicklung in jüngerer Zeit (2007-2020)*

Für die Jahre zwischen 2007 (3003 Einwohner:innen) und 2008 (3038 Einwohner:innen) kann ein Anstieg der Bevölkerungszahl festgestellt werden, die bis zum Jahr 2018 auf 2909 Personen schrumpfte. Bis zum darauffolgenden Jahr 2019 stieg die Bevölkerungszahl auf 2961 Personen an, bis 2020 sank die Bevölkerungszahl wieder leicht auf 2930 Personen ab.

Seit dem Jahr 2023 ist mit 2989 Personen ein Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen, das jährlichen Schwankungen unterliegt, der Trend der Bevölkerungsentwicklung der letzten Dekade ist in der Marktgemeinde stabil und leicht positiv. (vgl. folgende Abbildung)

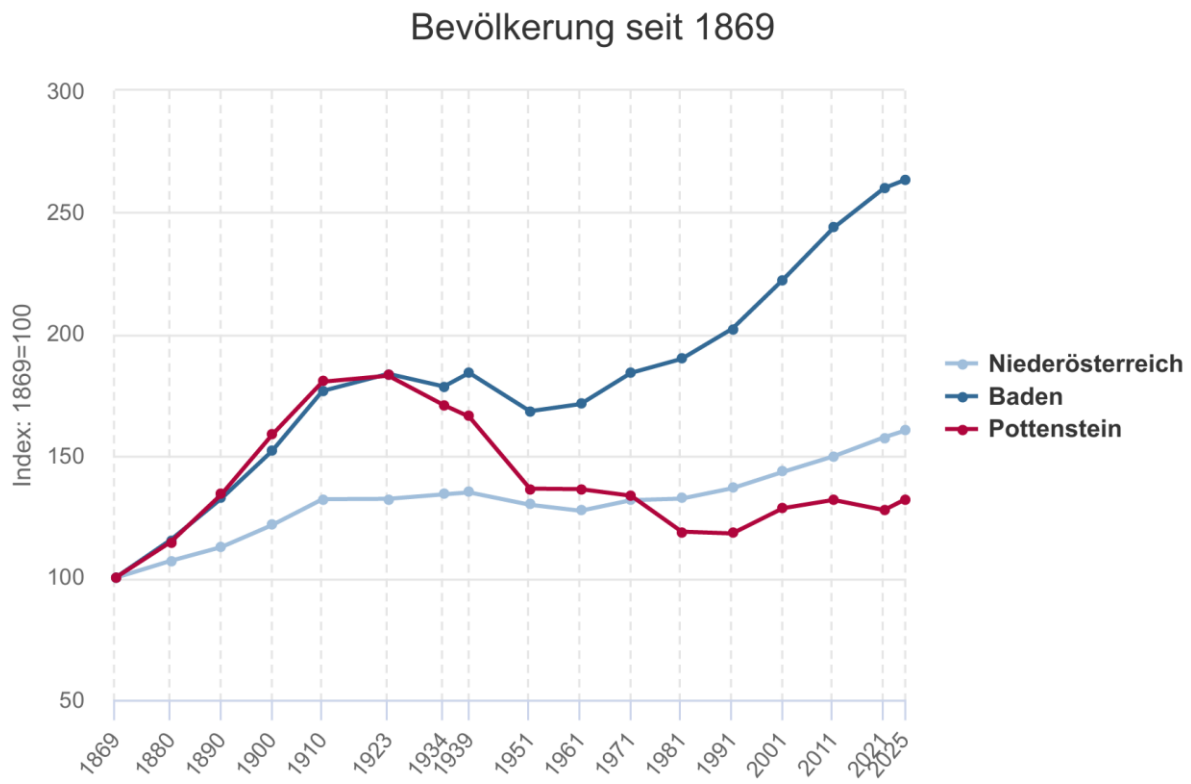


Abbildung 3 Statistik des Bevölkerungsstandes, Volkszählungen, Registerzählung. Quelle: Statistik Austria, vom 19.03.2026

Folgende Darstellung verdeutlicht die Zahl der Einwohner:innen und die Komponenten der Bevölkerungsentwicklung der Marktgemeinde Pottenstein. Hier wird ersichtlich, dass die Bevölkerungsentwicklung in den Jahren zwischen 2007 und 2020 stark von der Wanderungsbilanz beeinflusst wurde, da hier die größten Schwankungen (zwischen +48 Personen im Jahr 2018 und -41 Personen 2013) verzeichnet wurden. Auch die Geburtenbilanz unterlag jährlichen Schwankungen und Trendumkehrungen, diese betraf jedoch eine geringere Personenzahl, es wurden Saldi zwischen Geburten und Sterbefällen zwischen -17 Personen (2015) und +9 (2016, 2013) Einwohner:innen verzeichnet.

Seit 2016 ist eine Trendwende der Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen, die bis dato negative Bevölkerungsentwicklung wurde beendet und ist seitdem stagnierend bzw. leicht positiv.

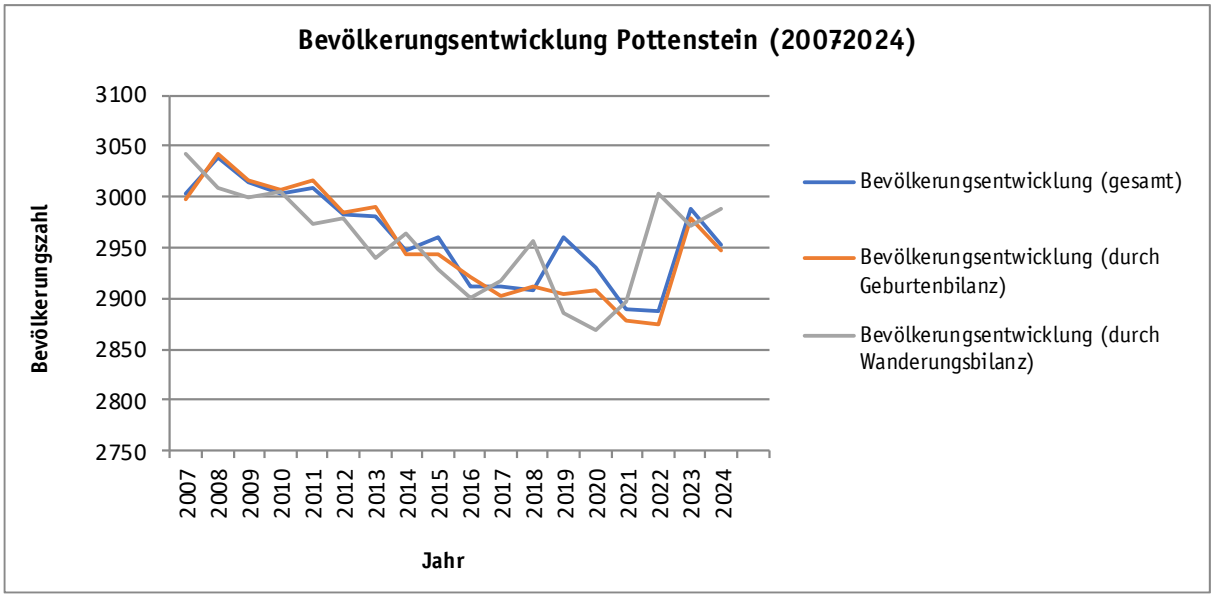


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung Pottenstein (2007-2024), Quelle: Statistik Austria (eigene Bearbeitung)

3.2. Flächenwidmungsplan- Festlegen Flächenwidmung

3.2.1. Flächenwidmungsplan- Festlegen Flächenwidmung

Ausgehend von der Interessensabwägung bei den jeweils getroffenen Regelungen zwischen der Beachtung des Bestandes, Beachtung der vorhandenen Flächenwidmungspläne, Beachtung der gewünschten künftigen Entwicklung und Umsetzung der Ergebnisse der Grundlagenforschung wurde für das gesamte Gemeindegebiet ein Flächenwidmungsplan erstellt. Diesem liegt die DKM 2024 Zugrunde.

Basierend auf den erhobenen Grundlagen und entsprechend den angestrebten Entwicklungen und im Einklang mit dem NÖ ROG erfolgte die Festlegung der Flächenwidmung. Zur Dokumentation der geplanten Veränderungen gegenüber den derzeit in Rechtskraft befindlichen Flächenwidmungsplänen werden die vorgesehenen Abänderungen als Rot-Schwarz-Darstellung durchgeführt. Zur Übersicht und Nachvollziehbarkeit werden im Umweltbericht zum Örtlichen Raumordnungsprogramm, die jeweiligen Erläuterungen und Begründungen angeführt, die zu deren Veränderung führten.

Die jeweiligen Widmungskategorien zu den als Bauland, Verkehrsfläche und Grünland gewidmeten Flächen wurden entsprechend den Nutzungen unter Berücksichtigung der gem. NÖ ROG idgF möglichen Kategorien festgelegt.

In den Erläuterungen der Festlegungen im Umweltbericht werden die Begründungen/Kausalitäten dargelegt, die zu den jeweiligen Festlegungen im Flächenwidmungsplan führten.

Für die gegenständliche Erlassung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes wurden im gesamten Gemeindegebiet sämtliche bestehende Hauptgebäude erhoben und kartiert (vgl.

Grundlagenplan „Bauliche Bestandsaufnahme). Im Grünland bestehende Hauptgebäude werden, sofern sie den im NÖ ROG 2014 definierten Voraussetzungen entsprechen, als Erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb) festgelegt. Zu jedem Erhaltenswerten Gebäude im Grünland (Geb) wurde ein Datenblatt erstellt, darüber hinaus wurde eine Geb-Liste erstellt. Die zu den jeweiligen Geb erhobenen Grundlagen werden in den Geb-Datenblättern (vgl. Geb-Datenblätter, Geb-Liste) zusammengefasst und im jeweiligen Textabschnitt des vorliegenden Berichts erläutert.

Zur Neudarstellung des Flächenwidmungsplanes wurde eine Baulandflächenbilanz erstellt, die als Plandarstellung Teil der Grundlagenpläne ist und als Tabelle Anhang dieses Berichtes.

3.3. Baulandflächenbilanz

Im NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (vgl. NÖ ROG 2014 i.d.g.F.) ist die Darstellung der Baulandreserven bei einem Verfahren des örtlichen Raumordnungsprogrammes vorgesehen.

Die Erstellung der Flächenbilanz erfolgte auf Basis einer digitalen Berechnung, wobei eine Bilanzierung auf Basis Grundstücke und basierend auf Liegenschaften erfolgt. (vgl. Tabellen auf Plandarstellung „Baulandbilanz nach Grundstücken“ im Anhang) Basis der erstellten Baulandflächenbilanz ist der ausgearbeitete Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Pottenstein (Auflagestand: Mai 2026). Eine Bilanzierung der gewidmeten Baulandflächen auf Basis der rechtskräftigen vereinfachten Flächenwidmungspläne erfolgte mangels ausreichender Qualität dieser Plangrundlagen nicht.

In der Baulandflächenbilanz erfolgt eine Differenzierung hinsichtlich erfolgter Baulandnutzung sowie nach Baulandkategorien. Der Kategorie „bebaut“ zugeordnet werden neben augenscheinlich mit Gebäuden bebaute Grundstücke auch gewidmete Bauland Flächen, auf denen augenscheinlich eine Baulandwidmung voraussetzende Bauvorhaben durchgeführt wurde (zB. Errichtung von baulichen Anlagen).

Der Auflageentwurf Erlass Flächenwidmungsplan sieht für die gesamte Marktgemeinde insgesamt 115,09 ha gewidmetes Bauland vor, die auf die jeweiligen Baulandkategorien entfallenden Anteile sind in der folgenden Tabelle 1 dargestellt. Es ist die Festlegung der Baulandkategorien Bauland-Wohngebiet (BW), Bauland-Wohngebiet Nachhaltige Bebauung (BWN), Bauland-Kerngebiet (BK), Bauland-Kerngebiet Nachhaltige Bebauung (BKN), Bauland-Agrargebiet (BA), Bauland-Betriebsgebiet (BB), Verkehrsbeschränktes Bauland-Betriebsgebiet (BVB) sowie Bauland-Sondergebiet (BS) vorgesehen. Das Festlegen der Baulandwidmungen Bauland-erhaltenswerte Ortstruktur (BO), Bauland-Industriegebiet (BI) und Verkehrsbeschränktes Bauland-Industriegebiet (BVI) ist nicht geplant.

In der Kategorie unbebaut sind auch an die Erfüllung von Freigabebedingungen gebundene Aufschließungszonen enthalten.

Tabelle 1: Inhalte aus Baulandflächenbilanz der Marktgemeinde Pottenstein betreffend gesamte Gemeinde

Flächenbilanz gesamte Gemeinde	gesamt	bebaut	unbebaut	Anteil Reserve
Bauland-Wohngebiet	57, 39ha	49,02 ha	8,38 ha	14,60 %
Bauland-Wohngebiet Nachhaltige Bebauung	2,80 ha	2,10 ha	0,69 ha	24,64 %
Bauland-Kerngebiet	23,05 ha	21,10 ha	1,95 ha	8,64 %
Bauland-Kerngebiet Nachhaltige Bebauung	2,82 ha	2,08ha	0,74 ha	26,24 ha
Bauland-Agrargebiet	3,56 ha	3,14 ha	0,42 ha	11,8 %
Bauland-erhaltenswerte Ortstruktur	0 ha	0 ha	0 ha	-
Wohnbauland gesamt	89,62 ha	77,44 ha	12,18 ha	13,59 %
Bauland-Betriebsgebiet	14,36 ha	9,46 ha	4,90 ha	34,12 %
Verkehrsbeschränktes Bauland-Betriebsgebiet	5,87 ha	1,51 ha	4,36 ha	74,28 %
Bauland-Industriegebiet	0 ha	0 ha	0 ha	-
Verkehrsbeschränktes Bauland-Industriegebiet	0 ha	0 ha	0 ha	-
Bauland-Sondergebiet	5,24 ha	4,81 ha	0,43 ha	8,21 %
Betriebs- und Sonderbauland gesamt	25,47 ha	15,78 ha	9,69 ha	38,4 %
Bauland gesamt	115,09 ha	93,22 ha	21,84 ha	19,00 %

93,22 ha der Baulandflächen sind bebaut, die Fläche des unbebauten Baulandes beträgt 21,84 ha Hektar, das entspricht rd. 19% des gesamten Baulandes. Darin beinhaltet sind als Aufschließungszone gewidmete Baulandreserven der Kategorien Bauland-Wohngebiet (BW), Bauland-Wohngebiet Nachhaltige Bebauung (BWN) und Bauland-Betriebsgebiet (BB), die insgesamt 4,47 ha betragen.

In Tabelle 2 und 3 werden die Baulandflächen differenziert nach deren Zuordnung zur jeweiligen Katastralgemeinde erfasst, die Erfassung erfolgt basierend auf Grundstücke. Der Hauptort Pottenstein (vgl. Tabelle 2) verfügt über insgesamt 94,36 ha gewidmetes Bauland. Das Festlegen von Wohnbauland für nachhaltige Bebauung (BWN, BKN) und verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet (BV) sind nur im Hauptort vorgesehen. Hier sind auch die Aufschließungszonen situiert, die die Festlegungen BW-A1 (0,098 ha) BWN-A1 (0,675 ha) und BB-A1 (3,697 ha) betreffen.

Tabelle 2: Inhalte aus Baulandflächenbilanz der Marktgemeinde Pottenstein betreffend KG Pottenstein

Flächenbilanz KG Pottenstein	gesamt	bebaut	unbebaut	Anteil Reserve
Bauland-Wohngebiet	41,24 ha	33,86 ha	7,39 ha	17,91 %
Bauland-Wohngebiet Nachhaltige Bebauung	2,80 ha	2,10 ha	0,69 ha	24,80 %
Bauland-Kerngebiet	22,26 ha	20,31 ha	1,95 ha	8,75 %

Bauland-Kerngebiet Nachhaltige Bebauung	2,82 ha	2,08 ha	0,74 ha	26,15 %
Bauland-Agrargebiet	1,56 ha	1,19 ha	0,37 ha	23,75 %
Wohnbauland gesamt	70,68 ha	59,54 ha	11,14 ha	15,76 %
Bauland-Betriebsgebiet	12,57 ha	7,70 ha	4,87 ha	38,75 %
Verkehrsbeschränktes Bauland-Betriebsgebiet	5,87 ha	1,51 ha	4,36 ha	74,24 %
Bauland-Sondergebiet	5,24 ha	4,81 ha	0,43 ha	8,21 %
Betriebs- Sonderbauland gesamt	23,68 ha	14,02 ha	9,66 ha	40,79 %
Bauland gesamt	94,36 ha	73,56 ha	20,80 ha	22,04 %

Der Ortsteil Fahrafeld verfügt über insgesamt 20,73 ha Bauland, das den Kategorien zugeordnet werden soll (vgl. Tabelle 3). Wohnbauland mit Regelung der maximalen Wohneinheiten ist der jeweiligen Kategorie beinhaltet (BW-2WE).

Tabelle 3: Inhalte aus Baulandflächenbilanz der Marktgemeinde Pottenstein betreffend KG Fahrafeld

Flächenbilanz KG Fahrafeld	gesamt	bebaut	unbebaut	Anteil Reserve
Bauland-Wohngebiet	16,15 ha	15,16 ha	0,99 ha	6,13 %
Bauland-Kerngebiet	0,79 ha	0,79 ha	0 ha	-
Bauland-Agrargebiet	2,0 ha	1,95 ha	0,050 ha	2,50 %
Wohnbauland gesamt	18,94 ha	17,9 ha	1,04 ha	5,5 %
Bauland-Betriebsgebiet	1,79 ha	1,76 ha	0,03 ha	1,67 %
Betriebs- Sonderbauland gesamt	1,79 ha	1,76 ha	0,03 ha	1,67 %
Bauland gesamt	20,73 ha	19,66 ha	1,07 ha	5,16 %

Die Darstellung erfolgt im Grundlagenplan „Baulandbilanz nach Grundstücken“ (vgl. Anhang).

In der Plandarstellung „Baulandbilanz und Naturgefahren“ (vgl. Anhang) werden auf den nach Widmungskategorie differenzierten Baulandreserven naturräumliche Gefährdungspotentiale gemäß geltender Abflussuntersuchung (ABU), Gefahrenzonenplanung (Gelbe und Rote Zone Wildbach) sowie Geogener Gefahrenhinweiskarte (Sturz- oder Rutschprozesse) kartiert. Dabei erfolgt je Fläche gegebenenfalls auch eine mehrfach- Ausweisung von zutreffenden Überlagerungen.

Wohnbauland, Betriebsbauland, Sonderbauland

Der im Hauptort gewachsene Ortskern ist vornehmlich als Bauland-Kerngebiet (BK) gewidmet, darüber hinaus sind östlich der Triesting entlang der Bahnstraße und der Schießstättgasse auf

Höhe des Bahnhofes Bauland-Kerngebiet (BK) gewidmete Bereiche vorgesehen. Unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes wurde die Kategorie Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN) *festgelegt, die ergänzende Festlegung der Geschoßflächenzahl erfolgte den Bestand berücksichtigend. Die Festlegung* der *Widmungskategorie* Kerngebiet *wurde bereits im analogen Flächenwidmungsplan vorgesehen und entspricht den Zielsetzungen hinsichtlich der angestrebten Flächennutzung dieser innerörtlichen Bereiche sowie der Berücksichtigung der gegebenen Nutzungen. Neben Wohnnutzung, öffentlicher Gebäude, Geschäftslokale, sozialer und Versorgungs- Infrastruktureinrichtungen sind Betriebe ansässig, die dieser Widmungskategorie entsprechen (vgl.* ***Grundlagenplan Betriebsstätten*** *und Betriebsstättenliste im Anhang).*

Daran bindet überwiegend Bauland der Kategorie Bauland-Wohngebiet (BW) an, diese Bereiche sind größtenteils ausschließlich als Siedlungsgebiet genutzt, entsprechend den Gegebenheiten wurde auch hier der Gebäudebestand mit Geschoßflächenzahl >1 als Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung (BWN) *gewidmet. Die innerhalb des Wohnbaulandes situierten landwirtschaftlichen Betriebsstätten wurden als Bauland-Agrargebiet (BA) vorgesehen. Auch die Festlegung dieser Baulandkategorie war bereits im analogen Flächenwidmungsplan vorgesehen. Die Berücksichtigung der Standorte der landwirtschaftlichen Betriebsstätten ist dem Ziel „Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebsstätten und Ermöglichung deren Entwicklung“geschuldet.*

Im südöstlichen Bereich bis zur Gemeindegrenze zur Stadtgemeinde Berndorf und darüber hinaus schließen beidseitig der Triesting auch Bauland-Betriebsgebiet (BB) gewidmete Bereiche das Siedlungsgebiet ab, an dieser hochrangigen Verkehrsanbindung der LB 18 befinden sich Reserveflächen für Betriebsgebiete. Auch im innerörtlichen Bereich ist die Fortführung von Bauland-Betriebsgebiet Widmungen vorgesehen. Dies betrifft die teilweise historisch entstandenen Betriebszonen entlang der Hainfelder Straße und an der Wolfsgeiststraße, sowie den Lagerhauskomplex an der Bahntrasse. Die Festlegung von Bauland-Sondergebiet mit der entsprechenden Funktionsfestlegung ist für das Sozialpädagogische Zentrum und für das Lehr- und Forschungsgut der Veterinärmedizinischen Universität vorgesehen.

Richtung Nordwesten geht das Gemeindegebiet in den Verwaltungsbereich der KG Fahrafeld über. Fahrafeld weist mit Unterbrechungen, die zumeist naturräumlichen Ursprungs sind, beidseitig entlang der Hainfelder Straße zwischen den Orten Pottenstein und Weissenbach Siedlungsabschnitte auf, die sich historisch entlang der Hainfelder Straße entwickelten. Der älteste Siedlungsabschnitt ist im Bereich der Kirche zu nennen, die im Nahbereich des Schlosses und Gutshofes Fahrafeld situiert ist. In diesem entlang der LB 18 verlaufenden Siedlungsabschnitt sind neben der Wohnnutzung auch ein derzeit nicht in Betrieb befindlicher Fremdenverkehrsbetrieb, sowie Handelsbetriebe ansässig. Für diesen Bereich ist die Festlegung der Baulandkategorie Kerngebiet vorgesehen. Die Widmungszuordnung zu Bauland-Kerngebiet (BK) ist auch für den kleinflächigen Baulandabschnitt vorgesehen, der zwischen dem

angrenzenden Gewerbebetrieb und dem Siedlungsgebiet des Hauptortes Weissenbach situiert ist. Die bestehende Wohnnutzung entspricht dieser Baulandkategorie.

Für die Baulandbereiche, die landwirtschaftliche Betriebsstätten beherbergen, wurde die Widmung Bauland-Agrargebiet (BA) vorgesehen. Diese sind im Baulandabschnitt östlich des Haselbaches, im Bereich des Gutshofs Fahrafeld südlich der Triesting, sowie für die beiden Baulandabschnitte östlich der LB 11 vorgesehen.

Im Anschluss an das Siedlungsgebiet der Nachbargemeinde Weissenbach haben sich innerhalb der Baulandflächen Gewerbebetriebe (Polytechnik Luft- und Feuerungstechnik, Tischlerei) angesiedelt und etabliert, für diese Bereiche ist die Festlegung von Bauland-Betriebsgebiet (BB) vorgesehen. Diese hier konsensmäßig errichteten Gewerbebetriebe entsprechen in ihrem Erscheinungsbild und in ihrer Nutzung der Widmung Betriebsgebiet, nicht aber einer Wohnbaulandwidmung.

Entsprechend deren überwiegender Wohnnutzung bzw. Nutzung, die dieser Widmungskategorie entspricht, ist für die weiteren gewidmeten Baulandabschnitte in der KG Fahrafeld die Festlegung der Kategorie Bauland-Wohngebiet (BW) vorgesehen. Für die durch die Schloßfeldstraße aufgeschlossenen Bauland-Wohngebiet (BW) Bereiche ist zudem die Festlegung maximal 2 Wohneinheiten (BW-2WE) vorgesehen.

Für die östlich der Hollergasse befindlichen Wohngebäude wird keine Baulandwidmung vorgesehen, sondern die Festlegung als Grünland erhaltenswerte Gebäude (Geb), sofern keine naturräumlichen Gefährdungen entgegenwirken.

Für die durch Grünlandwidmung getrennten Streusiedlung Grabenweg ist keine Baulandfestlegung vorgesehen, die erhaltenswürdigen, konsensmäßig entstandenen Hauptgebäude werden als Grünland erhaltenswerte Gebäude (Geb) gewidmet bzw. werden sofern es sich um landwirtschaftliche Betriebsstätten handelt, der Widmung Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) zugeordnet.

3.4. Baulandbedarf

Um den Baulandbedarf näher abschätzen zu können, wurde zur Berechnung die Bevölkerungsprognose als Basis herangezogen und in verschiedenen Szenarien errechnet, denen unterschiedliche Annahmen zur Entwicklung der Marktgemeinde Pottenstein zugrunde liegen. Die bisherige Bevölkerungsentwicklung dient als wichtige Grundlage zur Berechnung der Prognose-Szenarien. Weiters wurden Annahmen bezüglich der Entwicklung der Haushaltsgröße für die nächsten zwei Dekaden getroffen. Diese beruhen auf Modellrechnungen der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) zur Haushaltsentwicklung.

In der Abschätzung des Baulandbedarfs wurden zudem verschiedene Bebauungsweisen berücksichtigt. So wurde ein Wert, der lediglich Einfamilienhausbebauung umfasst und ein Wert,

der eine Mischung aus Einfamilienhausbebauung und verdichteten Wohnformen darstellt, berechnet.

Als zukünftige Bauformen wurde angenommen, dass 25 Prozent der Wohneinheiten in Form von Einfamilienhausbebauung, 25 Prozent in Form von Reihenhausbebauung und 50 Prozent in Form von Geschoßwohnbau realisiert werden. Pro Wohneinheit in der Einfamilienhausbebauung wurden 600 m^2, pro Wohneinheit in der Reihenhausbebauung wurden 400 m^2 und pro Wohneinheit im Geschoßwohnbau 150 m^2 erforderliche Fläche berechnet. Daraus ergibt sich ein für die weitere Berechnung gewichteter Mittelwert von 325 m^2 Flächenbedarf pro Haushalt für das Szenario bei verdichteter Bebauung (oben genannter Mix der Bebauungsformen im angenommenen Verhältnis).

Szenario 1

Szenario 1 basiert auf der Fortschreibung der Bevölkerungsentwicklung von 2001 bis 2024, in der die Bevölkerungszunahme in der Marktgemeinde Pottenstein 0,07 Prozent betrug. Bei Fortschreibung dieser Entwicklung wird die Bevölkerung der Marktgemeinde Pottenstein bis zum Jahr 2039 auf 2.985 Einwohner:innen leicht wachsen.

Szenario 1										
Fortschreibung der Entwicklung von 2001 bis 2024	2001	2011	2021	2024	Veränderung 2001 bis 2024 in % pro Jahr	2029	2034	2039	2044	2049
Einwohner	2 905	2 982	2 888	2 953	0,07%	2 964	2 975	2 985	2 996	3 007
Haushalte	1 239	1 285	1 326	1 356	5,1	1 384	1 413	1 443	1 474	1 504
Pers./Haushalt	2,34	2,32	2,18	2,18	-0,72%	2,14	2,11	2,07	2,03	2,00
Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten						28	57	87	118	148
Baulandbedarf bei lockerer Bebauung in ha						**1,6**	**3,3**	**5,0**	**6,8**	**8,6**
Baulandbedarf bei verdichteten Bebauung in ha						**0,9**	**1,9**	**2,8**	**3,8**	**4,8**

Abbildung 5: Szenario 1 Baulandbedarfsberechnung, Datenquelle: Statistik Austria, Berechnung und Darstellung: RaumRadar ZT, Stand: Mai 2025

Szenario 2

Szenario 2 basiert auf der Bevölkerungsentwicklung von 2011 bis 2024. Über diesen Zeitraum hinweg hat die Bevölkerungszahl der Marktgemeinde Pottenstein um 0,07 Prozent abgenommen. Bei Fortsetzung dieser Entwicklung wird die Bevölkerung der Marktgemeinde Pottenstein im Jahr 2029 2.942 und im Jahr 2039 2.920 Einwohner:innen umfassen. Trotz negativer Bevölkerungsentwicklung bei diesem Szenario wird ein Baulandbedarf aufgrund der sinkenden Haushaltsgrößen gegeben sein, sowie im Hinblick auf die zu erwartende Wohnsitzgründung aus der Bevölkerungsgruppe der 15- bis 29-Jährigen.

Szenario 2										
Fortschreibung der Entwicklung von 2011 bis 2024		2011	2021	2024	Veränderung 2011 bis 2024 in % pro Jahr	2029	2034	2039	2044	2049
Einwohner		2 982	2 888	2 953	-0,07%	2 942	2 931	2 920	2 909	2 898
Haushalte		1 285	1 326	1 356	5,4	1 386	1 417	1 450	1 455	1 449
Pers./Haushalt		2,32	2,18	2,18	-1,10%	2,12	2,07	2,01	2,00	2,00
Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten						30	61	94	99	93
Baulandbedarf bei lockerer Bebauung in ha						**1,7**	**3,6**	**5,5**	**5,7**	**5,4**
Baulandbedarf bei verdichteten Bebauung in ha						**1,0**	**2,0**	**3,1**	**3,2**	**3,0**

Abbildung 6: Szenario 2 Baulandbedarfsberechnung, Datenquelle: Statistik Austria, Berechnung und Darstellung: RaumRadar ZT, Stand: Mai 2025

Szenario 3

Szenario 3 wurde anhand der ÖROK Prognose 2021 erstellt. Herangezogen wurden die Prognosewerte für die NUTS Region Pottenstein für das Jahr 2024. Demnach ist von 2024 bis 2039 mit einer Bevölkerungszunahme von 56 Personen zu rechnen und wird die Einwohner:innenzahl von Pottenstein 3.009 Personen umfassen.

Dieses Szenario prognostiziert ein positives Bevölkerungswachstum entgegen der Fortsetzung der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre gemäß Szenario 2. Durch diese Prognose bei einer gleichzeitigen Verringerung der Haushaltsgrößen wird 2039 ein Bedarf von 4,3 Hektar Wohnbauland bei ausschließlicher Einfamilienhausbebauung beziehungsweise 2,4 Hektar bei Umsetzung auch verdichteter Bauformen benötigt (bezogen auf das Jahr 2024).

Szenario 3 (anhand der ÖROK Prognose 2021)										
Moderate Entwicklung				2024		2029	2034	2039	2044	2049
Einwohner				2 953		2 968	2 986	3 009	3 038	3 067
Haushalte				1 356		1 389	1 409	1 431	1 455	1 479
Pers./Haushalt				2,16		2,14	2,12	2,10	2,09	2,07
Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten						33	53	75	100	124
Baulandbedarf bei lockerer Bebauung in ha						**1,9**	**3,1**	**4,3**	**5,8**	**7,2**
Baulandbedarf bei verdichteten Bebauung in ha						**1,1**	**1,7**	**2,4**	**3,2**	**4,0**

Abbildung 7: Szenario 3 Baulandbedarfsberechnung, Datenquelle: Statistik Austria, Berechnung und Darstellung: RaumRadar ZT, Stand: Mai 2025

Vergleich der Szenarien 1 bis 3

Unter Annahme der Bevölkerungsentwicklung in der Marktgemeinde Pottenstein gemäß Szenario 1 und gemäß ÖROK-Prognose 2021, NUTS Region Pottenstein ist von einer positiven Bevölkerungsentwicklung auszugehen. Unter Annahme der Fortsetzung der Bevölkerungsentwicklung der Beobachtungsperiode 2011-2024 würde Pottensteins Bevölkerung annähernd stagnieren bzw. weiterhin leicht schrumpfen.

Die Annahmen der ersten beiden Szenarien beruhen einerseits auf der Analyse der Entwicklung der Gemeinde in den vergangenen zwei Jahrzehnten, bei Szenario 3 aufgrund der Lage der Marktgemeinde in der Region Niederösterreich-Süd, Prognoseregion Pottenstein, und Annahme dieser Entwicklung in der Marktgemeinde Pottenstein, der gemäß ÖROK-Prognose ein positives Bevölkerungswachstum prognostiziert wird.

Der mittelfristige Baulandbedarf (bis 2035) ist bei Trendfortsetzung der letzten Jahre wie in Szenario 1 ermittelt, zur Bedarfsdeckung aufgrund Verringerung der Haushaltsgrößen, sowie aufgrund der demographischen Daten und Annahme der Haushaltsgründung aus der Altersgruppe der 15 bis 29-Jährigen (499 Personen) abzuleiten. Die Differenz der durchschnittlichen Haushaltsgröße zwischen der durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,31 Personen pro Haushalt in der Marktgemeinde Pottenstein aus dem Jahr 2011 und der für das Jahr 2029 prognostizierte durchschnittliche Haushaltsgröße mit 2,22 Personen beträgt 0,11 Prozent. Sodass im Falle annähernd gleichbleibender Bevölkerungszahl bis 2029 zwischen 28 und 33

zusätzliche Haushalte abzuleiten sind. Dies ergibt bei einer durchschnittlich angenommenen Grundstücksgröße von 325 m^2 pro Wohneinheit einen Baulandbedarf bis 2039 von rd. 2,4 ha aufgrund der ÖROK-Haushaltsprognose 2021.

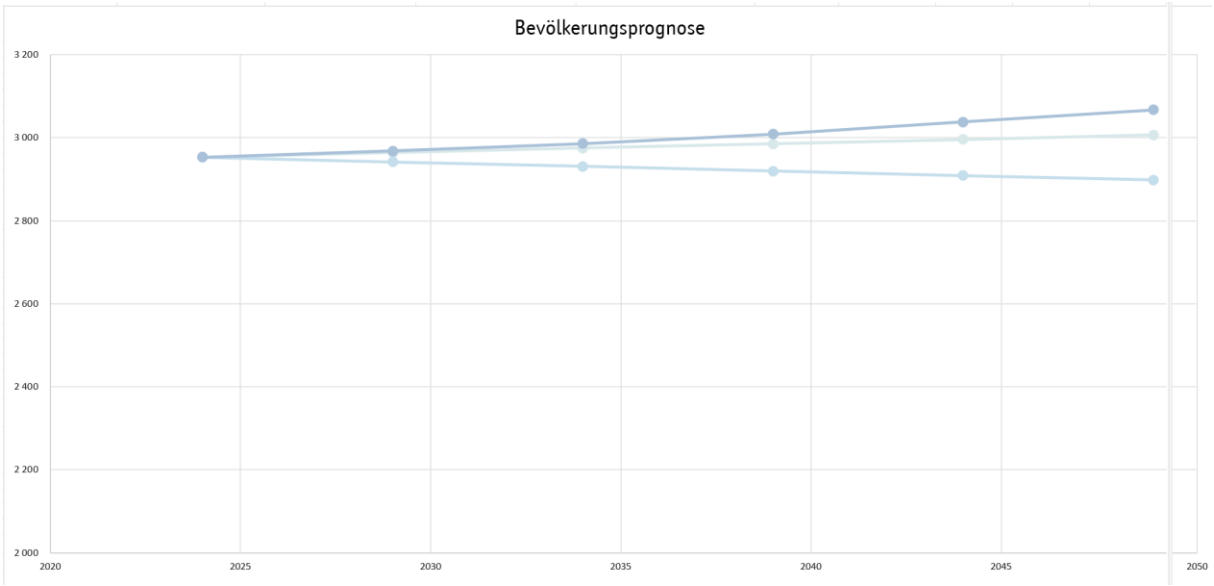


Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung und Prognose 2024 bis 2049, Datenquelle: Statistik Austria, ÖROK; Berechnung und Darstellung: RaumRadar ZT, Stand: Mai 2025

3.5. Vergleich von Baulandreserven, Baulandbedarf

Der Berechnung des Baulandbedarfs der Marktgemeinde Pottenstein liegen drei verschiedene Szenarien zugrunde, die im vorigen Textabschnitt beschrieben wurden. Im Folgenden werden die Szenarien 1 bis 3 mit den in der Flächenbilanz errechneten unbebauten Flächen im Wohnbauland verglichen.

Tabelle 4: Zusammenstellung des Baulandbedarfs der Marktgemeinde Pottenstein bis 2034

Baulandbedarf	Szenario1	Szenario2	Szenario3
Wohnbauland			
Einfamilienhausbebauung	3,3 ha	3,6 ha	3,1 ha
Umsetzung auch verdichtete Bebauung	1,9 ha	2,0 ha	1,7 ha

Quelle: RaumRadar ZT, Mai 2025

Der prognostizierte Wohnbaulandbedarf der Marktgemeinde Pottenstein bis zum Jahr 2034 bewegt sich je nach Szenario zwischen 1,7 und 3,6 Hektar.

Im Vergleich zu den im Rahmen der Flächenbilanz errechneten unbebauten Wohnbaulandflächen zeigt sich, dass die Marktgemeinde Pottenstein den zu erwartenden Baulandbedarf mit den derzeitigen Wohnbaulandreserven von 12,18 Hektar ohne Neuausweisung von Wohnbauland decken könnte. Dabei ist allerdings zu beachten, dass für

einen großen Teil der Baulandreserven die Verfügbarkeit nicht gegeben ist. Insbesondere werden unbebaute Flächen aus unterschiedlichen Gründen (z.B. für den familieneigenen Bedarf, Wertanlage) zurückbehalten und stehen Bauwilligen damit nicht zur Verfügung. Die mangelnde Verfügbarkeit von Baulandreserven sollte bei der Schaffung von Wohnbauland mitbedacht werden. Um den Baulandbedarf in der Marktgemeinde Pottenstein decken zu können, ist daher mobilisierbares Wohnbauland erforderlich, wobei im Falle von Neuwidmungen die Verfügbarkeit der ausgewiesenen Flächen zu sichern ist. Kurz- bis mittelfristig sollte vorrangig auf die bestehenden Reserven zurückgegriffen und durch verschiedene Maßnahmen eine Mobilisierung des gewidmeten Baulandes erreicht werden.

Die Baulandreserven konzentrieren sich auf den Hauptort Pottenstein. Hinsichtlich der Schwerpunktsetzung bezüglich der Neubebauung wird der Hauptort Pottenstein bevorzugt, da hier die sozialen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind und eine Bahnverbindung besteht. In der KG Pottenstein sind insgesamt 70,68 Hektar Wohnbauland gewidmet. Davon belaufen sich 41,24 Hektar auf die Widmung Bauland-Wohngebiet sowie 2,80 Hektar auf die Widmung Bauland-Wohngebiet Nachhaltige Bebauung. Von den insgesamt 22,26 Hektar gewidmeten Bauland-Kerngebiet sind 20,31 Hektar bebaut, 2,82 Hektar entfallen auf die Kategorie Bauland-Kerngebiet Nachhaltige Bebauung. Bauland-Agrargebiet nimmt mit 1,56 Hektar den geringsten Flächenanteil in der KG Pottenstein ein.

In der KG Fahrafeld sind insgesamt 18,34 Hektar Wohnbauland gewidmet. Davon belaufen sich 16,15 Hektar auf die Widmung Bauland-Wohngebiet und 2,0 Hektar auf Bauland-Agrargebiet.

Auch für Betriebs- und Sonderbauland gesamt liegt der Schwerpunkt auf den Hauptort, von den insgesamt 25,47 Hektar gewidmetes Bauland-Betriebs- und Sondergebiet entfallen 23,68 Hektar auf die KG Pottenstein, in der KG Fahrafeld sind lediglich1,79 Hektar Bauland-Betriebsgebiet vorgesehen.

Baulandreserven

Im Hinblick auf die mangelnde Verfügbarkeit und um einen erweiterten und flexibel gestaltbaren Verhandlungs- und Entwicklungsspielraum für die Marktgemeinde Pottenstein zu schaffen, ist es erforderlich, langfristige Baulanderweiterungsflächen strategisch festzulegen, die über den Baulandbedarf hinausgehen. Auch zur Schaffung neuer zusammenhängender Siedlungen ist zum Teil die Neuausweisung entsprechender Flächen erforderlich. Vergleiche mit der grafischen Aufbereitung der Flächenbilanz machen darauf aufmerksam, dass vereinzelte Baugrundstücke gegenwärtig zwar unbebaut sind, sich jedoch nicht dazu eignen, ein neues Siedlungsgebiet zu etablieren, da die hierfür erforderlichen Mindestgrößen der Bauparzellen nicht gegeben sind. Die bestehenden Baulandreserven, auf deren Verfügbarkeit die Gemeinde keinen Einfluss hat, werden zu einem überwiegenden Anteil zur individuellen Bebauung (überwiegend Einfamilienhausbebauung) herangezogen. Größere zusammenhängende Baulandreserven sind

geeignet, in einem gemeinsam entwickelten Bebauungskonzept realisiert und durch Bauträger errichtet zu werden. Dies kann in dichteren Bebauungsformen resultieren, wodurch ein sparsamerer Umgang mit dem Verbrauch von Boden und der Versiegelung von Flächen erzielt werden kann.

Schlussendlich gilt es Eigentumsverhältnisse zu berücksichtigen. Bei zukünftigen Ausweisungen von Bauland bzw. der Freigabe von Aufschließungszonen ist daher mit Hilfe des Instruments der Vertragsraumordnung (oder eventuell über befristete Widmungen) die Verfügbarkeit des Baulandes bzw. ihre Bebauung innerhalb der nächsten Jahre sicherzustellen. Bei zukünftigen Baulandwidmungen ist neben dem Bedarf auch die Infrastruktur und die soziale Verträglichkeit zu prüfen und das Ausmaß diesen Gegebenheiten entsprechend anzupassen.

Die Dokumentation der baulichen Bestandsaufnahme macht die Nutzung der Gebäude ablesbar. Der Grundlagenplan Nutzungen des Baubestandes basiert auf der augenscheinlichen Gebäudenutzung gemäß eigener Erhebung erhoben. Die Information über ungenutzte bzw. leerstehende Gebäude wurde vom Bauamt zur Verfügung gestellt.

Vor der Neuwidmung von Bauland ist das Gebiet der Marktgemeinde auf potentiell vorhandenen Leerstand zu prüfen und hinsichtlich der Bedarfsdeckung zu evaluieren[3].

Zudem ist zu prüfen, ob vorhandene Baulandreserven verfügbar sind und die verfügbaren Baulandreserven auch geeignet sind, den Baulandbedarf zu decken.[4]

Die Flächen für Nachverdichtung stellt eine Wohnbaulandreserve dar, die u.a. der Errichtung von Geschoßwohnbauten dienen kann. Der Bedarf nach Geschoßwohnbauten in der Marktgemeinde besteht aufgrund des sozialen Gefüges. Gleichzeitig ist die Marktgemeinde Pottenstein bestrebt, Wohnraum im Bedarfsfall allen Bevölkerungsschichten anbieten zu können. Im Geschoßwohnbau kann leistbarer Wohnraum geschaffen werden. Zudem können im Geschoßwohnbau Sozialeinrichtungen wie junges oder betreutes Wohnen und auch soziale oder Versorgungs- Infrastruktureinrichtungen effizienter umgesetzt werden.

Verfügbarkeit der Baulandreserven

Für das bereits gewidmete Bauland wurden keine Mobilisierungsmaßnahmen getroffen. Das Vorsehen von Mobilisierungsmaßnahmen wurde in Folge einer jüngeren Novelle des NÖ ROG zulässig, dieses Instrument war bislang nicht anwendbar.

[3] Die Abschätzung der Verfügbarkeit des Leerstandes erfolgte im April 2025 und wird im folgenden Kapitel 3.6. dargelegt

[4] Die Abschätzung der Verfügbarkeit der Baulandreserven erfolgte im April 2025 und wird im folgenden Textabschnitt erläutert

Um die Verfügbarkeit der Baulandreserven näher prognostizieren zu können, erfolgte im April 2025 eine ebensolche Einschätzung hinsichtlich der vermuteten Nutzungsabsicht des jeweiligen Grundeigentümers durch Mitarbeiter des Bauamtes. (vgl. Liste Abschätzung Verfügbarkeit Unbebaute Grundstücke im Bauland im Anhang)

Als Grundlage diente eine Auflistung der insgesamt 230 unbebauten, für eine Bauland vorgesehenen Grundstücke, kategorisiert nach Baulandkategorie. Bezüglich Einschätzung der Verfügbarkeit wurden folgende Zuordnungsmöglichkeiten mittels Dropdown Funktion vorgesehen:

- Baubewilligung erteilt, Bebauung absehbar
- Eigenbedarf/Kapitalanlage
- Gemeindeeigentum
- Im Eigentum von Bauträgern inkl. Genossenschaften
- Private Nutzung zB. Hausgärten
- Verkaufsbereitschaft/ Bebauung bekannt
- Weitere Gründe z.B. überhöhte Preisvorstellungen

Für Anmerkungen wurde eine ebenso benannte Spalte vorgesehen. Ein Eintrag in diese Spalte konnte frei definiert werden.

Ziel dieser Abschätzung ist, die Baulandreserven hinsichtlich ihrer prinzipiellen Verfügbarkeit sowie hinsichtlich deren zeitlicher Verfügbarkeit besser einschätzen zu können. Dabei erfolgte auch eine Identifizierung der im Gemeindeeigentum stehenden Grundstücke.

Grundstücke mit vermuteter Verkaufsbereitschaft sowie zur Deckung des Eigenbedarfs reservierte Grundstücke werden zur Baulandbedarfsdeckung herangezogen werden, wobei der Zeitpunkt individuell erfolgen wird.

Bautätigkeit

Rückschlüsse auf die Mobilisierungsrate der nächsten 10 Jahre lassen sich durch die Bautätigkeit im Widmungsbestand der letzten 10 Jahre ziehen, weshalb die Neuerrichtung von Gebäuden ab Zeitraum 2011-2023 erfasst wurde, wofür als Datenquelle STATAtlas herangezogen wurde.

Dieser Datensatz zeigt, dass im Beobachtungszeitraum 2011-2025 im gesamten Gemeindegebiet der Marktgemeinde Pottenstein insgesamt 31 Neuerrichtungen von Wohngebäuden sowie 2 Nichtwohngebäude bewilligt wurden.

Im Jahresdurchschnitt entspricht dies 2 Neubauten von Wohngebäuden mit unterschiedlicher Anzahl der errichteten Wohneinheiten. Diese verteilen sich sowohl auf vormaligen Wohnbaulandreserven sowie auf Bereiche innerhalb des gewachsenen Siedlungsgebietes auf

vormals bebauten Flächen und ehemaligen Baulücken, die überwiegenden Neubauten erfolgten auf vormals unbebauten Baulandflächen.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die seit 2011 fertiggestellten Wohngebäude.

Tabelle 5: Überblick mit demografischen Daten und seit 2011 fertiggestellten Wohngebäude

Jahr	Bevölkerung[5]	Wanderungsbilanz[6]	Anzahl fertiggestellte Wohngebäude und Angabe WE	Zusätzliche WE
2011	3 008	-35	3	3
2012	2 982	-3	0	0
2013	2 981	-41	1	1
2014	2 948	+16	1	2
2015	2 960	-32	4	4
2016	2 912	-11	1	1
2017	2 912	+6	1	1
2018	2 909	+48	8 (davon 1 mit 12 WE Weißgerbergasse)	19
2019	2 961	-24	1	1
2020	2 930	-40	8 (davon 3 mit je 17/19/17 WE Schießstattgasse))	58
2021	2 889	+8	2 (davon 1 mit 6 WE und 1 mit 2WE)	8
2022	2 887	+116	0	0
2023	2 989	-18	0	0
2024	2 953	+36	0	0
2025	2.983	Keine Daten	1	1

Von den im Beobachtungszeitraum 168 Neubauten von Wohngebäuden wurden 5 Wohngebäude mit mehr 3 Wohnungen (vgl. Tabelle oben) errichtet. In Summe wurden im Beobachtungszeitraum 2011-2025 99 zusätzliche Wohneinheiten durch Neubauten geschaffen.

Diese Analyse zeigt die zeitnahe Veränderung durch positive Wanderungsbilanz nach Errichtung von Wohngebäuden > 3 Wohneinheiten.

Baulandbedarfsdeckung

Bei Annahme, dass das mobilisierbare Wohnbauland sich wie im Beobachtungszeitraum 2011-2025 fortsetzen wird, werden in der nächsten Dekade (2025 bis 2035) rd. 100 zusätzliche Wohneinheiten benötigt werden. Bei Annahme eines durchschnittlichen Flächenbedarfs von 325 m^2 je Wohneinheit werden für den Neubau von Wohngebäuden rd. 32.500 m^2 Wohnbaulandreserven herangezogen.

[5] *Gem. ÖSTAT*

[6] *Gem. ÖSTAT, Nur Wanderungsbilanz! Ohne Geburtenbilanz, die im gesamten Beobachtungszeitraum negativ ausfiel*

Laut Flächenbilanz liegen in Summe Wohnbaulandreserven von 12,18 ha vor, diese Fläche wäre ausreichend, um die gesamte für Neubauten von Wohngebäuden prognostizierte Fläche in bereits gewidmeten Wohnbaulandreserven zu tätigen. Bei dieser Gegenüberstellung ist die Verfügbarkeit der Baulandflächen nicht miteinbezogen.

Um die Bedarfsdeckung für den aktuellen Wohnbaulandbedarf innerhalb der nächsten Dekade genauer abzuschätzen, erfolgt dies im folgenden Textabschnitt unter Miteinbeziehung der vermuteten Verfügbarkeit der gewidmeten Wohnbaulandreserve (= mobilisierbare Baulandreserve) und der ebenso angenommenen Nachverdichtung (= Nachverdichtungspotential) innerhalb der bereits gewidmeten Baulandflächen.

An mobilisierbarer Reserve bis 2035 werden 10% der Baulandreserve für Wohnbauland veranschlagt (= 1,21 ha), eine ebensolche Größe wird als Nachverdichtungspotential (= 1,21 ha) geschätzt. Dabei handelt es sich um grobe Schätzwerte, die großen Schwankungen unterliegen, die Marktgemeinde bei aktueller Rechtslage anzuwendender gesetzlicher Voraussetzungen jedoch kaum Eingriffsmöglichkeiten auf die Verfügbarkeit bereits gewidmeter Baulandflächen hat. (langjährige Widmung ohne Baulandmobilisierung)

Die Berechnung des aktuellen Wohnbaulandbedarfs[7] erfolgt durch Bilanzierung des theoretischen Wohnbaulandbedarfes (= ermittelter Wert gemäß der ÖROK-Prognose 2021, gemittelt 5,45 ha) abzüglich der mobilisierbaren Wohnbaulandreserve (= 1,21 ha gemäß Schätzung) sowie dem ebenso geschätztem Nachverdichtungspotential (= 1,21 ha). Dies ergibt einen aktuellen Wohnbaulandbedarf für das gesamte Gemeindegebiet von 3,03 ha bis 2039.

Kann eine höhere Mobilisierung erreicht werden, Annahme 20 % veranschlagte Mobilisierungsrate, beträgt der aktuelle Wohnbaulandbedarf für das gesamte Gemeindegebiet noch 1,2 ha bis 2039.

Die oben dargelegte Berechnung des aktuellen Wohnbaulandbedarfs erfolgte für das gesamte Gemeindegebiet der Marktgemeinde.

---

[7] *Berechnungsformel aktueller Wohnbaulandbedarf*

$$WB_a = WB_{tBe} - R_{mob} - NV_p$$

WB_a ..... aktueller Wohnbaulandbedarf

WB_{tBe} .... theoretischer Wohnbaulandbedarf

R_{mob} ..... mobilisierbare Baulandreserve

NV_p ..... prognostiziertes Nachverdichtungspotenzial

3.6. Leerstand

Auf Basis der Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters wurde eine Ermittlung des Leerstandes ausgearbeitet, die das bebaute Wohnbauland ohne Wohnnutzung darstellt. Diese Analyse ist für die Marktgemeinde die Basis zur Ermittlung und Verwaltung des Leerstandes.

Mit Erhebungsstand März 2025 wurden im gesamten Gemeindegebiet auf insgesamt 72 Adressen Leerstände[8] ermittelt. Die Ermittlung der bebauten Grundstücke im Wohnbauland ohne Wohnsitzmeldung Bauamtsintern ist Basis für die angestrebte Mobilisierung von Leerständen.

Um die Verfügbarkeit des Leerstandes näher prognostizieren zu können, erfolgte im April 2025 eine ebensolche Einschätzung hinsichtlich der vermuteten Nutzungsabsicht des jeweiligen Grundeigentümers durch Mitarbeiter des Bauamtes.

Als Grundlage diente eine Auflistung der insgesamt 72 betroffenen Grundstücke. Bezüglich Einschätzung der Verfügbarkeit wurden folgende Zuordnungsmöglichkeiten mittels Dropdown Funktion vorgesehen:

- Baubewilligung erteilt/noch nicht bezogen
- Eigenbedarf, Kapitalanlage
- Keine Wohnnutzung, andere Nutzung
- Sanierungsbedarf, schlechter Gebäudezustand
- Verkaufsbereitschaft bekannt
- weitere Gründe, z.B. überhöhte Preisvorstellung

Für Anmerkungen wurde eine ebenso benannte Spalte vorgesehen. Ein Eintrag in diese Spalte konnte frei definiert werden, oder folgende Möglichkeiten aus dem Dropdown ausgewählt werden

- Abbruchreif
- Bereits bebaut
- Bewohnt
- Nutzung absehbar
- Wird derzeit saniert
- Wird derzeit umgebaut und saniert

Ziel dieser Abschätzung ist, den Leerstand hinsichtlich der prinzipiellen Verfügbarkeit sowie hinsichtlich deren zeitlicher Verfügbarkeit besser einschätzen zu können und Maßnahmen zur Aktivierung des Leerstandes zu setzen.

[8] Aus Gründen des Datenschutzes ist diese Auflistung nicht Teil der öffentlich einsehbaren Auflageunterlagen

3.7. Betriebsstätten inklusive Landwirtschaftliche Betriebe

Der Grundlagenplan Betriebe enthält Informationen zur lokalen Wirtschaft der Marktgemeinde Pottenstein. Aus ihm geht zudem hervor, dass in Pottenstein die Landwirtschaft (hinsichtlich Landschaftspflege sowie Nahrungsmittelproduktion) für die Kulturlandschaft bedeutsam ist.

Die detaillierte Veranschaulichung zeigt der beigelegte Grundlagenplan Betriebsstätten. Zusätzliche Informationen zur genauen Verortung der einzelnen Betriebe gehen aus der zugehörigen Liste hervor. In der Marktgemeinde Pottenstein gibt es Betriebe unterschiedlicher Sparten und Dimensionen. Daraus ergibt sich, dass diese Betriebe unterschiedlichste Voraussetzungen in Bezug auf Flächengröße, Standortbedingungen, Frequenz, Emissionsgeschehen etc. mit sich bringen. Dies beeinflusst wiederum die Situierung innerhalb des Gemeindegebietes, wie auch die Grundlagenforschung Betriebsstätten visualisiert.

Der Plan zeigt, dass Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe in großer Dichte im Zentrum Pottensteins (Marktplatz, Hainfelder Straße und darüber hinaus) zentriert sind und als wechselseitige Frequenzbringer wahrgenommen werden. Daher ist eine signifikante Nutzungsveränderung der Geschäftslokale und potentieller Leerstand zu vermeiden.

In der Marktgemeinde Pottenstein gibt es mit Stand 2021 10 landwirtschaftliche Betriebe, die im Grundlagenplan Landwirtschaft, sowie im Grundlagenplan Betriebsstätten verortet sind. Aus dem Grundlagenplan Landwirtschaft gehen auch die den Betrieben zugehörigen Produktionsstätten hervor, sowie die Verortung deren Betriebsstätten.

3.8. Soziale Infrastruktur

Relevante Einrichtungen der sozialen Infrastruktur werden im Grundlagenplan Infrastruktur Versorgung (vgl. Anhang) dargestellt. Die Einrichtungen wurden dabei mit ihrem spezifischen Einzugsgebiet verortet.

3.9. Naturgefahren und Aktualisierungen aus Naturraum und Landschaft

Im Gemeindegebiet Pottenstein bestehen Gefährdungen bzw. Hinweise auf Gefahren durch Hochwasser im Bereich der Triesting. Aufgrund der Topographie liegen innerhalb des gesamten Gemeindegebietes Einzugsbereiche von Wildbächen, deren Geltungsbereiche Gefahrenzonenplänen der Wildbach- und Lawinenverbauung zu entnehmen ist. Zudem sind Einzugsbereiche mit Hinweisen auf Gefährdungen durch Hangwasser, sowie Hinweise auf Geogene Gefahren sowohl Rutsch als auch Sturzgefahren zu berücksichtigen.

Vertiefende Informationen sind in den *beigelegten* Grundlagenplänen *Naturräumliche Gefährdungsbereiche sowie im Grundlagenplan* Hochwasser *einsehbar. Auch sind Altlasten bzw. Altstandorte innerhalb des Gemeindegebietes bekannt.*

Die Standortgefahren werden im folgenden Textabschnitt dargelegt. Im jeweiligen Textabschnitt wird für die konkreten Bereiche der Änderungsbereiche, sollten Standortgefahren relevant sein, eingegangen.

Rutsch- und Sturzprozesse

Aufgrund der Topografie finden sich in der Geogenen Gefahrenhinweiskarte des Landes NÖ nahezu im gesamten Gemeindegebiet vorkommend Hinweise auf Rutschprozesse der gelben Klasse. Teilbereiche sind auch von Hinweisen der orangen Klasse betroffen. Rutschprozesse der orangen Klasse, die bebaute Bereiche betreffen, befinden sich östlich des Hauptplatzes, nördlich des Hausbergweges und beidseitig des Einsiedlergrabens, auch in zum Urhausweg angrenzenden Bereichen, sowie nördlich der Gutensteiner Straße zwischen Schießstättgasse und Urhausweg, sowie westlich der Gutensteiner Straße am westlichen Ortsrand und im Süden der Hochstraße.

In der KG Fahrafeld sind nordöstlich des Kreuzungsbereiches der Hainfelderstraße mit der Weissenbacher Straße Rutschprozesse der orangen Klasse kartiert, sowie östlich der Hollergasse.

Vereinzelt liegen auch Hinweise auf Sturzprozesse der blauen und auch violetten Klasse vor. Sturzprozesse der violetten Klasse sind am nordwestlichen, westlichen und am östlichen Ortsbereich Pottensteins, nördlich der Hauptstraße kartiert. Auch im Westen des Gemeindegebietes sind im Bereich nördlich der Hainfelder Straße und in der Hollergasse Sturzprozesse der violetten Klasse kartiert.

Davon ist teilweise auch bereits bebautes Bauland von diesen Hinweisen auf Geogene Gefahren betroffen. Die Hinweise sind im beigelegten Grundlagenplan Geogene Gefahrenhinweise verzeichnet.

Da durch diese Prozesse beträchtliche Schäden an Häusern und Infrastrukturen verursacht werden können, ist deren Beachtung bei Maßnahmen der örtlichen Raumordnung relevant. Bei Hinweisen auf Rutschgefährdungen gemäß oranger Klasse sind genaue Erkundung unverzichtbar, gemäß gelber Klasse sind Vorbegutachtung, gegebenenfalls genaue Erkundung einzuholen.

Demzufolge wurde zu den von kartierten Geogenen Gefahrenhinweise betroffenen Änderungspunkten im Rahmen der Planungskonsultationen beim Geologischen Dienst um Begutachtung gebeten (vgl. Antwortschreiben BD1-G-367/021-2021, BD1-G-367/021-2021, BD1-G-367/021-2021 im Anhang). Die Inhalte der Beantwortung werden im jeweils konkreten Änderungspunkt zugeordnet angeführt und behandelt.

Gefahrenzonen WLV

Im Gemeindegebiet bestehen gem. Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinenverbauung jeweils eine rote und gelbe Zone im Bereich des Haselbaches und des Einsiedlergrabens. Durch

die Gräben Höhenberg und Pottensteiner Hausberggraben sind ebenfalls Gefährdungen gemäß den roten und gelben Zonen ausgehend. Im Nordosten des Harzweges ist eine kleinflächige gelbe Zone kartiert.

Ausgehend vom Grabenweggraben sind im Bereich der Siedlung Grabenweg eine rote und gelbe Zone kartiert, Gefährdungen gem. der roten und gelben Zonierung sind in dessen gesamten Abschnitt des Siedlungsraumes Pottenstein verlaufend bis Einmündung in die Triesting gegeben.

Die Hinweise sind im beigelegten Grundlagenplan Naturräumliche Gefährdungsbereiche verzeichnet. Durch Wildbachgefährdung betroffene Flächen sind auch innerhalb der Siedlungsbereiche vorhanden, in diesen Siedlungsbereichen sind die Gefährdungszonen der Wildbäche zu beachten. Die von roter und gelber Zone gem. Gefahrenzonenplan überlagerten Bereiche werden im Flächenwidmungsplan als solche kenntlich gemacht.

Gemäß den im NÖ ROG 2014 idgF § 15 Abs. 7 angeführten Vorgaben werden zusammenhängende und unbebaute Flächen entlang von Fließgewässern, die in der Gefahrenzonenplanung als rote Zonen ausgewiesen sind, als Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche vorgesehen.

Hangwasser

In der Hinweiskarte Hangwasser werden die Fließwege im Gemeindegebiet gemäß deren Einzugsgebiet klassifiziert. Hinweise auf mögliche Hangwassergefährdung sind gemäß der Hinweiskarte für Hangwasser auch innerhalb der Ortsbereiche gegeben. Das Siedlungsgebiet wird *fallweise von größeren Fließwegen (>100 ha) berührt. Dabei wird das anfallende Hangwasser teilweise über die Verkehrsflächen abgeleitet, in einigen Bereichen wird gewidmetes Bauland von den Tiefenlinien berührt. Die Hinweise sind im beigelegten Grundlagenplan Naturräumliche Gefährdungsbereiche verzeichnet*.

Grundsätzlich muss im Falle von Baulandausweisungen in Arealen, die von Fließwegen berührt werden, die Ableitung des Oberflächenwassers (z.B. Ableitung durch Verrohrung oder Wasserabzugsgräben) sichergestellt werden.

Hochwasser

Im Gemeindegebiet überlagern von Hochwassergefährdung (HQ30, HQ100 und HQ300) durch die Triesting betroffene Bereiche an die Fließgewässer angrenzende und in Tallagen befindliche Flächen. Für den Flusslauf sind innerhalb des Gemeindegebietes Pottenstein die Abflussstudie (ABU Triesting Alternmarkt - Tattendorf; Zustand 2015) vorhanden und verfügbar (Quelle: NÖ Atlas, Stand: März 2026). Dabei zeigt sich, dass von Gefährdungen auch Flächen innerhalb der Siedlungsräume betroffen sind.

Anlässlich der jüngst erfolgten Fertigstellung von Retentionsschutzmaßnahmen (RH-Fahrafeld) werden Änderung der aus dem Jahre 2015 stammenden Abflussuntersuchungen erwartet. Im Grundlagenplan Hochwasser (vgl. Anhang) sind Hinweise auf Gefährdungen durch Hochwasser verzeichnet. Zudem werden in diesem Grundlagenplan die projektierten Hochwassergefährdungsbereiche gem. Reinwasserberechnung HQ 30 und HQ100 kartiert.

Mehrere der geplanten Änderungsbereiche sind gem. aktueller Abfrage NÖ Atlas teilweise von Überlagerung mit 100 jährlicher Hochwassergefährdung (HQ 100) betroffen, weshalb im Zuge der Planungskonsultationen bei der Abteilung WA3 mit dem Ersuchen um Beantwortung angefragt wurde. Das als E-Mail eingelangte Antwortschreiben liegt im Anhang dem Bericht bei.

Entsprechend der aktuellen Abflussstudie erfolgt die Kenntlichmachung im Flächenwidmungsplan

Altstandorte/Altlasten

Auf folgenden Standorten[9] sind im Gemeindegebiet Altlasten sowie Altablagerungen situiert:

KG Fahrafeld (4308):

- Gst. 37: REP.ÖST.,ANSCHüTT. HWA TRIESTING KG FAHRAFELD
- Gst. 307, 43/1, 43/10, 43/11, 43/14, 43/15, 43/18, 43/19, 43/2, 43/22, 43/23, 43/25, 43/27, 43/28, 43/3, 43/31, 43/32, 43/33, 43/34, 43/4, 43/7: Baumwollgarnspinnfabrik DI. Coith_s Sohn
- Gst. 182/2, 184, 187/1, 187/2, 309: Gräflich Simon-Wimpffen_sche Fahrafelder Großschlächterei
- Gst. 199, 308: Packfongschleiferei Schöller & Company
- Gst. .254/2: Möbelfabrik Miedl
- Gst. 254/2, 254/4, 254/5: Metallwarenfabrik Kunstmann _Weißenbacher Werke
- Gst. 231/3: Möbelwerkstätte Winter
- Gst. 79/1, 81, 82: Pottenstein Marktgemeinde BN-1624 (Verdacht)

KG Pottenstein (4321):

- Gst. 31/1, 31/2: Spedition Maierhofer
- Gst. 192/6: GRÜN-DEP KG POTTENSTEIN
- Gst. 344/10: GDE POTTENSTEIN, KS ABL. KG POTTENSTEIN
- Gst. 377: MG POTTENSTEIN, KONSENSL. FäKAL-DEP KG POTTENSTEIN

[9] Angegebene Grundstücksnummer entspricht Eintrag aus Cadenza Web Altlasten

- Gst. 587: Mineralöllager Ludwig
- Gst. 344/149, 344/154, 344/3, 473/2, 473/3, 473/5, 738/7: Kunststeinerzeugung Brandauer
- Gst. 484/1: Baumateriallager Stangl
- Gst. 574/2: Vereinigte Brauereien Schwechat (Lager)
- Gst. 274/1: Druckerei Hießberger
- Gst. 567/7: Schlosserei Schütz
- Gst. 966: Dachdeckerei Greil & Doleschal
- Gst. 38/3: Baumateriallager Schramböck
- Gst. 274/2, 275/12, 275/9, 279/15, 900, 915, 954: Tischlerei Blieberger
- Gst. 938: Maschinen- und Apparatebau Schlögl
- Gst. 632, 635, 907: Holzwerke Josef Böhme
- Gst. 341/1, 551/4, 720/6: Metallwarenfabrik Ing. O. Pichel (vormals Kerlfabrik)
- Gst. 521/2, 526/3: Raiffeisen-Kfz- Werkstatt
- Gst. 505/3: Baumateriallager Reiter
- Gst. 955: Spedition Gritsch
- Gst. 294/12, 294/3: Zimmerei Ströbinger
- Gst. 344/21, 738/4, 738/5: GDE POTTENSTEIN, HM ABL. KG POTTENSTEIN
- Gst. 57/5: Avanti- Tankstelle Sonnleitner
- Gst. 297/3, 297/5: Möbelfabrik und Dampfsägewerk Grabenweger
- Gst. 521/4: Tischlerei Zehetbauer
- Gst. 262: Kfz- Werkstatt Reiter
- Gst. 563/10, 563/2, 563/3, 563/9, 720/10, 720/11, 720/2, 913: Pottensteiner Kammgarnspinnerei AG
- Gst. 507/6, 950, 951/1, 951/2, 951/3, 952: Schlosserei Brandstätter
- Gst. 640: Sägewerk Johann Heer
- Gst. 257/10, 257/11, 257/12, 257/13, 257/14, 257/15, 257/16, 257/17, 257/18, 257/19, 257/20, 257/4, 257/5, 257/6, 257/7, 257/8, 259, 264/8, 264/9: BCF-Chemiewerk Pottenstein
- Gst. 64/1, 64/2: Spedition Sanz
- Gst. 32/2, 54/1: Kfz- Werkstatt Schramböck
- Gst. 837/2: Sanz und Riegler
- Gst. 4321: 57/6: Kfz- Werkstatt Sonnleitner
- Gst. 295/1, 295/11, 295/12, 296/2: Baumateriallager Grabenweger Hans Nachf. Josef Stockreiter

- Gst. 564/2, 564/3, 565/1, 565/10, 565/11, 565/12, 565/4, 565/5, 565/6, 565/7, 565/8, 565/9, 566, 720/7: Pottensteiner Klingenfabrik
- Gst. 298/11: Spedition Sonnleitner
- Gst. 608/2: Schlosserei Schütz KG
- Gst. 619/2: Schlosserei Schütz KG
- Gst. 646/2: Maschinenbauschlosserei Schlögl
- Gst. 444: Spedition Kühmayer
- Gst. 438/4, 439: Sand- und Schotterwerke Schönthaler
- Gst. 622: Chemische Putzerei Hummel
- Gst. 592, 980, 981: Baumateriallager Greil & Doleschal

Dabei sind auch im Ortsbereich Altstandorte kartiert, die bereits gewidmete Baulandflächen überlagern. Im Nahbereich geplanter Änderungsbereiche von kartierten Altstandorten erfolgte eine Konsultierung der Abteilung Wasserwirtschaft – Referat Altlasten.

Grundwasser

Bezüglich Grundwasserstandes sind für das Gemeindegebiet der Marktgemeinde Pottenstein keine Angaben getroffen. Rückschlüsse, ob es sich um Feuchtlagen handelt, können aufgrund der Informationen der Bodenkarte (e-Bod) getroffen werden.

Im Gemeindegebiet der Marktgemeinde Pottenstein befindet sich eine Grundwasser Messstelle.

3.10. Schutzgebiete

Europaschutzgebiet

Auf dem Gebiet der Marktgemeinde Pottenstein ist in nördlich der Triesting befindlichen Teilbereichen das Natura 2000 Vogelschutzgebiet „Wienerwald – Thermenregion“ kartiert. Dieses wird in Teilbereichen vom Natura 2000 FFH-Gebiet „Wienerwald – Thermenregion“ überlagert.

Der südliche Gemeindebereich wird teilweise vom Natura 2000 FFH-Gebiet „Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand – Schneeberg – Rax“ überlagert. Der nördlich der Triesting befindliche Teilbereich wird zudem vom Landschaftsschutzgebiet „Wienerwald“ und teilweise vom Biosphärenpark Wienerwald überlagert.

Die Überlagerungen der jeweiligen Schutzstellungen werden im Flächenwidmungsplan kenntlichgemacht.

Landschaftsschutzgebiete

Weiträumige Teilbereiche nördlich der Triesting sind als Landschaftsschutzgebiet „Wienerwald“ kartiert, davon sind auch Bereiche dem Biosphärenpark „Wienerwald“ zugeordnet. Der Biosphärenpark „Wienerwald“ teilt sich in eine Kernzone und eine Pflegezone. Pflegezonen dienen sowohl dem Schutz und der Erhaltung artenreicher Kulturlandschaften im Biosphärenpark als auch als Pufferzonen rund um Kernzonen. Auf dem Gemeindegebiet von Pottenstein befinden sich Teile dieser Pflegezone.

Die im Gemeindegebiet befindliche Überlagerung des Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald“ wird im Flächenwidmungsplan kenntlichgemacht.

Naturdenkmal

Auf dem Gemeindegebiet befinden sich eine Roßkastanie in der KG Fahrafeld, das „Antoniusbrünnl“, eine Platane, die zweistämmigen Eibe, die Eibe auf der Burgwiese und zwei Schwarzkiefern in der KG Pottenstein (vgl. NÖ-Atlas: online).

Die im Gemeindegebiet verzeichneten Naturdenkmäler werden im Flächenwidmungsplan kenntlichgemacht.

Waldentwicklungsplan

Gemäß Waldentwicklungsplan besitzt die gesamte Gemeinde mit Ausnahme der Tallagen entlang der Triesting eine hohe Waldausstattung. Diese werden als Waldflächen im Flächenwidmungsplan kenntlich gemacht. Die Aktualität dieser Kenntlichmachung erfolgt in der Neudarstellung des Flächenwidmungsplanes gemäß den Nutzungen lt. DKM 2024.

Ab der Hainfelder Straße an der westlichen Gemeindegrenze bis zum westlichen Siedlungsrand Pottensteins sind die Waldflächen nördlich der LB 18 gemäß Waldentwicklungsplan als Bannwald kartiert, diese Kategorie betrifft darüber hinaus auch Waldflächen nordöstlich an das nördlich des Hauptplatzes – Hauptstraße – Kahlkopfweg angrenzende Siedlungsgebiet. Bannwald ist eine Sonderform des Schutzwaldes bzw. Wäldern mit Wohlfahrtsfunktion.

Eine Bannlegung kann bei Objektschutzwäldern, Wälder, bei denen die Wohlfahrtswirkung überwiegt, und Wäldern, von denen aufgrund ihres Zustandes oder ihrer Bewirtschaftung direkte Gefahr ausgeht, durchgeführt werden. Für die beiden im Gemeindegebiet ausgewiesenen Bannwälder handelt es sich um Bannwälder zum Schutz vor Naturgefahren, betroffen sind steile Geländeabschnitte mit kartierter Steinschlaggefahr.

Für den Großteil der Waldflächen im Gemeindegebiet der Marktgemeinde Pottenstein ist die Nutzfunktion kartierte Leitfunktion.

Waren Waldflächen gem. Forstgesetz betroffen, wurde zu diesem Änderungsbereich eine Konsultation bei der Bezirksforstinspektion durchgeführt. Das eingelangte Antwortschreiben liegt im Anhang dem Bericht bei (BNL1-A-086/043).

Sport- und Freizeitanlagen

Im Gemeindegebiet von Pottenstein gibt es derzeit zwei Flächen, die als Grünland-Sportanlagen (Gspo) gewidmet sind. Diese liegen beidseitig des Auwegs einander gegenüber und stellen die Tennisanlagen und eine Leichtathletikanlage der Sport Union dar, sowie die Anlagen des ATC dar.

Auch die Ferdinand Raimund Halle steht für sportliche Nutzungen zur Verfügung. Der Fußballplatz des SC Pottenstein befindet sich nordwestlich des Bahnhofes Pottenstein.

Eine Erweiterung der Sport- und Freizeiteinrichtungen ist nördlich des neu errichteten Retentionsbeckens vorgesehen. Diese war bereits Teil der eingereichten und bewilligten Unterlagen zur wasserrechtlichen Bewilligung für die Errichtung eines Hochwasserrückhaltebeckens in Fahrafeld für die Triesting km 38.815 – 40.520 mit einem Volumen von ca. 725.000 m^3 samt begleitender Maßnahmen (Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Baden vom 13.6.2017, BNW2-WA-1486/001). *Hier sollen im Rahmen einer Freizeitzone auch weitere Einrichtungen zur sportlichen Aktivität entstehen. Auch der Triestingtal-Radweg ist hier zu vermerken.*

Steinbruch

Im Gemeindegebiet gibt es vormals als Steinbrüche genutzte Abbaustätten, deren Abbau erschöpft ist. Diese sind nahe des Hauptortes Pottenstein im Norden der Blumentalgasse, nördlich der Gutensteiner Straße westlich *des Urhausweges, südlich der Gutensteiner Straße anzuführen, sowie im Nahbereich an der Grenze zur westlichen Nachbargemeinde Weissenbach. (vgl. Grundlagenplan „Naturräumliche Gegebenheiten“)* Der auf den Grundstücken Nr. 494/6, 498/1 und 498/3 im Osten des Urhausweges bestehende Steinbruch ist nach wie vor aktiv.

Erhaltenswerte Gebäude im Grünland

In der Marktgemeinde Pottenstein sind zahlreiche erhaltenswerte Gebäude im Grünland gewidmet, bislang jedoch noch nicht numerisch zugeordnet und noch ungelistet. Im Zuge der Erlassung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes wird eine Auflistung der Geb mit deren Nummerierung samt Datenblättern erfolgen.

Zusätzlich zu diesen bereits gewidmeten erhaltenswerten Gebäude im Grünland werden für weitere Gebäude die Voraussetzungen zur Festlegung als Geb gem. NÖ ROG 2014 erfüllt. Die

Erläuterungen dazu erfolgt im jeweils zugeordneten Textabschnitt des Auflageberichts, im jeweiligen Datenblatt (vgl. Anhang) erfolgt die zugeordnete Dokumentation.

Regionales Raumordnungsprogramm

Als Folge der jüngst verordneten Novelle des bislang geltenden Regionalen Raumordnungsprogrammes südliches Wiener Umland liegt das Gemeindegebiet der Marktgemeinde Pottenstein nunmehr innerhalb des Geltungsbereichs des Regionalen Raumordnungsprogramms Bezirk Baden (LGBl. 9/2025). In dieser Verordnung der NÖ Landesregierung werden Festlegungen von linearen Siedlungsgrenzen sowie flächigen Siedlungsgrenzen, Erhaltenswerten Landschaftsteilen, Uferzonen sowie Agrarischen Schwerpunkträumen und Flächen für die Gewinnung mineralischer Rohstoffe innerhalb des Gemeindegebietes getroffen (vgl. folgende Abbildung). Die im Flächenwidmungsplan dargestellte Kenntlichmachung der Siedlungsgrenzen wird entsprechend diesem, seit 29.01.2025 rechtskräftigen Regionalen Raumordnungsprogramm aktualisiert dargestellt.

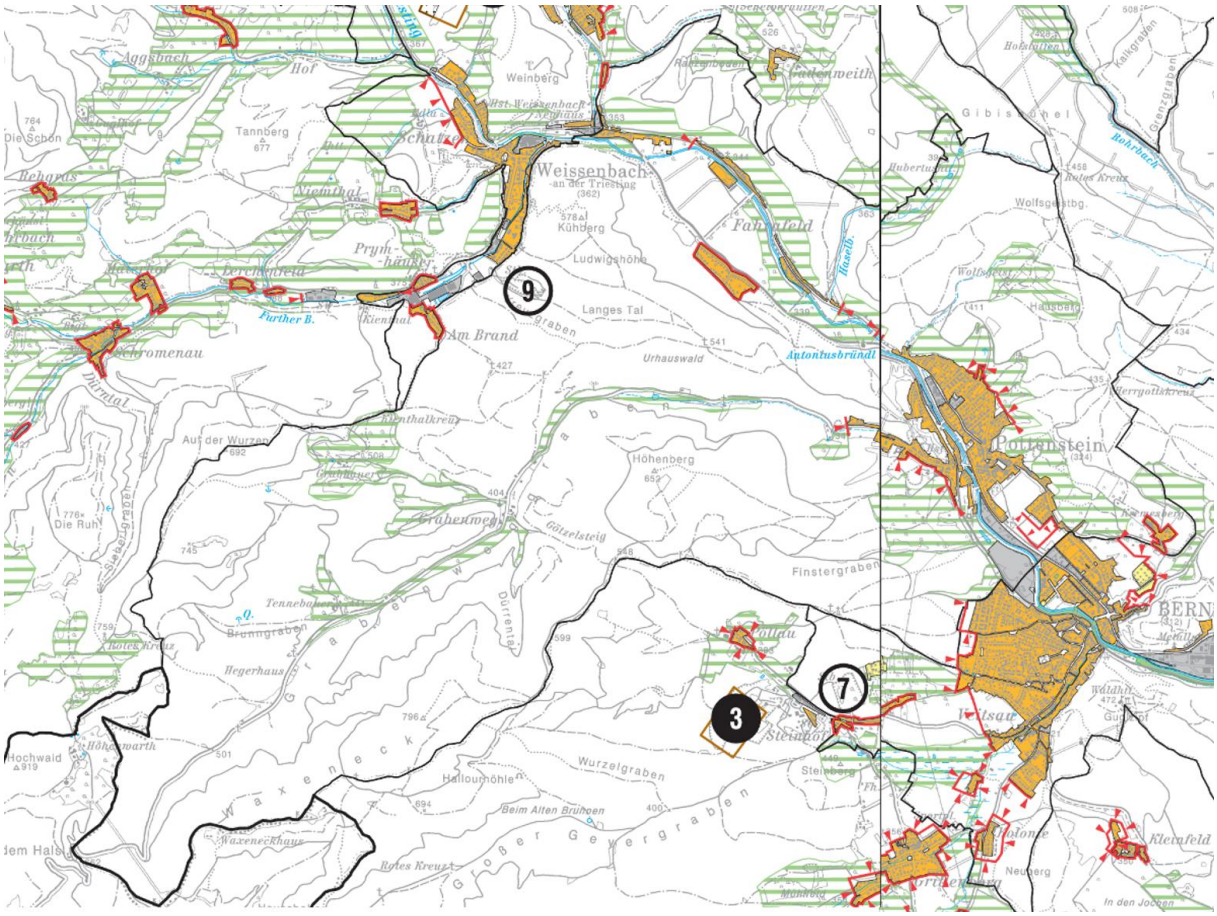


Abbildung 9: Lage der Marktgemeinde Pottenstein im Regionalen Raumordnungsprogramm Bezirk Baden (aneinandergefügte Ausschnitte Anlage 7 und 8)

Die vorgegebenen Siedlungsgrenzen, die in flächige (1 und 6) und lineare Siedlungsgrenzen (2-5, 7-9) unterschieden werden, sind auf dem Gebiet der Marktgemeinde Pottenstein folgendermaßen situiert:

1. Siedlung im Bereich der Haltestelle Fahrafeld: bestehende Grenze der Baulandwidmung
2. Pottenstein, südlicher Ortsrand: bestehende bzw. erweiterte Grenze der Baulandwidmung
3. Pottenstein, südwestlicher Ortsausgang: bestehende bzw. erweiterte Grenze der Baulandwidmung
4. Pottenstein, nordwestlicher Ortsausgang: erweiterte Grenze der Baulandwidmung
5. Pottenstein, Ortsrand im Nordosten: bestehende bzw. erweiterte Grenze der Baulandwidmung
6. Kremesberg: bestehende Grenze der Baulandwidmung: flächige Siedlungsgrenze
7. Pottenstein, östlicher Ortsrand: bestehende bzw. erweiterte Grenze der Baulandwidmung
8. Fahrafeld, nordwestlicher Ortsausgang: bestehende bzw. erweiterte Grenze der Baulandwidmung
9. Fahrafeld, südöstlicher Ortsausgang: bestehende bzw. erweiterte Grenze der Baulandwidmung

Als Erhaltenswerte Landschaftsteile *werden Flächen von besonderer Bedeutung, die zumindest zwei der folgenden Landschaftsleistungen in hohem Maß bzw. vier in mittlerem bis hohem Maß erfüllen:*

-Landwirtschaftliche Produktion

-Biologische Vielfalt

-Vernetzung von Lebensräumen

-Bodenschutz

-Grundwasserschutz

-Wasserrückhaltefähigkeit

-Kohlenstoffbindungsfähigkeit

-Erholungswert der Landschaft

definiert

Ausgewiesene Flächen befinden sich in Pottenstein mehrfach an das Siedlungsgebiet angrenzenden Grünlandbereichen, im Bereich Wolfsgeist, westlich des Haselbachs, im Bereich Grubbauer und im Bereich des Grabenweggrabens. In diesen Bereichen darf eine andere Widmungsart als Grünland – Land- und Forstwirtschaft nur dann festgelegt werden, wenn im Gemeindegebiet für die beabsichtigte Widmung keine andere Fläche in Betracht kommt.

Im Gemeindegebiet von Pottenstein befindet sich keine Eignungszonen für Sand und Kies.

4. Analysen und Standortvergleiche

Im Rahmen der Ausarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes wurden unter Zugrundelegung der Grundlagenforschung Ziele und Maßnahmen definiert, die mit dem nunmehr in einem nachgelagerten Verfahren geplanten örtlichen Entwicklungskonzept im Umweltbericht[10] zur Auflage vom Oktober 2022 angeführt und erläutert wurden.
Es wurden Variantenvergleiche zu den folgenden Themen durchgeführt:

- Entwicklungsgebiet für Siedlungserweiterung zur Sicherung von Wohnbauland
- Standorte zur Festlegung von Potentialflächen für (Nach-) Verdichtungen
- Standorte zur Festlegung von Bauland-Betriebsgebiet und Potentialflächen für BB

Diese bereits im Rahmen der Ausarbeitung der Auflageunterlagen im Oktober 2022 ausgearbeiteten Standortvergleiche liegen den im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung erfolgten Variantenvergleichen zugrunde und werden in den folgenden Textabschnitt in kursiver Schrift zitiert. Die zur Ermittlung geeigneter Standorte für die Errichtung von Freiflächen Photovoltaikanlagen durchgeführten Analysen werden in Kapitel 4.4 behandelt.

4.1. Entwicklungsgebiete für Siedlungserweiterung

4.1.1. Herausforderungen und Strategien

Als Hauptsiedlungsbereich zeichnet sich aufgrund der guten Versorgungslage mit sozialen Infrastruktureinrichtungen, Versorgungseinrichtungen sowie aufgrund der Anbindung an hochrangige öffentliche Verkehrsmittel der Hauptort Pottenstein aus. Ausgehend vom Markt Pottenstein entwickelte sich historisch die weitere Siedlungstätigkeit in den jeweiligen Epochen, sodass hier historisch gewachsene unterschiedliche Nutzungsstrukturen (agrarisch, Wohnnutzungen in unterschiedlichen Bauformen und Siedlungsstrukturen, Mischnutzungen, Infrastrukturelle Einrichtungen, Gewerbebetriebe) vorzufinden sind. In Teilbereichen weisen diese auch zentrumsrelevante Mischnutzungen auf. Der Hauptort bietet für die Siedlungsentwicklung hierfür die nötige Grundausstattung mit Kindergarten, Volksschule, Nahversorgern, Bank, Gemeindeamt, Gesundheitszentrum, Dienstleistern, Handelsbetrieben und Gastronomiebetrieben und öffentlicher Verkehrsanbindung durch die Bahnstrecke.

[10] (vgl. Kapitel 1.3 Ziele des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Marktgemeinde Pottenstein,
1.4 Maßnahmen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes,
2 BEREICH 1 – Siedlungserweiterungen bzw. Siedlungsentwicklungen ausgewählte Flächen,
4 BEREICH 3: Potentialflächen für (Nach-) Verdichtungen und Planung eines Kindergartens,
5 BEREICH 4: Festlegen Bauland-Betriebsgebiet (BB) und potentielle Erweiterungsbereiche für Bauland-Betriebsgebiet (BB)

Im Hinblick auf die bestmögliche Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen und zugleich Hintanhaltung von Konfliktpotential aufgrund der teilweisen räumlichen Nähe einander beeinträchtigender Nutzungen wurden für den Hauptort Pottenstein die Festlegung der Baulandkategorien bereits getroffen und werden im Zuge der gegenständlichen Erlassung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes überprüft und gegebenenfalls adaptiert.
Der Hauptort Pottenstein soll auch weiterhin als Wohnort attraktiv bleiben, entsprechende Baulandreserven für Hauptwohnsitz gründen wollende Personen bereitstellen und dabei auch die unterschiedlichen Zielgruppen ansprechen. Dabei ist sowohl an kleinere Haushaltsgrößen für beispielsweise Jungfamilien (Startwohnungen) sowie auch für ältere Personen, die einen zunehmenden Anteil an der Bevölkerung einnehmen, gedacht. Zweifellos wird auch die Nachfrage nach Einfamilienhäusern mit Grundstücken mit eigener Gartenfläche zu erwarten sein, da auch diese Wohnform gezielt in ländlichen Regionen gesucht wird. Derzeit sind im Hauptort Pottenstein sowohl Wohnungen im Geschosswohnbau in mehreren innerörtlichen Bereichen, Wohnungen mit durchmischten Nutzungsstrukturen als auch klassische Einfamilienhaussiedlungen vorhanden.
An den Siedlungsrändern haben sich großräumige Einfamilienhaussiedlungen entwickelt, die aufgrund der naturräumlichen Voraussetzungen bzw. aufgrund der Festlegungen von linearen Siedlungsgrenzen in ihrer weiteren Entwicklung begrenzt werden. Entwicklungspotentiale im Anschluss an Einfamilienhaussiedlungen finden sich im Südosten des Gemeindegebietes, entlang der Gutensteiner Straße und an der Urhaussiedlung.
Im Süden des Hauptortes haben sich entwicklungsfähige Standorte für Geschosswohnbauten im räumlichen Zusammenhang mit zugeordneten Kleingärten etabliert, entwicklungsfähige Standorte für verdichtete Nutzungen finden sich auch westlich des Bahnhofs und an der LB 8 im Nahbereich des Hauptplatzes.
Es lassen sich bereits derzeit heterogene Wohnformen für unterschiedliche Zielgruppen zuordnen.
Die künftige Wohnbaulandentwicklung soll auch weiterhin unterschiedliche Bereiche für die jeweiligen Zielgruppen beinhalten und so die Voraussetzungen für eine Bevölkerungsstabilisierung und angestrebten Bevölkerungswachstum bieten.
In diesem Zusammenhang soll auch auf eine Baulandmobilisierung der Reserven und des Leerstandes geachtet werden.

Als weiterer Siedlungsbereich ist auch der Ortsbereich Fahrafeld anzuführen, für dessen Siedlungsbereiche bereits im vereinfachten Flächenwidmungsplan Baulandwidmungen festgelegt waren. Der Siedlungsraum der Katastralgemeinde Fahrafeld erstreckt sich in den Tallagen entlang der Hainfelder Straße und in deren Kreuzungsbereich entlang der Neuhauser Straße, die vorhandenen Siedlungsteile erstrecken sich oftmals auf den gesamten bebaubaren Teilbereich, woran oftmals Barrieren (Steillagen, Bahntrasse, Flusslauf) eine weitere Siedlungsentwicklung nicht zulassen.

Die Siedlungsstrukturen in Fahrafeld weisen unterschiedliche Nutzungsstrukturen auf, es sind sowohl bäuerlich-agrarische Nutzungen, Wohnnutzungen in lockeren Strukturen (Einfamilienhausbebauungen) und darüber hinaus auch Gewerbebetriebe vorzufinden.
Die Versorgung der Bewohner der Siedlungsteile Fahrafeld erfolgt über die Versorgungseinrichtungen im Hauptort Pottenstein und teilweise auch über den Hauptort der Nachbargemeinde Weissenbach an der Triesting. Aus diesen Gründen wird eine weitere Siedlungsentwicklung für Fahrafeld im Wesentlichen zur Erhaltung der Ortsbevölkerung angestrebt, nicht aber darüber hinaus.
Die künftige Wohnbaulandentwicklung soll in geeigneten Bereichen für die Fortsetzung der lockeren Bebauungen entsprechend der Widmung Bauland-Wohngebiet beinhalten, die Etablierung von verdichteten Wohnformen ist in Fahrafeld nicht vorgesehen. Durch die Bereitstellung von verfügbaren Wohnbaulandreserven sollen die Voraussetzungen für eine Bevölkerungsstabilisierung und angestrebten Bevölkerungswachstum erfüllt werden.
In diesem Zusammenhang soll auch auf eine Baulandmobilisierung der Reserven und des Leerstandes geachtet werden.
Die im Örtlichen Raumordnungsprogramm definierten Maßnahmen zum Siedlungswesen sind zentral im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung. Grundlegend hierfür ist die Sicherstellung von geeigneten Siedlungsentwicklungsgebieten, die nachhaltig die bestmögliche Nutzung des Siedlungsraumes sichern. Die Marktgemeinde Pottenstein weist laut Baulandbedarfsberechnung (vgl. Grundlagenbericht, Kapitel 3.4.4.) unter Zugrundelegung jedes Szenarios einen zunehmenden Baulandbedarf auf. Dem gegenüber stehen im Zahlenvergleich ausreichende Wohnbaulandreserven gem. Festlegungen des Flächenwidmungsplanes. Eine Mobilisierung der Baulandreserven wird von der Gemeinde angestrebt, es wurden bereits Gespräche mit Eigentümer:innen durchgeführt. Die ausreichende Deckung des Bedarfes für alle Bevölkerungsschichten kann jedoch aufgrund der überwiegend fehlenden Verfügbarkeit von Bauland nicht erfolgen. Die gestiegenen Bodenpreise verleiten die Eigentümer:innen zudem zum Horten des Baulandes und wirken negativ auf die Verfügbarkeit.
Die im Zusammenhang mit Siedlungswesen definierten Maßnahmen im Örtlichen Entwicklungskonzept dienen dem angestrebten kontinuierlichen Bevölkerungswachstum auf 4.000 Einwohner:innen und der positiven Bevölkerungsentwicklung in allen Ortsteilen.
Die Deckung des langfristigen Baulandbedarfes kann in der Gemeinde aufgrund der vielfach fehlenden Verfügbarkeit von Bauland nicht allein durch eine Mobilisierung erfolgen. Eine frühzeitige Sicherung geeigneter Flächen soll daher angestrebt werden.

4.1.2. Varianten

Zur Findung geeigneter Standorte wurde ein Variantenvergleich durchgeführt. Dieser liegt den Auflagenunterlagen in tabellarischer Form bei und umfasst nachfolgende Standorte. (vgl. Anhang Standortvergleich: Entwicklungsgebiet für Siedlungserweiterung vom Juni 2022)

Es wurden im Siedlungskonzept Erweiterungsflächen festgelegt, bei welchen der zukünftige Bedarf nach Wohnbauland überwiegend im Hauptort Pottenstein abgefangen werden soll, zugleich jedoch ausreichender Entwicklungsspielraum für die Katastralgemeinde Fahrafeld an geprüften Standorten sichergestellt werden kann.
Das Ausmaß der Erweiterungsgebiete ist als strategisches Potential zur Erfüllung des Wohnbaulandbedarfs in den nächsten 15 Jahren und darüber hinaus zu sehen. Die Dynamik der angestrebten positiven Bevölkerungsentwicklung – wie im Grundlagenbericht ausführlicher berichtet – wird laut den Prognosen für den gesamten politischen Bezirk eintreten. Darauf hat die Marktgemeinde zu reagieren und neben der Forcierung der bestehenden Baulandreserven Erweiterungsflächen an geeigneten Standorten strategisch zu sichern.
Laut Prognose wird sich bis 2035 ein Bedarf zwischen 0,7 Hektar (bei einem Anteil von 10 % verdichteter Verbauung und 15 % Reihenhausanteil und Bevölkerungsentwicklung im Regionsdurchschnitt) und 4,5 Hektar (bei Einfamilienhausbebauung und einer angenommenen Entwicklung wie sie in den letzten zwanzig Jahren erfolgte) an Wohnbauland einstellen. Bei Szenario 2 wird die Bevölkerungsentwicklung der letzten Dekade fortgeführt, hätte die Marktgemeinde Pottenstein einen negativen Baulandbedarf. Die Fortsetzung dieses Szenarios wird nicht angestrebt und erscheint auch nicht realistisch. (vgl. Baulandbedarfsberechnung)

Die Entscheidung welche Variante zur konkreten Umsetzung erfolgt, hat in Abstimmung des konkreten Erfordernisses über die Baulandreserven hinaus zu erfolgen. Durch die strategische Festlegung der zur Siedlungserweiterung als geeignet erachteten Standorte, können zur konkreten Umsetzung die Standorte nach ihrem Standortbedarf, ihrer ermittelten Standortgunst und sichergestellten Verfügbarkeit gereiht werden. Zur Deckung des Bedarfes nach unterschiedlichen Wohnformen und zur Ressourceneinsparung verbleiben ausreichend Anreize, eine Innenentwicklung zu forcieren (die nicht allein in den Händen der örtlichen Planungsbehörde liegt, sondern auch von Entscheidungen der Grundbesitzer:innen abhängt).
Im Rahmen des Standortvergleichs wurden potentielle Erweiterungsbereiche zur Sicherung von Wohnbauland miteinander verglichen. Bereiche, die als ungeeignete Standorte aufgrund deren Standorteigenschaften nicht näher in Betracht kamen, wurden keiner Variantenprüfung unterzogen. Für die Prüfung geeigneter Standorte von Wohnbaulanderweiterungsflächen wurden die Standorte A-J zusammen betrachtet. Eine Differenzierung ergibt sich in weiterer Folge durch eine Rangordnung aufgrund des Prüfergebnisses und durch eine zeitliche Staffelung geeigneter Standorte.
Dazu wurden Bewertungen in Teilbereichen durchgeführt und die Ergebnisse anschließend summiert. Die Bewertung erfolgte arithmetisch ohne spezifische Gewichtung und basiert auf einer Skala von 1 – 5, wobei mit Anstieg der Zahlen von einer – relativ gesehen – schlechteren Standorteignung auszugehen ist.
Aus den folgenden Abbildungen werden die zur Variantenprüfung herangezogenen Standorte ersichtlich. Es werden die Überlegungen zu den Varianten möglicher Siedlungserweiterungen auf

Basis grundsätzlicher Kriterien angeführt und zusammengefasst die Gründe für deren Ausscheiden oder Auswahl zur weiteren Behandlung angeführt.

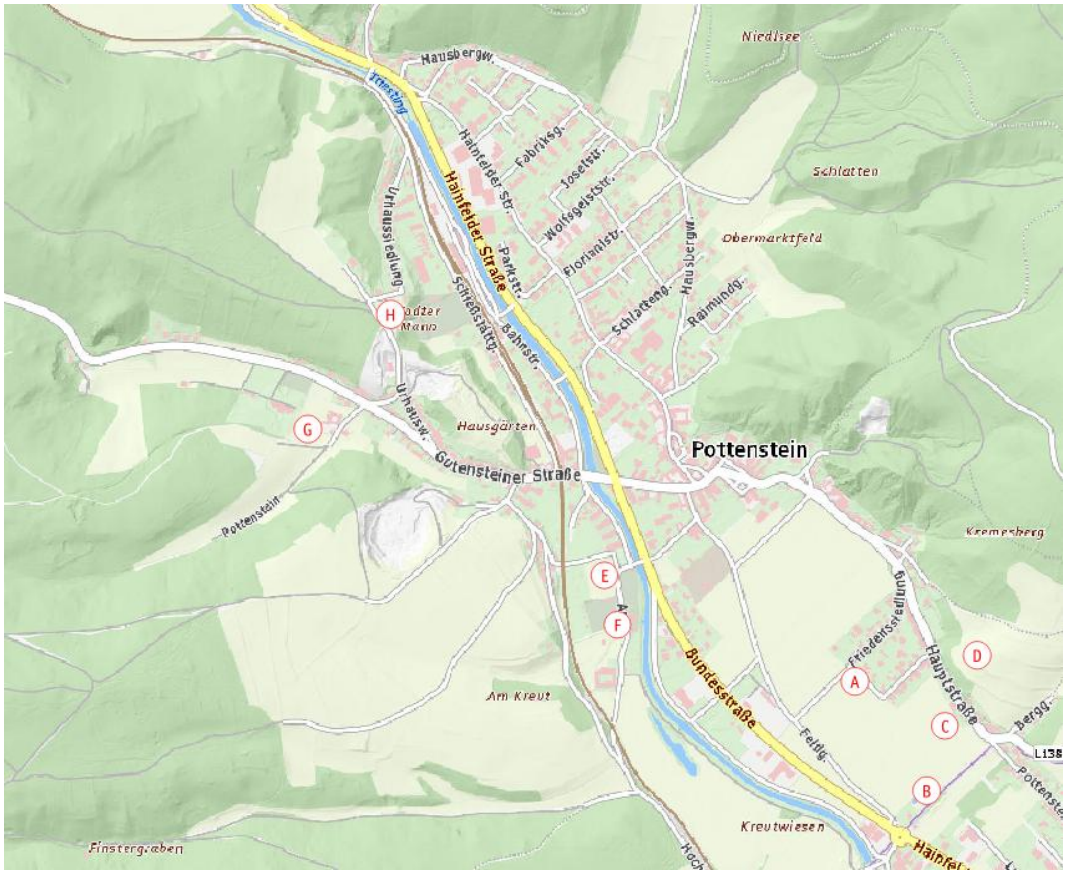


Abbildung 10: Standortvergleich Sicherung Wohnbauland, Hauptort Pottenstein; Basemap: Geoland.at

Die Standorte A-H sind zur Variantenprüfung ausgewählte Bereiche in der Katastralgemeinde Pottenstein.

- *Standort A: Friedenssiedlung Süd*
- *Standort B: östliche Gemeindegrenze*
- *Standort C: Hauptstraße an östlicher Gemeindegrenze*
- *Standort D: Hauptstraße West*
- *Standort E: Auweg Nord*
- *Standort F: Auweg Süd*
- *Standort G: südlich Gutensteiner Straße*
- *Standort H: Urhausweg Süd*

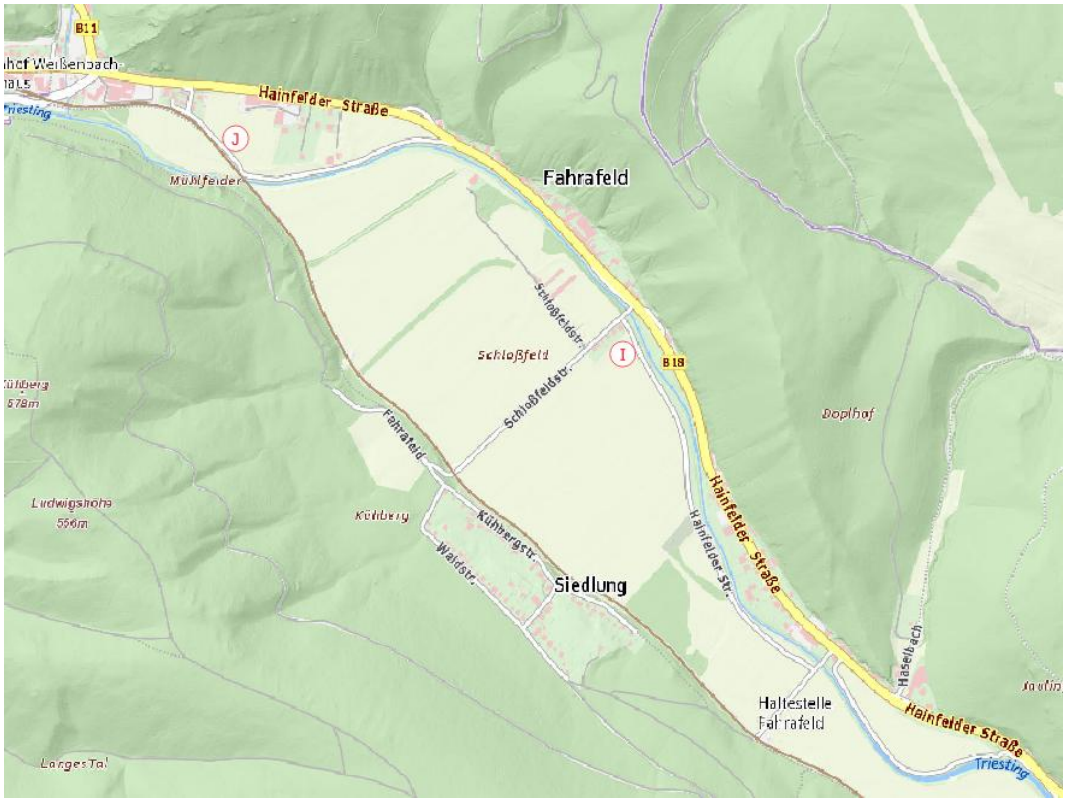


Abbildung 11: Standortvergleich Sicherung Wohnbauland, KG Fahrafeld; Basemap: Geoland.at

Die Standorte I und J sind zur Variantenprüfung ausgewählte Bereiche in der Katastralgemeinde Fahrafeld.

Standort I: Schloßfeldstraße Süd
Standort J: Fahrafeld

4.1.3. Bewertung

Der Standortvergleich stellt einen Teil des Umweltberichts dar. Insgesamt wurden zur Ausweisung Sicherung von Wohnbauland im Örtlichen Entwicklungskonzept folgende Standorte (vgl. Anhang Standortvergleich: Entwicklungsgebiet für Siedlungserweiterung vom Juni 2022) untersucht, in Klammer gesetzt die Bezeichnung der in der Folge im ÖEK umgesetzten Maßnahme des Standortes:
A (S01a-A), B (S02a-A), C (S04a-A), D (S04b-A), E (S01b-A), F (S05c), G (S01h-A), H (S01f-A), I (S01d-A), J (S01e-A); die Maßnahmen S01c-A, S01g-A, S03a-A und S3b-A wurden nicht dem Variantenvergleich unterzogen.

Zeichenschlüssel für Bewertung der Auswirkungen:*
+ überwiegend positiv
- überwiegend negativ
~ neutral, gering od. keine, ohne Einfluss

Prüfkriterium	Bewertung*	Beurteilung
Variantenprüfung Standorte für Siedlungsentwicklungen: Standort A		
Lage	~	*eben, im Übergang zu landwirtschaftlich genutzten Flächen*
Standortgefahren und Baugrundeignung	~	*In eingegrenzten Bereich Hinweis auf querenden Fließweg der Kategorie 10 - 100 ha, geringe Durchlässigkeit, mäßig feucht*
Einbettung	+	*Weiterführung der Siedlungsentwicklung in Richtung Süden, Wohnbauland vis-à-vis der Verkehrsfläche*
Verkehr und Infrastruktur	+	*An bestehender Verkehrsfläche*
Naturschutz	+	*Keine Überlagerung Natura 2000, Landschaftsschutzgebiet Wienerwald überlagert, Ausweitung des Siedlungsraum*
Bodenverbrauch	~	*Moderates Ausmaß (rd. 0,8 ha)*
Verfügbarkeit	+	*Teilflächen verfügbar*
Ergebnis: Prüfung der Umsetzung im ÖEK als Siedlungserweiterung, im FLWP als BW		

Prüfkriterium	*Bewertung**	*Beurteilung*
Variantenprüfung Standorte für Siedlungsentwicklungen: Standort B		
Lage	~	*eben, im Übergang zu landwirtschaftlich genutzten Flächen*
Standortgefahren und Baugrundeignung	~	*In eingegrenztem Bereich Hinweise auf querenden Fließweg der Kategorie 10 - 100 ha und auf Beginn einzelner kleiner Fließwege, mäßige und gering bis mäßige Durchlässigkeit, gut versorgt bis mäßig feucht*
Einbettung	+	*Weiterführung der Siedlungsentwicklung, Siedlungsentwicklung in angrenzendem Gemeindegebiet Berndorf aufgrund Baulandwidmung möglich*
Verkehr und Infrastruktur	~	*Herstellung Erschließung erforderlich, an geplanter Verlagerung Landesstraße vorgesehen*
Naturschutz	+	*Keine Überlagerung Natura 2000, Landschaftsschutzgebiet Wienerwald überlagert, Ausweitung des Siedlungsraum*
Bodenverbrauch	~	*Moderates Ausmaß (rd. 1,6 ha)*
Verfügbarkeit	~	*Derzeit nicht relevant, da Erschließungsstraße noch nicht vorhanden*
Ergebnis: Prüfung der Umsetzung im ÖEK als Siedlungserweiterung		

Prüfkriterium	*Bewertung**	*Beurteilung*
Variantenprüfung Standorte für Siedlungsentwicklungen: Standort C		
Lage	~	*mäßige Hangneigung nach Südwest, teils im Übergang zu landwirtschaftlich genutzten Flächen*
Standortgefahren und Baugrundeignung	~	*Hinweise auf Rutschprozesse (gelbe Klasse) im nördlichen Randbereich, geringe bis mäßige Durchlässigkeit, mäßig feucht*
Einbettung	~	*Weiterführung der Siedlungsentwicklung Richtung Nordosten*
Verkehr und Infrastruktur	~	*Herstellung Erschließung erforderlich, an geplanter Verlagerung Landesstraße vorgesehen*
Naturschutz	+	*Keine Überlagerung Natura 2000, Landschaftsschutzgebiet Wienerwald überlagert, Ausweitung des Siedlungsraum, Einbindung in Landschaftsbild*
Bodenverbrauch	~	*kleinflächig bis moderat (rd. 0,7 ha)*
Verfügbarkeit	~	*Derzeit nicht relevant, da Erschließungsstraße noch nicht vorhanden*
Ergebnis: Prüfung der Umsetzung im ÖEK als Siedlungserweiterung		

Prüfkriterium	*Bewertung**	*Beurteilung*
Variantenprüfung Standorte für Siedlungsentwicklungen: Standort D		
Lage	~	*Richtung Nordwesten moderat ansteigend, im Übergang zu land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Abschirmung vorhanden*
Standortgefahren und Baugrundeignung	+	*Hinweise auf Rutschprozesse (gelbe Klasse), Vorbegutachtung bereits erfolgt, Fließweg der Kategorie 1 - 10 ha, Durchlässigkeit gering bis mäßig und mäßig, mäßig trocken und gut versorgt*
Einbettung	~	*Weiterführung der Siedlungsentwicklung in Richtung Osten, entlang der Hauptstraße zwei voneinander getrennte Siedlungskörper verbindend*
Verkehr und Infrastruktur	-	*Herstellung Erschließung erforderlich*
Naturschutz	-	*Natura 2000 VS "Wienerwald Thermenregion", Landschaftsschutzgebiet "Wienerwald" überlagernd*
Bodenverbrauch	-	*moderat bis großflächig (rd. 2,6 ha)*
Verfügbarkeit	+	*Verfügbarkeit zugesagt*
Ergebnis: Prüfung der Umsetzung im ÖEK als Siedlungserweiterung		

Prüfkriterium	*Bewertung**	*Beurteilung*
Variantenprüfung Standorte für Siedlungsentwicklungen: Standort E		
Lage	+	*nahezu eben, keine Nutzungskonflike zu angrenzenden Kleingartengebiet und Siedlungsgebiet abzusehen, durch Sportanlage evt. Lärmemission*
Standortgefahren und Baugrundeignung	~	*vollständige Überlagerung gelbe Zone WLV, teilweise Überlagerung mit HW100, Durchlässigkeit mäßig, gut versorgt bis mäßig feucht*
Einbettung	+	*Weiterführung der Siedlungsentwicklung in Richtung Süden, Wohnbauland im Norden und Osten angrenzend, im Westen Kleingartengebiet anschließend*
Verkehr und Infrastruktur	+	*an bestehender Verkehrsfläche situiert*
Naturschutz	+	*Keine Überlagerung mit Natura 2000 oder Landschaftsschutzgebiet*
Bodenverbrauch	+	*kleinflächig (rd. 0,4 ha)*
Verfügbarkeit	+	*Verfügbarkeit zugesagt*
Ergebnis: Prüfung der Umsetzung im ÖEK als Siedlungserweiterung, im FLWP als BW		

Prüfkriterium	*Bewertung**	*Beurteilung*
Variantenprüfung Standorte für Siedlungsentwicklungen: Standort F		
Lage	-	*nahezu eben, in teilweiser Überlagerung zu zusammenhängender Sportanlage und angrenzend zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und landwirtschaftlicher Betriebsstätte, keine Abschirmung vorhanden; Nutzungskonflikte zu erwarten*
Standortgefahren und Baugrundeignung	-	*vollständige Überlagerung gelbe Zone WLV, randlich: Hinweis auf querenden Fließweg der Kategorie > 100 ha, vollständige Überlagerung mit HW100, Durchlässigkeit mäßig, gut versorgt bis mäßig feucht*
Einbettung	~	*Weiterführung der Siedlungsentwicklung in Richtung Süden, Wohnbauland nördlich und teils östlich der Augasse*
Verkehr und Infrastruktur	+	*an bestehender Verkehrsfläche situiert*
Naturschutz	+	*Keine Überlagerung mit Natura 2000 oder Landschaftsschutzgebiet*
Bodenverbrauch	+	*kleinflächig (rd. 0,2 ha)*
Verfügbarkeit	-	*Nicht gegeben*

Ergebnis: Prüfung der Umsetzung im ÖEK als Siedlungserweiterung, Prüfung der Beibehaltung im FLWP als BW		
Prüfkriterium	*Bewertung**	*Beurteilung*
Variantenprüfung Standorte für Siedlungsentwicklungen: Standort G		
Lage	+	*Richtung Südosten moderat ansteigend, an drei Seiten an Siedlungsraum, Abschirmung zu landwirtschaftlichen Umgebungsbereich vorhanden*
Standortgefahren und Baugrundeignung	~	*Hinweise auf Rutschprozesse (gelbe Klasse) im südwestlichen Randbereich, Fließweg der Kategorie 1 - 10 ha, keine Daten eBod verfügbar*
Einbettung	+	*innerörtliche Siedlungsentwicklung, Lückenschluss, an drei Seiten an Bauland angrenzend*
Verkehr und Infrastruktur	+	*teils an bestehenden Verkehrsflächen situiert, weitere Erschließung ggf. mittels Fahnen erforderlich; teils Herstellung Erschließung erforderlich*
Naturschutz	-	*Natura 2000 FFH "Nordöstliche Randalpen - Hohe Wand - Schneeberg - Rax" überlagernd, keine Überlagerung Landschaftsschutzgebiet*
Bodenverbrauch	~	*kleinflächig bis moderat (rd. 0,6 ha)*
Verfügbarkeit	-	*aktuell nicht gegeben*
Ergebnis: Prüfung der Umsetzung im ÖEK als Siedlungserweiterung		

Prüfkriterium	*Bewertung**	*Beurteilung*
Variantenprüfung Standorte für Siedlungsentwicklungen: Standort H		
Lage	+	*Richtung Westen ansteigend, Abschirmung zu den Umgebungsbereichen vorhanden*
Standortgefahren und Baugrundeignung	+	*Hinweise auf Rutschprozesse (gelbe Klasse) im westlichen Randbereich, keine Daten eBod verfügbar*
Einbettung	~	*Weiterführung der Siedlungsentwicklung in Richtung Süden, Wohnbauland nördlich des Urhausweges und östlich*
Verkehr und Infrastruktur	+	*an bestehender Verkehrsfläche situiert*
Naturschutz	~	*Natura 2000 FFH "Nordöstliche Randalpen - Hohe Wand - Schneeberg - Rax" überlagernd, keine Überlagerung Landschaftsschutzgebiet*
Bodenverbrauch	+	*kleinflächig (rd. 0,4 ha)*
Verfügbarkeit	-	*aktuell nicht gegeben*
Ergebnis: Prüfung der Umsetzung im ÖEK als Siedlungserweiterung		

Prüfkriterium	*Bewertung**	*Beurteilung*
Variantenprüfung Standorte für Siedlungsentwicklungen: Standort I		
Lage	~	*nahezu eben, im Übergang zu landwirtschaftlich genutzten Flächen*
Standortgefahren und Baugrundeignung	+	*südöstliche Teilfläche Überlagerung mit HQ 100; großteils kein Hinweis auf Hochwasser, Durchlässigkeit überwiegend mittelgründig und tiefgründig, mäßig trocken*
Einbettung	~	*Weiterführung des Siedlungssplitters in Richtung Osten*
Verkehr und Infrastruktur	-	*Herstellung Erschließung erforderlich (Erweiterung in moderater Größe)*
Naturschutz	-	*Natura 2000 FFH "Nordöstliche Randalpen - Hohe Wand - Schneeberg - Rax" überlagernd, leine Überlagerung Landschaftsschutzgebiet*
Bodenverbrauch	~	*kleinflächig bis moderat (rd. 0,6 ha)*
Verfügbarkeit	+	*Verfügbarkeit zugesagt*
Ergebnis: Prüfung der Umsetzung im ÖEK als Siedlungserweiterung		

Prüfkriterium	*Bewertung**	*Beurteilung*
Variantenprüfung Standorte für Siedlungsentwicklungen: Standort J		
Lage	+	*nahezu eben, im Übergang zu landwirtschaftlich genutzten Flächen*
Standortgefahren und Baugrundeignung	+	*Keine, Durchlässigkeit mäßig und hoch, gut versorgt bis mäßig feucht und mäßig trocken*
Einbettung	+	*innerörtliche Siedlungsentwicklung, teils Lückenschluss*
Verkehr und Infrastruktur	+	*teils an bestehenden Verkehrsflächen situiert, weitere Erschließung ggf. mittels Fahnen erforderlich; teils Herstellung Erschließung erforderlich*
Naturschutz	-	*Natura 2000 FFH "Nordöstliche Randalpen - Hohe Wand - Schneeberg - Rax" überlagernd, leine Überlagerung Landschaftsschutzgebiet*
Bodenverbrauch	-	*moderat bis großflächig (rd. 1,7 ha)*
Verfügbarkeit	~	*In Aussicht gestellt*
Ergebnis: Prüfung der Umsetzung im ÖEK als Siedlungserweiterung		

Generell ist zu festzustellen, dass sowohl der Hauptort Pottenstein als auch die Siedlungsbereiche Fahrafeld durch die vorhandenen naturräumlichen Grundlagen nur eingeschränkten Raum für weitere Siedlungsentwicklung aufweisen. Zu diesen Einschränkungen sind noch zusätzlich Schutzgebiete, hochwertige Ackerflächen, Forstflächen sowie Siedlungsgrenzen und Flächen mit nutzungsbedingten Konfliktpotentiale wie zwischen Betriebsbauland bzw. intensiver landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnbauland zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind auch die Verfügbarkeiten für die zeitliche Abfolge der Erschließung und Entwicklung zu berücksichtigen. Anhand der oben geführten Auswertungen ergeben sich demnach die aufgezeigten Standorte für mögliche Siedlungsentwicklungsbereiche. Diese möglichen Siedlungsentwicklungsbereiche werden nun näher untersucht, um deren Eignung, Bedeutung und Reihung in der Siedlungsentwicklung festzulegen.

Als Kriterien für den Variantenvergleich wurden Lage, Nutzungsstruktur, Nutzungskonflikte, Standortgefahren und Baugrundeignung, Einbettung, Verkehr und Infrastruktur und Naturschutz gewählt. Eine Lebensraumansprache zur Untersuchung des Konfliktpotentials hinsichtlich potentiellen Vorkommens geschützter Arten gemäß der Schutzobjekte des jeweiligen Natura 2000 Schutzgebietes ist ebenso ein Kriterium des Variantenvergleichs. Die bewerteten Auswirkungen dieser Themen auf die zu überprüfenden Bereiche werden im folgenden Textabschnitt erörtert, verglichen und deren Ergebnisse zusammengefasst.

Diese Kriterien decken den im Scoping übermittelten und den von der Amtssachverständigen für Örtliche Raumordnung und des Amtssachverständigen für Naturschutz für vollständig erachteten Untersuchungsrahmen ab.

Die Standorte wurden nach den folgenden Bewertungskriterien geprüft:

<u>Lage:</u> Zusammenfassung der Themen Lage, Ausmaß, Topographie und Nutzungsstruktur, -konflikte

<u>Standortgefahren und Baugrundeignung:</u> untersucht wird die Relevanz durch Wildbachgefährdung, geogene Gefahren, Hangwasser, Hochwasser, WLV, Boden (eBOD) und Bodenwertigkeit sowie Überlagerung der Ausweisung als Verdachtsfläche oder Altlasten

<u>Einbettung:</u> Umgebung, Ortsbild, Landschaftsbild

<u>Verkehr und Infrastruktur:</u> Erreichbarkeit, Anbindung u. Erschließung

<u>Naturschutz:</u> Natura 2000 VS oder FFH "Wienerwald und Thermenregion". Natura 2000 FFH "Nordöstliche Randalpen - Hohe Wand - Schneeberg - Rax", "Landschaftsschutzgebiet; Bedeutsamkeit für Landschaftsbild; Schutzobjekte VS "Wienerwald-Thermenregion" (Nahbereich 100 m), Schutzobjekte FFH (Nahbereich 100 m); Nutzung des betroffenen Landschaftsraumes - ökologische Funktion, Artenschutzrelevanz; gesondert zugeordnete Funktionen des betroffenen Lebensraumes; Schönheit oder Eigenart der Landschaft; Charakter des betroffenen Landschaftsraumes

4.1.3.1. Lage

Lage: Die Kategorie ist rein deskriptiv. Eine Bewertung wurde nicht durchgeführt, da der Faktor Lage auch in der Bewertung der Überkategorie Einbettung berücksichtigt wird.

Ausmaß: Die Kategorie ist rein deskriptiv. Eine Bewertung wurde nicht durchgeführt, da der Faktor Ausmaß (Potential) in die Bewertung der Überkategorie Einbettung einfließt. Grundsätzlich reicht das potentielle Flächenausmaß der Standorte zur Sicherung von Wohnbauland von kleinflächig (unter 0,5 ha), kleinflächig bis moderat (0,5-1 ha) zu moderat (1-1,5 ha) bis moderat bis großflächig (1,5-2ha) und großflächig (über 2 ha). Großflächige Standorte sind nicht vorgesehen.

Topografie: Viele Standorte weisen eine ebene Lage auf, bei den Flächen in Hanglage sind unterschiedliche Hangneigungen und Ausrichtungen vorzufinden. Positiv (+) wurden ebene bzw. mäßig geneigte Flächen bewertet, moderat ansteigend und ansteigend wurden neutral (~) bewertet, negativ (-) wären Flächen mit steiler Hangneigung zu bewerten, diese sind im vorliegenden Variantenvergleich jedoch nicht vorgesehen.

Nutzungsstruktur, -konflikte
Die Nutzung des Standortes und die der unmittelbar angrenzenden Umgebung beeinflusst die Standortqualität für Siedlungserweiterungsgebiete. Ebenso sind hiervon ausgehend mögliche Nutzugskonflikte erkennbar.
Mit sehr gut (+) bewertet wurden Standorte, die eine vorhandene Abschirmung zu den Umgebungsbereichen aufweisen und potentielle Nutzungskonflikte nicht zu erwarten sind. Als gut (+ / ~) wurden Standorte mit vorhandener Abschirmung im Übergang zu landwirtschaftlich genutzten Flächen bewertet, an denen Nutzungskonflikte durch landwirtschaftliche Emissionen möglich sind. Eine neutrale Bewertung (~) erfahren Standorte im Übergang zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, die zwar keine vorhandene Abschirmung aufweisen, diese jedoch herstellbar ist. Eine genügende (~ / -) Bewertung erfahren Standorte, auf denen eine landwirtschaftliche Betriebsstätte bestehend ist sowie Standorte im Übergang zu landwirtschaftlichen Flächen, ohne vorhandene Abschirmung, sodass Nutzungskonflikte möglich sind. Bei negativ () zu bewertenden Standorten sind Nutzungskonflikte vorhanden.
Hinsichtlich der Lagefaktoren zeigen sich Vorteile für die Standorte C, I und J, die sich in ebener bis mäßiger Hanglage befinden und Nutzungskonflikte nicht erwarten lassen. Keiner der Standorte wird hinsichtlich der Lagefaktoren negativ beurteilt. Der Standort F weist mit 3,0 die schlechteste Bewertung der Lagefaktoren auf; dies ist aufgrund der teilweisen Überlagerung mit der Sportanlage.

4.1.3.2. Standortgefahren und Baugrundeignung

Wildbachgefährdung: Für die Marktgemeinde Pottenstein sind gemäß NÖ-Atlas in mehreren Bereichen Gefahrenzonenpläne der Wildbach- und Lawinenverbauung zu beachten. Eine Überlagerung mit einem Gefahrenzonenplan weisen die Standort E und F auf, es handelt sich dabei um Überlagerung der gelben Zone des Grabenweggrabens, hierzu wurde im Rahmen des Screenings der Forsttechnische Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung konsultiert. Ein Antwortschreiben ist bislang nicht eingelangt.

Geogene Gefahren: Bei den untersuchten Standorten C, D, G, H finden sich in der Geogenen Gefahrenhinweiskarte Hinweise auf Sturz- und Rutschprozesse der gelben Klasse. Hierzu wurde im Rahmen des Screenings der Geologische Dienst des Landes NÖ konsultiert. Im Zuge des erfolgten Ortsaugenscheins wurden zu diesen Standorten im Hinblick auf die Anforderungen der Gefahrenhinweiskarte festgestellt, dass keine näheren Untersuchungen erforderlich sind.

Hangwasser:

Die Standorte C, E, H, I und J sind frei von Hinweisen auf mögliche Hangwässer bzw. gibt es Hinweise auf Beginn einzelner kleiner Fließwege, deren Bewertung erfolgte mit sehr gut (+).

Für die Standorte D und G sind in der Gefahrenhinweiskarte kleinere Hangwasser Fließwege mit einem jeweiligen Einzugsgebiet von 1-10 ha kartiert. Aufgrund des geringen Einzugsgebietes ist die Sammlung und Ableitung der anfallenden Oberflächenwässer unter Rücksichtnahme auf die bestehenden Hangwassereinzugsgebiete jeweils lokal möglich. Diese wurden daher mit gut (+ / ~) bewertet.

Die Bereiche A, B und F, die randlich von einem Fließwege mit 10 bis 100 ha Einzugsgebiet oder der Kategorie > 100 ha randlich gestreift werden oder nur eine geringe Fläche betroffen ist sowie Standorte, die nahe an großen Fließwegen situiert sind, erfahren eine neutrale (~) Bewertung.

Standorte, die von großen Fließwegen der Kategorie über 100 ha überlagert werden, gibt es nicht, diese wären negativ zu bewerten.

Hochwasser: Keine Hinweise auf Überflutung weisen die Standorte A, B, C, D, G, H und J auf, deren Bewertung erfolgte daher positiv (+).

Beim Standort E liegen für Teilflächen Hinweise auf Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser vor. Bei Standort F liegen Hinweise auf Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser vor, für beide Standorte ist eine nach Fertigstellung des derzeit in Bau befindlichen HWS-Projektes in Fahrafeld eine Veränderung der Gefährdung absehbar.[11]

Diese Standorte wurden daher in dieser Kategorie zwar negativ (5) bewertet, dies wurde aufgrund der Absehbarkeit der Hochwasserfreiheit nicht als Ausschlusskriterium eingestuft.

Für diese Standorte wurde eine Konsultation bei der Abteilung WA3 durchgeführt.

[11] Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Variantenprüfung lag die Reinwasserberechnung noch nicht vor

Boden (eBOD): Zur Untersuchung der Baugrundeignung wurden die Standorte mithilfe der elektronischen Bodenkarte (eBOD) klassifiziert, indem der Bodengruppentyp, die Wasserverhältnisse sowie die Durchlässigkeit festgestellt wurden.
Keiner der Standorte weist trockene bis mäßig trockene Wasserverhältnissen bei hoher Durchlässigkeit auf, es wurde daher kein Standort positiv (+) bewertet. Mit Gut (+ / ~) wurde der Standort J bewertet, dieser weist gut versorgte bis mäßig feuchte und mäßig trockene Wasserverhältnisse auf, die Durchlässigkeit ist mäßig und hoch kartiert.
Neutral (3) bewertet wurden die Standorte D, E und I, die mit mäßiger und gering bis mäßiger Durchlässigkeit kartiert sind und deren Wasserverhältnisse mit gut versorgt, mäßig trocken oder mäßig feucht angegeben werden bzw. die Standorte G und H, für die keine Daten abrufbar waren.
Mit Genügend (~ / -) wurden die Standorte A, B, C und F, deren Wasserverhältnisse mit gut versorgt, mäßig nass, feucht oder wechselfeucht angegeben sind und deren Durchlässigkeit gering oder mäßig gering bewertet ist. Eine negative Bewertung (5) wäre bei nassen Wasserverhältnissen und schlechter Durchlässigkeit vorzunehmen.

Bodenwertigkeit:
Mithilfe der elektronischen Bodenkarte (eBOD) wurde die Wertigkeit des Ackerlandes und des Grünlandes der jeweiligen Standorte klassifiziert.
Neutral (3) bewertet wurden mittelwertige Böden, dies betrifft die Standorte E, F, I und J. Die Standorte G und H, für die diesbezüglich keine Daten vorlagen, wurden ebenso neutral bewertet.
Positiv (+ oder + / ~) konnte keiner der Standorte bewertet werden, diese Bewertung ist für geringwertige Böden vorgesehen. Hochwertige Böden waren negativ (-) zu beurteilen, dies betrifft die Standorte A und C. Mit genügend (~ / -) wurden die Standorte B und D bewertet, deren Ackerland mittelwertig bis hochwertig kartiert ist. Die Böden im Gemeindegebiet variieren nach Bodentypen und sind demnach von unterschiedlicher Qualität.
In der Kategorie Standortgefahren und Baugrundeignung wurden die Standorte H, I und J positiv bewertet, die überwiegenden Standorte waren neutral zu bewerten. Der Standort F schnitt aufgrund der Überlagerung mit der gelben Zone WLV, des Hinweises auf einen Hangwasserfließweg der Kategorie über 100 ha und auf Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser sowie der mäßigen Durchlässigkeit und der hohen Bodenwertigkeit negativ ab.

4.1.3.3. Einbettung

Umgebung: Die Standorte wurden aufgrund ihrer Lage bewertet, eine gute (+ / ~) Bewertung erfolgte für die Standorte E, G und J, diese schließen an zumindest zwei Seiten an Wohnbauland an oder stellen eine innerörtliche Siedlungsentwicklung dar. Standorte, die mit drei Seiten an Wohnbauland anschließen, sind nicht vorhanden.
Eine neutrale Bewertung erfolgte für die Standorte A, B, C, D, F und H, da diese an mindestens einer Seite an Wohnbauland anschließen. Standorte ohne Anschluss an Wohnbauland wären

negativ (-) zu beurteilen, wohingegen der Standort I, der eine Weiterführung des Siedlungssplitters darstellt, mit genügend (~ / -) bewertet wurde.

Ortsbild: Für das Ortsgebiet Pottenstein sind für das historische Ortsbild positiv wirksame und daher schützenswerte Gebäude neben Denkmal geschützten Bauten auch traditionelle Bauten im Bereich Hauptplatz, abschnittsweise entlang der Hauptstraße, Hainfelder Straße sowie der Gutensteiner Straße anzuführen.
Das historische Ortsbild in Fahrafeld ist kleinräumig im Bereich der katholischen Kirche Fahrafeld anzuführen, darüber hinaus wird das Ortsbild von mäßig bedeutsamen Gebäuden geprägt.
In den beiden Ortsteilen prägen abschnittsweise auch ländliche Baustrukturen das Ortsbild, in jüngerer Zeit wurden sowohl klassische Siedlungserweiterungen durch Bebauungen durch Einfamilienhäuser als auch im Ortsteil Pottenstein durch Geschoßwohnbauten vollzogen.
Sämtliche Standorte sind nicht im Nahbereich zu Ortsbild sensiblen Bereichen situiert, weshalb keine Beeinträchtigungen des historischen Ortsbildes zu erwarten sind, sie wurden daher positiv (+) bewertet, für den Standort D kann eine Störung der dörflichen Struktur nicht gänzlich ausgeschlossen werden ein geringer Eingriff in das Ortsbild ist nicht gänzlich auszuschließen, weshalb eine Bewertung mit gut (+ / ~) erfolgte. Für diese Standorte liegen keine besonders schützenswerten, das Ortsbild prägenden Strukturen vor.
Die Bewertung erfolgte unter der Voraussetzung, dass eine Bebauung durch im Siedlungsgebiet zulässigen, ortsüblichen Gebäuden ohne ortsbilddominante Baukörper erfolgen wird.

Landschaftsbild:
Durch die Standorte A, B, C, E, G und J sind keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten, diese sind innerörtlich situiert oder an zumindest zwei Seiten an bestehendes Siedlungsgebiet kompakt anbindend, sodass sie nicht auf das Landschaftsbild wirksam werden. Auch sind sie hinsichtlich ihrer Topografie nicht wirksam. Diese sind daher positiv (+) bewertet.
Durch die Standorte F und H sind keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten, durch die Verlagerung der Abgrenzung zwischen Ortsbereich und freier Landschaft bei weitgehend lokaler Sichtbarkeit, sind geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht auszuschließen, deren Bewertung erfolgte daher mit gut (+ / ~).
Für den Standort I sind geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht auszuschließen, er bindet an den bestehenden Siedlungskörper an und erweitert diesen in kompakter Form. Die Sichtbarkeit wird aufgrund der ebenen, abgeschirmten Lage nur lokal sein. Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden daher für diesen Standort mit mittlerer Wirksamkeit erwartet. Deren Bewertung erfolgt daher neutral (~).
Aufgrund der deutlichen Ausdehnung des Ortsbereiches in ansteigender Hanglage ist der Standort D mit genügend (~ / -) zu beurteilen, da für eine zukünftige bauliche Nutzung in diesen Lagen eine zukünftige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht ausgeschlossen werden kann, bzw. möglich ist. Diese können aufgrund der Verlagerung der Abgrenzung zwischen

Ortsbereich und freier Landschaft in bisher frei gehaltenen Landschaftsbereiche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild bewirken, deren Einbindung in das Landschaftsbild ist jedoch möglich.
Bei der Einbettung wurde sowohl die Wirkung auf das Ortsbild als auch auf das Landschaftsbild bewertet. In allen Ortsteilen sind in unterschiedlichem Ausmaß Erweiterungen des Baulandes aus den vergangenen Dekaden zu verzeichnen, was Auswirkungen sowohl auf das Ortsbild als auch auf das Landschaftsbild bewirkte.
Jegliche Erweiterung des Baulandes führt zu einer weiteren Ortsausdehnung, wesentliche Auswirkungen auf das Ortsbild und/ oder das Landschaftsbild sind jedoch bei allen Varianten nicht festzustellen. Hinsichtlich der Einbettung sind Standortvorteile der Standorte A, B, C, E und J zu verzeichnen.

4.1.3.4. Verkehr / Infrastruktur

Erreichbarkeit
Unter diesem Kriterium werden die Nähe zum Ortszentrum und die Anbindung an den hochrangigen öffentlichen Verkehr (Bahnhofnähe) zusammengefasst. Durch den Bahnhof Pottenstein und den Bahnhof Weißenbach im Nahbereich zur Gemeindegrenze und daher zu Ortsteilen Fahrafeld werden ein Großteil von den Ortsgebieten Pottenstein und Fahrafeld situierten Ortsteilen über die Triestingtalbahn gut an das öffentliche Verkehrssystem angebunden, zusätzlich gibt es Busverbindungen, die jedoch aufgrund ihrer geringen Bedeutung nicht in der Bewertung berücksichtigt wurden.
Positiv (+) bewertet wurde keiner der Standorte, da keiner sowohl eine zentrale Lage als auch eine maximale Entfernung zum Bahnhof innerhalb von 1000 m aufweist. Bei zentrumsnaher Lage und Entfernungen bis zu 1000 m wurden mit gut (+ / ~) die Standorte E, F, G, H und J bewertet.
Standorte, an denen nur eine dieser Voraussetzungen zutrifft oder deren Lage in Zentrumsnähe ist und deren Entfernung zum Bahnhof unter 2000 m beträgt, wären neutral zu bewerten, dies trifft jedoch auf keinen der Standorte zu.
Die Standorte A, B, C und D weisen zwar keine zentrale Lage auf, die Entfernung zum Bahnhof beträgt unter 2000 m, daher wurden sie mit genügend (~ / -) bewertet.
Der Standort I weist weder eine zentrale Lage auf, noch liegt er im Einzugsbereich von öffentlichen Verkehrsmitteln. Dieser wurde daher negativ (-) beurteilt.

Anbindung und Erschließung:
Grundsätzlich wurde bei der Auswahl der Standorte auf eine Anbindung eine öffentliche Verkehrsfläche geachtet bzw. an deren Möglichkeit durch Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche geachtet, weshalb die Standorte ähnliche Voraussetzungen hinsichtlich einer notwendigen Aufweitung der bestehenden Verkehrsfläche mit sich bringen.

Die Standorte A, E, F und H werden bereits vollständig durch öffentliche Verkehrsflächen aufgeschlossen, diese wurden daher positiv (+) bewertet. Die Standorte B, C, G und J grenzen unmittelbar an zur Baulanderschließung ausreichend dimensionierte öffentliche Verkehrsflächen oder an die zu verlagern geplante Landesstraße im Nahbereich zur Gemeindegrenze Berndorf. Kanal- und Wasserleitung sind entweder bereits vorhanden oder müssen nur geringfügig erweitert werden. Der Aufwand zur Herstellung der technischen Infrastruktur ist gering, diese sind daher mit gut (+ / ~) bewertet.
Bei dem Standort I ist der bestehende Anschluss an die technische Infrastruktur nicht oder nur unzureichend vorhanden, die ausreichende Herstellung ist jedoch im Verhältnis zur Größe des Standortes mit einem entsprechenden, zusätzlichen Aufwand möglich. Diese wurden neutral (~) bewertet. Für den Standort D ist eine Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen derzeit nicht gegeben, die Erschließung des Standortes müsste hergestellt werden; die Bewertung erfolgte daher negativ (-)
In Bezug auf die Infrastrukturfaktoren sind die innerörtlich situierten Standorte E, F und H zu präferieren. Für diese Standorte ist bereits aufgrund ihrer zentrumsnahen Lage im Einzugsbereich zum Bahnhof und dem unmittelbaren Anschluss an die technische Infrastruktur eine gute Anbindung an die vorhandene Infrastruktur gegeben. Die Standorte A, B, C, G und J weisen zwar einen bestehenden Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen auf, weisen jedoch keine zentrale Lage auf oder liegen an einem Siedlungssplitter (Standort I).

4.1.3.5. Naturschutz

Natura 2000 VS oder FFH "Wienerwald und Thermenregion". Natura 2000 FFH "Nordöstliche Randalpen - Hohe Wand - Schneeberg - Rax":
Hinsichtlich der möglichen Auswirkungen auf naturschutzrelevante Schutzobjekte wurden die Standorte hinsichtlich ihrer Lage zu den im Gemeindegebiet vorkommenden Natura 2000 Schutzgebiete überprüft. Dabei wurden die außerhalb von Natura 2000 Schutzgebieten situierten Standorte A, B, C, E und F positiv (+) bewertet.
Eine Überlagerung mit der Ausweisung eines Natura 2000 Schutzgebietes betrifft die Standorte D, G, H, I und J. Deren mögliche Auswirkungen auf die deklarierten Schutzobjekte sind in Betracht zu ziehen und deren potentielle Auswirkungen zu überprüfen. Standorte, die eine Überlagerung mit dem Natura 2000 Vogelschutzgebiet „Wienerwald und Thermenregion“ oder mit dem Natura 2000 FFH-Schutzgebiet "Nordöstliche Randalpen - Hohe Wand - Schneeberg – Rax“ aufweisen, wurden negativ (-) bewertet.

Landschaftsschutzgebiet; Bedeutsamkeit für Landschaftsbild
Die Standorte wurden aufgrund ihrer Lage zu den innerhalb des Gemeindegebietes abgegrenzten Landschaftsschutzgebieten „Wienerwald“ überprüft und bewertet.

Eine positive (+) Bewertung erfolgte für die Standorte E, F, G, H, I und J, da diese kein Landschaftsschutzgebiet betreffen. Das Landschaftsbild wird in diesen Bereichen als nicht besonders sensibel bewertet, weshalb die Bedeutsamkeit dieser Standorte für das Landschaftsbild als wenig/nicht bedeutsam bewertet wird.
Standorte innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes, die als Ausweitung des Siedlungsraumes sichtbar sein können und deren Einbindung in das Landschaftsbild möglich ist, wurden neutral (~) bewertet, da aufgrund deren ausschließlich lokaler Sichtbarkeit von einer geringen Bedeutsamkeit dieser Standorte für das Landschaftsbild ausgegangen wird. Zudem wird deren Einbindung in das Landschaftsbild als möglich erachtet. Das betrifft die Standorte A, B, C und D.
Standorte, die von der Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes überlagert sind und deren Auswirkungen aufgrund deren Lage und Sensibilität negativ zu beurteilen sind, sind im Variantenvergleich nicht vorkommend.

<u>Schutzobjekte VS "Wienerwald - Thermenregion" (Nahbereich 100 m)</u>
Hinsichtlich der Auswirkungen auf naturschutzrelevante Schutzobjekte liegen die Standorte A, B, E, F, G und H jeweils außerhalb von Natura 2000 Schutzgebieten, deren Bewertung erfolgte daher positiv (+).
Die Standorte C, I und J liegen im Nahbereich vom Natura 2000 Vogelschutzgebiet „Wienerwald – Thermenregion“, die nächstgelegenen kartierten Schutzobjekte betrifft Distanzen unter 100 m. Aufgrund der Entfernung unter 100 m zum nächstgelegen kartierten Schutzobjekt können Auswirkungen auf Schutzobjekte nicht gänzlich ausgeschlossen werden, daher erfolgte die Bewertung neutral (~). Aufgrund der gegebenen Nutzungen des Standortes selbst und der Lage am Siedlungsverband werden die erwarteten Auswirkungen auf die Schutzobjekte als vertretbar eingestuft.
Der Standort D wird von der Gebietsausweisung Natura 2000 Vogelschutzgebiet überlagert, aufgrund deren Überlagerung mit Natura 2000 Gebietsausweisung „Wienerwald - Thermenregion“ ist die Bewertung negativ (-).
***Der Standort D** wird von der Gebietsausweisung Natura 2000 Vogelschutzgebiet überlagert, die hier ausgewiesenen Schutzojekte sind: Neuntöter (Lanius collurio) und Wespenbussard (Pernis apivorus).*
....Aufgrund der vollständigen Überlagerung mit der Gebietsausweisung als Vogelschutzgebiet wird der Standort negativ bewertet. ~~Der Standort D wird daher trotz Überlagerung in Erwägung gezogen, da Auswirkungen auf Schutzobjekte selbst oder deren Habitate nicht anzunehmen sind.~~

- Von der Einbeziehung von Standort D wird in Folge negativer Begutachtung nach Erstauflage Abstand genommen.

Schutzobjekte FFH (Nahbereich 100 m)

Hinsichtlich der Auswirkungen auf naturschutzrelevante Schutzobjekte liegen die Standorte A, B, C, D, E und F jeweils außerhalb von Natura 2000 FFH-Schutzobjekte kartierten Bereichen. Deren Bewertung erfolgte daher positiv (+).

Die Standorte G, H, I und J werden von der Ausweisung von Natura 2000 FFH-Schutzobjekten überlagert, deren Bewertung war daher negativ (-) durchzuführen.

*Der **Standort G** wird von der Gebietsausweisung FFH-Gebiet „Nordöstliche Randalpen - Hohe Wand - Schneeberg - Rax"“ überlagert. Als überlagernde nach FFH deklarierte Schutzobjekte sind der Goldener Scheckenfalter sowie Trespen-Schwingel-Kalktrockenrasen kartiert.*

Der Standort selbst wird als Gartenfläche bzw. Wiese genutzt. Aufgrund der Überlagerung mit der Schutzobjektausweisung ist die Bewertung negativ. Durch die variabel intensive Nutzung des Standortes selbst werden die erwarteten Auswirkungen auf die Schutzobjekte als nicht maßgeblich und daher vertretbar eingestuft. Der Standort G wird daher trotz Überlagerung in Erwägung gezogen, da Auswirkungen auf die Schutzobjekte selbst oder deren Habitate nicht anzunehmen sind.

*Der **Standort H** wird von der Gebietsausweisung FFH-Gebiet „Nordöstliche Randalpen - Hohe Wand - Schneeberg - Rax"“ überlagert. Als überlagernde nach FFH deklarierte Schutzobjekte sind der Goldener Scheckenfalter sowie Trespen-Schwingel-Kalktrockenrasen kartiert.*

Der Standort selbst wird als Mähwiese genutzt. Aufgrund der Überlagerung mit der Schutzobjektausweisung ist die Bewertung negativ. ...

- Von der Einbeziehung von Standort H wird in Folge negativer Begutachtung nach Erstauflage Abstand genommen.

*Der **Standort I** wird von der Gebietsausweisung FFH-Gebiet „Nordöstliche Randalpen - Hohe Wand - Schneeberg - Rax"“ überlagert. Das überlagernde nach FFH deklarierte Schutzobjekt ist das Kleines Mausohr kartiert. Der Standort selbst wird als Ackerfläche genutzt. Aufgrund der Überlagerung mit der Schutzobjektausweisung ist die Bewertung negativ. ....*

- Von der Einbeziehung von Standort I wird in Folge negativer Begutachtung nach Erstauflage Abstand genommen.

*Der **Standort J** wird von der Gebietsausweisung FFH-Gebiet „Nordöstliche Randalpen - Hohe Wand - Schneeberg - Rax"“ überlagert. Das überlagernde nach FFH deklarierte Schutzobjekt ist das Kleines Mausohr kartiert. Der Standort selbst wird als Ackerfläche genutzt. Aufgrund der Überlagerung mit der Schutzobjektausweisung ist die Bewertung negativ. Durch die Nutzung des Standortes selbst werden die erwarteten Auswirkungen auf das Schutzobjekt als nicht maßgeblich und daher vertretbar eingestuft. Der Standort J wird daher trotz Überlagerung in*

Erwägung gezogen, da Auswirkungen auf das Schutzobjekt selbst oder deren Habitat nicht anzunehmen sind.

<u>Nutzung des betroffenen Landschaftsraumes - ökologische Funktion</u>
Unter Zugrundelegung der Nutzung des jeweiligen Lebensraumes ergibt sich die ökologische Funktion und die Bewertung der ökologischen Bedeutsamkeit eines Standortes.
Für Standorte, deren Nutzung keine oder nur eine geringe Biodiversität ermöglicht, wird von einer geringen Bedeutsamkeit deren ökologischer Funktion ausgegangen. Dabei handelt es sich um die Standorte A, B, C, E, F, I und J, diese wurden positiv (+) bewertet.
Dabei handelt es sich bei diesen Standorten um landwirtschaftliche ackerbauliche Nutzungen (Acker). Lebensräume (ausgeprägte Trockenstandorte, Feucht- bis Nasslebensräume, alt- und totholzreiche Wälder, Quellbereiche, isolierte wärmebegünstigte Felsstandorte oder Bergstöcke), die ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten, die nicht Teil der ausgewiesenen Schutzgebiete sind, vermuten lassen, sind nicht betroffen.
*Für die **Standorte A, B, C, E, F, I und J** ist kein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten anzunehmen, sie sind ohne erkennbare Relevanz für den Artenschutz. Deren Bewertung erfolgte daher **positiv**.*
Für Standorte, deren Nutzung eine mittlere Biodiversität aufweist oder nur in einem Teilbereich im geringen Flächenausmaß eine hohe Relevanz für den Artenschutz erkennen lässt, wird von einer mittleren Bedeutsamkeit deren ökologischer Funktion bzw. von einer nur für ein geringes Flächenausmaß geltenden Relevanz ausgegangen. Dabei handelt es sich um die Standorte D, G und H, diese wurden neutral (~) bewertet.
*Der **Standort D** **entfällt** ~~wird heterogen als Nutzwald, Mähwiese und Ackerfläche genutzt, diese Lebensräume sind in Abhängigkeit zu ihrer Nutzungsintensität in ihrer ökologischen Funktion unterschiedlich bedeutsam, sie können daher in Abhängigkeit zu ihrer Nutzungsintensität, Pflege und Fauna Lebensraum für unterschiedliche Arten bieten. Für diesen Standort ist eine hohe ökologische Funktion und erkennbare Relevanz für den Artenschutz nicht wahrscheinlich jedoch möglich. Dessen Bewertung erfolgte daher neutral (~).~~*
*Die Nutzung des **Standortes G** erfolgt als innerörtliche Wiesen- und Gartenflächen, uferbegleitende Feldgehölze und vereinzelte Baumgruppen sind vorzufinden. Diese Lebensräume sind in Abhängigkeit zu ihrer Nutzungsintensität in ihrer ökologischen Funktion unterschiedlich bedeutsam, sie können daher in Abhängigkeit zu ihrer Nutzungsintensität, Pflege und Fauna Lebensraum für unterschiedliche Arten bieten. Für diesen Standort ist eine hohe ökologische Funktion und erkennbare Relevanz für den Artenschutz nicht wahrscheinlich jedoch möglich. Dessen Bewertung erfolgte daher neutral (~).*
*Der **Standort H** **entfällt** ~~wird als kleinflächige, innerörtliche Mähwiese genutzt, welche durch Gehölze umsäumt wird. Dieser Lebensraum ist in Abhängigkeit zu seiner Nutzungsintensität in seiner ökologischen Funktion unterschiedlich bedeutsam, er kann daher in Abhängigkeit zu seiner Nutzungsintensität, Pflege und Fauna Lebensraum für unterschiedliche Arten bieten. Für~~*

~~*diesen Standort ist eine hohe ökologische Funktion und erkennbare Relevanz für den Artenschutz nicht wahrscheinlich jedoch möglich. Dessen Bewertung erfolgte daher neutral (~).*~~

Für Standorte, deren Nutzung eine hohe Artenvielfalt ermöglichen kann, wird von einer bedeutenden ökologischen Funktion und Relevanz für den Artenschutz ausgegangen. Derartige Standorte sind im Variantenvergleich nicht vorgesehen, deren Bewertung wäre ***negativ (-).***
Für die Standorte ***G und H*** *ist eine Überlagerung mit dem Natura 2000 FFH „Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand-Schneeberg-Rax“ gegeben, die Nutzung entspricht dem im Managementplan Europaschutzgebiete „Wienerwald-Thermenregion“ beschriebenen Lebensraum für zumindest ein kartiertes Schutzobjekt, sodass ihre Lebensraumeignung an den Standortbedürfnissen des jeweiligen Schutzobjektes geprüft wird.*
Standort G *liegt innerhalb des Natura 2000 FFH „Nordöstliche Randalpen: „Hohe Wand-Schneeberg-Rax“, die darin definierten Schutzobjekte sind nicht signifikant Goldener Scheckenfalter (Euphydrias aurinia) und Trespen-Schwingel-Kalktrockenrasen. Der Standort selbst wird teils als Wiesenfläche, teils als Gartenfläche genutzt, zudem sind Gehölze vorhanden. Aufgrund der gegebenen Nähe zum Grabenweggraben sind keine hohen Standortvoraussetzungen für Trespen-Schwingel-Kalktrockenrasen vorhanden.*
Aufgrund der Überlagerung mit Natura 2000 Schutzobjekten können Auswirkungen auf Schutzobjekte nicht gänzlich ausgeschlossen werden, daher erfolgte die Bewertung neutral (3). Aufgrund der gegebenen Nutzungen des Standortes werden die erwarteten Auswirkungen auf die Schutzobjekte als vertretbar eingestuft.

Standort H **entfällt** ~~*liegt innerhalb des Natura 2000 FFH „Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand-Schneeberg-Rax“, die darin definierten Schutzobjekte sind nicht signifikant Goldener Scheckenfalter (Euphydrias aurinia) und Trespen-Schwingel-Kalktrockenrasen. Der Standort selbst wird als Mähwiese genutzt*~~
~~*Aufgrund der Überlagerung mit Natura 2000 Schutzobjekten können Auswirkungen auf Schutzobjekte nicht gänzlich ausgeschlossen werden, daher erfolgte die Bewertung neutral (~). Aufgrund der gegebenen Nutzungen des Standortes werden die erwarteten Auswirkungen auf die Schutzobjekte als vertretbar eingestuft.*~~

<u>Gesondert zugeordnete Funktionen des betroffenen Lebensraumes</u>
Hinsichtlich der möglichen Auswirkungen auf wertvolle Lebensräume wurden die Standorte hinsichtlich ihrer Lage zu diesbezüglich relevanten Festlegungen wie „erhaltenswerter Landschaftsteil“, „Regionale Grünzone“ und „landwirtschaftliche Vorrangzone“ überprüft. Neben den naturschutzrelevanten Schutzstellungen wie Natura 2000 Europaschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete wurden darüber hinaus im Regionalen ROP Südliches Wiener Umland Flächen bzw. Landschaftsteile von besonderer Bedeutung entsprechend ihrer Bedeutung ausgewiesen. Auch die gemäß Waldentwicklungsplan getroffene Funktionszuordnung lässt auf

die ökologische Bedeutsamkeit Rückschlüsse zu. Für als „landwirtschaftliche Vorrangzone“ festgelegte Flächen wird eine landwirtschaftlich intensive Nutzung vorgesehen oder Flächen dargestellt, die für das Erscheinungsbild der Kulturlandschaft von Bedeutung sind.

*Die **Standorte E, F und H** werden weder als „erhaltenswerter Landschaftsteil“ noch als „Regionale Grünzone“ deklariert, sodass davon auszugehen ist, dass es sich hierbei nicht um Komplexlandschaften oder wertvoller Einzelbiotope von regionaler Bedeutung handelt und auch nicht um Grünlandbereiche, die eine besondere raumgliedernde und siedlungstrennende Funktion besitzen oder als siedlungsnaher Erholungsraum von regionaler Bedeutung sind oder der Vernetzung wertvoller Grünlandbereiche und Biotope dienen. Auch sind sie nicht als „landwirtschaftliche Vorrangzone“ ausgewiesen, sodass deren besondere natürliche Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung oder für das Erscheinungsbild der Kulturlandschaft nicht besteht. Aufgrund der nicht bestehenden Überlagerung erfolgte eine **positive (+) Bewertung.***

*Eine **neutrale (~) Bewertung** erfuhren die **Standorte A, B, C, D, G, I und J** diese werden von der Ausweisung, als „landwirtschaftliche Vorrangzonen“ festgelegt, da deren Naturschutzrelevanz aufgrund deren landwirtschaftlicher Nutzungsintensität als nicht bedeutsam eingestuft wird, deren landwirtschaftliche Nutzung jedoch vorgesehen ist.*

*Der **Standort D**, weist eine Überlagerung mit der Ausweisung als „erhaltenswerter Landschaftsteil“ auf und war daher **negativ (-)** zu beurteilen.*

<u>Schönheit oder Eigenart der Landschaft</u>

Hinsichtlich der möglichen Auswirkungen auf die Schönheit oder Eigenart der Landschaft wurden die Standorte hinsichtlich ihrer Diversität an Nutzungsformen, dem Vorhandensein von erlebniswirksamen Strukturelementen und Landschaftselementen und der Attraktivität des Gesamteindrucks bewertet.

*Die Standorte **A, B, C, E, F, I und J** weisen keine vielfältigen Nutzungsformen auf, erlebniswirksame Strukturelemente und typische Landschaftselemente sind nicht vorzufinden. Deren Gesamteindruck ist wenig attraktiv, es erfolgte eine **positive (+)** Bewertung dieser Standorte.*

*Die **Standorte G und H** weisen eine mittlere Diversität an Nutzungsformen auf, es sind erlebniswirksame Strukturelemente oder typische Landschaftselemente vorhanden, der Gesamteindruck der Landschaft ist attraktiv. Die Standorte sind jedoch in abgeschirmter, wenig sichtbarer Lage, für diese Standorte erfolgte die Bewertung **neutral (~).***

*Der **Standort D** weist bei mittlerer Diversität an Nutzungsformen, erlebniswirksame Strukturelemente und typische Landschaftselemente auf und war daher mit **genügend (~ / -)** zu beurteilen.*

<u>Charakter des betroffenen Landschaftsraumes</u>

Hier wurden die Standorte hinsichtlich ihrer Unverwechselbarkeit des betroffenen Lebensraumes bewertet.

*Standorte, die keine Unverwechselbarkeit ihres Lebensraumes aufweisen, wurden **positiv (+)** bewertet. Das sind die Standorte **A, B, C, E, F, I und J.***
*Standorte wurden mit mäßiger Unverwechselbarkeit bewertet, wenn eine Abfolge von vielfach vorkommenden Nutzungsformen und Landschaftselementen vorhanden ist. Für die **Standorte G und H** erfolgte daher die Bewertung mit **gut (+ / ~).***
***Neutral (3)** bewertet wurde der **Standort D**, da er aufgrund der charakteristischen Abfolge von vielfach vorkommenden Nutzungsformen und Landschaftselementen eine mittlere Unverwechselbarkeit aufweist.*

*Bei der Bewertung der **Naturschutzrelevanz** der Standorte wurde deren Überlagerung mit den Schutzstellungen Natura 2000 VS oder FFH "Wienerwald und Thermenregion", Natura 2000 FFH "Nordöstliche Randalpen - Hohe Wand - Schneeberg - Rax"“ und deren definierten Schutzobjekte sowie mit Überlagerung mit Landschaftsschutzgebieten "Landschaftsschutzgebiet Wienerwald" geprüft. Zusätzlich wurde die Überlagerung mit Zuordnung einer gesonderten Funktion des betroffenen Lebensraumes überprüft. Unter Zugrundelegung der jeweiligen Nutzung der Standorte wurde deren ökologische Funktion dargelegt. Zudem wurde die Bedeutsamkeit der jeweiligen Standorte auf das Landschaftsbild, den Charakter des betroffenen Landschaftsraumes und die Schönheit oder Eigenart der Landschaft bewertet.*

*Bei der Bewertung der **Naturschutzrelevanz** der Varianten konnten die Standorte A, B, C, E und F positiv beurteilt werden. Zurückzuführen ist dies bei überwiegend nicht vorkommender Überlagerung mit Natura 2000 FFH oder VS-Gebieten oder Landschaftsschutzgebieten. Überlagerungen mit den angeführten Schutzstellungen wurden negativ bewertet. Da ein Großteil des Gemeindegebietes und der an Siedlungsgebiet umliegenden Bereiche von naturschutzrelevanten Schutzstellungen betroffen ist, war eine Vermeidung der Standorte, die eine Überlagerung aufweisen, bei der Standortauswahl nicht möglich.*
In allen Ortsteilen sind in unterschiedlichem Ausmaß Erweiterungsflächen des Baulandes angedacht, was Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den jeweiligen Lebensraum bewirken wird, da jegliche Erweiterung des Baulandes eine weitere Ortsausdehnung ermöglicht.
Die Flächen A, B, C, E, F, I und J werden überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzt, sodass die zu erwarteten naturschutzrelevanten Auswirkungen nicht bedeutsam eingestuft werden.
Im Bereich der Standorte G, H, I und J sind Schutzobjekte definiert, die diesen Lebensraum nicht ansprechen.

4.1.3.6. Beurteilung der konkreten Festlegungsabsicht

Zur bestmöglichen räumlichen Zuordnung bezüglich der Ziele zum Siedlungswesen wie „Wachstum der Gemeinde/ Positive Bevölkerungsentwicklung auf maximal 4000 Personen – zur

Sicherung/ in Anpassung der infrastrukturellen Einrichtungen“[12]*, „Positive Bevölkerungsentwicklung für alle Ortsbereiche; Wachstumsschwerpunkt im Hauptort Pottenstein“, „Nachhaltige Siedlungsstruktur entwickeln“, „Sicherstellung von geeigneten Siedlungserweiterungsgebieten für verdichtete Bebauung in dafür vorgesehenen Bereichen“ und „Bei der Entwicklung der Siedlungsräume ist auf die Entwicklung geschlossener Siedlungsstrukturen Bedacht zu nehmen“ wurden neben der überwiegenden Beibehaltung der bereits im derzeit rechtskräftigen vereinfachten FLWP Festlegungen der Baulandflächen auch Flächen zur Entwicklung von Siedlungserweiterungsgebieten festgelegt. Die potentiellen Flächen zur Neuentwicklung oder bedeutenden Weiterentwicklung von Siedlungserweiterungsgebieten wurden einem Variantenvergleich unterzogen.*

.....folgender Textabschnitt mit Bezug auf Planung ÖEK Stand Erstauflage 2022 wird mangels Aktualität nicht zitierend angeführt

[12] Tw. überarbeitete Definition erfolgt im Rahmen des nachgelagerten Verfahrens Erlass Örtliches Entwicklungskonzept

4.2. Standorte zur Festlegung von Potentialflächen für (Nach-) Verdichtungen

4.2.1. Herausforderungen und Strategien

Als Hauptsiedlungsbereich zeichnet sich aufgrund der guten Versorgungslage mit sozialen Infrastruktureinrichtungen, Versorgungseinrichtungen sowie aufgrund der Anbindung an hochrangige öffentliche Verkehrsmittel der Hauptort Pottenstein aus. Ausgehend vom Markt Pottenstein entwickelte sich historisch die weitere Siedlungstätigkeit in den jeweiligen Epochen, sodass hier historisch gewachsene unterschiedliche Nutzungsstrukturen (agrarisch, Wohnnutzungen in unterschiedlichen Bauformen und Siedlungsstrukturen, Mischnutzungen, Infrastrukturelle Einrichtungen, Gewerbebetriebe) vorzufinden sind. In Teilbereichen weisen diese auch zentrumsrelevante Mischnutzungen auf. Der Hauptort bietet für die Siedlungsentwicklung hierfür die nötige Grundausstattung mit Kindergarten, Volksschule, Nahversorgern, Bank, Gemeindeamt, Gesundheitszentrum, Dienstleistern, Handelsbetrieben und Gastronomiebetrieben und öffentlicher Verkehrsanbindung durch die Bahnstrecke.

Im Hinblick auf die bestmögliche Berücksichtigung der Standorteigenschaften und der Bereitstellung von Baulandreserven, die eine Bebauung mit sparsamem Umgang mit Boden und Ressourcen ermöglicht, ist die Festlegung von Potentialflächen für Verdichtungen bzw. das Festlegen von Wohnbauland zur nachhaltigen Bebauung vorgesehen.

Derartige Wohnformen sind u.a. erforderlich, um ressourcenschonend Wohnraum mit kleineren Haushaltsgrößen für beispielsweise Jungfamilien (Startwohnungen) sowie auch für ältere Personen, die einen zunehmenden Anteil an der Bevölkerung einnehmen, bereitzustellen. Derzeit sind ausschließlich im Hauptort Pottenstein Wohnungen im Geschosswohnbau in mehreren innerörtlichen Bereichen vorzufinden.

Die im Örtlichen Raumordnungsprogramm definierten Ziele zum Siedlungswesen sind zentral im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung. Grundlegend hierfür ist die Sicherstellung von geeigneten Siedlungsentwicklungsgebieten *für alle Zielgruppen, die nachhaltig die bestmögliche Nutzung des Siedlungsraumes sichern.*

4.2.2. Auswahl der Standorte

Ausgehend von den bestehenden Strukturen (Bebauung, Grundstücksgröße und -konfiguration, Nähe zu Versorgungseinrichtungen, Qualität der Verkehrsanbindung) lassen sich im Hauptort insgesamt sechs Standorte feststellen, die für eine Verdichtung und Festlegung von Baulandwidmungen für nachhaltige Bebauung geeignet sind.

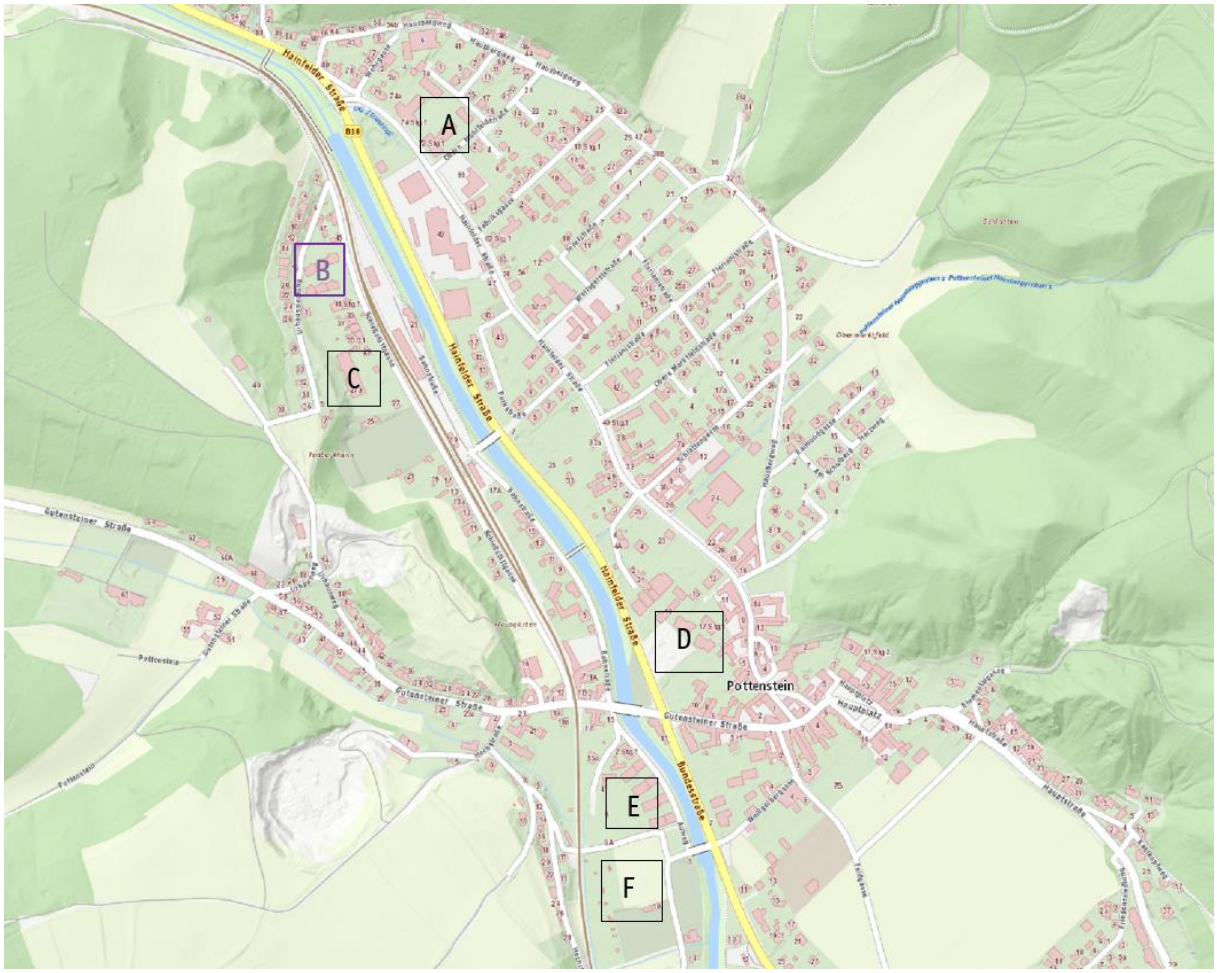


Abbildung 12: Standorte zur Festlegung von Potentialflächen für (Nach-) Verdichtungen, Hauptort Pottenstein; Basemap: Geoland.at.

Als Standorte zur Festlegung von Potentialflächen für (Nach-) Verdichtungen ausgewählte Bereiche in der Marktgemeinde Pottenstein sind anzuführen

- *Standort A: Hainfelder Straße/Obere Mühlfeldstraße*
- *Standort B: Schießstättgasse Nord/Urhaussiedlung*
- *Standort C: Schießstättgasse*
- *Standort D: Hainfelder Straße/Gutensteiner Straße*
- *Standort E: Gutensteiner Straße/Auweg*
- *Standort F: Auweg Süd*

Der Standort F ist zudem für die Planung eines Kindergartens (I01-A) vorgesehen.

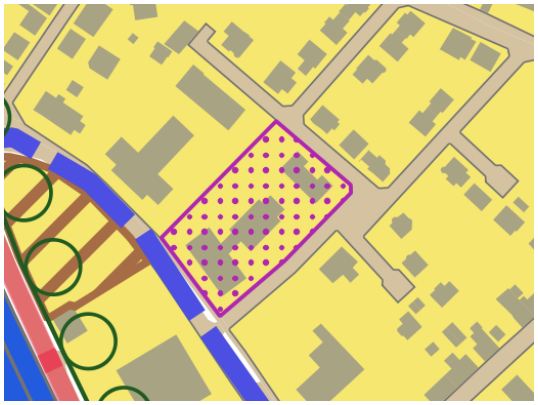


Abbildung 13: Ausschnitt aus ÖEK: Standort A; Hainfelder Straße/Obere Mühlfeldstraße

Beim Standort A handelt es sich um einen bereits mit verdichteten Bauformen bebauten Standort nördlich der Hainfelder Straße westlich der Oberen Mühlfeldstraße, der aufgrund der angrenzenden bestehenden Nutzungen nicht erweiterbar ist.
Die ermittelte Geschoßflächenzahl am Standort beträgt rd. 1,3, die Geschoßflächenzahl in den angrenzenden Bereichen ist <1, die im Nordwesten angrenzende Bebauung erfolgte auch mittels Geschoßwohnbauten, ansonsten ist der Standort von Verkehrsflächen umgeben.
Durch den im Süden angrenzenden Nahversorger und den weiteren Versorgungseinrichtungen im Zentrumsbereich verfügt dieser Standort über eine gute Versorgungsinfrastruktur im Nahbereich, auch die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist durch die Nähe zum Bahnhof in fußläufiger Entfernung vorhanden. Durch diese Nähe zu Infrastruktureinrichtungen und öffentlichen Verkehrsmitteln ist für die Bewohner die Nutzung durch motorisierten Individualverkehr für viele tägliche Wege nicht erforderlich, was ein Einsparen der Verkehrsfrequenz bewirkt.
Der Standort liegt außerhalb von Natura 2000 Schutzgebiet Ausweisungen, von der Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet „Wienerwald“ wird er überlagert. Aufgrund der innerörtlichen, abgeschirmten und nicht exponierten Lage des Standortes werden durch die bestehenden Gebäude keine wesentlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild bewirkt. Auch werden aufgrund der bestehenden baulichen Nutzung des Standortes weder Überlagerungswirkung noch Ausstrahlungswirkung auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO bewirkt.
Der Standort ist Bestandteil des Ortsbildes im nördlichen Siedlungsteil des Hauptortes Pottenstein, das hier durch großvolumige Bauten der Betriebsgebäude im gegenüberliegenden Betriebsgebiet und den Geschoßwohnbauten am Standort sowie den nordwestlich angrenzenden Geschoßwohnbauten geprägt wird.

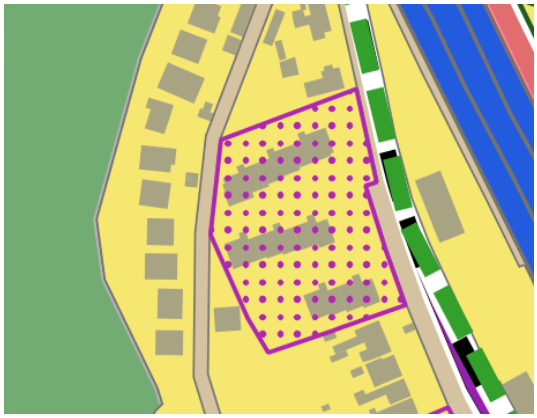


Abbildung 14: Ausschnitt aus ÖEK: Standort B; Schießstättgasse Nord/Urhaussiedlung

Der Standort B ist ein bereits verdichtet bebauter Bereich im Norden des Hauptortes zwischen den Erschließungsstraßen Schießstättgasse und Urhaussiedlung rd. 250 m nördlich des Bahnhofes, der Standort ist aufgrund des angrenzenden Bestandes nicht erweiterbar. Die ermittelte Geschoßflächenzahl am Standort beträgt rd. 1,1, die im Norden und Süden angrenzenden Bereiche sind mit Einfamilienwohnhäusern bebaut. Im Osten und Westen grenzt der Standort an öffentliche Verkehrsflächen an, die Schießstättgasse fungiert als Erschließungsstraße für diesen Standort. Die Anbindung an Verkehrsmittel wird durch die bestehenden Einrichtungen ausreichend erfüllt.

Die beiden Brücken über die Triesting im Bereich des Bahnhofs und südlich davon bewirken eine fußläufige Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen im Zentrum. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist durch die Nähe zum Bahnhof in fußläufiger Entfernung vorhanden, auch die weiter südlich situierten Infrastruktureinrichtungen (Landeskindergarten, Sportstätten) sind in fußläufiger Entfernung.

Aufgrund der Nähe zu Infrastruktureinrichtungen und öffentlichen Verkehrsmitteln ist für die Bewohner deren Erreichbarkeit fußläufig oder per Fahrrad möglich, was ein Einsparen an Fahrten mittels MIV bewirkt.

Der Standort wird von der Natura 2000 FFH-Schutzgebiet "Nordöstliche Randalpen - Hohe Wand - Schneeberg – Rax“ überlagert, aufgrund der langjährig bestehenden Bebauung am Standort sind potentielle Auswirkungen auf Schutzobjekte der Natura 2000 Schutzgüter lt. VO sowie der Schutzobjekte gemäß NÖ ArtenschVO nicht relevant.

Aufgrund der innerörtlichen, abgeschirmten und nicht exponierten Lage des Standortes werden keine wesentlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild bewirkt,

Der Standort ist Bestandteil und beeinflusst das Ortsbild im Siedlungsteil nördlich des Bahnhofs Pottenstein, das hier durch aneinandergrenzende heterogene Bauformen bestimmt wird. Neben kleinvolumigen Einfamilienwohnhäusern sind hier großvolumige Geschosswohnbauten und Bauten der Betriebsgebäude östlich des Bahnhofs ortsbildprägend.

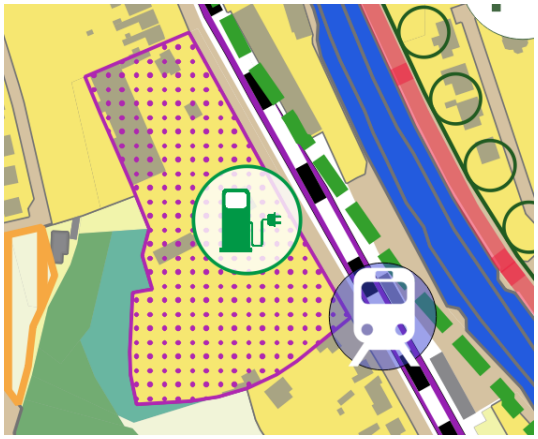


Abbildung 15: Ausschnitt aus ÖEK: Standort C; Schießstättgasse

Standort C ist ein erweiterbarer, im nördlichen Teilabschnitt bereits verdichtet bebauter Bereich im unmittelbaren Nahbereich zum Bahnhof südlich des Standortes B. Der zwischen diesen beiden Standorten bebaute Siedlungsbereich ist mittels Kleinwohnhäusern bebaut und weist dieser Nutzung entsprechende Grundstückskonfigurationen auf. Der südliche Teilabschnitt des Standortes wird als Sportanlage genutzt und stellt eine optionale Potentialfläche für eine weitere verdichtete Bebauung dar. Im Westen wird der Standorte durch den bewaldeten, steilen Böschungsbereich abgeschirmt. Die ermittelte Geschoßflächenzahl am bebauten Bereich des Standortes beträgt rd. 1,2, bei einer zukünftigen Bebauung dieser derzeit als Freizeiteinrichtung genutzten Fläche ist die Fortsetzung dieser Verdichtungsintensität vorgesehen. Im Süden und Norden grenzen Einfamilienwohnhäuser und vereinzelte Betriebsstandorte an den Standort, der durch die Schießstättgasse aufgeschlossen wird. Die erst in jüngerer Zeit erfolgte Bebauung mittels Geschoßwohnbauten im nördlichen Abschnitt des Standortes ist bereits erfolgt und verursachte keine Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Nutzungen. Die Schießstättgasse fungiert als Erschließungsstraße für diesen Standort, der Bahnhof ist im Nahbereich, durch die bestehenden Einrichtungen wird die Verkehrsanbindung ausreichend erfüllt.

Die Versorgungseinrichtungen im Zentrum sind fußläufig erreichbar, ebenso die südlich der Gutensteiner Straße gelegenen Infrastruktureinrichtungen Kindergarten und Freizeit- und Erholungseinrichtungen.

Aufgrund der Nähe zu Infrastruktureinrichtungen und öffentlichen Verkehrsmitteln ist für die Bewohner deren Erreichbarkeit fußläufig oder mittels Fahrrad möglich, was ein Einsparen an Fahrten mittels MIV bewirkt.

Durch die langfristig potentielle Änderung der Nutzung im Süden des Standortes durch Änderung der derzeitigen Nutzung als Fußballplatz in widmungskonformer Nutzung durch verdichtete Wohnnutzung werden keine Nutzungskonflikte am Standort erwartet. Durch die mögliche Nutzung als Baulandreserve für nachhaltige Bebauung würde dies Veränderungen der Verkehrsfrequenz bewirken. Eine heterogene Verteilung der Verkehrsteilnehmer:innen über den Tagesverlauf wäre gegenüber der derzeitigen Frequenz durch Besucher:innen der Freizeitanlage

zu erwarten. Nutzungskonflikte durch Widmung von unmittelbar aneinandergrenzendem Bauland-Kerngebiet (BK) zu Bauland-Kerngebiet nachhaltige Bebauung (BNK) mit Regelung der Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,2 werden nicht erwartet.
Der Standort wird von der Natura 2000 FFH-Schutzgebiet "Nordöstliche Randalpen - Hohe Wand - Schneeberg – Rax“ überlagert, aufgrund der bestehenden Bebauung, so wie der Nutzung als Fußballspielfeld am Standort sind potentielle Auswirkungen auf Schutzobjekte der Natura 2000 Schutzgüter lt. VO sowie der Schutzobjekte gemäß NÖ ArtenschVO nicht relevant.
Aufgrund der innerörtlichen, abgeschirmten und nicht exponierten Lage des Standortes werden keine wesentlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild bewirkt werden.
Der Standort ist Bestandteil und beeinflusst das Ortsbild im Siedlungsteil nordwestlich des Bahnhofs Pottenstein, das hier durch aneinandergrenzende heterogene Bauformen bestimmt wird. Neben kleinvolumigen Einfamilienwohnhäusern sind hier großvolumige Geschosswohnbauten und Bauten der Betriebsgebäude östlich des Bahnhofs Ortsbild prägend.



Abbildung 16: Ausschnitt aus ÖEK: Standort D; Hainfelder Straße/Gutensteiner Straße

Der Standort D ist unmittelbar westlich des Zentrums Pottenstein situiert, es handelt sich um einen im Norden bereits bebauten Siedlungsbereich, in dem bereits verdichtete Bebauung vorhanden ist und der aufgrund der fußläufigen Nähe zum Bahnhof und Zentrum gute Standortvoraussetzungen zur Fortführung der nachhaltigen Bebauung aufweist. Die ermittelte Geschoßflächenzahl für den bereits bebauten Bereich beträgt 1,1. Für eine zukünftigen Bebauung dieser derzeit ungenutzten Fläche ist die Festlegung derselben Geschoßflächenzahl vorgesehen.
Der durch die LB 18 erschlossene südliche Bereich des Standortes D stellt eine Baulandreserve in ausreichender Größe und geeigneter Grundstückskonfiguration zur Bebauung mit Geschoßwohnbauten dar und ist ein entwicklungsfähiger Standort für nachhaltige Bebauung.
Die angrenzenden Nutzungen sind die Gärtnerei samt Glashäusern im Nordwesten und Siedlungsgebiet im geschlossenem Ortszentrum. Der südliche, unbebaute Teil wird als Lagerplatz und Gartenfläche genutzt, der nördliche Teil ist mittels Geschoßwohnbauten bebaut, der durch die im Norden verlaufende Hainfelder Straße erschlossen wird. Der südliche, unbebaute Bereich wird durch die im Süden angrenzende LB 18 erschlossen, die eine leistungsstarke Anbindung an das regionale Straßennetz darstellt.

Die erst in jüngerer Zeit erfolgte Bebauung mittels Geschoßwohnbauten im nördlichen Abschnitt des Standortes ist bereits erfolgt und verursachte keine Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Nutzungen. Der Bahnhof sowie die Versorgungseinrichtungen im Zentrum sind fußläufig erreichbar, ebenso die südlich der Gutensteiner Straße gelegenen Infrastruktureinrichtungen Kindergarten und die Freizeit- und Erholungseinrichtungen. Durch die bestehenden Einrichtungen wird die Verkehrsanbindung ausreichend erfüllt.

Aufgrund der Nähe zu Infrastruktureinrichtungen und öffentlichen Verkehrsmitteln ist für die Bewohner deren Erreichbarkeit fußläufig oder mittels Fahrrad möglich, was ein Einsparen an Fahrten mittels MIV bewirkt.

Durch die potentielle Nutzung durch verdichtete Wohnnutzung werden keine Nutzungskonflikte am Standort erwartet. Nutzungskonflikte durch Widmung von unmittelbar aneinandergrenzendem Bauland-Kerngebiet (BK) zu Bauland-Kerngebiet nachhaltige Bebauung (BNK) mit Regelung der Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,1 werden nicht erwartet.

Der Standort wird von keiner Natura 2000 Schutzgebiet Ausweisung überlagert. Im Bereich der bestehenden Bebauung, am Standort sind potentielle Auswirkungen auf Schutzobjekte der gemäß NÖ ArtenschVO nicht relevant, für den unbebauten Bereich ist die Widmungsfestlegung BK hinsichtlich der potentiellen Auswirkungen auf Schutzobjekte der gemäß NÖ ArtenschVO relevant, nicht aber die Festlegung als Potentialfläche für Verdichtung.

Aufgrund der innerörtlichen, abgeschirmten und nicht exponierten Lage des Standortes werden keine wesentlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild bewirkt werden.

Der Standort ist Bestandteil und beeinflusst das Ortsbild im Siedlungsteil westlich des Ortszentrums Pottenstein, das hier durch aneinandergrenzende heterogene Bauformen bestimmt wird. Neben kleinvolumigen Einfamilienwohnhäusern sind hier großvolumige Geschosswohnbauten und Bauten der Betriebsgebäude der Gärtnerei Ortsbild prägend.

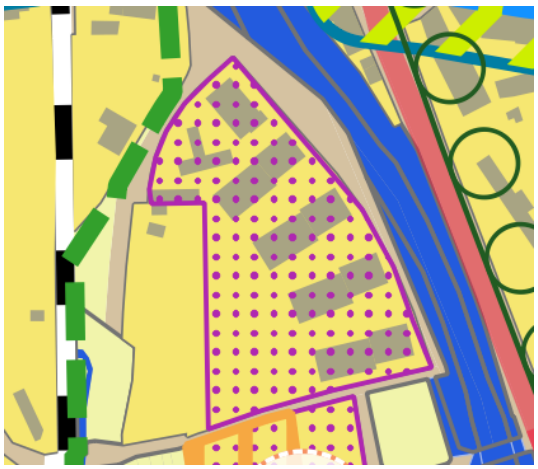


Abbildung 17: Ausschnitt aus ÖEK: Standort E; Gutensteiner Straße/Auweg

Der bebaute Standort E ist ein bereits verdichtet bebauter Bereich im Süden des Hauptortes südlich der Gutensteiner Straße, aufgrund der angrenzenden Nutzungen ist der Standort selbst nicht erweiterbar. Die ermittelte Geschoßflächenzahl beträgt rd. 1,2. Das im Westen angrenzende Bauland- Wohngebiet ist mit Einfamilienwohnhäusern bebaut. Ansonsten grenzt der Standort an öffentliche Verkehrsflächen an, über die Augasse wird der Standort an die Gutensteiner Straße an das hochrangige Verkehrsnetz angebunden. Durch die zusätzliche Anbindung an die Augasse im Süden erfolgt eine weitere Anbindung an das Verkehrsnetz, auch für den Fuß- und Radverkehr.

Sowohl Bahnhof, Versorgungseinrichtungen im Zentrum, Landeskindergarten und Freizeit- und Erholungseinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Dadurch ist ein geringeres Durchschnittsaufkommen an Fahrten/ Einwohner:innen in MIV/24h zu erwarten als vergleichsweise für Einwohner:innen in größerer Entfernung zu diesen relevanten Einrichtungen.

Der Standort wird von keiner Naturschutzrelevanten Schutzgebiet Ausweisung überlagert, aufgrund der langjährig bestehenden Bebauung am Standort sind potentielle Auswirkungen auf Schutzobjekte der Schutzobjekte gemäß NÖ ArtenschVO nicht relevant.

Der Standort ist Bestandteil und beeinflusst das Ortsbild im südlichen Siedlungsteil Pottensteins, das hier durch aneinandergrenzende heterogene Bauformen bestimmt wird. Neben Einfamilienwohnhäusern und Kleingartenhütten sind hier großvolumige Geschosswohnbauten Ortsbild prägend.

Die vorhandene verdichtete Nutzung am Standort verursacht keine beeinträchtigenden Auswirkungen/Nutzungskonflikte für die angrenzenden Nutzungen. Die im Nahbereich eingerichteten Kleingärten können zur Bedarfsdeckung der Bewohner der Geschoßwohnbauten im Gemeindegebiet genutzt werden.



Abbildung 18: Ausschnitt aus ÖEK: Standort F; Auweg Süd

Standort F stellt eine Potentialfläche für eine zukünftige verdichtete Bebauung des Erweiterungsbereiches S01b-A dar. Dieser Standort liegt unmittelbar südlich von Standort E, unmittelbar an Kleingärten und Freizeit- und Erholungseinrichtungen angrenzend.

Die Versorgungseinrichtungen im Zentrum sind fußläufig erreichbar, ebenso der nördlich gelegene Bahnhof. Der Standort liegt im Nahbereich zum Standort des Landeskindergarten an der Gutensteiner Straße/Hochstraße, der aufgrund der gegebenen Besitzverhältnisse von der Marktgemeinde für diesen Zweck gemietet/gepachtet wird, was eine unzufriedenstellende Ausgangslage insbesondere im Hinblick auf bauliche Investitionen darstellt.Durch die angestrebten Neubebauung dieses Standortes ist ein Miteinbeziehen eines neuen Kindergarten Standortes möglich.

Die Geschoßflächenzahl für den nördlich angrenzenden Bereich beträgt 1,2, für den im Süden angrenzenden Standort F ist das Fortführen derselben Geschoßflächenzahl vorgesehen.

Die angrenzenden Nutzungen sind neben den öffentlichen Verkehrsflächen die Kleingärten im Westen sowie die Sportanlage im Süden. Diese beiden Freizeit- und Erholungseinrichtungen stehen nicht in Konflikt zur geplanten nachhaltigen Bebauung am Standort. Vielmehr stellen sie soziale und Erholungsinfrastruktur für verdichtete Wohnbebauung dar, die unmittelbare Nähe ist vorteilhaft für die zukünftigen Bewohner am Standort.

Die Erschließung ist über die Augasse vorgesehen, die direkt in die LB 18 einmündet. Die unmittelbar im Kreuzungsbereich bestehende Brücke stellt eine Engstelle dar, die nicht für jeden Begegnungsverkehr eine ausreichende Breite aufweist.

Aufgrund der Nähe zu Infrastruktureinrichtungen, der geplanten Einrichtung des Kindergartens am Standort und öffentlichen Verkehrsmitteln ist für die Bewohner deren Erreichbarkeit fußläufig oder mittels Fahrrad möglich, was ein Einsparen an Fahrten mittels MIV bewirkt.

Durch die potentielle Nutzung durch verdichtete Wohnnutzung werden keine Nutzungskonflikte am Standort erwartet. Nutzungskonflikte durch die Einrichtung des Kindergartens sind durch die mögliche Steigerung der Fahrten im MIV durch Bring- und Abholfahrten möglich. Im Gemeindegebiet befinden sich zwei weitere Kindergartenstandorte im zentrumnahen Bereich des Hauptortes. Durch entsprechende Organisation und Zuweisung der Kindergartenplätze nach dem Wohnort im Einzugsbereich kann ein Geringhalten der Bring- und Abholungen im MIV erreicht werden.

Der Standort wird weder von Natura 2000 Schutzgebiet oder Landschaftsschutzgebiet Ausweisung überlagert. Für den Standort ist die Widmungsfestlegung BW hinsichtlich der potentiellen Auswirkungen auf Schutzobjekte gemäß NÖ ArtenschVO relevant, nicht aber die Festlegung als Potentialfläche für Verdichtung.

Aufgrund der innerörtlichen, abgeschirmten und nicht exponierten Lage des Standortes werden keine wesentlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild bewirkt werden.

4.2.3. Bewertung und Schlussfolgerung:

Zeichenschlüssel für Bewertung der Auswirkungen:*

+ überwiegend positiv

- überwiegend negativ

~ neutral, gering od. keine, ohne Einfluss

Prüfkriterium	*Bewertung*	*Anmerkung*
Standort für Potentialflächen für (Nach-) Verdichtung Hainfelder Straße/Obere Mühlfeldstraße Bereich B26 (FLWP)		
Lage und umgebende Nutzungen	+	*Innerörtliche Lage, keine sensiblen Nutzungen im Nahbereich, Geschoßwohnbebauung, Nahversorger angrenzend*
Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich	~	*Bereits bestehend, keine Veränderungen*
Ortsbild	~	*Abgeschirmt; wenig sensibles Ortsbild; Bestand, keine Veränderung Ortscharakter*
Verkehr und Infrastruktur	~	*Bahnhof und Versorgungseinrichtungen fußläufig erreichbar, Lage an Hainfelder Straße im Nahbereich Kreuzungsbereich mit LB 18, Verkehrsstrom direkt an hochrangige Vö*
Naturschutz	~	*Keine Überlagerung Natura 2000, Landschaftsschutzgebiet „Wienerwald“ überlagert*
Landschaftsbild	~	*Innerörtliche Lage, keine Auswirkung auf Landschaftsbild*
Auswirkungen auf Schutz-objekte NÖ Artenschutz VO	+	*Bestehender, bebauter Siedlungsbereich, keine Relevanz*
Sonstiges		
Schlussfolgerung: *Fläche für verdichtete / nachhaltige Bebauung geeignet; Standort Potentialfläche für Verdichtung (ÖEK) und durch Widmung BNW- 1,3 (FLWP)*		

Prüfkriterium	*Bewertung*	*Anmerkung*
Standort für Potentialflächen für (Nach-) Verdichtung Schießstättgasse Nord/Urhaussiedlung Bereich B25 (FLWP)		
Lage und umgebende Nutzungen	+	*Innerörtliche Lage, keine sensiblen Nutzungen im Nahbereich, Geschoßwohnbebauung angrenzend, Versorgungseinrichtungen im Nahbereich*
Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich	~	*Bereits bestehend, keine Veränderungen*
Ortsbild	~	*Abgeschirmt; wenig sensibles Ortsbild; Bestand, keine Veränderung Ortscharakter*
Verkehr und Infrastruktur	~	*Bahnhof und Versorgungseinrichtungen fußläufig erreichbar, Lage an Schießstättgasse, bindet über Gutensteiner Straße an LB 18 an*
Naturschutz	~	*Überlagerung FFH-Schutzgebiet "Nordöstliche Randalpen - Hohe Wand - Schneeberg – Rax“, bereits bebaut, daher keine Relevanz auf Schutzobjekte*

Landschaftsbild	~	*Innerörtliche Lage, keine Auswirkung auf Landschaftsbild*
Auswirkungen auf Schutz-objekte NÖ Artenschutz VO	+	*Bestehender, bebauter Siedlungsbereich, keine Relevanz*
Sonstiges		
Schlussfolgerung: *Fläche für verdichtete / nachhaltige Bebauung geeignet; Standort Potentialfläche für Verdichtung (ÖEK) und durch Widmung BNW- 1,1 (FLWP)*		

Prüfkriterium	*Bewertung*	*Anmerkung*
Standort für Potentialflächen für (Nach-) Verdichtung: Schießstättgasse Bereich 18 (FLWP)-> ÄP 10		
Lage und umgebende Nutzungen	+	*Innerörtliche Lage, keine sensiblen Nutzungen im Nahbereich, Geschoßwohnbebauung angrenzend, Versorgungseinrichtungen im Nahbereich*
Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich	~	*Teils bereits bestehend, teils potentielle, widmungskonforme Nutzungsänderung von Fußballspielfeld in BNK*
Ortsbild	~	*Abgeschirmt; wenig sensibles Ortsbild; Bestand, keine Veränderung Ortscharakter*
Verkehr und Infrastruktur	~	*Bahnhof und Versorgungseinrichtungen fußläufig erreichbar, Lage an Schießstättgasse, bindet über Gutensteiner Straße an LB 18 an*
Naturschutz	~	*Überlagerung FFH-Schutzgebiet "Nordöstliche Randalpen - Hohe Wand - Schneeberg – Rax“, bereits bebaut, daher keine Relevanz auf Schutzobjekte*
Landschaftsbild	~	*Innerörtliche Lage, keine Auswirkung auf Landschaftsbild*
Auswirkungen auf Schutz-objekte NÖ Artenschutz VO	+	*Bestehender, bebauter Siedlungsbereich, Fußballspielfeld, keine Relevanz*
Sonstiges		
Schlussfolgerung: *Fläche für verdichtete / nachhaltige Bebauung geeignet; Standort Potentialfläche für Verdichtung (ÖEK) und durch Widmung BNK- 1,2 (FLWP)*		

Prüfkriterium	*Bewertung*	*Anmerkung*
Standort für Potentialflächen für (Nach-) Verdichtung Hainfelder Straße/Gutensteiner Straße Bereich 20 (FLWP))-> ÄP 12		
Lage und umgebende Nutzungen	~	*Innerörtliche Lage, keine sensiblen Nutzungen im Nahbereich, Geschoßwohnbebauung angrenzend, Versorgungseinrichtungen im Nahbereich*

Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich	~	*Teils bereits bestehend, teils Fortführen der verdichteten Bebauung angrenzend zu Zentrum*
Ortsbild	~	*Abgeschirmt; wenig sensibles Ortsbild; Bestand, keine Veränderung Ortscharakter*
Verkehr und Infrastruktur	~	*Bahnhof und Versorgungseinrichtungen fußläufig erreichbar, Lage an LB 18, Verkehrsstrom direkt an hochrangige Vö*
Naturschutz	~	*Keine Überlagerung Natura 2000*
Landschaftsbild	+	*Innerörtliche Lage, keine Auswirkung auf Landschaftsbild*
Auswirkungen auf Schutz-objekte NÖ Artenschutz VO	+	*Bestehender, bebauter Siedlungsbereich, keine Relevanz*
Sonstiges		
Schlussfolgerung: *Fläche für verdichtete / nachhaltige Bebauung geeignet; Standort Potentialfläche für Verdichtung (ÖEK) und durch Widmung BNK- 1,1 (FLWP)*		

Prüfkriterium	*Bewertung*	*Anmerkung*
Standort für Potentialflächen für (Nach-) Verdichtung Gutensteiner Straße/Auweg Bereich B9 (FLWP)		
Lage und umgebende Nutzungen	~	*Innerörtliche Lage, keine sensiblen Nutzungen im Nahbereich, Geschoßwohnbebauung, Versorgungseinrichtungen im Nahbereich*
Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich	~	*Bereits bestehend, keine Veränderungen*
Ortsbild	~	*Abgeschirmt; wenig sensibles Ortsbild; Bestand, keine Veränderung Ortscharakter*
Verkehr und Infrastruktur	~	*Bahnhof und Versorgungseinrichtungen fußläufig erreichbar, Lage an Gutensteiner Straße im Nahbereich Kreuzungsbereich mit LB 18, Verkehrsstrom direkt an hochrangige Vö*
Naturschutz	+	*Keine Überlagerung Natura 2000, Landschaftsschutzgebiet „Wienerwald“*
Landschaftsbild	+	*Innerörtliche Lage, keine Auswirkung auf Landschaftsbild*
Auswirkungen auf Schutz-objekte NÖ ArtenschutzVO	+	*Bestehender, bebauter Siedlungsbereich, keine Relevanz*
Sonstiges		

Schlussfolgerung: *Fläche für verdichtete / nachhaltige Bebauung geeignet; Standort Potentialfläche für Verdichtung (ÖEK) und durch Widmung BNW- 1,2 (FLWP)*

Prüfkriterium	*Bewertung*	*Anmerkung*
Standort für Potentialflächen für (Nach-) Verdichtung Auweg Süd, Bereich 9 (FLWP))-> ÄP 6		
Lage und umgebende Nutzungen	~	*Innerörtliche Lage, keine sensiblen Nutzungen im Nahbereich, Geschoßwohnbebauung angrenzend, Versorgungseinrichtungen im Nahbereich*
Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich	~	*Nicht zu erwarten, Fortführen der verdichteten Bebauung*
Ortsbild	~	*Abgeschirmt; wenig sensibles Ortsbild; keine Veränderung Ortscharakter*
Verkehr und Infrastruktur	~	*Bahnhof und Versorgungseinrichtungen fußläufig erreichbar, Lage an Augasse im Nahbereich Kreuzungsbereich mit LB 18, Verkehrsstrom direkt an hochrangige Vö*
Naturschutz	+	*Keine Überlagerung Natura 2000, Landschaftsschutzgebiet „Wienerwald“*
Landschaftsbild	+	*Innerörtliche Lage, keine Auswirkung auf Landschaftsbild*
Auswirkungen auf Schutz-objekte NÖ Artenschutz *VO*	+	*keine Relevanz durch Verdichtung*
Sonstiges		
Schlussfolgerung: *Fläche für verdichtete / nachhaltige Bebauung geeignet; Standort Potentialfläche für Verdichtung (ÖEK) und durch Widmung BNW- 1,2 (FLWP)*		

4.3. Standorte zur Festlegung von Bauland-Betriebsgebiet und Potentialflächen für Bauland-Betriebsgebiet

4.3.1. Herausforderungen und Strategien

In den Siedlungsgebieten Pottenstein und Fahrafeld zeichnen sich als etablierte Standorte die entlang der Hainfelder Straße entstandenen Betriebsstandorte aus. Diese sind entlang der hochrangigen LB 18 entstanden und sind zudem überwiegend in Bahnhofsnähe situiert.
Im Hinblick auf die bestmögliche Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen und zugleich Hintanhaltung von Konfliktpotential aufgrund der teilweisen räumlichen Nähe einander beeinträchtigender Nutzungen wurden für den Hauptort Pottenstein die Festlegung der Baulandkategorien bereits getroffen und werden im Zuge der gegenständlichen Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes überprüft und gegebenenfalls adaptiert. Dies trifft auch auf die historisch entstandenen, in direkter Nachbarschaft zu Wohnbauland situierten Betriebsstandorte zu. Die nutzungskonformen Widmungsfestlegungen der von Wohnbauland umgebenen Betriebsstandorte stehen teilweise in einem Spannungsverhältnis zu § 14 Abs. 10, wonach die Vermeidung von wechselseitigen Störungen zu beachten ist, entsprechen dem §14 Abs. 12 des NÖ ROG, wonach Standorte von bestehenden Betrieben in Abstimmung mit den umgebenden Siedlungsstrukturen und deren Anforderungen zu sichern sind. Das unmittelbare Aneinandergrenzen entspricht der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur sowie der erlangten Konsensmäßigkeit in Hinsicht auf die differenzierten Nutzungen.
Die Marktgemeinde Pottenstein soll auch weiterhin als Betriebsstandort attraktiv bleiben sowie entsprechende Baulandreserven für Neuansiedelung von Gewerbebetrieben bereitstellen und dabei auch unterschiedlichen Zielgruppen ansprechen. Dabei ist sowohl an kleinere Grundstücksgrößen als auch an den Bedarf nach größeren Grundstücken gedacht. Zweifellos wird auch teilweise die Nachfrage nach Erweiterungsflächen von bestehenden Betriebsstandorten zu erwarten sein, ob kleinflächige Arrondierungen möglich sind, wird für den jeweiligen Standort zu prüfen sein. Die nicht an Wohnbauland angrenzenden Betriebsgebiete sowie das BB am südöstlichen Siedlungsrand Pottensteins weisen keine Nutzungskonflikte auf.
Im Südosten des Hauptortes zeigen sich entwicklungsfähige Standorte für Betriebsgebiet beidseitig der LB 18, nördlich der LB 18 im räumlichen Zusammenhang mit dem Umspannwerk samt zugehörigen Lagerplatz und Standort des Energieversorgers.
In diesem Zusammenhang soll auch vor Widmungsfestlegung auf deren Verfügbarkeit, Baulandmobilisierung der Reserven und des Leerstandes geachtet werden.
Die im Örtlichen Raumordnungsprogramm definierten Maßnahmen zu Wirtschaft sind zentral im Hinblick auf die wirtschaftliche Entwicklung und den Voraussetzungen weiterer Arbeitsplätze und den Erhalt der vorhandenen. Grundlegend hierfür ist die Sicherstellung von geeigneten Betriebsgebieten, die nachhaltig die Erwerbsbasis im Gemeindegebiet sichern.

4.3.2. Auswahl der Standorte

Ausgehend von den bestehenden Betriebsstandorten und den bereits gewidmeten Betriebsgebiet Reserven lässt sich im Südosten des Hauptortes noch ein weiterer Standort feststellen, der für eine Betriebsgebiet Entwicklung geeignet ist.

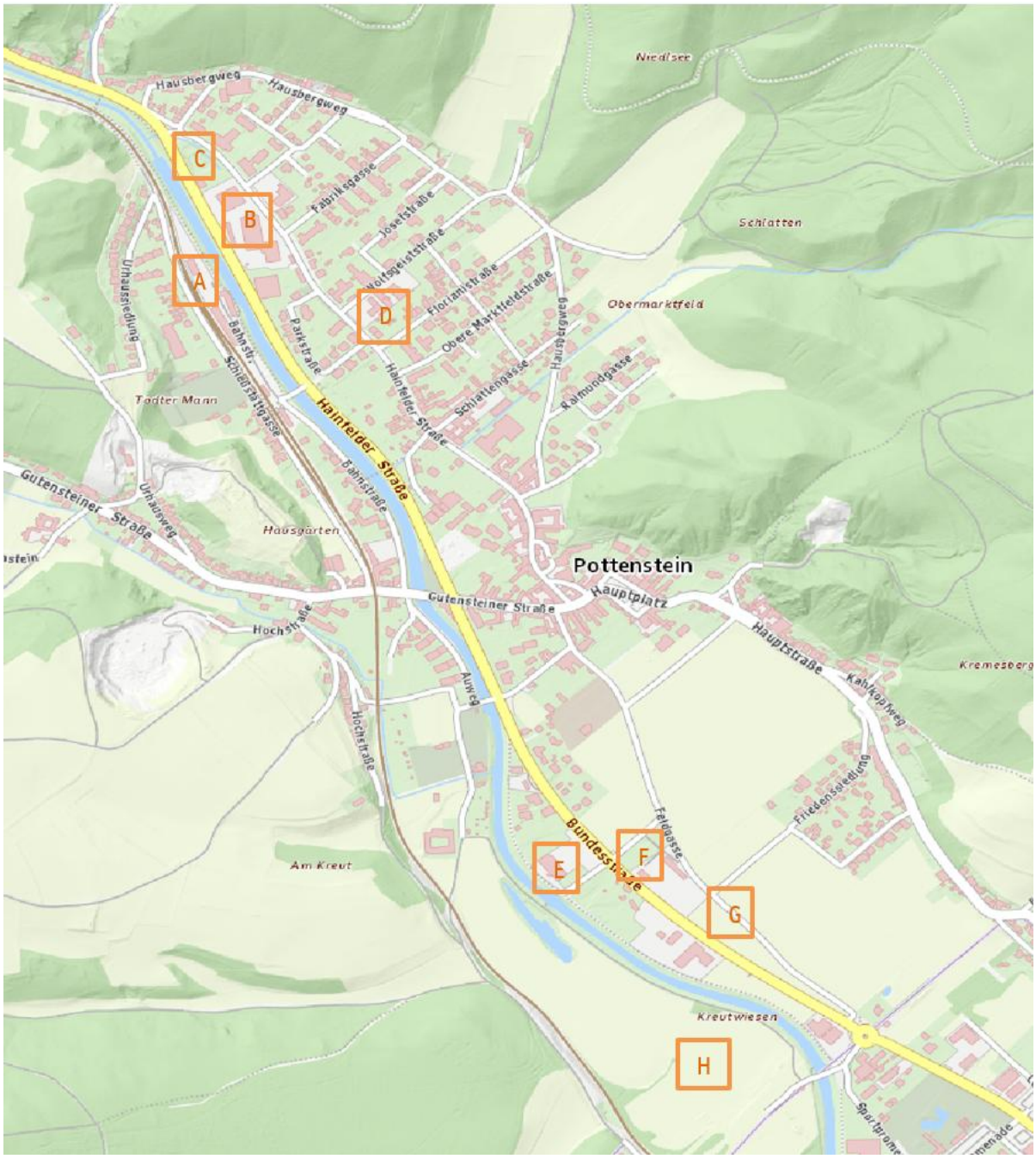


Abbildung 19: Standorte zur Festlegung von Bauland-Betriebsgebiet und Potentialflächen für BB, Hauptort Pottenstein; Basemap: Geoland.at.

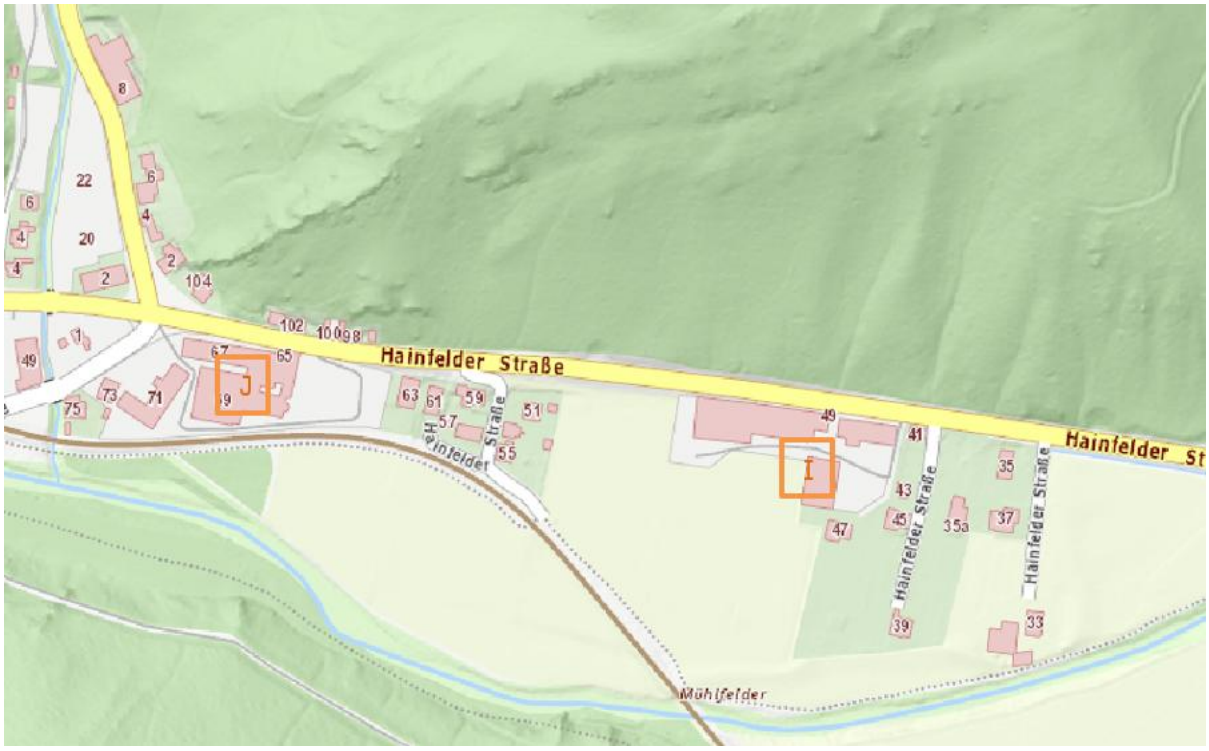


Abbildung 20: Standorte zur Festlegung von Bauland-Betriebsgebiet und Potentialflächen für BB, Ortsbereich Fahrafeld; Basemap: Geoland.at.

Als Standorte zur Festlegung von Bauland-Betriebsgebiet und Potentialflächen für BB ausgewählte Bereiche in der Marktgemeinde Pottenstein sind anzuführen

- *Standort A: Bahnstraße Nord*
- *Standort B: Hainfelder Straße*
- *Standort C: Hainfelder Straße Nord (Erweiterungspotential zu Standort B) W01a-A*
- *Standort D: Hainfelder Straße/Wolfsgeiststraße*
- *Standort E: Hainfelder Straße Süd, westlich LB 18*
- *Standort F: Hainfelder Straße Süd, östlich LB 18 (EVN)*
- *Standort G: Hainfelder Straße Süd, östlich LB 18, (Potentialfläche für BB) W01b-A*
- *Standort H: Vierhausstraße (BB-A1)*
- *Standort I: Fahrafeld*
- *Standort J: Fahrafeld*



Abbildung 21: Ausschnitt aus ÖEK: Standort A; Bahnstraße Nord

Beim Standort A handelt es sich um den langjährigen Lagerhaus Standort im Hauptort im Norden der Bahnstraße. Der Standort ist von Verkehrsflächen umgeben und darüber hinaus nicht erweiterbar. Aufgrund der bestehenden betrieblichen Nutzung ist das Beibehalten der derzeitigen Widmung BB vorgesehen. Die Aufschließung erfolgt über die Bahnstraße, die im Nahbereich in die LB 18 mündet. Nutzungskonflikte sind nicht bekannt.

Der Standort ist Bestandteil des Ortsbildes im nördlichen Siedlungsteil des Hauptortes Pottenstein, das hier durch großvolumige Bauten der Betriebsgebäude, den Gebäuden auf Bahngrund sowie den westlich gelegenen Geschoßwohnbauten geprägt wird.

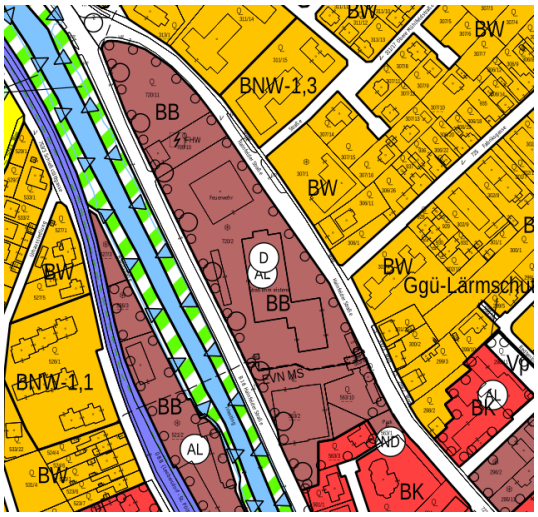


Abbildung 22: Ausschnitt aus ÖEK: Standorte B und C; Hainfelder Straße

Beim Standort B handelt es sich um den ältesten Betriebsstandort im Hauptort im Norden der Hainfelder Straße. Derzeit dient er als Standort für das Fernheizwerk im Norden, die Feuerwehr, die Straßenmeisterei sowie als Lagerhalle- und Garagenhalle, im Südosten ist auch ein historisch entstandenes Wohngebäude am Betriebsstandort.

Der Standort ist im Osten und Westen von Verkehrsflächen eingegrenzt, im Norden befindet sich ein ungenutzter Bereich, der eine potentielle Erweiterungsfläche für den Standort darstellt. (vgl. Standort C) im Süden grenzt unmittelbar Wohnnutzungen innerhalb des Siedlungsgebietes an.

Aufgrund der bestehenden betrieblichen Nutzung ist das Beibehalten der derzeitigen Widmung BB vorgesehen. Die Aufschließung erfolgt über die Hainfelder Straße, die im Nahbereich in die LB 18 mündet. Nutzungskonflikte sind trotz unmittelbarem Aneinandergrenzen zu Wohngebäuden nicht bekannt. Im Bereich der südlichen Widmungsgrenze soll diese dermaßen verlaufen, dass das im Süden angrenzende, aus 1981 stammende Wohngebäude dem BK zugeordnet wird. Der im Süden des BB unmittelbar an das BK angrenzende Teilbereich erlangte vor Baubewilligung des Wohngebäudes seine Gewerberechtliche Bewilligung als Lager- und Garagenhalle mit betriebseigener Tankstelle.

Der Standort ist Bestandteil des Ortsbildes im nördlichen Siedlungsteil des Hauptortes Pottenstein, das hier durch großvolumige Bauten der Betriebsgebäude, den angrenzenden Wohngebäuden sowie den östlich gelegenen Geschoßwohnbauten geprägt wird.

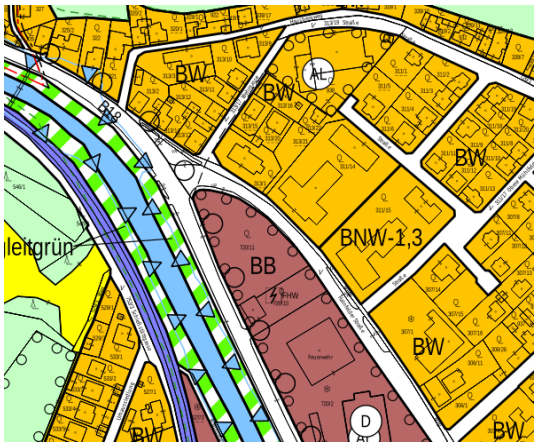


Abbildung 23: Ausschnitt aus ÖEK: Standort C; Hainfelder Straße Nord

Beim Standort C handelt es sich um einen im Norden an den Standort B angrenzenden, derzeit ungenutzten Bereich im Ausmaß von rd. 3.600 m². Dieser potentielle Erweiterungsbereich ist mit Ausnahme des Angrenzens an das südliche BB von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben.

Der Standort ist frei von Naturgefahren und stellt sich aktuell als eingezäunte, ungenutzte Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches dar, gemeinsam mit den südlich angrenzenden BB-Flächen ist auch dieser Teilbereich als Altlastenstandort kartiert.

Der gegenständliche Standort stellt die einzige Potentialfläche zur Erweiterung dieses vollständig genutzten BB-Standortes dar.

Die Aufschließung erfolgt über die Hainfelder Straße, die im Nahbereich in die LB 18 mündet, eine bedeutsame Steigerung des Verkehrsaufkommens wird durch diese Standorterweiterung nicht

bewirkt werden, da eine Erweiterung des bestehenden Betriebes vorgesehen ist, nicht aber eine Neuansiedelung. Durch die Erweiterung sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten.

Der Standort ist Bestandteil des Ortsbildes im nördlichen Siedlungsteil des Hauptortes Pottenstein, das hier durch großvolumige Bauten der angrenzenden Betriebsgebäude, den angrenzenden Wohngebäuden sowie den östlich gelegenen Geschoßwohnbauten geprägt wird.

Der Standort wird durch die Ausweisung Landschaftsschutzgebiet Wienerwald überlagert. Es handelt sich um eine innerörtliche von Siedlungsgebiet umgebene Fläche durch deren Nutzung das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinflusst wird. Auswirkungen auf den Erholungswert der Landschaft, die ökologische Funktionstüchtigkeit im betroffenen Lebensraum, die Schönheit oder Eigenart der Landschaft, den Charakter des betroffenen Landschaftsraumes sind in Anbetracht der Lage des Standortes ebenso nicht zu erwarten.

Bei dem Standort handelt es sich um eine innerörtliche, ungenutzte Fläche. Lebensräume (ausgeprägte Trockenstandorte, Feucht- bis Nasslebensräume, alt- und totholzreiche Wälder, Quellbereiche, isolierte wärmebegünstigte Felsstandorte oder Bergstöcke), die ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten vermuten lassen, sind nicht betroffen.

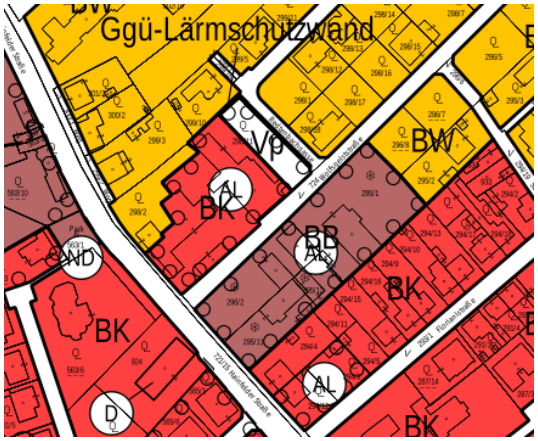


Abbildung 24: Ausschnitt aus ÖEK: Standort D; Hainfelder Straße/Wolfsgeiststraße

Beim Standort D handelt es sich um einen historisch entstandenen Betriebsstandort nördlich der Hainfelder Straße/Wolfsgeiststraße. Die Ursprünge des Betriebsstandortes stammen weit aus dem vorigen Jahrhundert, aus dieser Epoche wurzelt auch das unmittelbare Aneinandergrenzen zu Wohnnutzungen. Derzeit dient der Standort für den Betrieb eines Bauunternehmens, Nutzungskonflikte sind trotz unmittelbarem Aneinandergrenzen zu Wohngebäuden nicht bekannt. Die kleinräumig entstandenen Nutzungsstrukturen wurden bereits im analogen FLWP durch Festlegen der jeweiligen Baulandkategorien ebenso festgelegt.

Aufgrund der bestehenden betrieblichen Nutzung ist das Beibehalten der derzeitigen Widmung BB vorgesehen. Die Aufschließung erfolgt über die Hainfelder Straße, die im Nahbereich in die LB 18 mündet.

Der Standort ist Bestandteil des Ortsbildes im zentralen Siedlungsteil des Hauptortes Pottenstein, das hier durch Betriebsgebäude und Wohngebäuden geprägt wird.

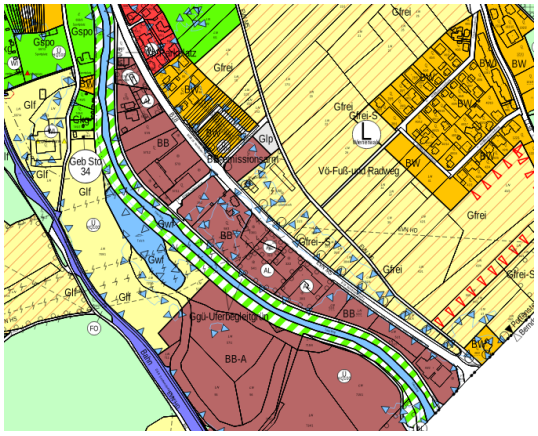


Abbildung 25: Ausschnitt aus ÖEK: Standort E; Hainfelder Straße Süd, westlich LB 18

Beim Standort E handelt es sich um die junge Betriebszone im Süden des Hauptortes westlich der LB 18. Auf diesem insgesamt rd. 5 ha umfassenden Bereich konnten im Lauf der letzten Jahrzehnte für die angesiedelten Betriebe gut geeignete Standorte zur Verfügung gestellt werden. Hier stehen noch 6 Grundstücke als Reservefläche zur Verfügung, die noch zur kurzfristigen Bedarfsdeckung für Betriebe mit moderaten Flächenbedarf herangezogen werden können.

Der Standort ist von Verkehrsflächen eingegrenzt und frei von potentiellen Nutzungskonflikten, die Aufschließung erfolgt über die LB 18.

Der Standort ist Bestandteil des Ortsbildes im südlichen Siedlungsteil des Hauptortes Pottenstein, das hier durch Betriebsgebäude, geprägt wird.

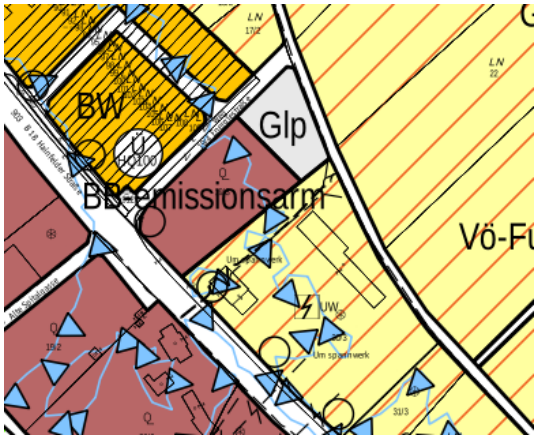


Abbildung 26: Ausschnitt aus ÖEK: Standort F; Hainfelder Straße Süd, östlich LB 18 (EVN)

Beim Standort F handelt es sich um den langjährigen Betriebsstandort des Energieversorgers im Nordwesten an das Umspannwerk angrenzend. Dieser Standort liegt nordöstlich der LB 18, durch die die Erschließung erfolgt und grenzt im Süden an die Energiestraße, die als Zufahrt zum

angrenzenden Lagerplatz des Betriebes fungiert und auch die Abgrenzung der südlichen Betriebszone zum nördlichen Siedlungsraum für Wohnbauland darstellt.

Das nordwestlich der Energiestraße angrenzende BW ist noch ungenutzt, weshalb Nutzungskonflikte trotz baublockweiser Trennung nicht gänzlich auszuschließen sind. Da es sich beim Betriebsstandort um einen emissionsarmen Betrieb handelt, der im Übergangsbereich zum Umspannwerk situiert ist, ist für diesen Standort die Festlegung der Widmung BB mit dem Zusatz emissionsarm vorgesehen.

Der Standort ist Bestandteil des Ortsbildes im südlichen Siedlungsteil des Hauptortes Pottenstein, das hier durch das Umspannwerk und Betriebsgebäude, geprägt wird.

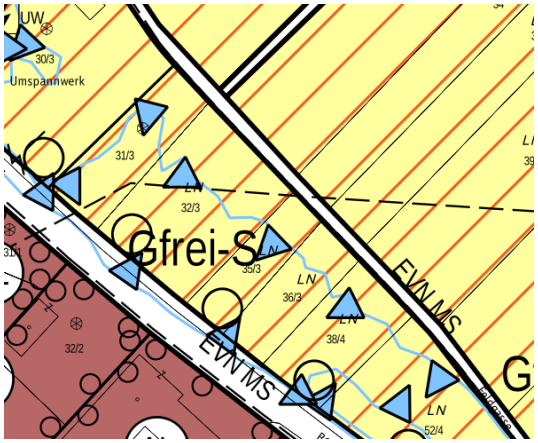


Abbildung 27: Ausschnitt aus ÖEK: Standort G Hainfelder Straße Süd, östlich LB18(Potentialfläche für BB) W01b

Beim Standort G handelt es sich um den im Südosten an das Umspannwerk angrenzenden Bereich, der einen potentiellen Erweiterungsbereich der Betriebsgebiet-Zone im Südosten des Gemeindegebietes darstellt. Der Standort wird nach Fertigstellung des Retentionsbeckens in Fahrafeld frei von Naturgefahren sein, und stellt sich aufgrund seiner Lage als dem Bedarf angepasste, langfristig mögliche Fortsetzung der Betriebszone dar.

Die Aufschließung erfolgt über die LB 18, die mögliche Steigerung des Verkehrsaufkommens wird durch die Festlegung der zukünftigen Widmung geregelt werden können (BB oder BVB), derzeit ist kein Bedarf zur Widmung dieser Fläche als BB gegeben, weshalb ausschließlich im ÖEK die Festlegung als Wo1b-A vorgesehen ist, zur Sicherung für Siedlungszwecke ist die Festlegung im FLWP mit Gfrei-S vorgesehen.

Nutzungskonflikte für angrenzende Nutzungen sind nicht zu erwarten, allerdings erfolgt derzeit eine intensive landwirtschaftliche Nutzung dieser Ackerfläche mit für Flächen innerhalb des Gemeindegebietes hoher Bodenbonität. Somit besteht ein Spannungsverhältnis der Ziele „Verwendung von für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung besonders gut geeigneten Böden für andere Widmungen nur dann, wenn geeignete andere Flächen nicht vorhanden sind“ und Räumliche Konzentrationen von gewerblichen Betriebsstätten innerhalb des Gemeindegebietes

Der Standort ist Bestandteil des Ortsbildes im südlichen Siedlungsteil des Hauptortes Pottenstein, das hier durch die Bauten der Betriebszone und des Umspannwerkes geprägt wird.

Der Standort wird durch die Ausweisung Landschaftsschutzgebiet Wienerwald überlagert.

Hierzu wurde eine Sichtbarkeitsanalyse generiert, die den Sichtraum aus einer Betrachtungshöhe von 1,70 m vom/zum Standort in orange darstellt. (vgl. folgende Abbildung)

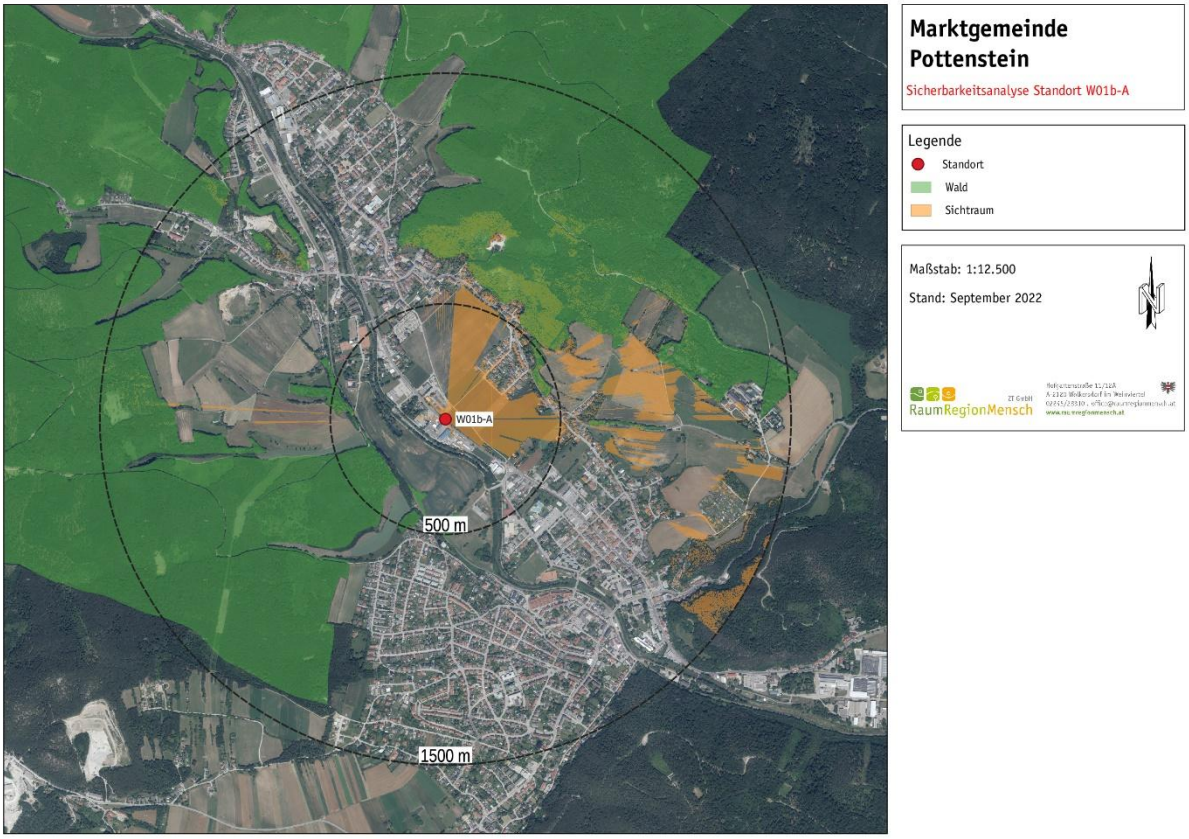


Abbildung 28: Sichtbarkeitsanalyse Standort W01b-A

Es handelt sich um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerfläche randlich der Gewerbezone und des Umspannwerkes, die Sensibilität des Landschaftsbildes wird für diesen Bereich als gering eingestuft. Bedeutend negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild, den Erholungswert der Landschaft, die ökologische Funktionstüchtigkeit im betroffenen Lebensraum, die Schönheit oder Eigenart der Landschaft, den Charakter des betroffenen Landschaftsraumes sind in Anbetracht der Lage des Standortes durch dessen zukünftige Einbeziehung für BB ebenso nicht zu erwarten.

Bei dem Standort handelt es sich um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerfläche. Lebensräume (ausgeprägte Trockenstandorte, Feucht- bis Nasslebensräume, alt- und totholzreiche Wälder, Quellbereiche, isolierte wärmebegünstigte Felsstandorte oder Bergstöcke),

die ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten vermuten lassen, sind nicht betroffen.

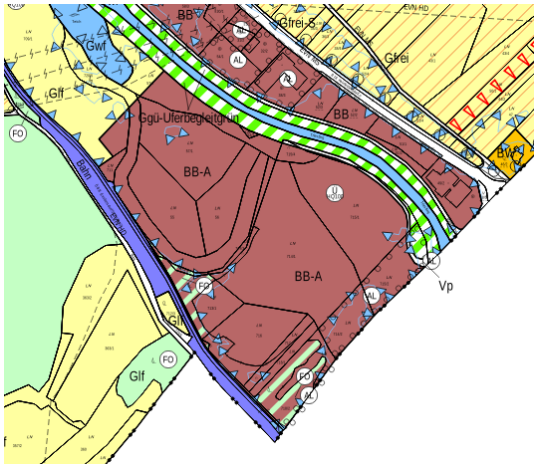


Abbildung 29: Ausschnitt aus ÖEK: Standort H; Vierhausstraße (BB-A1)

Beim Standort H handelt es sich um den im Südosten des Gemeindegebietes im unmittelbaren Anschluss zur Gemeindegrenze zur Nachbargemeinde Berndorf angrenzenden Bereich, der bereits langjährig als BB-Standort gewidmet ist. Diese Planung als BB-Standort setzt sich auch in der Nachbargemeinde Berndorf fort, von wo die Anbindung an die LB 18 erfolgt.

Im analogen FLWP waren zur Herstellung von Erschließungsstraßen öffentliche Verkehrsflächen gewidmet, die prinzipiell zur Erschließung von BB geeignet sein können, in Abhängigkeit zur Bedarfsanpassung zur erforderlichen Grundstückskonfiguration jedoch überholt sind. Um diesem Erfordernis gerecht werdende Anpassungsmöglichkeiten zu bieten, ist der Entfall der Widmung der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Anstatt dessen wird die Fläche als Aufschließungszone festgelegt und im Verordnungstext entsprechende Freigabebedingungen formuliert

Der Bereich stellt einen zur kurzfristigen Nutzung potentiellen Standort der Betriebsgebiet-Zone im Südosten des Gemeindegebietes dar. Der Standort wird nach Fertigstellung des Retentionsbeckens in Fahrafeld frei von Naturgefahren sein[13], und stellt sich aufgrund seiner Lage als dem Bedarf angepasste, kurzfristig mögliche Fortsetzung der Betriebszone dar.

Die Aufschließung erfolgt über eine herzustellende Erschließungsstraße, die im Nahbereich in die LB 18 mündet, die mögliche Steigerung des Verkehrsaufkommens wird durch die Festlegung der zukünftigen Widmung geregelt werden können (BB oder BVB).

Nutzungskonflikte für angrenzende Nutzungen sind nicht zu erwarten.

[13] Diese Aussage ist in Folge der eingesehenen, jüngst ausgearbeiteten Reinwasserberechnung obsolet.

Durch die zukünftige Nutzung dieses Standortes wird das durch die Bebauung entstehende Ortsbild geprägt werden, es wird die Betriebszone Pottenstein mit dem nordwestlichen Siedlungsteil Berndorfs miteinander verbinden. Durch den die Triesting begleitenden Grüngürtel erfolgt eine Abschirmung, sodass die Auswirkungen auf das Landschaftsbild abgeschirmt werden.

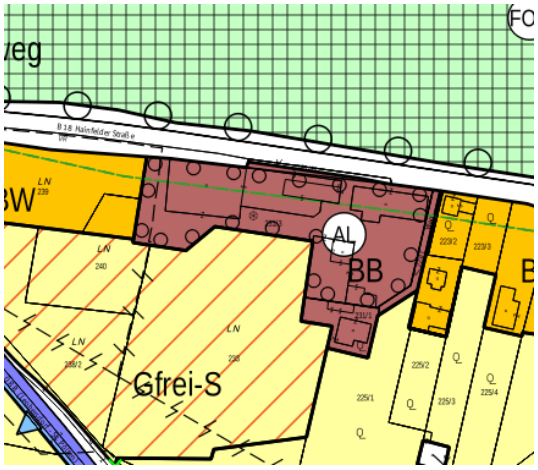


Abbildung 30: Ausschnitt aus ÖEK: Standort I; Fahrafeld

Beim Standort I handelt es sich um einen langjährig bestehenden Betriebsstandort im westlichen Ortsbereich von Fahrafeld, unmittelbar an die LB 18 angrenzend.

Die Ursprünge des Betriebsstandortes stammen weit aus dem vorigen Jahrhundert, aus dieser Epoche wurzelt auch das unmittelbare Aneinandergrenzen zu Wohnnutzungen. Derzeit dient der Standort für den Betrieb einer Tischlerei, für die zuletzt 2014 ein Umbau der Betriebsablage bewilligt wurde.

Wohngebäude wurden am Standort selbst durch den Betriebseigentümer im Westen und Süden errichtet sowie im unmittelbar östlich angrenzenden Bauland.

Nutzungskonflikte sind trotz unmittelbarem Aneinandergrenzen zu Wohngebäuden nicht bekannt. Die kleinräumig entstandenen Nutzungsstrukturen wurden durch Festlegen der jeweiligen Baulandkategorien wiedergegeben. Das im Westen angrenzende BW ist unbebaut, dieses grenzt an das im Westen des BB errichtete Wohngebäude.

Aufgrund der bestehenden betrieblichen Nutzung ist das Beibehalten der derzeitigen Widmung BB vorgesehen.

Der Standort ist Bestandteil des Ortsbildes im westlichen Siedlungsteil Fahrafelds, das hier durch Betriebsgebäude und Wohngebäuden geprägt wird.

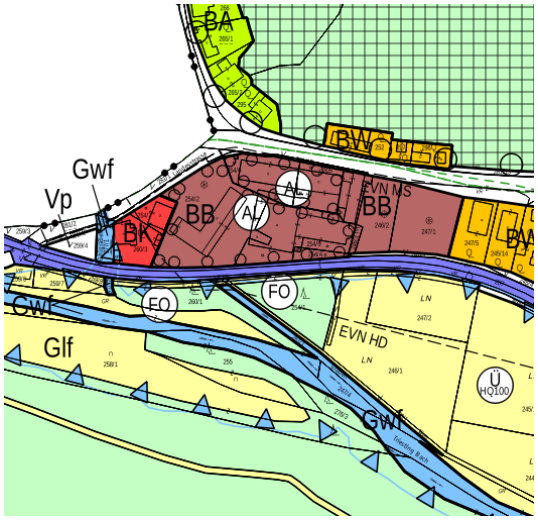


Abbildung 31: Ausschnitt aus ÖEK: Standort J; Fahrafeld

Beim Standort J handelt es sich um einen langjährig bestehenden Betriebsstandort im westlichen Ortsbereich von Fahrafeld, unmittelbar an die LB 18 angrenzend. Die Ursprünge des Betriebsstandortes stammen weit aus dem vorigen Jahrhundert, aus dieser Epoche wurzelt auch das unmittelbare Aneinandergrenzen zu Wohnnutzungen.

Derzeit dient der Standort für den Betrieb der Fa. Polytechnik Luft- und Feuerungstechnik, für die zuletzt 2019 eine gewerbebehördliche Genehmigung erteilt wurde. Wohngebäude wurden westlich und östlich unmittelbar an den Standort angrenzend errichtet, diese waren zum Zeitpunkt der gewerbebehördlichen Genehmigung aus 2019 bereits existent.

Nutzungskonflikte sind trotz unmittelbarem Aneinandergrenzen zu Wohngebäuden nicht bekannt. Die kleinräumig entstandenen Nutzungsstrukturen wurden durch Festlegen der jeweiligen Baulandkategorien wiedergegeben. Das im Westen angrenzende BK wurde historisch mit Arbeiterwohnhäusern bebaut, das im Osten angrenzende Wohngebäude stammt aus den 1970er Jahren. Aufgrund der bestehenden betrieblichen Nutzung ist das Beibehalten der derzeitigen Widmung BB vorgesehen. Der Standort ist Bestandteil des Ortsbildes im westlichen Siedlungsteil Fahrafelds, das gemeinsam mit dem Ortsbild von Weißenbach an der Triesting wahrgenommen wird und das hier im Nahbereich des Bahnhofes durch Betriebsgebäude und Wohngebäude geprägt wird.

4.3.3. *Varianten zur Zuordnung von Potentialflächen für BB*

Als geeignete Standorte wurden die Standorte C und G ermittelt, die als Maßnahmen W01a-A und W01b-A im ÖEK umgesetzt werden sollen. Mithilfe des Standortes C (Maßnahme W01a-A) kann eine Standorterweiterung erfolgen, Standort G (Maßnahme W01b-A) stellt die strategische Festlegung eines Potentialbereiches für BB dar.

Daher steht im Variantenvergleich nicht die Standortfindung im Vordergrund, sondern ausschließlich die Abwägung zwischen Umsetzung im Sinne der geplanten Maßnahme mit der Nullvariante.

Die benötigte technische Infrastruktur ist in beiden Planungsgebieten bereits vorhanden, nach Fertigstellung des Retentionsbeckens in Fahrafeld sind für beide Standorte keine Naturgefahren bekannt.[14]

4.3.3.1. Maßnahme W01a-A

- *Variante A: (=Nullvariante) Beibehalten des Rechtsstandes: kein Festlegen der Maßnahme W01a-A, Widmung Gp bleibt für Bereich erhalten*
- *Variante B: (=Umsetzen der geplanten Maßnahme durch Festlegen von W01a-A im ÖEK und Änderung FLWP) Umwidmung von Gp in BB*

Insgesamt zeigen sich Vorteile für die Variante B, welche die Festlegung der Maßnahme W01a-A und die Widmung des Grundstücks Nr. 720/11 BB anstelle von Gp vorsieht. Durch diese Maßnahme kann den Zielen der Örtlichen Raumordnung –„Voraussetzungen für weitere Arbeitsplätze bzw. das Erhalten vorhandener Arbeitsplätze schaffen“ und „Räume für Betriebe schaffen, um damit regionale und ökologisch verträgliche Strukturen zu entwickeln (Regionalisierung)“ gut entsprochen werden, die bereits vollzogenen Planungen werden gut umgesetzt.

Durch die Umsetzung der Variante werden die bestehenden Standortvoraussetzungen entsprechend ihrer Eignung (Baulandeignung, vorhandene technische Infrastruktur) einer zukünftigen Nutzbarkeit als Betriebsbauland zur Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Betriebsstandortes zugewiesen. Der Standort kann zur zukünftigen Erweiterung des südlichen Betriebsstandortes herangezogen werden. Dies wird durch die vertragliche Absicherung zwischen Gemeinde und Grundeigentümer:innen (Verfügbarkeitsvertrag) sichergestellt. Zu diesem Zweck wird eine bereits voll aufgeschlossene, derzeit ungenutzte Fläche vorgesehen, die innerhalb des Siedlungsgefüges situiert ist und weder landschaftlich noch ökologisch als sensibel eingestuft wird.

Durch die Umsetzung der Variante werden keine beeinträchtigenden Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet Wienerwald erwartet.

Die Nullvariante kann nicht ausschließlich positiv beurteilt werden, da diese keine Baulandwidmung vorsieht. Dadurch kann den Zielen „Voraussetzungen für weitere Arbeitsplätze bzw. das Erhalten vorhandener Arbeitsplätze schaffen“ und „Räume für Betriebe schaffen, um damit regionale und ökologisch verträgliche Strukturen zu entwickeln (Regionalisierung)“ nicht entsprochen werden, den verordneten Entwicklungszielen würde nicht bestmöglich entsprochen werden. Die günstigen Lagefaktoren würden nicht hinsichtlich ihrer Eignung zur Baulandnutzung

[14] Diese Aussage ist in Folge der eingesehenen, jüngst ausgearbeiteten Reinwasserberechnung obsolet.

verwendet werden. Die Nullvariante würde die Faktoren Planungskonflikte, Ortsbild, Landschaftsbild, Landschaftsschutzgebiet nicht besser berücksichtigen, da durch die geplante Umsetzung mit keinen Konflikten oder Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Unter Berücksichtigung aller Standortkriterien erscheint daher Variante B für die zukünftige Entwicklung der Marktgemeinde Pottenstein für am besten geeignet und stellt gegenüber der Nullvariante eine Verbesserung dar.

4.3.3.2. Maßnahme W01b-A

- *Variante A: (=Nullvariante) Beibehalten des Rechtsstandes: kein Festlegen der Maßnahme W01a-A, kein Freihalten vor Bebauung durch Festlegen der Widmung Gfrei-S*
- *Variante B: (=Umsetzen der geplanten Maßnahme durch Festlegen von W01b-A im ÖEK und Flächensicherung im FLWP) Widmung von Gfrei-S*

Insgesamt zeigen sich Vorteile für die Variante B, welche die Festlegung der Maßnahme W01b-A und die Widmung des Standortes als Gfrei-S anstelle von Glf vorsieht. Durch diese Maßnahme kann den Zielen der Örtlichen Raumordnung – „Voraussetzungen für weitere Arbeitsplätze bzw. das Erhalten vorhandener Arbeitsplätze schaffen", „Räume für Betriebe schaffen, um damit regionale und ökologisch verträgliche Strukturen zu entwickeln (Regionalisierung)" und „Förderung der Ansiedelung von Betrieben durch Schaffung attraktiver Betriebsgrundstücke" gut entsprochen werden, die bereits vollzogenen Planungen werden gut umgesetzt.

Durch die Umsetzung der Variante werden die bestehenden Standortvoraussetzungen entsprechend ihrer Eignung (Baulandeignung, vorhandene technische Infrastruktur) einer zukünftigen Nutzbarkeit als Betriebsbauland zur Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Betriebsstandortes zugewiesen. Der Standort kann zur zukünftigen Erweiterung der Betriebszone im Süden des Gemeindegebietes herangezogen werden. Zu diesem Zweck wird eine bereits voll aufgeschlossene, derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche als potentieller Erweiterungsbereich für BB vorgesehen, die an die Betriebszone angrenzend situiert ist und weder landschaftlich noch ökologisch als sensibel eingestuft wird.

Durch die Umsetzung der Variante werden keine beeinträchtigenden Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet Wienerwald erwartet.

Die Nullvariante kann nicht ausschließlich positiv beurteilt werden, da diese keine Baulandwidmung vorsieht. Dadurch kann den Zielen „Voraussetzungen für weitere Arbeitsplätze bzw. das Erhalten vorhandener Arbeitsplätze schaffen", „Räume für Betriebe schaffen, um damit regionale und ökologisch verträgliche Strukturen zu entwickeln (Regionalisierung)" und „Förderung der Ansiedelung von Betrieben durch Schaffung attraktiver Betriebsgrundstücke" nicht entsprochen werden, den verordneten Entwicklungszielen würde nicht bestmöglich entsprochen werden. Die günstigen Lagefaktoren würden nicht hinsichtlich ihrer Eignung zur Baulandnutzung verwendet werden. Die Nullvariante würde die Faktoren Planungskonflikte,

Ortsbild, Landschaftsbild, Landschaftsschutzgebiet nicht besser berücksichtigen, da durch die geplante Umsetzung mit keinen Konflikten oder Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Unter Berücksichtigung aller Standortkriterien erscheint daher Variante B für die zukünftige Entwicklung der Marktgemeinde Pottenstein für am besten geeignet und stellt gegenüber der Nullvariante eine Verbesserung dar.

4.3.4. Bewertung und Schlussfolgerung

Zeichenschlüssel für Bewertung der Auswirkungen:*

+ überwiegend positiv

- überwiegend negativ

~ neutral, gering od. keine, ohne Einfluss

Prüfkriterium	*Bewertung **	*Anmerkung*
Standort A Festlegen / Beibehalten der Widmung Bauland-Betriebsgebiet (FLWP)		
Lage und umgebende Nutzungen	+	*Innerörtliche Lage, keine angrenzenden sensiblen Nutzungen*
Baugrundeignung	~	*Bestehender Betriebsstandort, nicht geprüft*
Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich/Planungskonflikte	~	*Bestehender Betriebsstandort, keine Nutzungskonflikte bekannt*
Ortsbild	~	*Bestehender Betriebsstandort, keine Veränderung*
Verkehr und Infrastruktur	~	*Bestehender Betriebsstandort, keine Veränderungen*
Naturschutz	~	*Bestehender Betriebsstandort, nicht relevant*
Landschaftsbild	~	*Bestehender Betriebsstandort, nicht relevant Innerörtliche Lage*
Auswirkungen auf Schutzobjekte NÖ Artenschutz VO	~	*Bestehender Betriebsstandort, nicht relevant*
Sonstiges		
Schlussfolgerung: *Fläche zur Standortsicherung bedeutsam, Widmung BB erforderlich (FLWP)*		

Prüfkriterium	*Bewertung**	*Anmerkung*
Standort B Festlegen / Beibehalten der Widmung Bauland-Betriebsgebiet (FLWP)		
Lage und umgebende Nutzungen	~	*Innerörtliche Lage, am Standort und im Süden angrenzende Wohnnutzungen, keine Nutzungskonflikte bekannt*
Baugrundeignung	~	*Bestehender Betriebsstandort, nicht geprüft*
Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich/Planungskonflikte	~	*Bestehender Betriebsstandort, keine Nutzungskonflikte bekannt*
Ortsbild	~	*Bestehender Betriebsstandort, keine Veränderung*
Verkehr und Infrastruktur	~	*Bestehender Betriebsstandort, keine Veränderungen*
Naturschutz	~	*Bestehender Betriebsstandort, nicht relevant*
Landschaftsbild	~	*Bestehender Betriebsstandort, nicht relevant Innerörtliche Lage*
Auswirkungen auf Schutzobjekte NÖ Artenschutz VO	~	*Bestehender Betriebsstandort, nicht relevant*
Sonstiges		
Schlussfolgerung: *Fläche zur Standortsicherung bedeutsam, Widmung BB erforderlich (FLWP)*		

Prüfkriterium	*Bewertung**	*Anmerkung*
Standort C für Festlegen Bauland-Betriebsgebiet (BB) und potentielle Erweiterungsbereiche für Bauland-Betriebsgebiet (Wo1a-A (ÖEK), Bereich ÄP 24 (FLWP) -> entfällt		
Lage und umgebende Nutzungen	+	*Innerörtliche Lage, keine angrenzenden sensiblen Nutzungen*
Baugrundeignung	+	*Frei von Standortgefahren*
Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich/Planungskonflikte	~	*Keine Beeinträchtigungen zu erwarten*
Ortsbild	~	*Ortsbilddurch Betriebsgebäude geprägt; keine Veränderung Ortscharakter*
Verkehr und Infrastruktur	~	*Erweiterung bestehender Betriebsstandort, keine relevanten Veränderungen*

Naturschutz	~	*Keine Überlagerung Natura 2000, Landschaftsschutzgebiet „Wienerwald“ überlagert, jedoch innerörtliche Lage*
Landschaftsbild	~	*Innerörtliche Lage, keine Auswirkung auf Landschaftsbild*
Auswirkungen auf Schutzobjekte NÖ Artenschutz VO	~	*Nicht zu erwarten, nicht geprüft*
Sonstiges		
Schlussfolgerung: *Fläche zur Standorterweiterung möglich und bedeutsam, Festlegen W01a-A und Widmung BB (FLWP)*		

Prüfkriterium	*Bewertung**	*Anmerkung*
Standort D Festlegen / Beibehalten der Widmung Bauland-Betriebsgebiet (FLWP)		
Lage und umgebende Nutzungen	~	*Innerörtliche Lage im Norden und Osten angrenzende Wohnnutzungen, keine Nutzungskonflikte bekannt*
Baugrundeignung	~	*Bestehender Betriebsstandort, nicht geprüft*
Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich/Planungskonflikte	~	*Bestehender Betriebsstandort, keine Nutzungskonflikte bekannt*
Ortsbild	~	*Bestehender Betriebsstandort, keine Veränderung*
Verkehr und Infrastruktur	~	*Bestehender Betriebsstandort, keine Veränderungen*
Naturschutz	~	*Bestehender Betriebsstandort, nicht relevant*
Landschaftsbild	~	*Bestehender Betriebsstandort, nicht relevant Innerörtliche Lage*
Auswirkungen auf Schutzobjekte NÖ Artenschutz VO	~	*Bestehender Betriebsstandort, nicht relevant*
Sonstiges		
Schlussfolgerung: *Fläche zur Standortsicherung bedeutsam, Widmung BB erforderlich (FLWP)*		

Prüfkriterium	*Bewertung**	*Anmerkung*
Standort E Festlegen / Beibehalten der Widmung Bauland-Betriebsgebiet (FLWP)		
Lage und umgebende Nutzungen	+	*keine angrenzenden sensiblen Nutzungen*
Baugrundeignung	~	*Bestehender Betriebsstandort, nicht geprüft*
Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich/Planungskonflikte	~	*Bestehender Betriebsstandort, keine Nutzungskonflikte*
Ortsbild	~	*Bestehender Betriebsstandort, keine Veränderung*
Verkehr und Infrastruktur	~	*Bestehender Betriebsstandort, keine Veränderungen*
Naturschutz	~	*Bestehender Betriebsstandort, nicht relevant*
Landschaftsbild	~	*Bestehender Betriebsstandort, nicht relevant*
Auswirkungen auf Schutz-objekte NÖ Artenschutz VO	~	*Bestehender Betriebsstandort, nicht relevant*
Sonstiges		
Schlussfolgerung: *Fläche zur Standortsicherung bedeutsam, Widmung BB erforderlich (FLWP)*		

Prüfkriterium	*Bewertung**	*Anmerkung*
Standort F Festlegen der Widmung Bauland-Betriebsgebiet-emissionsarm (FLWP) und Glp		
Lage und umgebende Nutzungen	+	*keine angrenzenden sensiblen Nutzungen, jedoch im Nahbereich Wohnbaulandreserve*
Baugrundeignung	~	*Bestehender Betriebsstandort, nicht geprüft*
Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich/Planungskonflikte	~	*Bestehender Betriebsstandort*
Ortsbild	~	*Bestehender Betriebsstandort, keine Veränderung*
Verkehr und Infrastruktur	~	*Bestehender Betriebsstandort, keine Veränderungen*
Naturschutz	~	*Bestehender Betriebsstandort, nicht relevant*

Landschaftsbild	~	*Bestehender Betriebsstandort, nicht relevant*
Auswirkungen auf Schutzobjekte NÖ Artenschutz VO	~	*Bestehender Betriebsstandort, nicht relevant*
Sonstiges		
Schlussfolgerung: *Fläche zur Standortsicherung bedeutsam, Widmung BB-emissionsarm und Glp erforderlich (FLWP)*		

Prüfkriterium	*Bewertung**	*Anmerkung*
Standort G Festlegen potentieller Erweiterungsbereich für Bauland-Betriebsgebiet (Wo1b-A (ÖEK))		
Lage und umgebende Nutzungen	+	*keine angrenzenden sensiblen Nutzungen*
Baugrundeignung	+	*Nach Fertigstellung Retentionsbecken Fahrafeld frei von Standortgefahren*
Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich/Planungskonflikte	~	*Keine Nutzungskonflikte abzusehen, jedoch hochwertige landwirtschaftlich Fläche*
Ortsbild	~	*wenig sensibles Ortsbild durch Betriebsanlagen geprägt; keine Veränderung Ortscharakter*
Verkehr und Infrastruktur	~	*vorhandene Infrastruktur, grenzt an LB 18*
Naturschutz	~	*Landschaftsschutzgebiet „Wienerwald“ überlagert, keine maßgeblich negativen Auswirkungen*
Landschaftsbild	~	*Wenig sensibles Landschaftsbild an Betriebszone*
Auswirkungen auf Schutzobjekte NÖ Artenschutz VO	~	*Intensive landwirtschaftliche Nutzung, daher nicht zu erwarten, nicht geprüft*
Sonstiges		
Schlussfolgerung: *geeignete Potentialfläche, Festlegen der Maßnahme W01b-A, Sicherstellung der Freihaltung durch Widmung Gfrei-S*		

Prüfkriterium	*Bewertung**	*Anmerkung*
Standort H Festlegen der Widmung Bauland-Betriebsgebiet-Aufschließungszone 1 (FLWP)		
Lage und umgebende Nutzungen	+	*keine angrenzenden sensiblen Nutzungen*

Baugrundeignung	~	*gewidmeter Betriebsstandort, nicht geprüft, nach Fertigstellung Retentionsbecken Fahrafeld Verbesserung Hochwassergefährdung*
Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich/Planungskonflikte	~	*Keine Nutzungskonflikte abzusehen, da keine angrenzenden sensiblen Widmungen*
Ortsbild	~	*Fortsetzen des durch Betriebsgebäude geprägten Ortsbildes der Betriebszone*
Verkehr und Infrastruktur	-	*Ist herzustellen, Anbindung an LB 18 über Gemeindegebiet Berndorf*
Naturschutz	+	*Keine Überlagerung Natura 2000 oder Landschaftsschutzgebiet „Wienerwald“*
Landschaftsbild	~	*gewidmeter Betriebsstandort, nicht relevant*
Auswirkungen auf Schutzobjekte NÖ Artenschutz VO	~	*gewidmeter Betriebsstandort, nicht relevant*
Sonstiges		
Schlussfolgerung: *Fläche als potentieller Standort für BB relevant, Widmung BB-A zweckmäßig, somit keine lagemäßige Festlegung der Erschließungsstraßen erforderlich, Festlegung erforderlicher Freigabebedingungen möglich*		

Prüfkriterium	*Bewertung**	*Anmerkung*
Standort I Definieren Widmungskategorie / Festlegen der Widmung Bauland-Betriebsgebiet (FLWP)		
Lage und umgebende Nutzungen	-	*Innerörtliche Lage; im Osten angrenzende Wohnnutzung, im Westen angrenzende Wohnbaulandreserve*
Baugrundeignung	~	*Bestehender Betriebsstandort, nicht geprüft*
Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich/Planungskonflikte	~	*Bestehender Betriebsstandort, keine Nutzungskonflikte bekannt, angrenzende Wohnnutzung in gewerbebehördlicher Genehmigung aus 2014 berücksichtigt*
Ortsbild	~	*Bestehender Betriebsstandort, keine Veränderung*
Verkehr und Infrastruktur	~	*Bestehender Betriebsstandort, keine Veränderungen*

Naturschutz	~	*Bestehender Betriebsstandort, nicht relevant*
Landschaftsbild	~	*Bestehender Betriebsstandort, nicht relevant Innerörtliche Lage*
Auswirkungen auf Schutz-objekte NÖ Artenschutz VO	~	*Bestehender Betriebsstandort, nicht relevant*
Sonstiges		
Schlussfolgerung: *Fläche zur Standortsicherung bedeutsam, Widmung BB erforderlich (FLWP)*		

Prüfkriterium	*Bewertung**	*Anmerkung*
Standort J Definieren Widmungskategorie / Festlegen der Widmung Bauland-Betriebsgebiet (FLWP)		
Lage und umgebende Nutzungen	-	*Innerörtliche Lage; im Osten und Westen angrenzende Wohnnutzung*
Baugrundeignung	~	*Bestehender Betriebsstandort, nicht geprüft*
Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich/Planungskonflikte	~	*Bestehender Betriebsstandort, keine Nutzungskonflikte bekannt, angrenzende Wohnnutzung in gewerbebehördlicher Genehmigung aus 2019 berücksichtigt*
Ortsbild	~	*Bestehender Betriebsstandort, keine Veränderung*
Verkehr und Infrastruktur	~	*Bestehender Betriebsstandort, keine Veränderungen*
Naturschutz	~	*Bestehender Betriebsstandort, nicht relevant*
Landschaftsbild	~	*Bestehender Betriebsstandort, nicht relevant Innerörtliche Lage*
Auswirkungen auf Schutz-objekte NÖ Artenschutz VO	~	*Bestehender Betriebsstandort, nicht relevant*
Sonstiges		
Schlussfolgerung: *Fläche zur Standortsicherung bedeutsam, Widmung BB erforderlich (FLWP)*		

4.4. Standortfindung geeigneter Flächen für PV-Freiflächenanlagen

4.4.1. Ausgangssituation

Der Ausbau erneuerbarer Energie gilt als wichtiger Beitrag zum Klimaschutz. Gemäß NÖ Energie- und Klimafahrplan soll die Leistung aus Photovoltaikanlagen bis zum Jahr 2030 insgesamt 2.000 MW betragen. Dazu sollen in erster Linie bereits versiegelte Flächen (Gebäude, ehemalige Verkehrsanlagen, Gewerbebrachen etc.) herangezogen werden. Es ist jedoch davon auszugehen, um das Ziel des NÖ Energie- und Klimafahrplanes zu erreichen, auch der Ausbau von Freiflächenanlagen vonnöten sein wird.

Voraussetzung hierfür ist – ab einer Anlagengröße von 50 kW Leistung – die Festlegung der Widmung Grünland-Photovoltaikanlagen (Gpva). Dabei ist besonders auf die Schonung landwirtschaftlich hochwertiger Böden, die Verträglichkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild und der Naturverträglichkeit Bedacht zu nehmen. Darüber hinaus sind die Verträglichkeit mit dem Kraftfahrzeug- und Luftverkehr sowie mit den Festlegungen bestehender Planungen zu klären. Essenziell für die Widmung Grünland-Photovoltaikanlagen ist zudem die Klärung des Netzzuganges.

Seit der Erlassung des Sektoralen Raumordnungsprogramms über Photovoltaikanlagen im Grünland (NÖ SekROP PV) (LGBl. Nr. 97/2020) wird der Prüfumfang für die Festlegung der Widmung Grünland-Photovoltaikanlagen (Gpva) durch Typen bestimmt. Folgende sechs Typen werden dabei unterschieden:

- TYP A: Widmung in einer ausgewiesenen Zone gemäß § 2 Abs. 1 NÖ SekROP PV
- TYP B: Widmung in einer Zone gemäß § 2 Abs. 2 NÖ SekROP PV
- TYP C: Widmung von Flächen mit mehr als 2 ha zur Eigenversorgung für einen bestehenden Betrieb
- TYP D: Widmungen auf künstlich geschaffenen stehenden Gewässern
- TYP E: Widmungen auf vorbelasteten Flächen außerhalb einer Zone gemäß § 2 Abs. 1 und 2 NÖ SekROP PV
- TYP F: sonstige Widmung im unbelasteten Freiland außerhalb einer Zone gemäß § 2 Abs. 1 und 2 NÖ SekROP PV

4.4.2. Standortfindung

Im Gemeindegebiet sind laut Sektoralem Raumordnungsprogramm über Photovoltaikanlagen im Grünland keine Zonen gemäß § 2 Abs. 1 und 2 festgelegt. Auch bestehen im Gemeindegebiet keine

Standorte gem. Typ D (künstlich geschaffene stehende Gewässer). Zur Ermittlung der Standorte gem. Typ E (vorbelastete Fläche) wurden die festgelegten Widmungen geprüft, ob sich Rückschlüsse auf Vorbelastungen ziehen lassen. Daraus erfolgte keine Ermittlung eines Standortes. Als nächster Schritt wurden die mit Nutzungseintrag (gem. DKM) Abbauflächen, Halden, Deponien kartierten Grundstücke als Standorte von vorbelasteten Flächen herangezogen, woraus sich 8 Standorte ermitteln ließen.

Für die Ermittlung weiterer Standorte wurde der Prüfumfang entsprechend dem Typ F herangezogen.

Im Zuge des vorliegenden Verfahrens wurde für das gesamte Gemeindegebiet der Marktgemeinde Pottenstein ein Abschichtungsprozess zur Ermittlung von geeigneten Flächen für die Festlegung von PV-Freiflächenanlagen durchgeführt. Der dafür erforderliche Prüfumfang definiert sich laut Leitfaden zur Ausweisung der Widmungsart Grünland-Photovoltaikanlagen im Flächenwidmungsplan des Landes Niederösterreich folgendermaßen:

- **Schonung landwirtschaftlich hochwertiger Böden:**

- Prioritäre Behandlung vorbelasteter Flächen
- Bevorzugung von aufgrund bestehender Emissionsbelastungen ohnehin nur eingeschränkt für andere Zwecke nutzbarer Flächen
- Vermeidung des Heranziehens der besten Böden in der Gemeinde

- **Orts- und Landschaftsbild:**

- Geringe Raumwirksamkeit erwünscht (geringe Exposition und Einsehbarkeit)
- im Nahbereich von Gehöften im Grünland, Betriebs- und Agrargebieten oder vorbelastete Flächen
- Flächen mit hoher Raumwirksamkeit, hoher landschaftsbildender Qualität, Sicht- und Nahbereiche von erhaltenswerten Ortskernen oder Denkmälern sowie Bereiche mit guter Eignung für landschaftsgebundene Erholung nur in Ausnahmefällen

- **Naturschutz:**

- naturschutzfachlich hochwertige Flächen, auf denen eine Photovoltaikanlage mit dem Schutzziel in Konflikt steht, sind nicht heranzuziehen/nur in Ausnahmefällen

- **Abstimmung mit anderen Planungen:**

- Regionale Grünzonen laut Regionalen Raumordnungsprogrammen, Siedlungserweiterungsbereiche, Naturschutzgebiete und Naturdenkmale, Schutzwald sind auszuschließen

- Erhaltenswerte Landschaftsteile laut Regionalen Raumordnungsprogrammen, Flächen in Landschaftsschutzgebieten, Bodendenkmäler, Freihalteflächen sowie Hochwasserabflussbereiche und wildbachgefährdete Zonen nur in Ausnahmefällen

- **Vermeidung der Beeinträchtigung des Kraftfahrzeug- und Luftverkehrs:**

- grundsätzliche Aussagen zur Möglichkeit einer Störung durch Blendwirkung zu Straßentrassen und zu Flughäfen und Flugplätzen

Das Zutreffen dieser Untersuchungskriterien wurde im Abschichtungsprozess geprüft und analysiert.

4.4.3. Abschichtungsprozess

Der Abschichtungsprozess dient der Ermittlung von geeigneten Flächen zur Festlegung von PV-Freiflächenanlagen anhand der einzelnen Aspekte und wird im Folgenden Textabschnitt näher beschrieben. Im Zuge des Abschichtungsprozesses wurde eine Grundlagenerhebung durchgeführt und anhand der folgenden Kriterien analysiert: Räumliche Gegebenheiten, Bodenklimazahl, Landschaftsbild, Gelände und Flächenwidmung. Ebenso wurde das Gemeindegebiet auf vorbelastete Flächen hin anhand der Flächenwidmung analysiert.

Im Folgenden wird die Methodik dargelegt und erläutert, wodurch die vorgenommene Verschneidung der Grundlagen die Eignungsflächen für Photovoltaik im Grünland im Gemeindegebiet als Ergebnis darstellt. (vgl. Plandarstellung „Grundlagenerhebung Photovoltaik Eignung“ im Anhang)

1. Räumliche Gegebenheiten

Zunächst wurden die räumlichen Gegebenheiten erhoben. Dazu wurde die Überlagerung von Natur- und Landschaftsschutzgebieten, Natura 2000 Schutzgebiete, Waldflächen, Erhaltenswerte Landschaftsteile, Naturdenkmäler, Gewässer, Regionale Grünzonen, Naturgefahren sowie Baulandwidmungen im Gemeindegebiet analysiert.

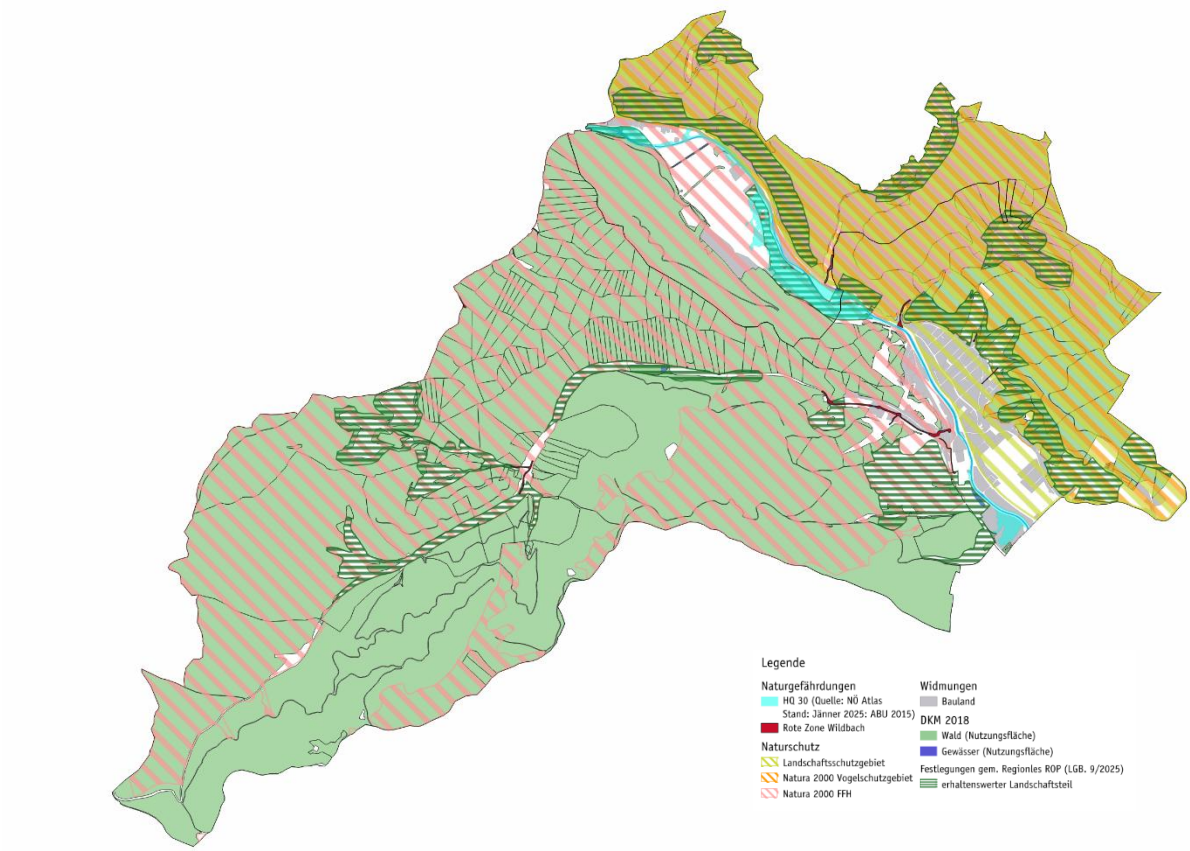


Abbildung 32: Ausschnitt aus Grundlagenerhebung „Photovoltaik Naturraum“, maßstabslos

Der Plandarstellung „Grundlagenerhebung Photovoltaik Naturraum“ (vgl. Abbildung 1 sowie Anhang) ist zu entnehmen, dass das Gemeindegebiet über weite Teile von der Festlegung der Natura 2000 FFH-Gebiete "Nordöstliche Randalpen" und „Wienerwald – Thermenregion“ (rosa Schraffur) sowie dem Natura 2000 Vogelschutzgebiet „Wienerwald – Thermenregion“ (orange Schraffur) überlagert wird. Bei den Bereichen des Gemeindegebietes außerhalb von Natura 2000 Gebiet Ausweisung, handelt es sich großräumig um Waldflächen (vollflächig grün) und den Ortsteil Pottenstein sowie an diesen Ortsteil im Süden und Südosten angrenzende Grünlandflächen.

Dem Landschaftsschutzgebiet Wienerwald (blassgrüne Schraffur) werden die nordöstlich der LB 18 angrenzenden Flächen zugeordnet.

Ein Großteil der nicht bewaldeten Flächen im Grünland sind gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm Bezirk Baden (LGBl. 9/2025) als erhaltenswerte Landschaftsteile (dunkelgrüne Schraffur) festgelegt. Agrarische Schwerpunkträume (ASR) oder Uferzonen (UZ) sind für das Gemeindegebiet der Marktgemeinde Pottenstein nicht festgelegt.

Die von den Naturgefahren HQ 30 (vollflächig Hellblau) und Rote Zone WLV (vollflächig Rot) überlagerten Flächen wurden in dieser Grundlagenkarte ebenso erfasst, diese stellen Ausschlusskriterien für die Festlegung von Freiflächenanlagen dar.

2. Vorbelastete Flächen und technische Infrastruktur

In einem nächsten Schritt wurde das Gemeindegebiet auf vorbelastete Flächen und technische Infrastruktur analysiert.

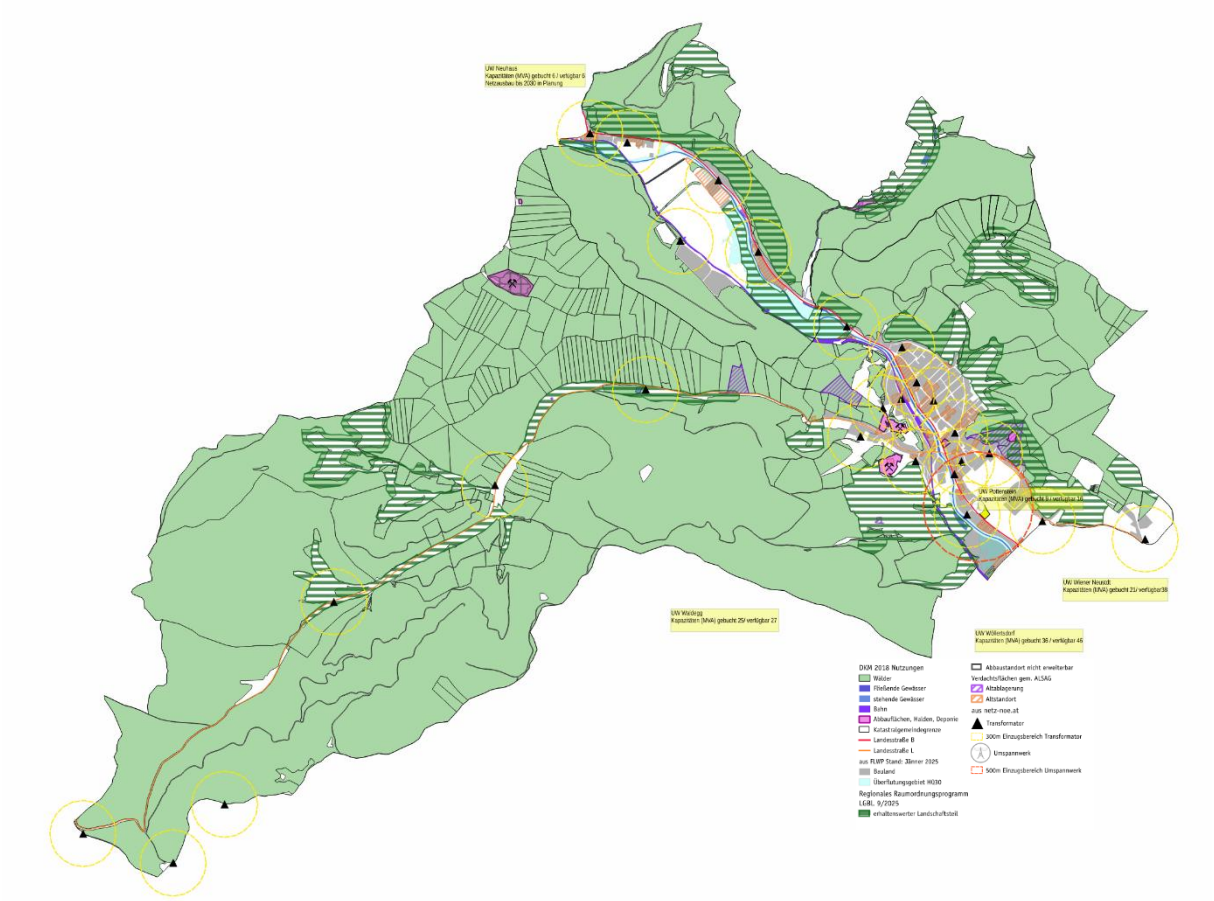


Abbildung 33: Ausschnitt aus „Grundlagenerhebung Photovoltaik Rahmenbedingungen“, maßstabslos

In der Plandarstellung „Grundlagenkarte Photovoltaik Rahmenbedingungen“ (vgl. Abbildung 2 sowie Anhang) wurden Abbauflächen, Halden, Deponien (vollflächig Pink) gemäß Nutzungen lt. DKM 2018 sowie Altablagerungen (violette Schraffur) und Altstandorte (rosa Schraffur) gemäß ALSAG kartiert. Als Fläche mit anthropogener Vornutzung wurden vier Abbauflächen ermittelt, dies sind die beiden Standorte südlich und nördlich der Gutensteiner Straße sowie der gem. Regionalem Raumordnungsprogramm Bezirk Baden als nicht erweiterungsfähiger Abbaustandort und der stillgelegte Steinbruch an der westlichen Gemeindegrenze in der KG Fahrafeld. Die

frühere Deponie im Norden des Gemeindegebietes, die Deponie im Norden des Hauptortes Pottenstein sowie der Standort östlich des Altstandortes (Lager der Vereinigte Brauereien Schwechat) innerhalb des Siedlungsverbandes Pottenstein wurden in der Kartierung der Abbauflächen, Halden, Deponien erfasst.

In diesem Grundlagenplan wurden auch für Photovoltaikanlagen relevante technische Infrastruktureinrichtungen kartiert. Dazu zählen öffentliche Verkehrsflächen samt Differenzierung der Verkehrsträger (Bahn, Bundesstraße, Gemeindestraße), die Lage der Stromleitungen (oberirdisch) und Transformatoren samt deren 300 m Einzugsbereich sowie die Umspannwerke im Umfeld des Gemeindegebietes samt Eintrag deren Kapazitäten.

Die Voraussetzungen zur **Einspeisemöglichkeit** werden in der „Grundlagenkarte Photovoltaik Rahmenbedingungen“ dargestellt und in der Standortfindung berücksichtigt. Dabei ist auf die Lege des über freie Kapazitäten (mit Stand: Jänner 2025 16 (MVA) verfügbare Kapazitäten) verfügenden Umspannwerkes Pottenstein innerhalb des Gemeindegebietes hinzuweisen.

3. Bodenklimazahl

Die Wertigkeit der Böden im Gemeindegebiet wurden anhand der Bodenklimazahl untersucht. Für Photovoltaikanlagen sollen landwirtschaftlich weniger wertvolle Böden herangezogen werden. Um die Qualität der Böden genauer einschätzen zu können, wurden die verfügbaren Bodenklimazahlen für nicht von Waldflächen betroffene Flächen im Grünland analysiert. Bei der Bodenklimazahl handelt es sich um eine Bewertung der Ertragfähigkeit von Böden durch das Finanzamt. Eine Bewertung von 100 Punkten entspricht den ertragreichsten Böden im Bundesgebiet. Bei einem Vergleich auf Bundesebene zeigt sich, dass bundesweit überwiegend Bonitäten vorliegen, die auf der Bewertungsskala in einem Bereich zwischen 50-75 sowie 25-50 liegen.

Um die Bodenqualität im Gemeindegebiet zu differenzieren, wurden die Bodenklimazahlen des innerhalb des Gemeindegebietes vorkommenden Wertebereiches 1-81 in vier gleich große Intervalle eingeteilt und in der Karte „Grundlagenerhebung Photovoltaik Bodenklimazahl-Bewertung Gemeindegebiet“ dargestellt (vgl. Abbildung 3, Anhang).

Daraus lässt sich ablesen, dass in der Marktgemeinde Pottenstein der ertragreichste Boden mit 80,2 Punkten bewertet wird, der am wenigsten ertragreiche Boden ist mit 3 Punkten bewertet. Es zeigt sich, dass sich die hochwertigen Böden im Talboden der Triesting befinden, die mit höchster Bonität sind südlich und südöstlich von Pottenstein sowie südlich von Fahrafeld gelegen. Die überwiegenden Flächen im Gemeindegebiet weisen eine Bodenklimazahl innerhalb der Kategorie 20-40 auf und liegen somit unter den Werten im Bundesvergleich.

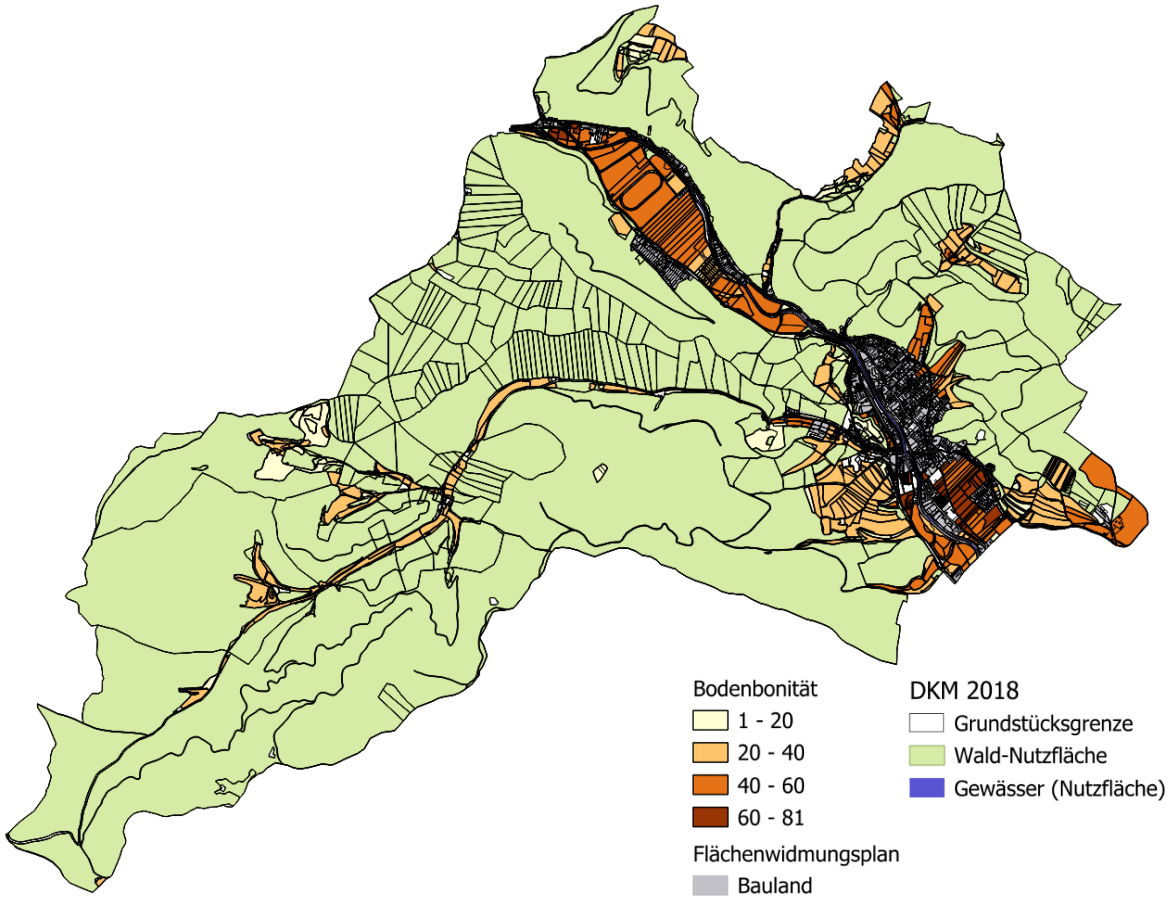


Abbildung 34: Ausschnitt aus „Grundlagenerhebung Photovoltaik Bodenklimazahl-Bewertung Gemeindegebiet“, maßstabslos

4.Landschaftsbild

Die Bewertung der Sensibilität des Landschaftsbildes innerhalb des Gemeindegebietes wird bereits durch die Schutzstellungen der Landschaftsschutzgebiete vorweggenommen. Der nordöstlich der LB 18 gelegene Teil des Gemeindegebietes ist Teil des Landschaftsschutzgebietes Wienerwald. Der Gemeindeteil südlich der Hainfelder Straße (LB18) wird von keiner Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes überlagert.

Die Ausweisung der erhaltenswerten Landschaftsteile im Regionalen Raumordnungsprogramm Bezirk Baden kann ebenso eine Bewertung der Sensibilität des Landschaftsraum darstellen. Gem. § 2 wird der Begriff erhaltenswerte Landschaftsteile wie folgt definiert:

Flächen von besonderer Bedeutung, die zumindest zwei der folgenden Landschaftsleistungen in hohem Maß bzw. vier in mittlerem bis hohem Maß erfüllen:

- *Landwirtschaftliche Produktion*

- *Biologische Vielfalt*
- *Vernetzung von Lebensräumen*
- *Bodenschutz*
- *Grundwasserschutz*
- *Wasserrückhaltefähigkeit*
- *Kohlenstoffbindungsfähigkeit*
- *Erholungswert der Landschaft*

Im bis 28. Jänner 2025 geltenden Regionalen Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland waren erhaltenswerten Landschaftsteile als *Komplexlandschaften oder wertvolle Einzelbiotope von regionaler Bedeutung* definiert. *Zusammenhängende Flächen, die eine besondere natürliche Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung aufweisen oder für das Erscheinungsbild der Kulturlandschaft von Bedeutung sind*, waren als landwirtschaftliche Vorrangzonen festgelegt.

Im erneuerten Regionalen Raumordnungsprogramm Bezirk Baden werden Flächen von besonderer Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktion als Agrarische Schwerpunkträume festgelegt. Im Gemeindegebiet der Marktgemeinde Pottenstein wird keine der bislang als landwirtschaftliche Vorrangzone festgelegten Flächen als Agrarischer Schwerpunktraum fortgeführt. Die Festlegungen der erhaltenswerten Landschaftsteile wurden deutlich erhöht, Flächen, die vormals als landwirtschaftliche Vorrangzonen festgelegt waren, werden nun als erhaltenswerte Landschaftsteile definiert.

Die Kartierung der erhaltenswerten Landschaftsteile erfolgt in der „Grundlagenerhebung Photovoltaik Naturraum“ (vgl. Anhang, Abbildung 1).

5. Fazit Grundlagenerhebung

Die im Abschichtungsprozess in der Marktgemeinde Pottenstein ermittelten Eignungsflächen werden in der Karte „Grundlagenerhebung Photovoltaik Eignung“ (vgl. Anhang, Abbildung 4) dargestellt.

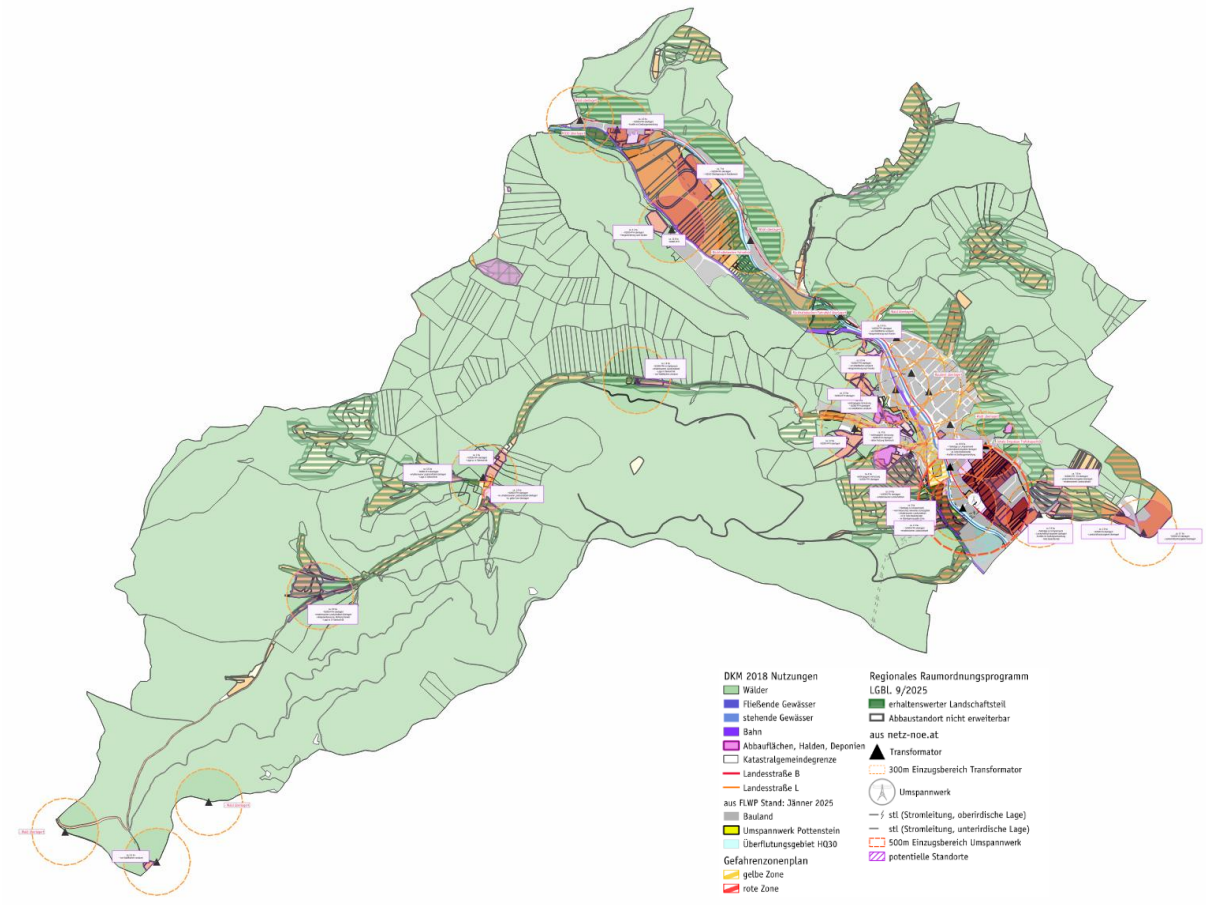


Abbildung 35: Ausschnitt aus „Grundlagenerhebung Photovoltaik Eignung“, maßstabslos

In dieser Plandarstellung werden die bereits beschriebenen einzelnen Analysen zur Gesamtbewertung zusammengeführt. Dabei gelten folgende Inhalte als „Ausschlusskriterium“: Hohe Bodenbonität, sensibler Landschaftsraum, Wald und natürliche Gewässerflächen, HQ-30 Überflutungsgebiete, Rote Gefahrenzonen laut WLV und Bauland gemäß rechtskräftigem Flächenwidmungsplan.

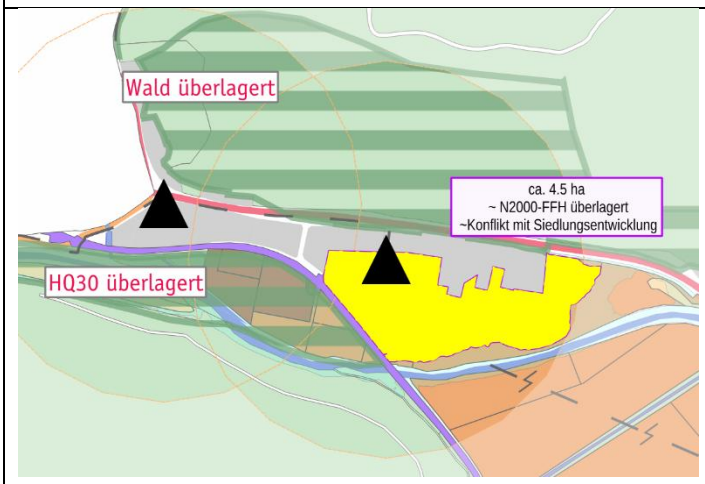
Jene Bereiche, die von keinem Ausschlusskriterium überlagert sind, zeigen potenzielle Standorteignung für eine Grünland- Photovoltaikanlage (Gpva)-Widmung. Diese Flächen wurden mit dem Standort des Umspannwerkes samt 500 m Umgebungszone sowie den Standorten der Transformatoren samt 300 m Umgebungszone überlagernd dargestellt.

Im nächsten Schritt erfolgt die Bewertung der ermittelten Potentialflächen anhand deren Gesamtausmaß sowie Überlagerung von prüfrelevanten Kriterien. Direkt in dieser Kartierung erfolgt im Falle des Zutreffens einer erforderlichen Bedachtnahme und Abstimmung mit anderen Planungen die jeweilige Standort bezogene Angabe des Kriteriums sowie die Angabe der Gesamtfläche.

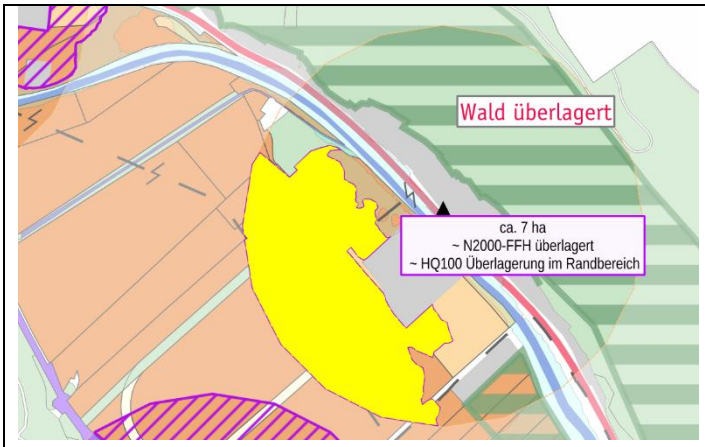
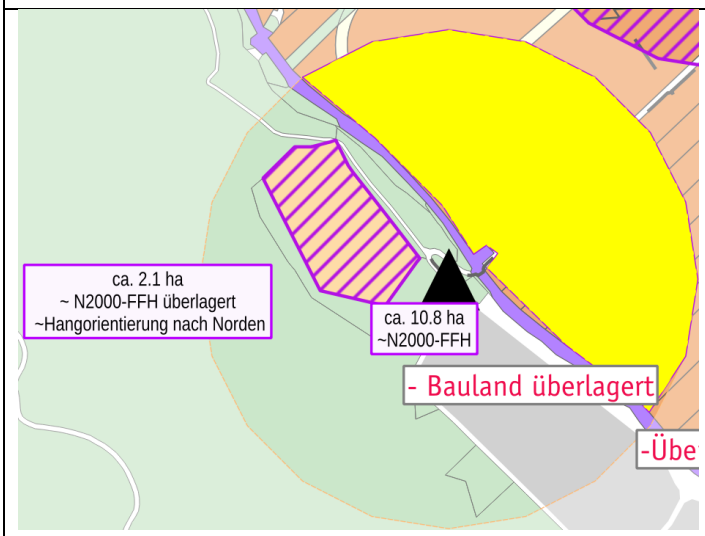
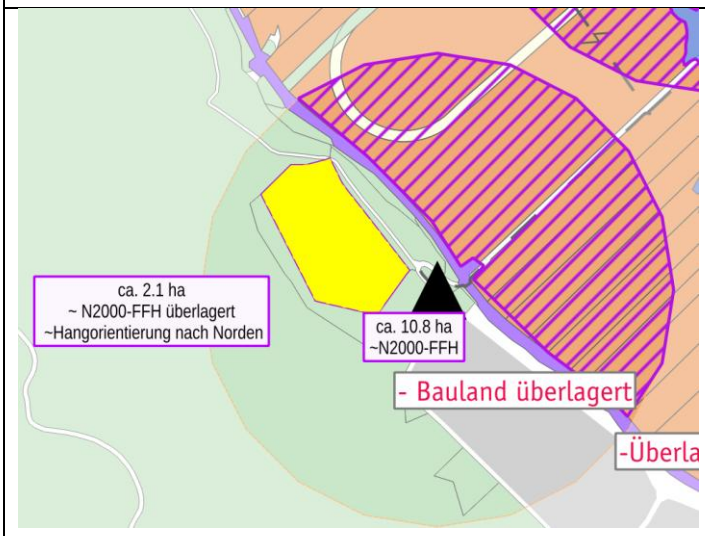
Die Intensität der Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Raumwirksamkeit wird unter Einbeziehung der Hangneigung und Abgeschirmtheit anhand der Karte „Grundlagenerhebung Photovoltaik Eignung“ bewertet.

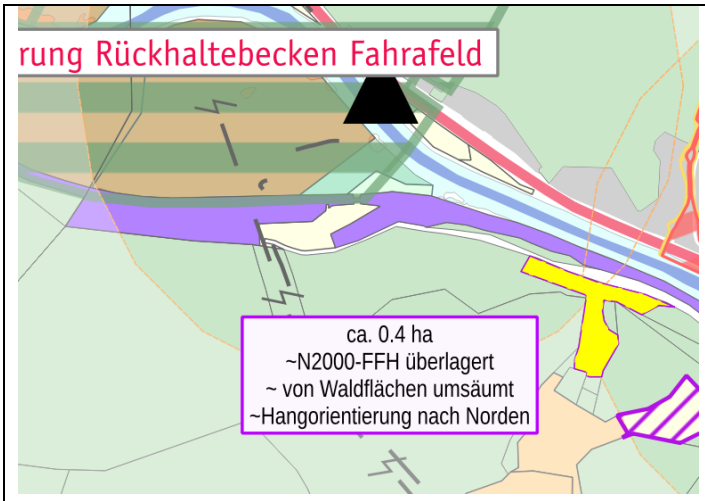
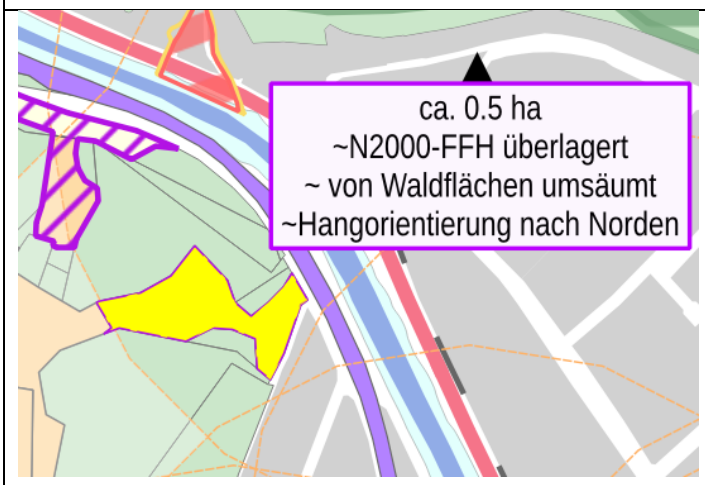
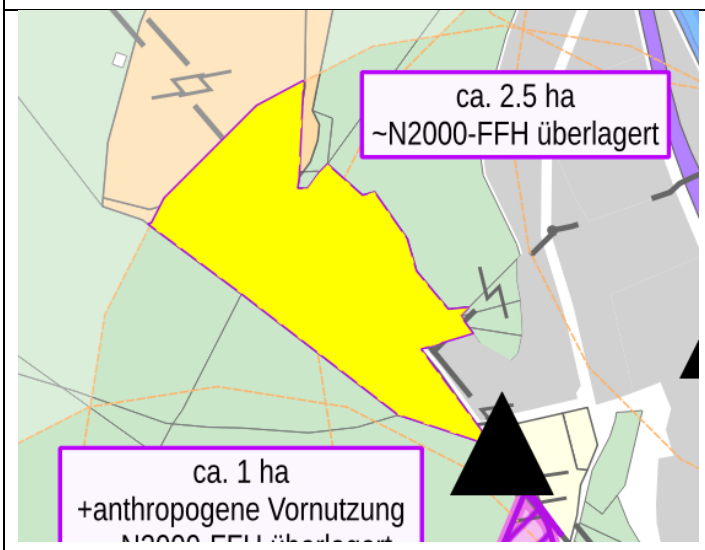
4.4.4. Bewertung der Standortvoraussetzungen der potentiellen Standorte

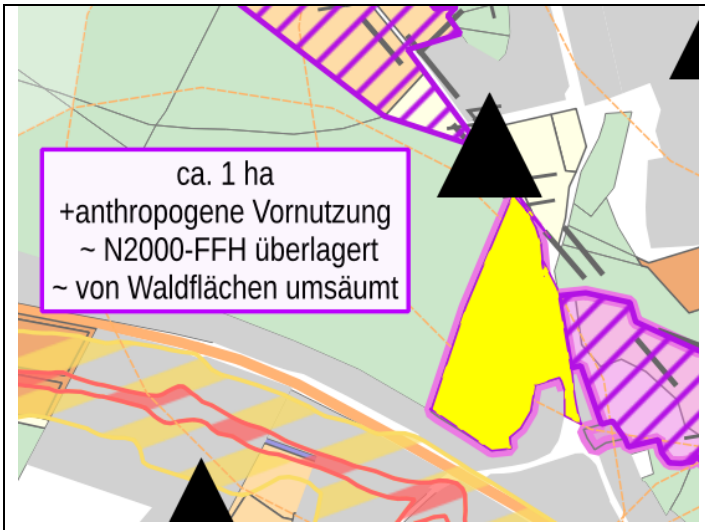
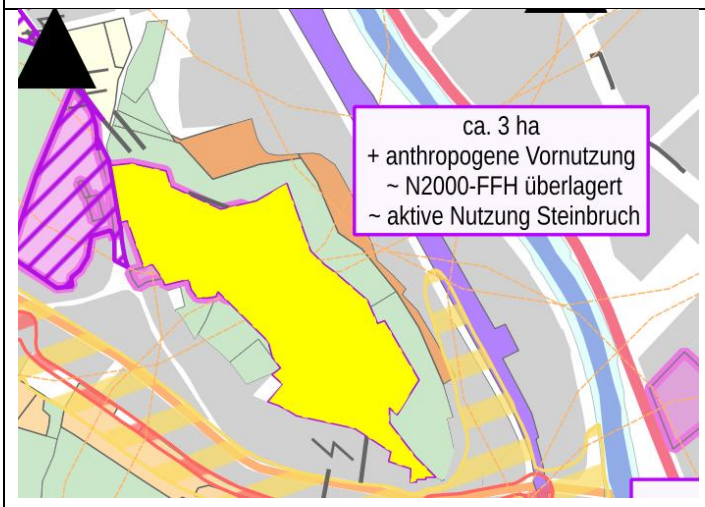
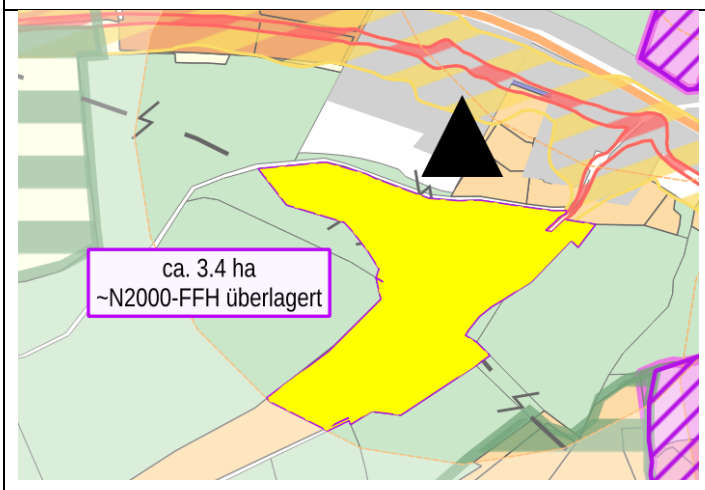
Zur Bewertung werden die in der „Grundlagenerhebung Photovoltaik Eignung“ ermittelten potentiellen Standorte samt deren in der Plandarstellung erfolgten Kurzbewertung[15] herangezogen und das je Standort ausschlaggebende Kriterium zur Entscheidungsfindung dargelegt.

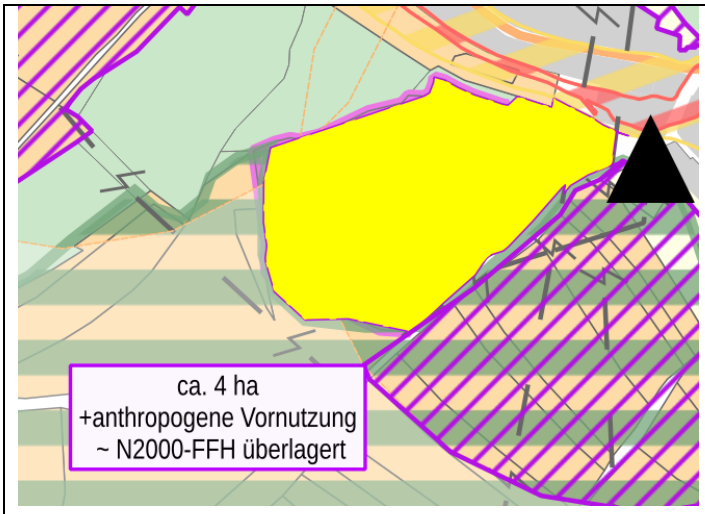
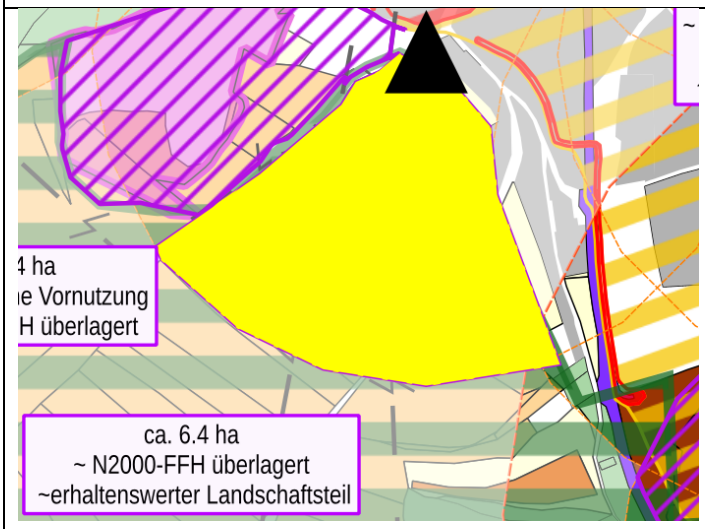
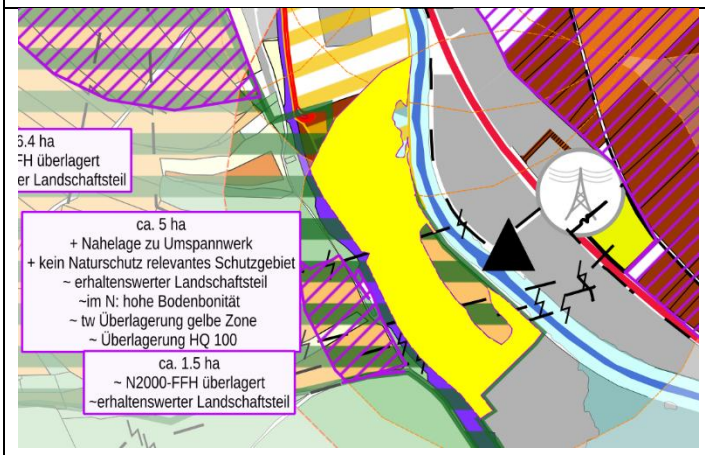
Darstellung potentieller Standort (jeweils gelb markiert)	**Kriterium zur Entscheidungsfindung:**
	Von der Festlegung Grünland-Photovoltaikanlage (Gpva) wird derzeit aufgrund der **erforderlichen Abstimmung mit anderen Planungen** (Konflikt mit Siedlungserweiterung) **abgesehen.**

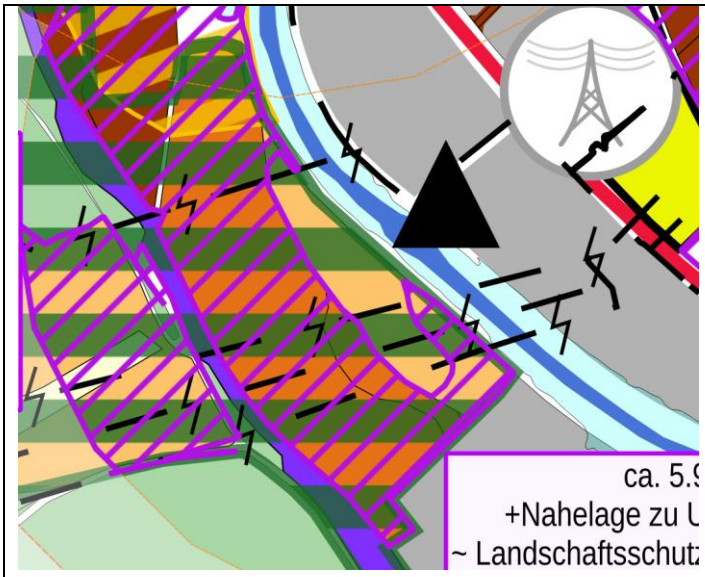
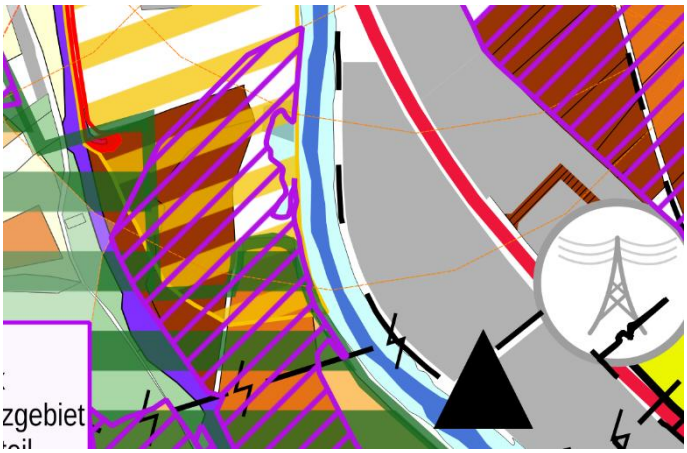
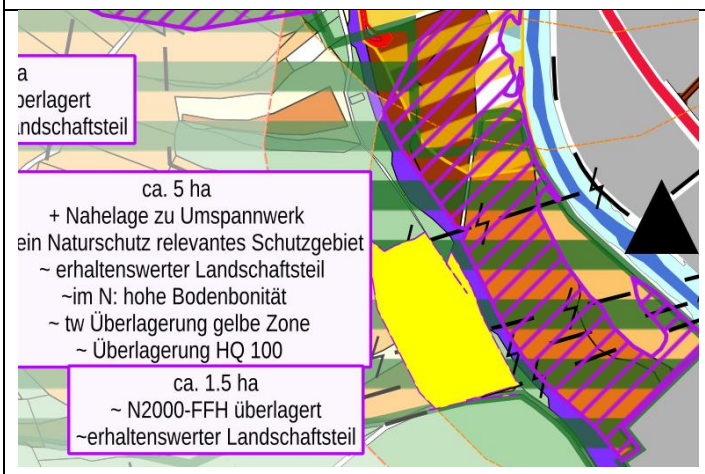
[15] – negative Bewertung des angeführten Kriteriums
~ neutrale Bewertung des angeführten Kriteriums
+ positive Bewertung des angeführten Kriteriums

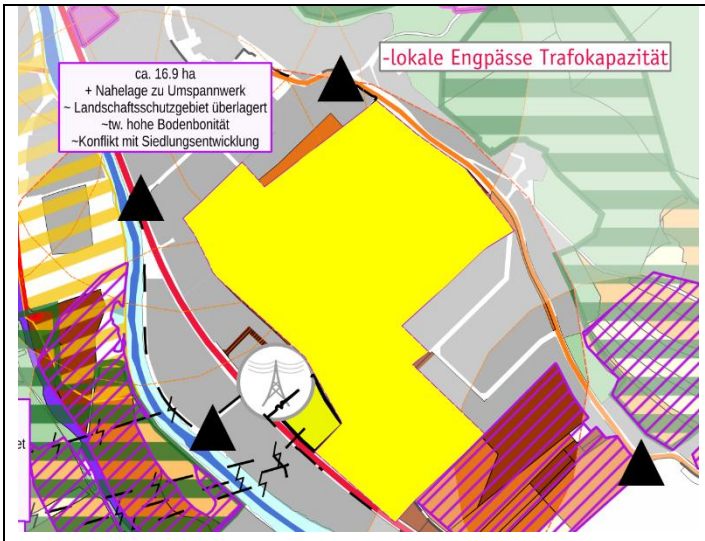
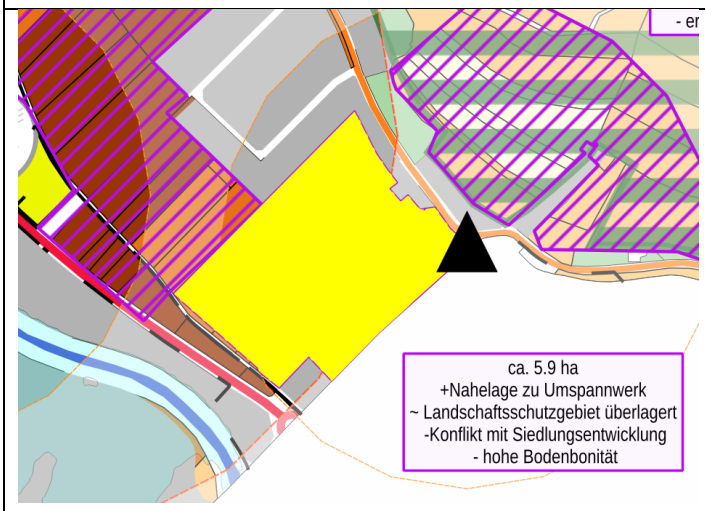
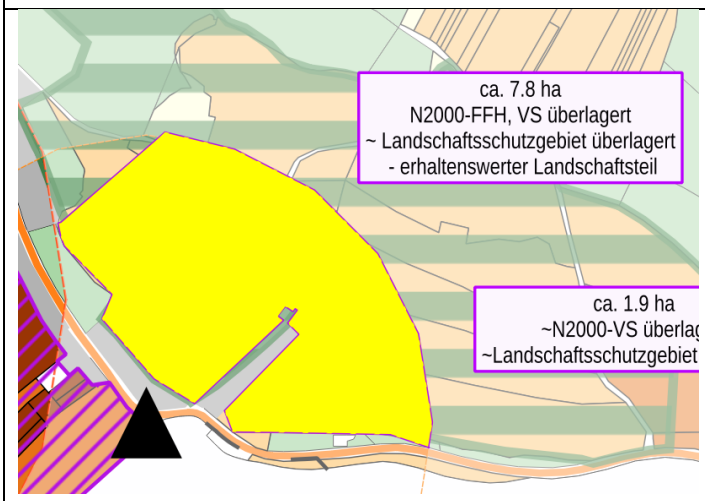
	Von der Festlegung Grünland-Photovoltaik-anlage (Gpva) wird derzeit aufgrund der Überlagerung mit **HQ100 Gefährdung** oberhalb des RHB Fahrafeld sowie mit **dem Europa-schutzgebiet** ohne erfolgter positiver Prüfung der Auswirkungen auf Schutzobjekte **abgesehen.**
	Von der Festlegung Grünland-Photovoltaik-anlage (Gpva) wird aufgrund der **Überlagerung mit dem Europaschutzgebiet** ohne erfolgte positive Prüfung der Auswirkungen auf Schutzobjekte **abgesehen.**
	Von der Festlegung Grünland-Photovoltaik-anlage (Gpva) wird aufgrund der **Überlagerung mit dem Europaschutzgebiet** ohne erfolgte positive Prüfung der Auswirkungen auf Schutzobjekte sowie der ungeeigneten Hang-orientierung **abgesehen.**

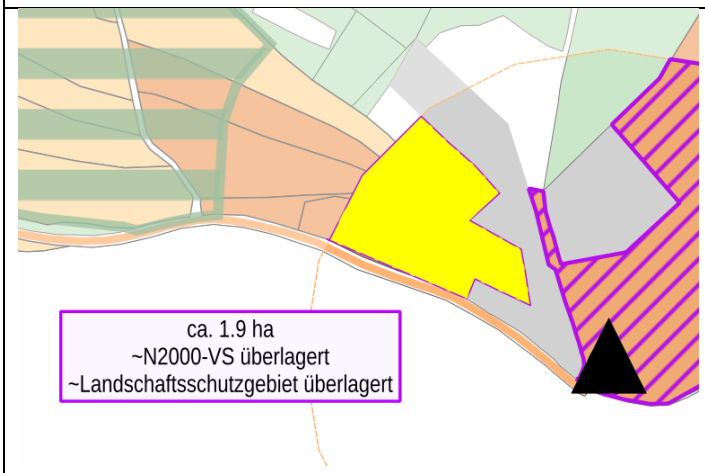
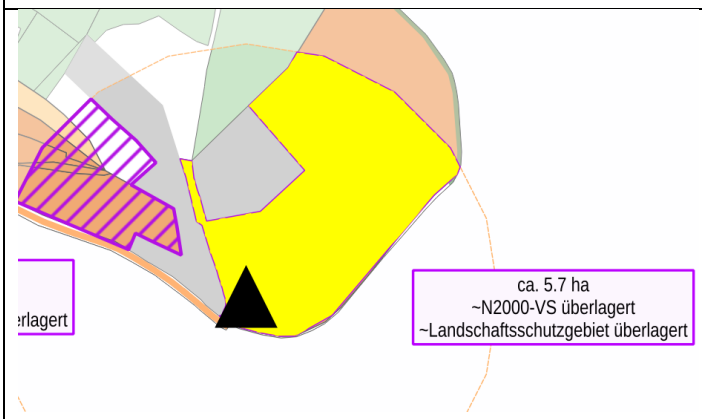
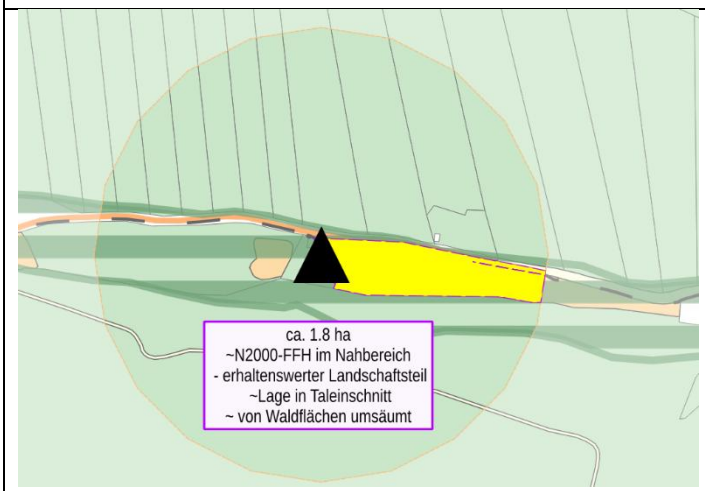
	Von der Festlegung Grünland-Photovoltaik-anlage (Gpva) wird aufgrund der **Überlagerung mit dem Europaschutzgebiet** ohne erfolgte positive Prüfung der Auswirkungen auf Schutzobjekte sowie der ungeeigneten Hang-orientierung und Beschattung **abgesehen.**
	Von der Festlegung Grünland-Photovoltaik-anlage (Gpva) wird aufgrund der **Überlagerung mit dem Europaschutzgebiet** ohne erfolgte positive Prüfung der Auswirkungen auf Schutzobjekte sowie der **ungeeigneten Hang-orientierung** und **Beschattung abgesehen.**
	Von der Festlegung Grünland-Photovoltaik-anlage (Gpva) wird aufgrund der **Überlagerung mit dem Europaschutzgebiet** ohne erfolgte positive Prüfung der Auswirkungen auf Schutzobjekte **abgesehen.**

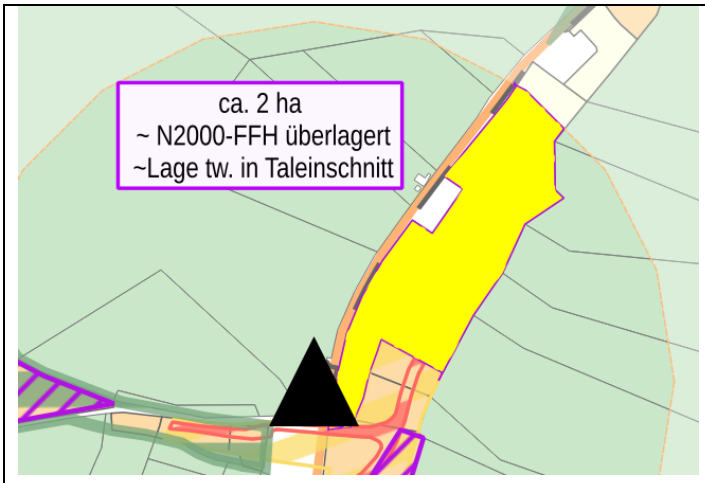
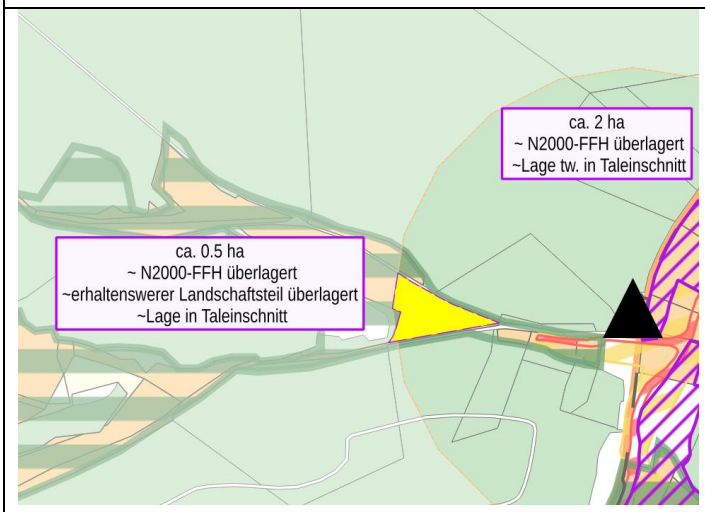
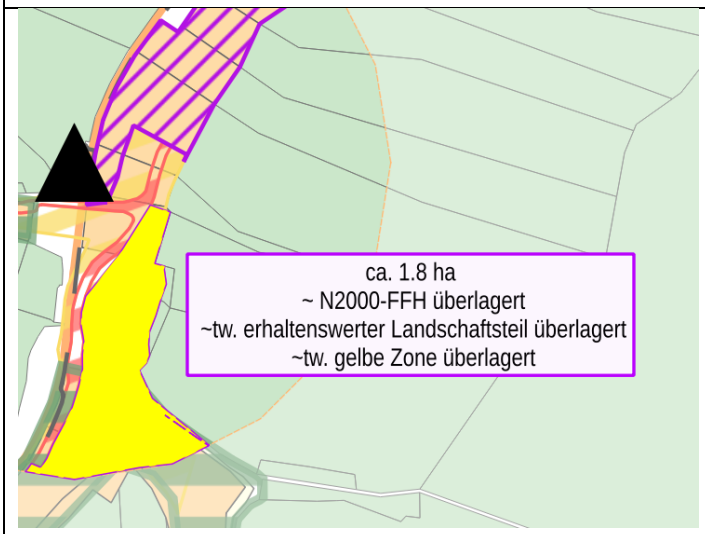
	Von der Festlegung Grünland-Photovoltaik-anlage (Gpva) des Standortes mit anthropogener Vornutzung wird aufgrund der **Überlagerung mit dem Europaschutzgebiet** ohne erfolgte positive Prüfung der Auswirkungen auf Schutzobjekte sowie der **ungeeigneten Beschattung abgesehen.**
	Von der Festlegung Grünland-Photovoltaik-anlage (Gpva) des Standortes mit anthropogener Nutzung wird aufgrund der **Überlagerung mit dem Europaschutz-gebiet** ohne erfolgte positive Prüfung der Auswirkungen auf Schutzobjekte sowie der **aktiven Nutzung - Steinbruch abgesehen.**
	Von der Festlegung Grünland-Photovoltaik-anlage (Gpva) wird aufgrund der **Überlagerung mit dem Europaschutzgebiet** ohne erfolgte positive Prüfung der Auswirkungen auf Schutzobjekte **abgesehen.**

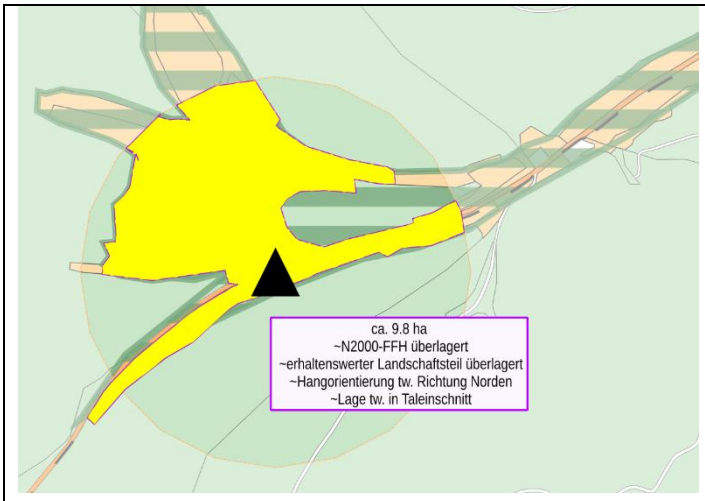
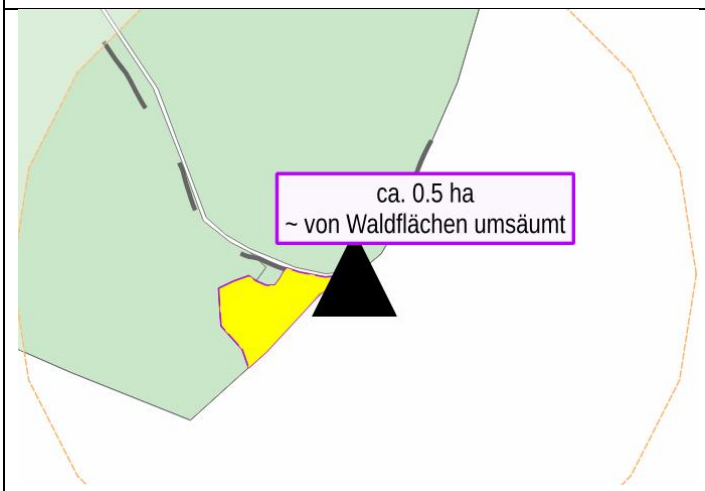
	Von der Festlegung Grünland-Photovoltaik-anlage (Gpva) des Standortes mit anthropogener Nutzung wird aufgrund der **Überlagerung mit dem Europaschutz-gebiet** ohne erfolgte positive Prüfung der Auswirkungen auf Schutzobjekte **abgesehen.**
	Von der Festlegung Grünland-Photovoltaik-anlage (Gpva) wird aufgrund der **Überlagerung mit dem Europaschutzgebiet** ohne erfolgte positive Prüfung der Auswirkungen auf Schutzobjekte sowie aufgrund der **erforderlichen Abstimmung mit anderen Planungen** (erhaltenswerter Landschaftsteil) **abgesehen.**
	**Standort ohne Naturschutz relevante Schutzstellung** **Südliche Teilfläche:** Die Festlegung Grünland-Photovoltaikanlage (Gpva) wird vorbehaltlich einer positiven Beurteilung der definierten Prüfthemen in der nachfolgenden Strategischen Umwelt-prüfung sowie positiven **Abstimmung mit anderen Planungen** (erhaltenswerter

	Landschaftsteil, HQ 100) **in Erwägung gezogen.**
	**Nördliche Teilfläche:** Von der Festlegung Grünland-Photovoltaikanlage (Gpva) wird aufgrund der **erforderlichen Abstimmung mit anderen Planungen** (erhaltenswerter Landschaftsteil, hohe Bodenbonität, Überlagerung HQ100 und gelbe Zone) **abgesehen.**
	Von der Festlegung Grünland-Photovoltaik-anlage (Gpva) wird aufgrund der **Überlagerung mit dem Europaschutzgebiet** ohne erfolgte positive Prüfung der Auswirkungen auf Schutzobjekte sowie aufgrund der **erforderlichen Abstimmung mit anderen Planungen** (erhaltenswerter Landschaftsteil) **abgesehen.**

	Von der Festlegung Grünland-Photovoltaik-anlage (Gpva) wird aufgrund der **Überlagerung mit dem Landschaftsschutzgebiet** ohne erfolgte positive Prüfung der Auswirkungen auf Schutzobjekte sowie aufgrund der **erforderlichen Abstimmung mit anderen Planungen** (Konflikt mit Siedlungsentwicklung, hohe Bodenbonität) **abgesehen.**
	Von der Festlegung Grünland-Photovoltaik-anlage (Gpva) wird aufgrund der **Überlagerung mit dem Landschaftsschutzgebiet** ohne erfolgte positive Prüfung der Auswirkungen auf Schutzobjekte sowie aufgrund der **erforderlichen Abstimmung mit anderen Planungen** (Konflikt mit Siedlungsentwicklung, hohe Bodenbonität) **abgesehen.**
	Von der Festlegung Grünland-Photovoltaik-anlage (Gpva) wird aufgrund der **Überlagerung mit dem Europaschutzgebiet und dem Landschafts-schutzgebiet** ohne erfolgte positive Prüfungen der Auswirkungen auf Schutzobjekte sowie aufgrund der **erforderlichen Abstimmung mit anderen**

	Planungen (erhaltenswerter Landschaftsteil) **abgesehen.**
	Von der Festlegung Grünland-Photovoltaik-anlage (Gpva) wird aufgrund der **Überlagerung mit dem Europaschutzgebiet und dem Landschafts-schutzgebiet** ohne erfolgte positive Prüfungen der Auswirkungen auf Schutzobjekte **abgesehen.**
	Von der Festlegung Grünland-Photovoltaik-anlage (Gpva) wird aufgrund der **Überlagerung mit dem Europaschutzgebiet und dem Landschafts-schutzgebiet** ohne erfolgte positive Prüfungen der Auswirkungen auf Schutzobjekte **abgesehen.**
	Von der Festlegung Grünland-Photovoltaik-anlage (Gpva) wird aufgrund der **Überlagerung mit dem Europaschutzgebiet** ohne erfolgte positive Prüfung der Auswirkungen auf Schutzobjekte sowie aufgrund der **erforderlichen Abstimmung mit anderen Planungen** (erhaltenswerter Landschaftsteil) sowie der **ungeeigneten Lage (Beschattung) abgesehen.**

	Von der Festlegung Grünland-Photovoltaik-anlage (Gpva) wird aufgrund der **Überlagerung mit dem Europaschutzgebiet** ohne erfolgte positive Prüfung der Auswirkungen auf Schutzobjekte sowie der **ungeeigneten Lage (Beschattung) abgesehen.**
	Von der Festlegung Grünland-Photovoltaik-anlage (Gpva) wird aufgrund der **Überlagerung mit dem Europaschutzgebiet** ohne erfolgte positive Prüfung der Auswirkungen auf Schutzobjekte sowie aufgrund der **erforderlichen Abstimmung mit anderen Planungen** (erhaltenswerter Landschaftsteil) sowie der **ungeeigneten Lage (Beschattung) abgesehen.**
	Von der Festlegung Grünland-Photovoltaik-anlage (Gpva) wird aufgrund der **Überlagerung mit dem Europaschutzgebiet** ohne erfolgte positive Prüfung der Auswirkungen auf Schutzobjekte sowie aufgrund der **erforderlichen Abstimmung mit anderen Planungen** (erhaltenswerter Landschaftsteil, gelbe Zone) **abgesehen.**

	Von der Festlegung Grünland-Photovoltaik-anlage (Gpva) wird aufgrund der **Überlagerung mit dem Europaschutzgebiet** ohne erfolgte positive Prüfung der Auswirkungen auf Schutzobjekte sowie aufgrund der **erforderlichen Abstimmung mit anderen Planungen** (erhaltenswerter Landschaftsteil) sowie der **ungeeigneten Hang-orientierung) abgesehen.**
	Grünland-Photovoltaik-anlage (Gpva) wird aufgrund der **ungeeigneten Lage (Beschattung da umsäumt von Wald) abgesehen.**

Nach Prüfung der Standortvoraussetzungen wird derzeit ausschließlich für einen Standort die Festlegung Grünland-Photovoltaikanlage (Gpva) vorbehaltlich einer positiven Beurteilung der definierten Prüfthemen in der nachfolgenden Strategischen Umweltprüfung in Erwägung gezogen. Dieser Standort wird im Auflageentwurf der Änderung des Flächenwidmungsplans als Änderungspunkt 18 benannt und betrifft die im Abschichtungsprozess ermittelte Fläche mit neutraler und positiver Bewertung der Standortkriterien.

5. Erläuterungen und Umweltprüfung[16] zu den konkreten Festlegungen

Das vorliegende Verfahren, das den Erlass und Neudarstellung des Flächenwidmungsplanes vorsieht, beinhaltet die Darstellung der geplanten Änderungen in Rot auf den bislang rechtskräftigen Flächenwidmungsplänen (Flächenwidmungsplan KG Pottenstein und vereinfachter FLWP Teilflächen Fahrafeld) (vgl. Plandarstellung im Anhang).

Die geplanten Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan werden, wie bereits im Textabschnitt zu Kapitel 1 dargelegt, in unterschiedlichen Kategorien klassifiziert.

Jene Änderungen, welche einer qualitätsverbessernden Plandarstellung dienen und in dem Flächenwidmungsplan zugrunde liegenden Maßstab 1:5.000 nicht sichtbar sind, werden im gegenständlichen Änderungsanlass als „Kleinstgeometrien“ zusammengefasst. Es handelt sich dabei jeweils um die korrekte Berücksichtigung der aktuellen Digitalen Katastralmappe (DKM Stand: April 2024). In der Kategorie Kleinstgeometrien werden jene Abänderungen subsummiert, die lediglich eine geringfügige Anpassung an geänderte Grundstücksstrukturen bzw. Nutzungsflächen darstellen. Diese Änderungspunkte sind von Inhalt und Umfang so geringfügig, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt ausgeschlossen werden können, ebenso werden keine Auswirkungen auf geschützte Arten oder deren Lebensraum gemäß NÖ Artenschutzverordnung bewirkt.

Unter „Typ A“ werden die über Kleinstgeometrien hinausgehenden DKM-Änderungspunkte beschrieben. In den Änderungspunkten gem. Kategorie „A“ erfolgen größere Anpassungen sämtlicher Widmungsgrenzen durch die Aktualisierung auf die neue Plangrundlage (DKM 2024). Diese Kategorie beinhaltet jene Änderungen, die über ausschließlich geringfügige Anpassungen und Korrekturen (Kategorie Kleinstgeometrien) hinausgehen. Diese Änderungspunkte (A1-A40) werden nachstehend eingehend erläutert, deren Änderungsanlass dokumentiert.

Unter „Typ B“ sind Änderungspunkte beschrieben, die aus der Berücksichtigung der Standortnutzung resultieren, jedoch keinen geringfügigen Charakter aufweisen (Änderungspunkte B1-B47). In diese Kategorie der Änderungspunkte fallen auch jene die KG Fahrafeld betreffend, die die Festlegung der Baulandkategorie beinhalten. Der bislang für die Katastralgemeinde Fahrafeld erlassene vereinfachte Flächenwidmungsplan differenzierte die jeweiligen Widmungsart nicht nach Kategorien im Sinne des § 16 NÖ ROG 2014 idgF. Es wurde teils durch flächige und teils durch einrahmende Farbgebung die Zuordnung zu den Widmungen unterschieden, die auf der mittlerweile veralteten Plangrundlage des vereinfachten FLWP erfolgte. Festlegungen der Baulandkategorien gem. §16 NÖ ROG 2014 sind nun für die bisher unspezifischen Baulandwidmungen durchzuführen. Dies betrifft die Änderungspunkte B28, B29,

[16] Umweltprüfung für die Änderungsbereiche gemäß Untersuchungsrahmen (vgl. Kapitel 2)

B30, B32, B34, B35, B36, B37, B39, B40, B41, B42, B43, B44, B47, um Wiederholungen zu vermeiden, wird in den betroffenen Textabschnitten durch Eintrag „Definition Baulandkategorie“ auf die dargelegte Kausalität verwiesen.

Unter „Typ G“ sind Änderungspunkte beschrieben, die die Widmung eines Grünland-erhaltenswerten Gebäuden (Geb) beinhalten (G1-G27).

Die weiteren Änderungspunkte 1-35 umfassen Änderungen, bei der in die Widmungsstruktur eingegriffen wird. Es handelt sich um Änderungen, bei der die bestehende Planungsintention abgeändert wird („klassische“ Änderungspunkte).

Für die Änderungsbereiche ÄP 1, 3-18, 28-33, A14, B8-B10, B14, B16, B18, B20, B23-B26, B28-B32, B34-B37, B39-B44, B46 und B47 ist jeweils zur Untersuchung und Bewertung der Auswirkungen der im Rahmen der Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms beabsichtigen Maßnahmen auf die Umwelt eine Strategischen Umweltprüfung (SUP) durchzuführen. Der je Änderungspunkt vorgesehene Untersuchungsrahmen wurde im Kapitel 2 angeführt. Im folgenden Textabschnitt erfolgt die Erläuterung aller Änderungsbereiche sowie die Strategische Umweltprüfung (SUP) für die Änderungspunkte 1, 3-18, 28-33, A14, B8-B10, B14, B16, B18, B20, B23-B26, B28-B32, B34-B37, B39-B44, B46 und B47.

Die bei den einzelnen Änderungspunkten angegebenen Grundstücksnummern beziehen sich, falls keine andere Angabe erfolgt, jeweils auf die DKM 2024. Zur Veranschaulichung der Planungen erfolgt in der jeweils linken Abbildung die Darstellung der Änderung in Rot auf der rechtskräftigen Plandarstellung, die jeweils rechte Abbildung zeigt die Neudarstellung des Flächenwidmungsplanes im jeweiligen Planungsbereich.

Anlass der geplanten Festlegungen ist die Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes.

Änderungspunkt A1

Liegenschaften Grdstk. Nr. 108, 109, 912, 19/4, KG Pottenstein

Planung Anpassung der Widmungsgrenze zwischen öffentliche Verkehrsfläche (Vö) und Bauland-Wohngebiet (BW) unter Zugrundelegung der aktualisierten Plangrundlage

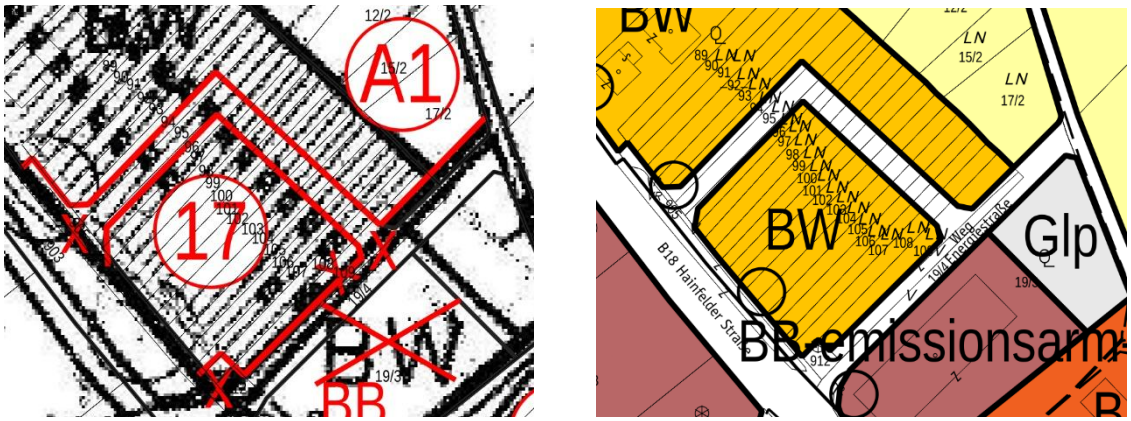


Abbildung 36: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP A1, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Die gemäß DKM 2024 definierte Grundstücksgrenze weicht geringfügig von deren vormaliger Lage der Widmungsgrenze zwischen öffentliche Verkehrsfläche (Vö) und Bauland-Wohngebiet (BW) ab. Dies wird in der der Neudarstellung des Flächenwidmungsplanes zugrunde liegenden DKM 2024 erfasst. Die mit dieser Grundstücksgrenze ident vorgesehene Widmungsgrenze zwischen Bauland-Wohngebiet (BW) und öffentliche Verkehrsfläche (Vö) soll unverändert mit der Grundstücksgrenze überlagernd verbleiben.

Hinsichtlich der obligatorischen Auseinandersetzung mit Auswirkungen der Änderung auf den Artenschutz ist festzustellen:

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich um Teilflächen des Straßenraums. Geplant ist dessen Zuordnung zu öffentliche Verkehrsfläche (Vö), wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum abgeleitet werden.

Änderungspunkt A2

Liegenschaften Grdstk. Nr. 24/2, KG Pottenstein

Planung Anpassung der Widmungsgrenze zwischen öffentliche Verkehrsfläche (Vö) und Grünland-Land-und Forstwirtschaft (Glf) unter Zugrundelegung der aktualisierten Plangrundlage

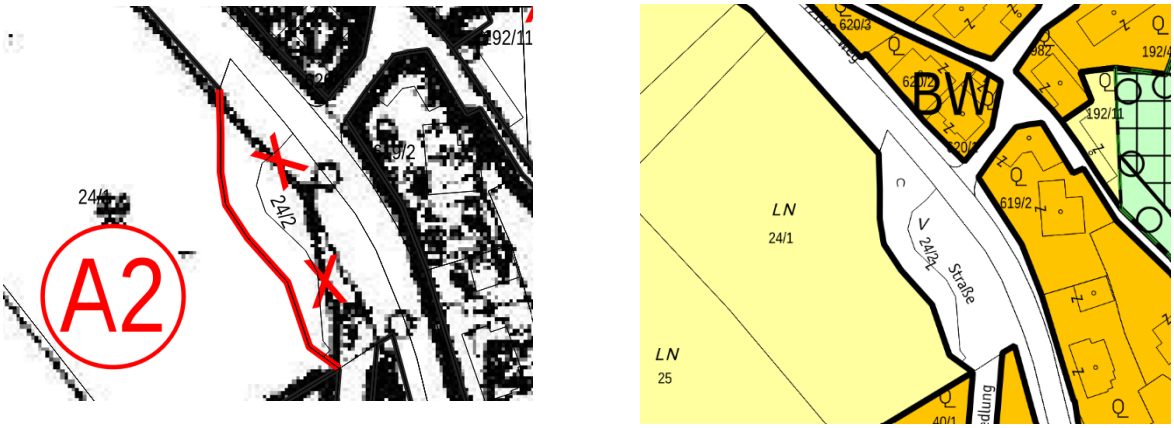


Abbildung 37: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP A2, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Die gemäß DKM 2024 definierte Grundstücksgrenze weicht von der im vereinfachten Flächenwidmungsplan kartierten Widmungsgrenze zwischen öffentliche Verkehrsfläche (Vö) und Grünland-Land-und Forstwirtschaft (Glf) ab. Dies wird in der der Neudarstellung des Flächenwidmungsplanes zugrunde liegenden DKM 2024 erfasst. Die mit dieser Grundstücksgrenze ident vorgesehene Widmungsgrenze zwischen Grünland-Land-und Forstwirtschaft (Glf und öffentliche Verkehrsfläche (Vö) soll unverändert mit der Grundstücksgrenze überlagernd verbleiben.

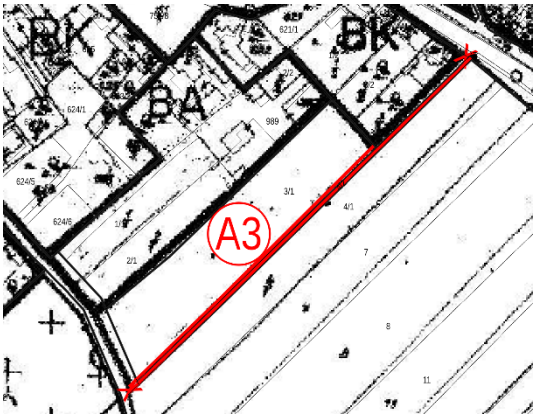
Hinsichtlich der obligatorischen Auseinandersetzung mit Auswirkungen der Änderung auf den Artenschutz ist festzustellen:

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich um eine Teilfläche des öffentlichen Straßenraums. Geplant ist dessen Zuordnung zu öffentliche Verkehrsfläche (Vö), wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum abgeleitet werden.

Änderungspunkt A3

Liegenschaften Grdstk. Nr. 4/2, KG Pottenstein

Planung Festlegen Widmung öffentliche Verkehrsfläche (Vö) der bestehenden Wegverbindung



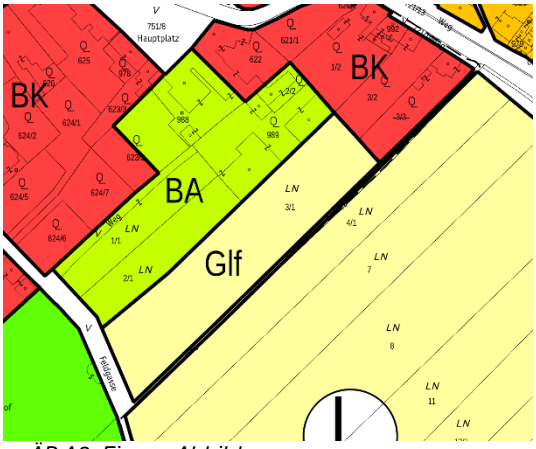


Abbildung 38: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP A3, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Im gegenständlichen Bereich erfolgte eine Aktualisierung der Widmung von öffentlichen Verkehrsflächen zur Berücksichtigung der Fußwegeverbindung am Grundstück Nr. 4/2 zwischen der Hainfelder Straße und dem Unteren Feldweg.

Hinsichtlich der obligatorischen Auseinandersetzung mit Auswirkungen der Änderung auf den Artenschutz ist festzustellen:

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich um eine befestigte Verkehrsfläche. Durch die geplante Widmung der Fußwegeverbindung als öffentliche Verkehrsfläche kann keine Veränderungen auf geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum gegenüber dem Ist-Stand abgeleitet werden.

Änderungspunkt A4

Liegenschaften	Grdstk. Nr. 906, KG Pottenstein
Planung	Festlegen Widmung öffentliche Verkehrsfläche (Vö) der bestehenden Stichstraße

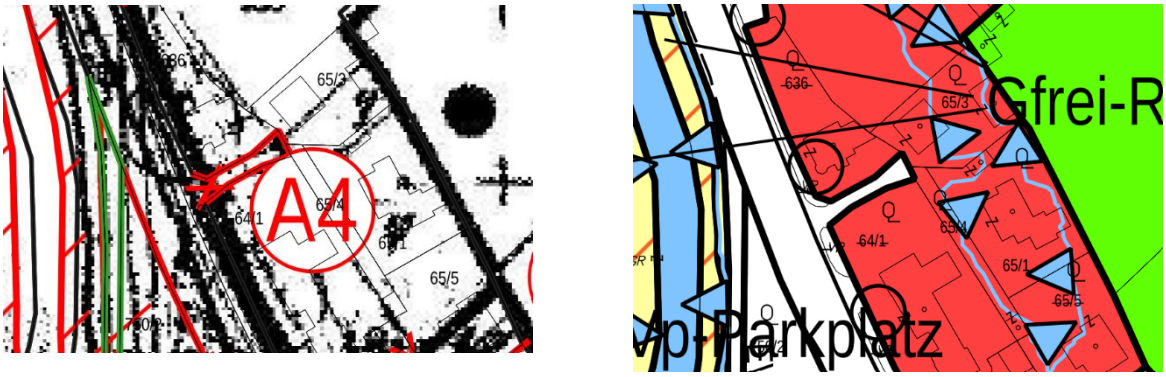


Abbildung 39: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP A4, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Im gegenständlichen Bereich erfolgte eine Aktualisierung der Widmung von öffentlichen Verkehrsflächen zur Berücksichtigung der gesamten Wegparzelle Grundstück Nr. 906, die Erschließungsfunktion für das angrenzende Bauland-Kerngebiet (BK) erfüllt.

Hinsichtlich der obligatorischen Auseinandersetzung mit Auswirkungen der Änderung auf den Artenschutz ist festzustellen:

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich um eine bestehende Verkehrsfläche zur Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke. Geplant ist deren Zuordnung von Bauland-Kerngebiet (BK) zu öffentliche Verkehrsfläche (Vö), wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum abgeleitet werden.

Änderungspunkt A5

Liegenschaften 907, 635, KG Pottenstein

Planung Anpassung der Widmungsgrenze zwischen öffentliche Verkehrsfläche (Vö) und Bauland-Kerngebiet (BK) unter Zugrundelegung der aktualisierten Plangrundlage

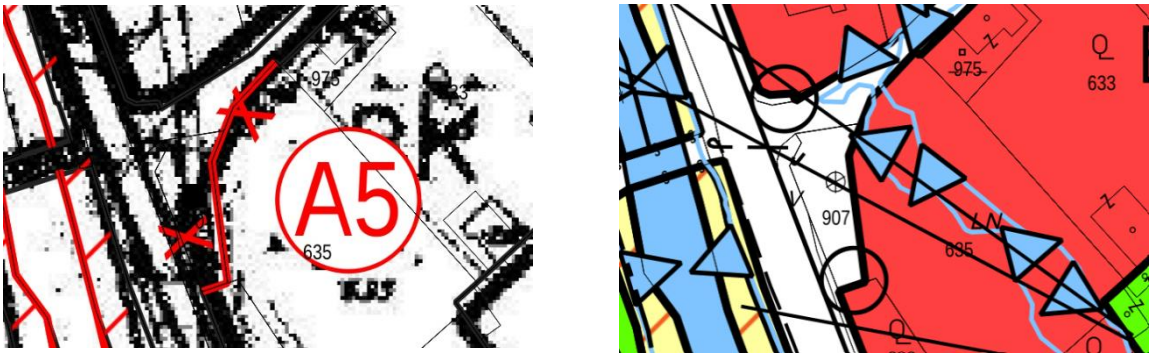


Abbildung 40: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP A5, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Die gemäß DKM 2024 definierte Grundstücksgrenze weicht von der im vereinfachten Flächenwidmungsplan kartierten Widmungsgrenze zwischen öffentliche Verkehrsfläche (Vö) und Bauland-Kerngebiet (BK) ab. Dies wird in der der Neudarstellung des Flächenwidmungsplanes zugrunde liegenden DKM 2024 erfasst. Die mit dieser Grundstücksgrenze ident vorgesehene Widmungsgrenze zwischen Bauland-Kerngebiet (BK) und Öffentliche Verkehrsfläche (Vö) soll unverändert mit der Grundstücksgrenze überlagernd verbleiben.

Hinsichtlich der obligatorischen Auseinandersetzung mit Auswirkungen der Änderung auf den Artenschutz ist festzustellen:

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich um eine bebaute Teilfläche des Bauplatzes sowie um die bestehende Verkehrsanlage. Geplant ist deren jeweilige Zuordnung zu Bauland-Kerngebiet (BK) bzw. öffentliche Verkehrsfläche (Vö), wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum abgeleitet werden.

Änderungspunkt A6

Liegenschaften Grdstk. Nr. 729/7, KG Pottenstein

Planung Anpassung der Widmungsgrenze zwischen öffentliche Verkehrsfläche (Vö) und den angrenzenden Widmungen Bauland-Wohngebiet (BW), Grünland-Sportstätte (Gspo), Grünland-Kleingarten (Gkg) und Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) unter Zugrundelegung der aktualisierten Plangrundlage

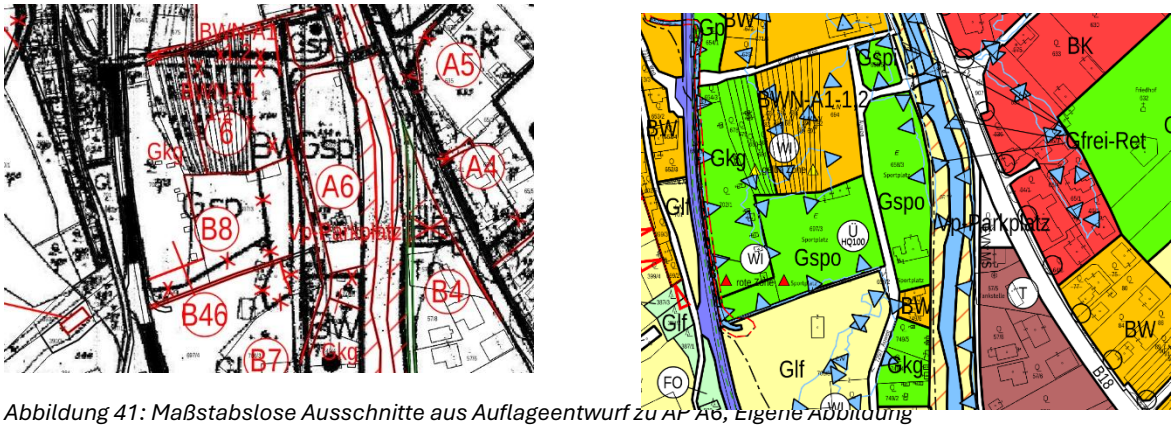


Abbildung 41: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu AP A6, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Die gemäß DKM 2024 definierte Grundstücksgrenze weicht von deren vormaliger Lage der Widmungsgrenze zwischen öffentliche Verkehrsfläche (Vö) und den angrenzenden Widmungen im Verlauf des Auwegs ab. Dies wird in der der Neudarstellung des Flächenwidmungsplanes zugrunde liegenden DKM 2024 erfasst. Die mit dieser Grundstücksgrenze ident vorgesehene Widmungsgrenze zwischen Bauland-Wohngebiet (BW), Grünland-Sportstätte (Gspo), Grünland-Kleingarten (Gkg), Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) und Öffentliche Verkehrsfläche (Vö) soll unverändert mit der Grundstücksgrenze überlagernd verbleiben.

Hinsichtlich der obligatorischen Auseinandersetzung mit Auswirkungen der Änderung auf den Artenschutz ist festzustellen:

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich um eine befestigte Verkehrsfläche. Geplant ist deren lagerichtige Zuordnung, wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum abgeleitet werden.

Änderungspunkt A7

Liegenschaften Grdstk. Nr. 172/2, KG Pottenstein

Planung Anpassung der Widmungsgrenze zwischen öffentliche Verkehrsfläche (Vö) und Bauland-Wohngebiet (BW) und Grünland-Landwirtschaft (Gl) unter Zugrundelegung der aktualisierten Plangrundlage

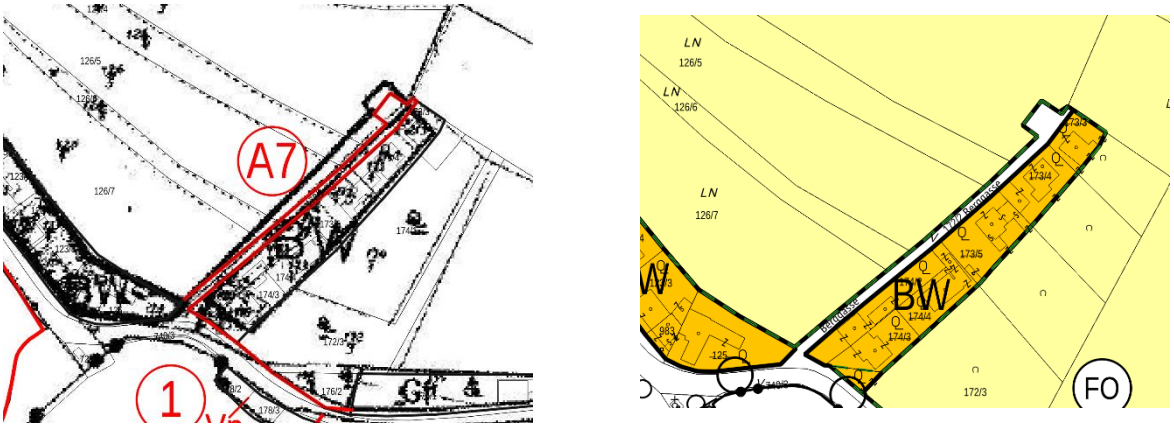


Abbildung 42: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP A7, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Die gemäß DKM 2024 definierte Grundstücksgrenze weicht von der im vereinfachten Flächenwidmungsplan kartierten Widmungsgrenze zwischen öffentliche Verkehrsfläche (Vö) und Bauland-Wohngebiet (BW) sowie Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) im Verlauf der Berggasse ab. Dies wird in der der Neudarstellung des Flächenwidmungsplanes zugrunde liegenden DKM 2024 erfasst. Die mit dieser Grundstücksgrenze ident vorgesehene Widmungsgrenze zwischen den angrenzenden Widmungen und Öffentliche Verkehrsfläche (Vö) soll unverändert mit der Grundstücksgrenze überlagernd verbleiben.

Hinsichtlich der obligatorischen Auseinandersetzung mit Auswirkungen der Änderung auf den Artenschutz ist festzustellen:

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich um die befestigte Verkehrsfläche. Geplant ist deren lagerichtige Zuordnung, wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum abgeleitet werden.

Änderungspunkt A8

Liegenschaften	Grdstk. Nr. 187/1, 188/5, 188/4, 189/1, KG Pottenstein
Planung	Ergänzung der Sondernutzung „-Lehr-& Forschungsgut“ zu Widmung Bauland-Sondergebiet (BS)

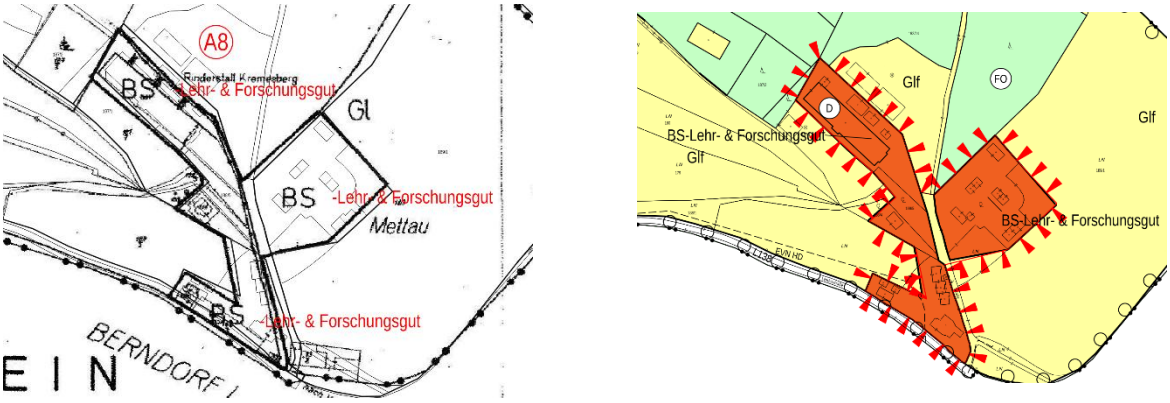


Abbildung 43: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP A8, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Im bisher geltenden Flächenwidmungsplan war die Sondernutzung des Bauland-Sondergebiet (BS) am Standort des Lehr-& Forschungsgutes der Veterinärmedizinischen Universität nicht festgelegt. Dies soll nun durch den Zusatz Lehr-& Forschungsgut zur unveränderten Widmung erfolgen.

Hinsichtlich der obligatorischen Auseinandersetzung mit Auswirkungen der Änderung auf den Artenschutz ist festzustellen:

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich um den historisch bebauten Sonderstandort des Lehr-& Forschungsgutes der Veterinärmedizinischen Universität. Geplant ist die entsprechende Ergänzung der Sondernutzung, wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum abgeleitet werden.

Änderungspunkt A9

Liegenschaften	Grdstk. Nr. 444/1, KG Pottenstein
Planung	Anpassung der Widmungsgrenze zwischen Bauland-Agrargebiet (BA) und Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)

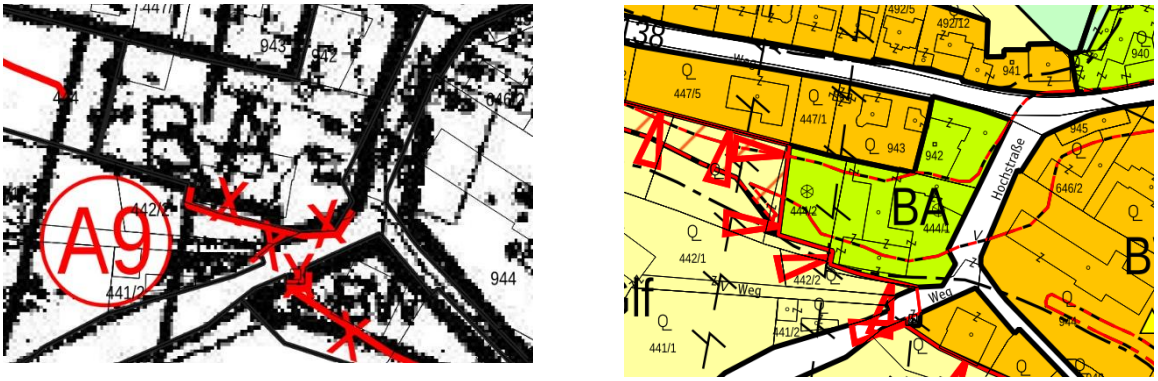


Abbildung 44: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP A9, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Für das westlich der Hochstraße angrenzende, historisch bebaute Bauland-Agrargebiet (BA) ist die Verortung der südlichen Widmungsgrenze in Überlagerung mit der im Süden verlaufenden Siedlungsgrenze des Regionalen Raumordnungsprogrammes Bezirk Baden vorgesehen. Durch Aktualisierung der dem Flächenwidmungsplan zugrunde liegenden DKM 2024 wird die tatsächliche Lage und Konfiguration des historischen Baugrundstücks dargestellt. Um dies zu berücksichtigen, ist die Anpassung der Widmungsabgrenzung an das historische Baugrundstück vorgesehen. Die Baulandausdehnung soll daher bis zur im Süden verorteten Siedlungsgrenze erfolgen.

Hinsichtlich der obligatorischen Auseinandersetzung mit Auswirkungen der Änderung auf den Artenschutz ist festzustellen:

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich um eine bebaute Teilfläche des Bauplatzes. Geplant ist dessen Zuordnung zu Bauland-Agrargebiet (BA), wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum abgeleitet werden.

Änderungspunkt A10

Liegenschaften Grdstk. Nr. 494/1, KG Pottenstein

Planung Anpassung der Widmungsgrenze zwischen Bauland-Agrargebiet (BA) und Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)

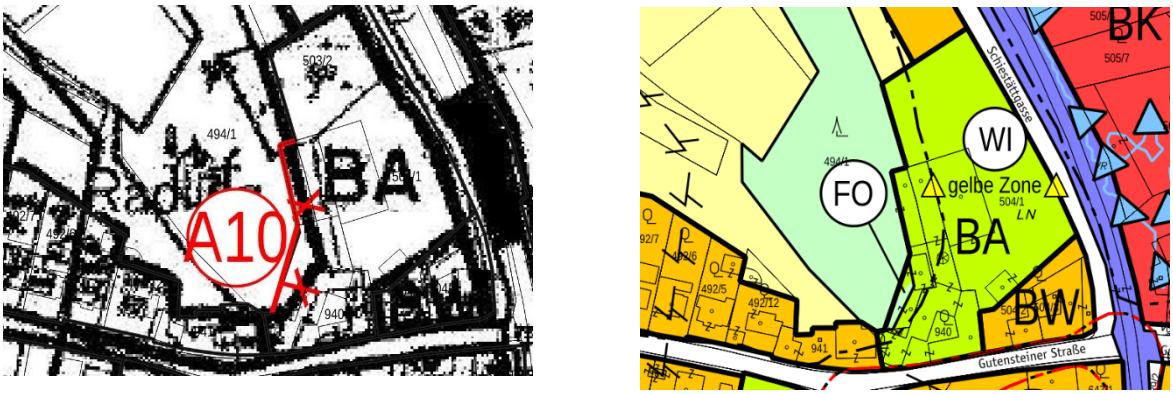


Abbildung 45: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP A10, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Für das nördlich der Gutensteiner Straße angrenzende, historisch bebaute Bauland-Agrargebiet (BA) ist die Situierung der westlichen Baulandabgrenzung den historischen Baubestand berücksichtigend vorgesehen. Durch Aktualisierung der dem Flächenwidmungsplan zugrunde liegenden DKM 2024 wird die tatsächliche Lage der historischen Hausflächen dargestellt.

Die Anpassung der Widmungsabgrenzung ist dermaßen vorgesehen, dass die der historischen Betriebsstätte zugeordneten Hausflächen miteinbezogen werden.

Hinsichtlich der obligatorischen Auseinandersetzung mit Auswirkungen der Änderung auf den Artenschutz ist festzustellen:

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich um eine bebaute Teilfläche des Bauplatzes. Geplant ist dessen Zuordnung zu Bauland-Agrargebiet (BA), wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum abgeleitet werden.

Änderungspunkt A11

Liegenschaften	Grdstk. Nr. 449/9, KG Pottenstein
Planung	Festlegen Widmung öffentliche Verkehrsfläche (Vö) der bestehenden Stichstraße

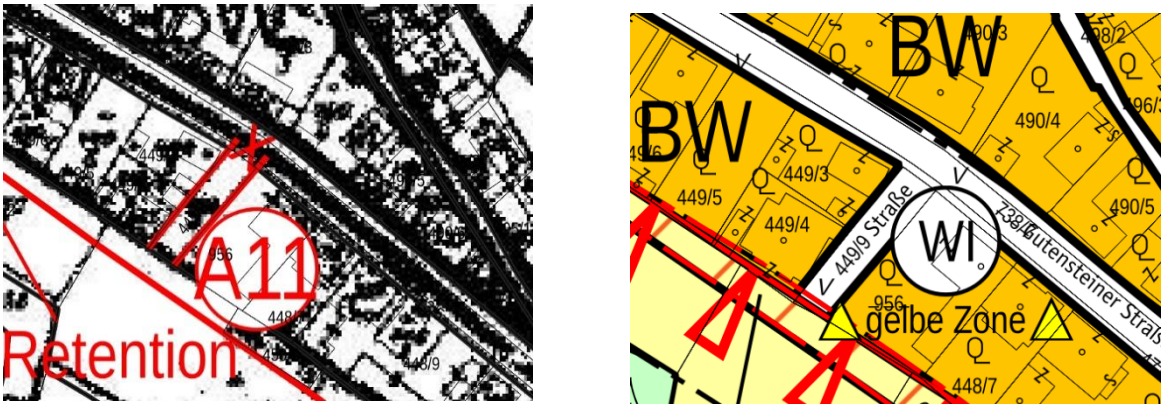


Abbildung 46: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP A11, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Im gegenständlichen Bereich erfolgt eine Aktualisierung der Widmung von öffentlichen Verkehrsflächen zur Berücksichtigung der Wegparzelle Grundstück Nr. 449/9, die Erschließungsfunktion für das angrenzende Bauland-Wohngebiet (BW) sowie das Grünland erfüllt.

Hinsichtlich der obligatorischen Auseinandersetzung mit Auswirkungen der Änderung auf den Artenschutz ist festzustellen:

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich um eine Verkehrsfläche. Geplant ist dessen Zuordnung zur Widmung öffentliche Verkehrsflächen anstelle Bauland-Wohngebiet (BW), wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum abgeleitet werden.

Änderungspunkt A12 entfällt

Änderungspunkt A13

Liegenschaften Grdstk. Nr. 535, KG Pottenstein

Planung Entfall Widmung öffentliche Verkehrsfläche (Vö) und Zuordnung zum angrenzenden Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)

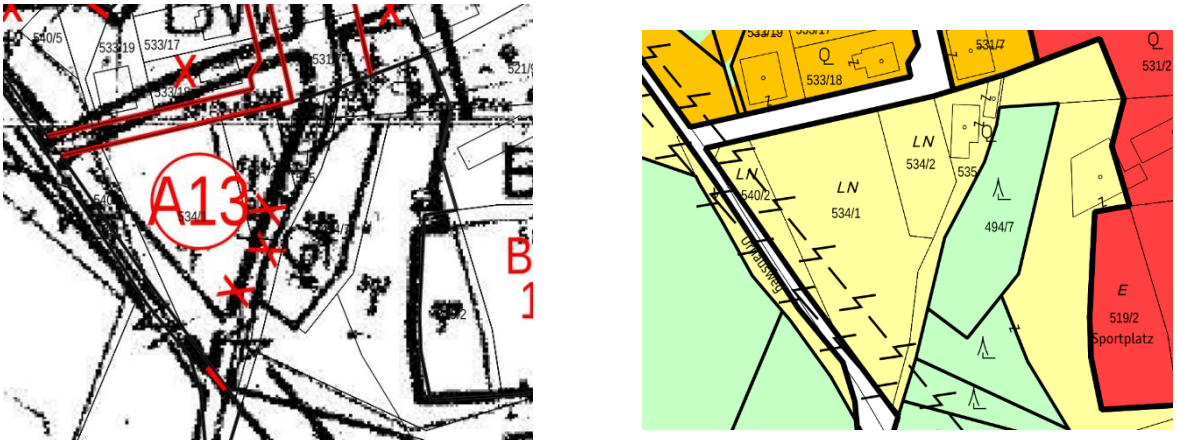


Abbildung 47: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP A13, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Im gegenständlichen Bereich erfolgt eine Aktualisierung der Widmung von öffentlichen Verkehrsflächen. Im bislang geltenden Flächenwidmungsplan ist im Bereich des Grundstück Nr. 535 eine öffentliche Verkehrsfläche (Vö) als Wegeverbindung zwischen dem Urhausweg und der Gutensteiner Straße gewidmet. Im gegenständlichen Abschnitt betrifft dies als extensiv genutztes Grünland genutzte Flächen, die weder der Verkehrserschließung dienen noch öffentliches Gut sind. Die Herstellung und Gestaltung eines öffentlichen Straßenraums im gegenständlichen Abschnitt sind nicht erforderlich und nicht geplant, weshalb die Einbeziehung zur angrenzenden Widmung Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) vorgesehen ist.

Hinsichtlich der obligatorischen Auseinandersetzung mit Auswirkungen der Änderung auf den Artenschutz ist festzustellen:

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich um Teilflächen des Grünland-Grundstückes. Geplant ist dessen Zuordnung zu Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf), wodurch keine Veränderungen für geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum gegenüber dem Ist-Stand erfolgen werden. Eine Ausgestaltung als Verkehrsfläche wird nicht erfolgen, durch die Beibehaltung der Grünland-Widmung ist eine positive Auswirkung hinsichtlich Erhalt von Lebensräumen durch die geplante Änderung verursacht.

Änderungspunkt A14

Liegenschaften Grdstk. Nr. 753/3, KG Pottenstein

Planung Anpassung der Widmungsgrenze zwischen öffentliche Verkehrsfläche (Vö) und Bauland-Wohngebiet (BW) sowie Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung mit Geschoßflächenzahl 1,1 (BWN-1,1) unter Zugrundelegung der aktualisierten Plangrundlage

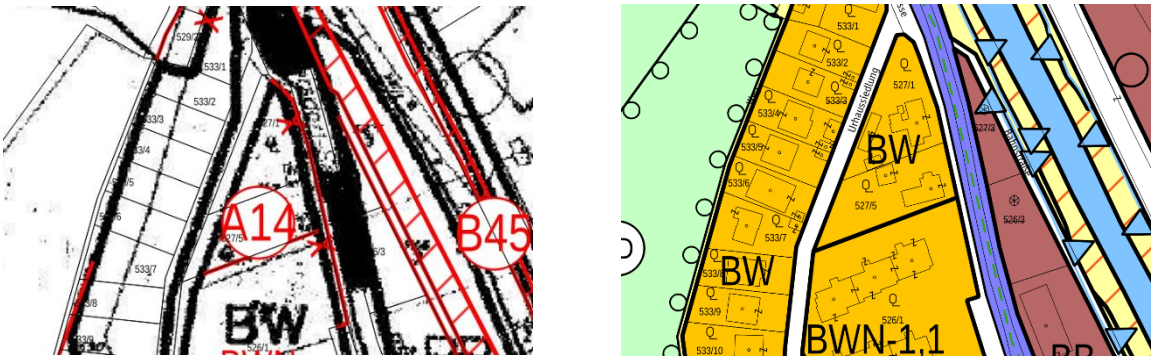


Abbildung 48: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP A14, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Die gemäß DKM 2024 definierte Grundstücksgrenze weicht von deren vormaligen Lage der Widmungsgrenze zwischen öffentliche Verkehrsfläche (Vö) und dem angrenzenden Bauland (BW, BWN-1,1) ab. Dies wird in der der Neudarstellung des Flächenwidmungsplanes zugrunde liegenden DKM 2024 erfasst. Die mit dieser Grundstücksgrenze ident vorgesehene Widmungsgrenze zwischen Bauland-Wohngebiet (BW), Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung mit Geschoßflächenzahl 1,1 (BWN-1,1) und Öffentliche Verkehrsfläche (Vö) soll unverändert mit der Grundstücksgrenze überlagernd verbleiben.

Wie in Kapitel 2 dargelegt, ist für den gegenständlichen Änderungspunkt, da er die Festlegung Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung (BWN) beinhaltet, eine Strategische Umweltprüfung (SUP), die den nachfolgend beinhaltenden Untersuchungsrahmen umfasst, durchzuführen.

Schutzgut/Prüfthema	**Abschätzung der Umweltauswirkungen**
Abschätzung der Auswirkungen auf Natura 2000 Schutzobjekte	Überlagerung mit Natura 2000 FFH "Nordöstliche Randalpen Hohe Wand - Schneeberg – Rax", das sich bis zur Schießstättgasse erstreckt. Die betroffene Fläche stellt den jeweils zum Bauplatz zugeordneten Vorgartenbereich dar.

sowie auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO	Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten wurden nicht erhoben, das Vorkommen von Arten, die nach den Anhängen IV und V der FFH-Richtlinie geschützt sind oder in der NÖ Artenschutzverordnung geführt werden, ist aufgrund mangelndem Lebensraumpotenzials der Vorgartenflächen nicht zu erwarten. Auch angrenzend befindet sich mit den Nutzungen Verkehrsfläche und Baugrundstück samt Bauflächen kein Lebensraumpotential von Schutzobjekten, so dass auch erheblich nachteilige Fernwirkungen auf geschützte Arten des im Nahbereich situierten Natura 2000-VS Wienerwald nicht angenommen wird. Die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung wird zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand des Lebensraumes von Schutzobjekten des Europaschutzgebiets oder der NÖ Artenschutzverordnung führen.
Abschätzung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild	Keine Überlagerung mit der Schutzgebiet Festlegung des innerhalb des Gemeindegebiets vorkommenden Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald“. Der Standort befindet sich im Westen des Siedlungsraumes Pottensteins in abgeschirmter Lage, dessen Einbindung in das Landschaftsbild ist gegeben. Die Nutzung dieses Standortes erfolgt bereits als Vorgartenflächen. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden bei Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand führen.
Abschätzung der Auswirkungen auf die Menge der anwesenden Bevölkerung, auf umgebende Nutzungen und Abschätzung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich	Die von der Änderung betroffene Fläche stellt eine kleinflächige Teilfläche der bereits bebauten und genutzten Baugrundstücke dar. Die mit 1,1 festzulegende Geschoßflächenzahl berücksichtigt den Baubestand, bauliche Erweiterungen werden dadurch nicht ermöglicht. Die technischen Infrastruktureinrichtungen und Anbindung an das Straßennetz sind vorhanden. Durch die Umsetzung der Widmungsmaßnahme wird keine Veränderung der Wohndichte gegenüber dem Status Quo bewirkt werden, sodass auch keine Steigerung der Lärmentwicklung erfolgen wird. Auch wird keine maßgebliche Steigerung der derzeitigen Verkehrsfrequenzen am Standort erzeugt werden, weshalb auch

	keine Steigerung des durch die Wohnbevölkerung generierten Verkehrslärms bewirkt werden wird. Durch die geplante Änderung werden gegenüber dem Status Quo keine Veränderungen der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich bewirkt.
Abschätzung der Auswirkungen auf das Verkehrssystem	Durch die geplante Änderung wird eine Obergrenze der zukünftigen am Standort generierbaren maximalen Einwohnerzahl entsprechend dem Ist-Stand erwirkt, sodass auch eine Deckelung der möglichen Steigerung des Verkehrssystems sowohl lokal als regional bewirkt wird. Eine darüberhinausgehende Steigerung der Verkehrsteilnehmer wird hintangehalten, wodurch die zukünftige Frequenzsteigerung auf ein Minimum beschränkt bleibt. Die Deckelung der Obergrenze der Verdichtung gemäß dem Status Quo wird unter Beachtung der beschränkten Kapazitäten der lokalen Erschließungsstraßen als erforderlich erachtet und daher neutral bewertet. Die Auswirkungen auf das Verkehrssystem außerhalb des Gemeindegebietes werden marginal sein und daher neutral bewertet.
Auswirkungen auf das Ortsbild	Der Standort befindet sich im Nordwesten des Ortsteiles Pottenstein in ebener Lage, dessen Bebauung bereits erfolgte und stellt den Vorgartenbereich der Baugrundstücke dar. Das angrenzende Teilortsbild ist wenig sensibel, die geplante Änderung bewirkt aufgrund ihres geringen Flächenausmaßes keine maßgebliche Erweiterung des Baubestandes, weshalb durch die Maßnahme keinen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild bewirkt werden. Durch die Änderung werden zukünftig keine nennenswerten Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich erwartet, die Auswirkungen auf das Ortsbild sind neutral.
Variantenprüfung-Nullvariante	Die Widmungsfestlegung basiert auf dem Anlass der Anpassung der Widmungsgrenzen harmonisiert mit den verorteten Grundstücksgrenzen und Nutzungen unter Zugrundelegung der aktualisierten Plangrundlage im Rahmen des Erlasses des Örtlichen Raumordnungsprogrammes.

	Der Planungsnullfall würde bedeuten, die ermittelten Standortvoraussetzungen nicht bestmöglich zu beachten, was den Vorgaben des NÖ ROG 2014 idgF sowie den Zielen der Marktgemeinde nicht entsprechen würde. Unter Beachtung des Leitzieles „Zuordnung der einzelnen Nutzungen entsprechend deren bester Eignung“, der Standortvoraussetzungen der im Konsens entstandenen Nutzung sowie den Entwicklungszielen der Marktgemeinde für diesen Standort ist die geplante Adaptierung vorgesehen.

Änderungspunkt A15

Liegenschaften Grdstk. Nr. 529/1, 529/2, 529/3, KG Pottenstein

Planung Anpassung der Widmungsgrenze zwischen Bauland-Wohngebiet (BW) und Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)

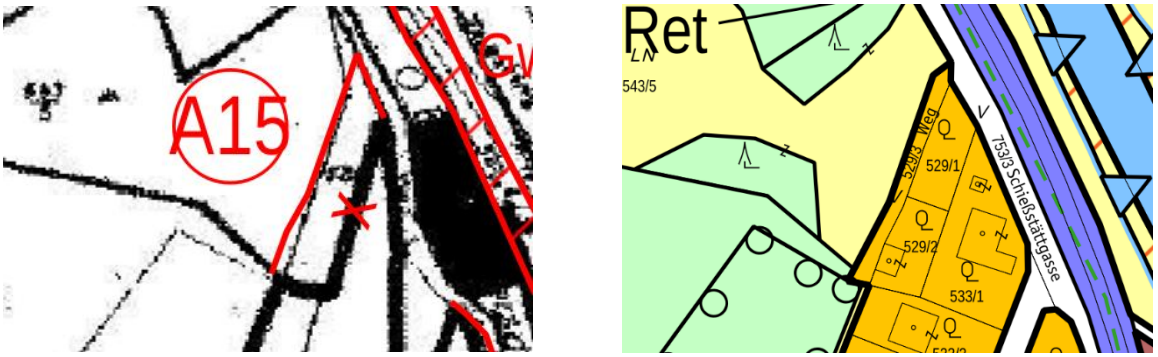


Abbildung 49: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP A15, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Dieser Änderungspunkt sieht die Arrondierung der Widmungsgrenze zwischen Bauland-Wohngebiet und Grünland - Land- und Forstwirtschaft (Glf) im Nordwesten des Hauptortes vor. Dadurch wird der mit dem konsensmäßig entstandenen Hauptgebäude bebaute Bereich sowie die private Zufahrt dem Bauland-Wohngebiet (BW) zugeordnet. Gemäß dem lagekorrekten Eintrag der Hausfläche ist die Lage des am Bauplatz baubewilligten Hauptgebäudes ersichtlich, ebenso die das gegenständliche Grundstück Nr. 529/3 erschließende private Wegparzelle Nr. 529/3. Eine Vereinigung dieser beiden Grundstücke/Erteilung Servitut ist zur Gewährleistung der Anbindung an öffentliche Verkehrsfläche vorzusehen.

Im Zuge der Grundlagenforschung zum gegenständlichen Verfahren wurde festgestellt, dass das am Bauplatz errichtete Wohngebäude die im historischen Flächenwidmungsplan kartierte

Baulandgrenze überragt. In der dem Flächenwidmungsplan zugrunde liegenden Digitalen Katastermappe (DKM 2024) ist die Lage des gegenständlichen Hauptgebäudes ersichtlich, dieser Eintrag wurde durch die Luftbildanalyse bestätigt. Gemäß dem lagekorrekten Eintrag der Hausfläche ist ersichtlich, dass Teilflächen des am Bauplatz baubewilligten Gebäudes außerhalb der Baulandabgrenzung situiert sind. Da es sich beim gegenständlichen Wohngebäude nicht um eine Nutzung gem. NÖ ROG 2014 § 20 Abs. 2 handelt, ist eine vollständige Einbeziehung der Hausfläche zur Baulandausweisung vorgesehen.

Hinsichtlich der obligatorischen Auseinandersetzung mit Auswirkungen der Änderung auf den Artenschutz ist festzustellen:

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich um eine bebaute Teilfläche des Bauplatzes. Geplant ist dessen Zuordnung zu Bauland-Wohngebiet (BW), wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum abgeleitet werden.

Änderungspunkt A16

Liegenschaften	Grdstk. Nr. 521/2, 753/1, KG Pottenstein
Planung	Anpassung der Widmungsgrenze zwischen öffentliche Verkehrsfläche (Vö) und Bauland-Betriebsgebiet (BB) unter Zugrundelegung der aktualisierten Plangrundlage

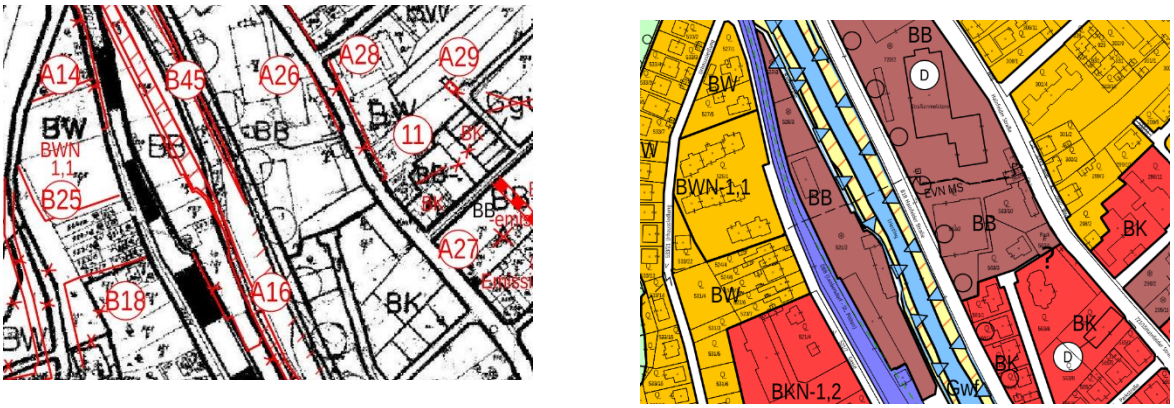


Abbildung 50: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP A16, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Die gemäß DKM 2024 definierte Grundstücksgrenze des Bauland-Betriebsgebiet (BB) gewidmeten Grundstücks Nr. 521/2 weicht sowohl im Osten zur Bahnstraße als auch im Westen zur Bahntrasse von deren vormaliger Lage der Widmungsgrenze zwischen öffentliche Verkehrsfläche (Vö) und Bauland-Betriebsgebiet (BB) ab. Dies wird in der der Neudarstellung des

Flächenwidmungsplanes zugrunde liegenden DKM 2024 erfasst. Die mit diesen Grundstücksgrenzen ident vorgesehenen Widmungsgrenze zwischen Bauland-Betriebsgebiet (BB) und Öffentliche Verkehrsfläche (Vö) soll unverändert mit der Grundstücksgrenze überlagernd verbleiben.

Hinsichtlich der obligatorischen Auseinandersetzung mit Auswirkungen der Änderung auf den Artenschutz ist festzustellen:

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich um Teilflächen des Betriebsgrundstückes. Geplant ist dessen Zuordnung zwischen Öffentliche Verkehrsfläche (Vö) und Bauland-Betriebsgebiet (BB), wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum abgeleitet werden.

Änderungspunkt A17

Liegenschaften	Grdstk. Nr. 751/5, 585, 970, 582, 584, KG Pottenstein
Planung	Entfall Widmung öffentliche Verkehrsfläche (Vö) und Zuordnung zum angrenzenden Bauland-Kerngebiet (BK)

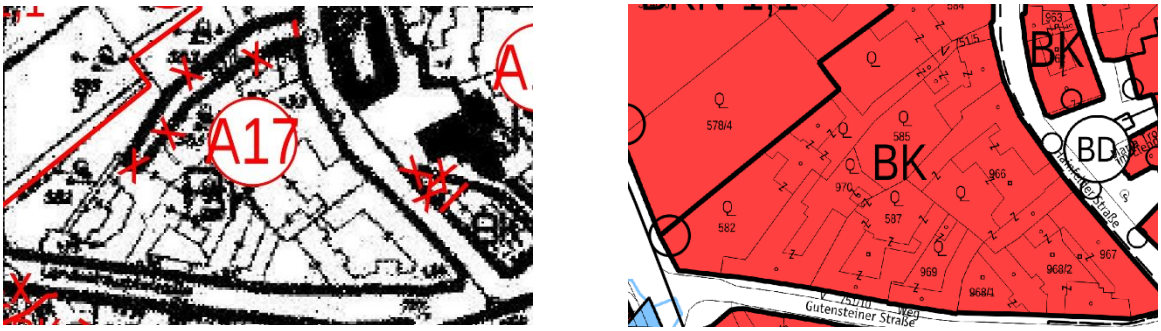


Abbildung 51: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP A17, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Im gegenständlichen Bereich erfolgt eine Aktualisierung der Widmung von öffentlichen Verkehrsflächen. Im bislang geltenden Flächenwidmungsplan ist im Bereich der Grundstücke Nr. 751/5 und 582 eine öffentliche Verkehrsfläche (Vö) in Form einer Sackgasse gewidmet. Dies betrifft die private Wegparzelle Nr. 751/5 und Teilflächen des Fahnenabschnitts des Grundstücke Nr. 582. Diese Flächen dienen nicht der öffentlichen Verkehrserschließung und sind nicht öffentliches Gut.

Die Herstellung und Gestaltung einer öffentlichen Erschließungsstraße im gegenständlichen Abschnitt ist unter Bedachtnahme der Mindestbreiten von öffentlichen Aufschließungsstraßen und dem Baubestand nicht möglich, unter Bedachtnahme des Erfordernisses nicht zwingend

nötig und daher nicht vorgesehen, weshalb die Einbeziehung zur angrenzenden Widmung Bauland-Kerngebiet (BK) vorgesehen ist. Eine Vereinigung der betroffenen Grundstücke ist zu forcieren.

Hinsichtlich der obligatorischen Auseinandersetzung mit Auswirkungen der Änderung auf den Artenschutz ist festzustellen:

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich um private Zu- und Abfahrtflächen der Bauplätze. Geplant ist dessen Zuordnung zu Bauland-Kerngebiet (BK), wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum abgeleitet werden.

Änderungspunkt A18

Liegenschaften	Grdstk. Nr. 751/4, 961, KG Pottenstein
Planung	Anpassung der Widmungsgrenze zwischen öffentliche Verkehrsfläche (Vö) und Bauland-Kerngebiet (BK) unter Zugrundelegung der aktualisierten Plangrundlage



Abbildung 52: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP A18, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Die gemäß DKM 2024 definierte Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken 751/4 und 961 weicht im Bereich Pfarrplatz von deren vormaliger Lage der Widmungsgrenze zwischen öffentliche Verkehrsfläche (Vö) und Bauland-Kerngebiet (BK) ab. Dies wird in der der Neudarstellung des Flächenwidmungsplanes zugrunde liegenden DKM 2024 erfasst. Die mit dieser Grundstücksgrenze ident vorgesehene Widmungsgrenze zwischen Bauland-Kerngebiet (BK) und Öffentliche Verkehrsfläche (Vö) soll unverändert mit der Grundstücksgrenze überlagernd verbleiben.

Hinsichtlich der obligatorischen Auseinandersetzung mit Auswirkungen der Änderung auf den Artenschutz ist festzustellen:

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich um öffentlichen Straßenraum. Geplant ist dessen Zuordnung zu Öffentliche Verkehrsfläche (Vö), wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum abgeleitet werden.

Änderungspunkt A19

Liegenschaften	Grdstk. Nr. 574/12, 574/6, KG Pottenstein
Planung	Anpassung der Widmungsgrenze zwischen öffentliche Verkehrsfläche (Vö) und Bauland-Kerngebiet (BK) unter Zugrundelegung der aktualisierten Plangrundlage

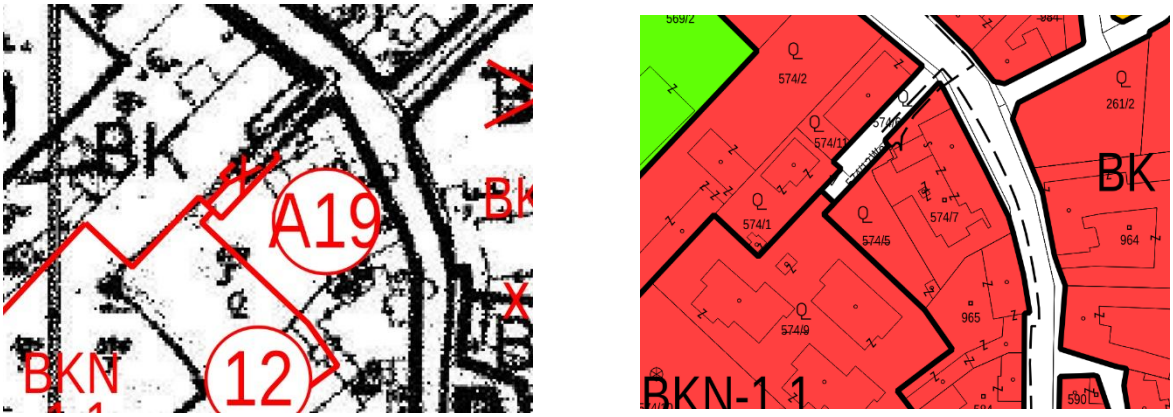


Abbildung 53: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP A19, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Im gegenständlichen Bereich erfolgt eine Aktualisierung der Widmung von öffentlichen Verkehrsflächen zur vollständigen Berücksichtigung der Wegparzellen Grundstücke Nr. 574/12, 574/6, die Erschließungsfunktion für das angrenzende Bauland-Kerngebiet (BK) sowie das Grünland erfüllt.

Hinsichtlich der obligatorischen Auseinandersetzung mit Auswirkungen der Änderung auf den Artenschutz ist festzustellen:

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich um öffentlichen Straßenraum. Geplant ist dessen Zuordnung zu Öffentliche Verkehrsfläche (Vö), wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum abgeleitet werden.

Änderungspunkt A20

Liegenschaften Grdstk. Nr. 257/21, 261/1, KG Pottenstein

Planung Anpassung der Widmungsgrenze zwischen Bauland-Wohngebiet (BW) und Grünland - Land- und Forstwirtschaft (Glf) unter Zugrundelegung der aktualisierten Plangrundlage



Abbildung 54: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP A20, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Im gegenständlichen Bereich erfolgt eine Aktualisierung der Ausdehnung des Bauland-Wohngebietes (BW) im Bereich des derzeit dem Bauland-Wohngebiet (BW) zugeordneten Grundstücks Nr. 257/21 und der rd. 4m breiten Teilfläche im Norden des Grundstücks Nr. 261/1. Diese rd. 224 m^2 und 78 m^2 umfassenden Teilflächen sind aufgrund ihres Flächenausmaßes und Konfiguration mit Hauptgebäuden nicht bebaubar, weshalb deren Verbleib innerhalb der Baulandausweisung entbehrlich ist. Deren Zuordnung zu angrenzenden Bauland- oder Verkehrsflächen ist nicht erforderlich, sodass deren Zuordnung zum Grünland vorgesehen ist.

Hinsichtlich der obligatorischen Auseinandersetzung mit Auswirkungen der Änderung auf den Artenschutz ist festzustellen:

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich um Randflächen zwischen der Verkehrsflächen und den im Süden angrenzenden Waldflächen. Geplant ist dessen Zuordnung zu Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf), wodurch keine Veränderungen für geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum gegenüber dem Ist-Stand erfolgen werden. Durch die Zuordnung zum Grünland wird eine positive Auswirkung hinsichtlich Erhalts von Lebensräumen durch die geplante Änderung verursacht.

Änderungspunkt A21

Liegenschaften Grdstk. Nr. 274/3, 275/6, KG Pottenstein

Planung Anpassungen der Widmungsgrenze an die aktuelle Grundstücksgrenze zwischen Bauland-Kerngebiet (BK) und Bauland-Wohngebiet (BW).

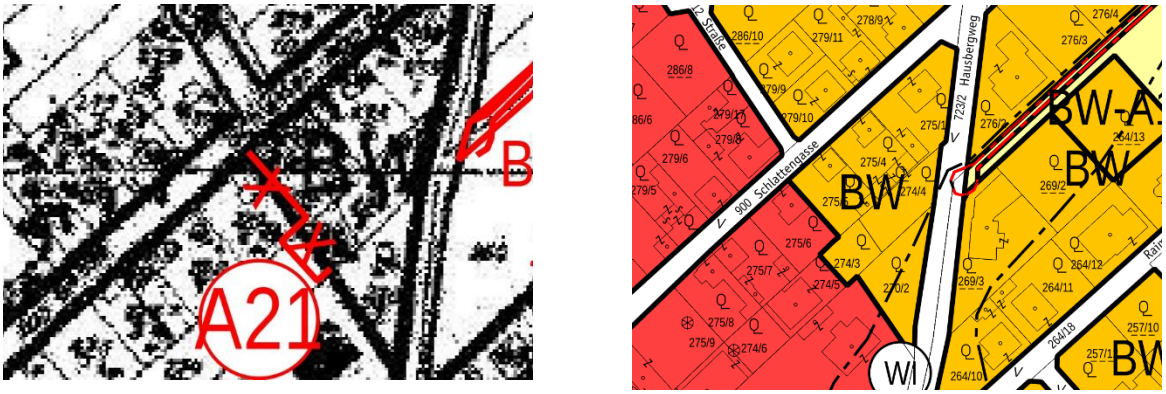


Abbildung 55: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP A21, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Die Berücksichtigung der Grundstücksgrenze zwischen dem zum überwiegenden Teil im Bauland-Wohngebiet (BW) befindlichen Grundstück Nr. 274/3 und dem Großteil im Bauland-Kerngebiet (BK) befindlichen Grundstück Nr.275/6, bewirkt diese Änderung der Wohnbaulandkategorie der als Garten und Hausfläche genutzten Grundstücksteiles.

Hinsichtlich der obligatorischen Auseinandersetzung mit Auswirkungen der Änderung auf den Artenschutz ist festzustellen:

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich um eine bebaute Teilfläche sowie eine Gartenfläche der beiden Bauland gewidmeten Grundstücke. Durch die geplante Arrondierung der Baulandkategorie kann keine Veränderungen auf geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum abgeleitet werden.

Änderungspunkt A22

Liegenschaften Grdstk. Nr. 900, KG Pottenstein

Planung Anpassung der Widmungsgrenze zwischen öffentliche Verkehrsfläche (Vö) und Bauland-Wohngebiet (BW) unter Zugrundelegung der aktualisierten Plangrundlage

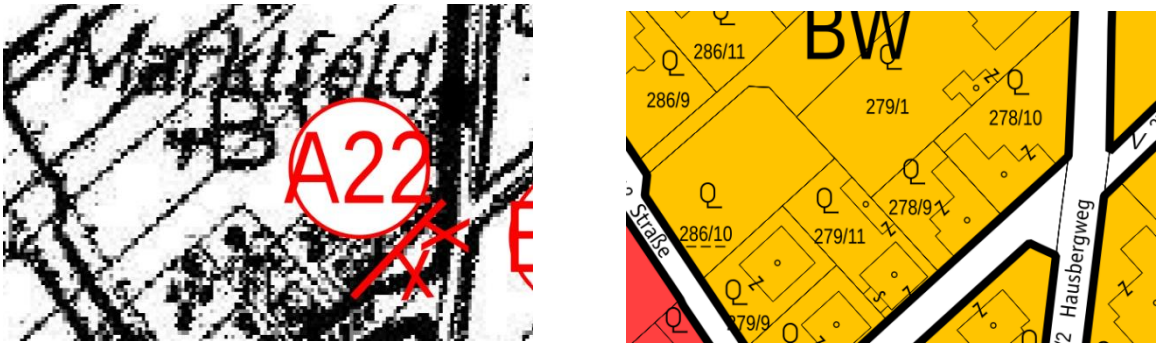


Abbildung 56: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP A22, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Die gemäß DKM 2024 definierte Grundstücksgrenze der Wegparzelle 900 (Schlattengasse) weicht geringfügig von deren vormaliger Lage der Widmungsgrenze zwischen öffentliche Verkehrsfläche (Vö) und Bauland-Wohngebiet (BW) ab. Dies wird in der der Neudarstellung des Flächenwidmungsplanes zugrunde liegenden DKM 2024 erfasst. Die mit dieser Grundstücksgrenze ident vorgesehene Widmungsgrenze zwischen Bauland-Wohngebiet (BW) und Öffentliche Verkehrsfläche (Vö) soll unverändert mit der Grundstücksgrenze überlagernd verbleiben.

Hinsichtlich der obligatorischen Auseinandersetzung mit Auswirkungen der Änderung auf den Artenschutz ist festzustellen:

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich um eine Teilfläche des öffentlichen Straßenraums. Geplant ist dessen Zuordnung zu öffentliche Verkehrsfläche (Vö), wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum abgeleitet werden.

Änderungspunkt A23

Liegenschaften	Grdstk. Nr. 315/2, 236/3, 236/5, 236/4, 235/2, KG Pottenstein
Planung	Arrondierung der Widmungsgrenze zwischen Bauland-Wohngebiet (BW) und Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)



Abbildung 57: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP A22, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Dieser Änderungspunkt sieht die Arrondierung der Widmungsgrenze zwischen Bauland-Wohngebiet und Grünland - Land- und Forstwirtschaft (Glf) im Norden des Hauptortes vor. Dadurch wird jeweils der innerhalb der Siedlungsgrenze des Regionalen Raumordnungsprogrammes Bezirk Baden gelegene Teil der entlang des Hausbergweges situierten Baugrundstücke sowie die private Zufahrt (Wegparzelle 236/4) dem Bauland-Wohngebiet (BW) zugeordnet.

Hinsichtlich der obligatorischen Auseinandersetzung mit Auswirkungen der Änderung auf den Artenschutz ist festzustellen:

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich um teils bebaute Teilflächen teils um Gartenflächen der betroffenen Grundstücke. Geplant ist deren Zuordnung zu Bauland-Wohngebiet (BW), wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum abgeleitet werden.

Änderungspunkt A24

Liegenschaften Grdstk. Nr. 306/4, 306/2, KG Pottenstein

Planung Geringfügige Anpassungen der Widmungsgrenzen zwischen den Widmungen öffentliche Verkehrsfläche (Vö) und Bauland-Wohngebiet (BW) unter Zugrundelegung der aktualisierten Plangrundlage (DKM 2024).

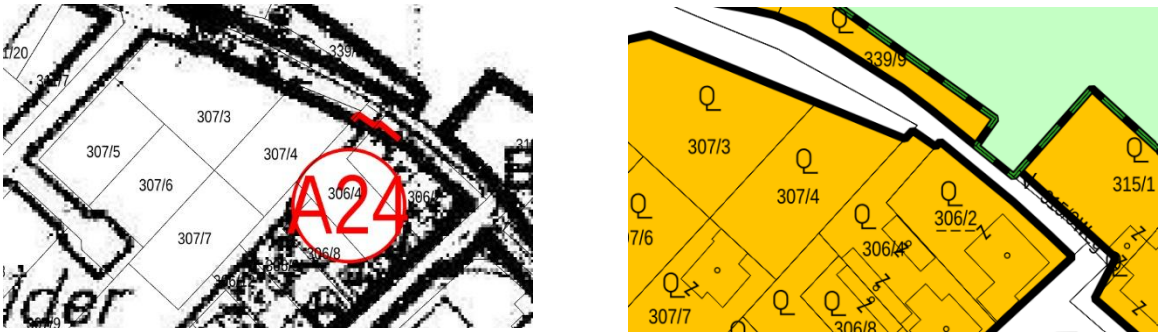


Abbildung 58: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP A24, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Die Herstellung und Gestaltung des öffentlichen Straßenraum im gegenständlichen Straßenabschnitt des Hausbergweges ist fertiggestellt. Dieser Straßenabschnitt dient der Erschließung der unmittelbar angrenzenden Baugrundstücke sowie deren Anbindung an das örtliche Straßennetz. Eine Veränderung im gegenständlichen Abschnitt ist nicht geplant. Die Grundstücksgrenzen der Grundstücke 306/4, 306/2 zum nördlich angrenzenden öffentlichen Gut sollen entsprechend der erneuerten Plangrundlage beibehalten werden. Gemäß der verbesserten Qualitätsgrundlage der Vermessungsdaten wird die mit der Grundstücksgrenze identen Widmungsgrenze angepasst.

Hinsichtlich der obligatorischen Auseinandersetzung mit Auswirkungen der Änderung auf den Artenschutz ist festzustellen:

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich um eine Teilfläche im Vorgarten des Bauplatzes. Geplant ist dessen Zuordnung zu Bauland-Wohngebiet (BW), wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum abgeleitet werden.

Änderungspunkt A25

Liegenschaften Grdstk. Nr. 313/9, KG Pottenstein

Planung Geringfügige Anpassungen der Widmungsgrenzen zwischen den Widmungen öffentliche Verkehrsfläche (Vö) und Bauland-Wohngebiet (BW) unter Zugrundelegung der aktualisierten Plangrundlage (DKM 2024).

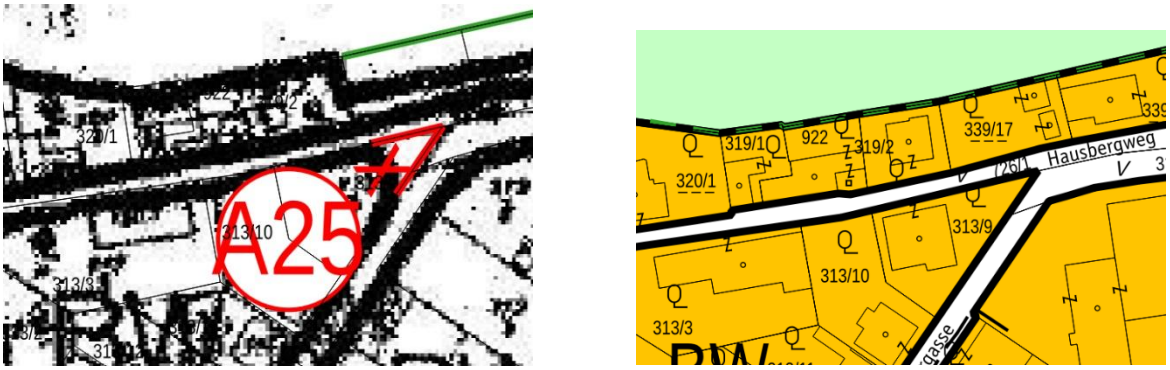


Abbildung 59: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP A25, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Die Herstellung und Gestaltung des öffentlichen Straßenraum im gegenständlichen Straßenabschnitt des Kreuzungsbereiches Hausbergweg # Wehrgasse ist fertiggestellt. Dieser Straßenabschnitt dient der Erschließung der unmittelbar angrenzenden Baugrundstücke sowie deren Anbindung an das örtliche Straßennetz. Eine Veränderung im gegenständlichen Abschnitt ist nicht geplant. Gemäß der verbesserten Qualitätsgrundlage der Vermessungsdaten wird die mit der Grundstücksgrenze identen Widmungsgrenze angepasst.

Hinsichtlich der obligatorischen Auseinandersetzung mit Auswirkungen der Änderung auf den Artenschutz ist festzustellen:

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich um eine Teilfläche im Vorgarten des Bauplatzes. Geplant ist dessen Zuordnung zu Bauland-Wohngebiet (BW), wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum abgeleitet werden.

Änderungspunkt A26

Liegenschaften Grdstk. Nr. 720/2, KG Pottenstein

Planung Geringfügige Anpassungen der Widmungsgrenzen zwischen den Widmungen öffentliche Verkehrsfläche (Vö) und Bauland-Betriebsgebiet (BB) unter Zugrundelegung der aktualisierten Plangrundlage (DKM 2024).



Abbildung 60: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP A26, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Die Herstellung und Gestaltung des öffentlichen Straßenraum im gegenständlichen Straßenabschnitt der Hainfelder Straße ist fertiggestellt. Eine Veränderung im gegenständlichen Abschnitt ist nicht geplant. Gemäß der verbesserten Qualitätsgrundlage der Vermessungsdaten wird die mit der Grundstücksgrenze idenen Widmungsgrenze angepasst.

Hinsichtlich der obligatorischen Auseinandersetzung mit Auswirkungen der Änderung auf den Artenschutz ist festzustellen:

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich um eine Teilfläche des Straßenraumes. Geplant ist dessen Zuordnung zur öffentliche Verkehrsfläche (Vö), wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum abgeleitet werden.

Änderungspunkt A27

Liegenschaften	Grdstk. Nr. 295/1, 296/2, 295/11, 295/12, KG Pottenstein
Planung	Aktualisierung durch Streichung der Signatur für Aufschließungszone (A) des bebauten Bauland-Betriebsgebietes (BB)

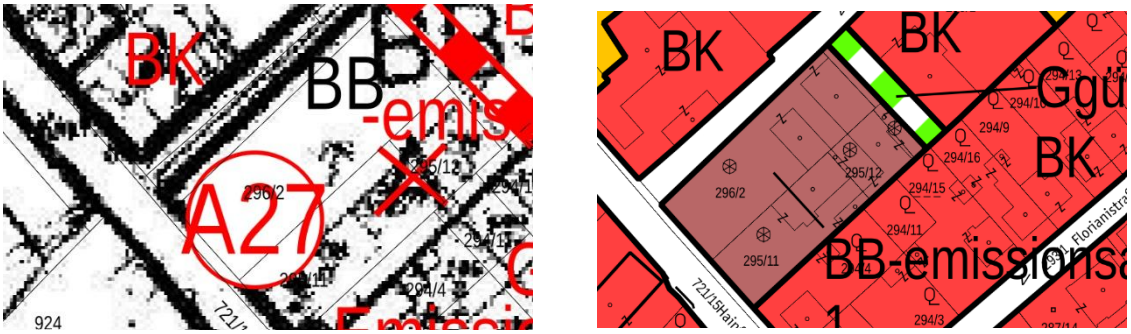


Abbildung 61: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP A27, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Im gegenständlichen Bereich erfolgt eine Aktualisierung der Ausweisung der Aufschließungszonen. Das gegenständliche Bauland-Betriebsgebiet (BB) ist langjährig bebaut, die Festlegung von Freigabebedingungen obsolet.

Hinsichtlich der obligatorischen Auseinandersetzung mit Auswirkungen der Änderung auf den Artenschutz ist festzustellen:

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich um bebautes Bauland-Betriebsgebiet (BB). Durch die Aktualisierung der Plandarstellung erfolgt keine Veränderungen für geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum.

Änderungspunkt A28

Liegenschaften Grdstk. Nr. 728, 301/4, 300/3, 299/2, KG Pottenstein

Planung Anpassungen der Widmungsgrenzen zwischen den Widmungen öffentliche Verkehrsfläche (Vö) und Bauland-Wohngebiet (BW) unter Zugrundelegung der aktualisierten Plangrundlage (DKM 2024).

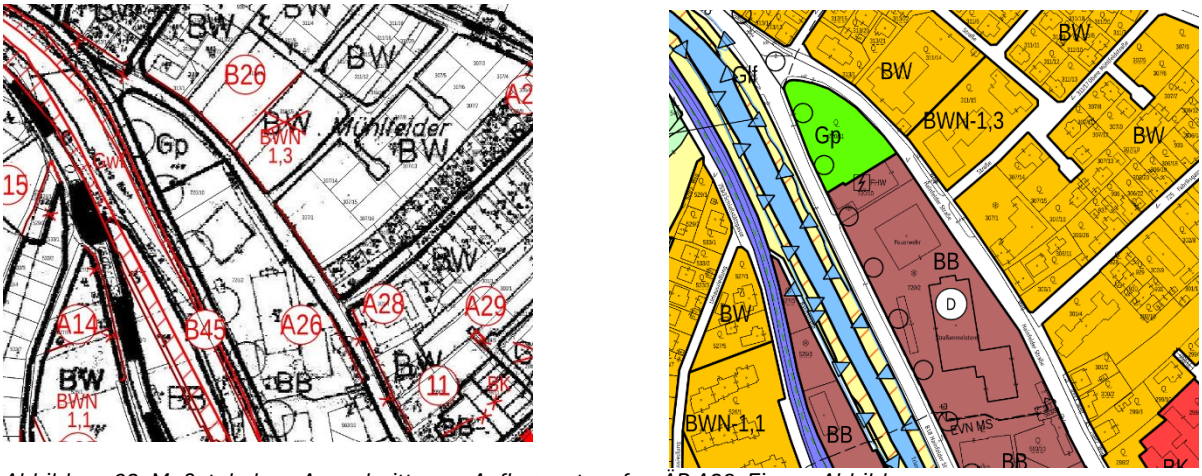


Abbildung 62: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP A28, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Die Herstellung und Gestaltung des öffentlichen Straßenraum im gegenständlichen Straßenabschnitt der Hainfelder Straße ist fertiggestellt. Eine Veränderung im gegenständlichen Abschnitt ist nicht geplant. Gemäß der verbesserten Qualitätsgrundlage der Vermessungsdaten wird die mit der Grundstücksgrenze idenen Widmungsgrenze angepasst.

Hinsichtlich der obligatorischen Auseinandersetzung mit Auswirkungen der Änderung auf den Artenschutz ist festzustellen:

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich um eine Teilfläche des Straßenraumes. Geplant ist dessen Zuordnung zur öffentliche Verkehrsfläche (Vö), wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum abgeleitet werden.

Änderungspunkt A29

Liegenschaften Grdstk. Nr. 299/17, 299/16, 300/1, KG Pottenstein

Planung Geringfügige Anpassungen der Widmungsgrenzen zwischen den Widmungen öffentliche Verkehrsfläche (Vö) und Bauland-Wohngebiet (BW) unter Zugrundelegung der aktualisierten Plangrundlage (DKM 2024)

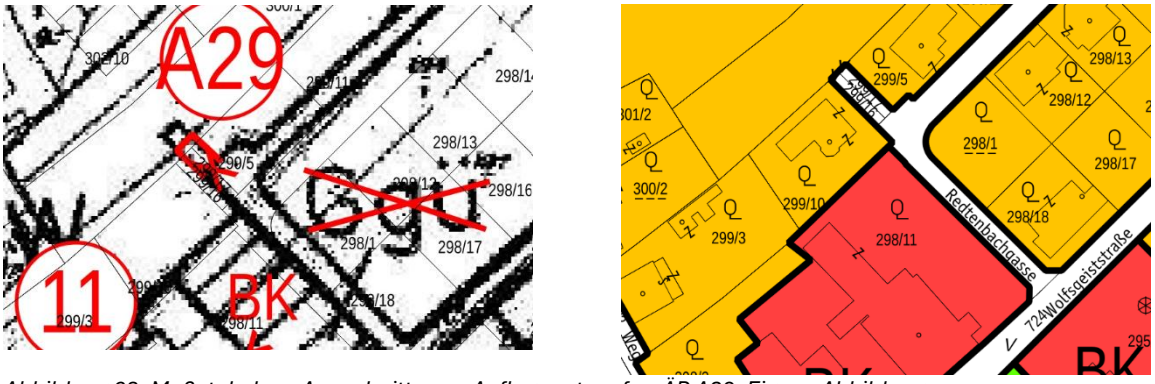


Abbildung 63: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP A29, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Die Herstellung und Gestaltung des öffentlichen Straßenraum im gegenständlichen Straßenabschnitt der nach Nordwesten in Form einer Sackgasse fortgeführten Redtenbachgasse ist fertiggestellt. Dieser Straßenabschnitt dient der Erschließung der unmittelbar angrenzenden Baugrundstücke sowie deren Anbindung an das örtliche Straßennetz. Eine Veränderung im gegenständlichen Abschnitt ist nicht geplant. Gemäß der verbesserten Qualitätsgrundlage der Vermessungsdaten wird die mit der Grundstücksgrenze identen Widmungsgrenze angepasst.

Hinsichtlich der obligatorischen Auseinandersetzung mit Auswirkungen der Änderung auf den Artenschutz ist festzustellen:

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich um eine Teilfläche der nordwestlich angrenzenden Baulandreserve des Grundstücks Nr. 300/1. Geplant ist dessen Zuordnung von öffentliche Verkehrsfläche (Vö) zu Bauland-Wohngebiet (BW), wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum abgeleitet werden.

Änderungspunkt A30

Liegenschaften Grdstk. Nr. 331/1, 330/2, KG Pottenstein

Planung Anpassung der Widmungsgrenze zwischen Bauland-Wohngebiet (BW) und Grünland - Land- und Forstwirtschaft (Glf) unter Zugrundelegung der aktualisierten Plangrundlage

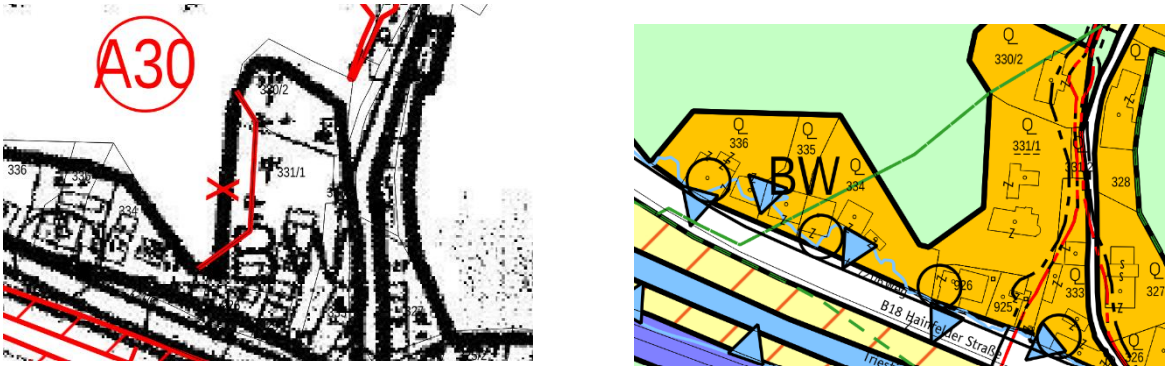


Abbildung 64: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP A30, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Im gegenständlichen Bereich erfolgt eine Aktualisierung der Ausdehnung des Bauland-Wohngebietes (BW) im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Nr. 331/1 gemäß DKM 2024. Die an diese adaptierte Lage der Grundstücksgrenze überlagernde Widmungsfestlegung soll inhaltlich unverändert beibehalten bleiben, weshalb deren Situierung in Abhängigkeit zur aktualisierten Verortung der Grundstücksgrenze angeglichen wird.

Hinsichtlich der obligatorischen Auseinandersetzung mit Auswirkungen der Änderung auf den Artenschutz ist festzustellen:

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich um Waldflächen im Grünland. Geplant ist deren Zuordnung zu Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf), wodurch keine Veränderungen für geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum gegenüber dem Ist-Stand erfolgen werden. Durch die Zuordnung zum Grünland wird eine positive Auswirkung hinsichtlich Erhalts von Lebensräumen durch die geplante Änderung verursacht.

Änderungspunkt A31

Liegenschaften Grdstk. Nr. 228/1, 339/3, 339/4, 340, 117/1, 82, 79/2, 79/1; KG Pottenstein, KG Fahrafeld

Planung Festlegen Widmung öffentliche Verkehrsfläche (Vö) der bestehenden Wegverbindung

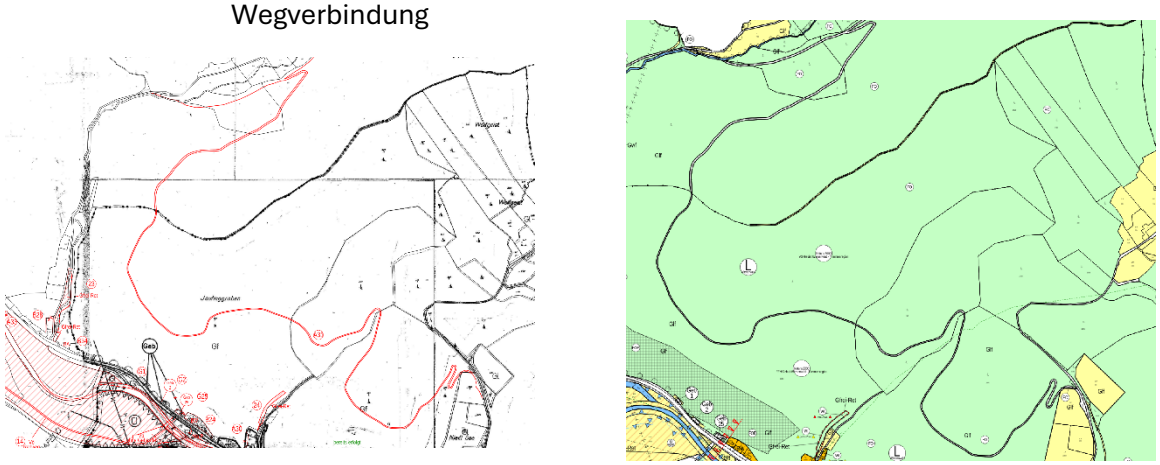


Abbildung 65: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP A31, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Im gegenständlichen Bereich erfolgt eine Aktualisierung der Widmung von öffentlichen Verkehrsflächen zur Berücksichtigung der Wegeverbindung im Grünland der Grundstücke Nr. 228/1, 339/3, 339/4, 340, 117/1, 82, 79/2, 79/1.

Hinsichtlich der obligatorischen Auseinandersetzung mit Auswirkungen der Änderung auf den Artenschutz ist festzustellen:

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich um eine befestigte Verkehrsfläche. Durch die geplante Widmung der bestehenden Wegeverbindung als öffentliche Verkehrsfläche kann keine Veränderungen auf geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum gegenüber dem Ist-Stand abgeleitet werden.

Änderungspunkt A32

Liegenschaften Grdstk. Nr. 551/4; KG Pottenstein

Planung Änderung der Grünlandkategorie von Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Gl) in Grünland-Wasserfläche (Gwf)

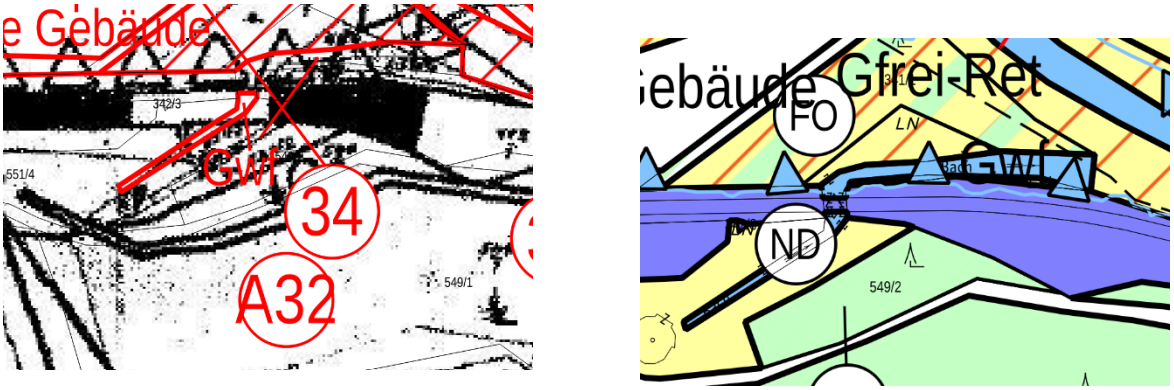


Abbildung 66: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP A32, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Die Festlegung der Grünlandkategorie Wasserfläche ist für die gemäß DKM 2024 als Wasserfläche kartierte Teilfläche des Grundstücks 551/4 vorgesehen.

Die Abgrenzung der Nutzungsfläche wird in der der Neudarstellung des Flächenwidmungsplanes zugrunde liegenden DKM 2024 dargestellt. Entsprechend dieser Nutzungsgrenze ist die Abgrenzung zwischen Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Gl) und Grünland-Wasserfläche (Gwf) vorgesehen.

Hinsichtlich der obligatorischen Auseinandersetzung mit Auswirkungen der Änderung auf den Artenschutz ist festzustellen:

Durch die geplante Differenzierung der Grünlandkategorien kann keine Veränderungen auf geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum abgeleitet werden.

Änderungspunkt A33

Liegenschaften	Grdstk. Nr. 43/30, KG Fahrafeld
Planung	Festlegen Widmung öffentliche Verkehrsfläche (Vö) der bestehenden Stichstraße

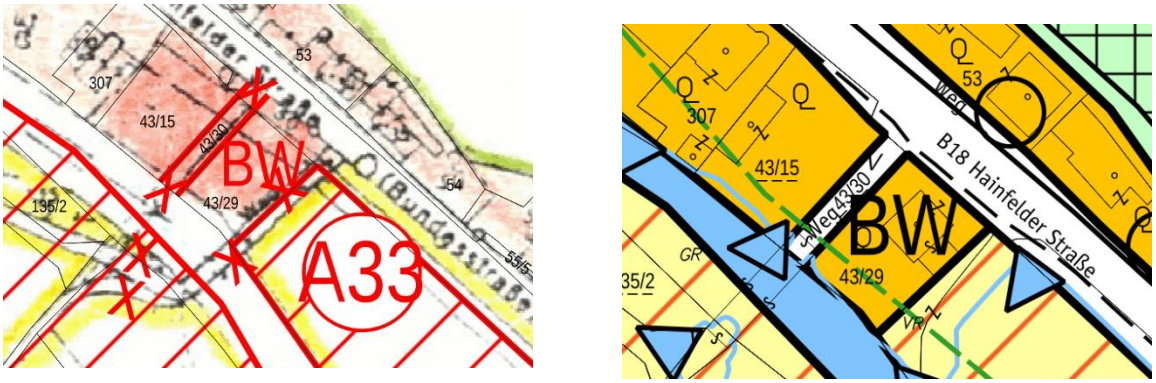


Abbildung 67: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP A33, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Im gegenständlichen Bereich erfolgt eine Aktualisierung der Widmung von öffentlichen Verkehrsflächen zur Berücksichtigung der Wegparzelle Grundstück Nr. 43/30, die Erschließungsfunktion für das angrenzende Grünland erfüllt.

Hinsichtlich der obligatorischen Auseinandersetzung mit Auswirkungen der Änderung auf den Artenschutz ist festzustellen:

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich um eine Verkehrsfläche. Geplant ist deren Zuordnung zur Widmung öffentliche Verkehrsflächen anstelle der Einbeziehung zum Bauland, wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum abgeleitet werden.

Änderungspunkt A34

Liegenschaften Grdstk. Nr. 301, KG Fahrafeld

Planung Anpassung der Widmungsgrenze zwischen Bauland und Grünland - Land- und Forstwirtschaft (Glf) unter Zugrundelegung der aktualisierten Plangrundlage

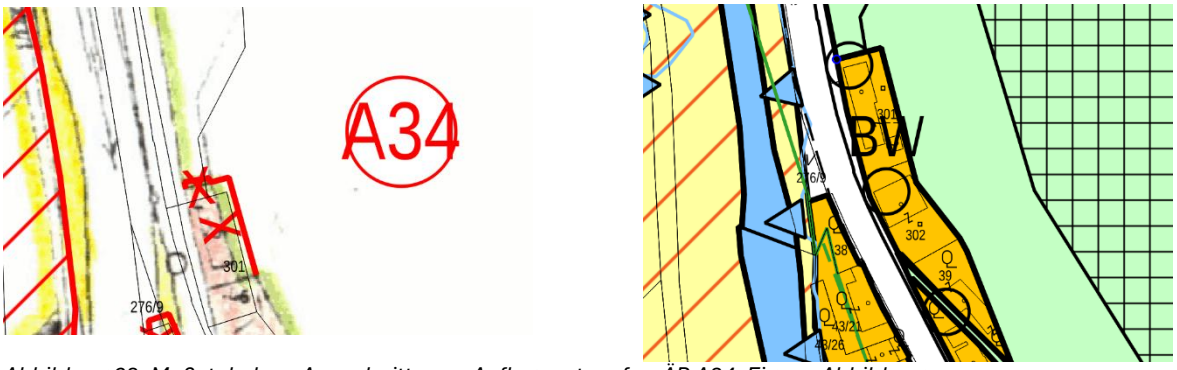


Abbildung 68: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP A34, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Die gemäß DKM 2024 definierte Grundstücksgrenze des Bauland gewidmeten Grundstücks Nr. 301 weicht im Osten und Norden von deren vormaliger Verortung ab. Eine Veränderung der Widmungsfestlegung ist für das westlich der Hainfelder Straße angrenzende, historisch bebaute Baugrundstück Nr. 301 nicht geplant. Die Grundstücksgrenzen des gegenständlichen Grundstücks sind entsprechend der erneuerten Plangrundlage im Grenzkataster, gemäß dieser verbesserten Qualitätsgrundlage der Vermessungsdaten wird auch die mit der Grundstücksgrenze identen Widmungsgrenze angepasst.

Hinsichtlich der obligatorischen Auseinandersetzung mit Auswirkungen der Änderung auf den Artenschutz ist festzustellen:

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich um Teilflächen des historisch bebauten Bauplatzes. Geplant ist dessen Einbeziehung zum Bauland-Wohngebiet (BW), wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum abgeleitet werden.

Änderungspunkt A35

Liegenschaften Grdstk. Nr. 182/2, KG Fahrafeld

Planung Festlegen Widmung private Verkehrsfläche (Vp) der bestehenden privaten Erschließungsstraße sowie geringfügige Anpassungen der Widmungsgrenzen zwischen den Widmungen öffentliche Verkehrsfläche (Vö) und Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) unter Zugrundelegung der aktualisierten Plangrundlage (DKM 2024)

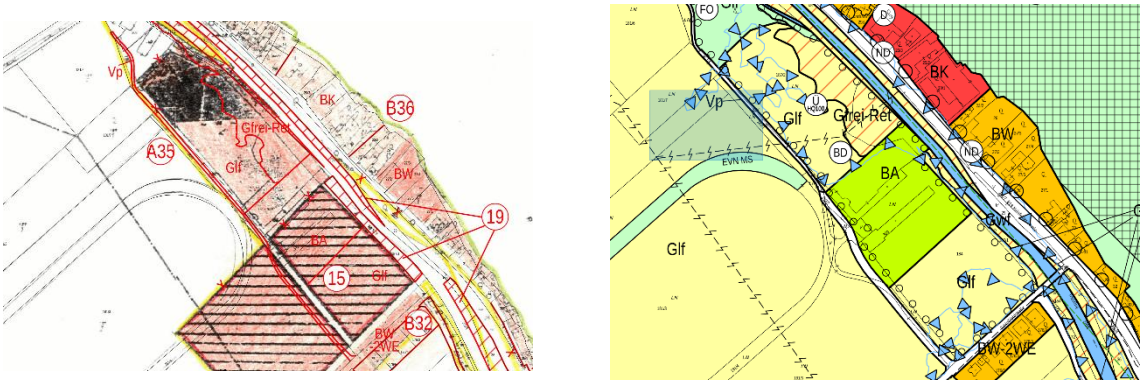


Abbildung 69: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP A35, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Die im vereinfachten Flächenwidmungsplan verortete Lage der von der Schloßfeldstraße nach Nordwesten führenden, festgelegten öffentlichen Verkehrsfläche weicht von der gemäß DKM 2024 kartierten Nutzung Verkehrsfläche ab. Die Verortung der öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) wird vom Kreuzungsbereich mit der Schloßfeldstraße entsprechend der vorhandenen Lage vorgesehen, im weiteren Verlauf wird die öffentlichen Verkehrsfläche jedoch vom Bestand abweichend zur Minimierung des Flächenbedarfs den Baubestand berücksichtigend, annähernd geradlinig geführt. Die Widmung als öffentliche Verkehrsfläche erfolgt bis zur nordwestlichen Ausdehnung des Bauland-Agrargebietes (BA), für dessen Erschließung sie erforderlich ist. Im weiteren Verlauf der bestehenden Verkehrsfläche dient diese ausschließlich der Erschließung der unmittelbar angrenzenden Grünlandflächen sowie des auf Grundstück Nr. 308 bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes. Eine öffentliche Erschließung ist in diesem Teilstück nicht erforderlich und ist daher die Ausweisung als private Verkehrsfläche (Vp) vorgesehen.

Hinsichtlich der obligatorischen Auseinandersetzung mit Auswirkungen der Änderung auf den Artenschutz ist festzustellen:

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich um eine bestehende Verkehrsfläche. Geplant ist dessen lagerichtige Verortung und Differenzierung zwischen öffentliche und private Verkehrsfläche, wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum abgeleitet werden.

Änderungspunkt A36

Liegenschaften Grdstk. Nr. 304, 35/1, KG Fahrafeld

Planung Anpassung der Widmungsgrenze zwischen Bauland und Grünland - Land- und Forstwirtschaft (Glf) unter Zugrundelegung der aktualisierten Plangrundlage sowie Festlegen der Baulandkategorie Wohngebiet (BW)

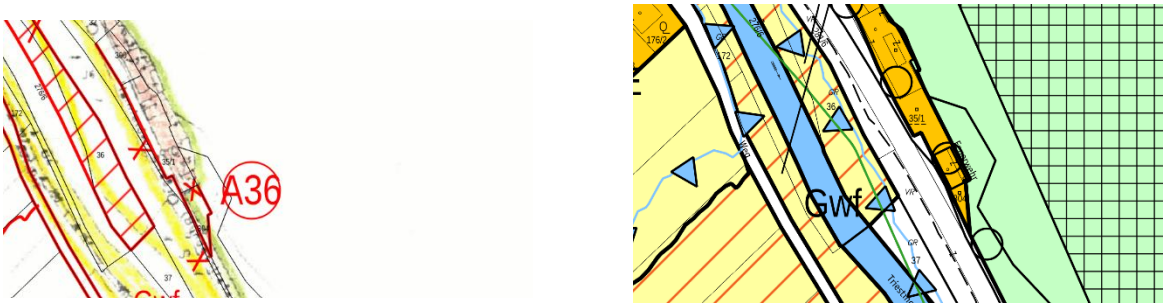


Abbildung 70: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP A36, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Die gemäß DKM 2024 definierte Grundstücksgrenze, der mit dem historischen Betriebsgebäude der Freiwilligen Feuerwehr bebauten, Bauland gewidmeten Grundstücke Nr. 304, 35/1 weicht im Osten und Süden von deren vormaliger Verortung ab. Die Grundstücksgrenzen der gegenständlichen Grundstücke sind entsprechend der erneuerten Plangrundlage teilweise im Grenzkataster. Gemäß dieser verbesserten Qualitätsgrundlage der Vermessungsdaten wird auch die mit der Grundstücksgrenze identen Widmungsgrenze angepasst.

Hinsichtlich der obligatorischen Auseinandersetzung mit Auswirkungen der Änderung auf den Artenschutz ist festzustellen:

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich um Teilflächen des historisch bebauten Bauplatzes. Geplant ist dessen Einbeziehung zum Bauland-Wohngebiet (BW), wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum abgeleitet werden.

Änderungspunkt A37

Liegenschaften	247/4, 260/1, 276/7, 276/5, 255, 131/1, 276/3, 276/8, 276/6, 129/4, 129/2, 276/2, 749/3, 720/6 Gesamter Flussverlauf Triesting, KG Fahrafeld und KG Pottenstein
Planung	Festlegen Grünlandkategorie Grünland-Wasserfläche (Gwf) anstelle bislang nicht kategorisierten Grünlandes und Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)

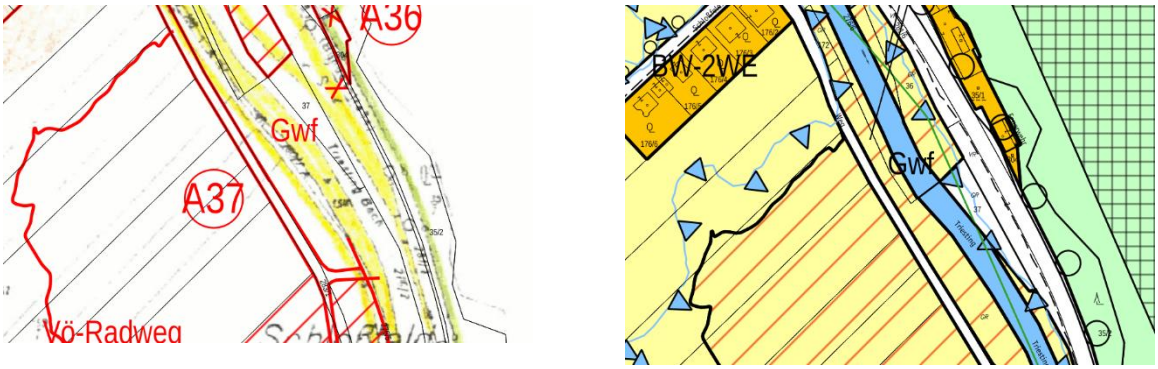


Abbildung 71: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu beispielhaften Abschnitt ÄP A37, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Der gegenständliche Änderungspunkt betrifft die gem. DKM 2024 als Wasserfläche kartierte Nutzfläche des Fließgewässers Triesting. Unter Zugrundelegung des kartieren Verlaufes des Fließgewässers ist dessen Festlegung der Grünlandkategorie Wasserfläche vorgesehen.

Dies betrifft überwiegend im Eigentum der Republik Österreich (Land- und Forstwirtschaftsverwaltung-Wasserbau) Öffentliches Wassergut befindliche Grundstücke, es sind aber auch Grundstücke bzw. Grundstücksteile im Privatbesitz betroffen. Die vorgesehene Widmung Grünland-Wasserfläche (Gwf) ermöglicht eine verbesserte Berücksichtigung der Gegebenheiten durch entsprechende differenzierte Widmungszuordnung.

Hinsichtlich der obligatorischen Auseinandersetzung mit Auswirkungen der Änderung auf den Artenschutz ist festzustellen:

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich um die Wasserflächen der Triesting. Geplant ist deren Festlegung als Grünland-Wasserfläche (Gwf), wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum abgeleitet werden.

Änderungspunkt A38

Liegenschaften	Grdstk. Nr. 259/4, 277/1, 260/3, 277/2, 281/2, 281/15, KG Fahrafeld
Planung	Festlegen der Grünlandkategorie Grünland-Wasserfläche (Gwf) anstelle bislang nicht kategorisierten Grünlandes sowie Festlegen Widmung private Verkehrsfläche (Vp) der bestehenden privaten Verkehrsfläche unter Zugrundelegung der aktualisierten Plangrundlage (DKM 2024)

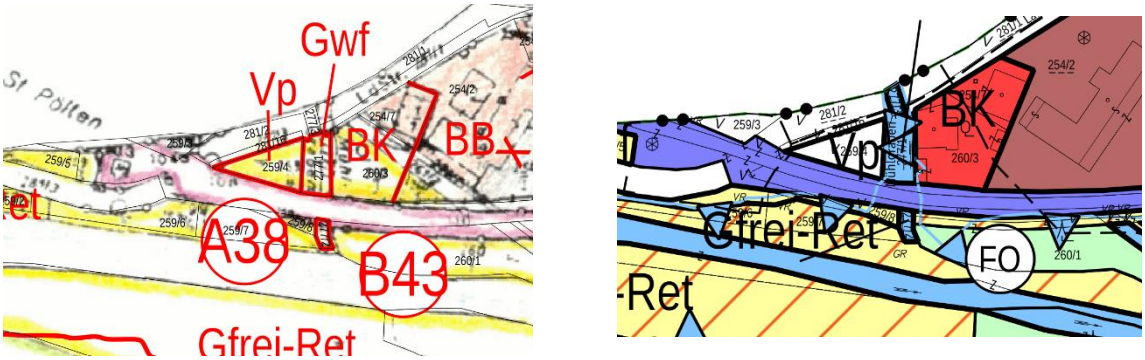


Abbildung 72: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP A38, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Im vereinfachten Flächenwidmungsplan entspricht die undefinierte Grünlandkartierung für den Bereich westlich des auf Grdstk. Nr. 260/3 ausgewiesenen Baulandes nicht den zeitgemäßen differenzierten Widmungsfestlegungen und soll dies unter Bedachtnahme der Gegebenheiten aktualisiert werden.

Unter Zugrundelegung der Grundlagenerhebung, des auf Grdstk. Nr. 277/1 und 277/2, kartieren Verlaufes des Mühlgrabens ist dessen Festlegung mit der Grünlandkategorie Wasserfläche (Gwf), für den auf Grdstk. Nr. 259/4 eingerichteten privaten Parkplatz ist die Festlegung private Verkehrsfläche (Vp) vorgesehen.

Hinsichtlich der obligatorischen Auseinandersetzung mit Auswirkungen der Änderung auf den Artenschutz ist festzustellen:

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich um die Wasserfläche des Mühlgrabens und den angrenzenden privaten Parkplatz. Geplant ist jeweils deren lagerichtige Verortung und Festlegung als Wasserfläche (Gwf) sowie private Verkehrsfläche (Vp), wodurch keine Veränderungen gegenüber dem Ist-Stand auf geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum abgeleitet werden.

Änderungspunkt A39

Liegenschaften 267

Planung Anpassung der Widmungsgrenze zwischen Bauland und Grünland - Land- und Forstwirtschaft (Glf) unter Zugrundelegung der aktualisierten Plangrundlage



Abbildung 73: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP A39, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Die gemäß DKM 2024 definierte Verortung und Ausdehnung des Bauland gewidmeten Grundstücks Nr. 267 sowie der darauf befindlichen Hausfläche weicht von deren vormaliger Verortung im vereinfachten Flächenwidmungsplan ab.

Eine vollständige Einbeziehung in die Baulandausdehnung der konsensmäßig entstandenen Gebäude ist vorgesehen, da eine Veränderung der Widmungsfestlegung für das östlich der Neuhauser Straße angrenzende, historisch bebaute Baugrundstück Nr. 267 nicht geplant ist. Unter Bedachtnahme der gemäß Geogener Gefahrenhinweiskarte kartierten Rutschgefahr im Osten des Baugrundstücks entsprechend orangen und gelben Klassen, erfolgte nach erfolgter Planungskonsultation ein Ortsaugenschein am 21.07.2022 durch den ASV DI Bertagnoli des Geologischen Dienstes. Im Rahmen dieser Begehung wurde festgestellt, dass (vgl. Aktenvermerk im Anhang) im Bereich der geplanten, den Baubestand berücksichtigenden Baulandabgrenzung keine Rutschgefahr und auch keine Steinschlaggefahr vorhanden ist.

Hinsichtlich der obligatorischen Auseinandersetzung mit Auswirkungen der Änderung auf den Artenschutz ist festzustellen:

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich um Teilflächen des historisch bebauten Bauplatzes. Geplant ist dessen Einbeziehung zum Bauland-Agrargebiet (BA), wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum abgeleitet werden.

Änderungspunkt A40

Liegenschaften 569/2, 569/8

Planung Anpassung der Widmungsgrenze zwischen Grünland-Gärtnerei (Gg), Grünland-Park (Gp) und öffentliche Verkehrsfläche (Vö) unter Zugrundelegung der aktualisierten Plangrundlage

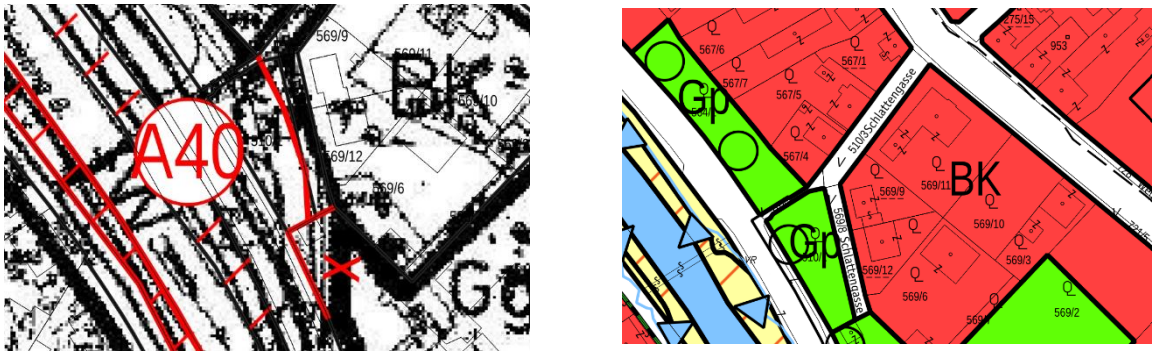


Abbildung 74: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP A40, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Die gemäß DKM 2024 definierte Grundstücksgrenze weicht von deren vormaliger Lage der Widmungsgrenze zwischen Grünland-Gärtnerei (Gg) und Grünland-Park (Gp) ab, darüber hinaus wurde bislang der Verlauf der auf dem Grundstück 569/8 befindlichen öffentliche Verkehrsfläche (Vö) im Flächenwidmungsplan nur unklar dargestellt.

Dies wird in der der Neudarstellung des Flächenwidmungsplanes zugrunde liegenden DKM 2024 erfasst. Die mit diesen Grundstücksgrenzen ident vorgesehene Widmungsgrenzen zwischen Grünland-Gärtnerei (Gg) und Grünland-Park (Gp) und der öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) soll unverändert mit der Grundstücksgrenze überlagernd verbleiben.

Hinsichtlich der obligatorischen Auseinandersetzung mit Auswirkungen der Änderung auf den Artenschutz ist festzustellen:

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich um eine bebaute Teilfläche der Gärtnerei sowie um die befestigte Verkehrsfläche. Geplant ist dessen Zuordnung zu Grünland-Gärtnerei (Gg) bzw. öffentlichen Verkehrsfläche (Vö), wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum abgeleitet werden.

Änderungspunkt B1

Liegenschaften	Grdstk. Nr. 48/5, 46/2, 702, 903, KG Pottenstein
Planung	Anpassung der Widmungsgrenze zwischen öffentliche Verkehrsfläche (Vö) und Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf), Bauland-Betriebsgebiet (BB) sowie zu Bauland-Wohngebiet (BW) unter Zugrundelegung der aktualisierten Plangrundlage

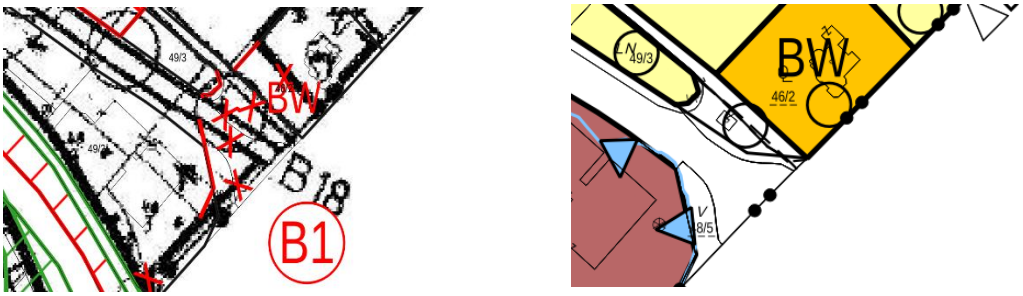


Abbildung 75: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP B1, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Im Bereich der im Kreisverkehr geführten Hainfelder Straße (LB 18) an der Gemeindegrenze zu Berndorf weicht die gemäß DKM 2024 definierte Grundstücksgrenze von deren vormaliger Lage der Widmungsgrenze zwischen öffentliche Verkehrsfläche (Vö) und den angrenzenden Widmungen Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf), Bauland-Betriebsgebiet (BB) ab. Dies wird in der der Neudarstellung des Flächenwidmungsplanes zugrunde liegenden DKM 2024 erfasst. Die mit dieser Grundstücksgrenze ident vorgesehene Widmungsgrenze zwischen öffentliche Verkehrsfläche (Vö) und den angrenzenden Flächen soll unverändert mit der Grundstücksgrenze überlagernd verbleiben. Die bislang nur im bebauten, nördlichen Teilabschnitt des Grundstücks Nr. 46/2 festgelegte Bauland-Wohngebiet (BW) Ausweisung soll bis zur im Süden situierten Aufschließungsstraße arrondiert werden, da dieser Teilbereich Teil des historisch bebauten Baugrundstückes ist und zur landwirtschaftlichen Nutzung eine unzureichende Konfiguration und Ausmaß aufweist.

Hinsichtlich der obligatorischen Auseinandersetzung mit Auswirkungen der Änderung auf den Artenschutz ist festzustellen:

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich um einerseits um befestigte Verkehrsflächen, andererseits um die als Gartenfläche genutzte Teilfläche des Bauplatzes. Geplant ist dessen Zuordnung von Bauland-Betriebsgebiet (BB) und Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) zu öffentliche Verkehrsfläche (Vö) sowie von Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) zu Bauland-Wohngebiet (BW) entsprechend der Berücksichtigung der

Gegebenheit, wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum gegenüber dem Ist-Stand bewirkt werden.

Änderungspunkt B2

Liegenschaften	Grdstk. Nr. 904, KG Pottenstein
Planung	Festlegen Widmung öffentliche Verkehrsfläche (Vö) der bestehenden Erschließungsstraße

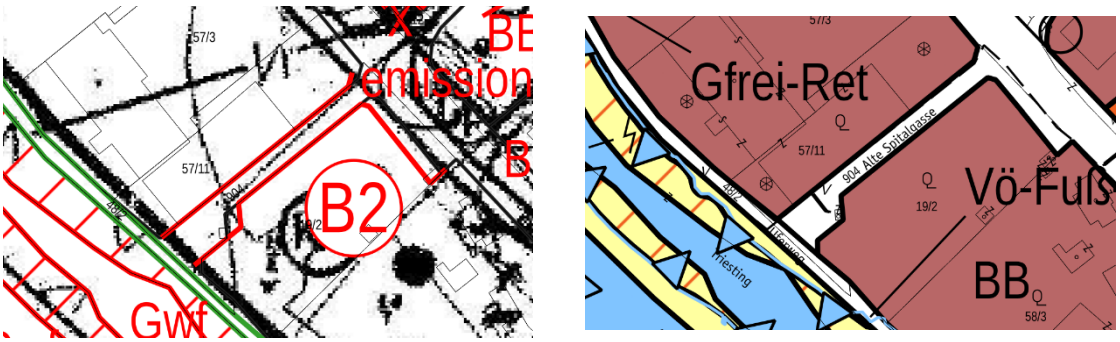


Abbildung 76: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP B2, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Im gegenständlichen Bereich erfolgte eine Aktualisierung der Widmung von öffentlichen Verkehrsflächen zur Berücksichtigung der in Form einer Sackgasse bestehenden Aufschließungsstraße Alte Spitalgasse auf Grundstück Nr. 904 abzweigend von der Hainfelder Straße bis zum Uferweg.

Hinsichtlich der obligatorischen Auseinandersetzung mit Auswirkungen der Änderung auf den Artenschutz ist festzustellen:

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich um eine befestigte Verkehrsfläche. Durch die geplante Widmung der bestehenden Aufschließungsstraße als öffentliche Verkehrsfläche kann keine Veränderungen auf geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum gegenüber dem Ist-Stand abgeleitet werden.

Änderungspunkt B3

Liegenschaften Grdstk. Nr. 64/2, 65/5; KG Pottenstein

Planung Anpassungen der Widmungsgrenze an die aktuelle Grundstücksgrenze zwischen Bauland-Wohngebiet (BW) und Bauland-Kerngebiet (BK)

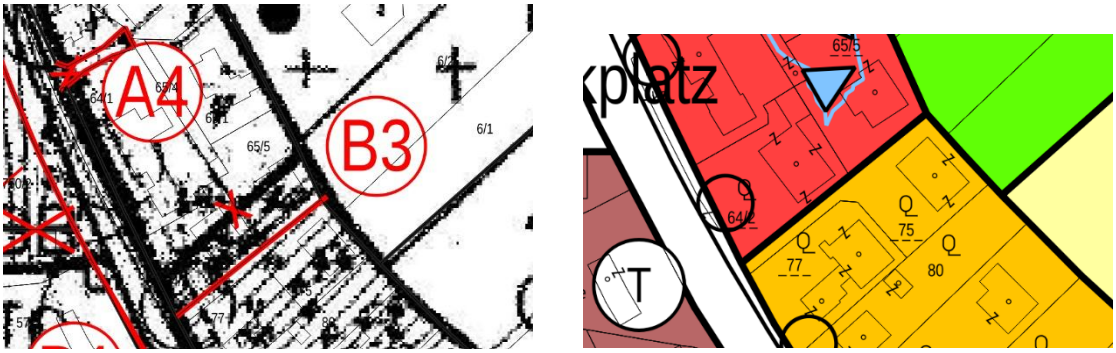


Abbildung 77: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP B3, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Die Berücksichtigung der Grundstücksgrenze der beiden, nach Erstellung der dem analogen FLWP zugrunde liegenden Katastermappe generierten Grundstücke 64/2 und 65/5 bewirkt diese Änderung der Wohnbaulandkategorie.

Diese Arrondierung der Baulandkategorie verfolgt das Ziel der einheitlichen Zuordnung des Baubestandes zur selben Baulandkategorie.

Hinsichtlich der obligatorischen Auseinandersetzung mit Auswirkungen der Änderung auf den Artenschutz ist festzustellen:

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich um bebaute sowie als Gartenfläche genutzte Teilflächen der beiden Bauplätze. Geplant ist deren Zuordnung von Bauland-Wohngebiet (BW) zu Bauland-Kerngebiet (BK), wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum gegenüber dem Ist-Stand bewirkt werden.

Änderungspunkt B4

Liegenschaften Grdstk. Nr. 750/2, KG Pottenstein

Planung Festlegen der Widmung private Verkehrsfläche (Vp)- Parkplatz für den nördlichen Grundstücksteil

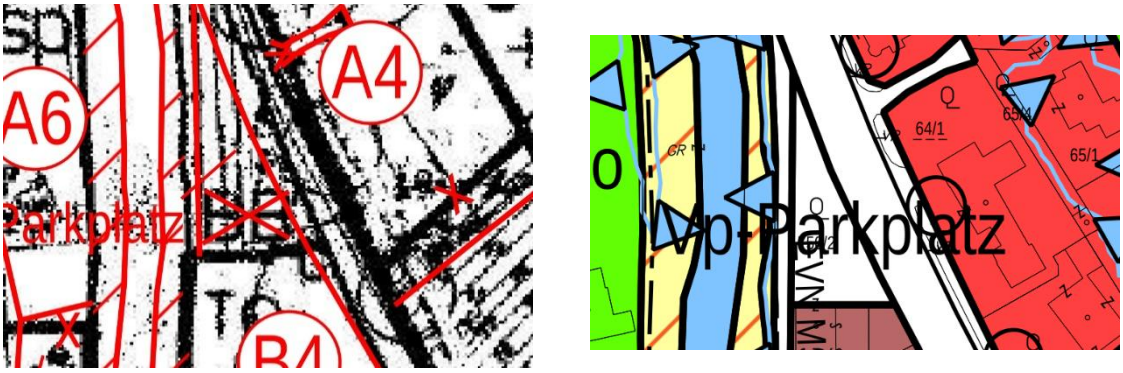


Abbildung 78: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP B4, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Das im Norden des Bauland-Betriebsgebiet (BB) gewidmeten Baublocks situierte Grundstück Nr. 750/2 ist im südlichen Grundstücksteil bebaut, am nördlichen Grundstücksteil ist eine private KFZ-Abstellfläche errichtet. Das Grundstück weist im nördlichen Abschnitt eine zur Baulandnutzung erschwerende Grundstückskonfiguration durch die spitzwinkelige Dreiecksform auf. Durch die Lage im Kreuzungsbereich und den östlich und westlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) ist eine Veränderung der Grundstücksfläche nicht in Aussicht. Im rechtskräftigen, analogen Flächenwidmungsplan ist die Signatur BB eingetragen, ein eindeutiger Verlauf der Widmungsgrenze zwischen den hier vorkommenden weiteren Festlegungen Wasserfläche und Verkehrsfläche lässt sich nicht eindeutig verifizieren.

Im Rahmen des aktuellen Verfahrens ist die Klarstellung der der jeweiligen Fläche zugeordneten Widmung jedenfalls vorzunehmen. Weshalb im Hinblick auf die zur Baulandnutzung erschwerende Grundstückskonfiguration im nördlichen Grundstücksteil unter Zugrundelegung der tatsächlichen Nutzung als private KFZ-Abstellfläche die Widmungsfestlegung private Verkehrsfläche (Vp)- Parkplatz vorgesehen ist. Unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes erfolgt die nördliche Abgrenzung des Bauland-Betriebsgebiet (BB).

Hinsichtlich der obligatorischen Auseinandersetzung mit Auswirkungen der Änderung auf den Artenschutz ist festzustellen:

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich um eine befestigte Verkehrsfläche. Geplant ist deren Zuordnung von Bauland-Betriebsgebiet (BB) zu private Verkehrsfläche (Vp) entsprechend der Berücksichtigung der Gegebenheit, wodurch keine

Veränderungen auf geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum gegenüber dem Ist-Stand bewirkt wird.

Änderungspunkt B5

Liegenschaften	Grdstk. Nr. 276/7, 276/8, 276/6, 187/1, 36, 720/6, 715/2, KG Pottenstein und KG Fahrafeld
Planung	Festlegen der Grünlandkategorie Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche (Gfrei-Re) anstelle der bisherigen Kenntlichmachung W für die Wasserfläche samt Uferbereiche im Flusslauf der Triesting

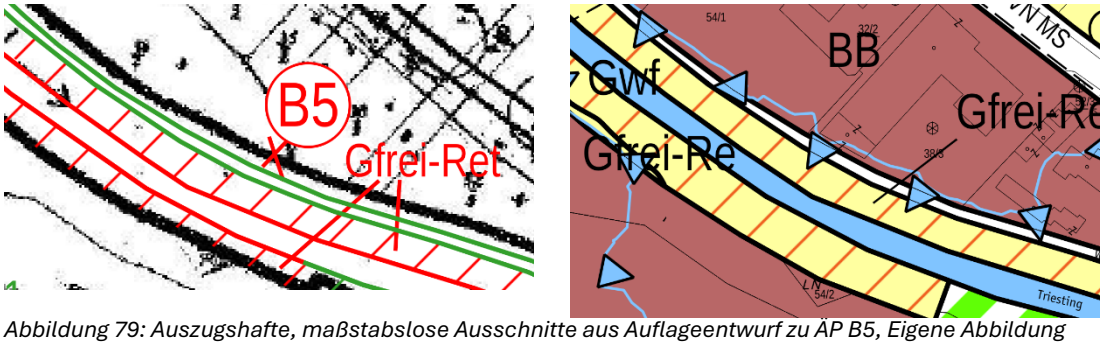


Abbildung 79: Auszugshafte, maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP B5, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Im rechtskräftigen, analogen Flächenwidmungsplan erfolgt keine Differenzierung zwischen Wasserfläche und den angrenzenden Uferbereichen, auch wurde noch keine Differenzierung zwischen Kenntlichmachung Wasserfläche (W) und Widmung Grünland-Wasserfläche (Gwf) vorgenommen. Die diesbezügliche Differenzierung gemäß aktuellen raumordnungsgesetzlichen Vorgaben ist anlässlich dieses Verfahrens vorgesehen. Für die gemäß zugrundeliegender DKM 2024 kartierten Wasserflächen wird die Widmung Grünland-Wasserfläche (Gwf) vorgesehen, für die angrenzenden, von HQ-30 betroffenen Uferbereiche die Widmung Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche (Gfrei-Re).

Hinsichtlich der obligatorischen Auseinandersetzung mit Auswirkungen der Änderung auf den Artenschutz ist festzustellen:

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich um den Flusslauf sowie der angrenzenden Uferbereiche.

Geplant ist deren Festlegung als Grünland-Wasserfläche (Gwf) und Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche (Gfrei-Re) entsprechend der Berücksichtigung der Gegebenheit, wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum gegenüber dem Ist-Stand bewirkt werden.

Änderungspunkt B6

Liegenschaften	Grdstk. Nr. 57/4, KG Pottenstein
Planung	Festlegen der Grünlandkategorie Grünland-Wasserfläche (Gwf) anstelle der bisherigen Festlegung Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Gl)

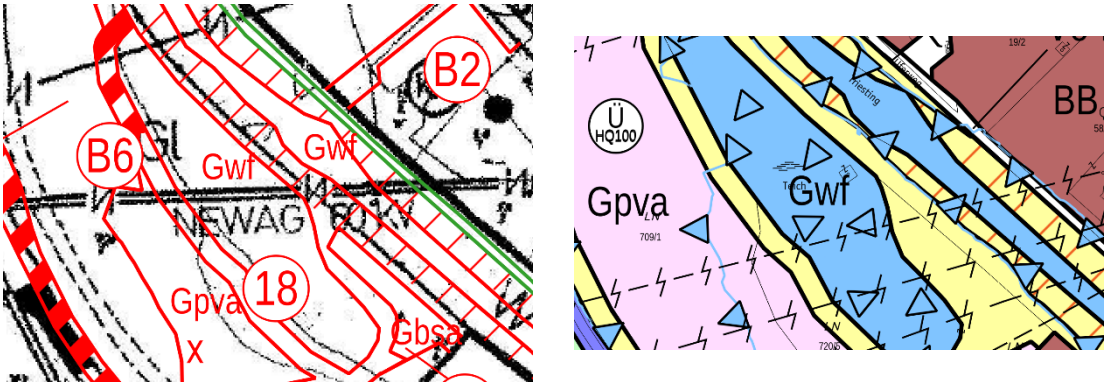


Abbildung 80: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP B6, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Im rechtskräftigen, analogen Flächenwidmungsplan erfolgte keine gesonderte Festlegung des auf Grundstück Nr. 57/4 befindlichen stehenden Gewässers als Wasserfläche, es war der Grünlandwidmung Landwirtschaft (Gl) zugeordnet. Unter Zugrundelegung der Grundlagenerhebung ist nun die Widmung der Wasserfläche als Grünland-Wasserfläche (Gwf) vorgesehen.

Hinsichtlich der obligatorischen Auseinandersetzung mit Auswirkungen der Änderung auf den Artenschutz ist festzustellen:

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich um stehende Wasserflächen. Geplant ist deren Festlegung als Grünland-Wasserfläche (Gwf) anstelle Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Gl) entsprechend der Berücksichtigung der Gegebenheit, wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum gegenüber dem Ist-Stand bewirkt werden.

Änderungspunkt B7

Liegenschaften Grdstk. Nr. 658/3, 749/6, 749/5, 749/4, 749/2, KG Pottenstein

Planung Anpassung der Widmungsgrenzen östlich des Auwegs zwischen Grünland-Sportstätte (Gspo) und Bauland-Wohngebiet (BW), zwischen Bauland-Wohngebiet (BW) und Grünland-Kleingarten (Gkg) sowie zwischen Grünland-Kleingarten (Gkg) und Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf).

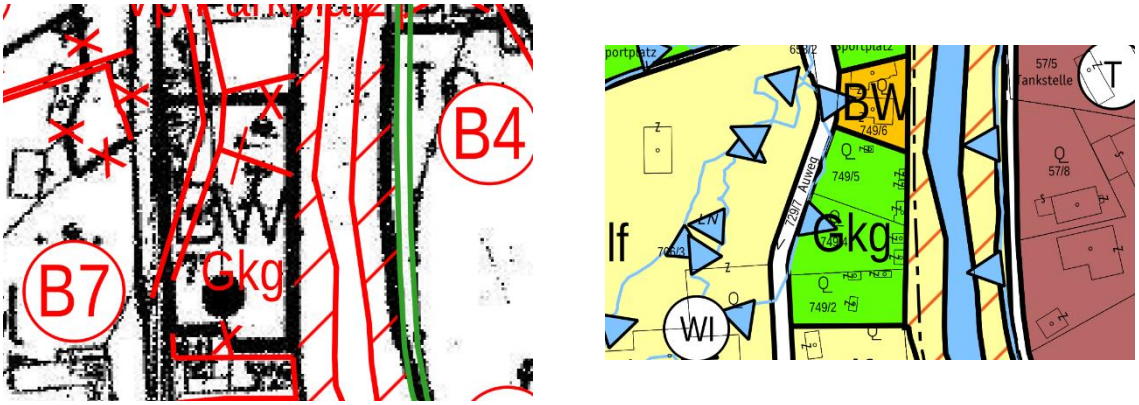


Abbildung 81: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP B7, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Als Ergebnis der Grundlagenforschung ist der die Grundstücke Nr. 749/5, 749/4, 749/2 beinhaltende Bereich, dessen langjährige Nutzung als Kleingärten erfolgt, als Grünland-Kleingärten (Gkg) vorgesehen. Hier hat sich südlich des mit einem Wohngebäude bebauten, Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmeten Grundstückes Nr. 749/6 auf einer Fläche von rd. 2.100 m^2 die Nutzung als Kleingärten etabliert. Für diesen mit Gartenhütten bebauten, bislang Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmeten Bereich, ist unter Zugrundelegung der bestehenden Nutzung sowie der verbleibenden Überlagerung der HQ-100 Gefährdung, die Festlegung von Grünland-Kleingärten (Gkg) vorgesehen. Es handelt sich um bereits baulich genutzte Flächen innerhalb des geschlossenen Ortsgebiets, für den der Aufwand zur ständigen Benützung für Siedlungs- und Verkehrszwecke bereits historisch erfolgte.

Die gemäß DKM 2024 definierte Grundstücksgrenze des Grundstückes Nr. 749/6 weicht von deren vormaliger Lage der Widmungsgrenze zwischen Bauland-Wohngebiet (BW) und der nördlich angrenzenden Grünland-Sportstätte (Gspo) ab. Ebenso die südliche Grundstücksgrenze des Grundstückes Nr. 749/2 zwischen der abzuändern geplanten Grünland-Kleingärten (Gkg)-Ausweisung und der angrenzenden Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) gewidmeten Flächen. Dies wird in der der Neudarstellung des Flächenwidmungsplanes zugrunde liegenden DKM 2024 erfasst. Die mit diesen Grundstücksgrenzen ident vorgesehene Widmungsgrenze

zwischen den aneinandergrenzenden Widmungen soll unverändert mit den Grundstücksgrenzen überlagernd verbleiben.

Hinsichtlich der obligatorischen Auseinandersetzung mit Auswirkungen der Änderung auf den Artenschutz ist festzustellen:

Bei den von der Umwidmung betroffenen Flächen handelt es sich um einen mit einem Wohngebäude bebauten Bauplatz sowie um mit Gartenhütten bebaute Grundstücke samt deren Gartenflächen. Geplant ist deren lagerichtige Zuordnung und Änderung der Widmung von Bauland-Wohngebiet (BW) in Grünland-Kleingärten (Gkg), wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum abgeleitet werden.

Änderungspunkt B8

Liegenschaften	Grdstk. Nr. 697/5, 697/3, 702/1, 729/3, KG Pottenstein
Planung	Anpassung der Widmungsgrenzen westlich des Auwegs zwischen Grünland-Sportstätte (Gspo) und Bauland- Wohngebiet (BW), das gemäß ÄP 6 als Bauland-nachhaltiges Wohngebiet - Aufschließungszone 1 (BWN-A1-1,2) festzulegen vorgesehen ist, zwischen dieser Bauland-nachhaltiges Wohngebiet - Aufschließungszone 1 (BWN-A1-1,2) und der nördlich angrenzenden Verkehrsfläche, zwischen Grünland-Sportstätte (Gspo) und Grünland-Kleingarten (Gkg), der Widmungsfestlegung als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) der südlich des Sportplatzes situierten Fußwegeverbindung sowie zwischen Anpassung der Widmungsgrenze zwischen Grünland-Sportstätte (Gspo) samt der Fußwegeverbindung und Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)

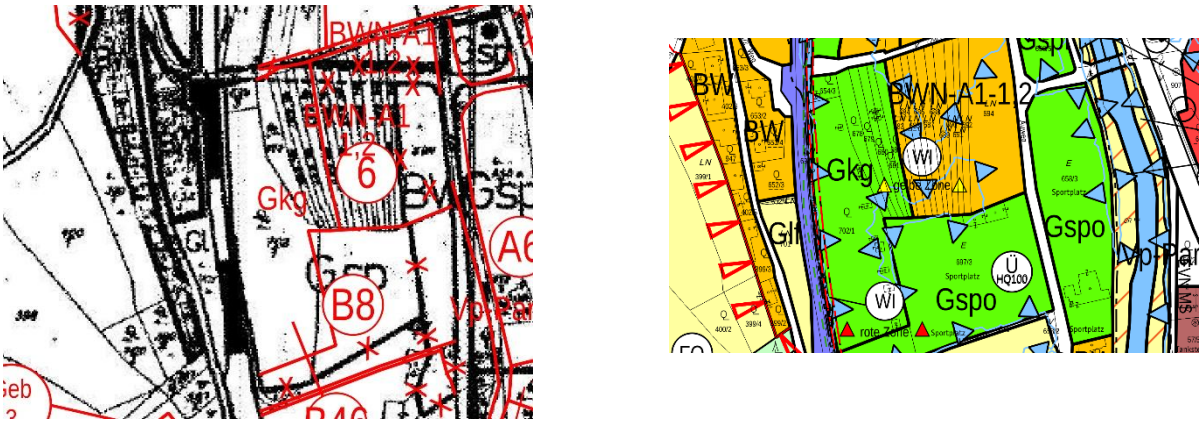


Abbildung 82: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP B8, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Im Süden Pottensteins entwickelten sich auf dem als Sportstätte (Gsp) und dem westlich entlang der Augasse als Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmeten Areal östlich der Bahntrasse Sportanlagen und Kleingärten. Das Bauland-Wohngebiet (BW) ist unbebaut, Teilflächen sind als landwirtschaftlich genutztes Grünland genutzt.

Die im analogen Flächenwidmungsplan kartierten Widmungsgrenzen erfolgen oftmals der der analogen Plandarstellung zugrundeliegenden Katastermappe, die von der aktuellen DKM 2024 deutlich abweicht. Die gemäß DKM 2024 definierten Grundstücksgrenzen weichen von deren vormaligen Lage der Widmungsgrenze zwischen öffentliche Verkehrsfläche (Vö) der nördlichen Wegparzelle 729/3 und dem angrenzenden Bauland (BWN-A1-1,2) ab. Auch weicht die Lage der am Grundstück Nr. 697/3 eingerichteten Grünland-Sportstätte (Gspo) von deren vormaliger Kartierung ab, die Fußwegeverbindung auf Wegparzelle 697/5 war der angrenzenden Widmungsfläche integriert. Dies wird in der der Neudarstellung des Flächenwidmungsplanes zugrunde liegenden DKM 2024 erfasst. Die mit diesen Grundstücksgrenzen ident vorgesehenen Widmungsgrenzen zwischen den angeführten Widmungen sollen unverändert mit den Grundstücksgrenzen überlagernd verbleiben.

Die Änderung der Grünlandkategorie in Grünland-Kleingärten (Gkg) der Grundstücke Nr. 702/1, 654/3, 678, 679, 680, 681, 682, 749/5, 749/4, 749/2 wird im ÄP B46 dargelegt, der gegenständliche Änderungspunkt betrifft lediglich die Abgrenzung der Grünland-Sportstätte (Gspo) -Ausdehnung entsprechend der gemäß DKM 2024 definierten Grundstücksgrenzen des Grundstücks 697/3.

Wie in Kapitel 2 dargelegt, ist für den gegenständlichen Änderungspunkt, eine Strategische Umweltprüfung (SUP), die den nachfolgend beinhaltenden Untersuchungsrahmen umfasst, durchzuführen.

Schutzgut/Prüfthema	**Abschätzung der Umweltauswirkungen**
Abschätzung der Auswirkungen auf Natura 2000 Schutzobjekte sowie auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO	Der gegenständliche Bereich liegt im Nahbereich zur Natura 2000 FFH „Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand - Schneeberg – Rax“ Ausweisung (rd. 65m, Teilfläche angrenzend), weshalb die Relevanz hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die Schutzobjekte des Europaschutzgebiets zu prüfen ist. Bei der gegenständlichen Fläche handelt es sich um den historisch als Sportanlage hergestellten Bereich sowie um die angrenzenden, bestehenden Nutzungen Verkehrsfläche, Kleingartenanlage und die landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzte Baulandreserve.

	Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten wurden nicht erhoben, das Vorkommen von geschützten Arten nach der FFH-Richtlinie oder in der NÖ Artenschutzverordnung geführt werden, ist aufgrund mangelndem Lebensraumpotenzials der anthropogen genutzten Flächen -Sportanlage, Verkehrsfläche und Kleingartenanlagen samt Bauflächen - nicht zu erwarten. Durch die geplanten adaptierten Widmungsfestlegungen sind demzufolge auch keine erheblich nachteiligen Fernwirkungen auf Schutzgüter zu erwarten. Die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung wird zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand des Lebensraumes von Schutzobjekten des Europaschutzgebiets oder der NÖ Artenschutzverordnung führen.
Abschätzung der Auswirkungen auf Landschaftsbild, Schutzgüter gem. NÖ NaturschutzG 2000 § 8 Abs. 4	Der gegenständliche Bereich liegt mit 170 m Distanz im Nahbereich zur Schutzgebiet- Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald, weshalb die Relevanz hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die Schutzobjekte des Landschaftsschutzgebietes zu prüfen ist. Der Standort befindet sich im Süden des Siedlungsraumes Pottensteins in ebener, abgeschirmter Lage im Talboden, dessen Einbindung in das Landschaftsbild ist gegeben. Die Nutzung dieses Standortes erfolgt bereits als Sportanlage. Die Auswirkungen auf die gemäß NÖ Naturschutzgesetz § 8 Abs. 4 angeführten Schutzgüter werden bei Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand führen.
Abschätzung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich	Die am Standort bestehenden Freizeitinfrastrukturen sind selbst nicht emissionssensibel und stören einander nicht. Durch das geplante Adaptieren der Widmungsabgrenzungen an den Grundstücks- und Nutzungsgrenzen entsprechend den Nutzungsgegebenheiten werden keine Planungskonflikte bewirkt werden, bestehende Planungskonflikte sind am Standort nicht bekannt.

	Die geplanten Anpassungen der Widmungsgrenzen berücksichtigt den Nutzungsbestand, darüberhinausgehende Veränderungen werden dadurch nicht ermöglicht. Die technischen Infrastruktureinrichtungen und Anbindung an das Straßennetz sind vorhanden. Durch die Umsetzung der Widmungsmaßnahme wird keine Veränderung gegenüber dem Status Quo bewirkt werden, sodass auch keine Steigerung der Lärmentwicklung erfolgen wird. Auch wird keine maßgebliche Steigerung der derzeitigen Verkehrsfrequenzen am Standort erzeugt werden, weshalb auch keine Steigerung des durch die Besucher:innen generierten Verkehrslärms bewirkt werden wird. Durch die geplante Änderung werden gegenüber dem Status Quo keine Veränderungen der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich bewirkt.
Abschätzung der Auswirkungen auf das Verkehrssystem	Die Verkehrserschließung und Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Augasse in für die vorhandenen Nutzungen ausreichender Form, diese wird über eine über die Triesting verbindende Brücke an die LB 18 angebunden. Durch die geplante Änderung wird die Widmung der Sportanlage auf das tatsächliche Ausmaß der Vereinseigenen Sportanlage beschränkt. Dadurch wird keine Veränderung der zukünftigen am Standort generierten Verkehrsfrequenzen entsprechend dem Ist-Stand erwirkt, eine darüberhinausgehende Steigerung der Verkehrsteilnehmer wird hintangehalten, wodurch aufgrund der Widmungsmaßnahme keine zukünftige Frequenzsteigerung erfolgen wird. Die geplante Widmungsabgrenzung gemäß dem Status Quo wird keine Veränderung auf das Verkehrssystem bewirken und daher neutral bewertet. Die Auswirkungen auf das Verkehrssystem außerhalb des Gemeindegebietes werden marginal sein und daher neutral bewertet.
Überprüfung festgestellter Gefährdungen	Wildbachgefährdung - Gelbe Gefahrenzone Der Standort ist gemäß Gefahrenzonenplan von Wildbachgefährdung überlagert, weshalb der Forsttechnische Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung konsultiert wurde. Im

	Antwortschreiben des ASV (vgl. Gutachten im Anhang) wird dazu festgestellt: *Dieser Bereich liegt zur Gänze in der Gelben Gefahrenzone des Grabenweggrabens. Es ist von einer Wildbachgefährdung auszugehen, nachdem es sich lediglich um die Anpassung der Widmungsgrenzen an den Naturstand handelt, ist nicht davon auszugehen, dass durch diese Anpassung die generell vorhandene Wildbachgefährdung erhöht wird.* Hochwassergefährdung sowie Hangwasser Der Standort ist gemäß Abflussuntersuchung von HQ-100 überlagert, auch ist gemäß Hangwasserkartierung die Überlagerung eines großen Fließwegs (Einzugsgebiet >100ha) zu entnehmen, weshalb die Abteilung Wasserbau konsultiert wurde. Im Antwortschreiben des ASV (vgl. Antwort-E-Mail vom 7. Juli 2025 im Anhang) wird dazu bei jenen Grundstücken, welche im Talboden der Triesting liegen, auf das Beachtungserfordernis der in Ausarbeitung befindlichen neuen Abflussuntersuchung (Reinwasserberechnung) sowie bezüglich der Hangwassergefährdung auf die Darstellungen im NÖ- Atlas verwiesen. Gemäß informell erhaltener Reinwasserberechnungen (HQ-30, HQ-100) ist der Standort zukünftig keine Hochwassergefährdung kartiert. Der Änderungspunkt sieht lediglich die Anpassung der Widmungsgrenzen an den Naturstand vor, durch diese Anpassung wird die generell vorhandene Gefährdung nicht erhöht,
Variantenprüfung-Nullvariante	Die Widmungsfestlegung basiert auf dem Anlass der Anpassung der Widmungsgrenzen harmonisiert mit den verorteten Grundstücksgrenzen und Nutzungen unter Zugrundelegung der aktualisierten Plangrundlage im Rahmen des Erlasses des Örtlichen Raumordnungsprogrammes. Der Planungsnullfall würde bedeuten, die ermittelten Standortvoraussetzungen nicht bestmöglich zu beachten, was den Vorgaben des NÖ ROG 2014 idgF sowie den Zielen der Marktgemeinde nicht entsprechen würde. Unter Beachtung des Leitzieles „Zuordnung der einzelnen Nutzungen entsprechend deren bester Eignung“, der

	Standortvoraussetzungen der im Konsens entstandenen Nutzung sowie den Entwicklungszielen der Marktgemeinde für diesen Standort ist die geplante Adaptierung vorgesehen.

Änderungspunkt B9

Liegenschaften Grdstk. Nr. 671/2, KG Pottenstein

Planung Festlegen der Baulandkategorie Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung mit Geschoßflächenzahl 1,2 (BWN-1,2) anstelle bislang Bauland-Wohngebiet (BW) unter Zugrundelegung der diesbezüglich erfolgten Erweiterung der Inhalte des NÖ ROG

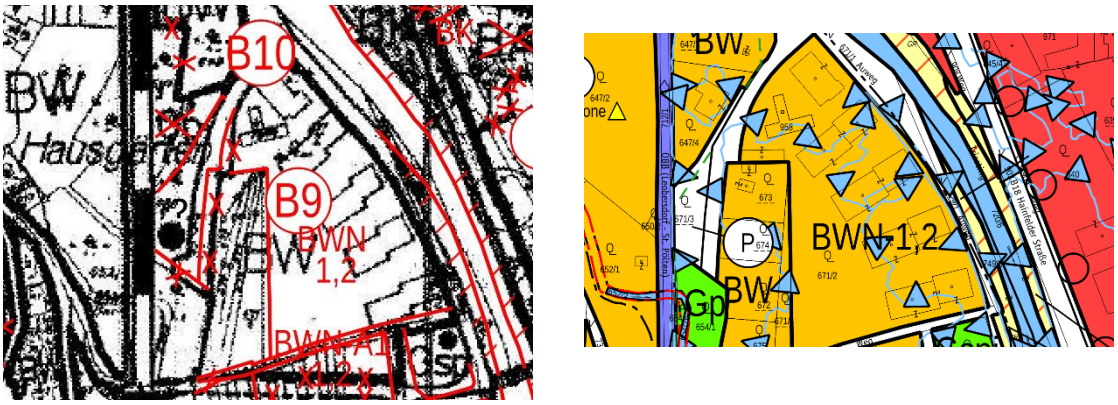


Abbildung 83: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP B9, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Das bislang Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmete Grundstück Nr. 671/2 ist langjährig mit Geschoßwohnbauten bebaut. Die Geschoßflächenzahl des Baubestandes beträgt annähernd 1,2.

Aufgrund der erfolgten Novellierung des NÖ ROG sind nunmehr Differenzierungen der Wohnbaulandwidmungen BW sowie BK zu BWN und BKN vorzunehmen. Diesbezüglich relevant ist die nunmehr erfolgte Deckelung der GFZ mit 1,0 für BW oder BK gewidmetes Bauland. Für nachhaltiges Wohnbauland ist die Geschoßflächenzahl festzulegen.

Im Rahmen der erfolgten Grundlagenerhebung wurden die Bestandsgebäude, deren Geschoßflächenzahl >1,0 beträgt, erfasst. Zur Sicherung des konsensmäßig entstandenen Baubestandes und dessen Fortsetzen der nachhaltigen Bebauung auch zukünftig ist die Festlegung der den Bestand berücksichtigenden Widmung BWN-1,2 vorgesehen.

Wie in Kapitel 2 dargelegt, ist für den gegenständlichen Änderungspunkt, eine Strategische Umweltprüfung (SUP), die den nachfolgend beinhaltenden Untersuchungsrahmen umfasst, durchzuführen.

Schutzgut/Prüfthema	**Abschätzung der Umweltauswirkungen**
Abschätzung der Auswirkungen auf Natura 2000 Schutzobjekte sowie auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO	Der gegenständliche Bereich liegt im Nahbereich zur Natura 2000 FFH „Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand - Schneeberg – Rax“ Ausweisung (rd. 10m), weshalb die Relevanz hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die Schutzobjekte des Europaschutzgebiets zu prüfen ist. Betroffen ist ein langjährig bebauter, innerhalb des Siedlungsraumes situierte Bauplatz. Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten wurden nicht erhoben, das Vorkommen von Arten, die nach der FFH-Richtlinie geschützt sind oder in der NÖ Artenschutzverordnung geführt werden, ist aufgrund mangelndem Lebensraumpotenzials des Baugrundstückes nicht zu erwarten, so dass durch die geplanten Widmungsfestlegungen keine erheblich nachteiligen Fernwirkungen auf Schutzgüter zu erwarten sind. Die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung wird zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand des Lebensraumes von Schutzobjekten des Europaschutzgebiets oder der NÖ Artenschutzverordnung führen.
Abschätzung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild	Keine Überlagerung mit der Schutzgebiet Festlegung des innerhalb des Gemeindegebiets vorkommenden Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald“. Der Standort befindet sich im Süden des Siedlungsraumes Pottensteins in einer Entfernung von mind. Rd. 30 m zur Außengrenze des Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald“ in ebener, abgeschirmter Lage. Dessen Einbindung in das Landschaftsbild ist gegeben. Der Standort ist mit rd. 12 m hohen Gebäuden bebaut, die durch die umgebenden Gehölze abgeschirmt werden.

	Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden bei Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand führen.
Abschätzung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich	Von der geplanten Festlegung des Bauland-Wohngebietes für nachhaltige Bebauung mit der den Bestand berücksichtigenden Geschoßflächenzahl 1,2 ist die seit Jahrzehnten errichtete Wohnhausanlage zwischen Gutensteiner Straße und Auweg betroffen. Die mit 1,2 festzulegende Geschoßflächenzahl berücksichtigt den Baubestand, bauliche Erweiterungen werden dadurch nicht ermöglicht. Die technischen Infrastruktureinrichtungen und Anbindung an das Straßennetz sind vorhanden. Durch die Umsetzung der Widmungsmaßnahme wird keine Veränderung der Wohndichte gegenüber dem Status Quo bewirkt werden, sodass durch die Widmungsmaßnahme auch keine Steigerung der Lärmentwicklung erfolgen wird. Ebenso wird keine maßgebliche Steigerung der derzeitigen Verkehrsfrequenzen am Standort erzeugt werden, weshalb auch keine Steigerung des durch die Wohnbevölkerung generierten Verkehrslärms bewirkt werden wird. Durch die geplante Änderung werden gegenüber dem Status Quo keine Veränderungen der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich bewirkt.
Abschätzung der Auswirkungen auf das Verkehrssystem	Die Verkehrserschließung und Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Gutensteiner Straße in für die vorhandenen Nutzungen ausreichender Form. Aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit von Bahnhof und Versorgungseinrichtungen ist eine MIV-sparende Lebensweise möglich. Durch die geplante Änderung wird eine Obergrenze der zukünftigen am Standort generierbaren maximalen Einwohnerzahl entsprechend dem Ist-Stand erwirkt, sodass auch eine Deckelung der möglichen Steigerung des Verkehrssystems sowohl lokal als regional bewirkt wird. Eine darüberhinausgehende Steigerung der Verkehrsteilnehmer wird hintangehalten, wodurch die zukünftige Frequenzsteigerung auf ein Minimum beschränkt bleibt. Die Deckelung der Obergrenze der Verdichtung gemäß dem Status Quo wird neutral bewertet. Die Auswirkungen auf das

	Verkehrssystem außerhalb des Gemeindegebietes werden marginal sein und daher neutral bewertet.
Abschätzung der Auswirkungen auf das Ortsbild	Der Standort befindet sich im Süden des Hauptortes Pottenstein in ebener Lage, die Bestands-Bebauung weist Gebäudehöhen von rd. 12 m auf. Das gegenständliche Teilortsbild wird durch die Bestandbebauung geprägt und ist wenig sensibel. Die geplante Änderung bewirkt keine Veränderung des Ortscharakters, da dadurch keine Erweiterung des Baubestandes bewirkt wird, weshalb durch die Maßnahme keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild bewirkt werden. Durch die Änderung werden zukünftig keine nennenswerten Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich erwartet, die Auswirkungen auf das Ortsbild sind neutral.
Variantenprüfung-Nullvariante	Die Widmungsfestlegung basiert auf dem Anlass der Festlegung der Baulandkategorien harmonisiert mit den aktuellen raumordnungsgesetzlichen Vorgaben und den konsensmäßig entstandenen Nutzungen unter Zugrundelegung der Grundlagenforschung im Rahmen des Erlasses des Örtlichen Raumordnungsprogrammes. Der Planungsnullfall würde bedeuten, die ermittelten Standortvoraussetzungen nicht bestmöglich zu beachten, was den Vorgaben des NÖ ROG 2014 idgF sowie den Zielen der Marktgemeinde nicht entsprechen würde. Unter Beachtung des Leitzieles „Zuordnung der einzelnen Nutzungen entsprechend deren bester Eignung“, der Standortvoraussetzungen der im Konsens entstandenen Nutzung sowie den Entwicklungszielen der Marktgemeinde für diesen Standort ist die geplante Adaptierung vorgesehen.

Änderungspunkt B10

Liegenschaften Grdstk. Nr. 671/3, 647/4, 647/3, KG Pottenstein

Planung Anpassung der Widmungszuordnung zwischen Grünland-Park (Gp) und Bauland-Wohngebiet (BW) sowie zwischen Grünland-Park (Gp) und öffentliche Verkehrsfläche (Vö)-Parkplatz unter Zugrundelegung der aktualisierten Plangrundlage und Grundlagen

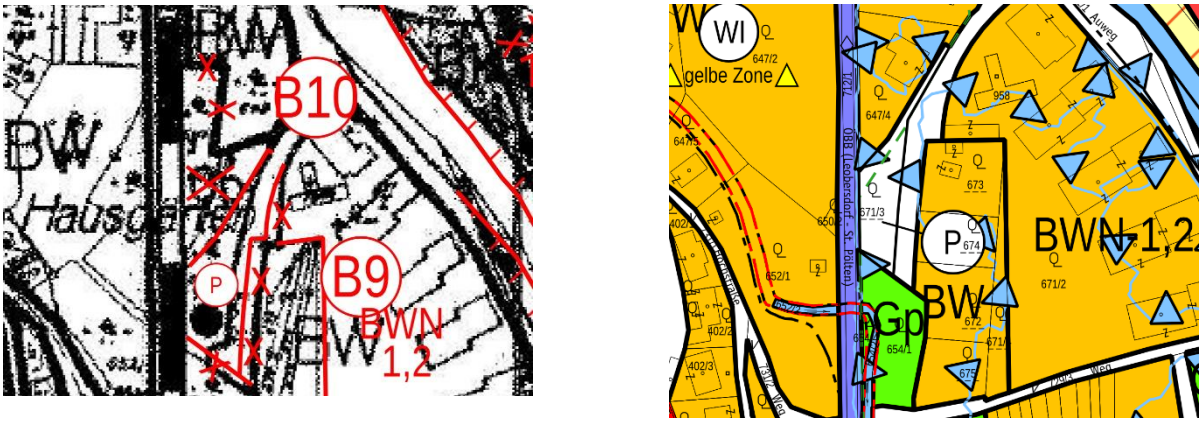


Abbildung 84: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP B10, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Der gegenständliche Änderungspunkt betrifft die gemäß Abgrenzung im analogen Flächenwidmungsplan Grünland-Park (Gp) gewidmeten Fläche östlich der Bahntrasse. Als Resultat der hierzu erfolgten Grundlagenerhebung ist die Zuordnung zum angrenzenden Bauland-Wohngebiet (BW) der im nördlichen Bereich auf dem bebauten Baugrundstück Nr. 647/4 situierten, fingerförmigen Grünland-Park (Gp) gewidmeten Ausdehnung vorgesehen. Diese Teilfläche ist Teil des privat genutzten, langjährig bebauten Baugrundstückes. Deren öffentliche Nutzung zu Erholungs- oder Repräsentationszwecken ist im Hinblick auf die Lage, Konfiguration und Ausmaß sowie die Eigentumsverhältnisse, nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen. Weiters beinhaltet dieser Änderungspunkt die teilweise Einbeziehung der gemeindeeigenen Parzelle 671/3 von bisher Grünland-Parkfläche (Gp) gewidmeter Fläche zur Zuordnung zur öffentlichen Verkehrsfläche mit Kenntlichmachung als Parkplatz der westlichen Teilfläche. Die gegenständliche Teilfläche wird entsprechend der geplanten Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche als ebensolche genutzt. Durch den gegenständlichen Straßenabschnitt erfolgt die Anbindung des östlich angrenzenden Bauland-Wohngebietes (BW) an das öffentliche Straßennetz. Im zur Bahntrasse angrenzenden Bereich wurde ein öffentlich nutzbarer Parkplatz eingerichtet. Die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche dient der bedarfsgerechten Bereitstellung von ausreichendem Parkplatzangebot im Nahbereich der Geschoßwohnbauten

sowie der Kleingartenanlage, deren entsprechende Widmung als öffentliche Verkehrsfläche ist daher vorgesehen.

Wie in Kapitel 2 dargelegt, ist für den gegenständlichen Änderungspunkt, eine Strategische Umweltprüfung (SUP), die den nachfolgend beinhaltenden Untersuchungsrahmen umfasst, durchzuführen.

Schutzgut/Prüfthema	**Abschätzung der Umweltauswirkungen**
Abschätzung der Auswirkungen auf Natura 2000 Schutzobjekte sowie auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO	Im nördlichen Abschnitt Überlagerung mit Natura 2000 FFH „Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand - Schneeberg – Rax“, dessen Außengrenze in diesem Abschnitt definiert wird. Die betroffene Fläche stellt den zum Bauplatz zugeordneten Gartenbereich dar. Der südliche Teilbereich liegt angrenzend um Natura 2000 FFH „Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand - Schneeberg – Rax“, hier ist die Nutzung als befestigte Verkehrsfläche gegeben. Betroffen sind der langjährig bebaute, innerhalb des Siedlungsraumes situierte Bauplatz sowie eine befestigte Straßenanlage. Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten wurden nicht erhoben, das Vorkommen von Arten, die nach der FFH-Richtlinie geschützt sind oder in der NÖ Artenschutzverordnung geführt werden, ist aufgrund mangelndem Lebensraumpotenzials der anthropogen genutzten Flächen nicht zu erwarten. Auch angrenzend befindet sich mit den Nutzungen Verkehrsfläche und Baugrundstück samt Bauflächen kein Lebensraumpotential von Schutzgütern, so dass auch erheblich nachteilige Fernwirkungen auf Schutzgüter nicht zu erwarten sind. Die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung wird zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand des Lebensraumes von Schutzobjekten des Europaschutzgebiets oder der NÖ Artenschutzverordnung führen.

Abschätzung der Auswirkungen auf Landschaftsbild, Schutzgüter gem. NÖ NaturschutzG 2000 § 8 Abs. 4	Keine Überlagerung mit der Schutzgebiet Festlegung des innerhalb des Gemeindegebiets vorkommenden Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald“. Der Standort befindet sich im Süden des Siedlungsraumes Pottensteins in einer Entfernung von rd. 100 m zur Außengrenze des Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald“ in ebener, abgeschirmter Lage. Dessen Einbindung in das Landschaftsbild ist gegeben. Die Auswirkungen auf die gemäß NÖ Naturschutzgesetz § 8 Abs. 4 angeführten Schutzgüter werden bei Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand führen.
Überprüfung festgestellter Gefährdungen	Wildbachgefährdung - Gelbe Gefahrenzone Der Standort ist gemäß Gefahrenzonenplan von Wildbachgefährdung überlagert, weshalb der Forsttechnische Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung konsultiert wurde. Im Antwortschreiben des ASV (vgl. Gutachten im Anhang) wird dazu festgestellt: *Dieser Bereich liegt zur Gänze in der Gelben Gefahrenzone des Grabenweggrabens. Es ist hier mit großflächigen Überflutungen geringer bis mittlerer Intensität zu rechnen. Es ist in diesem Fall anzumerken, dass es sich um bereits bebautes Siedlungsgebiet handelt. Insofern ist nicht davon auszugehen, dass es durch Widmungsanpassungen innerhalb dieses Bereiches zu einer Erhöhung der Wildbachgefährdung kommt. Es wird allerdings davon abgeraten, Widmungsänderungen vorzunehmen, welche eine höhere Siedlungsdichte (Erhöhung der Wohneinheiten) zulassen.* Hochwassergefährdung Der Standort ist zudem gemäß Abflussuntersuchung von HQ-100 überlagert, weshalb die Abteilung Wasserbau konsultiert wurde. Im Antwortschreiben des ASV (vgl. Antwort-E-Mail vom 7. Juli 2025 im Anhang) wird dazu bei jenen Grundstücken, welche im Talboden der Triesting

	liegen, auf das Beachtungserfordernis der in Ausarbeitung befindlichen neuen Abflussuntersuchung (Reinwasserberechnung) verwiesen. Gemäß informell erhaltener Reinwasserberechnungen (HQ-30, HQ-100) ist für den Standort zukünftig keine Hochwassergefährdung kartiert.
Abschätzung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich	Die geplante Anpassung der Widmungszuordnung zwischen Grünland-Park (Gp) und Bauland-Wohngebiet (BW) sowie öffentliche Verkehrsfläche (Vö) berücksichtigt den langjährigen Nutzungsbestand, bauliche Veränderungen werden dadurch nicht ausgelöst. Durch die Umsetzung der Widmungsmaßnahme wird keine Veränderung gegenüber dem Status Quo bewirkt werden, sodass durch die Widmungsmaßnahme auch keine Steigerung der Lärmentwicklung erfolgen wird. Ebenso wird keine maßgebliche Steigerung der derzeitigen Verkehrsfrequenzen am Standort erzeugt werden, weshalb auch keine Steigerung des generierten Verkehrslärms bewirkt werden wird. Durch die geplante Änderung werden gegenüber dem Status Quo keine Veränderungen der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich bewirkt.
Abschätzung der Auswirkungen auf das Verkehrssystem	Die Verkehrserschließung und Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Gutensteiner Straße in für die vorhandenen Nutzungen ausreichender Form. Durch die geplante Änderung wird die Anbindung des östlich angrenzenden Bauland-Wohngebietes (BW) an das öffentliche Aufschließungsstraßennetz entsprechend dem Ist-Stand sichergestellt. Auch wird der bestehende, öffentlich nutzbare Parkplatz im Nahbereich der Wohnhausanlage und Kleingartenanlagen entsprechend dem Ist-Stand zur Sicherung des Parkplatzangebotes gewidmet. Durch die Anpassung der Widmungszuordnung werden keine Veränderungen auf das Verkehrssystem bewirkt, die bestehende Aufschließungsstraße sowie der öffentlich

	nutzbare Parkplatz werden in ihrem Bestand gesichert. Der Änderungspunkt wird gemäß dem Erhalt des Status Quo neutral bewertet.
Auswirkungen auf Bodenverbrauch/-versiegelung/Inanspruchnahme fruchtbaren Boden (einzeln, kumulativ)	Es handelt sich um bereits innerhalb des Siedlungskörpers situierte, versiegelte Flächen, es werden keine agrarisch genutzte Fläche beansprucht. Die Auswirkungen auf den Bodenverbrauch und Versiegelungsgrad werden bei Umsetzung der geplanten Maßnahme zu keinen Veränderungen zum IST-Zustand führen und wurden daher neutral bewertet.
Variantenprüfung-Nullvariante	Die Widmungsfestlegung basiert auf dem Anlass der Anpassung der Widmungsgrenzen harmonisiert mit den verorteten Grundstücksgrenzen und Nutzungen unter Zugrundelegung der aktualisierten Plangrundlage im Rahmen des Erlasses des Örtlichen Raumordnungsprogrammes. Der Planungsnullfall würde bedeuten, die ermittelten Standortvoraussetzungen nicht bestmöglich zu beachten, was den Vorgaben des NÖ ROG 2014 idgF sowie den Zielen der Marktgemeinde nicht entsprechen würde. Unter Beachtung des Leitzieles „Zuordnung der einzelnen Nutzungen entsprechend deren bester Eignung“, der Standortvoraussetzungen der im Konsens entstandenen Nutzung sowie den Entwicklungszielen der Marktgemeinde für diesen Standort ist die geplante Adaptierung vorgesehen.

Änderungspunkt B11

Liegenschaften Grdstk. Nr. 192/7, KG Pottenstein

Planung Anpassung der Widmungsgrenze zwischen Bauland-Wohngebiet (BW) und Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) sowie zu öffentliche Verkehrsfläche (Vö) unter Zugrundelegung der aktualisierten Plangrundlage



Abbildung 85: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP B11, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Der gegenständliche Änderungspunkt betrifft die im analogen Flächenwidmungsplan Bauland-Wohngebiet (BW) sowie Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) gewidmeten Flächen östlich der Blumentalstraße am Grundstück Nr. 192/7.

Als Resultat der hierzu erfolgten Grundlagenerhebung ist einerseits die Widmungsgrenze ident mit der gemäß DKM 2024 definierten Grundstücksgrenze zwischen dem Baugrundstück Nr. 192/7 und der im Westen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen, da hier die im vereinfachten Flächenwidmungsplan kartierte Widmungsgrenze zwischen öffentliche Verkehrsfläche (Vö) und Bauland-Wohngebiet (BW) abweicht. Gemäß DKM 2024 definierter Lage der Wegparzelle ist die Verortung der Widmungsgrenze überlagernd vorgesehen, da keine Veränderung des bestehenden Straßenraums vorgesehen ist.

Weiters beinhaltet dieser Änderungspunkt die Anpassung der Widmungsgrenze des Bauland-Wohngebietes (BW) zum angrenzenden Grünland im Süden und Osten. Hier ist die Baulandausdehnung zusammenhängend mit dem südlichen Bauland-Wohngebietes (BW) vorgesehen. Richtung Osten ist die Adaptierung der Baulandgrenze zur Berücksichtigung des historischen Gebäudebestandes beabsichtigt.

Die gegenständliche Teilfläche wird entsprechend der geplanten Baulandabgrenzung als dem historischen Bauplatz zugeordnet als solcher genutzt.

Im Zuge der Voruntersuchung wurden die Auswirkungen der nachfolgenden Kriterien als relevant eingestuft, die diesbezügliche Auseinandersetzung erfolgt im folgenden Textabschnitt:

a) Artenschutz

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich um eine bebaute Teilfläche des Bauplatzes sowie um die bestehende Verkehrsanlage. Geplant ist deren jeweilige Zuordnung zu Bauland-Wohngebiet (BW) bzw. öffentliche Verkehrsfläche (Vö), wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum abgeleitet werden.

b) Standortgefahren

Geogenen Gefahrenhinweise

Aufgrund der Überlagerung von Teilbereichen der von diesem Änderungspunkt betroffenen Fläche mit Geogenen Gefahrenhinweisen wurde der Geologische Dienst konsultiert und um eine Stellungnahme gebeten. Das Antwortschreiben vom 04. November 2025 ist im Anhang beigelegt und wird Folgendes festgestellt: *„Im Bereich des Grundstücks 192/7 KG Pottenstein soll die Grenze des Bauland/Wohngebietes zur öffentlichen Verkehrsfläche und zum Grünland/Land- und Forstwirtschaft angepasst werden. Hinter dem Haus auf Gst. 192/7 bildet der hier anstehende Hauptdolomit einen markanten Felsaufbau. Dazu wurde im Jahr 2021 festgehalten: „Nördlich des innerhalb des BW befindlichen Gebäudes auf Grundstücks Nr. 192/7 zeigt sich im Ortsaugenschein, dass eine Steinschlaggefahr gegeben ist. Zur besseren Einschätzung der Gefährdungswahrscheinlichkeit und zur Einholung von empfehlenden Maßnahmen wird das Einholen eines externen Gutachtens angeraten. (zB. durch WLV)“ Diese Einschätzung wird – unabhängig davon, dass die Übertragung der genauen Lage der neuen Widmungsgrenzen ins Gelände aus dem vorgelegten Plan nur schwer möglich ist – bei der Begehung vom 03. Oktober 2025 geteilt.*

Die geplante Adaptierung der Baulandabgrenzung betrifft die östliche und südliche Baulandgrenze.

Altablagerung

Aufgrund der Überlagerung von Teilbereichen der von diesem Änderungspunkt betroffenen Fläche mit einer Altablagerung wurde die Abteilung Wasserwirtschaft konsultiert und um eine Stellungnahme gebeten. Das Antwortschreiben vom 20. Jänner 2026 ist im Anhang beigelegt und wird Folgendes festgestellt: *Der Planungsbereich liegt am östlichen Ortsrand von Pottenstein, nördlich der Hainfelder Straße und südlich der ehemaligen „Gründeponie Pottenstein“. Die Änderungspunkte sehen eine Verschiebung der Widmungsgrenze zwischen „Bauland-Wohngebiet“ und „Grünland-Land- u. Forstwirtschaft“ bzw. „öffentliche Verkehrsfläche“ zulasten der letztgenannten vor. Sie stellen weiters eine Anpassung der BW-Widmung an den Grundstücks-, Gebäude- bzw. Straßenbestand dar.*

GA: Der Bereich des ÄP B11 befindet sich am Beginn der Zufahrt zur ehemaligen Deponie, die sich ca. 200 m nordöstlich befindet. In der GIS-Darstellung des „Wasserinformationssystems NÖ“ wurde das gesamte Deponie-Grundstück 192/6 abgegrenzt, wodurch fälschlich der Eindruck entsteht, dass die Deponie angrenzt. Weder etwaige Untersuchungen der Deponie noch eine Sanierung dieser würden durch die geplanten Widmungsänderungen behindert. Durch die große Entfernung der Deponie vom Planungsbereich besteht auch keine Beeinträchtigung der geplanten Widmung durch die Deponie.

Änderungspunkt B12

Liegenschaften	Grdstk. Nr. 192/21, 192/5, 192/4, 618/2; KG Pottenstein
Planung	Anpassung der Widmungsgrenze zwischen Bauland-Wohngebiet (BW) und Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) sowie zwischen Bauland-Wohngebiet (BW) und öffentliche Verkehrsfläche (Vö) unter Zugrundelegung der aktualisierten Plangrundlage

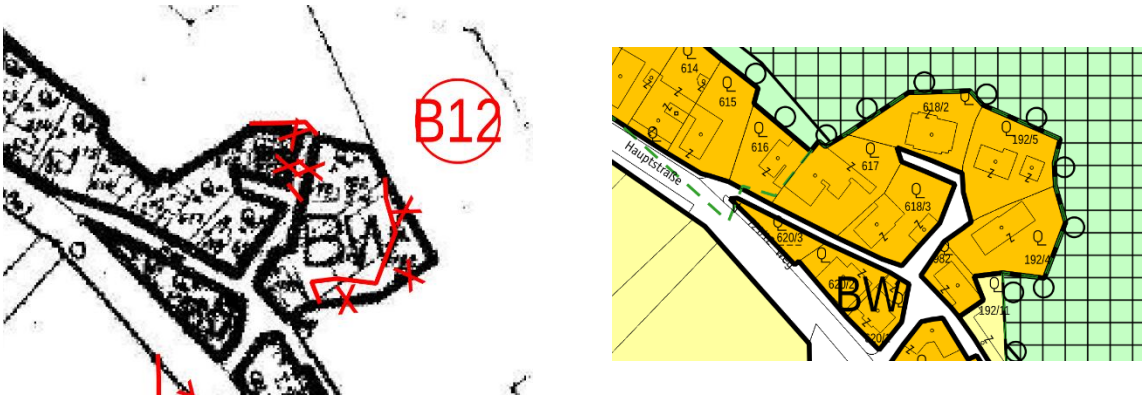


Abbildung 86: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP B12, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Der gegenständliche Änderungspunkt betrifft die im analogen Flächenwidmungsplan Bauland-Wohngebiet (BW), öffentliche Verkehrsfläche (Vö) sowie Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) gewidmeten Flächen nördlich und östlich des Kahlkopfweg betreffend die Grundstücke Nr. 192/5, 192/4, 618/2.

Als Resultat der hierzu erfolgten Grundlagenerhebung ist einerseits die Widmungsgrenze ident mit der gemäß DKM 2024 definierten Grundstücksgrenze zwischen den Baugrundstücken Nr. 192/5, 192/4 und dem im Osten angrenzenden Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) vorgesehen. Hier weicht die im vereinfachten Flächenwidmungsplan kartierte Widmungsgrenze dermaßen ab, dass angrenzende Waldflächen miteinbezogen kartiert sind.

Weiters beinhaltet dieser Änderungspunkt die Anpassung der öffentlichen Verkehrsfläche an den Bestand, da hier die im vereinfachten Flächenwidmungsplan kartierte Widmungsgrenze zwischen öffentliche Verkehrsfläche (Vö) und Bauland-Wohngebiet (BW) abweicht. Gemäß DKM 2024 definierter Lage der Wegparzelle ist die Verortung der Widmungsgrenze überlagernd vorgesehen, da keine Veränderung des bestehenden Straßenraums vorgesehen ist. Ein Erfordernis zur Etablierung der als Sackgasse in das nördliche Grünland führenden Verkehrsfläche ist nicht gegeben und auch nicht geplant und soll daher entfallen.

Weiters ist im Bereich des Grundstücks Nr. 618/2 dessen vollständige Einbeziehung vorgesehen.

Hinsichtlich der obligatorischen Auseinandersetzung mit Auswirkungen der Änderung auf den Artenschutz ist festzustellen:

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich einerseits um Waldflächen, andererseits um als Gartenflächen genutzte Teilflächen des Bauplatzes. Geplant ist dessen Zuordnung von Bauland-Wohngebiet (BW) in Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) sowie von öffentliche Verkehrsfläche (Vö) zu Bauland-Wohngebiet (BW) entsprechend der Berücksichtigung der Gegebenheit, wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum gegenüber dem Ist-Stand bewirkt werden.

Änderungspunkt B13

Liegenschaften	Grdstk. Nr. 403/3, 404/1, 404/3, KG Pottenstein
Planung	Anpassung der Widmungsgrenze zwischen Bauland-Wohngebiet (BW) und Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) unter Zugrundelegung der aktualisierten Plangrundlage

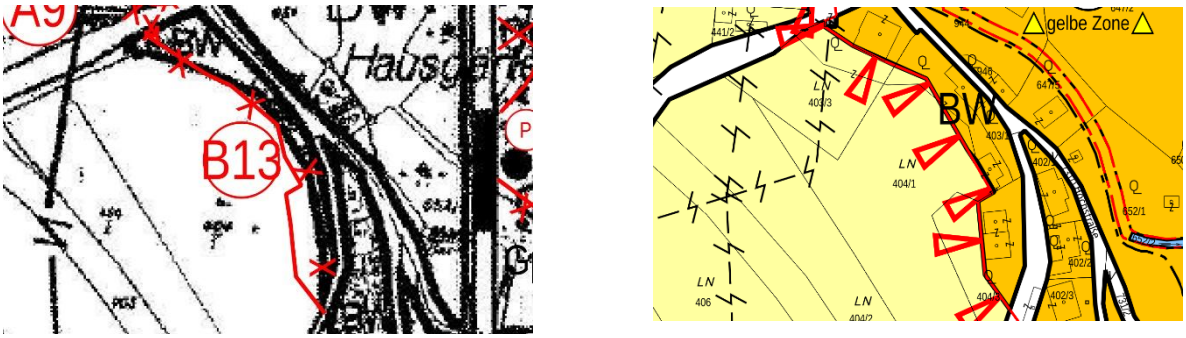


Abbildung 87: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP B13, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Der gegenständliche Änderungspunkt betrifft die im analogen Flächenwidmungsplan Bauland-Wohngebiet (BW) sowie Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) gewidmeten Flächen westlich

der Hochstraße. Für das westlich der Hochstraße angrenzende, historisch bebaute Bauland-Wohngebiet (BW) ist die Verortung der westlichen Widmungsgrenze in Überlagerung mit der hier verlaufenden Siedlungsgrenze des Regionalen Raumordnungsprogrammes Bezirk Baden vorgesehen. Durch Aktualisierung der dem Flächenwidmungsplan zugrunde liegenden DKM 2024 wird die tatsächliche Lage und Konfiguration der historischen Baugrundstücke dargestellt. Um diese zu berücksichtigen, ist die Anpassung der Widmungsabgrenzung an die historischen Baugrundstücke vorgesehen. Die Baulandausdehnung soll daher bis zur im Westen verorteten Siedlungsgrenze erfolgen.

Die gegenständlichen Teilflächen werden entsprechend der geplanten Baulandabgrenzung als den historischen Bauplätzen zugeordnet als solche genutzt.

Im Zuge der Voruntersuchung wurden die Auswirkungen der nachfolgenden Kriterien als relevant eingestuft, die diesbezügliche Auseinandersetzung erfolgt im folgenden Textabschnitt:

a) Artenschutz

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich um eine bebaute Teilflächen der Bauplätze sowie um Grünlandflächen im Norden des Änderungspunktes. Geplant ist deren jeweilige Zuordnung zu Bauland-Wohngebiet (BW) bzw. sowie Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf), wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum abgeleitet werden.

b) Standortgefahren

<u>Geogene Gefahrenhinweise</u>

Aufgrund der Überlagerung von Teilbereichen der von diesem Änderungspunkt betroffenen Fläche mit Geogenen Gefahrenhinweisen wurde der Geologische Dienst konsultiert und um eine Stellungnahme gebeten. Das Antwortschreiben vom 04. November 2025 ist im Anhang beigelegt und wird Folgendes festgestellt: *„Im Bereich der Grundstücke 403/3, 404/1 und 404/3 KG Pottenstein soll die Grenze des Bauland/Wohngebietes zum Grünland/Land- und Forstwirtschaft angepasst werden. Der Untergrund wird von Triestingschottern aufgebaut, die von Hauptdolomit unterlagert werden. Im Gelände sind an den Gebäuden und Straßen keine Probleme mit dem Untergrund erkennbar. Die vorliegende Geologie lässt keine Probleme erwarten, die nicht bautechnisch leicht beherrschbar wären. Aus fachlicher Sicht können die gewünschten Anpassungen der Baulandgrenzen im dargestellten Ausmaß daher erfolgen.*

<u>Hangwasser</u>

Der randlich des Änderungsbereiches im Bereich der südlichen Widmungsgrenze des Bauland-Wohngebietes (BW) kartierte Fließweg (Einzugsgebiet 1-10 ha) ist bei Nutzung des zukünftigen Baugrundstücks im Rahmen der Baubewilligung zu beachten.

Dies kann etwa durch Sicherstellung der Ableitung durch Verrohrung oder Wasserabzugsgräben oder durch Sicherstellung von Versickerungsflächen erfolgen.

Änderungspunkt B14

Liegenschaften	Grdstk. Nr.480/1, 482/6, 477/2, 477/5, 479/4, 479/3, 482/7, KG Pottenstein
Planung	Ergänzung des Zusatzes „Sozialpädagogisches Zentrum“ zu Bauland-Sondergebiet (BS) und Umwidmung des im Süden angrenzenden Areals von ohne Festlegung der Grünlandkategorie festgelegtem Grünland (G) in Grünland-Park (Gp)

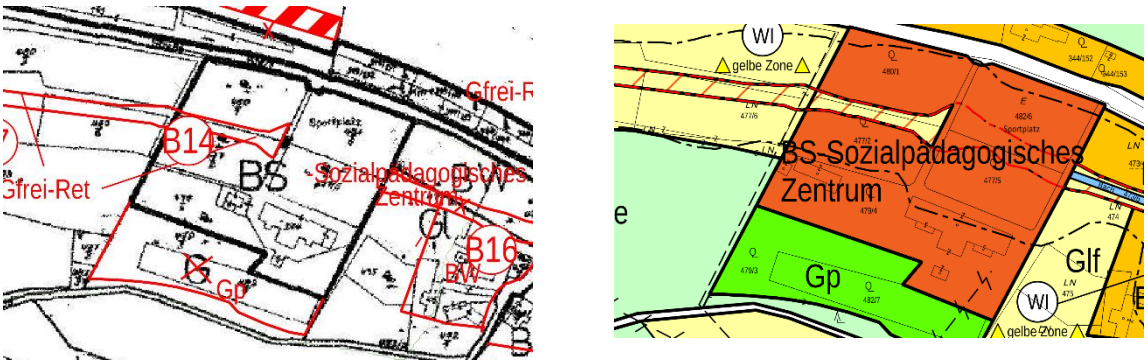


Abbildung 88: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP B14, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Der gegenständliche Änderungspunkt betrifft den am westlichen Ortsrand des Hauptortes Pottensteins südlich der Gutensteiner Straße etablierten Standort des Sozialpädagogische Zentrums. Hier ist die Zuordnung und Definition der Sondernutzung des Baulandes vorgesehen sowie die Zuordnung und Definition der Grünlandkategorie des im Süden angrenzenden Grünlandes. Den Bestand des Sozialpädagogischen Zentrums berücksichtigend, dessen zukünftiger Fortbestand am Standort angestrebt wird und gesichert werden soll, ist die Festlegung der Sondernutzung vorgesehen.

Das im Süden angrenzende, undefinierte Grünland ist dieser sozialen Infrastruktureinrichtung zugeordnet. Dieser Bereich dient Erholungszwecken im Zusammenhang dieser Einrichtung, weshalb die Festlegung der Grünlandkategorie Grünland-Park (Gp) vorgesehen ist.

Wie in Kapitel 2 dargelegt, ist für den gegenständlichen Änderungspunkt, eine Strategische Umweltprüfung (SUP), die den nachfolgend beinhaltenden Untersuchungsrahmen umfasst, durchzuführen.

Zum Zeitpunkt der Abschätzung des Untersuchungsrahmens war anstelle der Gp Widmung im Süden (noch) die Miteinbeziehung zum BS beabsichtigt, was zwischenzeitlich verworfen wurde, wodurch die Auswirkungen auf Bodenverbrauch/-versiegelung/Inanspruchnahme fruchtbaren Boden (einzeln, kumulativ) als nicht mehr erforderlich angesehen wird.

Schutzgut/Prüfthema	**Abschätzung der Umweltauswirkungen**
Abschätzung der Auswirkungen auf Natura 2000 Schutzobjekte sowie auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO	Überlagerung mit Natura 2000 FFH „Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand - Schneeberg – Rax“, die betroffene Fläche stellt den Standort des Sozialpädagogische Zentrums sowie den zugeordneten Gartenbereich dar. Die gegenständliche Änderung betrifft die historisch bebaute Infrastruktureinrichtung samt angrenzenden Gartenflächen. Der bebaute Teilbereich des Standortes weist aufgrund der anthropogenen Nutzung kaum Relevanz als Lebensraum für Schutzobjekte gem. FFH-Gebiet „Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand - Schneeberg – Rax“ auf. Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten wurden nicht erhoben, das Vorkommen von Arten, die nach der FFH-Richtlinie geschützt sind oder in der NÖ Artenschutzverordnung geführt werden, ist aufgrund mangelndem Lebensraumpotenzials der Hausfläche samt angrenzenden Garten- und Straßenanlage nicht zu erwarten. Im südlich angrenzenden Grünland ist ein solches Vorkommen möglich, dieses wird durch die beabsichtigte Definition der Grünlandkategorie nicht beeinflusst. Die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung wird zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand des Lebensraumes von Schutzobjekten des Europaschutzgebiets oder der NÖ Artenschutzverordnung führen.
Überprüfung festgestellter Gefährdungen	Rutschprozesse gemäß Gefahrenhinweiskarte Der zunächst zur Erweiterung des Bauland-Sondergebietes beabsichtigte Standort ist gemäß Geogener Gefahrenhinweiskarte von Rutschprozesse der gelben Klasse überlagert, weshalb der Geologische Dienst

	konsultiert wurde. Im Rahmen des erfolgten Ortsaugenscheins vom 20.10.2021 wurde festgestellt (vgl. Protokoll im Anhang): *Der Ortsaugenschein hat gezeigt, dass hier keine Rutschgefahr besteht.*
Auswirkungen auf Bodenverbrauch/-versiegelung/Inanspruchnahme fruchtbaren Boden (einzeln, kumulativ)	Es handelt sich um bereits innerhalb des Siedlungskörpers situierte, teils bebaute und versiegelte Flächen, es werden keine agrarisch genutzte Fläche beansprucht. Die Auswirkungen auf den Bodenverbrauch und Versiegelungsgrad werden bei Umsetzung der geplanten Maßnahme zu keinen Veränderungen zum IST-Zustand führen und wurden daher neutral bewertet.
Variantenprüfung-Nullvariante	Die Widmungsfestlegung basiert auf dem Anlass der Festlegung der Sondernutzung des Standortes unter Zugrundelegung der Grundlagenforschung im Rahmen des Erlasses des Örtlichen Raumordnungsprogrammes. Der Planungsnullfall würde bedeuten, keine Regelung der Sondernutzung zu treffen , was den Vorgaben des NÖ ROG 2014 idgF sowie den Zielen der Marktgemeinde nicht entsprechen würde. Unter Beachtung des Leitzieles „Zuordnung der einzelnen Nutzungen entsprechend deren bester Eignung“, der Standortvoraussetzungen der im Konsens entstandenen Nutzung sowie den Entwicklungszielen der Marktgemeinde für diesen Standort ist die geplante Adaptierung vorgesehen.

Änderungspunkt B15

Liegenschaften	Grdstk. Nr. 454/1, KG Pottenstein
Planung	Anpassung der Widmungsgrenze zwischen Bauland-Wohngebiet (BW) und Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) unter Zugrundelegung der aktualisierten Plangrundlage



Abbildung 89: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP B15, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Der gegenständliche Änderungspunkt betrifft die im analogen Flächenwidmungsplan definierte Bauland-Wohngebiet (BW) Ausdehnung am Grundstück Nr. 454/1.

Der Hauptort Pottenstein entwickelte sich Richtung Westen beidseitig entlang der Gutensteiner Straße, im gegenständlichen Bereich dient die in die Gutensteiner Straße anbindende Wegparzelle Nr. 736, die in der Folge das südliche Grünland erschließt, der Erschließung des links- und rechtsseitig angrenzenden Baulandes. Unmittelbar südlich der Kreuzung mit der Gutensteiner Straße ist aufgrund des bestehenden Brückenbauwerks über den Grabenweggraben eine Engstelle im Straßenraum zu verzeichnen. Die sich Richtung Süden fortsetzende Straßenbreite beträgt auf einer Länge von rd. 45 m nur rd. 4 m, ehe eine Aufweitung im Straßenraum eine Ausweichstelle für die Abwicklung bei Begegnungsverkehr ermöglicht. Die vorhandenen Gegebenheiten wirken sich beschränkend auf die Leistungsfähigkeit der Verkehrserschließung des angrenzenden Baulandes aus, weshalb zur Hintanhaltung einer massiven Steigerung der Verkehrsteilnehmer eine Reduzierung der Baulandausdehnung des historisch bebauten Baugrundstückes vorgesehen wird.

Die geplante Baulandabgrenzung bezieht den Baubestand und angrenzende Flächen ein, sodass im Norden des Baugrundstückes die Ergänzung weitere Baumaßnahmen möglich bleiben. Richtung Süden soll die Baulandausdehnung mit der westlich der Erschließungsstraße vorgesehenen Baulandausdehnung harmonisiert erfolgen, das Fortführen nach Süden der darüber hinaus reichenden einseitigen Baulandausdehnung in den von Natura 2000 FFH „Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand - Schneeberg – Rax“ Schutzstellung überlagerten Grünraum ist nicht mehr vorgesehen. Auch Richtung Osten ist eine Reduzierung auf eine Baulandtiefe von rd. 35 m anstelle bisher 65 m vorgesehen.

Durch die geplante Reduzierung der Baulandfläche am Baugrundstück bleiben weiterhin ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten am Bauplatz bestehen, darüber hinaus werden auch

die beschränkten Kapazitäten der Erschließungsstraße sowie Belange des Naturschutzes berücksichtigt.

Hinsichtlich der obligatorischen Auseinandersetzung mit Auswirkungen der Änderung auf den Artenschutz ist festzustellen:

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich um unbebaute, extensiv genutzte und teilweise bestockte Teilfläche des Bauplatzes. Geplant ist dessen Zuordnung von Bauland-Wohngebiet (BW) zu Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf). Dies bewirkt das Hintanhalten von Veränderungen auf geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung sowie gemäß den Anhängen IV und V der FFH-Richtlinie. Das Beibehalten des Status-Quo ist hinsichtlich der bislang möglichen Veränderung des Lebensraumpotentials positiv zu bewerten.

Änderungspunkt B16

Liegenschaften	Grdstk. Nr. 990, 991, 473/1, 454/2, 474, 472/1, KG Pottenstein
Planung	Miteinbeziehung zu Bauland-Wohngebiet (BW): Änderung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) in Bauland-Wohngebiet (BW)

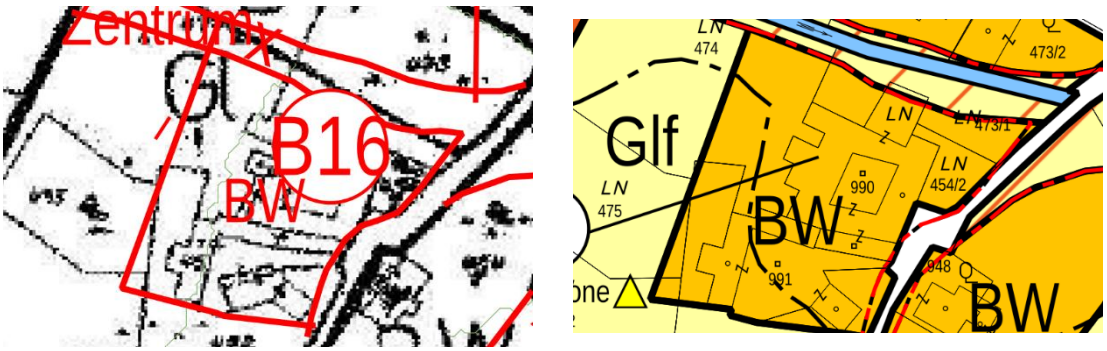


Abbildung 90: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP B16, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Der gegenständliche Änderungspunkt betrifft den südlich des Grabenweggrabens auf den Grundstücken Nr. 990, 991, 473/1, 454/2, 474, 472/1 konsensmäßig entstandenen Gebäudebestand.

Der gegenständliche Bereich beinhaltet die langjährige Bebauung südlich des an die Gutensteiner Straße angrenzenden Bauland-Wohngebietes (BW) südlich des Grabenweggrabens. Dieser rd. 4.600 m^2 umfassende Bereich wurde entgegen dem konsensmäßigen Gebäudebestand am gegenständlichen Standort nicht als Wohnbauland gewidmet, sondern der Widmung Grünland-Landwirtschaft (Gl) zugeordnet. Die Gründe dazu können aus heutiger Sicht nicht nachvollzogen werden, ein Miteinbeziehen des

aufgeschlossenen, mit Wohn- und Nebengebäuden bebauten Standortes in das Wohnbauland wird vorgesehen.

Wie in Kapitel 2 dargelegt, ist für den gegenständlichen Änderungspunkt, eine Strategische Umweltprüfung (SUP), die den nachfolgend beinhaltenden Untersuchungsrahmen umfasst, durchzuführen.

Schutzgut/Prüfthema	**Abschätzung der Umweltauswirkungen**
Abschätzung der Auswirkungen auf Natura 2000 Schutzobjekte sowie auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO	Überlagerung mit Natura 2000 FFH „Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand - Schneeberg – Rax“, von der gegenständlichen Änderung betroffen sind langjährig errichtete Hausflächen samt angrenzenden Gartenflächen. Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten wurden nicht erhoben, das Vorkommen von Arten, die nach der FFH-Richtlinie geschützt sind oder in der NÖ Artenschutzverordnung geführt werden, ist aufgrund mangelndem Lebensraumpotenzials der Bestandsgebäude samt befestigter Flächen und der Gartenflächen nicht zu erwarten. Die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung wird zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand des Lebensraumes von Schutzobjekten des Europaschutzgebiets oder der NÖ Artenschutzverordnung führen.
Abschätzung der Auswirkungen auf Landschaftsbild, Schutzgüter gem. NÖ NaturschutzG 2000 § 8 Abs. 4	Keine Überlagerung mit der Schutzgebiet Festlegung des innerhalb des Gemeindegebiets vorkommenden Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald“. Der Standort befindet sich im Westen des Siedlungsraumes Pottensteins in einer Entfernung von mind. 500 m zur Außengrenze des Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald“ in ebener, abgeschirmter Lage. Dessen Einbindung in das Landschaftsbild ist gegeben. Die Auswirkungen auf die gemäß NÖ Naturschutzgesetz § 8 Abs. 4 angeführten Schutzgüter werden bei Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand führen.

Überprüfung festgestellter Gefährdungen	<u>Wildbachgefährdung - Gelbe Gefahrenzone</u> Der Standort ist gemäß Gefahrenzonenplan von Wildbachgefährdung überlagert, weshalb der Forsttechnische Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung konsultiert wurde. Im Antwortschreiben des ASV (vgl. Gutachten im Anhang) wird dazu festgestellt: *Teile dieses Bereichs sind von der Gelben und Roten Gefahrenzone des Grabenweggrabens sowie seines Zubringers „Graben Höhenberg“ betroffen. Im Bereich, der von der Roten Gefahrenzone betroffen ist, muss davon ausgegangen werden, dass es beim Bemessungsereignis der Gefahrenzonenplanung zu Schäden oder Zerstörungen an Gebäuden in ortsüblicher Bauweise kommt. Im Bereich der Gelben Gefahrenzone kommt es ebenfalls zu Schäden unterschiedlicher Intensität. Es erscheint möglich, durch bauliche Maßnahmen die Gefährdung für Personen im Inneren von Gebäuden hintanzuhalten.* <u>Der von roter Gefahrenzone überlagerte, unbebaute Bereich ist von der Baulandmiteinbeziehung nicht betroffen.</u> <u>Hangwasser</u> Der Standort ist gemäß Hangwasserkartierung von einem Fließweg (Einzugsbereich 10-100ha sowie Einzugsbereich 1-10 ha) betroffen, weshalb die Abteilung Wasserbau konsultiert wurde. Im Antwortschreiben des ASV vom 7. Juli 2025 wird dazu auf die Darstellungen im NÖ- Atlas verwiesen. Die bereits bebauten Baugrundstücke querende, kartierte Fließweg (Einzugsgebiet 10-100 ha) ist bei Nutzung des Baugrundstücks - unabhängig der festgelegten Baulandkategorie- im Rahmen der Baubewilligung zu beachten. Dies kann etwa durch Sicherstellung der Ableitung durch Verrohrung oder Wasserabzugsgräben oder durch Sicherstellung von Versickerungsflächen erfolgen.

Abschätzung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich	Die geplante Miteinbeziehung zum Bauland-Wohngebiet (BW) berücksichtigt den langjährigen Nutzungsbestand, bauliche Veränderungen werden dadurch nicht ausgelöst. Durch die Umsetzung der Widmungsmaßnahme wird keine Veränderung gegenüber dem Status Quo bewirkt werden, sodass durch die Widmungsmaßnahme auch keine Veränderung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich erfolgen wird. Ebenso wird keine maßgebliche Steigerung der derzeitigen Verkehrsfrequenzen am Standort erzeugt werden, weshalb auch keine Steigerung des generierten Verkehrslärms bewirkt werden wird. Durch die geplante Änderung werden gegenüber dem Status Quo keine Veränderungen der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich bewirkt.
Abschätzung der Auswirkungen auf das Verkehrssystem	Die Verkehrserschließung und Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Wegparzelle Nr. 736 anbindend in die Gutensteiner Straße. Durch die geplante Änderung wird der Baubestand in die Baulandwidmung miteinbezogen, an der Anbindung an das öffentliche Aufschließungsstraßennetz ergeben sich keine Änderungen. Durch die Einbeziehung zur Baulandwidmung werden keine Veränderungen auf das Verkehrssystem bewirkt. Der Änderungspunkt wird gemäß dem Erhalt des Status Quo neutral bewertet.
Variantenprüfung-Nullvariante	Die Widmungsfestlegung basiert auf dem Anlass der Miteinbeziehung zur Wohnbaulandfestlegung des Standortes harmonisiert mit den aktuellen raumordnungsgesetzlichen Vorgaben und den konsensmäßig entstandenen Nutzungen unter Zugrundelegung der Grundlagenforschung im Rahmen des Erlasses des Örtlichen Raumordnungsprogrammes. Der Planungsnullfall würde bedeuten, die ermittelten Standortvoraussetzungen nicht bestmöglich zu beachten,

	was den Vorgaben des NÖ ROG 2014 idgF sowie den Zielen der Marktgemeinde nicht entsprechen würde. Unter Beachtung des Leitzieles „Zuordnung der einzelnen Nutzungen entsprechend deren bester Eignung“, der Standortvoraussetzungen der im Konsens entstandenen Nutzung sowie den Entwicklungszielen der Marktgemeinde für diesen Standort ist die geplante Adaptierung vorgesehen.

Änderungspunkt B17

Liegenschaften Grdstk. Nr. 540/7, 540/8, 540/4, 540/3, 540/5, 533/7 bis 533/19, 533/21,

KG Pottenstein

Planung Anpassung der Widmungsgrenze zwischen Bauland-Wohngebiet (BW) und Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) unter Zugrundelegung der aktualisierten Plangrundlage

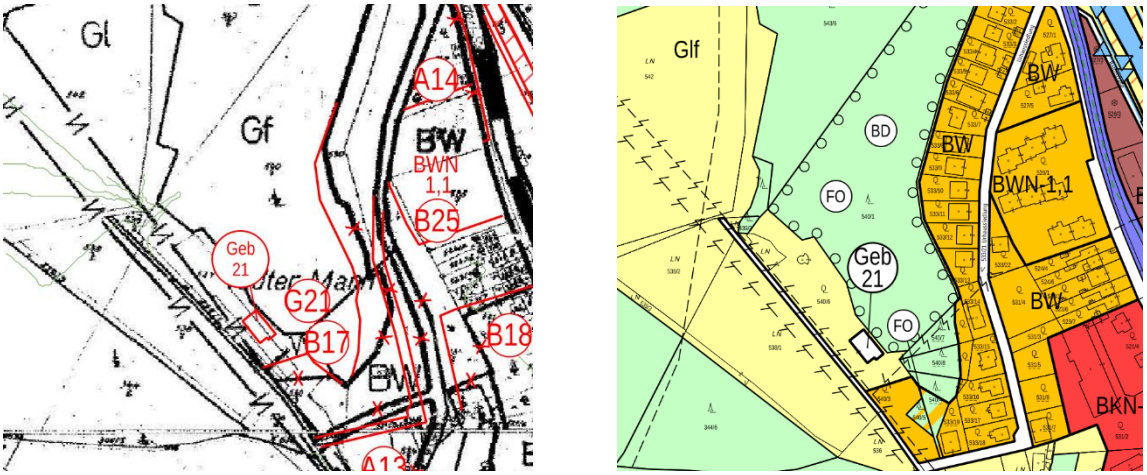


Abbildung 91: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP B17, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Der gegenständliche Änderungspunkt betrifft die im analogen Flächenwidmungsplan Bauland-Wohngebiet (BW) sowie Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) gewidmeten Flächen im Bereich der Urhaussiedlung.

Für das entlang der Urhaussiedlung situierte, historisch bebaute Bauland-Wohngebiet (BW) ist die Verortung der Widmungsgrenzen in Überlagerung mit den gemäß DKM 2024 definierten Grundstücksgrenzen vorgesehen. Ausgehend von der Berücksichtigung der Lage der öffentlichen

Verkehrsfläche (Wegparzelle 533/21) erfolgt beidseitig die Verortung der Widmungsgrenze zwischen Bauland-Wohngebiet (BW) und öffentlichen Verkehrsfläche (Vö). Die Lage der Widmungsgrenze zwischen Bauland-Wohngebiet (BW) und dem westlich bzw. nördlich angrenzenden Grünland erfolgt ebenso unter Berücksichtigung der gemäß DKM 2024 verorteten Grundstücksgrenzen.

Durch Aktualisierung der dem Flächenwidmungsplan zugrunde liegenden DKM 2024 wird die tatsächliche Lage und Konfiguration der historischen Baugrundstücke dargestellt. Um diese zu berücksichtigen, ist die Anpassung der Widmungsabgrenzung an die historischen Baugrundstücke vorgesehen.

Die gegenständlichen Teilflächen werden entsprechend der geplanten Baulandabgrenzung als den historischen Bauplätzen zugeordnet als solche genutzt.

Im Zuge der Voruntersuchung wurden die Auswirkungen der nachfolgenden Kriterien als relevant eingestuft, die diesbezügliche Auseinandersetzung erfolgt im folgenden Textabschnitt:

a) Artenschutz

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich um eine bebaute Teilflächen der Bauplätze sowie um die randlich situierten Verkehrsanlagen. Geplant ist deren jeweilige lagerichtige Zuordnung zu Bauland-Wohngebiet (BW), öffentliche Verkehrsfläche und Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf), wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum abgeleitet werden.

b) Standortgefahren

<u>Geogene Gefahrenhinweise</u>

Aufgrund der Überlagerung von Teilbereichen der von diesem Änderungspunkt betroffenen Fläche mit Geogenen Gefahrenhinweisen wurde der Geologische Dienst konsultiert und um eine Stellungnahme gebeten. Das Antwortschreiben vom 04. November 2025 ist im Anhang beigelegt und wird Folgendes festgestellt: *„Im Bereich der Grundstücke 540/1, 540/4, 540/1, 540/7 und 540/8 KG Pottenstein soll die Grenze des Bauland/Wohngebietes zum Grünland/Land- und Forstwirtschaft angepasst werden.*

Das Gelände bildet einen hinter den bebauten Baulandflächen in relativ flachem Gelände einen nach Westen mittelsteil ansteigenden, bewaldeten Berghang. Dieser ist dicht bewaldet und weitgehend aufschlusslos. An der Oberfläche liegen einzelne größere Steine, die jedoch nicht absturz- oder -rutschgefährdet sind. Aus fachlicher Sicht können die geringfügigen Anpassungen der Bauland/Grünlandgrenze wie oben dargestellt daher durchgeführt werden.

<u>Hangwasser</u>

Der Standort ist gemäß Hangwasserkartierung von einem Fließweg (Einzugsbereich 10-100ha) betroffen, weshalb die Abteilung Wasserbau konsultiert wurde. Im Antwortschreiben des ASV vom 7. Juli 2025 wird dazu auf die Darstellungen im NÖ- Atlas verwiesen.

Die bereits bebauten Baugrundstücke querende, kartierte Fließweg (Einzugsgebiet 10-100 ha) ist bei Nutzung des Baugrundstücks im Rahmen der Baubewilligung zu beachten. Dies kann etwa durch Sicherstellung der Ableitung durch Verrohrung oder Wasserabzugsgräben oder durch Sicherstellung von Versickerungsflächen erfolgen.

Änderungspunkt B18

Liegenschaften	Grdstk. Nr. 521/4, 531/2, 531/7, KG Pottenstein
Planung	Anpassung der Widmungsgrenze zwischen Bauland-Wohngebiet (BW) und Bauland-Kerngebiet (BK) sowie zwischen Bauland-Wohngebiet (BW) und Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) unter Zugrundelegung der aktualisierten Plangrundlage

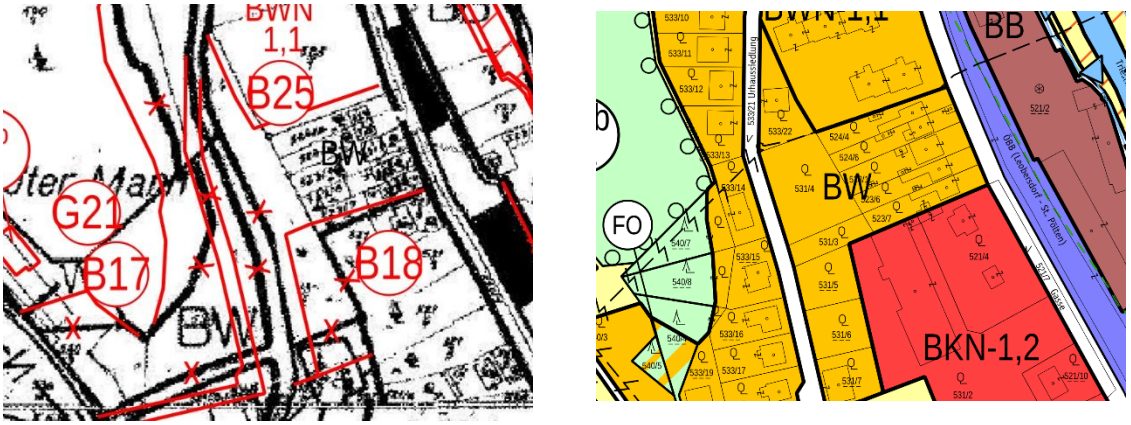


Abbildung 92: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP B18, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Der gegenständliche Änderungspunkt betrifft die im analogen Flächenwidmungsplan Bauland-Wohngebiet (BW), Bauland-Kerngebiet (BK) sowie Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) gewidmeten Flächen zwischen Schießstättgasse und Urhaussiedlung im Bereich der Grundstücke Nr. 521/4, 531/2, 531/7.

Als Resultat der hierzu erfolgten Grundlagenerhebung ist einerseits die Widmungsgrenze ident mit der gemäß DKM 2024 definierten Grundstücksgrenze zwischen dem bebauten Grundstück Nr. 531/2 und 521/4 und den im Westen sowie im Norden angrenzenden Grundstücken Nr. 531/5, 531/6, 531/7 sowie 523/7 vorgesehen, da hier die im vereinfachten Flächenwidmungsplan

kartierte Widmungsgrenze zwischen Bauland-Kerngebiet (BK) und Bauland-Wohngebiet (BW) abweicht. Insbesondere da im Änderungspunkt 10 die Festlegung als nachhaltiges das Bauland-Kerngebiet (BKN) vorgesehen ist, ist die Überlagerung der Widmungsgrenze der unterschiedlichen Baulandkategorien mit der jeweiligen Grundstücksgrenze zu bevorzugen.

Weiters beinhaltet dieser Änderungspunkt die Anpassung der Widmungsgrenze des Bauland-Wohngebietes (BW) zum angrenzenden Grünland im Süden. Hier ist die Adaptierung der Baulandgrenze zur Berücksichtigung des konsensmäßig errichteten Gebäudebestandes am Grundstück Nr. 531/7 beabsichtigt.

Im Zusammenhang mit der lagerichtigen Verortung und Erfassung der Ausdehnung der Aufschließungsstraße Urhaussiedlung ist auch die Verortung der angrenzenden, durch diese öffentliche Wegparzelle aufgeschlossenen Baugrundstücke zu harmonisieren. Es ist daher die Verortung der südlichen Widmungsgrenze des bebauten Bauland-Wohngebietes (BW) in Überlagerung mit der tatsächlichen Lage und Konfiguration des Baugrundstückes Nr. 531/7 vorgesehen.

Wie in Kapitel 2 dargelegt, ist für den gegenständlichen Änderungspunkt, eine Strategische Umweltprüfung (SUP), die den nachfolgend beinhaltenden Untersuchungsrahmen umfasst, durchzuführen. Um Wiederholungen zu vermeiden, bezieht sich die nachfolgende Strategische Umweltprüfung (SUP) nicht wie im Untersuchungsrahmen angeführt, auf den Untersuchungsrahmen, die dem ÄP 10 zugeordnet ist, sondern ausschließlich auf die die Anpassung der Widmungsgrenze des Bauland-Wohngebietes (BW) zum angrenzenden Grünland im Bereich des Baugrundstückes Nr. 531/7.

Schutzgut/Prüfthema	**Abschätzung der Umweltauswirkungen**
Abschätzung der Auswirkungen auf Natura 2000 Schutzobjekte sowie auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO	Überlagerung mit Natura 2000 FFH „Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand - Schneeberg – Rax“, von der gegenständlichen Änderung betroffen ist ein bebautes Baugrundstück innerhalb des Siedlungsraumes. Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten wurden nicht erhoben, das Vorkommen von Arten, die nach der FFH-Richtlinie geschützt sind oder in der NÖ Artenschutzverordnung geführt werden, ist aufgrund mangelndem Lebensraumpotenzials der Bestandsgebäude samt befestigter Flächen und der Gartenflächen nicht zu erwarten. Die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung wird zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand des Lebensraumes von

	Schutzobjekten des Europaschutzgebiets oder der NÖ Artenschutzverordnung führen.
Überprüfung festgestellter Gefährdungen	Rutschprozesse gemäß Gefahrenhinweiskarte Der Standort ist gemäß Geogener Gefahrenhinweiskarte von Rutschprozesse der gelben Klasse randlich betroffen, weshalb der Geologische Dienst konsultiert wurde. Das Antwortschreiben vom 04. November 2025 ist im Anhang beigelegt und wird Folgendes festgestellt: *Im Bereich der Grundstücke 521/4 und 531/2 KG Pottenstein sollen die Grenzen zwischen Bauland/Kerngebiet, Bauland/Wohngebiet und Grünland/Land- und Forstwirtschaft angepasst werden.* *Geologisch liegt das Änderungsvorhaben im Randbereich der rezenten Flussniederung (Flussalluvionen) im Osten und dem nach Westen ansteigenden Hanggelände (Triestingschotter/Hangschutt) im Westen. Bei der Begehung 2022 ist keine ersichtliche Rutschgefährdung attestiert worden. Dieser Meinung wird beigetreten, aus fachlicher Sicht kann daher die Widmung erfolgen.* Altstandort Aufgrund der Überlagerung mit einem Altstandort wurde die Abteilung Wasserwirtschaft – Referat Altlasten konsultiert und um eine Stellungnahme gebeten. Das Antwortschreiben ist im Anhang beigelegt und wird Folgendes festgestellt: *Das Planungsvorhaben befindet sich im Bereich des Sportplatzes Pottenstein (ÄP 18) und nördlich davon (ÄP B18) und stellt lediglich eine Änderung der Unterkategorie innerhalb der bestehenden Baulandnutzung, bzw. eine Anpassung der Widmung an den Grundstücks-Bestand dar.*
Abschätzung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild	Keine Überlagerung mit der Schutzgebiet Festlegung des innerhalb des Gemeindegebiets vorkommenden Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald“. Der Standort befindet sich im Westen des Siedlungsraumes Pottensteins in einer Entfernung von mind. Rd. 155 m zur Außengrenze des Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald“ in abgeschirmter Lage. Dessen Einbindung in das Landschaftsbild ist gegeben.

	Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden bei Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand führen.
Abschätzung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich	Die geplante Miteinbeziehung zum Bauland-Wohngebiet (BW) berücksichtigt den langjährigen Nutzungsbestand, bauliche Veränderungen werden dadurch nicht ausgelöst. Durch die Umsetzung der Widmungsmaßnahme wird keine Veränderung gegenüber dem Status Quo bewirkt werden, sodass durch die Widmungsmaßnahme auch keine Veränderung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich erfolgen wird. Ebenso wird keine maßgebliche Steigerung der derzeitigen Verkehrsfrequenzen am Standort erzeugt werden, weshalb auch keine Steigerung des generierten Verkehrslärms bewirkt werden wird. Durch die geplante Änderung werden gegenüber dem Status Quo keine Veränderungen der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich bewirkt.
Abschätzung der Auswirkungen auf das Verkehrssystem	Die Verkehrserschließung und Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Wegparzelle Nr. 533/21 (Urhaussiedlung) anbindend in die Schießstättgasse. Durch die geplante Änderung wird der Baubestand in die Baulandwidmung miteinbezogen, an der Anbindung an das öffentliche Aufschließungsstraßennetz ergeben sich keine Änderungen. Durch die Einbeziehung zur Baulandwidmung werden keine Veränderungen auf das Verkehrssystem bewirkt. Der Änderungspunkt wird gemäß dem Erhalt des Status Quo neutral bewertet.
Abschätzung der Auswirkungen auf das Ortsbild	Der Standort befindet sich im Westen des Ortsteiles Pottenstein in zum angrenzenden Straßenraum niveaugleichen Lage, dessen Bebauung bereits erfolgte. Das angrenzende Teilortsbild ist wenig sensibel, die geplante Einbeziehung bewirkt keine maßgebliche Erweiterung des Baubestandes, weshalb durch die Maßnahme keinen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild bewirkt werden.

	Durch die Änderung werden zukünftig keine nennenswerten Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich erwartet, die Auswirkungen auf das Ortsbild sind neutral.
Variantenprüfung-Nullvariante	Die Widmungsfestlegung basiert auf dem Anlass der Anpassung der Widmungsgrenzen harmonisiert mit den verorteten Grundstücksgrenzen und Nutzungen unter Zugrundelegung der aktualisierten Plangrundlage im Rahmen des Erlasses des Örtlichen Raumordnungsprogrammes. Der Planungsnullfall würde bedeuten, die ermittelten Standortvoraussetzungen nicht bestmöglich zu beachten, was den Vorgaben des NÖ ROG 2014 idgF sowie den Zielen der Marktgemeinde nicht entsprechen würde. Unter Beachtung des Leitzieles „Zuordnung der einzelnen Nutzungen entsprechend deren bester Eignung“, der Standortvoraussetzungen der im Konsens entstandenen Nutzung sowie den Entwicklungszielen der Marktgemeinde für diesen Standort ist die geplante Adaptierung vorgesehen.

Änderungspunkt B19

Liegenschaften Grdstk. Nr. Grdstk. Nr. 264/13, 276/3, 276/4, 276/1, 269/1, 269/2, KG Pottenstein

Planung Arrondierung der Widmungsgrenze zwischen Bauland-Wohngebiet (BW) und Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf), Sicherung der Voraussetzungen in den Freigabebedingungen durch Festlegen als Aufschließungszone (BW-A1)



Abbildung 93: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP B19, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Der gegenständliche Änderungspunkt beinhaltet die Anpassung der Widmungsgrenze des Bauland-Wohngebietes (BW) zum im Osten angrenzenden Grünland. Hier ist die Adaptierung der Baulandgrenze zur Berücksichtigung der Lage der bebauten Bauplätze samt dem konsensmäßig errichteten Gebäudebestand beabsichtigt. Die gegenständlichen Teilflächen werden entsprechend der geplanten Baulandabgrenzung als den historischen Bauplätzen Nr. 276/1, 276/4 zugeordnet als solche genutzt. Durch Aktualisierung der dem Flächenwidmungsplan zugrunde liegenden DKM 2024 wird die tatsächliche Lage und Konfiguration der historischen Baugrundstücke dargestellt. Um diese zu berücksichtigen, ist die Anpassung der Widmungsabgrenzung an die historischen Baugrundstücke vorgesehen, wodurch eine ausreichende Bauplatzkonfiguration ermöglicht wird. Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen und deren Verfügbarkeit ist die Festlegung als Aufschließungszone (BW-A1) für die unbebauten Grundstücke bzw. Grundstücksteile Nr. 269/2 und 264/13 vorgesehen.

Im Zuge der Voruntersuchung wurden die Auswirkungen der nachfolgenden Kriterien als relevant eingestuft, die diesbezügliche Auseinandersetzung erfolgt im folgenden Textabschnitt:

a) Artenschutz

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich um die bebauten Teilflächen und Gartenflächen der Bauplätze. Geplant ist deren jeweilige Zuordnung zu Bauland-Wohngebiet (BW) wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum abgeleitet werden.

b) Standortgefahren

Wildbachgefährdung

Der Standort ist gemäß Gefahrenzonenplan von Wildbachgefährdung überlagert, weshalb der Forsttechnische Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung konsultiert wurde. Im Antwortschreiben des ASV (vgl. Gutachten im Anhang) wird dazu festgestellt:

Teile dieses Bereichs sind von der Gelben und Roten Gefahrenzone des Hausberggrabens betroffen. Im Bereich, der von der Roten Gefahrenzone betroffen ist, muss davon ausgegangen werden, dass es beim Bemessungsereignis der Gefahrenzonenplanung zu Schäden oder Zerstörungen an Gebäuden in ortsüblicher Bauweise kommt. Im Bereich der Gelben Gefahrenzone kommt es ebenfalls zu Schäden unterschiedlicher Intensität. Es erscheint möglich, durch bauliche Maßnahmen die Gefährdung für Personen im Inneren von Gebäuden hintanzuhalten. Bei Anpassungen der Baulandwidmung an den Naturstand ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer Erhöhung der Wildbachgefährdung kommt. Von Baulandwidmungen, welche zusätzliches unbebautes Bauland in der Gelben Gefahrenzone schaffen, wird abgeraten.

Hangwasser

Der kartierte Fließweg (Einzugsgebiet 1-10 ha) ist bei Nutzung des Baugrundstücks im Rahmen der Baubewilligung zu beachten. Dies kann etwa durch Sicherstellung der Ableitung durch Verrohrung oder Wasserabzugsgräben oder durch Sicherstellung von Versickerungsflächen erfolgen.

Änderungspunkt B20

Liegenschaften	Grdstk. Nr. 238/2, 239, 234/1, KG Pottenstein
Planung	Anpassung der Widmungsgrenzen nördlich des Hausbergweg zwischen Bauland- Wohngebiet (BW) und öffentliche Verkehrsfläche (Vö) hinsichtlich Lagerichtigkeit und Ausmaß

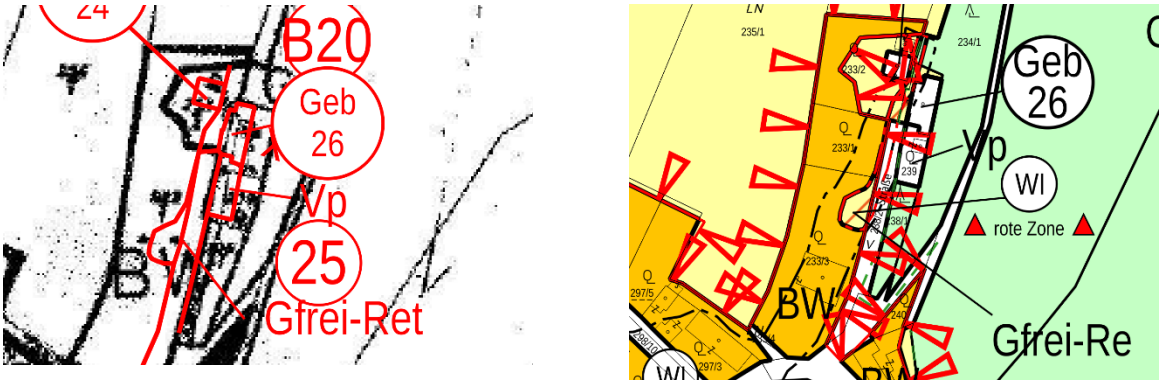


Abbildung 94: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP B20, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Der gegenständliche Änderungspunkt betrifft die lagerichtige Verortung der öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) betreffend die Wegparzelle 238/2 und damit einhergehend die Widmungsgrenze des westlich angrenzenden Bauland- Wohngebietes (BW).

Zu der im Erstentwurf zunächst noch vorgesehenen Widmung von Bauland- Wohngebietes (BW) östlich der Wegparzelle wurde zwischenzeitlich Abstand genommen, diesbezüglich erfolgt die im Änderungspunkt 25 erläuterte Überarbeitung der Planung. Aufgrund des Entfalls der beabsichtigten Baulandausweisung ist das Erfordernis der Strategische Umweltprüfung (SUP) samt abgestecktem Untersuchungsrahmen obsolet, und kann daher entfallen.

Gemäß DKM 2024 definierter Lage der Wegparzelle ist die Verortung der Widmungsgrenze überlagernd vorgesehen, da keine Veränderung des bestehenden Straßenraums vorgesehen ist.

Hinsichtlich der obligatorischen Auseinandersetzung mit Auswirkungen der Änderung auf den Artenschutz ist festzustellen:

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich den Straßenraum der bestehenden Wegparzelle.

Die beabsichtigte Berücksichtigung der Gegebenheit löst keine Veränderungen auf geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum gegenüber dem Ist-Stand aus.

Änderungspunkt B21 bereits erfolgt

Änderungspunkt B22 entfällt

Änderungspunkt B23

Liegenschaften Grdstk. Nr. 33; KG Pottenstein

Planung Widmung als öffentliche Verkehrsfläche (Vö)- Fuß- und Radweg der bestehenden Fuß- und Radwegverbindung anstelle Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) unter Zugrundelegung der aktualisierten Plangrundlage

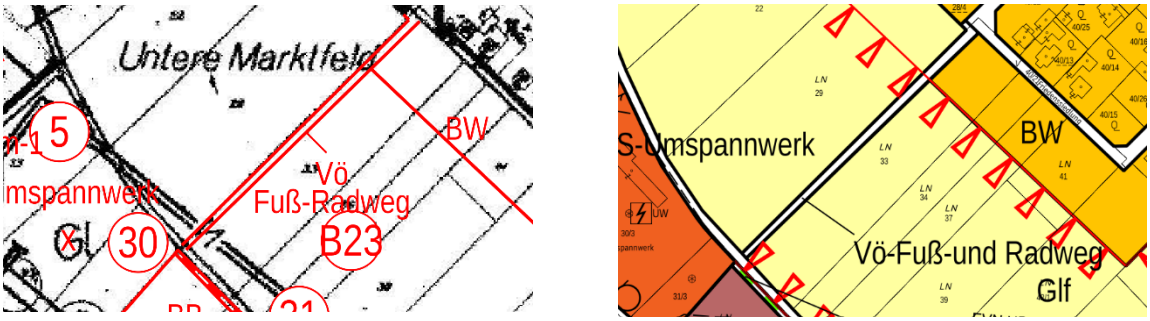


Abbildung 95: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP B23, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Der gegenständliche Änderungspunkt betrifft die auf dem Grundstück Nr. 33 eingerichtete, bislang nicht kartierte Fuß- und Radwegverbindung. Diese stellt für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer eine kurze Wegeverbindung zwischen Friedenssiedlung und Feldgasse dar. Zur Sicherung dieser Verkehrsinfrastruktureinrichtung für den nicht motorisierten Individualverkehr ist deren entsprechende Widmung vorgesehen.

Durch die geplante Ergänzung des Zusatzes zur Widmung kann eine die Planungsabsicht exakt wiedergebende Widmungszuordnung definiert werden.

Die gegenständliche Fläche wird entsprechend der geplanten Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche als ebensolche genutzt.

Wie in Kapitel 2 dargelegt, ist für den gegenständlichen Änderungspunkt, eine Strategische Umweltprüfung (SUP), die den nachfolgend beinhaltenden Untersuchungsrahmen umfasst, durchzuführen.

Schutzgut/Prüfthema	**Abschätzung der Umweltauswirkungen**
Abschätzung der Auswirkungen auf Natura 2000 Schutzobjekte sowie auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO	Der Standort befindet sich im Süden des Siedlungsraumes Pottensteins in einer Entfernung von mind. 200 m zur Außengrenze des nächstgelegenen Natura 2000 Schutzgebietes, keine Überlagerung mit einer Natura 2000 Schutzgebiet Festlegung, Von der gegenständlichen Änderung betroffen ist eine Wegeverbindung, die zwischen landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerflächen verläuft. Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten, die in der NÖ Artenschutzverordnung geführt werden, wurden nicht erhoben, deren Vorkommen ist aufgrund mangelndem Lebensraumpotenzials der anthropogenen Nutzung des Weges nicht zu erwarten. Die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung wird zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand des Lebensraumes der NÖ Artenschutzverordnung führen.
Abschätzung der Auswirkungen auf Landschaftsbild, Schutzgüter gem. NÖ NaturschutzG 2000 § 8 Abs. 4	Überlagerung mit der Schutzgebiet Festlegung des Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald“. Der Standort befindet sich im Südosten des Siedlungsraumes Pottensteins zwischen der Friedenssiedlung und dem entlang der Hainfelder Straße bis zur Gemeindegrenze und darüber hinaus sich erstreckenden Gewerbegebiet in ebener, einsehbarer Lage. Da es sich um die Bestandssicherung der Wegeverbindung handelt, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die gemäß NÖ Naturschutzgesetz § 8 Abs. 4 angeführten Schutzgüter zu erwarten. Die Auswirkungen auf die gemäß NÖ Naturschutzgesetz § 8 Abs. 4 angeführten Schutzgüter werden bei Umsetzung der

	geplanten Widmungsfestlegung zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand führen.
Abschätzung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich	Keine für geplante Widmung relevante Beeinträchtigungen Die geplante Widmung der öffentlichen Verkehrsfläche (Vö)-Fuß- und Radweg berücksichtigt den langjährigen Nutzungsbestand, Veränderungen werden dadurch nicht ausgelöst. Durch die Umsetzung der Widmungsmaßnahme wird keine Veränderung gegenüber dem Status Quo bewirkt werden, sodass durch die Widmungsmaßnahme auch keine Steigerung der Lärmentwicklung erfolgen wird. Durch die geplante Änderung werden gegenüber dem Status Quo keine Veränderungen der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich bewirkt.
Abschätzung der Auswirkungen auf das Verkehrssystem	Die Widmungsmaßnahme dient der Sicherung der vorhandenen Wegeverbindung ausschließlich für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer. Dadurch werden keine Auswirkungen auf das übergeordnete Straßennetz ausgelöst. Durch die geplante Änderung wird die kurze Wegeverbindung entsprechend dem Ist-Stand sichergestellt. Durch die Erfassung und entsprechende Widmungszuordnung werden keine Veränderungen auf das Verkehrssystem bewirkt, die bestehende Wegeverbindung wird in ihrem Bestand gesichert. Der Änderungspunkt wird gemäß dem Erhalt des Status Quo neutral bewertet.
Auswirkungen auf Bodenverbrauch/-versiegelung/Inanspruchnahme fruchtbaren Boden (einzeln, kumulativ)	Es handelt sich um eine bereits bestehende, unbefestigte Fußwegeverbindung, es werden keine agrarisch genutzte Fläche beansprucht. Die Auswirkungen auf den Bodenverbrauch und Versiegelungsgrad werden bei Umsetzung der geplanten Maßnahme zu keinen Veränderungen zum IST-Zustand führen und wurden daher neutral bewertet.
Variantenprüfung-Nullvariante	Die Widmungsfestlegung basiert auf dem Anlass der Berücksichtigung der bestehenden Fuß- und Radwegverbindung unter Zugrundelegung der aktualisierten

	Plangrundlage im Rahmen des Erlasses des Örtlichen Raumordnungsprogrammes. Der Planungsnullfall würde bedeuten, die ermittelten Standortvoraussetzungen nicht bestmöglich zu beachten, was den Vorgaben des NÖ ROG 2014 idgF sowie den Zielen der Marktgemeinde nicht entsprechen würde. Unter Beachtung des Leitzieles „Zuordnung der einzelnen Nutzungen entsprechend deren bester Eignung“, der Standortvoraussetzungen der im Konsens entstandenen Nutzung sowie den Entwicklungszielen der Marktgemeinde für diesen Standort ist die geplante Adaptierung vorgesehen.

Änderungspunkt B24

Liegenschaften Grdstk. Nr. 339/5, 339/6, 923; KG Pottenstein

Planung Widmung als Bauland-Wohngebiet (BW) der bestehenden, historischen Baugrundstücke anstelle Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) unter Zugrundelegung der aktualisierten Plangrundlage



Abbildung 96: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP B24, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Der gegenständliche Änderungspunkt betrifft die im analogen Flächenwidmungsplan dem Grünland zugeordneten Bereiche nordöstlich der Hainfelder Straße.

Der gegenständliche Bereich beinhaltet die langjährige Bebauung am nordwestlichen Ortsrand Pottensteins nördlich der Hainfelder Straße. Der gegenständliche Bereich ist innerhalb der

linearen Siedlungsgrenze situiert und weist einen langjährigen, mit konsensmäßig entstandenen Wohngebäuden bebauten Gebäudebestand auf.

Im bisherigen Flächenwidmungsplan wurde der konsensmäßige Bestand der Gebäude am gegenständlichen Standort nicht durch entsprechende Widmungsfestlegung berücksichtigt. Er wurde der Widmung Grünland-Landwirtschaft (Gl) zugeordnet. Die Gründe dazu können aus heutiger Sicht nicht nachvollzogen werden, ein Miteinbeziehen des innerhalb des Siedlungsraumes situierten, aufgeschlossenen, mit Wohn- und Nebengebäuden bebauten Standortes in das Wohnbauland wird vorgesehen.

Wie in Kapitel 2 dargelegt, ist für den gegenständlichen Änderungspunkt, eine Strategische Umweltprüfung (SUP), die den nachfolgend beinhaltenden Untersuchungsrahmen umfasst, durchzuführen.

Schutzgut/Prüfthema	**Abschätzung der Umweltauswirkungen**
Abschätzung der Auswirkungen auf Natura 2000 Schutzobjekte sowie auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO	Überlagerung mit Natura 2000 VS „Wienerwald Thermenregion“ sowie Natura 2000 FFH „Wienerwald Thermenregion“ Schutzstellung des betroffenen, bebauten Siedlungsteiles sowie Entfernung von rd. 25 m zur Außengrenze des südwestlich situierten Natura 2000 FFH „Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand - Schneeberg – Rax“ Von der gegenständlichen Änderung betroffen sind die historisch bebauten Baugrundstücke innerhalb des Siedlungsraumes. Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten wurden nicht erhoben, das Vorkommen von Arten, die nach der VS- und FFH-Richtlinie geschützt sind oder in der NÖ Artenschutzverordnung geführt werden, ist aufgrund mangelndem Lebensraumpotenzials der Hausflächen samt befestigter Flächen und angrenzenden Gartenflächen nicht zu erwarten. Daher werden keine erheblich nachteiligen Fernwirkungen auf geschützte Arten des im Nahbereich situierten Europaschutzgebietes angenommen. Die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung wird zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand des Lebensraumes von Schutzobjekten des Europaschutzgebiets oder der NÖ Artenschutzverordnung führen.
Abschätzung der Auswirkungen auf Landschaftsbild,	Miteinbeziehung zum Landschaftsschutzgebiet „Wienerwald“, dessen Außengrenze mit der hier angrenzenden Hainfelder Straße definiert wird

Schutzgüter gem. NÖ NaturschutzG 2000 § 8 Abs. 4	Der Standort befindet sich im Norden des Siedlungsraumes Pottensteins in ebener, abgeschirmter Lage im Talboden, dessen Einbindung in das Landschaftsbild ist gegeben. Die Nutzung dieses Standortes erfolgt bereits als Teil des Siedlungsgefüges, das sich Richtung Nordwesten weiter fortsetzt. Die Auswirkungen auf die gemäß NÖ Naturschutzgesetz § 8 Abs. 4 angeführten Schutzgüter werden bei Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand führen.
Überprüfung festgestellter Gefährdungen	Rutsch- sowie Sturzprozesse gemäß Gefahrenhinweiskarte Der Standort ist gemäß Geogener Gefahrenhinweiskarte von Rutschprozesse der gelben Klasse sowie Sturzprozessen der violetten und blauen Klasse betroffen, weshalb der Geologische Dienst konsultiert wurde. Das Antwortschreiben vom 04. November 2025 ist im Anhang beigelegt und wird Folgendes festgestellt: *Im Bereich der Grundstücke 339/5, 339/6 und 923 KG Pottenstein sollen die Grenzen zwischen Bauland/Wohngebiet und Grünland/Land- und Forstwirtschaft angepasst werden sowie Bauland/Wohngebiet neu ausgewiesen werden.* *Der nach Nordosten ansteigende Hang wird von gebanktem Dachsteinkalk aufgebaut. Für alle drei Grundstücke kann festgestellt werden, dass eine Rutschgefährdung nicht gegeben ist, da der felsige Hanganschnitt von baulich hergestellten Beton- bzw. Steinmauern abgesichert wird. Diese Mauern sind laufend baulich in Stand zu halten. Aus fachlicher Sicht kann daher die Anpassung der Bauland/Grünlandgrenze unter Einbeziehung der Sicherungsmauern und die Widmung als Bauland/Wohngebiet erfolgen.* Hangwasser Der Standort ist gemäß Hangwasserkartierung von einem Fließweg (Einzugsbereich 1-10ha) betroffen, weshalb die Abteilung Wasserbau konsultiert wurde. Im Antwortschreiben des ASV vom 7. Juli 2025 wird dazu auf die Darstellungen im NÖ- Atlas verwiesen. Die bereits bebauten Baugrundstücke querende, kartierte Fließweg (Einzugsgebiet 1-10 ha) ist bei Nutzung des Baugrundstücks im Rahmen der Baubewilligung zu beachten.

	Dies kann etwa durch Sicherstellung der Ableitung durch Verrohrung oder Wasserabzugsgräben oder durch Sicherstellung von Versickerungsflächen erfolgen.
Abschätzung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich	Die geplante Miteinbeziehung zum Bauland-Wohngebiet (BW) berücksichtigt den langjährigen Nutzungsbestand, bauliche Veränderungen werden dadurch nicht ausgelöst. Durch die Umsetzung der Widmungsmaßnahme wird keine Veränderung gegenüber dem Status Quo bewirkt werden, sodass durch die Widmungsmaßnahme auch keine Veränderung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich erfolgen wird. Ebenso wird keine maßgebliche Steigerung der derzeitigen Verkehrsfrequenzen am Standort erzeugt werden, weshalb auch keine Steigerung des generierten Verkehrslärms bewirkt werden wird. Durch die geplante Änderung werden gegenüber dem Status Quo keine Veränderungen der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich bewirkt.
Abschätzung der Auswirkungen auf das Verkehrssystem	Die Verkehrserschließung und Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die hier eingerichtete Nebenfahrbahn zurHainfelder Straße anbindend in ebendiese. Durch die geplante Änderung wird der Baubestand in die Baulandwidmung miteinbezogen, an der Anbindung an das öffentliche Aufschließungsstraßennetz ergeben sich keine Änderungen. Durch die Einbeziehung zur Baulandwidmung werden keine Veränderungen auf das Verkehrssystem bewirkt. Der Änderungspunkt wird gemäß dem Erhalt des Status Quo neutral bewertet.
Variantenprüfung-Nullvariante	Die Widmungsfestlegung basiert auf dem Anlass der Miteinbeziehung zur Wohnbaulandfestlegung des Standortes harmonisiert mit den aktuellen raumordnungsgesetzlichen Vorgaben und den konsensmäßig entstandenen Nutzungen unter Zugrundelegung der Grundlagenforschung im Rahmen des Erlasses des Örtlichen Raumordnungsprogrammes.

	Der Planungsnullfall würde bedeuten, die ermittelten Standortvoraussetzungen nicht bestmöglich zu beachten, was den Vorgaben des NÖ ROG 2014 idgF sowie den Zielen der Marktgemeinde nicht entsprechen würde. Unter Beachtung des Leitzieles „Zuordnung der einzelnen Nutzungen entsprechend deren bester Eignung“, der Standortvoraussetzungen der im Konsens entstandenen Nutzung sowie den Entwicklungszielen der Marktgemeinde für diesen Standort ist die geplante Adaptierung vorgesehen.

Änderungspunkt B25

Liegenschaften Grdstk. Nr. 526/1, KG Pottenstein

Planung Festlegen der Baulandkategorie Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung mit Geschoßflächenzahl 1,1 (BWN-1,1) anstelle bislang Bauland-Wohngebiet (BW) unter Zugrundelegung der diesbezüglich erfolgten Erweiterung der Inhalte des NÖ ROG

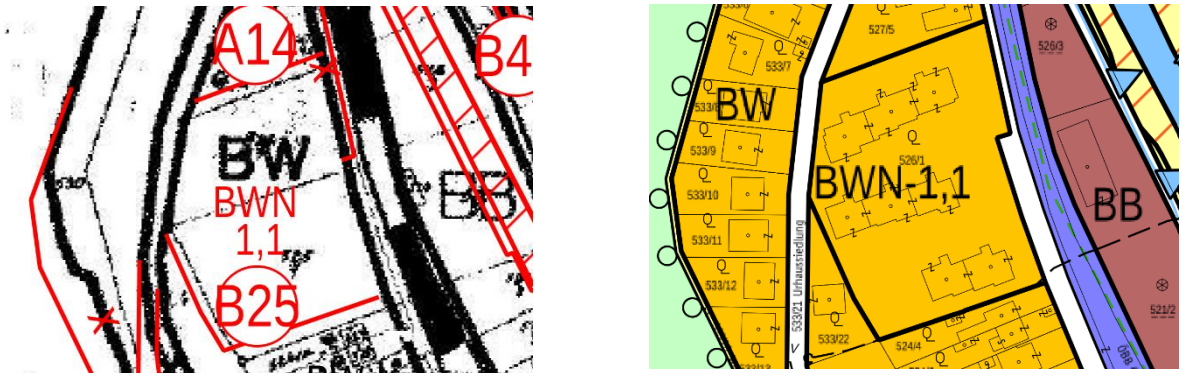


Abbildung 97: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP B25, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Das bislang Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmete Grundstück Nr. 526/1, ist langjährig mit Geschoßwohnbauten bebaut. Die Geschoßflächenzahl des Baubestandes beträgt annähernd 1,1.

Aufgrund der erfolgten Novellierung des NÖ ROG sind nunmehr Differenzierungen der Wohnbaulandwidmungen Bauland-Wohngebiet (BW) sowie Bauland-Kerngebiet (BK) zu Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung (BWN) und Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN) vorzunehmen. Diesbezüglich relevant ist die nunmehr erfolgte Deckelung der

GFZ mit 1,0 für Bauland-Wohngebiet (BW) oder Bauland-Kerngebiet (BK) gewidmetes Bauland. Für nachhaltiges Wohnbauland ist die Geschoßflächenzahl festzulegen.

Im Rahmen der erfolgten Grundlagenerhebung wurden die Bestandsgebäude, deren Geschoßflächenzahl >1,0 beträgt, erfasst. Zur Sicherung des konsensmäßig entstandenen Baubestandes und dessen Fortsetzen der nachhaltigen Bebauung auch zukünftig ist die Festlegung der den Bestand berücksichtigenden Widmung Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung (BWN) -1,1 vorgesehen.

Wie in Kapitel 2 dargelegt, ist für den gegenständlichen Änderungspunkt, eine Strategische Umweltprüfung (SUP), die den nachfolgend beinhaltenden Untersuchungsrahmen umfasst, durchzuführen.

Schutzgut/Prüfthema	**Abschätzung der Umweltauswirkungen**
Abschätzung der Auswirkungen auf Natura 2000 Schutzobjekte sowie auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO	Überlagerung mit Natura 2000 FFH „Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand - Schneeberg – Rax“ Von der gegenständlichen Änderung betroffen ist ein bebautes Baugrundstück innerhalb des Siedlungsraumes. Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten wurden nicht erhoben, das Vorkommen von Arten, die nach der FFH-Richtlinie geschützt sind oder in der NÖ Artenschutzverordnung geführt werden, ist aufgrund mangelndem Lebensraumpotenzials der Bestandsgebäude samt befestigter Flächen und der Gartenflächen nicht zu erwarten. Die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung wird zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand des Lebensraumes von Schutzobjekten des Europaschutzgebiets oder der NÖ Artenschutzverordnung führen.
Abschätzung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild	Keine Überlagerung mit der Schutzgebiet Festlegung des innerhalb des Gemeindegebiets vorkommenden Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald“. Der Standort befindet sich im Westen des Siedlungsraumes Pottensteins in einer Entfernung von mind. Rd. 90 m zur Außengrenze des Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald“ in ebener, abgeschirmter Lage. Dessen Einbindung in das Landschaftsbild ist gegeben. Der Standort ist mit 4 geschossigen

	Wohngebäuden bebaut, die durch die umgebenden Gebäude und Gehölze abgeschirmt werden. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden bei Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand führen.
Abschätzung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich	Von der geplanten Festlegung des Bauland-Wohngebietes für nachhaltige Bebauung mit der den Bestand berücksichtigenden Geschoßflächenzahl 1,1 ist die westlich der Schießstättgasse errichtete Wohnhausanlage betroffen. Die mit 1,1 festzulegende Geschoßflächenzahl berücksichtigt den Baubestand, bauliche Erweiterungen werden dadurch nicht ermöglicht. Die technischen Infrastruktureinrichtungen und Anbindung an das Straßennetz sind vorhanden. Durch die Umsetzung der Widmungsmaßnahme wird keine Veränderung der Wohndichte gegenüber dem Status Quo bewirkt werden, sodass durch die Widmungsmaßnahme auch keine Steigerung der Lärmentwicklung erfolgen wird. Ebenso wird keine maßgebliche Steigerung der derzeitigen Verkehrsfrequenzen am Standort erzeugt werden, weshalb auch keine Steigerung des durch die Wohnbevölkerung generierten Verkehrslärms bewirkt werden wird. Durch die geplante Änderung werden gegenüber dem Status Quo keine Veränderungen der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich bewirkt.
Abschätzung der Auswirkungen auf das Verkehrssystem	Die Verkehrserschließung und Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Schießstättgasse in für die vorhandenen Nutzungen ausreichender Form. Aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit von Bahnhof und Versorgungseinrichtungen ist eine MIV-sparende Lebensweise möglich. Durch die geplante Änderung wird eine Obergrenze der zukünftigen am Standort generierbaren maximalen Einwohnerzahl entsprechend dem Ist-Stand erwirkt, sodass auch eine Deckelung der möglichen Steigerung des Verkehrssystems sowohl lokal als regional bewirkt wird. Eine darüberhinausgehende Steigerung der

	Verkehrsteilnehmer wird hintangehalten, wodurch die zukünftige Frequenzsteigerung auf ein Minimum beschränkt bleibt. Die Deckelung der Obergrenze der Verdichtung gemäß dem Status Quo wird neutral bewertet. Die Auswirkungen auf das Verkehrssystem außerhalb des Gemeindegebietes werden marginal sein und daher neutral bewertet.
Abschätzung der Auswirkungen auf das Ortsbild	Der Standort befindet sich im Westen des Hauptortes Pottenstein in ebener Lage, die Bestands-Bebauung weist Gebäudehöhen von rd. 12 m auf. Das gegenständliche Teilortsbild wird durch die Bestandbebauung geprägt und ist wenig sensibel. Die geplante Änderung bewirkt keine Veränderung des Ortscharakters, da dadurch keine Erweiterung des Baubestandes bewirkt wird, weshalb durch die Maßnahme keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild bewirkt werden. Durch die Änderung werden zukünftig keine nennenswerten Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich erwartet, die Auswirkungen auf das Ortsbild sind neutral.
Variantenprüfung-Nullvariante	Die Widmungsfestlegung basiert auf dem Anlass der Festlegung der Baulandkategorien harmonisiert mit den aktuellen raumordnungsgesetzlichen Vorgaben und den konsensmäßig entstandenen Nutzungen unter Zugrundelegung der Grundlagenforschung im Rahmen des Erlasses des Örtlichen Raumordnungsprogrammes. Der Planungsnullfall würde bedeuten, die ermittelten Standortvoraussetzungen nicht bestmöglich zu beachten, was den Vorgaben des NÖ ROG 2014 idgF sowie den Zielen der Marktgemeinde nicht entsprechen würde. Unter Beachtung des Leitzieles „Zuordnung der einzelnen Nutzungen entsprechend deren bester Eignung“, der Standortvoraussetzungen der im Konsens entstandenen Nutzung sowie den Entwicklungszielen der Marktgemeinde für diesen Standort ist die geplante Adaptierung vorgesehen.

Änderungspunkt B26

Liegenschaften Grdstk. Nr. 311/15, KG Pottenstein

Planung Festlegen der Baulandkategorie Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung mit Geschoßflächenzahl 1,3 (BWN-1,3) anstelle bislang Bauland-Wohngebiet (BW) unter Zugrundelegung der diesbezüglich erfolgten Erweiterung der Inhalte des NÖ ROG



Abbildung 98: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP B26, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Das bislang Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmete Grundstück Nr. 311/15, ist langjährig mit Geschoßwohnbauten bebaut. Die Geschoßflächenzahl des Baubestandes beträgt annähernd 1,3. Aufgrund der erfolgten Novellierung des NÖ ROG sind nunmehr Differenzierungen der Wohnbaulandwidmungen Bauland-Wohngebiet (BW) sowie Bauland-Kerngebiet (BK) zu Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung (BWN) und Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN) vorzunehmen. Diesbezüglich relevant ist die nunmehr erfolgte Deckelung der GFZ mit 1,0 für Bauland-Wohngebiet (BW) oder Bauland-Kerngebiet (BK) gewidmetes Bauland. Für nachhaltiges Wohnbauland ist die Geschoßflächenzahl festzulegen.

Im Rahmen der erfolgten Grundlagenerhebung wurden die Bestandsgebäude, deren Geschoßflächenzahl >1,0 beträgt, erfasst. Zur Sicherung des konsensmäßig entstandenen Baubestandes und dessen Fortsetzen der nachhaltigen Bebauung auch zukünftig ist die Festlegung der den Bestand berücksichtigenden Widmung Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung (BWN) -1,3 vorgesehen.

Wie in Kapitel 2 dargelegt, ist für den gegenständlichen Änderungspunkt, eine Strategische Umweltprüfung (SUP), die den nachfolgend beinhaltenden Untersuchungsrahmen umfasst, durchzuführen.

Schutzgut/Prüfthema	Abschätzung der Umweltauswirkungen
Abschätzung der Auswirkungen auf Natura 2000 Schutzobjekte sowie auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO	Entfernung von rd. 130 m zur Außengrenze des westlich situierten Natura 2000 FFH „Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand - Schneeberg – Rax“ und rd. 140 m zur Außengrenze des nördlich situierten Natura 2000 VS „Wienerwald Thermenregion“ Von der gegenständlichen Änderung betroffen sind historisch bebaute Baugrundstücke innerhalb des Siedlungsraumes. Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten wurden nicht erhoben, das Vorkommen von Arten, die nach der FFH-Richtlinie geschützt sind oder in der NÖ Artenschutzverordnung geführt werden, ist aufgrund mangelndem Lebensraumpotenzials der Bestandsgebäude samt befestigter Flächen und der Gartenflächen nicht zu erwarten, auch sind keine erheblich nachteiligen Fernwirkungen auf geschützte Arten anzunehmen. Die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung wird zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand des Lebensraumes von Schutzobjekten des Europaschutzgebiets oder der NÖ Artenschutzverordnung führen.
Abschätzung der Auswirkungen auf Landschaftsbild, Schutzgüter gem. NÖ NaturschutzG 2000 § 8 Abs. 4	Miteinbeziehung zum Landschaftsschutzgebiet „Wienerwald“, dessen Außengrenze mit der Hainfelder Straße definiert wird Der Standort befindet sich im Norden des Siedlungsraumes Pottensteins in ebener, abgeschirmter Lage. Dessen Einbindung in das Landschaftsbild ist gegeben. Der Standort ist mit 3-geschossigen Wohngebäuden bebaut, die durch die umgebenden Gebäude und Gehölze abgeschirmt werden. Die Auswirkungen auf die gemäß NÖ Naturschutzgesetz § 8 Abs. 4 angeführten Schutzgüter werden bei Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand führen.
Abschätzung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich	Von der geplanten Festlegung des Bauland-Wohngebietes für nachhaltige Bebauung mit der den Bestand berücksichtigenden Geschoßflächenzahl 1,3 ist die nordöstlich der Hainfelder Straße errichtete Wohnhausanlage betroffen. Die mit 1,3 festzulegende Geschoßflächenzahl berücksichtigt den Baubestand, bauliche Erweiterungen werden dadurch nicht ermöglicht.

	Die technischen Infrastruktureinrichtungen und Anbindung an das Straßennetz sind vorhanden. Durch die Umsetzung der Widmungsmaßnahme wird keine Veränderung der Wohndichte gegenüber dem Status Quo bewirkt werden, sodass durch die Widmungsmaßnahme auch keine Steigerung der Lärmentwicklung erfolgen wird. Ebenso wird keine maßgebliche Steigerung der derzeitigen Verkehrsfrequenzen am Standort erzeugt werden, weshalb auch keine Steigerung des durch die Wohnbevölkerung generierten Verkehrslärms bewirkt werden wird. Durch die geplante Änderung werden gegenüber dem Status Quo keine Veränderungen der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich bewirkt.
Abschätzung der Auswirkungen auf das Verkehrssystem	Die Verkehrserschließung und Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Hainfelder Straße in für die vorhandenen Nutzungen ausreichender Form. Aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit von Bahnhof und Versorgungseinrichtungen ist eine MIV-sparende Lebensweise möglich. Durch die geplante Änderung wird eine Obergrenze der zukünftigen am Standort generierbaren maximalen Einwohnerzahl entsprechend dem Ist-Stand erwirkt, sodass auch eine Deckelung der möglichen Steigerung des Verkehrssystems sowohl lokal als regional bewirkt wird. Eine darüberhinausgehende Steigerung der Verkehrsteilnehmer wird hintangehalten, wodurch die zukünftige Frequenzsteigerung auf ein Minimum beschränkt bleibt. Die Deckelung der Obergrenze der Verdichtung gemäß dem Status Quo wird neutral bewertet. Die Auswirkungen auf das Verkehrssystem außerhalb des Gemeindegebietes werden marginal sein und daher neutral bewertet.
Abschätzung der Auswirkungen auf das Ortsbild	Der Standort befindet sich Norden des Hauptortes Pottenstein in ebener Lage, die Bestands-Bebauung weist eine dreigeschossige Bebauung auf. Das gegenständliche Teilortsbild wird durch die Bestandbebauung sowie das gegenüberliegende Gewerbegebiet geprägt und ist wenig sensibel.

	Die geplante Änderung bewirkt keine Veränderung des Ortscharakters, da dadurch keine Erweiterung des Baubestandes bewirkt wird, weshalb durch die Maßnahme keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild bewirkt werden. Durch die Änderung werden zukünftig keine nennenswerten Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich erwartet, die Auswirkungen auf das Ortsbild sind neutral.
Variantenprüfung-Nullvariante	Die Widmungsfestlegung basiert auf dem Anlass der Festlegung der Baulandkategorien harmonisiert mit den aktuellen raumordnungsgesetzlichen Vorgaben und den konsensmäßig entstandenen Nutzungen unter Zugrundelegung der Grundlagenforschung im Rahmen des Erlasses des Örtlichen Raumordnungsprogrammes. Der Planungsnullfall würde bedeuten, die ermittelten Standortvoraussetzungen nicht bestmöglich zu beachten, was den Vorgaben des NÖ ROG 2014 idgF sowie den Zielen der Marktgemeinde nicht entsprechen würde. Unter Beachtung des Leitzieles „Zuordnung der einzelnen Nutzungen entsprechend deren bester Eignung“, der Standortvoraussetzungen der im Konsens entstandenen Nutzung sowie den Entwicklungszielen der Marktgemeinde für diesen Standort ist die geplante Adaptierung vorgesehen.

Änderungspunkt B27

Liegenschaften Grdstk. Nr. 341/2, 720/6, 341/3, 129/2, 129/4, 132/3, 132/1, 133, 145/1, 147/2, 146/1 bis 146/27, 148/2, 283/1, 283/11, 276/2, 276/5, 159/4, 156/3, 156/1, 153/2, 153/1 KG Fahrafeld und KG Pottenstein

Planung Änderung der Grünlandkategorie von undefiniertem Grünland (G) bzw. Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) in Grünland-Freihalteflächen - Retentionsfläche (Gfrei-Re), Grünland-Grüngürtel (Ggü)-Böschungssicherung, Grünland-Grüngürtel (Ggü) -Böschungssicherung und Retentionsmaßnahmen, Grünland-Grüngürtel (Ggü)-Böschungssicherung und Wartung und Grünland-Wasserfläche (Gwf) im Bereich des Rückhaltebeckens Fahrafeld



Abbildung 99: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP B27, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Dieser Änderungspunkt sieht für den Bereich des für die Triesting fertiggestellten Hochwasserrückhaltebeckens (RHB Fahrafeld) die Zuordnung der Grünlandkategorien gemäß dem fertiggestellten Projekt vor. Dabei wird für den (verlegten) Flusslauf die Widmung Grünland-Wasserfläche (Gwf) vorgesehen, für die gemäß Reinwasserberechnung von HQ30 Gefährdung betroffenen Flächen Grünland-Freihalteflächen-Retentionsfläche (Gfrei-Re), für die das Retentionsbecken umschließenden Flächen Grünland-Grüngürtel (Ggü) mit den Funktionszuordnungen „Böschungssicherung“, „Böschungssicherung und Retentionsmaßnahmen“ sowie „Böschungssicherung und Wartung“ die Nutzungsfunktionen der Begleitflächen des Retentionsbeckens berücksichtigend.

Hinsichtlich der obligatorischen Auseinandersetzung mit Auswirkungen der Änderung auf den Artenschutz ist festzustellen:

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich um das nach erteilter Bewilligung hergestellte Hochwasserrückhaltebecken samt damit in Zusammenhang errichteten Anlagen.

Die beabsichtigte Festlegung der Grünlandkategorien entsprechend der Berücksichtigung der Gegebenheit löst keine Veränderungen auf geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum gegenüber dem Ist-Stand aus.

Änderungspunkt B28

Liegenschaften	Grdstk. Nr. 66/2, 56/1, 56/3, KG Fahrafeld
Planung	Festlegung der Baulandkategorie Bauland-Wohngebiet (BW) und Anpassung der Widmungsgrenze zwischen dem Bauland-Wohngebiet (BW) und dem angrenzenden Grünland (G) unter Zugrundelegung der aktualisierten Plangrundlage

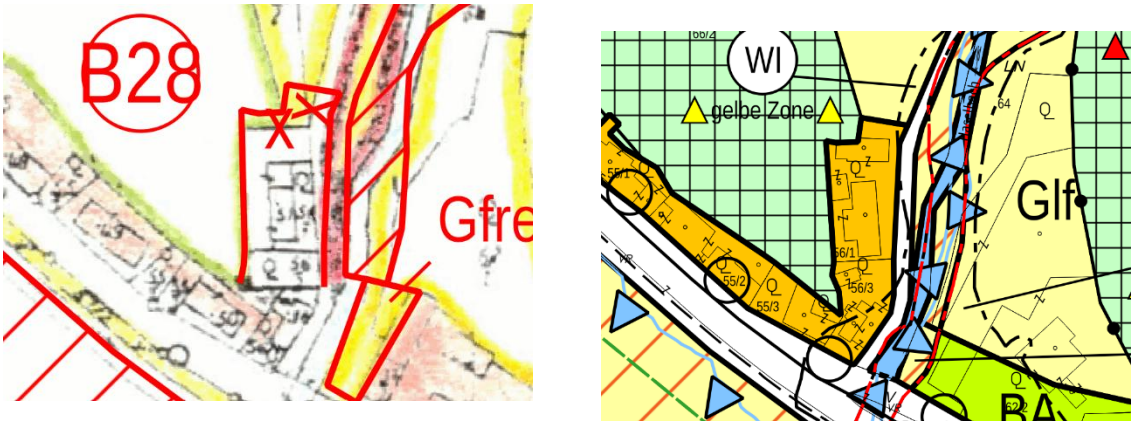


Abbildung 100: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP B28, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Definition Baulandkategorie - Unter Zugrundelegung der Ergebnisse der Grundlagenerhebung sowie unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele der Marktgemeinde Pottenstein ist für die gegenständlichen, historisch bebauten Baulandflächen die Festlegung Bauland-Wohngebiet (BW) vorgesehen.

Die Nutzung dieser Standorte entspricht der Baulandkategorie Wohngebiet, es ist hier ausschließlich Wohnnutzung zu verzeichnen.

Zudem ist als Resultat der hierzu erfolgten Grundlagenerhebung die Widmungsgrenze ident mit der gemäß DKM 2024 definierten Grundstücksgrenze zwischen den bebauten Grundstücken Nr. 56/1 und 56/3 und dem im Westen angrenzenden Grünland vorgesehen.

Wie in Kapitel 2 dargelegt, ist für den gegenständlichen Änderungspunkt, eine Strategische Umweltprüfung (SUP), die den nachfolgend beinhaltenden Untersuchungsrahmen umfasst, durchzuführen.

Schutzgut/Prüfthema	**Abschätzung der Umweltauswirkungen**
Abschätzung der Auswirkungen auf Natura 2000 Schutzobjekte sowie auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO	Überlagerung mit Natura 2000 VS „Wienerwald Thermenregion“ und Natura 2000 FFH „Wienerwald Thermenregion“ Betroffen sind jeweils bebaute Baugrundstücke innerhalb des Siedlungsraumes. Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten wurden nicht erhoben. Durch die geplante Zuordnung der Baulandkategorie für die derzeit als nicht kategorisiertes Bauland gewidmeten Bereiche, wird es zu keiner Veränderung der bestehenden Nutzung kommen. Dadurch werden sich die Bedingungen möglicher Habitate für Schutzobjekte nicht verändern. Dies betrifft sowohl gelistete Schutzobjekte gem. Natura 2000 VO als auch Schutzobjekte gem. ArtenschutzVO. Die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung wird zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand des Lebensraumes von Schutzobjekten des Europaschutzgebiets oder der NÖ Artenschutzverordnung führen.
Überprüfung festgestellter Gefährdungen	Rutsch- sowie Sturzprozesse gemäß Gefahrenhinweiskarte Der Standort ist gemäß Geogener Gefahrenhinweiskarte von Rutschprozesse der gelben Klasse sowie Sturzprozessen der blauen und violetten Klasse randlich betroffen, weshalb der Geologische Dienst konsultiert wurde. Das Antwortschreiben vom 04. November 2025 ist im Anhang beigelegt und wird Folgendes festgestellt: *Auf der Liegenschaft Haselbach 3 (Gst.56/1 KG Fahrafeld) bestehen ein Wohngebäude und ein nicht bewohntes Wirtschaftsgebäude. Dahinter steigt der Hang sehr steil nach Westen an. Die Böschung wird insbesondere hinter dem Wirtschaftsgebäude von einem felsigen Bereich eingenommen. Das Wohngebäude steht – bezogen auf die Felsbereiche – seitlich versetzt. Zwischen den Gebäuden und dem Steilhang besteht ein Abstand, sodass eine Gefährdung durch Steinschlag voraussichtlich nicht gegeben ist, allfälliger Steinschlag betrifft die*

	Gebäude und die umzuwidmende Fläche nicht. Wohl aber könnte der hinter dem Wirtschaftsgebäude bestehende Lagerschutzdach außerhalb der Umwidmungsfläche betroffen sein; letzteres bildet einen gewissen zusätzlichen Schutz für das Wirtschaftsgebäude. *Aus fachlicher Sicht kann hier die geplante Widmung daher durchgeführt werden.*
Abschätzung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich	Die geplante Festlegung der Wohnbaulandkategorie Bauland-Wohngebiet (BW) berücksichtigt den langjährigen Nutzungsbestand. Durch die Umsetzung der Widmungsmaßnahme wird keine Veränderung gegenüber dem Status Quo bewirkt werden, sodass durch die Widmungsmaßnahme auch keine Veränderung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich erfolgen wird. Ebenso wird keine maßgebliche Steigerung der derzeitigen Verkehrsfrequenzen am Standort erzeugt werden, weshalb auch keine Steigerung des generierten Verkehrslärms bewirkt werden wird. Durch die geplante Änderung werden gegenüber dem Status Quo keine Veränderungen der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich bewirkt.
Variantenprüfung-Nullvariante	Die Widmungsfestlegung basiert auf dem Anlass der Beachtung der derzeit geltenden raumordnungsgesetzlichen Vorgaben im Rahmen des Erlasses des Örtlichen Raumordnungsprogrammes. Der Planungsnullfall würde bedeuten, keine Festlegung der Baulandkategorie zu treffen, wobei den Vorgaben des NÖ ROG 2014 idgF nicht entsprochen würde und ist deshalb obsolet. Unter Beachtung des Leitzieles „Zuordnung der einzelnen Nutzungen entsprechend deren bester Eignung“, der Standortvoraussetzungen der im Konsens entstandenen Nutzung sowie den Entwicklungszielen der Marktgemeinde für diesen Standort ist die geplante Festlegung der Baulandkategorie Bauland-Wohngebiet (BW) die bestgeeignete.

Änderungspunkt B29

Liegenschaften Grdstk. Nr. 43/26, 43/28, 38, 43/21, KG Fahrafeld

Planung Festlegung der Baulandkategorie Bauland-Wohngebiet (BW) und Anpassung der Widmungsgrenze zwischen dem Bauland-Wohngebiet (BW) und dem angrenzenden Grünland (G) unter Zugrundelegung der aktualisierten Plangrundlage

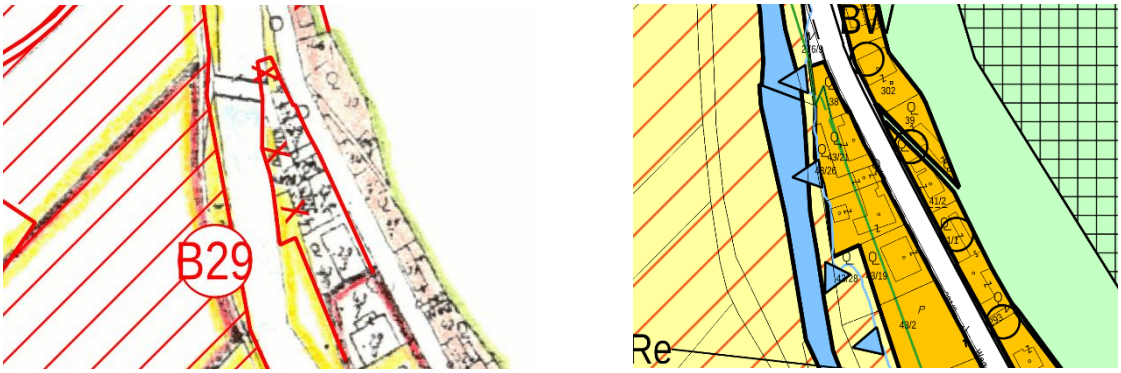


Abbildung 101: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP B29, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Definition Baulandkategorie - Unter Zugrundelegung der Ergebnisse der Grundlagenerhebung sowie unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele der Marktgemeinde Pottenstein ist für die gegenständlichen, historisch bebauten Baulandflächen die Festlegung Bauland-Wohngebiet (BW) vorgesehen. Die Nutzung dieser Standorte entspricht der Baulandkategorie Wohngebiet, es ist hier ausschließlich Wohnnutzung zu verzeichnen.

Zudem ist als Resultat der hierzu erfolgten Grundlagenerhebung die Widmungsgrenze ident mit der gemäß DKM 2024 definierten Grundstücksgrenze zwischen den bebauten Grundstücken Nr. 38, 43/21 und 43/26 und dem angrenzenden Grünland vorgesehen.

Wie in Kapitel 2 dargelegt, ist für den gegenständlichen Änderungspunkt, eine Strategische Umweltprüfung (SUP), die den nachfolgend beinhaltenden Untersuchungsrahmen umfasst, durchzuführen.

Schutzgut/Prüfthema	**Abschätzung der Umweltauswirkungen**
Abschätzung der Auswirkungen auf	Überlagerung mit Natura 2000 VS „Wienerwald Thermenregion“ und Natura 2000 FFH „Wienerwald Thermenregion“

Natura 2000 Schutzobjekte sowie auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO	Betroffen sind jeweils bebaute Baugrundstücke innerhalb des Siedlungsraumes. Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten wurden nicht erhoben. Durch die geplante Zuordnung der Baulandkategorien Wohngebiet für den derzeit als nicht kategorisiertes Bauland gewidmeten Bereich, wird es zu keiner Veränderung der bestehenden Nutzung kommen. Dadurch werden sich die Bedingungen möglicher Habitate für Schutzobjekte nicht verändern. Dies betrifft sowohl gelistete Schutzobjekte gem. Natura 2000 VO als auch Schutzobjekte gem. ArtenschutzVO. Die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung wird zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand des Lebensraumes von Schutzobjekten des Europaschutzgebiets oder der NÖ Artenschutzverordnung führen.
Überprüfung festgestellter Gefährdungen	Altstandort Aufgrund der Überlagerung mit einem Altstandort wurde die Abteilung Wasserwirtschaft – Referat Altlasten konsultiert und um eine Stellungnahme gebeten. Das Antwortschreiben ist im Anhang beigelegt und wird Folgendes festgestellt: *Der Planungsbereich befindet sich zwischen Pottenstein und Weissenbach, ostseitig der Triesting. Am nördlichen Rand des erfassten Altstandortes „Baumwollgarnspinnfabrik DI. Coith's Sohn“ erfolgt eine Anpassung/Erweiterung der Bauland-Wohngebiets-Widmung an den Grundstücks- bzw. Baubestand. GA: Für den Altstandort sind keine Untersuchungen im ALSAG vorgesehen. Das Änderungsvorhaben liegt im Anstrom des Altstandortes. Es wird keine gegenseitige negative Beeinflussung bzw. Behinderung hinsichtlich der Fragestellungen der gegenständlichen Anfrage angenommen.*
Abschätzung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich	Die geplante Festlegung der Wohnbaulandkategorie Bauland-Wohngebiet (BW) berücksichtigt den langjährigen Nutzungsbestand. Durch die Umsetzung der Widmungsmaßnahme wird keine Veränderung gegenüber dem Status Quo bewirkt werden, sodass durch die Widmungsmaßnahme auch keine Veränderung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich erfolgen wird.

	Ebenso wird keine maßgebliche Steigerung der derzeitigen Verkehrsfrequenzen am Standort erzeugt werden, weshalb auch keine Steigerung des generierten Verkehrslärms bewirkt werden wird. Durch die geplante Änderung werden gegenüber dem Status Quo keine Veränderungen der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich bewirkt.
Variantenprüfung-Nullvariante	Die Widmungsfestlegung basiert auf dem Anlass der Beachtung der derzeit geltenden raumordnungsgesetzlichen Vorgaben im Rahmen des Erlasses des Örtlichen Raumordnungsprogrammes. Der Planungsnullfall würde bedeuten, keine Festlegung der Baulandkategorie zu treffen, wobei den Vorgaben des NÖ ROG 2014 idgF nicht entsprochen würde und ist deshalb obsolet. Unter Beachtung des Leitzieles „Zuordnung der einzelnen Nutzungen entsprechend deren bester Eignung“, der Standortvoraussetzungen der im Konsens entstandenen Nutzung sowie den Entwicklungszielen der Marktgemeinde für diesen Standort ist die geplante Festlegung der Baulandkategorie Bauland-Wohngebiet (BW) die bestgeeignete.

Änderungspunkt B30

Liegenschaften Grdstk. Nr. 178/29 bis 178/32, 178/34, 178/35, 178/96, 178/37 bis 178/42, 178/44 bis 178/60, 178/1, 178/6 bis 178/27, 178/29, 178/90, 178/95, 178/99, 306, KG Fahrafeld

Planung Festlegung der Baulandkategorie Bauland-Wohngebiet- mit Regelung der Anzahl der Wohneinheiten (BW-2WE)

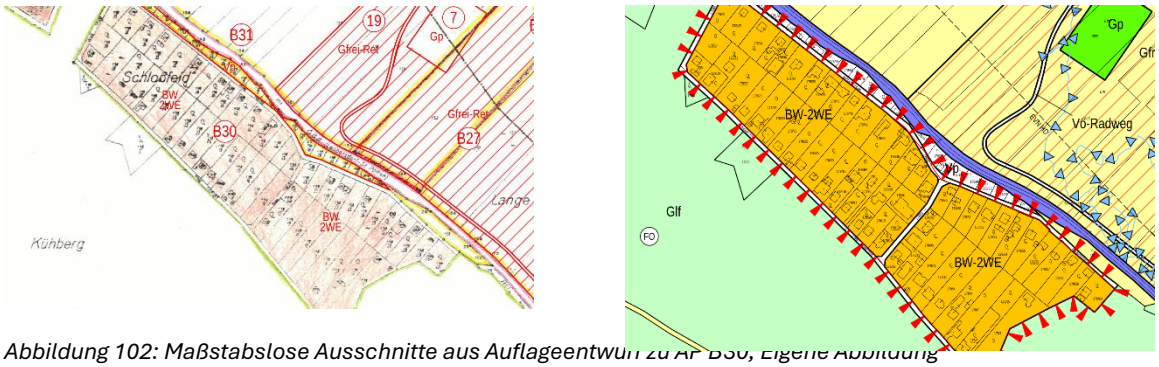


Abbildung 102: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu AP B30, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Definition Baulandkategorie - Unter Zugrundelegung der Ergebnisse der Grundlagenerhebung sowie unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele der Marktgemeinde Pottenstein ist für die gegenständlichen, historisch bebauten Baulandflächen die Festlegung Bauland-Wohngebiet mit Ergänzung des Zusatzes maximal 2 Wohneinheiten (BW-2WE) vorgesehen.

Der gegenständliche Bereich ist südwestlich der Bahntrasse situiert und wird durch die Kühbergstraße und die Waldstraße aufgeschlossen. Es erfolgte eine lockere Bebauung durch freistehende Einfamilienwohnhäuser. Dieser Siedlungsteil Fahrafelds liegt peripher und wird über die Schloßfeldstraße an die Hainfelder Straße (LB 18) angebunden, er weist charakteristisch eine lockere Bebauungsstruktur auf.

Gemäß der Betriebsstätten-Erhebung sind die Betriebsstandorte 64 (Branchenzuordnung: Gewerbe und Handwerk; Heizungstechnik, Lüftungstechnik; Export-, Import-, Transithandel; Elektrohandel), 81 (Branchenzuordnung: Gewerbe und Handwerk; selbständige Personenbetreuer), 40 (Branchenzuordnung: Handel; Versicherungsagenten) und 82 (Branchenzuordnung: Gewerbe und Handwerk; Ernährungsberater) im gegenständlichen Bereich verzeichnet. Alle vier Betriebsstandorte entsprechen der Definition für Wohngebiet und fügen sich in das Ortsbild ein.

Für diesen peripher gelegenen Siedlungsteil ist unter Berücksichtigung der Grundlagen und zur Sicherung des strukturellen Charakters die Festlegung der Baulandkategorie Wohngebiet mit dem Zusatz maximal 2 Wohneinheiten (BW-2WE) vorgesehen.

Wie in Kapitel 2 dargelegt, ist für den gegenständlichen Änderungspunkt, eine Strategische Umweltprüfung (SUP), die den nachfolgend beinhaltenden Untersuchungsrahmen umfasst, durchzuführen.

Schutzgut/Prüfthema	**Abschätzung der Umweltauswirkungen**
Abschätzung der Auswirkungen auf Natura 2000 Schutzobjekte sowie auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO	Überlagerung mit Natura 2000 FFH „Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand - Schneeberg – Rax“ Schutzstellung der betroffenen, überwiegend bebauten Baugrundstücke Die gegenständliche Änderung betrifft Großteils bebaute Baugrundstücke, die den Siedlungsteil Schloßfeld bilden. Der bebaute Standort weist aufgrund der anthropogenen Nutzung kaum Relevanz als Lebensraum für Schutzobjekte gem. Natura 2000 FFH „Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand - Schneeberg – Rax“ auf. Durch die geplante Zuordnung der Baulandkategorien Wohngebiet

	für die überwiegend bebauten und auch für die unbebauten, derzeit als nicht kategorisiertes Bauland gewidmeten Bereiche, wird es zu keiner Veränderung der bestehenden Nutzung kommen. Dadurch werden sich die Bedingungen möglicher Habitate für Schutzobjekte nicht verändern. Dies betrifft sowohl gelistete Schutzobjekte gem. Natura 2000 VO als auch Schutzobjekte gem. ArtenschutzVO. Die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung wird zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand des Lebensraumes von Schutzobjekten des Europaschutzgebiets oder der NÖ Artenschutzverordnung führen.
Überprüfung festgestellter Gefährdungen	Rutschprozesse gelber Klasse gemäß Gefahrenhinweiskarte Die geplante Zuordnung der Baulandkategorie Wohngebiet (BW-2WE) für die überwiegend bebauten, derzeit als nicht kategorisierte Bauland gewidmete Bereiche innerhalb des Ortsgebietes bewirkt keine Veränderung der Gegebenheiten des Standortes hinsichtlich vorhandener Gefährdung. Die kartierten Rutschprozesse gelber Klasse sind bei Nutzung des jeweiligen Baugrundstücks - unabhängig der festgelegten Baulandkategorie- im Rahmen der Baubewilligung zu beachten.
Abschätzung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich	Die geplante Festlegung der Wohnbaulandkategorie Bauland-Wohngebiet mit dem Zusatz maximal 2 Wohneinheiten (BW-2WE) berücksichtigt den langjährigen Nutzungsbestand. Durch die Umsetzung der Widmungsmaßnahme wird keine Veränderung gegenüber dem Status Quo bewirkt werden, sodass durch die Widmungsmaßnahme auch keine Veränderung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich erfolgen wird. Ebenso wird keine maßgebliche Steigerung der derzeitigen Verkehrsfrequenzen am Standort erzeugt werden, weshalb auch keine Steigerung des generierten Verkehrslärms bewirkt werden wird. Durch die geplante Änderung werden gegenüber dem Status Quo keine Veränderungen der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich bewirkt.

Variantenprüfung-Nullvariante	Die Widmungsfestlegung basiert auf dem Anlass der Beachtung der derzeit geltenden raumordnungsgesetzlichen Vorgaben im Rahmen des Erlasses des Örtlichen Raumordnungsprogrammes. Der Planungsnullfall würde bedeuten, keine Festlegung der Baulandkategorie zu treffen, wobei den Vorgaben des NÖ ROG 2014 idgF nicht entsprochen würde und ist deshalb obsolet. Unter Beachtung des Leitzieles „Zuordnung der einzelnen Nutzungen entsprechend deren bester Eignung“, der Standortvoraussetzungen der im Konsens entstandenen Nutzung sowie den Entwicklungszielen der Marktgemeinde für diesen dezentralen Siedlungsteil ist die geplante Festlegung der Baulandkategorie „Bauland-Wohngebiet- mit Regelung der Anzahl der Wohneinheiten (BW-2WE)“ die bestgeeignete.

Änderungspunkt B31

Liegenschaften Grdstk. Nr. 178/5, 178/61, 178/62, 178/64, 178/65, 178/67, 178/68, 178/69, 178/70, 178/71, 178/72, 178/74, 178/75, 178/76, 178/77, 178/79, 178/80, 178/81, 178/82, 178/83, 178/84, KG Fahrafeld

Planung Widmung als private Verkehrsfläche (Vp) des zwischen Bahntrasse und Kühbergstraße situierten Bereiches anstelle Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) unter Zugrundelegung der aktualisierten Plangrundlage



Abbildung 103: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP B31, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Der gegenständliche Änderungspunkt betrifft den durchschnittlich rd. 10 m tiefen Bereich zwischen der Bahntrasse und der Kühbergstraße. Für eine landwirtschaftliche Nutzung ist der Bereich aufgrund der geringen Grundstücksgröße und deren Konfiguration nicht gut geeignet.

Die gegenständlichen Grundstücke sind oftmals den gegenüber der Aufschließungsstraße situierten Bauplätzen funktional zugeordnet, deren Miteinbeziehung in das Bauland ist aufgrund der dazwischen liegenden Aufschließungsstraße nicht möglich, aufgrund deren Größe und Konfiguration der Grundstücke sind sie zur Baulandfestlegung nicht geeignet.

Durch die geplante Zuordnung der Widmung Verkehrsfläche privat (Vp) kann für den gegenständlichen Bereich eine optimierte Nutzung erfolgen. Durch die Errichtung von Abstellanlagen in diesem entlang der Bahntrasse angrenzenden Bereich kann zugleich ein Emissionsschutz geschaffen werden, zudem können zusätzliche KFZ-Abstellflächen eingerichtet werden.

Wie in Kapitel 2 dargelegt, ist für den gegenständlichen Änderungspunkt, eine Strategische Umweltprüfung (SUP), die den nachfolgend beinhaltenden Untersuchungsrahmen umfasst, durchzuführen.

Schutzgut/Prüfthema	**Abschätzung der Umweltauswirkungen**
Abschätzung der Auswirkungen auf Natura 2000 Schutzobjekte sowie auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO	Überlagerung mit Natura 2000 FFH „Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand - Schneeberg – Rax“ Von der gegenständlichen Änderung betroffen ist die abschnittsweise differenziert als Grünfläche, Abstellfläche und Garten genutzte, durch die einfassenden Verkehrsanlagen abgegrenzte Fläche im Norden des Siedlungsteiles Schloßfeld. Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten wurden nicht erhoben, das Vorkommen von Arten, die nach der FFH-Richtlinie geschützt sind oder in der NÖ Artenschutzverordnung geführt werden, ist aufgrund mangelndem Lebensraumpotenzials der anthropogenen Nutzung des Standortes nicht zu erwarten. Durch die geplante Zuordnung der Widmung private Verkehrsfläche (Vp) für die funktional den gegenüberliegenden Bauplätzen zugeordneten Flächen wird es zu keiner Veränderung der

	bestehenden Nutzung kommen. Dadurch werden sich die Bedingungen möglicher Habitate für Schutzobjekte nicht verändern. Dies betrifft sowohl gelistete Schutzobjekte gem. Natura 2000 VO als auch Schutzobjekte gem. ArtenschutzVO. Die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung wird zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand des Lebensraumes von Schutzobjekten des Europaschutzgebiets oder der NÖ Artenschutzverordnung führen.
Abschätzung der Auswirkungen auf Landschaftsbild, Schutzgüter gem. NÖ NaturschutzG 2000 § 8 Abs. 4	Keine Überlagerung mit der Schutzgebiet Festlegung des innerhalb des Gemeindegebiets vorkommenden Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald“. Der Standort befindet sich im Norden des Siedlungsteiles Schloßfeld in einer Entfernung von über 300 m zur Außengrenze des Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald“ in ebener, abgeschirmter Lage. Dessen Einbindung in das Landschaftsbild ist gegeben. Durch die geplante Widmungsfestlegung werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die gemäß NÖ Naturschutzgesetz § 8 Abs. 4 angeführten Schutzgüter ausgelöst Die Auswirkungen auf die gemäß NÖ Naturschutzgesetz § 8 Abs. 4 angeführten Schutzgüter werden bei Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand führen.
Überprüfung festgestellter Gefährdungen	Rutsch- gelbe Klasse sowie Sturzprozesse blaue Klasse gemäß Gefahrenhinweiskarte Die kartierten Rutschprozesse gelber Klasse sowie Sturzprozesse blaue Klasse sind unabhängig der festgelegten Widmung- zu beachten.
Abschätzung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich	Die geplante Widmung der privaten Verkehrsfläche (Vp) berücksichtigt den langjährigen Nutzungsbestand, Veränderungen werden dadurch nicht ausgelöst.

	Durch die Umsetzung der Widmungsmaßnahme wird keine Veränderung gegenüber dem Status Quo bewirkt werden, sodass durch die Widmungsmaßnahme auch keine Steigerung der Lärmentwicklung erfolgen wird. Durch die geplante Änderung werden gegenüber dem Status Quo keine Veränderungen der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich bewirkt.
Abschätzung der Auswirkungen auf das Verkehrssystem	Die Widmungsmaßnahme dient der optimierten Nutzungsmöglichkeit im gegenständlichen Bereich. Dadurch werden keine Auswirkungen auf das übergeordnete Straßennetz ausgelöst. Durch die geplante Änderung wird die Bereitstellung von KFZ-Abstellmöglichkeiten auf privaten Flächen forciert, was das Bereitstellungserfordernis im öffentlichen Straßenraums reduziert. Durch die Erfassung und entsprechende Widmungszuordnung werden keine Veränderungen auf das Verkehrssystem bewirkt. Der Änderungspunkt wird gemäß dem Erhalt des Status Quo neutral bewertet.
Auswirkungen auf Bodenverbrauch/-versiegelung/Inanspruchnahme fruchtbaren Boden	Es handelt sich um bereits anthropogen genutzte Flächen, es werden keine agrarisch genutzte Fläche beansprucht. Die Auswirkungen auf den Bodenverbrauch und Versiegelungsgrad werden bei Umsetzung der geplanten Maßnahme zu keinen Veränderungen zum IST-Zustand führen und wurden daher neutral bewertet.
Variantenprüfung-Nullvariante	Die Widmungsfestlegung basiert unter Zugrundelegung der Grundlagenerhebung im Rahmen des Erlasses des Örtlichen Raumordnungsprogrammes. Der Planungsnullfall würde bedeuten, die ermittelten Standortvoraussetzungen nicht bestmöglich zu beachten, was den Vorgaben des NÖ ROG 2014 idgF sowie den Zielen der Marktgemeinde nicht entsprechen würde. Unter Beachtung des Leitzieles „Zuordnung der einzelnen Nutzungen entsprechend deren bester Eignung“, der Standortvoraussetzungen der im Konsens entstandenen

	Nutzung sowie den Entwicklungszielen der Marktgemeinde für diesen Standort ist die geplante Adaptierung vorgesehen.

Änderungspunkt B32

Liegenschaften Grdstk. Nr. 176/2, 176/3, 176/4, 176/5, 176/5, 176/6; KG Fahrafeld

Planung Festlegung der Baulandkategorie Bauland-Wohngebiet- mit Regelung der Anzahl der Wohneinheiten (BW-2WE)

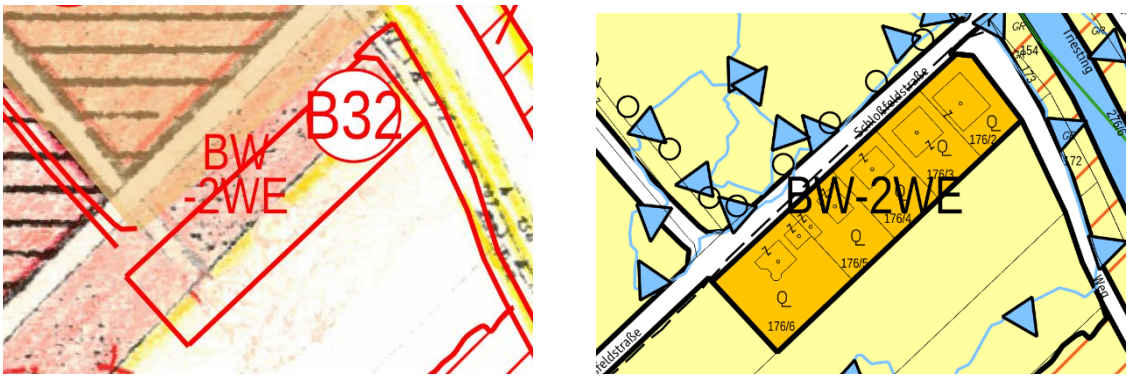


Abbildung 104: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP B32, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Definition Baulandkategorie - Unter Zugrundelegung der Ergebnisse der Grundlagenerhebung sowie unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele der Marktgemeinde Pottenstein ist für die gegenständlichen, historisch bebauten Baulandflächen die Festlegung Bauland-Wohngebiet mit Ergänzung des Zusatzes maximal 2 Wohneinheiten (BW-2WE) vorgesehen.

Der gegenständliche Bereich betrifft das südöstlich der Schloßfeldstraße gewidmete Bauland und ist vollständig bebaut, die Bebauung erfolgte durch freistehende Einfamilienwohnhäuser. Dieser Siedlungsteil Fahrafelds liegt im Nahbereich der Kreuzung der Schloßfeldstraße in die Hainfelder Straße (LB 18) im mittigen Abschnitt Fahrafelds, in diesem Ortsteil sind keine Versorgungsinfrastrukturen vorhanden.

Gemäß der Betriebsstätten- Erhebung ist der Betriebsstandort 39 (Branchenzuordnung: Handel; Export-, Import-, Transithandel) im gegenständlichen Bereich verzeichnet. Der Gebäudebestand dieses Betriebsstandortes entspricht in seinem Erscheinungsbild der Definition für Wohngebiet und fügt sich in das Ortsbild ein.

Unter Berücksichtigung der Grundlagen und zur Sicherung des strukturellen Charakters ist für diesen peripher gelegenen Siedlungsteil die Festlegung der Baulandkategorie Wohngebiet mit dem Zusatz maximal 2 Wohneinheiten (BW-2WE) vorgesehen.

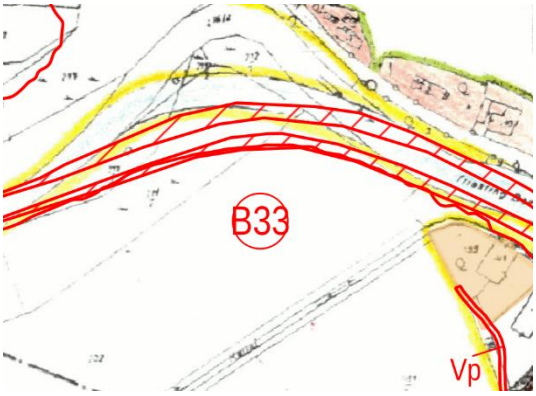
Wie in Kapitel 2 dargelegt, ist für den gegenständlichen Änderungspunkt, eine Strategische Umweltprüfung (SUP), die den nachfolgend beinhaltenden Untersuchungsrahmen umfasst, durchzuführen.

Schutzgut/Prüfthema	**Abschätzung der Umweltauswirkungen**
Abschätzung der Auswirkungen auf Natura 2000 Schutzobjekte sowie auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO	Überlagerung mit Natura 2000 FFH „Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand - Schneeberg – Rax“ von der gegenständlichen Änderung betroffen sind Großteils bebaute Baugrundstücke. Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten wurden nicht erhoben Durch die geplante Zuordnung der Baulandkategorien Wohngebiet für die bebauten, derzeit als nicht kategorisiertes Bauland gewidmeten Bereiche, wird es zu keiner Veränderung der bestehenden Nutzung kommen. Dadurch werden sich die Bedingungen möglicher Habitate für Schutzobjekte nicht verändern. Dies betrifft sowohl gelistete Schutzobjekte gem. Natura 2000 VO als auch Schutzobjekte gem. ArtenschutzVO. Die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung wird zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand des Lebensraumes von Schutzobjekten des Europaschutzgebiets oder der NÖ Artenschutzverordnung führen.
Überprüfung festgestellter Gefährdungen	Am Standort sind keine Standortgefahren kartiert.
Abschätzung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich	Die geplante Festlegung der Wohnbaulandkategorie Bauland-Wohngebiet mit dem Zusatz maximal 2 Wohneinheiten (BW-2WE) berücksichtigt den langjährigen Nutzungsbestand. Durch die Umsetzung der Widmungsmaßnahme wird keine Veränderung gegenüber dem Status Quo bewirkt werden, sodass

	durch die Widmungsmaßnahme auch keine Veränderung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich erfolgen wird. Ebenso wird keine maßgebliche Steigerung der derzeitigen Verkehrsfrequenzen am Standort erzeugt werden, weshalb auch keine Steigerung des generierten Verkehrslärms bewirkt werden wird. Durch die geplante Änderung werden gegenüber dem Status Quo keine Veränderungen der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich bewirkt.
Variantenprüfung-Nullvariante	Die Widmungsfestlegung basiert auf dem Anlass der Beachtung der derzeit geltenden raumordnungsgesetzlichen Vorgaben im Rahmen des Erlasses des Örtlichen Raumordnungsprogrammes. Der Planungsnullfall würde bedeuten, keine Festlegung der Baulandkategorie zu treffen, wobei den Vorgaben des NÖ ROG 2014 idgF nicht entsprochen würde und ist deshalb obsolet. Unter Beachtung des Leitzieles „Zuordnung der einzelnen Nutzungen entsprechend deren bester Eignung“, der Standortvoraussetzungen der im Konsens entstandenen Nutzung sowie den Entwicklungszielen der Marktgemeinde für diesen dezentralen Siedlungsteil ist die geplante Festlegung der Baulandkategorie „Bauland-Wohngebiet- mit Regelung der Anzahl der Wohneinheiten (BW-2WE)“ die bestgeeignete.

Änderungspunkt B33

Liegenschaften	Grdstk. Nr. 276/7, 276/6, 187/1, 36, KG Fahrafeld
Planung	Änderung der Grünlandkategorie von undefiniertem Grünland (G) in Grünland-Freihalteflächen -Retentionsfläche (Gfrei-Re) zum Miteinbeziehen der Uferbegleitbereiche entlang Triesting



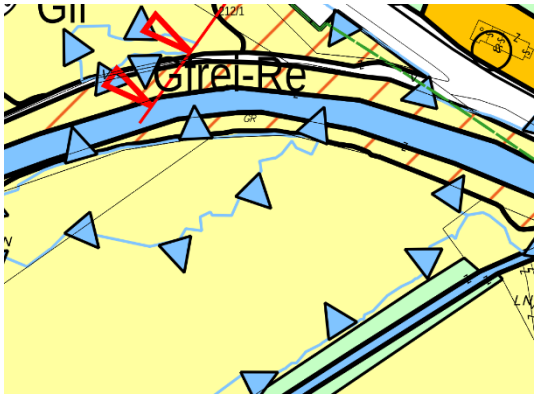


Abbildung 105: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP B33, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Dieser Änderungspunkt sieht für die gemäß zugrundeliegender DKM 2024 nicht von der kartierten Flächennutzung Wasserfläche angrenzenden Uferbegleitbereiche die Festlegung der Grünlandkategorie Grünland-Freihalteflächen -Retentionsfläche (Gfrei-Re) anstelle der bisher unspezifischen Grünlandausweisung vor.

Hinsichtlich der obligatorischen Auseinandersetzung mit Auswirkungen der Änderung auf den Artenschutz ist festzustellen:

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich um die Uferbegleitbereiche der Triesting.

Die beabsichtigte Festlegung der Grünlandkategorie Grünland-Freihalteflächen-Retentionsfläche (Gfrei-Re) entsprechend der Berücksichtigung der Gegebenheit und löst keine Veränderungen auf geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum gegenüber dem Ist-Stand aus.

Änderungspunkt B34

Liegenschaften Grdstk. Nr. 62/2, 62/1, KG Fahrafeld

Planung Festlegung der Baulandkategorie Bauland-Agrargebiet (BA)



Abbildung 106: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP B34, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Definition Baulandkategorie - Unter Zugrundelegung der Ergebnisse der Grundlagenerhebung sowie unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele der Marktgemeinde Pottenstein ist für die gegenständlichen, historisch bebauten Baulandflächen die Festlegung Bauland-Agrargebiet (BA) vorgesehen. Der gegenständliche Bereich betrifft das östlich des Haselbachs nördlich der Hainfelder Straße situierte, eine landwirtschaftliche Betriebsstätte beinhaltende Bauland. Zur Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebsstätten und Ermöglichung deren Entwicklung, was eines der Ziele der Örtlichen Raumordnung ist, ist die Festlegung der Wohnbaulandkategorie Agrargebiet (BA) vorgesehen. Da die landwirtschaftliche Betriebsstätte an kein weiteres Bauland angrenzt, sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Der hGebäudebestand dieses Standortes entspricht in seinem Erscheinungsbild der Definition für Agrargebiet und fügt sich in das Ortsbild ein.

Wie in Kapitel 2 dargelegt, ist für den gegenständlichen Änderungspunkt, eine Strategische Umweltprüfung (SUP), die den nachfolgend beinhaltenden Untersuchungsrahmen umfasst, durchzuführen.

Schutzgut/Prüfthema	**Abschätzung der Umweltauswirkungen**
Abschätzung der Auswirkungen auf	Überlagerung mit Natura 2000 VS „Wienerwald Thermenregion“ und Natura 2000 FFH „Wienerwald Thermenregion“ sowie

Natura 2000 Schutzobjekte sowie auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO	Lage im Nahbereich zur Natura 2000 FFH „Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand - Schneeberg – Rax“ Ausweisung (rd. 50m), Betroffenen sind bebaute Baugrundstücke innerhalb des Siedlungsraumes. Durch die geplante Zuordnung der Baulandkategorie Agrargebiet für den bebauten, derzeit als nicht kategorisiertes Bauland gewidmeten Bereich, wird es zu keiner Veränderung der bestehenden Nutzung kommen. Dadurch werden sich die Bedingungen möglicher Habitate für Schutzobjekte nicht verändern. Dies betrifft sowohl gelistete Schutzobjekte gem. Natura 2000 VO als auch Schutzobjekte gem. ArtenschutzVO. Die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung wird zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand des Lebensraumes von Schutzobjekten des Europaschutzgebiets oder der NÖ Artenschutzverordnung führen.
Überprüfung festgestellter Gefährdungen	Wildbachgefährdung - Gelbe Gefahrenzone Die im westlichen Abschnitt des Baugrundstückes Nr. 62/2 gelegenen Flächen werden gemäß Gefahrenzonenplanungen als gelbe Zone kartiert. Die unbebaute, rote Zone wird gemäß gem. § 15 (7) NÖ Raumordnungsgesetz i.d.g.F. als Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche (Gfrei-Re) (vgl. ÄP 23) festgelegt. Der Änderungspunkt sieht die Definition der Baulandkategorie vor. Diese Maßnahme innerhalb des Ortsgebietes bewirkt keine Veränderung der Gegebenheiten des Standortes hinsichtlich vorhandener Gefährdung.
Abschätzung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich	Die geplante Festlegung der Wohnbaulandkategorie Bauland-Agrargebiet (BA) berücksichtigt den langjährigen Nutzungsbestand. Durch die Umsetzung der Widmungsmaßnahme wird keine Veränderung gegenüber dem Status Quo bewirkt werden, sodass durch die Widmungsmaßnahme auch keine Veränderung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich erfolgen wird. Dazu ist festzuhalten, dass der gegenständliche Standort kein unmittelbar angrenzendes Siedlungsgebiet aufweist. Das nächstgelegene sensible Siedlungsgebiet ist das in rd. 20 m

	Entfernung befindliche, westlich des Haselbachs samt Wegparzelle liegende Bauland-Wohngebiet (BW). Auch wird keine maßgebliche Veränderung der derzeitigen Verkehrsfrequenzen am Standort erzeugt werden, weshalb auch keine Steigerung des generierten Verkehrslärms bewirkt werden wird. Durch die geplante Änderung werden gegenüber dem Status Quo keine Veränderungen der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich ausgelöst.
Variantenprüfung-Nullvariante	Die Widmungsfestlegung basiert auf dem Anlass der Beachtung der derzeit geltenden raumordnungsgesetzlichen Vorgaben im Rahmen des Erlasses des Örtlichen Raumordnungsprogrammes. Der Planungsnullfall würde bedeuten, keine Festlegung der Baulandkategorie zu treffen, wobei den Vorgaben des NÖ ROG 2014 idgF nicht entsprochen würde und ist deshalb obsolet. Unter Beachtung des Leitzieles „Zuordnung der einzelnen Nutzungen entsprechend deren bester Eignung“, der Standortvoraussetzungen der im Konsens entstandenen Nutzung sowie den Entwicklungszielen der Marktgemeinde für diesen Standort ist die geplante Festlegung der Baulandkategorie „Bauland-Agrargebiet- BA)“ die bestgeeignete.

Änderungspunkt B35

Liegenschaften	Grdstk. Nr. 301, 302, 39, 41/2, 41/1, 293, 47/1, 47/4, 47/3, 47/2, 48/2, 48/3, 48/1, 51, 303, 52, 53, 54, 55/1, 55/5, 55/2, 55/3, 56/3, 56/1, KG Fahrafeld
Planung	Festlegung der Baulandkategorie Bauland-Wohngebiet (BW) beidseitig der Hainfelder Straße

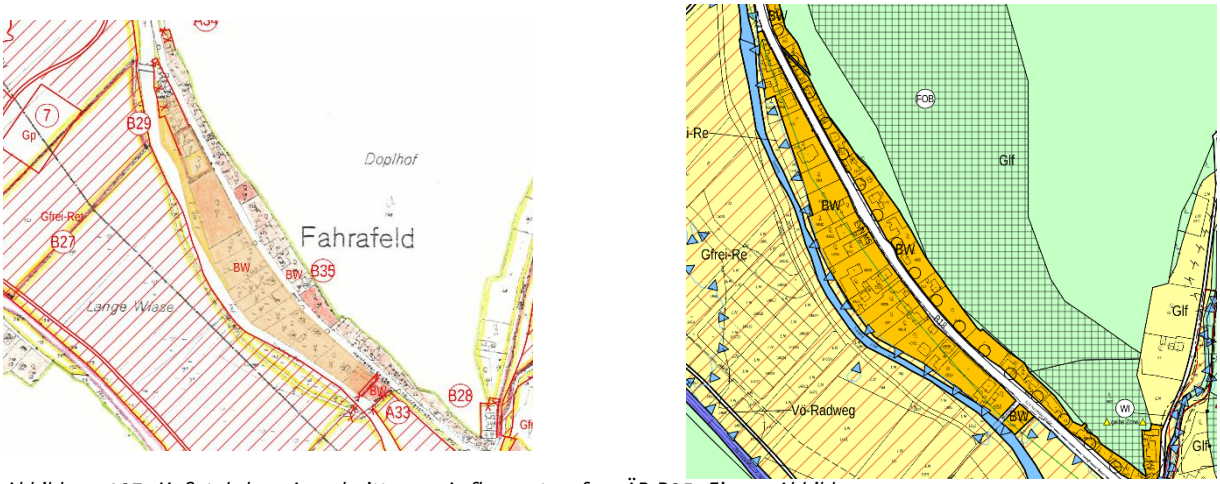


Abbildung 107: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP B35, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Definition Baulandkategorie - Unter Zugrundelegung der Ergebnisse der Grundlagenerhebung sowie unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele der Marktgemeinde Pottenstein ist für die gegenständlichen, historisch bebauten Baulandflächen die Festlegung Bauland-Wohngebiet (BW) vorgesehen.

Die Nutzung dieser Standorte entspricht der Baulandkategorie Wohngebiet, es ist hier mit Ausnahme der beiden Standorte 5 und 24 gem. Betriebsstätten- Liste ausschließlich Wohnnutzung zu verzeichnen.

Der Standort 24 gem. Betriebsstätten- Liste ist östlich der Hainfelder Straße zwischen ausschließlichen Wohngebäuden situiert, es handelt sich um den Eintrag Tischler in der Branche Gewerbe und Handwerk, der sich in seinem Erscheinungsbild und Größe in die Umgebung integrieren lässt. Der Standort 5 gem. Betriebsstätten-Liste befindet sich westlich der Hainfelder Straße ebenso zwischen Wohnnutzungen, es handelt sich um den Eintrag einer Konz. Unternehmungen internat. der Branche Transport und Verkehr. Als Betriebsgebäude sind am Standort Garagen und Bürogebäude vorhanden. Eine isolierte Betriebsgebietswidmung ist im Hinblick auf die Bestandssicherung beider Gewerbebetriebe nicht erforderlich und soll aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung nicht erfolgen. Es ist daher die Zuordnung beider gesamter Baublöcke entsprechend der Baulandkategorie Bauland-Wohngebiet (BW) vorgesehen.

Wie in Kapitel 2 dargelegt, ist für den gegenständlichen Änderungspunkt, eine Strategische Umweltprüfung (SUP), die den nachfolgend beinhaltenden Untersuchungsrahmen umfasst, durchzuführen.

Schutzgut/Prüfthema	**Abschätzung der Umweltauswirkungen**
Abschätzung der Auswirkungen auf Natura 2000 Schutzobjekte sowie auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO	Überlagerung mit Natura 2000 VS „Wienerwald Thermenregion“ und Natura 2000 FFH „Wienerwald Thermenregion“ (östlich) sowie Natura 2000 FFH „Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand - Schneeberg – Rax“ (westlich) Schutzstellung der betroffenen bebauten Baugrundstücke Betroffen sind bebaute Baugrundstücke innerhalb des Siedlungsraumes. Durch die geplante Zuordnung der Baulandkategorie Wohngebiet für die derzeit als nicht kategorisiertes Bauland gewidmeten Bereiche, wird es zu keiner Veränderung der bestehenden Nutzung kommen. Dadurch werden sich die Bedingungen möglicher Habitate für Schutzobjekte nicht verändern. Dies betrifft sowohl gelistete Schutzobjekte gem. überlagernder Europaschutzgebiete als auch Schutzobjekte gem. ArtenschutzVO. Die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung wird zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand des Lebensraumes von Schutzobjekten des Europaschutzgebiets oder der NÖ Artenschutzverordnung führen.
Überprüfung festgestellter Gefährdungen	Rutsch- sowie Sturzprozesse gemäß Gefahrenhinweiskarte Der Standort ist gemäß Geogener Gefahrenhinweiskarte von Rutschprozesse der gelben Klasse sowie Sturzprozesse der violetten und blauen Klasse betroffen, weshalb der Geologische Dienst konsultiert wurde. Das Antwortschreiben vom 04. November 2025 ist im Anhang beigelegt und wird Folgendes festgestellt: *Im Bereich der Grundstücke 39, 41/2, 51, 56/1, 56/3, 293, 301 und 302 KG Fahrafeld soll beiderseits der Hainfelder Straße Bauland/Wohngebiet ausgewiesen werden.* *Dazu Bereich 27 aus 2022*

	Die problematischen Felsbereiche werden von Hauptdolomit aufgebaut. In diesem gesamten Bereich besteht oberhalb der Baulandflächen ein Waldhang. Allenfalls vom Wild losgetretene, kleinere Steine können im gesamten Bereich voraussichtlich von einfachen Gartenzäunen aufgefangen bzw. abgehalten werden. *Der gesamte unter der Änderungszahl B35 zusammengefasste Bereich ist entlang der Hainfelder Straße sehr ausgedehnt. In diesem Bereich weist die Hinweiskarte für geogene Naturgefahren/Sturzprozesse mehrere Teilbereiche aus, die von Sturzprozessen betroffen sein könnten. Im Folgenden wird der Umwidmungsbereich B35 daher in Unterabschnitte gegliedert.* *B 35-a* (betrifft auch ÄP B28) *Auf der Liegenschaft Haselbach 3 (Gst.56/1 KG Fahrafeld) bestehen ein Wohngebäude und ein nicht bewohntes Wirtschaftsgebäude. Dahinter steigt der Hang sehr steil nach Westen an. Die Böschung wird insbesondere hinter dem Wirtschaftsgebäude von einem felsigen Bereich eingenommen. Das Wohngebäude steht – bezogen auf die Felsbereiche – seitlich versetzt. Zwischen den Gebäuden und dem Steilhang besteht ein Abstand, sodass eine Gefährdung durch Steinschlag voraussichtlich nicht gegeben ist, allfälliger Steinschlag betrifft die Gebäude und die umzuwidmende Fläche nicht. Wohl aber könnte der hinter dem Wirtschaftsgebäude bestehende Lagerschutzdach außerhalb der Umwidmungsfläche betroffen sein; letzteres bildet einen gewissen zusätzlichen Schutz für das Wirtschaftsgebäude. Aus fachlicher Sicht kann hier die geplante Widmung daher durchgeführt werden.* *B 35-b* *Felsanschnitt hinter den Gebäuden Hainfelder Straße 10 (Gst. 55/2) und Hainfelder Straße 12 (Gst. 55/5, 55/1), sowie Bereich Gst. 54/Hainfelder Straße 14 Dieser Felsanschnitt befindet sich unmittelbar hinter den Gebäuden Hainfelder Straße 10 und 12 teilweise auf Nachbargrund.* *Für diesen Bereich wurde schon bei er Begehung 2022 die Notwendigkeit eines externen Gutachtens vor der Widmung attestiert. Dieser Meinung wird bei der Begehung 2025 beigetreten. Die Liegenschaft Gst. 54 (Hainfelder Straße 14) war vor kurzem von*

	einem Steinschlag betroffen: aus dem Waldhang seitlich oberhalb des Gebäudes hat sich eine Steinplatte aus dem Wurzelteller eines umgestürzten Baumes gelöst und ist in den Bereich der westlichen Gebäudeecke abgestürzt, wo sie neben dem Gebäude liegen geblieben ist. Dabei wurde unter Anderem die Hausfassade beschädigt. Auch wenn die Wahrscheinlichkeit eines weiteren derartigen Steinfalls voraussichtlich gering ist wird empfohlen, diesen Bereich extern befunden zu lassen. *B 35-c* *Bereich der Gst. 53, 52 und 303 KG Fahrafeld (Häuser Hainfelder Straße 16 und 18) Hinter den Häusern bestehen Mauern, die den felsigen Hanganschnitt (Hauptdolomit) absichern. Diese Mauern sind in die Widmung Bauland zu integrieren und von den Eigentümern laufend baulich in Stand zu halten. Aus fachlicher Sicht kann hier die Bauland/Wohngebiet-Widmung erfolgen.* *B 35-d* *Bereich der Gst. 51 (dzt. privater Abstellplatz, kein Gebäude) und 48/1 (unbebaute Gartenfläche) KG Fahrafeld Die Widmung Bauland soll bis zur Böschungsunterkante des steil nach Norden ansteigenden Waldhanges erfolgen. Im Bereich des Abstellplatzes besteht eine Anschnittsböschung, die besonders steil und felsig ist. Hier sind vor der Bebauung oder vor der Widmung Maßnahmen zu treffen (externe Begutachtung und Umsetzung der daraus resultierenden Maßnahmen.* *Im Bereich des GSt. 48/1 besteht der Waldhang weitgehend in seiner ursprünglichen Form. Hier kann die Widmung aus fachlicher Sicht erfolgen, bei der Bebauung ist das Thema Steinschlagschutz zu berücksichtigen.* *B 35-d* *Bereich Gst. 48/3 und 48/2 KG Fahrafeld Hier scheint keine maßgebliche Steinschlaggefährdung zu bestehen, daher kann die geplante Übernahme ins Bauland/Wohngebiet erfolgen.* *B 35-e* *Bereich Gst. 47/2 (ehemaliges Gasthaus) und 47/3 Auch hier ist mit keiner maßgeblichen Steinschlaggefährdung zu rechnen. Wie im*

	gesamten Bereich des Waldhanges können kleine, vom Wild losgetretene Steine von einfachen Gartenzäunen aufgefangen werden. Hangwasser Die die Baugrundstücke querenden, kartierten kleineren Fließweg sind bei Nutzung des Baugrundstücks im Rahmen der Baubewilligung zu beachten. Dies kann etwa durch Sicherstellung der Ableitung durch Verrohrung oder Wasserabzugsgräben oder durch Sicherstellung von Versickerungsflächen erfolgen.
Abschätzung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich	Die geplante Festlegung der Wohnbaulandkategorie Bauland-Wohngebiet (BW) berücksichtigt den langjährigen Nutzungsbestand. Durch die Umsetzung der Widmungsmaßnahme wird keine Veränderung gegenüber dem Status Quo bewirkt werden, sodass durch die Widmungsmaßnahme auch keine Veränderung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich erfolgen wird. Ebenso wird keine maßgebliche Steigerung der derzeitigen Verkehrsfrequenzen am Standort erzeugt werden, weshalb auch keine Steigerung des generierten Verkehrslärms bewirkt werden wird. Durch die geplante Änderung werden gegenüber dem Status Quo keine Veränderungen der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich bewirkt.
Variantenprüfung-Nullvariante	Die Widmungsfestlegung basiert auf dem Anlass der Beachtung der derzeit geltenden raumordnungsgesetzlichen Vorgaben im Rahmen des Erlasses des Örtlichen Raumordnungsprogrammes. Der Planungsnullfall würde bedeuten, keine Festlegung der Baulandkategorie zu treffen, wobei den Vorgaben des NÖ ROG 2014 idgF nicht entsprochen würde und ist deshalb obsolet. Unter Beachtung des Leitzieles „Zuordnung der einzelnen Nutzungen entsprechend deren bester Eignung“, der Standortvoraussetzungen der im Konsens entstandenen Nutzung sowie den Entwicklungszielen der Marktgemeinde für diesen Siedlungsteil ist die geplante Festlegung der Baulandkategorie Bauland-Wohngebiet (BW) die bestgeeignete.

Änderungspunkt B36

Liegenschaften Grdstk. Nr. 1, 4, 5/3, 5/1, 5/2, 7, 281/4, 10, 11, 12, 14, 16, 17, 18, 19, 298, 20/3, 20/2, 20/1, 23/2, 26, 27/2, 27/3, 27/4, 27/5, 27/1, 299, 30, 31, 32, 300, 35/1, 304; KG Fahrafeld

Planung Festlegung der Baulandkategorie Bauland-Wohngebiet (BW) und Bauland-Kerngebiet (BK) östlich der Hainfelder Straße



Abbildung 108: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP B36, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Definition Baulandkategorie - Unter Zugrundelegung der Ergebnisse der Grundlagenerhebung sowie unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele der Marktgemeinde Pottenstein sind für die gegenständlichen, historisch bebauten Baulandflächen die Festlegung Bauland-Wohngebiet (BW) und Bauland-Kerngebiet (BK) vorgesehen.

Im nördlich der Hainfelder Straße beidseitig der Pfarre St. Katharina entwickelten Siedlungsteilen sind neben der überwiegenden Wohnnutzung auch aktiv gelistete Betriebe gem. der Betriebsstätten-Liste anzuführen, darüber hinaus sind hier auch vormalige Betriebsstätten, die in der jüngeren Vergangenheit ihren Betrieb zwar eingestellt haben, dieser im Hinblick der vorhandenen Gebäude zukünftig wieder fortgesetzt werden könnte.

Im zentralen Abschnitt des gegenständlichen Baublocks sind die an derselben Adresse verzeichneten Standorte 25 und 37 der Betriebsstätten-Liste kartiert. Beide Betriebsstätten entsprechen der Branche Gewerbe und Handwerk, beim Standort 25 handelt es sich um den Tischlerei Betrieb im östlichen Bereich des Grundstücks, mit Standort 37 ist der westlich gelegene Installationen Betrieb Lechner kartiert. In diesem Abschnitt und darüber hinaus ist die Festlegung der Baulandkategorie Kerngebiet vorgesehen, die vorhandene Nutzung entspricht der Definition für Kerngebiet, da sich die bestehenden Betriebsstätten sich dem Ortsbild des

Siedlungskernes harmonisch anpassen und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen.

Bei den beiden Standorten 14 (Branche: Handel; Marktfahrer) und 17 (Branche: Handel; Handel mit Automobilen) handelt es sich um gelistete Betriebsstätten, die nicht als Betriebsstätte wahrgenommen werden und in ihrem Erscheinungsbild der Definition der Widmung Wohngebiet entsprechen. Die überwiegenden Grundstücke des betroffenen Baublocks sind bebaut. Die Bebauung erfolgte neben den angeführten Betriebsstätten überwiegend durch Einfamilienwohnhäuser sowie vormaligen Gastwirtschaftsbetriebe sowie der Pfarrkirche und der Freiwilligen Feuerwehr Fahrafeld. Diese Nutzungen entsprechen der Definition der Baulandkategorie Wohngebiet und sollen zur Berücksichtigung und Sicherung des Bestandes dieser Baulandkategorie zugeordnet werden.

Wie in Kapitel 2 dargelegt, ist für den gegenständlichen Änderungspunkt, eine Strategische Umweltprüfung (SUP), die den nachfolgend beinhaltenden Untersuchungsrahmen umfasst, durchzuführen.

Schutzgut/Prüfthema	**Abschätzung der Umweltauswirkungen**
Abschätzung der Auswirkungen auf Natura 2000 Schutzobjekte sowie auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO	Überlagerung mit Natura 2000 VS „Wienerwald Thermenregion“ und Natura 2000 FFH „Wienerwald Thermenregion“ (östlich) sowie angrenzend zu Natura 2000 FFH „Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand - Schneeberg – Rax“ (westlich) Betroffen sind bebaute Baugrundstücke innerhalb des Siedlungsraumes. Durch die geplante Zuordnung der Baulandkategorien Wohngebiet und Kerngebiet für die derzeit als nicht kategorisiertes Bauland gewidmeten Bereiche, wird es zu keiner Veränderung der bestehenden Nutzung kommen. Dadurch werden sich die Bedingungen möglicher Habitate für Schutzobjekte nicht verändern. Dies betrifft sowohl gelistete Schutzobjekte gem. überlagernder Europaschutzgebiete als auch Schutzobjekte gem. ArtenschutzVO. Die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung wird zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand des Lebensraumes von Schutzobjekten des Europaschutzgebiets oder der NÖ Artenschutzverordnung führen.

Überprüfung festgestellter Gefährdungen	<u>Rutsch- sowie Sturzprozesse gemäß Gefahrenhinweiskarte</u> Der Standort ist gemäß Geogener Gefahrenhinweiskarte von Rutschprozesse der gelben Klasse sowie Sturzprozesse der violetten und blauen Klasse betroffen, weshalb der Geologische Dienst konsultiert wurde. Das Antwortschreiben vom 04. November 2025 ist im Anhang beigelegt und wird Folgendes festgestellt: *Im Bereich der Grundstücke 20/1,23/2 KG Fahrafeld soll Bauland/Wohngebiet und Bauland/Kerngebiet ausgewiesen werden. Hier besteht auf dem Nachbargrundstück eine bis zu 15 Meter hohe Felswand aus Hauptdolomit. Diese präsentiert sich derzeit gut abgewittert.* *Das Grundstück 20/1 reicht teilweise bis an diese Felswand heran, wobei die bestehende Bebauung einen ausreichenden Abstand zur Felswand hat. Es wird empfohlen, die Baulandwidmung im Bereich der Felswand etwas zurückzunehmen, sodass auch die Widmungsfläche einen gewissen Schutzabstand zur Felswand aufweist (rote Linie an der Nordostseite des Gst. 20/1).* ➢ Dieser Empfehlung wurde Folge geleistet <u>Hangwasser</u> Die die Baugrundstücke querenden, kartierten kleineren Fließweg sind bei Nutzung des Baugrundstücks im Rahmen der Baubewilligung zu beachten. Dies kann etwa durch Sicherstellung der Ableitung durch Verrohrung oder Wasserabzugsgräben oder durch Sicherstellung von Versickerungsflächen erfolgen.
Abschätzung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich	Die geplante Festlegung der Wohnbaulandkategorien Wohngebiet (BW) und Kerngebiet (BK) berücksichtigt den langjährigen Nutzungsbestand. Durch die Umsetzung der Widmungsmaßnahme wird keine Veränderung gegenüber dem Status Quo bewirkt werden, sodass durch die Widmungsmaßnahme auch keine Veränderung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich erfolgen wird. Ebenso wird keine maßgebliche Steigerung der derzeitigen Verkehrsfrequenzen am Standort erzeugt werden, weshalb auch

	keine Steigerung des generierten Verkehrslärms bewirkt werden wird. Durch die geplante Änderung werden gegenüber dem Status Quo keine Veränderungen der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich bewirkt.
Variantenprüfung-Nullvariante	Die Widmungsfestlegung basiert auf dem Anlass der Beachtung der derzeit geltenden raumordnungsgesetzlichen Vorgaben im Rahmen des Erlasses des Örtlichen Raumordnungsprogrammes. Der Planungsnullfall würde bedeuten, keine Festlegung der Baulandkategorie zu treffen, wobei den Vorgaben des NÖ ROG 2014 idgF nicht entsprochen würde und ist deshalb obsolet. Unter Beachtung des Leitzieles „Zuordnung der einzelnen Nutzungen entsprechend deren bester Eignung“, der Standortvoraussetzungen der im Konsens entstandenen Nutzung sowie den Entwicklungszielen der Marktgemeinde für diesen zentralen Siedlungsteil ist die geplante Festlegung der Baulandkategorien Bauland-Kerngebiet (BK) sowie Bauland-Wohngebiet (BW)“ die bestgeeignete.

Änderungspunkt B37

Liegenschaften Grdstk. Nr. 217; KG Fahrafeld

Planung Festlegung der Baulandkategorie Bauland-Wohngebiet (BW)

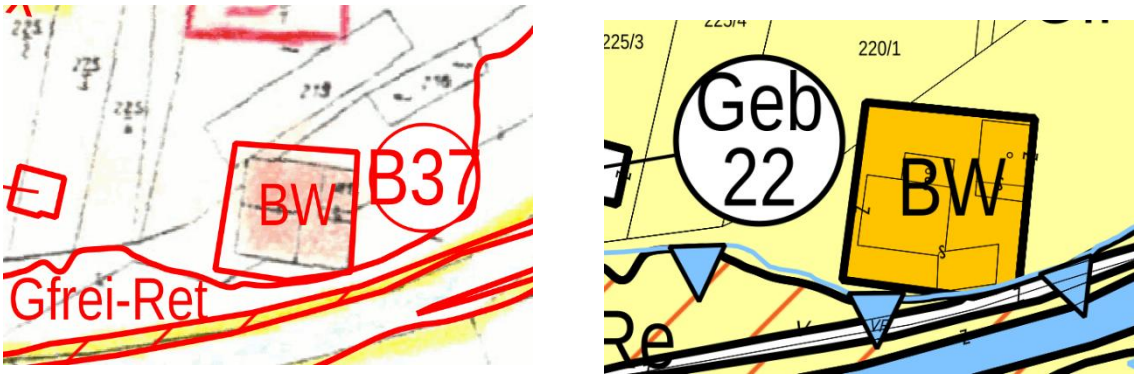


Abbildung 109: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP B37, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Definition Baulandkategorie - Unter Zugrundelegung der Ergebnisse der Grundlagenerhebung sowie unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele der Marktgemeinde Pottenstein ist für die gegenständliche bebaute Baulandfläche die Festlegung Bauland-Wohngebiet (BW) vorgesehen.

Die Nutzung dieses Standortes entspricht der Baulandkategorie Wohngebiet, die Bebauung erfolgte mit einem Wohnhaus.

Wie in Kapitel 2 dargelegt, ist für den gegenständlichen Änderungspunkt, eine Strategische Umweltprüfung (SUP), die den nachfolgend beinhaltenden Untersuchungsrahmen umfasst, durchzuführen.

Schutzgut/Prüfthema	**Abschätzung der Umweltauswirkungen**
Abschätzung der Auswirkungen auf Natura 2000 Schutzobjekte sowie auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO	Überlagerung mit Natura 2000 FFH „Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand - Schneeberg – Rax“, im Nahbereich zu Natura 2000 VS „Wienerwald Thermenregion“ und Natura 2000 FFH „Wienerwald Thermenregion“ Betroffen ist ein langjährig bebautes Baugrundstück, es weist aufgrund der anthropogenen Nutzung (Hausfläche, Garten) kaum Relevanz als Lebensraum für Schutzobjekte gem. der betreffenden Europaschutzgebiete auf. Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten wurden nicht erhoben. Durch die geplante Zuordnung der Baulandkategorie Wohngebiet für den derzeit als nicht kategorisiertes Bauland gewidmeten Bereich, wird es zu keiner Veränderung der bestehenden Nutzung kommen. Dadurch werden sich die Bedingungen möglicher Habitate für Schutzobjekte nicht verändern. Dies betrifft sowohl gelistete Schutzobjekte gem. überlagernder Europaschutzgebiete als auch Schutzobjekte gem. ArtenschutzVO. Die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung wird zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand des Lebensraumes von Schutzobjekten des Europaschutzgebiets oder der NÖ Artenschutzverordnung führen.
Überprüfung festgestellter Gefährdungen	Hangwasser Der kartierte kleinere Fließweg ist bei Nutzung des Baugrundstücks im Rahmen der Baubewilligung zu beachten.

	Dies kann etwa durch Sicherstellung der Ableitung durch Verrohrung oder Wasserabzugsgräben oder durch Sicherstellung von Versickerungsflächen erfolgen.
Abschätzung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich	Die geplante Festlegung der Wohnbaulandkategorie Bauland-Wohngebiet (BW) berücksichtigt den langjährigen Nutzungsbestand. Durch die Umsetzung der Widmungsmaßnahme wird keine Veränderung gegenüber dem Status Quo bewirkt werden, sodass durch die Widmungsmaßnahme auch keine Veränderung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich erfolgen wird. Ebenso wird keine maßgebliche Steigerung der derzeitigen Verkehrsfrequenzen am Standort erzeugt werden, weshalb auch keine Steigerung des generierten Verkehrslärms bewirkt werden wird. Durch die geplante Änderung werden gegenüber dem Status Quo keine Veränderungen der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich bewirkt.
Variantenprüfung-Nullvariante	Die Widmungsfestlegung basiert auf dem Anlass der Beachtung der derzeit geltenden raumordnungsgesetzlichen Vorgaben im Rahmen des Erlasses des Örtlichen Raumordnungsprogrammes. Der Planungsnullfall würde bedeuten, keine Festlegung der Baulandkategorie zu treffen, wobei den Vorgaben des NÖ ROG 2014 idgF nicht entsprochen würde und ist deshalb obsolet. Unter Beachtung des Leitzieles „Zuordnung der einzelnen Nutzungen entsprechend deren bester Eignung“, der Standortvoraussetzungen der im Konsens entstandenen Nutzung sowie den Entwicklungszielen der Marktgemeinde für diesen Standort ist die geplante Festlegung der Baulandkategorie „Bauland-Wohngebiet (BW)“ die bestgeeignete.

Änderungspunkt B38

Liegenschaften Grdstk. Nr. 283/8; KG Fahrafeld

Planung Anpassung der Widmungsgrenze zwischen öffentliche Verkehrsfläche (Vö) und Bauland sowie Ergänzen des Zusatzes Fußweg für den betroffenen Teilabschnitt unter Zugrundelegung der aktualisierten Plangrundlage

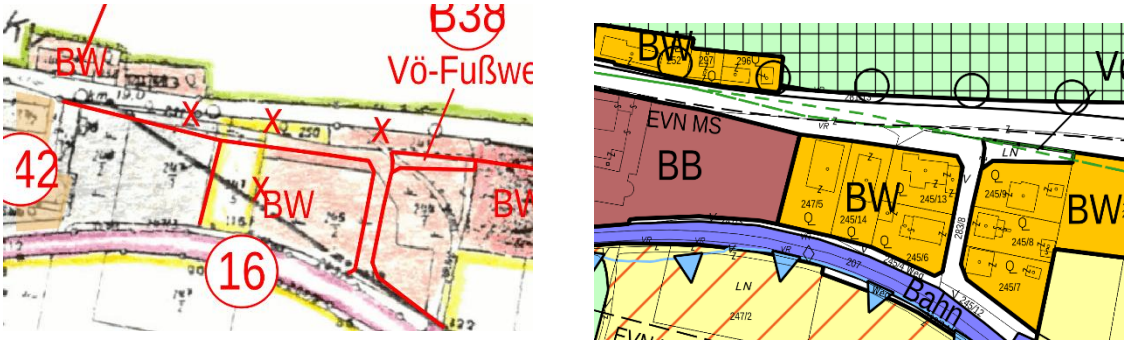


Abbildung 110: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP B38, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Die gemäß DKM 2024 definierte Grundstücksgrenze weicht von der im vereinfachten Flächenwidmungsplan kartierten Widmungsgrenze zwischen öffentliche Verkehrsfläche (Vö) und Bauland ab. Dies wird in der der Neudarstellung des Flächenwidmungsplanes zugrunde liegenden DKM 2024 erfasst. Die mit dieser Grundstücksgrenze ident vorgesehene Widmungsgrenze zwischen dem angrenzenden Bauland (BW und BB) und öffentliche Verkehrsfläche (Vö) soll unverändert mit der Grundstücksgrenze überlagernd verbleiben.

Für den Teilbereich, der ausschließlich für den Fußgängerverkehr vorgesehen ist, wird dies durch Ergänzung des Zusatzes Fußweg auch per definierter Widmung abgebildet.

Hinsichtlich der obligatorischen Auseinandersetzung mit Auswirkungen der Änderung auf den Artenschutz ist festzustellen:

a) Artenschutz

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich um eine Teilfläche des öffentlichen Straßenraums. Geplant ist dessen Zuordnung von Bauland zu öffentliche Verkehrsfläche (Vö), wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum abgeleitet werden.

Änderungspunkt B39

Liegenschaften	Grdstk. Nr. 223/2, 223/3, 225/2, 225/4, 220/1, 220/2, 220/3; KG Fahrafeld
Planung	Festlegung der Baulandkategorie Bauland-Wohngebiet (BW) und Adaptierung der südlichen Abgrenzung im Süden der Hainfelder Straße

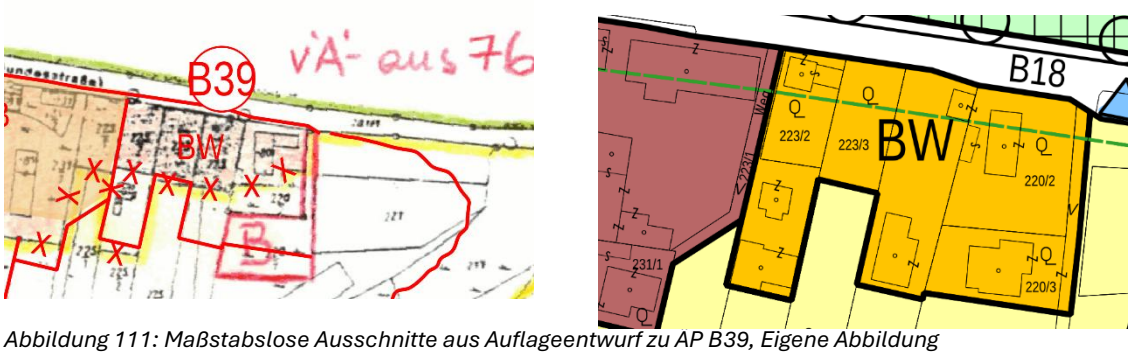


Abbildung 111: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu AP B39, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Definition Baulandkategorie - Unter Zugrundelegung der Ergebnisse der Grundlagenerhebung sowie unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele der Marktgemeinde Pottenstein ist für die gegenständlichen, historisch bebauten Baulandflächen die Festlegung Bauland-Wohngebiet (BW) sowie die Adaptierung der Baulandabgrenzung zum im Süden angrenzenden Grünland vorgesehen. Der westliche Ortsteil Fahrafelds südlich der Hainfelder Straße lässt sich für den Bauland-Abschnitt zwischen der Wegparzelle 283/8 und der östlichen Baulandgrenze im Übergangsbereich zu Grünland Flächen in drei unmittelbar aneinandergrenzende, aufgrund unterschiedlicher Nutzungen in die drei Teilbereiche B39, B 40, B 41 differenzieren. In diesem Ortsteil sind in der Betriebsstätten-Liste die beiden Standorte 46 und 32 kartiert. Diese Betriebsstandorte werden dem Änderungspunkt B40 zugeordnet und im folgenden Textabschnitt erläutert.

Die östlich an den Tischlereibetrieb angrenzenden Grundstücke sind mit Wohnhäusern bebaut, ganz im Osten dieser Baulandausweisung befindet sich die mit 32 bezifferte Betriebsstätte. Bei dieser handelt es sich um ebenfalls der Branche Gewerbe und Handwerk zugeordneten Steinmetzmeister. Dieser Betrieb kann - im Gegensatz zu Betriebsstandort 46 - in das Ortsbild einer Wohnsiedlung eingeordnet werden. Zur Berücksichtigung des Nutzungsbestandes und Hintanhaltung von zukünftigem Konfliktpotential ist für diesen überwiegend durch Wohnbebauung genutzten Bereich die Festlegung der Baulandkategorie Wohngebiet (BW) vorgesehen. Bei der innerhalb der Baulandwidmung befindlichen Teilfläche des Grundstücks 220/1 handelt es sich um eine unbebaute, als Garten genutzte Fläche in Randlage zum Grünraum. Dieses Grundstück weist keinen Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche auf, auch nicht an eine festgelegte Widmung einer zukünftig geplanten öffentlichen Verkehrsfläche. Dessen

Erschließung durch eine funktionsgerechte öffentliche Verkehrsfläche kann derzeit nicht sichergestellt werden, weshalb die Zuordnung zum Grünland vorgesehen ist.

Wie in Kapitel 2 dargelegt, ist für den gegenständlichen Änderungspunkt, eine Strategische Umweltprüfung (SUP), die den nachfolgend beinhaltenden Untersuchungsrahmen umfasst, durchzuführen.

Schutzgut/Prüfthema	**Abschätzung der Umweltauswirkungen**
Abschätzung der Auswirkungen auf Natura 2000 Schutzobjekte sowie auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO	Überlagerung mit Natura 2000 FFH „Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand - Schneeberg – Rax“ (südlich) und Natura 2000 VS „Wienerwald Thermenregion“ und Natura 2000 FFH „Wienerwald Thermenregion“ (nördlich) Betroffenen Fläche sind zum überwiegenden Teil bebaute Baugrundstücke innerhalb des Siedlungsraumes handelt, die Großteils bebauten Siedlungsbereiche weisen aufgrund der anthropogenen Nutzung kaum Relevanz als Lebensraum für Schutzobjekte gem. betreffender Europaschutzgebiete auf. Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten wurden nicht erhoben. Durch die geplante Zuordnung der Baulandkategorie Wohngebiet für den derzeit als nicht kategorisiertes Bauland gewidmeten Bereich, wird es zu keiner Veränderung der bestehenden Nutzung kommen. Dadurch werden sich die Bedingungen möglicher Habitate für Schutzobjekte nicht verändern. Dies betrifft sowohl gelistete Schutzobjekte gem. überlagernder Europaschutzgebiete als auch Schutzobjekte gem. ArtenschutzVO. Die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung wird zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand des Lebensraumes von Schutzobjekten des Europaschutzgebiets oder der NÖ Artenschutzverordnung führen.
Überprüfung festgestellter Gefährdungen	Hangwasser Der Standort ist gemäß Hangwasserkartierung von einem Fließweg (Einzugsbereich 10-100ha) betroffen, weshalb die Abteilung Wasserbau konsultiert wurde. Im Antwortschreiben des ASV vom 7. Juli 2025 wird dazu auf die Darstellungen im NÖ- Atlas verwiesen.

	Die bereits bebauten Baugrundstücke querende, kartierte Fließweg ist bei Nutzung des Baugrundstücks - unabhängig der festgelegten Baulandkategorie- im Rahmen der Baubewilligung zu beachten. Dies kann etwa durch Sicherstellung der Ableitung durch Verrohrung oder Wasserabzugsgräben oder durch Sicherstellung von Versickerungsflächen erfolgen.
Abschätzung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich	Die geplante Festlegung der Wohnbaulandkategorie Bauland-Wohngebiet (BW) berücksichtigt den langjährigen Nutzungsbestand. Durch die Umsetzung der Widmungsmaßnahme wird keine Veränderung gegenüber dem Status Quo bewirkt werden, sodass durch die Widmungsmaßnahme auch keine Veränderung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich erfolgen wird. Ebenso wird keine maßgebliche Steigerung der derzeitigen Verkehrsfrequenzen am Standort erzeugt werden, weshalb auch keine Steigerung des generierten Verkehrslärms bewirkt werden wird. Durch die geplante Änderung werden gegenüber dem Status Quo keine Veränderungen der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich bewirkt.
Variantenprüfung-Nullvariante	Die Widmungsfestlegung basiert auf dem Anlass der Beachtung der derzeit geltenden raumordnungsgesetzlichen Vorgaben im Rahmen des Erlasses des Örtlichen Raumordnungsprogrammes. Der Planungsnullfall würde bedeuten, keine Festlegung der Baulandkategorie zu treffen, wobei den Vorgaben des NÖ ROG 2014 idgF nicht entsprochen würde und ist deshalb obsolet. Unter Beachtung des Leitzieles „Zuordnung der einzelnen Nutzungen entsprechend deren bester Eignung“, der Standortvoraussetzungen der im Konsens entstandenen Nutzung sowie den Entwicklungszielen der Marktgemeinde für diesen Standort ist die geplante Festlegung der Baulandkategorie Bauland-Wohngebiet (BW)“ die bestgeeignete.

Änderungspunkt B40

Liegenschaften Grdstk. Nr. 231/1, 231/3, 223/1, KG Fahrafeld

Planung Festlegung der Baulandkategorie Bauland-Betriebsgebiet (BB), Anpassung der Widmungsgrenze zwischen öffentliche Verkehrsfläche (Vö) und Bauland im betroffenen Teilabschnitt unter Zugrundelegung der aktualisierten Plangrundlage und Festlegen von Grünland-Freihaltefläche-Flächensicherung für Verkehrsfläche (Gfrei-V) westlich des Bauland-Betriebsgebietes (BB)

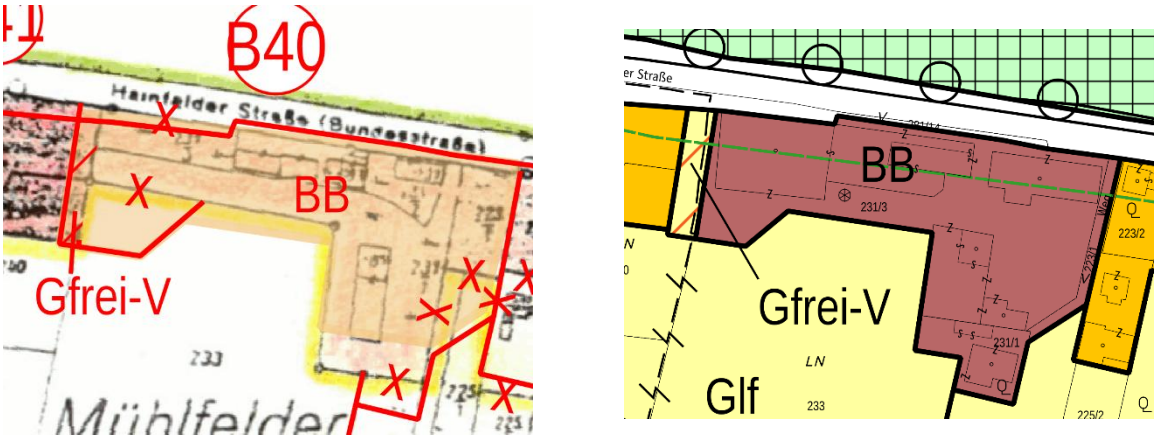


Abbildung 112: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP B40, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Definition Baulandkategorie - Unter Zugrundelegung der Ergebnisse der Grundlagenerhebung sowie unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele der Marktgemeinde Pottenstein ist für die gegenständlichen, historisch bebauten Baulandflächen die Festlegung Bauland-Betriebsgebiet (BB) sowie die Adaptierung der Baulandabgrenzung zur nördlichen Verkehrsfläche vorgesehen. Darüber hinaus ist im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Nr. 231/3 zur zukünftigen Flächensicherung für die Herstellung einer Aufschließungsstraße einhergehend mit einer potentiellen Erweiterung des westlich angrenzenden Baulandes die Widmung eines 10 m breiten Abschnittes als Grünland-Freihaltefläche-Flächensicherung für Verkehrsfläche (Gfrei-V) vorgesehen. Dadurch erfolgt zudem eine räumliche, zukünftig baublockweise Trennung der Baulandkategorien Betriebsgebiet und Wohngebiet.

Im gegenständlichen Baulandabschnitt sind gemäß Betriebsstätten-Liste die beiden Standorte 46 und 32 kartiert. Bei Standort 46 handelt es sich um einen Betrieb, der als Tischler sowie Elektrohandel, Handel mit Möbeln eingetragen ist, der Branche Gewerbe und Handwerk zugeordnet. Dieser Betriebsstandort kann nicht in das Ortsbild einer Wohnsiedlung eingeordnet werden und soll unter Zugrundelegung seiner konsensmäßigen Entstehung und Verfolgung der

Zielsetzung Voraussetzungen für weitere Arbeitsplätze bzw. das Erhalten vorhandener Arbeitsplätze schaffen. Die Ursprünge dieses Betriebsstandortes stammen weit aus dem vorigen Jahrhundert, aus dieser Epoche wurzelt auch das unmittelbare Aneinandergrenzen zu Wohnnutzungen, was der bislang nicht klassifizierten Baulandwidmung entsprach. Derzeit ist auf dem Standort der Betrieb einer Tischlerei, gewerberechtlich bewilligt. Unter Zugrundelegung dieser Voraussetzungen ist die Festlegung der Baulandkategorie Betriebsgebiet (BB) vorgesehen.

Die östlich an den Tischlereibetrieb angrenzenden Grundstücke sind historisch mit Wohnhäusern bebaut (vgl. ÄP B39). Der unmittelbar zwischen den aneinandergrenzenden Bauplätzen gemäß unterschiedlicher Baulandkategorien bebauter Flächen situierte Teilbereich dient als private Zufahrt des südlichen Grundstückes Nr. 231/1, dieser wird dem Bauland-Betriebsgebiet (BB) zugeordnet, weshalb hier die beiden heterogenen Baulandkategorien unmittelbar aneinandergrenzen.

Die westlich an den Tischlereibetrieb angrenzenden Grundstücke Nr. 239 und 240 sind unbebaut (vgl. ÄP B41), ebenso der westliche Teilbereich des Grundstückes Nr. 231/3. Gemäß langfristigen Planungen ist der südlich der Wohnbaulandreserve situierte Bereich eine Potentialfläche zur Erweiterung des Wohnbaulandes. Zur zukünftigen Sicherstellung einer ausreichenden Verkehrsanbindung wird der zwischenliegende, 10 m breite Teilbereich als Grünland-Freihaltefläche-Flächensicherung für Verkehrsfläche (Gfrei-V) gewidmet.

Wie in Kapitel 2 dargelegt, ist für den gegenständlichen Änderungspunkt, eine Strategische Umweltprüfung (SUP), die den nachfolgend beinhaltenden Untersuchungsrahmen umfasst, durchzuführen.

Schutzgut/Prüfthema	**Abschätzung der Umweltauswirkungen**
Abschätzung der Auswirkungen auf Natura 2000 Schutzobjekte sowie auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO	Überlagerung mit Natura 2000 FFH „Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand - Schneeberg – Rax“ (südlich) und Natura 2000 VS „Wienerwald Thermenregion“ und Natura 2000 FFH „Wienerwald Thermenregion“ (nördlich) Betroffen sind bebaute Baugrundstücke innerhalb des Siedlungsraumes bzw. eine dem Verkehrsraum zugeordnete Teilfläche. Diese weisen aufgrund der anthropogenen Nutzung kaum Relevanz als Lebensraum für Schutzobjekte gem. betreffender Europaschutzgebiete auf. Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten wurden nicht erhoben. Durch die geplante Zuordnung der Baulandkategorie Betriebsgebiet für den derzeit als nicht kategorisiertes Bauland gewidmeten Bereich, wird es zu keiner Veränderung der bestehenden Nutzung

	kommen. Auch die geplante Zuordnung des Verkehrsraumes zur Vö im Norden bzw. die geplante Flächensicherung für zukünftige Verkehrsflächen der westlichen Teilfläche des Baugrundstückes verursacht keine negativen Auswirkungen auf Schutzobjekte oder deren Lebensraum der gegenständlichen Europaschutzgebiete. Die Planungen lösen keine Veränderungen auf das Lebensraumpotential von Schutzobjekten aus. Dies betrifft sowohl gelistete Schutzobjekte gem. überlagernder Europaschutzgebiete als auch Schutzobjekte gem. ArtenschutzVO. Die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung wird zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand des Lebensraumes von Schutzobjekten des Europaschutzgebiets oder der NÖ Artenschutzverordnung führen.
Überprüfung festgestellter Gefährdungen	Altstandort Aufgrund der Überlagerung mit einem Altstandort wurde die Abteilung Wasserwirtschaft – Referat Altlasten konsultiert und um eine Stellungnahme gebeten. Das Antwortschreiben ist im Anhang beigelegt und wird Folgendes festgestellt: *Der Planungsbereich liegt vor der östlichen Ortseinfahrt nach Weissenbach, südlich der Hainfelder Bundesstraße und stellt lediglich eine Anpassung der Widmungsgrenze an den Grundstücks- bzw. Gebäudebestand des Altstandortes dar.* *Dazu wird - bezogen auf die gegenständliche Anfrage - angemerkt, dass Widmungs-Änderungen im Nahbereich, bzw. überwiegend angrenzend an Altstandorte oder jene, für welche keine Untersuchungen im ALSAG vorgesehen sind (sh. gelb markierten Text in der letzten Spalte der Tabelle 1) aus fachlicher Sicht meist keine Relevanz für die Fragestellungen zur Planungskonsultation-Raumordnung haben. Dies wird damit begründet, dass für diese Altstandorte bereits vom Umweltbundesamt eine Erstabschätzung bzw. Beurteilung dahingehend durchgeführt wurde, dass von diesen Altstandorten „keine erhebliche Umweltgefährdung ausgeht“. Für dieses Planungsvorhaben bzw. Änderungspunkt gibt es somit seitens des Fachbereiches „Altlasten und Verdachtsflächen“ prinzipiell keine Einwände gegen die geplante Umwidmung.*

	<u>Hangwasser</u> Der Standort ist gemäß Hangwasserkartierung von einem Fließweg (Einzugsbereich 10-100ha) betroffen, weshalb die Abteilung Wasserbau konsultiert wurde. Im Antwortschreiben des ASV vom 7. Juli 2025 wird dazu auf die Darstellungen im NÖ- Atlas verwiesen. Die bereits bebauten Baugrundstücke querende, kartierte Fließweg (Einzugsgebiet 10-100 ha) ist bei Nutzung des Baugrundstücks - unabhängig der festgelegten Baulandkategorie- im Rahmen der Baubewilligung zu beachten. Dies kann etwa durch Sicherstellung der Ableitung durch Verrohrung oder Wasserabzugsgräben oder durch Sicherstellung von Versickerungsflächen erfolgen.
Abschätzung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich	Die geplante Festlegung der Baulandkategorie Bauland-Betriebsgebiet (BB) zwischen den flankierenden Wohngebieten (BW) berücksichtigt den langjährigen Nutzungsbestand sowie die aufrechte Betriebsbewilligung. Nutzungskonflikte sind trotz unmittelbarem Aneinandergrenzen von Betriebsgebäuden zu Wohngebäuden nicht bekannt. Die kleinräumig entstandenen heterogenen Nutzungsstrukturen werden durch Festlegen der jeweiligen Baulandkategorie wiedergegeben. Durch die Umsetzung der Widmungsmaßnahme wird keine Veränderung gegenüber dem Status Quo bewirkt werden, sodass durch die Widmungsmaßnahme auch keine Veränderung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich erfolgen wird. Zur Hintanhaltung von Nutzungskonflikten zur westlich angrenzenden Wohnbaulandreserve wird die hier vorhandene unbebaute Teilfläche zur zukünftigen baublockweisen Trennung der aneinandergrenzenden Baulandkategorien mittels Flächensicherung für zukünftige Verkehrsflächen sichergestellt. Die Verkehrserschließung erfolgt unmittelbar über die hochrangige Hainfelder Straße (LB 18), die Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz ist ausreichend. Es wird keine maßgebliche Steigerung der derzeitigen Verkehrsfrequenzen am Standort erzeugt werden, weshalb auch keine Steigerung des generierten Verkehrslärms bewirkt werden wird.

	Durch die geplante Änderung werden gegenüber dem Status Quo keine Veränderungen der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich bewirkt.
Variantenprüfung-Nullvariante	Die Widmungsfestlegung basiert auf dem Anlass der Beachtung der derzeit geltenden raumordnungsgesetzlichen Vorgaben im Rahmen des Erlasses des Örtlichen Raumordnungsprogrammes. Der Planungsnullfall würde bedeuten, keine Festlegung der Baulandkategorie zu treffen, wobei den Vorgaben des NÖ ROG 2014 idgF nicht entsprochen würde und ist deshalb obsolet. Unter Beachtung des Leitzieles „Zuordnung der einzelnen Nutzungen entsprechend deren bester Eignung“, der Standortvoraussetzungen der im Konsens entstandenen Nutzung sowie den Entwicklungszielen der Marktgemeinde für diesen im Konsens entstandenen Betriebsstandort ist die geplante Festlegung der Baulandkategorie „Bauland-Betriebsgebiet (BB)“ die bestgeeignete.

Änderungspunkt B41

Liegenschaften Grdstk. Nr. 239, 240, 245/7, 245/8, 245/9; KG Fahrafeld

Planung Festlegung der Baulandkategorie Bauland-Wohngebiet (BW) und Anpassung der Widmungsgrenze zwischen öffentliche Verkehrsfläche (Vö) und Bauland im betroffenen Teilabschnitt unter Zugrundelegung der aktualisierten Plangrundlage

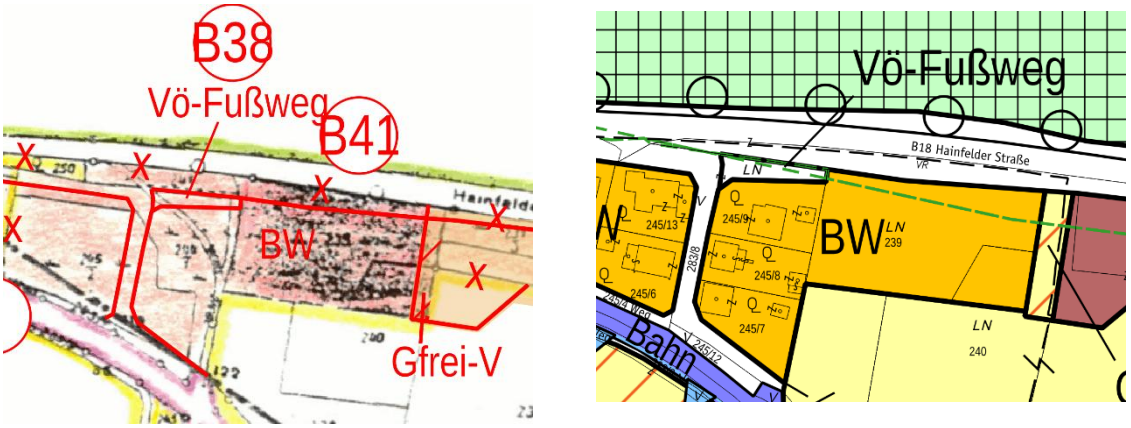


Abbildung 113: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP B41, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Definition Baulandkategorie - Unter Zugrundelegung der Ergebnisse der Grundlagenerhebung sowie unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele der Marktgemeinde Pottenstein ist für die gegenständlichen, historisch bebauten Baulandflächen die Festlegung Bauland-Wohngebiet (BW) sowie die Adaptierung der Baulandabgrenzung zum im Süden angrenzenden Grünland vorgesehen.

Der gegenständliche Baulandabschnitt ist entlang der Wegparzelle Nr. 283/8 bebaut, die beiden östlichen Grundstücke 239 und 240 sind unbebaut. Für diesen Bereich ist unter Zugrundelegung der konsensmäßig entstandenen Gebäudenutzung die Widmung Bauland-Wohngebiet (BW) vorgesehen.

Eine Erweiterung der Baulandausdehnung nach Süden wird als Potentialfläche zur Siedlungserweiterung gesehen. (vgl. Ausführungen zu ÄP 40) Zur Sicherstellung ausreichender Flächen zur Herstellung von Verkehrsflächen für die Potentialfläche zur Siedlungserweiterung wird die zwischen Wohngebiet und Betriebsgebiet situierte Fläche als Verkehrsfläche gesichert (Gfrei-V) und somit eine Pufferzone zwischen den beiden konfliktträchtigen Baulandkategorien geschaffen.

Wie in Kapitel 2 dargelegt, ist für den gegenständlichen Änderungspunkt, eine Strategische Umweltprüfung (SUP), die den nachfolgend beinhaltenden Untersuchungsrahmen umfasst, durchzuführen.

Schutzgut/Prüfthema	**Abschätzung der Umweltauswirkungen**
Abschätzung der Auswirkungen auf Natura 2000 Schutzobjekte sowie auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO	Überlagerung mit Natura 2000 FFH „Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand - Schneeberg – Rax“ (südlich) und Natura 2000 VS „Wienerwald Thermenregion“ und Natura 2000 FFH „Wienerwald Thermenregion“ (nördlich). Betroffen sind einerseits bebaute Baugrundstücke innerhalb des Siedlungsraumes, die Nutzung der östlichen Baulandreserve erfolgt als landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerfläche. Innerhalb der dem Straßenraum der Hainfelder Straße zugeordneten Abschnittes sind Gehölze vorzufinden. Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten wurden nicht erhoben. Durch die geplante Zuordnung der Baulandkategorie Wohngebiet für den derzeit als nicht kategorisiertes Bauland gewidmeten Bereich, wird es zu keiner Veränderung der bestehenden Nutzung kommen. Dadurch werden sich die Bedingungen möglicher

	Habitate für Schutzobjekte nicht verändern. Dies betrifft sowohl gelistete Schutzobjekte gem. überlagernder Europaschutzgebiete als auch Schutzobjekte gem. ArtenschutzVO. Die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung wird zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand des Lebensraumes von Schutzobjekten des Europaschutzgebiets oder der NÖ Artenschutzverordnung führen.
Überprüfung festgestellter Gefährdungen	Hangwasser Der Standort ist gemäß Hangwasserkartierung von einem Fließweg (Einzugsbereich 1-10ha) betroffen, weshalb die Abteilung Wasserbau konsultiert wurde. Im Antwortschreiben des ASV vom 7. Juli 2025 wird dazu auf die Darstellungen im NÖ- Atlas verwiesen. Die bereits bebauten Baugrundstücke querende, kartierte Fließweg ist bei Nutzung des Baugrundstücks - unabhängig der festgelegten Baulandkategorie- im Rahmen der Baubewilligung zu beachten. Dies kann etwa durch Sicherstellung der Ableitung durch Verrohrung oder Wasserabzugsgräben oder durch Sicherstellung von Versickerungsflächen erfolgen.
Abschätzung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich	Die geplante Festlegung der Wohnbaulandkategorie Bauland-Wohngebiet (BW) berücksichtigt den langjährigen Nutzungsbestand sowie entspricht sie der zukünftig angestrebten Entwicklung. Durch die Umsetzung der Widmungsmaßnahme wird keine Veränderung gegenüber dem Status Quo bewirkt werden, sodass durch die Widmungsmaßnahme auch keine Veränderung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich erfolgen wird. Ebenso wird keine maßgebliche Steigerung der derzeitigen Verkehrsfrequenzen am Standort erzeugt werden, weshalb auch keine Steigerung des generierten Verkehrslärms bewirkt werden wird. Durch die geplante Änderung werden gegenüber dem Status Quo keine Veränderungen der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich bewirkt.

Variantenprüfung-Nullvariante	Die Widmungsfestlegung basiert auf dem Anlass der Beachtung der derzeit geltenden raumordnungsgesetzlichen Vorgaben im Rahmen des Erlasses des Örtlichen Raumordnungsprogrammes. Der Planungsnullfall würde bedeuten, keine Festlegung der Baulandkategorie zu treffen, wobei den Vorgaben des NÖ ROG 2014 idgF nicht entsprochen würde und ist deshalb obsolet. Unter Beachtung des Leitzieles „Zuordnung der einzelnen Nutzungen entsprechend deren bester Eignung“, der Standortvoraussetzungen der im Konsens entstandenen Nutzung sowie den Entwicklungszielen der Marktgemeinde für diesen Standort ist die geplante Festlegung der Baulandkategorie „Bauland-Wohngebiet (BW)“ die bestgeeignete.

Änderungspunkt B42

Liegenschaften Grdstk. Nr. 254/2, KG Fahrafeld

Planung Festlegung der Baulandkategorie Bauland-Betriebsgebiet (BB) und Adaptierung der Ausdehnung des Betriebsgebietes im Osten durch Zuordnung der gesamten, zum Betriebsstandort zugeordneten Flächen zu ebendieser Widmungskategorie

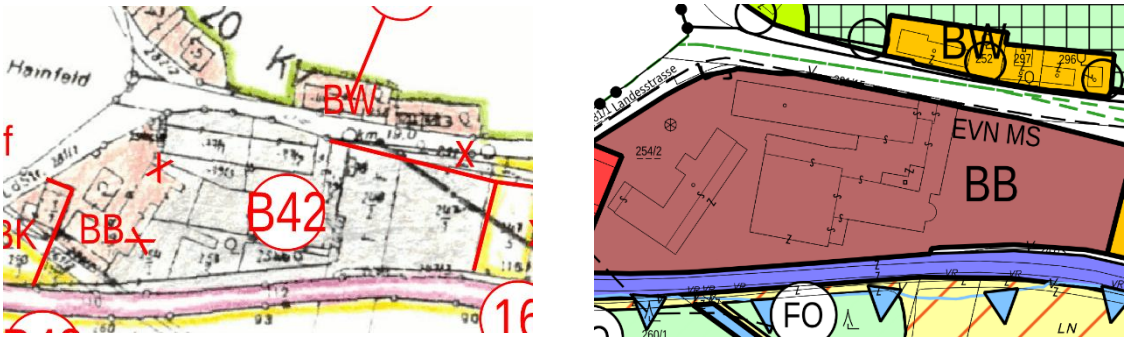


Abbildung 114: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP B42, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Definition Baulandkategorie - Unter Zugrundelegung der Ergebnisse der Grundlagenerhebung sowie unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele der Marktgemeinde Pottenstein ist für die gegenständlichen, historisch bebauten Baulandflächen die Festlegung Bauland-Betriebsgebiet (BB) sowie die Miteinbeziehung sämtlicher dem Betriebsstandort zugeordneten Flächen zu ebendieser Widmungskategorie vorgesehen.

Der unmittelbar an der Gemeindegrenze zu Weißenbach gelegene westliche Ortsteil Fahrafelds weist im Süden der Hainfelder Straße kleinräumig differente Nutzungen im Bereich des langjährig entwickelten Betriebsstandort auf. Die Ursprünge dieses Betriebsstandortes stammen weit aus dem vorigen Jahrhundert, aus dieser Epoche wurzelt auch das unmittelbare Aneinandergrenzen zu Wohnnutzungen, was aufgrund der bislang nicht klassifizierten Baulandwidmung auch in unmittelbar aneinandergrenzender Nachbarschaft zulässig war. Derzeit ist auf dem Standort ein Betrieb für Automatisierungstechnik; Energietechnik; Maschinenbau, gewerberechtlich bewilligt.

Hier wurde westlich der Kartierung von Standort 1 der Betriebsstätten-Liste im Zusammenhang mit der ursprünglichen betrieblichen Standortgründung ein Arbeiterwohnhaus errichtet. Bei Standort 1 handelt es sich um den der Branche Industrie zugeordnet Betrieb der Firma Polytechnik Luft- und Feuerungstechnik GmbH, dem am Standort 2019 seine aktuell geltende gewerbebehördliche Genehmigung erteilt wurde und bei dessen Erteilung die angrenzenden Wohnbebauungen zu berücksichtigen waren.

Dieser Betriebsstandort kann nicht in das Ortsbild einer Wohnsiedlung eingeordnet werden und soll unter Zugrundelegung seiner konsensmäßigen Entstehung und Verfolgung der Zielsetzung „Voraussetzungen für weitere Arbeitsplätze bzw. das Erhalten vorhandener Arbeitsplätze schaffen“ entsprechend der Baulandkategorie als Bauland-Betriebsgebiet (BB) festgelegt werden. Der Betriebsstandort umfasst den zum Grundstück Nr. 254/2 zusammenzufassenden Bereich der vormaligen Grundstücke Nr., 254/2, 254/4, 254/5, 254/6, 305, 246/2, 246/3 und 247/1.

Die beiden im Westen dieses Betriebsstandortes angrenzenden Wohngebäude sind unmittelbar an die Betriebsgebäude angrenzend situiert, für diesen Baublockabschnitt ist die Zuordnung zur Baulandkategorie Kerngebiet vorgesehen (vgl. B43).

Wie in Kapitel 2 dargelegt, ist für den gegenständlichen Änderungspunkt, eine Strategische Umweltprüfung (SUP), die den nachfolgend beinhaltenden Untersuchungsrahmen umfasst, durchzuführen.

Schutzgut/Prüfthema	**Abschätzung der Umweltauswirkungen**
Abschätzung der Auswirkungen auf Natura 2000 Schutzobjekte sowie auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO	Überlagerung mit Natura 2000 FFH „Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand - Schneeberg – Rax“, Natura 2000 VS „Wienerwald Thermenregion“ und Natura 2000 FFH „Wienerwald Thermenregion“ nördlich angrenzend Betroffen ist das bebaute Baugrundstück des historischen Betriebsstandortes. Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten wurden nicht erhoben.

	Durch die geplante Zuordnung der Baulandkategorie Betriebsgebiet für den derzeit als nicht kategorisiertes Bauland gewidmeten Bereich, wird es zu keiner Veränderung der bestehenden Nutzung kommen. Auch die geplante Zuordnung des östlichen Teiles des Betriebsstandortes verursacht keine negativen Auswirkungen auf Schutzobjekte oder deren Lebensraum der gegenständlichen Europaschutzgebiete. Die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung wird zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand des Lebensraumes von Schutzobjekten des Europaschutzgebiets oder der NÖ Artenschutzverordnung führen.
Überprüfung festgestellter Gefährdungen	Altstandort Aufgrund der Überlagerung mit einem Altstandort wurde die Abteilung Wasserwirtschaft – Referat Altlasten konsultiert und um eine Stellungnahme gebeten. Das Antwortschreiben ist im Anhang beigelegt und wird Folgendes festgestellt: *Der Planungsbereich liegt linksseitig der Hainfelder Bundesstraße direkt nach der östlichen Ortseinfahrt nach Weissenbach. Die dort ehemals vorhandenen Altstandorte „Möbelfabrik Miedl“ und „Metallwarenfabrik Kunstmann“ wurden bereits durch ein Bürogebäude (straßenseitig) und das Produktionswerk (südlich anschließend) der Firma „Polytechnik“ überbaut. Der Änderungspunkt sieht eine Anpassung der Widmungsgrenze „Bauland-Betriebsgebiet an den Grundstücks- bzw. Gebäudebestand dar.* *Dazu wird - bezogen auf die gegenständliche Anfrage - angemerkt, dass Widmungs-Änderungen im Nahbereich, bzw. überwiegend angrenzend an Altstandorte oder jene, für welche keine Untersuchungen im ALSAG vorgesehen sind (sh. gelb markierten Text in der letzten Spalte der Tabelle 1) aus fachlicher Sicht meist keine Relevanz für die Fragestellungen zur Planungskonsultation-Raumordnung haben. Dies wird damit begründet, dass für diese Altstandorte bereits vom Umweltbundesamt eine Erstabschätzung bzw. Beurteilung dahingehend durchgeführt wurde, dass von diesen Altstandorten „keine erhebliche Umweltgefährdung ausgeht“. Für dieses Planungsvorhaben bzw. Änderungspunkt gibt es somit seitens des Fachbereiches „Altlasten und*

	Verdachtsflächen“ prinzipiell keine Einwände gegen die geplante Umwidmung. Hangwasser Der Standort ist gemäß Hangwasserkarte von kartierten Tiefenlinien - querender Fließweg Einzugsgebiet >100 ha - betroffen. Die kartierte Tiefenlinie ist bei Nutzung des Baugrundstücks - unabhängig der festgelegten Baulandkategorie- im Rahmen der Baubewilligung zu beachten. Dies kann etwa durch Sicherstellung der Ableitung durch Verrohrung oder Wasserabzugsgräben oder durch Sicherstellung von Versickerungsflächen erfolgen.
Abschätzung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich	Die geplante Festlegung der Baulandkategorie Bauland-Betriebsgebiet (BB) zwischen dem flankierenden Wohnbauland (BK, BW) berücksichtigt den langjährigen Nutzungsbestand sowie die aufrechte Betriebsbewilligung. Nutzungskonflikte sind trotz unmittelbarem Aneinandergrenzen von Betriebsgebäuden zu Wohngebäuden nicht bekannt. Die kleinräumig entstandenen heterogenen Nutzungsstrukturen werden durch Festlegen der jeweiligen Baulandkategorie wiedergegeben. Durch die Umsetzung der Widmungsmaßnahme wird keine Veränderung gegenüber dem Status Quo bewirkt werden, sodass durch die Widmungsmaßnahme auch keine Veränderung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich erfolgen wird. Zur Hintanhaltung von Nutzungskonflikten zur westlich angrenzenden Wohnbaulandreserve wird die hier vorhandene unbebaute Teilfläche zur zukünftigen baublockweisen Trennung der aneinandergrenzenden Baulandkategorien mittels Flächensicherung für zukünftige Verkehrsflächen sichergestellt. Die Verkehrserschließung erfolgt unmittelbar über die hochrangige Hainfelder Straße (LB 18), die Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz ist ausreichend. Es wird keine maßgebliche Steigerung der derzeitigen Verkehrsfrequenzen am Standort erzeugt werden, weshalb auch keine Steigerung des generierten Verkehrslärms bewirkt werden wird.

	Durch die geplante Änderung werden gegenüber dem Status Quo keine Veränderungen der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich bewirkt.
Variantenprüfung-Nullvariante	Die Widmungsfestlegung basiert auf dem Anlass der Beachtung der derzeit geltenden raumordnungsgesetzlichen Vorgaben im Rahmen des Erlasses des Örtlichen Raumordnungsprogrammes. Der Planungsnullfall würde bedeuten, keine Festlegung der Baulandkategorie zu treffen, wobei den Vorgaben des NÖ ROG 2014 idgF nicht entsprochen würde und ist deshalb obsolet. Unter Beachtung des Leitzieles „Zuordnung der einzelnen Nutzungen entsprechend deren bester Eignung“, der Standortvoraussetzungen der im Konsens entstandenen Nutzung sowie den Entwicklungszielen der Marktgemeinde für diesen Standort ist die geplante Festlegung der Baulandkategorie „Bauland-Betriebsgebiet (BB)“ die bestgeeignete.

Änderungspunkt B43

Liegenschaften Grdstk. Nr. 260/3, 254/7, KG Fahrafeld

Planung Festlegung der Baulandkategorie Bauland-Kerngebiet (BK) und Anpassung der Widmungsgrenze zwischen Bauland und der im Süden angrenzenden Verkehrsfläche. Durch Zugrundelegung der aktualisierten Plangrundlage betreffend den Verlauf der Bahntrasse wird die deutliche Abweichung der zugeordneten Flächen dargelegt.

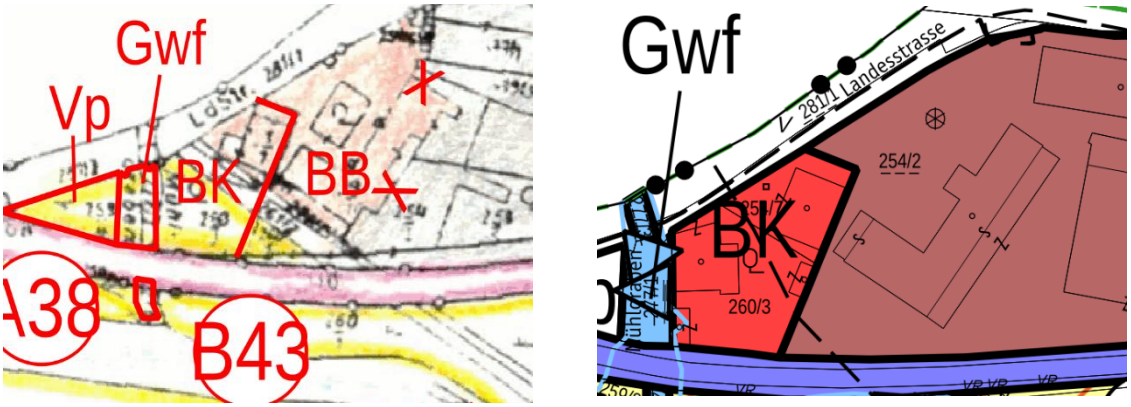


Abbildung 115: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP B43, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Definition Baulandkategorie - Unter Zugrundelegung der Ergebnisse der Grundlagenerhebung sowie unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele der Marktgemeinde Pottenstein ist für die gegenständliche, historisch bebaute Baulandfläche die Festlegung Bauland-Kerngebiet (BK) sowie die Adaptierung der Baulandabgrenzung bis zur im Süden angrenzenden Bahntrasse vorgesehen. Zudem wird die tatsächliche Lage der angrenzenden Fließgewässer und deren entsprechende Zuordnung zur Widmung Grünland-Wasserfläche (Gwf) gemäß Verortung in den aktualisierten Plangrundlagen zugrunde gelegt.

Auf den beiden unmittelbar an den langjährig entwickelten Betriebsstandort (vgl. ÄP B42) im Westen angrenzenden Grundstücken Nr. 260/3, 254/7 erfolgte auf der bislang nicht klassifizierten Baulandwidmung eine Bebauung mit Wohngebäuden. Diese standen im Zusammenhang mit dem historischen Gewerbebetriebsstandort durch Errichtung eines Arbeiterwohnhaus in nächster Nähe. In der Gründungszeit des Betriebsstandortes wurde das unmittelbare Aneinandergrenzen von Betriebsstandorten mit Arbeiterwohnhäusern forciert. Die unmittelbare Nachbarschaft dieser unterschiedlichen Nutzungen war zulässig und unter Zugrundelegung der kurzen Entfernungen sogar angestrebt, weshalb die Einhaltung von Abständen zwischen den unterschiedlichen Nutzungen zueinander nicht vorgesehen wurde. Unter Zugrundelegung der jeweils konsensmäßig entstandenen, aneinandergrenzenden heterogenen Bestandsnutzungen ist die Zuordnung der beiden mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke zur Baulandkategorie Kerngebiet (BK) vorgesehen.

Für den westlich der Wohngebäude befindlichen Mühlgraben ist die Widmung Grünland-Wasserfläche (Gwf) vorgesehen, die daran angrenzend eingerichteten KFZ-Abstellflächen sind auf einem vom Bauplatz räumlich getrennt situierten Grundstück eingerichtet und werden als private Verkehrsfläche (Vp) gewidmet (vgl. ÄP A38), wodurch die Baulandausdehnung nach Westen reduziert wird. Richtung Süden ist die Einbeziehung der gesamten, dem Bauplatz zugeordneten Fläche des Grundstücks Nr. 260/3 zum Bauland-Kerngebiet (BK) vorgesehen.

Wie in Kapitel 2 dargelegt, ist für den gegenständlichen Änderungspunkt, eine Strategische Umweltprüfung (SUP), die den nachfolgend beinhaltenden Untersuchungsrahmen umfasst, durchzuführen.

Schutzgut/Prüfthema	**Abschätzung der Umweltauswirkungen**
Abschätzung der Auswirkungen auf Natura 2000 Schutzobjekte	Überlagerung mit Natura 2000 FFH „Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand - Schneeberg – Rax“, Natura 2000 VS „Wienerwald Thermenregion“ und Natura 2000 FFH „Wienerwald Thermenregion“ nördlich angrenzend

sowie auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO	Betroffen sind zwei langjährig bebaute Baugrundstücke samt befestigten Flächen und Gartenflächen. Diese weisen aufgrund der anthropogenen Nutzung kaum Relevanz als Lebensraum für Schutzobjekte gem. betreffender Europaschutzgebiete auf. Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten wurden nicht erhoben, Durch die geplante Zuordnung der Baulandkategorie Kerngebiet für den derzeit als nicht kategorisiertes Bauland gewidmeten Bereich, wird es zu keiner Veränderung der bestehenden Nutzung kommen. Auch die geplante Zuordnung des als Bauplatz genutzten Grundstücks bis zur begrenzenden Bahntrasse verursacht keine negativen Auswirkungen auf Schutzobjekte oder deren Lebensraum der gegenständlichen Europaschutzgebiete. Durch die geplante Zuordnung der Baulandkategorie Kerngebiet für den derzeit als nicht kategorisiertes Bauland gewidmeten Bereich, wird es zu keiner Veränderung der bestehenden Nutzung kommen. Dadurch werden sich die Bedingungen möglicher Habitate für Schutzobjekte nicht verändern. Dies betrifft sowohl gelistete Schutzobjekte gem. überlagernder Europaschutzgebiete als auch Schutzobjekte gem. ArtenschutzVO. Die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung wird zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand des Lebensraumes von Schutzobjekten des Europaschutzgebiets oder der NÖ Artenschutzverordnung führen.
Überprüfung festgestellter Gefährdungen	Hangwasser Der Standort ist gemäß Hangwasserkartierung von einem Fließweg (Einzugsbereich 1>100ha sowie kleineren Fließwegen) betroffen, weshalb die Abteilung Wasserbau konsultiert wurde. Im Antwortschreiben des ASV vom 7. Juli 2025 wird dazu auf die Darstellungen im NÖ- Atlas verwiesen. Die bereits bebauten Baugrundstücke querende, kartierte Fließweg ist bei Nutzung des Baugrundstücks - unabhängig der festgelegten Baulandkategorie- im Rahmen der Baubewilligung zu beachten. Dies kann etwa durch Sicherstellung der Ableitung durch Verrohrung oder Wasserabzugsgräben oder durch Sicherstellung von Versickerungsflächen erfolgen.
Abschätzung der Auswirkungen im	Die geplante Festlegung der Wohnbaulandkategorie Bauland-Kerngebiet (BK) berücksichtigt den langjährigen Nutzungsbestand.

angrenzenden Siedlungsbereich	Durch die Umsetzung der Widmungsmaßnahme wird keine Veränderung gegenüber dem Status Quo bewirkt werden, sodass durch die Widmungsmaßnahme auch keine Veränderung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich erfolgen wird. Ebenso wird keine maßgebliche Steigerung der derzeitigen Verkehrsfrequenzen am Standort erzeugt werden, weshalb auch keine Steigerung des generierten Verkehrslärms bewirkt werden wird. Durch die geplante Änderung werden gegenüber dem Status Quo keine Veränderungen der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich bewirkt.
Variantenprüfung-Nullvariante	Die Widmungsfestlegung basiert auf dem Anlass der Beachtung der derzeit geltenden raumordnungsgesetzlichen Vorgaben im Rahmen des Erlasses des Örtlichen Raumordnungsprogrammes. Der Planungsnullfall würde bedeuten, keine Festlegung der Baulandkategorie zu treffen, wobei den Vorgaben des NÖ ROG 2014 idgF nicht entsprochen würde und ist deshalb obsolet. Unter Beachtung des Leitzieles „Zuordnung der einzelnen Nutzungen entsprechend deren bester Eignung“, der Standortvoraussetzungen der im Konsens entstandenen Nutzung sowie den Entwicklungszielen der Marktgemeinde für diesen Standort ist die geplante Festlegung der Baulandkategorie „Bauland-Kerngebiet (BK)“ die bestgeeignete.

Änderungspunkt B44

Liegenschaften Grdstk. Nr. 266, 265/1, 265/2, 267, 295, KG Fahrafeld

Planung Festlegung der Baulandkategorie Bauland-Agrargebiet (BA)

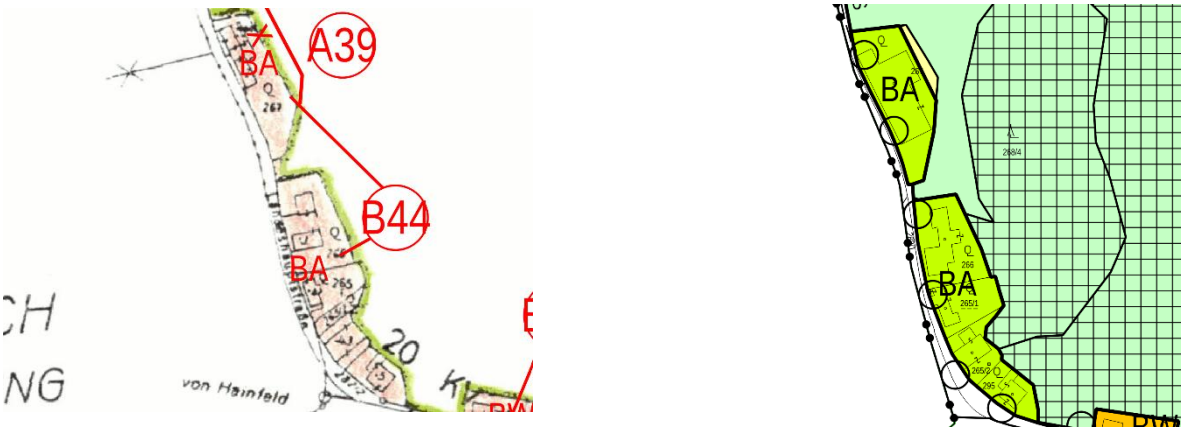


Abbildung 116: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP B44, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Definition Baulandkategorie - Unter Zugrundelegung der Ergebnisse der Grundlagenerhebung sowie unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele der Marktgemeinde Pottenstein ist für die beiden gegenständlichen, historisch bebauten Baulandflächen die Festlegung Bauland-Agrargebiet (BA) vorgesehen. Die gegenständlichen Bereiche betreffen die beiden westlich durch die Neuhauser Straße aufgeschlossenen Baulandflächen Fahrafelds. Auf den beiden betroffenen Baulandbereichen befinden sich jeweils eine landwirtschaftliche Betriebsstätte. Zur Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebsstätten und Ermöglichung deren Entwicklung, was eines der Ziele der Örtlichen Raumordnung ist, ist die Festlegung der Wohnbaulandkategorie Agrargebiet (BA) vorgesehen. Die nördliche landwirtschaftliche Betriebsstätte grenzt an kein weiteres Bauland an, es sind somit keine Nutzungskonflikte zu erwarten. An die südliche landwirtschaftliche Betriebsstätte grenzen zwar ausschließlich mit Wohngebäuden bebaute Baugrundstücke an, aufgrund der vorhandenen historischen Strukturen sind keine Nutzungskonflikte durch das gemeinsame Zuordnen der Wohnbaulandkategorie Agrargebiet zu erwarten. Dies da die landwirtschaftliche Betriebsstätte aufgrund der Beengtheit des Standortes in ihrer baulichen Entwicklung am Standort selbst beschränkt ist, kann die Ergänzung um ein emissionsintensives Stallgebäude ausgeschlossen werden.

Der Gebäudebestand dieser beiden annähernd angrenzenden Standorte entspricht jeweils in seinem Erscheinungsbild der Definition für Agrargebiet und fügt sich in das Ortsbild ein.

Wie in Kapitel 2 dargelegt, ist für den gegenständlichen Änderungspunkt, eine Strategische Umweltprüfung (SUP), die den nachfolgend beinhaltenden Untersuchungsrahmen umfasst, durchzuführen.

Schutzgut/Prüfthema	**Abschätzung der Umweltauswirkungen**
Abschätzung der Auswirkungen auf Natura 2000 Schutzobjekte sowie auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO	Überlagerung mit Natura 2000 VS „Wienerwald Thermenregion“ und Natura 2000 FFH „Wienerwald Thermenregion“ Schutzstellung der betroffenen bebauten Baugrundstücke sowie Lage im Nahbereich zur Natura 2000 FFH „Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand - Schneeberg – Rax“ Ausweisung, weshalb die Relevanz hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die Schutzobjekte des Europaschutzgebiets zu prüfen ist. Betroffen sind bebaute Baugrundstücke randlich des Siedlungsraumes. Die beiden bebauten Standorte weisen aufgrund der anthropogenen Nutzung kaum Relevanz als Lebensraum für Schutzobjekte gem. betreffender Europaschutzgebiete auf. Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten wurden nicht erhoben, Durch die geplante Zuordnung der Baulandkategorie Agrargebiet für die bebauten, derzeit als nicht kategorisiertes Bauland gewidmeten Bereiche, wird es zu keiner Veränderung der bestehenden Nutzung kommen. Dadurch werden sich die Bedingungen möglicher Habitate für Schutzobjekte nicht verändern. Dies betrifft sowohl gelistete Schutzobjekte gem. Natura 2000 VO als auch Schutzobjekte gem. ArtenschutzVO. Die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung wird zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand des Lebensraumes von Schutzobjekten des Europaschutzgebiets oder der NÖ Artenschutzverordnung führen.
Überprüfung festgestellter Gefährdungen	Rutschprozesse gemäß Gefahrenhinweiskarte Der Standort ist gemäß Geogener Gefahrenhinweiskarte von Rutschprozesse der orangen und gelben Klasse betroffen, weshalb der Geologische Dienst konsultiert wurde. Das Antwortschreiben vom 04. November 2025 ist im Anhang beigelegt und wird Folgendes festgestellt: *Im Bereich der Grundstücke 265/1, 265/2, 266, 267 und 295, KG Fahrafeld sollen Bauland/Wohngebiet und Bauland/Agrar*

	ausgewiesen werden. Hier werden Grundstücksnummern angeführt, der beigelegte Planausschnitt korreliert damit nicht. *Eine Rutschgefährdung ist nicht gegeben. Für die Liegenschaften Neuhauser Straße 2 (Gst. 265/2) und Hainfelder Straße 104 (Gst. 295), hinter denen die Felsaufbauten aus Opponitzer Kalk aufragen, ist ein externes Gutachten über Steinschlaggefährdung bzw. zu treffende Maßnahmen erforderlich. Die Widmung im Bereich Neuhauser Straße 4, 6 und 8 kann aus fachlicher Sicht erfolgen.* Hangwasser Der Standort ist gemäß Hangwasserkarte von kartierten Tiefenlinien betroffen. (querender Fließweg Einzugsgebiet 1-10ha) Die kartierte Tiefenlinie ist bei Nutzung des Baugrundstücks - unabhängig der festgelegten Baulandkategorie- zu beachten im Rahmen der Baubewilligung zu beachten. Dies kann etwa durch Sicherstellung der Ableitung durch Verrohrung oder Wasserabzugsgräben oder durch Sicherstellung von Versickerungsflächen erfolgen. Der Änderungspunkt sieht die Definition der Baulandkategorie vor. Diese Maßnahme innerhalb des Ortsgebietes bewirkt keine Veränderung der Gegebenheiten des Standortes hinsichtlich vorhandener Gefährdung.
Abschätzung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich	Die geplante Festlegung der Wohnbaulandkategorie Bauland-Agrargebiet (BA) berücksichtigt den langjährigen Nutzungsbestand. Durch die Umsetzung der Widmungsmaßnahme wird keine Veränderung gegenüber dem Status Quo bewirkt werden, sodass durch die Widmungsmaßnahme auch keine Veränderung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich erfolgen wird. Auch wird keine maßgebliche Veränderung der derzeitigen Verkehrsfrequenzen am Standort erzeugt werden, weshalb auch keine Steigerung des generierten Verkehrslärms bewirkt werden wird. Durch die geplante Änderung werden gegenüber dem Status Quo keine Veränderungen der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich ausgelöst.

Variantenprüfung-Nullvariante	Die Widmungsfestlegung basiert auf dem Anlass der Beachtung der derzeit geltenden raumordnungsgesetzlichen Vorgaben im Rahmen des Erlasses des Örtlichen Raumordnungsprogrammes. Der Planungsnullfall würde bedeuten, keine Festlegung der Baulandkategorie zu treffen, wobei den Vorgaben des NÖ ROG 2014 idgF nicht entsprochen würde und ist deshalb obsolet. Unter Beachtung des Leitzieles „Zuordnung der einzelnen Nutzungen entsprechend deren bester Eignung“, der Standortvoraussetzungen der im Konsens entstandenen Nutzung sowie den Entwicklungszielen der Marktgemeinde für diese beiden Standorte ist die geplante Festlegung der Baulandkategorie „Bauland-Agrargebiet (BA)“ die bestgeeignete.

Änderungspunkt B45

Liegenschaften Grdstk. Nr. 527/3, 526/3, 521/2, KG Pottenstein

Planung Anpassung der Widmungsgrenze zwischen Bauland-Betriebsgebiet (BB) und der westlich angrenzenden öffentliche Verkehrsfläche (Vö) sowie der daran grenzenden, den Flusslauf samt Uferbereich der Triesting betreffenden Bereiche, deren Festlegung als Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche (Gfrei-Re) und Grünland-Wasserfläche (Gwf) unter Zugrundelegung der aktualisierten Plangrundlage vorgesehen ist.

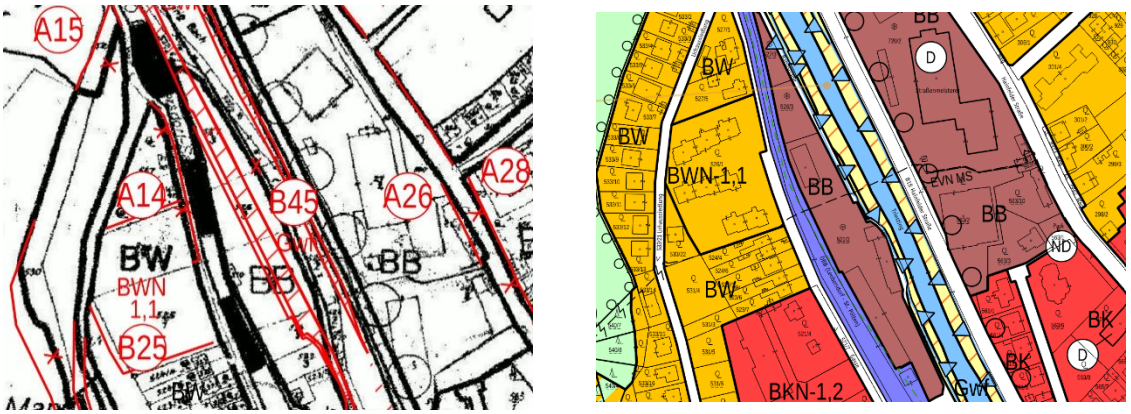


Abbildung 117: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP B45, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Im Bereich der Betriebsstraße weicht die gemäß DKM 2024 definierte Grundstücksgrenze von deren vormaliger Lage der Widmungsgrenze zwischen öffentliche Verkehrsfläche (Vö) und dem angrenzenden Bauland-Betriebsgebiet (BB) ab. Auch ist die Verortung des Flusslaufs samt

Uferbereich markant abweichend. Dies wird in der der Neudarstellung des Flächenwidmungsplanes zugrunde liegenden DKM 2024 erfasst. Die mit den Grundstücksgrenzen ident vorgesehenen Widmungsgrenzen zwischen öffentliche Verkehrsfläche (Vö) und dem angrenzenden Bauland-Betriebsgebiet (BB) und Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche (Gfrei-Re) bzw. Grünland-Wasserfläche (Gwf) sollen unverändert mit den Grundstücksgrenzen überlagernd verbleiben.

Zudem wird die Differenzierung zwischen Wasserfläche und den angrenzenden Uferbereichen, anstelle der Kenntlichmachung Wasserfläche (W) vorgenommen. (vgl. ÄP B5)

Hinsichtlich der obligatorischen Auseinandersetzung mit Auswirkungen der Änderung auf den Artenschutz ist festzustellen:

a) Artenschutz

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich um den Straßenraum der Betriebsstraße, die angrenzenden Uferbereiche sowie den Flusslauf.

Geplant ist deren Festlegung als öffentliche Verkehrsfläche (Vö), Grünland-Wasserfläche (Gwf) und Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche (Gfrei-Re) entsprechend der Berücksichtigung der Gegebenheit, wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum gegenüber dem Ist-Stand bewirkt werden.

Änderungspunkt B46

Liegenschaften	Grdstk. Nr. 702/1, 654/3, 678, 679, 680, 681, 682; 749/5, 749/4, 749/2, KG Pottenstein
Planung	Widmung von Grünland-Kleingarten (Gkg) anstelle von bisher Grünland-Sportstätte (Gsp), bzw. von Bauland- Wohngebiet (BW) sowie Grünland-Landwirtschaft (Gl)

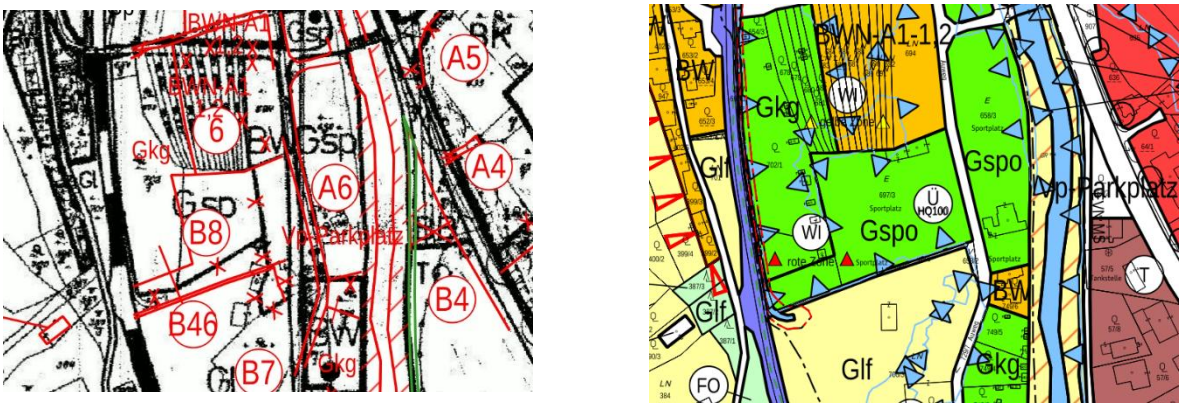


Abbildung 118: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP B46, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Der gegenständliche Änderungspunkt betrifft einerseits die historische Kleingartenanlage im Süden des Hauptortes östlich der Bahntrasse, die im analogen Flächenwidmungsplan Grünland-Sportstätte (Gsp) gewidmet war. Sowie die bestehenden Kleingärten im Südosten des Auwegs, die bislang Bauland-Wohngebiet (BW) bzw. die im Süden situierte Arrondierungsfläche Grünland-Landwirtschaft (Gl) gewidmet sind. Als Ergebnis der Grundlagenforschung sind die beiden im Nahbereich befindlichen Bereiche, deren langjährige Nutzung als Kleingärten erfolgt, als Grünland-Kleingärten (Gkg) vorgesehen. Dies betrifft einerseits die insgesamt rd. 7.000 m^2 umfassende Fläche im Westen des bislang bis zur Bahntrasse als Sportstätte (Gsp) gewidmeten Areals. Hier soll entsprechend der differenzierten Nutzungen die jeweilige Grünlandnutzungskategorie zugeordnet werden. Deren Anbindung an Wasserleitung und Kanal ist vorzusehen.

Als weitere Fläche ist der südlich der Tennisanlage östlich des Auweges situierte Bereich anzuführen. Auch hier hat sich südlich des mit einem Wohngebäude bebauten Bauland-Wohngebiet (BW) Grundstückes auf einer Fläche von rd. 2.100 m^2 die Nutzung als Kleingärten etabliert. Für diesen mit Gartenhütten bebauten, vollständig an die technische Infrastruktur angebundenen Bereich, für den auch nach Fertigstellung des Retentionsbeckens in Fahrafeld für die östlichen Flächen gem. geplante Projektzustände keine HW 100 Freiheit kartiert wurde, ist die Festlegung Grünland-Kleingärten (Gkg) vorgesehen. Für diese gemeindeeigenen Flächen wurde -zur Schaffung geordneter Verhältnisse- seit erfolgtem Gemeinderatsbeschluss 1995 ein Pachtvertrag zwischen Marktgemeinde und Kleingartenverein abgeschlossen.

Wie in Kapitel 2 dargelegt, ist für den gegenständlichen Änderungspunkt, eine Strategische Umweltprüfung (SUP), die den nachfolgend beinhaltenden Untersuchungsrahmen umfasst, durchzuführen.

Schutzgut/Prüfthema	**Abschätzung der Umweltauswirkungen**
Abschätzung der Auswirkungen auf Natura 2000 Schutzobjekte sowie auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO	Der gegenständliche Bereich liegt im Nahbereich zur Natura 2000 FFH „Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand - Schneeberg – Rax“ Ausweisung (angrenzend). Betroffen sind historisch als Kleingärten genutzte Flächen. Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten, die in der NÖ Artenschutzverordnung geführt werden, wurden nicht erhoben, deren Vorkommen ist aufgrund mangelndem Lebensraumpotenzials der als Gärten bzw. Hausflächen genutzten Bereiche nicht zu erwarten. Durch die geplanten

	Widmungsänderungen werden keine erheblich nachteiligen Fernwirkungen auf Schutzgüter ausgelöst. Die geplanten Umwidmungen von Sportstätte (Gsp) und Bauland- Wohngebiet (BW) in Grünland-Kleingärten (Gkg) haben keine Relevanz für Schutzobjekte des Europaschutzgebietes oder deren Lebensraum. Die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung wird zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand des Lebensraumes von Schutzobjekten des Europaschutzgebiets oder der NÖ Artenschutzverordnung führen.
Abschätzung der Auswirkungen auf Landschaftsbild, Schutzgüter gem. NÖ NaturschutzG 2000 § 8 Abs. 4	Der gegenständliche Bereich liegt mit 150 m Distanz im Nahbereich zur Schutzgebiet- Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald, die geplanten Umwidmungen haben keine Relevanz auf die Schutzobjekte des Landschaftsschutzgebietes. Der Standort befindet sich im Süden des Siedlungsraumes Pottensteins in ebener, abgeschirmter Lage im Talboden, dessen Einbindung in das Landschaftsbild ist gegeben. Die Nutzung dieser Standorte erfolgt bereits als Kleingärten.
Abschätzung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich	Die am Standort bestehenden Kleingärten sind selbst nicht emissionssensibel und nicht emittierend (Lärm, sonstige Emissionen). Durch das geplante Adaptieren der Widmungsfestlegungen entsprechend den Nutzungsgegebenheiten werden keine Planungskonflikte bewirkt werden, bestehende Planungskonflikte sind am Standort nicht bekannt. Die geplanten Widmungsfestlegungen berücksichtigt den Nutzungsbestand, darüberhinausgehende Veränderungen werden dadurch nicht ermöglicht. Die technischen Infrastruktureinrichtungen und Anbindung an das Straßennetz sind vorhanden. Durch die Umsetzung der Widmungsmaßnahme wird keine Veränderung gegenüber dem Status Quo bewirkt werden, sodass auch keine Steigerung der Lärmentwicklung erfolgen wird. Auch wird keine maßgebliche Steigerung der derzeitigen Verkehrsfrequenzen am Standort erzeugt werden, weshalb auch keine Steigerung des Verkehrslärms bewirkt werden wird.

	Durch die geplante Änderung werden gegenüber dem Status Quo keine Veränderungen der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich bewirkt.
Abschätzung der Auswirkungen auf das Verkehrssystem	Die Verkehrserschließung und Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den Auweg in für die vorhandenen Nutzungen ausreichender Form, diese wird über eine über die Triesting verbindende Brücke an die LB 18 angebunden. Die geplante Widmungsabgrenzung gemäß dem Status Quo wird keine Veränderung auf das Verkehrssystem bewirken und daher neutral bewertet. Die Auswirkungen auf das Verkehrssystem außerhalb des Gemeindegebietes werden marginal sein und daher neutral bewertet.
Überprüfung festgestellter Gefährdungen	Wildbachgefährdung - Gelbe Gefahrenzone Der Standort ist gemäß Gefahrenzonenplan von Wildbachgefährdung überlagert, weshalb der Forsttechnische Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung konsultiert wurde. Im Antwortschreiben des ASV (vgl. Gutachten im Anhang) wird dazu zum überlagernden ÄP B8 festgestellt: *Dieser Bereich liegt zur Gänze in der Gelben Gefahrenzone des Grabenweggrabens. Es ist von einer Wildbachgefährdung auszugehen, nachdem es sich lediglich um die Anpassung der Widmungsgrenzen an den Naturstand handelt, ist nicht davon auszugehen, dass durch diese Anpassung die generell vorhandene Wildbachgefährdung erhöht wird.* Hochwassergefährdung sowie Hangwasser Der Standort ist zudem gemäß Abflussuntersuchung von HQ-100 überlagert, auch ist gemäß Hangwasserkartierung die Überlagerung eines großen Fließwegs (Einzugsgebiet >100ha) zu entnehmen, weshalb die Abteilung Wasserbau konsultiert wurde. Im Antwortschreiben des ASV (vgl. Antwort-E-Mail vom 7. Juli 2025 im Anhang) wird dazu bei jenen Grundstücken, welche im Talboden der Triesting liegen, auf das Beachtungserfordernis der in Ausarbeitung befindlichen neuen Abflussuntersuchung (Reinwasserberechnung) sowie bezüglich der

	Hangwassergefährdung auf die Darstellungen im NÖ- Atlas verwiesen. Gemäß informell erhaltener Reinwasserberechnungen (HQ-30, HQ-100) ist für den Standort zukünftig keine Hochwassergefährdung kartiert. Der Änderungspunkt sieht die Festlegung von Grünland-Kleingärten (Gkg) anstelle Grünland-Sportstätte (Gsp) und Bauland-Wohngebiet (BW) gemäß den Gegebenheiten vor, durch diese Anpassung wird die generell vorhandene Gefährdung nicht erhöht,
Variantenprüfung-Nullvariante	Die Widmungsfestlegung basiert unter Zugrundelegung der Grundlagenerhebung im Rahmen des Erlasses des Örtlichen Raumordnungsprogrammes. Der Planungsnullfall würde bedeuten, die ermittelten Standortvoraussetzungen nicht bestmöglich zu beachten, was den Vorgaben des NÖ ROG 2014 idgF sowie den Zielen der Marktgemeinde nicht entsprechen würde. Unter Beachtung des Leitzieles „Zuordnung der einzelnen Nutzungen entsprechend deren bester Eignung“, der Standortvoraussetzungen der im Konsens entstandenen Nutzung sowie den Entwicklungszielen der Marktgemeinde für diesen Standort ist die geplante Adaptierung vorgesehen.

Änderungspunkt B47

Liegenschaften Grdstk. Nr. 252, 296, 297, KG Fahrafeld

Planung Festlegung der Baulandkategorie Bauland-Wohngebiet (BW)

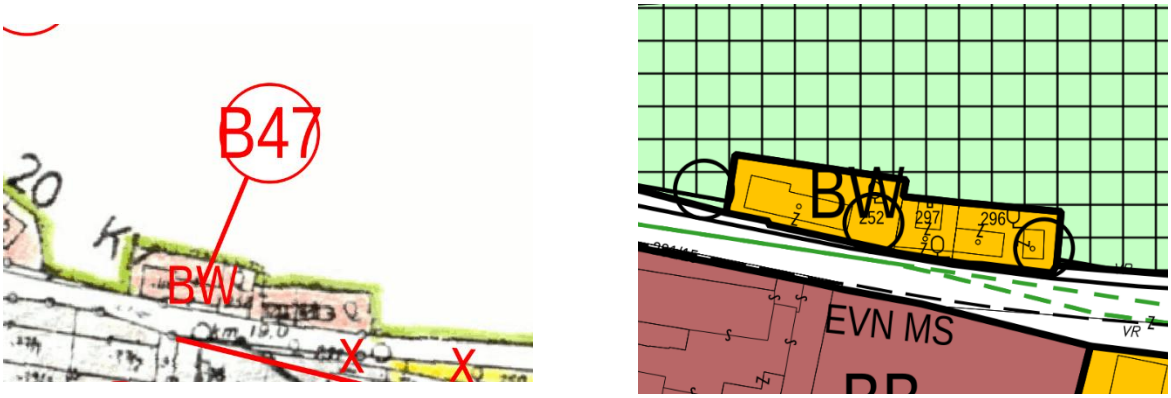


Abbildung 119: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP B47, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Definition Baulandkategorie - Unter Zugrundelegung der Ergebnisse der Grundlagenerhebung sowie unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele der Marktgemeinde Pottenstein ist für die gegenständlichen, historisch bebauten Baulandflächen die Festlegung der Baulandkategorie Wohngebiet (BW) vorgesehen.

Der gegenständliche Bereich stellt den historisch mit Wohngebäuden bebauten Teilabschnitt nördlich der Hainfelder Straße im Nahbereich des Kreuzungsbereichs mit der Neuhauser Straße dar. Dieser topografisch beengte Abschnitt wird im Norden, Osten und Westen von Waldflächen, die gemäß Waldentwicklungsplan als Bannwald kartiert sind, umsäumt.

Für diesen Bereich ist unter Zugrundelegung der konsensmäßig entstandenen Gebäude die Festlegung der Baulandkategorie Bauland-Wohngebiet (BW) vorgesehen.

Wie in Kapitel 2 dargelegt, ist für den gegenständlichen Änderungspunkt, eine Strategische Umweltprüfung (SUP), die den nachfolgend beinhaltenden Untersuchungsrahmen umfasst, durchzuführen.

Schutzgut/Prüfthema	**Abschätzung der Umweltauswirkungen**
Abschätzung der Auswirkungen auf	Überlagerung mit Natura 2000 VS „Wienerwald Thermenregion“ sowie Natura 2000 FFH „Wienerwald Thermenregion“ und

Natura 2000 Schutzobjekte sowie auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO	angrenzend zu Natura 2000 FFH „Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand - Schneeberg – Rax“ Betroffen sind bebaute Baugrundstücke innerhalb des Siedlungsraumes. Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten wurden nicht erhoben Durch die geplante Zuordnung der Baulandkategorie Wohngebiet für den derzeit als nicht kategorisiertes Bauland gewidmeten Bereich, wird es zu keiner Veränderung der bestehenden Nutzung kommen. Dadurch werden sich die Bedingungen möglicher Habitate für Schutzobjekte nicht verändern. Dies betrifft sowohl gelistete Schutzobjekte gem. überlagernder Europaschutzgebiete als auch Schutzobjekte gem. ArtenschutzVO. Die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung wird zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand des Lebensraumes von Schutzobjekten des Europaschutzgebiets oder der NÖ Artenschutzverordnung führen.
Überprüfung festgestellter Gefährdungen	Rutsch- sowie Sturzprozesse gemäß Gefahrenhinweiskarte Der Standort ist gemäß Geogener Gefahrenhinweiskarte von Rutschprozesse der orangen und gelben Klasse sowie von Sturzprozessen der violetten und blauen Klasse betroffen, weshalb der Geologische Dienst konsultiert wurde. Das Antwortschreiben vom 04. November 2025 ist im Anhang beigelegt und wird Folgendes festgestellt: *Im Bereich der Grundstücke 252, 296 und 297 KG Fahrafeld sollen Bauland/Wohngebiet und Bauland/Agrar ausgewiesen werden. Unmittelbar hinter den zu Umwidmung geplanten Flächen steigt der felsige Hang aus Opponitzer Kalk und Hauptdolomit nach Norden an. Dieser Bereich wurde 2022 bereits befundet; der seinerzeitigen Einschätzung der Notwendigkeit eines externen Gutachtens über Steinschlaggefährdung bzw. zu setzende Maßnahmen wird beigetreten.* Hangwasser Der Standort ist gemäß Hangwasserkarte von kartierten Tiefenlinien betroffen (Einzugsgebiet 1-10ha). Baugrundstücke querende Fließwege sind bei Nutzung des Baugrundstücks im Rahmen der Baubewilligung zu beachten. Dies kann etwa durch Sicherstellung

	der Ableitung durch Verrohrung oder Wasserabzugsgräben oder durch Sicherstellung von Versickerungsflächen erfolgen. Der Änderungspunkt sieht die Definition der Baulandkategorie vor. Diese Maßnahme innerhalb des Ortsgebietes bewirkt keine Veränderung der Gegebenheiten des Standortes hinsichtlich vorhandener Gefährdung.
Abschätzung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich	Die geplante Festlegung der Wohnbaulandkategorie Bauland-Wohngebiet (BW) berücksichtigt den langjährigen Nutzungsbestand sowie entspricht sie der zukünftig angestrebten Entwicklung. Durch die Umsetzung der Widmungsmaßnahme wird keine Veränderung gegenüber dem Status Quo bewirkt werden, sodass durch die Widmungsmaßnahme auch keine Veränderung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich erfolgen wird. Ebenso wird keine maßgebliche Steigerung der derzeitigen Verkehrsfrequenzen am Standort erzeugt werden, weshalb auch keine Steigerung des generierten Verkehrslärms bewirkt werden wird. Durch die geplante Änderung werden gegenüber dem Status Quo keine Veränderungen der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich bewirkt.
Variantenprüfung-Nullvariante	Die Widmungsfestlegung basiert auf dem Anlass der Beachtung der derzeit geltenden raumordnungsgesetzlichen Vorgaben im Rahmen des Erlasses des Örtlichen Raumordnungsprogrammes. Der Planungsnullfall würde bedeuten, keine Festlegung der Baulandkategorie zu treffen, wobei den Vorgaben des NÖ ROG 2014 idgF nicht entsprochen würde und ist deshalb obsolet. Unter Beachtung des Leitzieles „Zuordnung der einzelnen Nutzungen entsprechend deren bester Eignung“, der Standortvoraussetzungen der im Konsens entstandenen Nutzung sowie den Entwicklungszielen der Marktgemeinde für diesen Standort ist die geplante Festlegung der Baulandkategorie „Bauland-Wohngebiet (BW)“ die bestgeeignete.

Änderungspunkt 1

Liegenschaften (DKM 2024)	Grdstk. Nr. 178/2, 178/3, 178/4, KG Pottenstein
bestehende Widmung	Grünland-Landwirtschaft (Gl)
Planung	private Verkehrsfläche (Vp)
Anlass	Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

Widmung als private Verkehrsfläche (Vp) der dem Gemeindegebiet Pottenstein zugeordneten Teilflächen der Liegenschaften, die im der Nachbargemeinde Berndorf zugeordneten Bereich bebaute Baugrundstück sind, unter Zugrundelegung der aktualisierten Plangrundlage

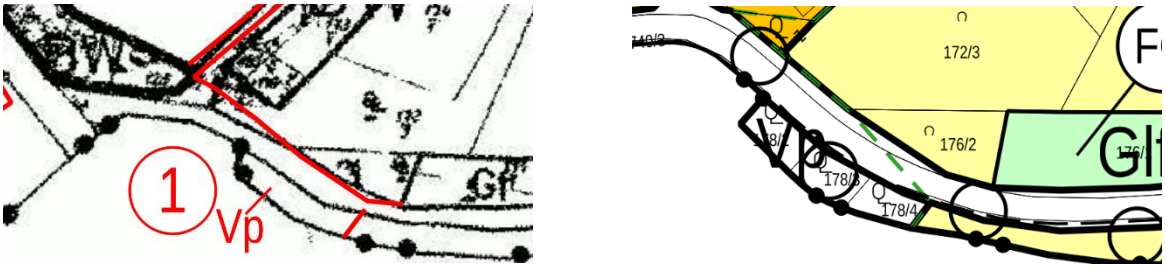


Abbildung 120: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP 1, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Der Standort betrifft die dem Gemeindegebiet Pottenstein zugeordneten Teilflächen von Liegenschaften, die ihren überwiegenden Flächenanteil in der Nachbargemeinde Berndorf aufweisen. Die südlichen Teilflächen der betroffenen Liegenschaften sind gemäß rechtskräftigem FLWP der Stadtgemeinde Berndorf als Bauland gewidmet, als Erschließungsstraße fungiert die im Süden verlaufende Pottensteiner Straße. Darüber hinaus werden die gegenständlichen Liegenschaften über die L138 an öffentliche Verkehrsflächen angebunden. Der auf Gemeindegebiet Pottenstein befindliche Liegenschaftsanteil weist eine Tiefe von rd. 10 m auf, dieser Bereich befindet sich zwischen der Baulandwidmung und der L138. Für eine landwirtschaftliche Nutzung ist der betroffene Bereich aufgrund seines geringen Flächenausmaßes und der -konfiguration ungeeignet. Für diesen Liegenschaftsabschnitt ist die Festlegung der Widmung private Verkehrsfläche (Vp) vorgesehen, wodurch diese ähnlich einem Vorgarten nutzbare Fläche für Einrichtungen zur grundstücksinternen Verkehrsabwicklung genutzt werden kann.

Wie in Kapitel 2 dargelegt, ist für den gegenständlichen Änderungspunkt, eine Strategische Umweltprüfung (SUP), die den nachfolgend beinhaltenden Untersuchungsrahmen umfasst, durchzuführen.

Schutzgut/Prüfthema	Abschätzung der Umweltauswirkungen
Abschätzung der Auswirkungen auf Natura 2000 Schutzobjekte sowie auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO	Der gegenständliche Bereich liegt angrenzend zu Natura 2000 VS „Wienerwald – Thermenregion“ Ausweisung, weshalb die Relevanz hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die Schutzobjekte des Europaschutzgebiets zu prüfen ist. Beim gegenständlichen Standort handelt es sich um zu bebauten Liegenschaften zugeordneten Flächen, als Garten genutzt bzw. befestigt. Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten wurden nicht erhoben, das Vorkommen von Arten, die nach der VS-Richtlinie geschützt sind oder in der NÖ Artenschutzverordnung geführt werden, ist aufgrund mangelndem Lebensraumpotenzials der Vorgartenflächen nicht zu erwarten. Durch die geplante Zuordnung der Widmung private Verkehrsfläche (Vp) für die funktional den angrenzenden Bauplätzen zugeordneten Flächen wird es zu keiner Veränderung der bestehenden Nutzung kommen. Dadurch werden sich die Bedingungen möglicher Habitate für Schutzobjekte nicht verändern. Dies betrifft sowohl gelistete Schutzobjekte gem. Natura 2000 VO als auch Schutzobjekte gem. ArtenschutzVO. Die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung wird zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand des Lebensraumes von Schutzobjekten des Europaschutzgebiets oder der NÖ Artenschutzverordnung führen.
Abschätzung der Auswirkungen auf Landschaftsbild, Schutzgüter gem. NÖ NaturschutzG 2000 § 8 Abs. 4	Überlagerung mit der Schutzgebiet Festlegung des innerhalb des Gemeindegebiets vorkommenden Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald“. Der Standort befindet sich im Randbereich des angrenzenden Stadtgebietes Berndorf in abgeschirmter Lage. Dessen Einbindung in das Landschaftsbild ist gegeben. Durch die geplante Widmungsfestlegung werden keine nachteiligen

	Auswirkungen auf die gemäß NÖ Naturschutzgesetz § 8 Abs. 4 angeführten Schutzgüter ausgelöst Die Auswirkungen auf die gemäß NÖ Naturschutzgesetz § 8 Abs. 4 angeführten Schutzgüter werden bei Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand führen.
Überprüfung festgestellter Gefährdungen	Keine für geplante Widmung relevante Beeinträchtigungen
Abschätzung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich	Die geplante Widmung der privaten Verkehrsfläche (Vp) berücksichtigt die Lage sowie das Nutzungspotential der gegenständlichen Fläche, Veränderungen werden dadurch nicht ausgelöst. Durch die Umsetzung der Widmungsmaßnahme wird keine Veränderung gegenüber dem Status Quo bewirkt werden, sodass durch die Widmungsmaßnahme auch keine Steigerung der Lärmentwicklung erfolgen wird. Durch die geplante Änderung werden gegenüber dem Status Quo keine Veränderungen der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich bewirkt.
Abschätzung der Auswirkungen auf das Verkehrssystem	Die Widmungsmaßnahme dient der optimierten Nutzungsmöglichkeit im gegenständlichen Bereich. Dadurch werden keine Auswirkungen auf das übergeordnete Straßennetz ausgelöst. Durch die geplante Änderung wird die Bereitstellung von KFZ-Abstellmöglichkeiten auf privaten Flächen forciert, was das Bereitstellungserfordernis im öffentlichen Straßenraums reduziert. Durch die Erfassung und entsprechende Widmungszuordnung werden keine Veränderungen auf das Verkehrssystem bewirkt. Der Änderungspunkt wird gemäß dem Erhalt des Status Quo neutral bewertet.
Auswirkungen auf Bodenverbrauch/-versiegelung/Inanspruchnahme fruchtbaren Boden	Es handelt sich um bereits anthropogen genutzte Flächen, es werden keine agrarisch genutzte Fläche beansprucht. Die Auswirkungen auf den Bodenverbrauch und Versiegelungsgrad werden bei Umsetzung der geplanten

	Maßnahme zu keinen Veränderungen zum IST-Zustand führen und wurden daher neutral bewertet.
Variantenprüfung-Nullvariante	Die Widmungsänderung basiert auf dem Anlass der Berücksichtigung der Gegebenheiten durch Adaptierung der verbessert zugeordneten Widmungsfestlegung. Der Planungsnullfall würde bedeuten, den Status Quo zu erhalten und die insgesamt rd. 490 m^2 umfassende Fläche weiterhin unverändert innerhalb der Widmung Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) zu belassen und abweichend angestrebte, dem Nutzungspotential verbessert entsprechende Widmungsfestlegung nicht zu berücksichtigen. Die Beibehaltung der Nullvariante würde weiterhin ausschließlich die Errichtung von Bauwerken gemäß NÖ ROG 2014 idgF § 20 (2) Zi. 1a erlauben, nicht aber die gemäß § 19 (3) zulässigen. Die Bewertung der Nullvariante hat ergeben, der Beibehalt des Status Quo bewirkt keine Verbesserungen im Hinblick auf Berücksichtigung von Schutzobjekten des Europaschutzgebiets oder des Landschaftsschutzgebietes, auf Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich oder auf das Verkehrssystem, den Ressourcenschonenden Umgang mit Boden. Im Planungsnullfall würde die Flächennutzung gemäß deren Potential nicht ermöglicht werden, dem Generellen Leitziel „Zuordnung der einzelnen Nutzungen entsprechend deren bester Eignung“ würde nicht entsprochen, es erfolgt daher eine negative Beurteilung der Nullvariante.

Änderungspunkt 2

Liegenschaften (DKM 2024)	54/2, 55, 56, 57/1, 57/4, 709/1, 711, 714/3, 720/5; KG Pottenstein
bestehende Widmung	Bauland-Betriebsgebiet-Aufschließungszone 1 (BB-A1)
Planung	Erweiterung der Freigabebedingung
Anlass	Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

Ergänzung der Freigabebedingung um Berücksichtigung im Teilbebauungsplan der Begrenzung des Schadensausmaßes im naturgefährdeten Bereich. Dieser Änderungspunkt betrifft ausschließlich den Verordnungstext, er bewirkt keine Veränderung in der Plandarstellung,

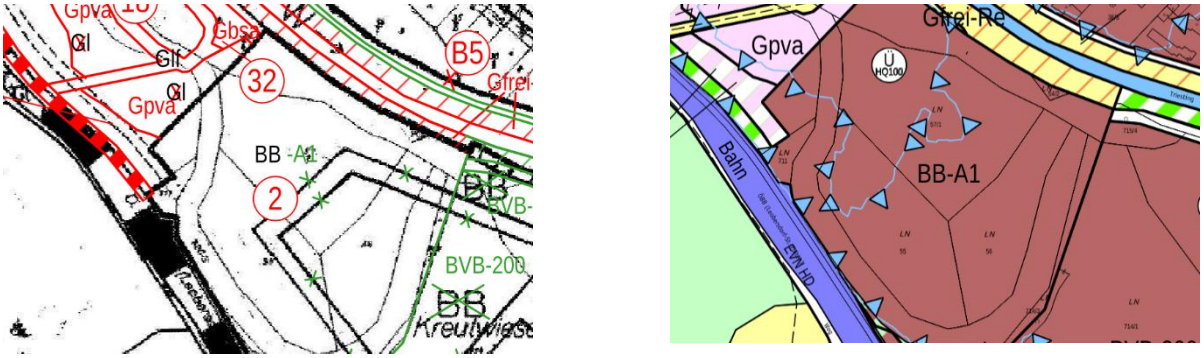


Abbildung 121: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP 2, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Der gegenständliche Änderungspunkt betrifft die im Rahmen des vorangegangenen Änderungsverfahrens beinhaltete Bauland-Betriebsgebiet-Aufschließungszone 1 (BB-A1). Dieser unmittelbar zu dem im Südosten des Hauptortes entwickelten Gewerbegebietes angrenzende Bereich wurde bereits langjährig zur Sicherstellung von Erweiterungsflächen der gemeindegebietsübergreifenden, etablierten Betriebszone als Bauland-Betriebsgebiet (BB) festgelegt. Diese bereits durch die Widmungsfestlegung Bauland-Betriebsgebiet (BB) klargestellte angestrebte Entwicklungsabsicht wird weiterhin unverändert verfolgt, da der Bereich den einzigen Standort zur Erweiterung der hochwertigen Betriebsgebiet-Zone im Südosten des Gemeindegebietes darstellt. In Anbetracht der im Rahmen der erfolgten Widmungsfestlegung als Aufschließungszone und der festgelegten Freigabebedingung „Vorliegen eines rechtskräftigen Teilbebauungsplanes für den Bereich der Aufschließungszone“ sowie der im NÖ ROG 2014 idgF § 30 (2) Zi. 25 geregelten Verordnungsermächtigung demnach „in naturgefährdeten Bereichen eine verpflichtend herzustellende Ausführung der Baukörper zur Begrenzung des Schadensausmaßes geregelt werden darf“, ist die entsprechende Ergänzung der Freigabebedingungen zur verbesserten Beachtung der Standortvoraussetzungen vorgesehen.

Zur Verbesserung der Beachtung der Standortvoraussetzungen ist daher die Erweiterung der festgelegten Freigabebedingungen um „die ausreichende Standsicherheit und Gefährdungsfreiheit hinsichtlich vorliegender Naturgefahren ist durch die herzustellende Ausführung der Baukörper zu berücksichtigen, ebenso die schadlose Abfuhr von Niederschlagswasser“ zur Verbesserung der Beachtung der Standortvoraussetzungen vorgesehen.

Im Zuge der Voruntersuchung wurden die Auswirkungen der nachfolgenden Kriterien als relevant eingestuft, die diesbezügliche Auseinandersetzung erfolgt im folgenden Textabschnitt:

a) Artenschutz

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich um eine als Ackerfläche landwirtschaftlich intensiv genutzte Baulandreserve.

Geplant ist die Erweiterung der Freigabebedingungen, wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum abgeleitet werden.

b) Standortgefahren

<u>Hochwassergefährdung sowie Hangwasser</u>

Der Standort ist zudem gemäß Abflussuntersuchung von Hochwassergefährdung überlagert, auch ist gemäß Hangwasserkartierung die Überlagerung eines großen Fließwegs (Einzugsgebiet >100ha) zu entnehmen, weshalb die Abteilung Wasserbau konsultiert wurde. Im Antwortschreiben des ASV (vgl. Antwort-E-Mail vom 7. Juli 2025 im Anhang) wird dazu bei jenen Grundstücken, welche im Talboden der Triesting liegen, auf das Beachtungserfordernis der in Ausarbeitung befindlichen neuen Abflussuntersuchung (Reinwasserberechnung) sowie bezüglich der Hangwassergefährdung auf die Darstellungen im NÖ- Atlas verwiesen.

Gemäß informell erhaltener Reinwasserberechnungen (HQ-30, HQ-100) ist für den Standort auch zukünftig Hochwassergefährdung kartiert, weshalb die Erweiterung der Freigabebedingungen vorgesehen ist.

Die geplante Änderung betrifft die die Naturgefahr berücksichtigende Erweiterung der Freigabebedingungen gemäß NÖ ROG 2014 idgF §30.

Änderungspunkt 3 (vormalige Benennung: ÄP 4)

Liegenschaften (DKM 2024)	Grdstk. Nr. 45; KG Pottenstein
bestehende Widmung	Grünland-Landwirtschaft (Gl)
Planung	öffentliche Verkehrsfläche (Vö)
Anlass	Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes, Vermeidung von Entwicklungsdefiziten

Widmung als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) der Trasse zur geplanten Landesstraßenverlegung im Bereich der Gemeindegrenze zu Berndorf zur Vermeidung von Entwicklungsdefiziten sowie zur Verwirklichung der angestrebten verkehrsinfrastrukturellen Ziele.

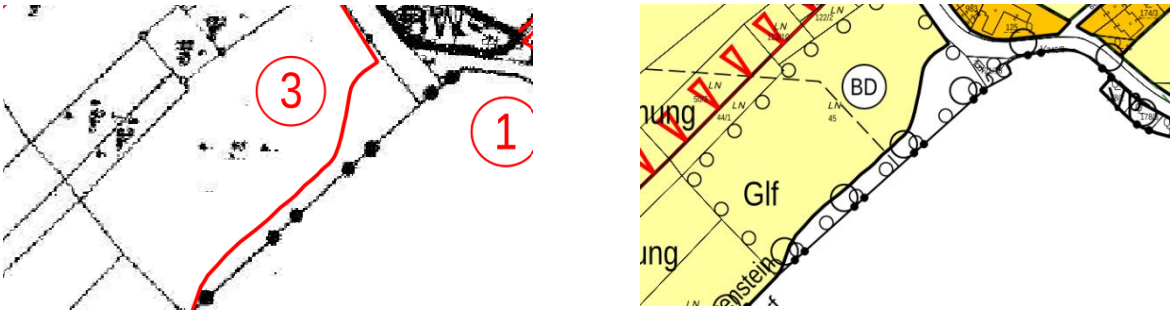


Abbildung 122: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP 3, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Die Marktgemeinde Pottenstein ist bestrebt, den durch das Ortszentrum Pottensteins geführten Verlauf der L138 geleiteten Durchzugsverkehr im Ortsbereich zu reduzieren. Durch die angestrebte Verringerung der durch den Durchzugsverkehr erzeugten Verkehrsfrequenz im zentralen Ortsbereich Pottensteins sollen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung, zur Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sowie zur Steigerung der Verkehrssicherheit durchgeführt werden. Durch die geplante Landesstraßenverlegung im Bereich der Gemeindegrenze zu Berndorf sollen eine Verbesserung der Verkehrsabläufe innerhalb des Gemeindegebietes im Hinblick auf die Verkehrssicherheit auch für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer:innen sowie die Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum im zentralen Ortsbereich erreicht werden. Eine angestrebte Verringerung der Verkehrsteilnehmer:innen im Ortszentrum wird durch die geplante Umlenkung des Verkehrsstromes der mittels motorisierten Individualverkehres durchfahrenden Verkehrsteilnehmer:innen durch Herstellung einer zusätzlichen Verbindung (Umfahrungsstraße) der beiden hochrangigen Verkehrsträger der LB18 mit L138 außerhalb des Ortsgebietes Pottensteins erreicht werden. Diesbezüglich wurde in Abstimmung mit den zuständigen Vertretern der Abt. Landesstraßenverwaltung, Landesstraßenplanung und den Vertretern der

ebenfalls betroffenen Nachbargemeinde Berndorf die gemeinsam befürwortete Lage der geplanten direkten Verkehrsverbindung außerhalb des zentralen Ortskernes Pottensteins im Bereich der Gemeindegrenze zur Stadtgemeinde Berndorf konkretisiert.

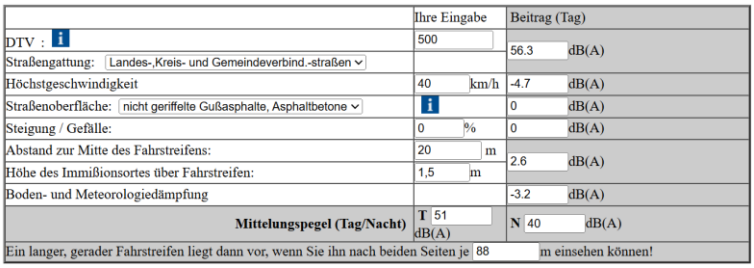
Diese soll im Bereich der Gemeindegrenze vom derzeitigen Verlauf der L138 nach Süden abzweigen und geradlinig bis zur weiter südlich geführten LB18 im Bereich des Kreisverkehrs münden. Durch diese Maßnahme können die hier verlaufenden Fahrten des Durchzugsverkehrs zur LB 212 direkt nach Süden zur LB 18 geführt werden und können außerhalb des zentralen Siedlungsbereiches Pottensteins abgewickelt werden. Das zur Umfahrung der Landesstraße geplante Straßenstück betrifft in der Marktgemeinde Pottenstein die südöstliche Randlage des zusammenhängenden Grünlandbereiches im Osten des Gemeindegebietes, an das in der Nachbargemeinde Berndorf unmittelbar Siedlungsgebiet angrenzt. Innerhalb Pottensteins grenzt hier nördlich der LB 18 ein bereits langjährig bebauter Siedlungsbereich, der siedlungsstrukturell im Zusammenhang mit dem Siedlungsgebiet Berndorf steht. In diesem Abschnitt wäre die geplante Trasse der Umfahrungsstraße auf Gemeindegebiet der Stadtgemeinde Berndorf zu führen. Für die Stadtgemeinde Berndorf sind die bis zur Gemeindegrenze reichenden Siedlungsbereiche betroffen, die als Bauland-Betriebsgebiet-Aufschließungszone 11 (BB-A11) und Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone 10 (BW-A10 gewidmet sind.

Wie in Kapitel 2 dargelegt, ist für den gegenständlichen Änderungspunkt, eine Strategische Umweltprüfung (SUP), die den nachfolgend beinhaltenden Untersuchungsrahmen umfasst, durchzuführen.

Schutzgut/Prüfthema	**Abschätzung der Umweltauswirkungen**
Abschätzung der Auswirkungen auf Natura 2000 Schutzobjekte sowie auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO	Der gegenständliche Bereich liegt mit 50 m Entfernung im Nahbereich zu Natura 2000 VS „Wienerwald – Thermenregion“ Ausweisung, weshalb die Relevanz hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die Schutzobjekte des Europaschutzgebiets zu prüfen ist. Der überwiegende Teil des Standortes betrifft eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerfläche, die unmittelbar an die im Norden befindliche öffentliche Verkehrsfläche angrenzende Teilfläche betrifft den mit Gehölzen/Hecken bewachsenen Böschungsbereich der Straßenrandfläche. Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten wurden nicht erhoben, das Vorkommen von Arten, die nach der VS-

	Richtlinie geschützt sind oder in der NÖ Artenschutzverordnung geführt werden, ist aufgrund mangelndem Lebensraumpotenzials der Ackerfläche nicht zu erwarten. Im Rahmen der Realisierung der zusätzlichen Straßenanlage werden auch Straßenrandflächen neu hergestellt werden, die Berücksichtigung der Bepflanzung mit Gehölzen/Hecken in geeigneten Bereichen (Böschungsbereich) ist dabei zu bevorzugen. Die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung wird zu keinen maßgeblichen Verschlechterungen zum IST-Zustand des Lebensraumes von Schutzobjekten des Europaschutzgebiets oder der NÖ Artenschutzverordnung führen.
Abschätzung der Auswirkungen auf Landschaftsbild, Schutzgüter gem. NÖ NaturschutzG 2000 § 8 Abs. 4	Überlagerung mit der Schutzgebiet Festlegung des Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald“. Der Bereich befindet sich im Randbereich zwischen Ortsraum und freier Landschaft, an das gewidmete, Großteils noch unbebaute Siedlungsgebiet der Stadtgemeinde Berndorf angrenzend. Für diesen an Siedlungsraum angrenzenden Bereich erfolgt eine landwirtschaftliche Nutzung als Ackerfläche. Der Standort weist eine geringe Diversität an Nutzungsformen auf ohne nennenswerte Strukturelemente oder landschaftlich relevante Sonderfunktionen. Der Erholungswert dieses strukturarmen Landschaftsraumes ist wenig attraktiv. Bei Betrachtung der Fläche aus einiger Entfernung und im Kontext mit dem Erscheinungsbild des Ortes im Landschaftsraum ist die angrenzende Ortskulisse Berndorfs zu erkennen, dieser Blick auf die Ortskulisse Berndorf wird durch die Landesstraßenverlegung nicht beeinflusst werden und erhalten bleiben. Bild und Schönheit der Landschaft in diesem Bereich werden nicht maßgeblich verändert werden. Durch die geplante Widmungsfestlegung werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die gemäß NÖ

	Naturschutzgesetz § 8 Abs. 4 angeführten Schutzgüter ausgelöst Die Auswirkungen auf die gemäß NÖ Naturschutzgesetz § 8 Abs. 4 angeführten Schutzgüter werden bei Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand führen.
Überprüfung festgestellter Gefährdungen	Rutschprozesse gemäß Gefahrenhinweiskarte Aufgrund der Überlagerung von Teilbereichen der von diesem Änderungspunkt betroffenen Fläche mit Geogenen Gefahrenhinweisen wurde der Geologische Dienst konsultiert und um eine Stellungnahme gebeten. Das Antwortschreiben ist im Anhang beigelegt und wird bezüglich Rutschprozesse Folgendes festgestellt: *Im Bereich des Grundstücks 45 KG Pottenstein soll Verkehrsfläche/öffentlich gewidmet werden. Der Untergrund wird von fluviatilen Sedimenten gebildet, die auf den Triestingschottern lagern. Das Gelände ist mit flachem Gefälle nach Südwesten ausgebildet. Hinweise auf Bodenbewegungen liegen nicht vor. Aus fachlicher Sicht kann die geplante Widmung der öffentlichen Verkehrsfläche wie oben dargestellt erfolgen.*
Abschätzung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich	Durch die angedachte Erweiterung des Straßennetzes um rd. 300 m wird für das auf Gemeindegebiet Pottenstein unmittelbar angrenzende Siedlungsgebiet nördlich des Kreisverkehrs sowie für die innerhalb des Gemeindegebietes Berndorf unbebauten Siedlungsbereiche der angrenzenden BB-A11 und BW-A10 eine Steigerung der Emissionen durch die geplante Verkehrsfläche bewirkt werden. Bei einer im Straßenabschnitt der L138 im Jahr 2022 an einem Werktag durchgeführten Verkehrszählung wurden im Zeitabschnitt zwischen 6h und 15h 512 KFZ gezählt. (Auskunft vom vormaligen BGM der Stadtgemeinde Berndorf) Das ergibt eine durchschnittliche Frequenz von 57 Fahrten pro Stunde während der Tageshälfte. Bei Annahme, dass die Hälfte der Verkehrsteilnehmer:innen die neu geführte Trasse nutzen werden, würde das eine

	durchschnittliche Frequenz von 30 KFZ/h oder 500 KFZ/Tag bewirken. Die Verkehrsfläche wird innerhalb des Siedlungsgebietes verlaufen, sodass durch die einhergehende entsprechende Regelung der Höchstgeschwindigkeit auch das Emissionsverhalten positiv beeinflusst wird. Zur Ermittlung der tatsächlichen Lärmemission durch die geplante Herstellung der Verkehrsfläche wurde die Berechnung gem. Städtebaulicher Lärmfibel (www.staedtebauliche-laermfibel.de) angewandt.  Ihre Eingabe / Beitrag (Tag) DTV : 500 Straßengattung: Landes-,Kreis- und Gemeindeverbind.-straßen — 56.3 dB(A) Höchstgeschwindigkeit: 40 km/h — -4.7 dB(A) Straßenoberfläche: nicht geriffelte Gußasphalte, Asphaltbetone — 0 dB(A) Steigung / Gefälle: 0 % — 0 dB(A) Abstand zur Mitte des Fahrstreifens: 20 m Höhe des Immißionsortes über Fahrstreifen: 1,5 m — 2.6 dB(A) Boden- und Meteorologiedämpfung — -3.2 dB(A) Mittelungspegel (Tag/Nacht): T 51 dB(A) — N 40 dB(A) Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je 88 m einsehen können! Durch die Umsetzung der Widmungsmaßnahme wird für die angrenzenden Flächen eine Veränderung gegenüber dem Status Quo um rd. 51dB(A) Tag/ 40 dB(A) Nacht bewirkt werden. Zugleich wird für den Ortskern eine Entlastung durch Durchzugsverkehr erzielt werden. <u>Die Auswirkungen auf Siedlungsbereiche (Ortskern: positiv, unmittelbar angrenzender Siedlungsbereich: Steigerung der Immissionen im zumutbaren Ausmaß) werden in Summe positiv beurteilt</u>
Abschätzung der Auswirkungen auf das Verkehrssystem	Die Widmungsmaßnahme dient der Verringerung der MIV-Verkehrsteilnehmer:innen im Ortszentrum durch geplante Umlenkung des Verkehrsstromes durch Herstellung einer zusätzlichen Verbindung (Umfahrungsstraße) der beiden hochrangigen Verkehrsträger der LB18 mit L138 außerhalb des Ortsgebietes Pottensteins Dadurch werden keine Auswirkungen auf das übergeordnete Straßennetz ausgelöst. Für das örtliche Verkehrsnetz erfolgt eine Entlastung im Ortskern, die zukünftige Anbindung der

	Gemeinde übergreifenden Gewerbegebiet Reserven können direkt erfolgen. Auf der geplanten Umfahrungsstraße können die absolvierten Fahrten für den Durchzugsverkehr zur LB 212 direkt nach Süden zur LB 18 geführt werden und können außerhalb des zentralen Siedlungsbereiches Pottensteins abgewickelt werden. Die Auswirkungen das Verkehrssystem werden positiv beurteilt
Auswirkungen auf Bodenverbrauch/-versiegelung/Inanspruchnahme fruchtbaren Boden	Durch die geplante Errichtung dieser zusätzlichen Verkehrsfläche ist der Bodenverbrauch im Ausmaß von insgesamt rd. 4.000 m^2 für die Errichtung einer zusätzlichen öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich. Der Bodenverbrauch dieser derzeit teils als Grünland teils als Bauland-Aufschließungszone (BB-A11, BW-A10 auf Gemeindegebiet Berndorf) gewidmeten Fläche steht im Spannungsverhältnis der Zielsetzung „Lebensqualität im öffentlichen Raum in Pottenstein durch Begegnungszonen und Verkehrsberuhigung im Ortskern verbessern“ und den diesbezüglich geplanten Maßnahmen zu Verkehr und Mobilität und dem obligatorischen Ziel nach sparsamen Bodenverbrauch. Das Kriterium Bodenverbrauch/-versiegelung/Inanspruch-nahme fruchtbarer Boden ist daher negativ zu bewerten.
Variantenprüfung-Nullvariante	Der Planungsnullfall würde bedeuten, den Status Quo zu erhalten und die insgesamt rd. 2.000 m^2 umfassende Fläche weiterhin unverändert innerhalb der Widmung Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) zu belassen. Eine Entlastung der Verkehrsbelastung für den Ortskern durch die Planung einer zusätzlichen Verkehrsanbindung würde nicht erfolgen. Die Bewertung der Nullvariante hat ergeben, der Beibehalt des Status Quo bewirkt keine Verbesserungen im Hinblick auf Berücksichtigung von Schutzobjekten des Europaschutzgebiets oder des Landschaftsschutzgebietes, auf Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich oder

	auf das Verkehrssystem, jedoch keine Verschlechterung hinsichtlich dem Ressourcenschonenden Umgang mit Boden. In Summe weist der Planungsnullfall keine Veränderungen hinsichtlich Bodenverbrauch auf, positive Auswirkungen des Planungsfalles würden nicht forciert werden. Die Nullvariante würde dem Ziel „Lebensqualität im öffentlichen Raum in Pottenstein durch Begegnungszonen und Verkehrsberuhigung im Ortskern verbessern“ nicht entsprochen werden, weshalb die Umsetzung bevorzugt wird.

Änderungspunkt 4 (vormalige Benennung: ÄP 5)

Liegenschaften (DKM 2024)	Grdstk. Nr. 33, 34,37, 41, 42/1, KG Pottenstein
bestehende Widmung	Grünland-Landwirtschaft (Gl)
Planung	Bauland-Wohngebiet (BW)
Anlass	Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes, Vermeidung von Entwicklungsdefiziten

Umwidmung der südlichen, rd. 0,56 ha umfassenden Teilfläche des Standortes A (vgl. Variantenvergleich im Anhang) von Grünland-Landwirtschaft (Gl) in Bauland-Wohngebiet (BW) zur Vermeidung von Entwicklungsdefiziten sowie zur Verwirklichung der angestrebten siedlungsstrukturellen Ziele

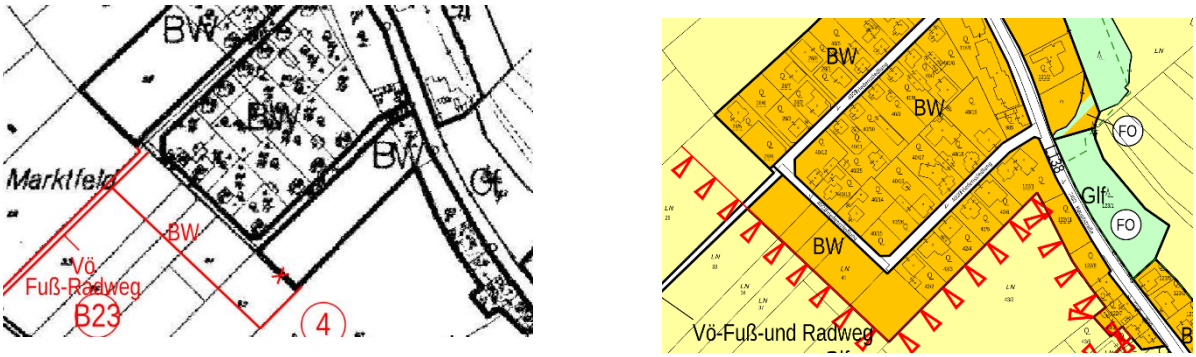


Abbildung 123: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP 4, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Der gegenständliche Änderungspunkt betrifft den Standort A der im Rahmen der Ausarbeitung des Siedlungskonzeptes durchgeführten Variantenprüfung zur Ermittlung geeigneter Erweiterungsflächen für Wohnbauland. Es handelt sich um die bereits an die bestehende Aufschließungsstraße angrenzenden Flächen im Süden der Friedenssiedlung innerhalb der linearen Siedlungsgrenzen gemäß regionales Raumordnungsprogramm Bezirk Baden, für die als Mobilisierungsmaßnahme der Abschluss von Verträgen gemäß NÖ ROG 2015 idgF §17 abgestimmt und vorgesehen ist. Der gegenständliche Bereich betrifft die südlich der Aufschließungsstraße angrenzende, ebene Fläche im Übergang zu landwirtschaftlich genutzten Flächen. Diese ist Teilfläche der landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerflächen zwischen Friedenssiedlung und Hainfelder Straße. Derzeit ist keine Abschirmung des Siedlungsteiles zur landwirtschaftlich genutzten Fläche vorhanden, diese ist jedoch herstellbar. Die günstige Lage in Zentrumnähe, die bereits vorhandene technische Infrastruktur, die positiven Bewertungen der Standortgefahren bieten für diesen Standort trotz hoher Bodenwertigkeit gute Voraussetzungen für eine bedarfsangepasste, kurzfristig mögliche Entwicklung. Zur kontinuierlichen Bereitstellung von verfügbaren, bedarfsangepassten Baulandflächen zur Deckung des Baulandbedarfes ist die gegenständliche Widmungsmaßnahme vorgesehen. Entsprechend den im Ortsteil Friedenssiedlung vorherrschenden Bebauungsstrukturen ist hier die Bereitstellung von Grundstücken zur Bebauung mit Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern vorgesehen.

Die Marktgemeinde Pottenstein weist laut Baulandbedarfsberechnung besonders bei Annahme der angestrebten positiven Bevölkerungsentwicklung– einen kontinuierlichen Baulandbedarf auf. Dem gegenüber stehen ausreichende Baulandreserven aus der Vergangenheit bei oftmals geringer Veräußerungsbereitschaft und/oder überhöhten Baulandpreisen. Eine Mobilisierung der vorhandenen Baulandreserven wird von der Gemeinde angestrebt. Die Deckung des gesamten kurzfristigen Bedarfes kann in Pottenstein jedoch aufgrund der fehlenden kurzfristigen Verfügbarkeit von Bauland nicht erfolgen.

Zur Sicherstellung der Verfügbarkeit der neu gewidmeten Baulandfläche ist die Anwendung einer Mobilisierungsmaßnahme gem. NÖ ROG §17 vorgesehen, für den gegenständlichen Bereich wird eine vertragliche Vereinbarung forciert Die kontinuierliche Bereitstellung von leistbaren, verfügbaren Baulandflächen wird als wichtige Maßnahme zur Hintanhaltung von Abwanderung der Wohnbevölkerung und deren Schrumpfung angesehen.

Wie in Kapitel 2 dargelegt, ist für den gegenständlichen Änderungspunkt, eine Strategische Umweltprüfung (SUP), die den nachfolgend beinhaltenden Untersuchungsrahmen umfasst, durchzuführen.

Schutzgut/Prüfthema	Abschätzung der Umweltauswirkungen
Auswirkungen auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO	Beim gegenständlichen Widmungsbereich handelt es sich um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerfläche, die keinen Lebensraum für geschützte Arten gem. NÖ Artenschutzverordnung vermuten lässt. Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten, die in der NÖ Artenschutzverordnung geführt werden, wurden nicht erhoben, deren Vorkommen ist aufgrund mangelndem Lebensraumpotenzials nicht zu erwarten. Die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung wird zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand des Lebensraumes von Schutzobjekten der NÖ Artenschutzverordnung führen.
Abschätzung der Auswirkungen auf Landschaftsbild, Schutzgüter gem. NÖ NaturschutzG 2000 § 8 Abs. 4	Überlagerung mit Landschaftsschutzgebiet „Wienerwald“. Der Bereich befindet sich im Randbereich zwischen dem Siedlungsteil Friedenssiedlung und freier Landschaft im Osten des Hauptortes. Dieser von Siedlungsraum eingeschlossene, ebene Bereich unterliegt einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung überwiegend als Ackerfläche. Es ist eine geringe Diversität an Nutzungsformen vorhanden ohne nennenswerte Strukturelemente oder landschaftlich relevante Sonderfunktionen. Da Landschaftsbild sowie der Erholungswert dieses strukturarmen Landschaftsraumes sind wenig attraktiv. Bei Betrachtung der Fläche aus einiger Entfernung und im Kontext mit dem Erscheinungsbild des Siedlungsgefüges im Landschaftsraum, ist die angrenzende Ortskulisse zu erkennen. Der Blick auf die Ortskulissen des Hauptortes Pottenstein sowie auf die Ortskulisse des Stadtgebietes Berndorf, werden -die Beibehaltung der vorhandenen Gebäudehöhen vorausgesetzt- annähernd unverändert erhalten bleiben. Bild und Schönheit der Landschaft in diesem Bereich werden bewahrt bleiben.

	Hierzu wurde eine Sichtbarkeitsanalyse generiert, die den Sichtraum aus einer Betrachtungshöhe von 1,70 m vom/zum Standort in orange darstellt. (vgl. folgende Abbildung)  <u>Die Auswirkungen auf die gemäß NÖ Naturschutzgesetz § 8 Abs. 4 angeführten Schutzgüter werden bei Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand führen und werden daher neutral beurteilt.</u>
Überprüfung festgestellter Gefährdungen	<u>Hangwasser</u> Der Standort ist gemäß Hangwasserkartierung von einem Fließweg (Einzugsbereich 10-100ha) betroffen, weshalb die Abteilung Wasserbau konsultiert wurde. Im Antwortschreiben des ASV vom 7. Juli 2025 wird dazu auf die Darstellungen im NÖ- Atlas verwiesen. Die bereits bebauten Baugrundstücke querende, kartierte Fließweg (Einzugsgebiet 10-100 ha) ist bei Nutzung des Baugrundstücks - unabhängig der festgelegten Baulandkategorie- im Rahmen der Baubewilligung zu beachten.

	Dies kann etwa durch Sicherstellung der Ableitung durch Verrohrung oder Wasserabzugsgräben oder durch Sicherstellung von Versickerungsflächen erfolgen. Mit Ausnahme des querenden Fließweges der Kategorie 10 - 100 ha, der durch entsprechende Maßnahmen abgeleitet werden kann, sind auf der gegenständlichen Fläche keine Standortgefahren von Rutschungen und Steinschlag, Hochwasser, Verdachtsflächen bzw. Altlasten bekannt. Die Wasserverhältnisse lt. Kartierung eBOD sind mäßig feucht, bei geringer bis mäßiger Durchlässigkeit, es liegen Standortvoraussetzungen vor, die zur potentiellen Baulandnutzung geeignet sind. Das voraussetzende Kriterium Standortgefahren und Baugrundeignung ist daher erfüllt.
Abschätzung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich	Für den gegenständlichen Bereich ist eine Erweiterung des Wohngebietes vorgesehen, sodass ausschließlich eine Nutzung durch Wohngebäude mit maximaler GFZ 1,0 und die dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienenden Gebäude sowie von Betrieben, welche in das Ortsbild einer Wohnsiedlung eingeordnet werden können und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen erfolgen wird. Beeinträchtigende Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsgebiet sind daher ausschließlich durch Steigerung der Verkehrsteilnehmer:innen und daher der Verkehrsfrequenz zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Verkehrssystem werden bei ausschließlich angenommenen Fahrten durch MIV mit einer Steigerung um 6 Fahrten/Wohneinheit/24 h berechnet. Durch die Erweiterung des Bauland-Wohngebietes (BW) werden etwa 10 bis 12 zusätzliche Bauplätze geschaffen, was je Bebauungsform 10-20 Wohneinheiten ermöglicht und neuen Wohnraum für rd. 22-45 Einwohner:innen beinhaltet. Diese Anzahl an zusätzlichen Einwohner:innen ist für den Hauptort Pottenstein sozial verträglich. Auch die

	Kapazitäten der sozialen Infrastruktureinrichtungen bleiben bei dieser Zahl an potentiellen zusätzlichen Einwohner:innen ausgelastet und sind ausreichend. Die Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich) werden neutral beurteilt
Abschätzung der Auswirkungen auf das Verkehrssystem	Zur Umsetzung dieses Standortes ist keine Erweiterung der technischen Infrastruktur erforderlich, diese ist bereits durch die nördliche, derzeit einseitig genutzte Erschließungsstraße hergestellt. Durch den gegenständlichen Standort werden zusätzlich 10 bis 12 Bauparzellen ermöglicht, was bei einer durchschnittlichen angenommenen Frequenz von täglichen 6 Fahrten/Haushalt und einer angedachten Fortsetzung der Einfamilienhausbebauung zusätzlich etwa 60-72 Fahrten bei ausschließlicher Wahl von motorisiertem Individualverkehr (MIV) bewirkt. Diese Steigerung der Verkehrsfrequenz erscheint für die bestehende Erschließungsstraße verträglich, ebenso für die weiterführende Landesstraße (L138). Durch die geplante Baulanderweiterung erfolgt eine Steigerung der Anzahl der Verkehrsteilnehmer um rd. 22-45 Personen, was als verträglich angesehen wird. Die Auswirkungen auf das Verkehrssystem werden neutral beurteilt
Abschätzung der Auswirkungen auf das Ortsbild	Der Standort stellt die Weiterführung der Siedlungsentwicklung der Friedenssiedlung in Richtung Südwesten dar, eine darüber hinausreichende weitere Entwicklung gegen Süden ist nicht vorgesehen, da hier Siedlungsgrenzen vorzufinden sind. Der Standort befindet sich in mit dem Ortskern nicht interagierenden Lage im räumlichen Anschluss mit den freistehenden Wohnbauten im Stile von Einfamilienwohnhäusern aus den jüngeren Zeitepochen im von der Hauptstraße abgewandten Bereich. Das angrenzende Ortsbild wird nicht als besonders schützenswert wahrgenommen.

	Die Beibehaltung der angrenzenden Gebäudehöhen vorausgesetzt- wird das durchschnittlich sensible Ortsbild annähernd unverändert erhalten bleiben. Die Auswirkungen auf das Ortsbild werden bei Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand führen und werden daher neutral beurteilt.
Auswirkungen auf Bodenverbrauch/-versiegelung/Inanspruchnahme fruchtbaren Boden (einzeln, kumulativ	Durch die geplante Baulanderweiterung wird ein zusätzlicher Bodenverbrauch im Ausmaß von insgesamt rd. 5.000 m^2 für Flächen für Wohngebiete beansprucht. Zur Bereitstellung der erforderlichen technischen Infrastruktur bedarf es keiner weiteren Inanspruchnahme fruchtbaren Bodens, da diese bereits ausreichend hergestellt sind. Aufgrund der geplanten Nutzung als Wohnbauland ist ein höherer Versiegelungsgrad erforderlich. Diese Tatsache tritt jedoch unabhängig vom Standort auf. Beim gegenständlichen Bereich handelt es sich um landwirtschaftlich wertvolle Flächen innerhalb des Gemeindegebietes, die aufgrund ihrer vollständigen Anbindung an die Erschließungsstraße im Spannungsverhältnis der Zuordnung deren besten Eignung steht. Der Bodenverbrauch dieser derzeit als Grünland gewidmeten Fläche steht im Spannungsverhältnis der Zielsetzung „Schaffung von Wohnraum für die örtliche Bevölkerung“ und dem obligatorischen Ziel nach sparsamen Bodenverbrauch. Das Kriterium Bodenverbrauch/-versiegelung/Inanspruch-nahme fruchtbarer Boden ist daher negativ zu bewerten.
Variantenprüfung -basierend auf Variantenvergleich	Standort A wird in der Variantenprüfung für Standorte für Siedlungsentwicklungen hinsichtlich aller Kriterien als geeignet bewertet. Hinsichtlich den Kriterien Einbettung, Verkehr und Infrastruktur, Naturschutz (da keine Überlagerung Natura 2000) und Verfügbarkeit erfolgte eine überwiegend positive Standortbewertung.

	Gegenüber der Nullvariante bewirkt die Umsetzung des Standortes eine Verschlechterung hinsichtlich Bodenverbrauch, hinsichtlich dem Ziel „Positive Bevölkerungsentwicklung für alle Ortsbereiche; Wachstumsschwerpunkt im Hauptort Pottenstein“ und ressourcensparende Nutzung der bestehenden Infrastruktur sind Vorteile zu verzeichnen. In Summe weist der Planungsnullfall keine Veränderungen hinsichtlich Bodenverbrauch auf, positive Auswirkungen des Planungsfalles würden nicht forciert werden, da bei der Nullvariante keine Maßnahme zur Hintanhaltung von Abwanderung der Wohnbevölkerung und deren Schrumpfung gesetzt werden würde, weshalb die Umsetzung bevorzugt wird.

Änderungspunkt 5 (vormalige Benennung: ÄP 7)

Liegenschaften (DKM 2024)	Grdstk. Nr. 19/3; KG Pottenstein
bestehende Widmung	Bauland-Wohngebiet (BW)
Planung	Bauland-Betriebsgebiet emissionsarm- Emissionsverhalten wie BK (BB-emissionsarm-1)
Anlass	Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes, Vermeidung von Entwicklungsdefiziten

Umwidmung des Standortes F (vgl. Kapitel 4 Variantenvergleich „Entwicklungsgebiet für Betriebsgebiete“) von Bauland-Wohngebiet (BW) in Bauland-Betriebsgebiet (BB)-emissionsarm-1 zur Vermeidung von Entwicklungsdefiziten sowie zur Verwirklichung der angestrebten siedlungsstrukturellen Ziele



Abbildung 124: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP 5, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Der gegenständliche Änderungspunkt betrifft den Standort F der im Rahmen der Ausarbeitung der Erstauflage des örtlichen Entwicklungskonzeptes durchgeführten Variantenprüfung zur Ermittlung geeigneter Erweiterungsflächen für Betriebsgebiete. Es handelt sich um den langjährigen Betriebsstandort des Energieversorgers im Nordwesten an das Umspannwerk angrenzend. Dieser Standort liegt nordöstlich der Hainfelder Straße (LB 18), durch die die Erschließung erfolgt und grenzt im Süden an die Energiestraße, die als Zufahrt zum angrenzenden Lagerplatz des Betriebes fungiert und auch die Abgrenzung der südlichen Betriebszone zum nördlichen Siedlungsraum für Wohnbauland darstellt.

Das nordwestlich der Energiestraße angrenzende Bauland-Wohngebiet (BW) ist noch ungenutzt, weshalb Nutzungskonflikte trotz baublockweiser Trennung nicht gänzlich auszuschließen sind. Da es sich beim Betriebsstandort um einen emissionsarmen Betrieb handelt, der im Übergangsbereich zum Umspannwerk situiert ist, ist für diesen Standort die Festlegung der Widmung Bauland-Betriebsgebiet emissionsarm- Emissionsverhalten wie BK (BB-1) vorgesehen

Der Standort ist Bestandteil des Ortsbildes im südlichen Siedlungsteil des Hauptortes Pottenstein, das hier durch das Umspannwerk und Betriebsgebäude, geprägt wird.

Die Marktgemeinde Pottenstein ist bestrebt, auch weiterhin als Betriebsstandort attraktiv zu bleiben und die wirtschaftliche Entwicklung und die Voraussetzungen für den Erhalt der vorhandenen und der Schaffung weiterer Arbeitsplätze zu forcieren. In diesem Zusammenhang soll auch die Widmungsfestlegung bestehender Betriebsstandorte optimiert werden.

Wie in Kapitel 2 dargelegt, ist für den gegenständlichen Änderungspunkt, eine Strategische Umweltprüfung (SUP), die den nachfolgend beinhaltenden Untersuchungsrahmen umfasst, durchzuführen.

Schutzgut/Prüfthema	**Abschätzung der Umweltauswirkungen**
Abschätzung der Auswirkungen auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO	Beim gegenständlichen Widmungsbereich handelt es sich um ein langjährig bebautes Baugrundstück, das keinen Lebensraum für geschützte Arten gem. NÖ Artenschutzverordnung vermuten lässt. Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten, die in der NÖ Artenschutzverordnung geführt werden, wurden nicht erhoben, deren Vorkommen ist aufgrund mangelndem Lebensraumpotenzials nicht zu erwarten.

	Die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung wird zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand des Lebensraumes von Schutzobjekten der NÖ Artenschutzverordnung führen.
Abschätzung der Auswirkungen auf Landschaftsbild, Schutzgüter gem. NÖ NaturschutzG 2000 § 8 Abs. 4	Überlagerung mit Landschaftsschutzgebiet „Wienerwald“. Der Bereich befindet sich im Randbereich des Landschaftsschutzgebietes und im Übergangsbereich zwischen dem Wohnbauland und dem Umspannwerk im Südosten des Hauptortes. Dieser innerhalb des Siedlungsraum situierte, ebene Bereich ist Bestandteil des Siedlungskörpers. Durch die geplante Änderung der Baulandkategorie wird es zu keiner Veränderung der bestehenden Nutzung kommen. Dadurch werden sich die Auswirkungen auf die gemäß NÖ Naturschutzgesetz § 8 Abs. 4 angeführten Schutzgüter nicht verändern. Die Auswirkungen auf die gemäß NÖ Naturschutzgesetz § 8 Abs. 4 angeführten Schutzgüter werden bei Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand führen und werden daher neutral beurteilt.
Überprüfung festgestellter Gefährdungen	Hangwasser Der Standort ist gemäß Hangwasserkartierung von einem Fließweg (Einzugsbereich >100ha) betroffen, weshalb die Abteilung Wasserbau konsultiert wurde. Im Antwortschreiben des ASV vom 7. Juli 2025 wird dazu auf die Darstellungen im NÖ- Atlas verwiesen. Die kartierte Tiefenlinie ist bei Nutzung des Baugrundstücks - unabhängig der festgelegten Baulandkategorie- zu beachten Dies kann etwa durch Sicherstellung der Ableitung durch Verrohrung oder Wasserabzugsgräben oder durch Sicherstellung von Versickerungsflächen erfolgen.

Abschätzung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich	Potentielle Planungskonflikte zu den umliegenden Widmungen Bauland-Sondergebiet (BS)-Umspannwerk, Grünland-Lagerplatz (Glp), Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) und Bauland-Betriebsgebiet (BB) sind nicht zu erwarten, da es sich hierbei um keine konfliktträchtigen nachbarlichen Nutzungen handelt. Durch die angestrebte Änderung der Baulandkategorie erfolgt vielmehr ein Hintanhalten von bisher potentiellen Konflikten aufgrund dem unmittelbar aneinandergrenzenden Widmungen Bauland-Wohngebiet (BW) zu Grünland-Lagerplatz (Glp) und dem Umspannwerk. Durch die geplante Änderung wird der mit einem Bürogebäude des Energieversorgers bebaute Standort auch zukünftig keiner Wohnnutzung zugeführt werden, wodurch zukünftigen Nutzungskonflikten entgegengewirkt wird. Mögliche Planungskonflikte des gegenständlichen Standortes werden ausschließlich zum nördlich angrenzenden, noch unbebautem Wohnbauland in Erwägung gezogen. Die beabsichtigte Änderung bewirkt keine wesentliche Veränderung hinsichtlich potentieller Nutzungskonflikte zu Wohnbauland gegenüber dem Status Quo. Durch die beabsichtigte Änderung der Baulandkategorie samt Ergänzung des Zusatzes „emissionsarm-Emissionsverhalten wie BK“ wird eine Verbesserung des Übergangsbereiches zwischen den unterschiedlichen Nutzungen (Wohnen-Gewerbe) geschaffen. Durch die geplante Festlegung des Zusatzes „emissionsarm-Emissionsverhalten wie BK“ wird unter Berücksichtigung der Standortvoraussetzungen und Gegebenheiten eine widmungskonforme Berücksichtigung des Emissionsschutzes des angrenzenden Wohnbaulandes sichergestellt. Durch die verbesserte Festlegung der zugeordneten Baulandkategorie werden sich keine weiteren Veränderungen der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsgebiet einschließlich dem Verkehrsverhalten ergeben.

	Die Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich) werden positiv beurteilt
Abschätzung der Auswirkungen auf das Ortsbild	Der Standort befindet sich in mit dem Ortskern nicht interagierenden Lage im räumlichen Anschluss zum Umspannwerk und der angrenzenden, entlang der Hainfelder Straße etablierten Gewerbegebiet-Zone. Das betroffene Ortsbild wird nicht als schützenswert wahrgenommen. Die Beibehaltung der angrenzenden Gebäudehöhen vorausgesetzt- wird das wenig sensible Ortsbild unverändert erhalten bleiben. Die Auswirkungen auf das Ortsbild werden bei Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand führen und werden daher neutral beurteilt.
Variantenprüfung -basierend auf Variantenvergleich	Standort F wird in der Variantenprüfung für Standorte für Entwicklungsgebiete für Betriebsgebiete hinsichtlich aller Kriterien als geeignet bewertet. Hinsichtlich den Kriterien Planungskonflikte/Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich erfolgte eine positive Standortbewertung. Gegenüber der Nullvariante bewirkt die Umsetzung des Standortes eine Verbesserung hinsichtlich Vermeidens von Nutzungskonflikten, weshalb die Umsetzung bevorzugt wird.

Änderungspunkt 6 (vormalige Benennung: ÄP 9)

Liegenschaften (DKM 2024)	Grdstk. Nr. 694, 692, 691, 690, 689, 688, 687, 686, 685, 684, 683; KG Pottenstein
bestehende Widmung	Bauland-Wohngebiet (BW) und Grünland-Sportstätte (Gsp)
Planung	Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung - Aufschließungszone 1 mit definierter Geschoßflächenzahl 1,2 (BWN-A1-1,2
Anlass	Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes, Vermeidung von Entwicklungsdefiziten

Umwidmung des Standortes E (vgl. Variantenvergleich, Kapitel 4 sowie im Anhang) von Bauland-Wohngebiet (BW) und Grünland-Sportstätte (Gsp) in Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung -Aufschließungszone 1 mit definierter Geschoßflächenzahl 1,2 (BWN-A1-1,2). Festlegen von Freigabebedingungen zur Sicherstellung der Voraussetzungen bezüglich Grundstücksneuaufteilung-Neuparzellierung sowie Sicherstellung ausreichender Kapazitäten der sozialen und technischen Infrastruktureinrichtungen inklusive funktionsgerechte Verkehrsanbindung zur Vermeidung von Entwicklungsdefiziten sowie zur Verwirklichung der angestrebten siedlungsstrukturellen Ziele

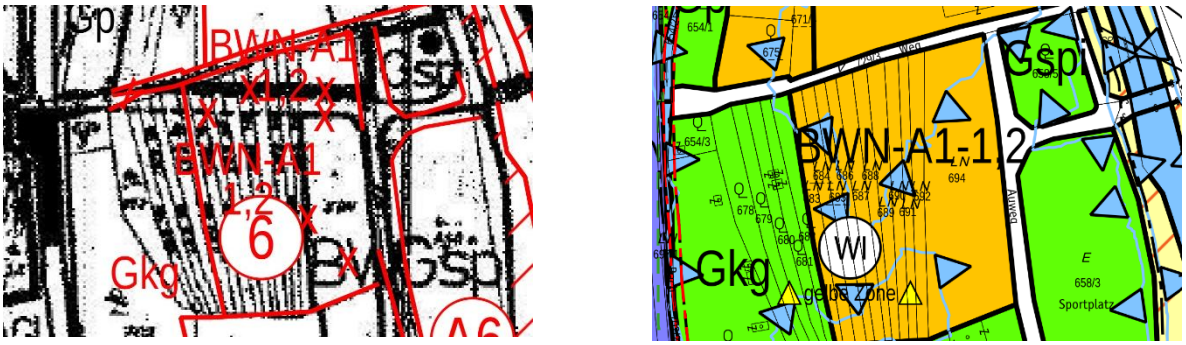


Abbildung 125: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP 6, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Der gegenständliche Änderungspunkt betrifft den Standort E der im Rahmen der Ausarbeitung des Siedlungskonzeptes durchgeführten Variantenprüfung zur Ermittlung geeigneter Erweiterungsflächen für Wohnbauland. Es handelt sich um die im nordwestlichen Straßenverlauf des Auwegs angebundene, rd. 0,66 ha umfassende, ebene Fläche im Süden des Hauptortes, die von Kleingärten im Westen, der Sportanlage im Süden und Verkehrsflächen im Norden und Osten umgeben wird. Im Norden des Auweges via-a-vis gelegen bindet das Planungsgebiet an in jüngerer Bauepoche bebautes Siedlungsgebiet an. Hier erfolgte eine der GFZ 1,2 entsprechende Bebauung mit Ortsbild- und dörflichen Strukturen verträglichen Bebauung mit flächen- und Ressourcen schonenden Geschoßwohnbauten.

Bei der östlichen Teilfläche des Standortes handelt es sich um eine bereits langjährig gewidmete Wohnbaulandreserve, die im Süden zugunsten der Beachtung der lagerichtigen Verortung der Sportanlage reduziert wird (vgl. ÄP B8) sowie um die im Nordwesten angrenzende, zwischen der Baulandreserve und der westlichen Kleingartenanlage situierten Fläche. Diese betrifft 10 Grundstücke mit durchschnittlich jeweils rd. 5 m Grundstückbreite, die derzeit einen Grünlandeinschluss bilden und gemeinsam landwirtschaftlich bewirtschaftet werden.

Der Fortbestand des Grünlandeinschlusses wird aufgrund dessen beschränkten Flächenausmaßes und eingegrenzten, innerörtlichen Lage nicht forciert. Vielmehr wird nach erfolgter Prüfung der Standortkriterien die Einbeziehung zur zukünftigen Siedlungsentwicklung vorgesehen. Zur Sicherung der Erfüllung der erforderlichen Voraussetzungen werden diese als Freigabebedingungen festgelegt (vgl. Verordnungstext). Zudem sind Mobilisierungsmaßnahmen durch Abschluss von Verträgen gemäß NÖ ROG 2015 idgF §17 zur Sicherstellung der Verfügbarkeit nach Erfüllung der Freigabebedingungen vorgesehen.

Die günstige Lage in Zentrum- und Bahnhofnähe, die Anbindung an bereits vorhandene technische Infrastruktur, die positiven Bewertungen der Naturschutzkriterien bieten für diesen Standort trotz hoher Bodenwertigkeit und Überlagerung mit gelber Zone WLV, gute Voraussetzungen für eine bedarfsangepasste, kurzfristig mögliche Entwicklung. Die unter Zugrundelegung der ABU 2015 kartierte teilweise Überlagerung mit HQ-100 Gefährdung ist gemäß in Aussicht gestellter zukünftiger Gefährdungslage (Reinwasserberechnung) nicht weiterhin überlagern.

Zur kontinuierlichen Bereitstellung von verfügbaren, bedarfsangepassten Baulandflächen zur Deckung des Baulandbedarfes ist die gegenständliche Widmungsmaßnahme vorgesehen. Entsprechend den angrenzenden Bebauungsstrukturen ist hier die Bereitstellung von Grundstücken zur Bebauung mit Geschoßwohnbauten für die Ortsstrukturen verträglicher Verdichtung vorgesehen.

Die Marktgemeinde Pottenstein weist laut Baulandbedarfsberechnung besonders bei Annahme der angestrebten positiven Bevölkerungsentwicklung– einen kontinuierlichen Baulandbedarf auf. Dem gegenüber stehen ausreichende Baulandreserven aus der Vergangenheit bei oftmals geringer Veräußerungsbereitschaft und/oder überhöhten Baulandpreisen. Eine Mobilisierung der vorhandenen Baulandreserven wird von der Gemeinde angestrebt. Die Deckung des gesamten kurzfristigen Bedarfes kann in Pottenstein jedoch aufgrund der fehlenden kurzfristigen Verfügbarkeit von Bauland nicht erfolgen.

Zur Sicherstellung der mangelhaften Voraussetzungen (vgl. Ergebnisse aus folgendem Standortvergleich wird deren Realisierungserfordernis als Freigabebedingung festgelegt. Nach deren Realisierung beginnt die Wirksamkeit der Mobilisierungsmaßnahme Die kontinuierliche Bereitstellung von leistbaren, verfügbaren Baulandflächen wird als wichtige Maßnahme zur Hintanhaltung von Abwanderung der Wohnbevölkerung und deren Schrumpfung angesehen.

Wie in Kapitel 2 dargelegt, ist für den gegenständlichen Änderungspunkt, eine Strategische Umweltprüfung (SUP), die den nachfolgend beinhaltenden Untersuchungsrahmen umfasst, durchzuführen.

Schutzgut/Prüfthema	**Abschätzung der Umweltauswirkungen**
Abschätzung der Auswirkungen auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO	Beim gegenständlichen Widmungsbereich handelt es sich um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerfläche, die keinen Lebensraum für geschützte Arten gem. NÖ Artenschutzverordnung vermuten lässt. Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten, die in der NÖ Artenschutzverordnung geführt werden, wurden nicht erhoben, deren Vorkommen ist aufgrund mangelndem Lebensraumpotenzials nicht zu erwarten. Die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung wird zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand des Lebensraumes von Schutzobjekten der NÖ Artenschutzverordnung führen.
Abschätzung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild	Keine Überlagerung mit Landschaftsschutzgebiet „Wienerwald“. Der Bereich befindet sich im Randbereich zwischen Ortsraum und Freizeitnutzungen im Süden des Hauptortes zwischen der Bahntrasse und der Triesting. Dieser von Siedlungsraum umgebene, ebene Bereich stellt derzeit einen Grünlandeinschluss dar und unterliegt aktuell einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Es ist eine geringe Diversität an Nutzungsformen vorhanden ohne nennenswerte Strukturelemente oder landschaftlich relevante Sonderfunktionen. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden bei Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand führen und werden daher neutral beurteilt.
Überprüfung festgestellter Gefährdungen	Wildbachgefährdung - Gelbe Gefahrenzone

	Der Standort ist gemäß Gefahrenzonenplan von Wildbachgefährdung überlagert, weshalb der Forsttechnische Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung konsultiert wurde. Im Antwortschreiben des ASV (vgl. Gutachten im Anhang) wird dazu festgestellt: *Dieser Bereich liegt zur Gänze in der Gelben Gefahrenzone des Grabenweggrabens. Es ist von einer Wildbachgefährdung auszugehen, nachdem es sich lediglich um die Anpassung der Widmungsgrenzen an den Naturstand handelt, ist nicht davon auszugehen, dass durch diese Anpassung die generell vorhandene Wildbachgefährdung erhöht wird.* <u>Hochwassergefährdung</u> Der Standort ist gemäß Abflussuntersuchung von HQ-100 überlagert, weshalb die Abteilung Wasserbau konsultiert wurde. Im Antwortschreiben des ASV (vgl. Antwort-E-Mail vom 7. Juli 2025 im Anhang) wird dazu bei jenen Grundstücken, welche im Talboden der Triesting liegen, auf das Beachtungserfordernis der in Ausarbeitung befindlichen neuen Abflussuntersuchung (Reinwasserberechnung) verwiesen. Gemäß informell erhaltener Reinwasserberechnungen (HQ-30, HQ-100) ist für den Standort zukünftig keine Hochwassergefährdung kartiert. Die Wasserverhältnisse[17] sind gut versorgt bis mäßig feucht, bei mäßiger Durchlässigkeit, die Voraussetzungen aufgrund Bodenbeschaffenheit (Beschreibung der Bodenform gem. eBOD: *schwach vergleyter, kalkhaltiger, allochthoner Brauner Auboden aus feinem Schwemmaterial)* gilt es im Bauverfahren zu beachten. Es liegen Standortvoraussetzungen vor, die zur potentiellen Baulandnutzung geeignet sind.

[17] lt. Kartierung eBOD

	Das voraussetzende Kriterium Standortgefahren und Baugrundeignung ist daher erfüllt.
Abschätzung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich	Potentielle Planungskonflikte zu den umliegenden Widmungen Grünland-Kleingartengebiet (Gkg), Grünland-Sportstätte (Gspo) und öffentliche Verkehrsfläche (Vö) sind nicht zu erwarten, da es sich hierbei um keine konfliktträchtigen nachbarlichen Nutzungen handelt. Die gegenüberliegende Widmung entspricht derselben Baulandkategorie bzw. betrifft Bauland-Wohngebiet (BW). Beeinträchtigende Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsgebiet sind ausschließlich durch Steigerung der Verkehrsteilnehmer:innen und der Verkehrsfrequenz zu erwarten, da für den gegenständlichen Bereich eine Adaptierung des Wohngebietes vorgesehen ist. Es ist ausschließlich eine Nutzung durch Wohngebäude mit maximaler GFZ 1,2 und die dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienenden Gebäude sowie von Betrieben, welche in das Ortsbild einer Wohnsiedlung eingeordnet werden können und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen erfolgen wird, vorgesehen. Beeinträchtigende Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsgebiet sind daher ausschließlich durch Steigerung der Verkehrsteilnehmer:innen und daher der Verkehrsfrequenz zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Verkehrssystem werden bei ausschließlich angenommenen Fahrten durch MIV mit einer Steigerung um 6 Fahrten/Wohneinheit/24 h berechnet. Bei Annahme einer Reduktion der motorisierten Fahrten aufgrund der zentrumsnahen Lage und Nähe zum Bahnhof sowie relevanten Infrastruktureinrichtungen wird eine durchschnittliche Fahrtenanzahl von 3 Fahrten MIV/ 24 h/ Haushalt anzunehmen sein. Auf dem Standort wird Wohnraum für rd. 20-40 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen, das neuen Wohnraum für rd. 50-100 Einwohner:innen beinhaltet. Die dadurch vor Ort

	generierten Fahrten MIV betragen daher 150-300 Fahrten MIV/ 24 h. Diese Anzahl an zusätzlichen Einwohner:innen ist für den Hauptort Pottenstein sozial verträglich gestaltbar. Die Dynamik der Bevölkerungsentwicklung kann dem Bedarf zeitlich durch die Wahl des Zeitpunktes der Freigabe und den Inhalten der vertraglichen Regelungen angepasst werden, sodass die angestrebte, Stabilisierung der Bevölkerungszahl erreicht werden kann. Unter diesem Augenmerk wird auch die permanente Auslastung der vorhandenen sozialen Infrastruktureinrichtungen berücksichtigt. Die unter Zugrundelegung der zusätzlichen Verkehrsteilnehmer:innen generierten Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich werden neutral beurteilt, die durch zusätzlich rd. kann dem Bedarf zeitlich durch die Wahl des Zeitpunktes der Freigabe und den Inhalten der vertraglichen Regelungen angepasst werden, sodass die generierten Emissionen werden als verträglich eingestuft. Potentielle Planungskonflikte werden bei vorausgesetzter Sicherstellung der Beachtung des Baulandbedarfsdeckung in Abstimmung zur angestrebten Bevölkerungsentwicklung sowie der Beachtung der Kapazitäten der sozialen Infrastruktur im Hinblick auf die Dynamik der Bevölkerungsentwicklung – beide Voraussetzungen werden als Freigabebedingung verordnet - neutral beurteilt
Abschätzung der Auswirkungen auf das Verkehrssystem	Zur Umsetzung dieses Standortes ist zwar keine neue Trassenführung einer öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich, die bestehende Ausgestaltung des Auwegs samt an die Hainfelder Straße anbindendem Brückenbauwerk wird allerdings als unzureichend für die durch den Standort generierbaren Verkehrsteilnehmer gesehen. Zur ausreichenden, funktionsgerechten Anbindung wird deren Ausbau erforderlich sein. Zur entsprechenden Sicherstellung der funktionsgerechten Erschließung ist der Ausbau der technischen Infrastruktur erforderlich, dieser kann dem Bedarf zeitlich durch die Wahl

	des Zeitpunktes der Freigabe und den Inhalten der vertraglichen Regelungen angepasst werden. Unter diesem Augenmerk wird das Erfordernis der funktionsgerechten Verkehrsfläche dem Bedarf angepasst berücksichtigt. Durch den gegenständlichen Standort werden rd. 150-300 Fahrten MIV/ 24 h generiert. Ein entsprechender Ausbau des örtlichen Straßennutzes ist dafür als Freigabebedingung vorgesehen. Für die weiterführende Landesstraße (LB 18) ist diese Einbringung der Verkehrsteilnehmer verträglich. Durch die geplante Baulanderweiterung erfolgt ein Generieren der Anzahl der Verkehrsteilnehmer um rd. 50-100 Personen, was als verträglich angesehen wird. Die Auswirkungen auf das Verkehrssystem werden bei Beachtung der Herstellung der funktionsgerechten Verkehrsinfrastruktur neutral beurteilt
Abschätzung der Auswirkungen auf das Ortsbild	Der Standort stellt die Weiterführung der am Auweg bereits begonnenen Siedlungsentwicklung auf dem aktuellen Grünlandeischluss dar. Eine darüber hinausreichende weitere Entwicklung gegen Süden ist nicht vorgesehen, da hier Erholungsnutzungen als Kleingartengebiet im Westen und Sportanlagen im Süden bestehen. Der Standort befindet sich in mit dem Ortskern nicht interagierenden Lage südlich der am Auweg errichteten Geschoßwohnbauten, das daraus bewirkte Ortsbild wird als wenig sensibel wahrgenommen, es handelt sich um kein schützenswertes Teilortsbild. Die Beibehaltung der angrenzenden Gebäudehöhen vorausgesetzt- wird das durchschnittlich sensible Ortsbild annähernd unverändert erhalten bleiben. Die Auswirkungen auf das Ortsbild werden bei Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand führen und werden daher neutral beurteilt.

Auswirkungen auf Bodenverbrauch/-versiegelung/Inanspruchnahme fruchtbaren Boden (einzeln, kumulativ	Durch die geplante Baulanderweiterung wird ein zusätzlicher Bodenverbrauch im Ausmaß von insgesamt rd. 6.000 m^2 für Flächen für Wohngebiete beansprucht. Zur Bereitstellung der erforderlichen technischen Infrastruktur bedarf es einer -bezogen auf den Flächenbedarf- mäßigen weiteren Inanspruchnahme fruchtbaren Bodens, da diese bereits hergestellt sind, jedoch funktionsgerecht verbessert werden muss. Aufgrund der geplanten Nutzung als Wohnbauland ist ein höherer Versiegelungsgrad erforderlich. Diese Tatsache tritt jedoch unabhängig vom Standort auf. Beim gegenständlichen Bereich handelt es sich um landwirtschaftlich wertvolle Flächen innerhalb des Gemeindegebietes, die aufgrund ihrer vollständigen Anbindung an die Erschließungsstraße im Spannungsverhältnis der Zuordnung deren besten Eignung steht. Der Bodenverbrauch dieser derzeit als Grünland-Sportstätte gewidmeten Fläche steht im Spannungsverhältnis der Zielsetzung „Schaffung von Wohnraum für die örtliche Bevölkerung“ und dem obligatorischen Ziel nach sparsamen Bodenverbrauch. Das Kriterium Bodenverbrauch/-versiegelung/Inanspruch-nahme fruchtbarer Boden ist daher negativ zu bewerten.
Variantenprüfung -basierend auf Variantenvergleich	Standort E wird in der Variantenprüfung für Standorte für Siedlungsentwicklungen hinsichtlich aller Kriterien als geeignet bewertet. Hinsichtlich den Kriterien Naturschutz (da keine Überlagerung Natura 2000) und Verfügbarkeit erfolgte eine überwiegend positive Standortbewertung. Gegenüber der Nullvariante bewirkt die Umsetzung des Standortes eine Verschlechterung hinsichtlich Bodenverbrauch, hinsichtlich dem Ziel „Positive Bevölkerungsentwicklung für alle Ortsbereiche; Wachstumsschwerpunkt im Hauptort Pottenstein“ sind Vorteile zu verzeichnen.

	In Summe weist der Planungsnullfall keine Veränderungen hinsichtlich Bodenverbrauch auf, positive Auswirkungen des Planungsfalles würden nicht forciert werden, da bei der Nullvariante keine Maßnahme zur Hintanhaltung von Abwanderung der Wohnbevölkerung und deren Schrumpfung gesetzt werden würde, weshalb die Umsetzung bevorzugt wird.

Änderungspunkt 7 (vormalige Benennung: ÄP 10)

Liegenschaften (DKM 2024)	Grdstk. Nr. 156/3, 156/1, 153/2, KG Fahrafeld
bestehende Widmung	Grünland (G)
Planung	Grünland-Park (Gp)
Anlass	Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

Änderung der Grünlandkategorie von undefiniertem Grünland (G) in Grünland-Park (Gp) gemäß Beachtung der Grundlagen sowie zur Verwirklichung der angestrebten infrastrukturellen Ziele

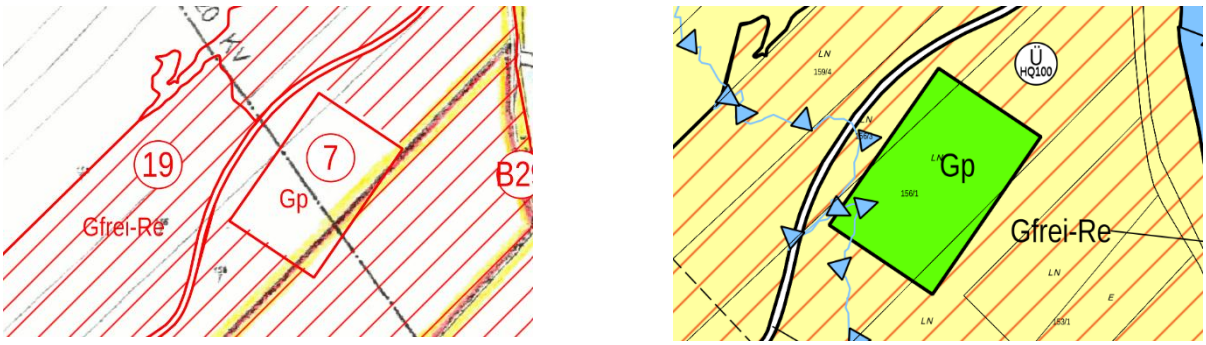


Abbildung 126: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP 7, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Die Umsetzung des Hochwasserrückhaltebecken Fahrafeld, das vom Triesting Wasserverband im Einvernehmen mit dem Ministerium BMLFUW/BMNT, der NÖ. Landesregierung, Abt. Wasserbau WA3 und dem Forsttechnischen Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung in Auftrag gegeben und in der Folge bewilligt wurde (Bescheid vom 13.06.2017), ist mittlerweile fertiggestellt. Dem Bau des Hochwasserrückhaltebecken integriert wurde eine Ökologische Begleitplanung ausgearbeitet, die Bestandteil des Gesamtprojektes war und ebenso bereits fertiggestellt wurde. Diesbezüglich wurde eine „Ökologische Begleitplanung zum Einreichprojekt“ von Büro Land und Wasser vom Februar 2017 verfasst (siehe folgende Abbildung).

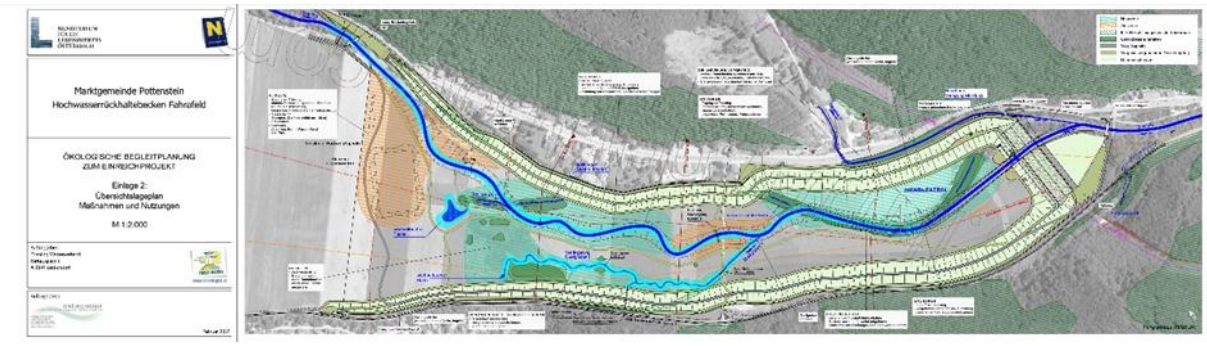


Abbildung 127: „Lageplan Ökologie“, Quelle: https://www.leobersdorf.at/Rueckhaltebecken_Fahrafeld

Gemäß der Ökologischen Begleitplanung ist im Westen des Planungsgebietes eine hochwasserfreie Aktivzone geplant, diese samt deren Geländeerhöhung (um 1 m) wurde zwischenzeitlich hergestellt. Die hochwasserfreie Aktivzone soll temporär dem Bedarf angepasst zur Nutzung als Fläche für FF, Sportplatz, Festwiese, etc. zur Verfügung stehen. Sie dient der Erholung im Freien und wird nach einem Gesamtkonzept gestaltet, was auch zukünftig fortgeführt werden soll, weshalb deren Festlegung als Park als bestentsprechende Grünlandkategorie vorgesehen wird.

Wie in Kapitel 2 dargelegt, ist für den gegenständlichen Änderungspunkt, eine Strategische Umweltprüfung (SUP), die den nachfolgend beinhaltenden Untersuchungsrahmen umfasst, durchzuführen.

Schutzgut/Prüfthema	**Abschätzung der Umweltauswirkungen**
Abschätzung der Auswirkungen auf Natura 2000 Schutzobjekte sowie auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO Überprüfung Konsens zu ökologischer Planung Retentionsbecken Fahrafeld	Überlagerung mit Natura 2000 FFH „Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand - Schneeberg – Rax“ sowie Lage im Nahbereich zu Natura 2000 VS „Wienerwald Thermenregion“ und Natura 2000 FFH „Wienerwald Thermenregion“, weshalb die Relevanz hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die Schutzobjekte des Europaschutzgebiets zu prüfen ist. Die gegenständliche Fläche betrifft eine Teilfläche des bewilligten und samt Begleitmaßnahmen fertiggestellten Retentionsbeckens. Die diesbezügliche Prüfung der Auswirkungen auf die Schutzobjekte des Europaschutzgebiets erfolgte im Rahmen der Erteilung der naturschutzrechtlichen Bewilligung für das Hochwasserschutzprojekt, dem eine

	Naturverträglichkeitserklärung zugrunde liegt. Die darin enthaltene Auseinandersetzung betreffend ökologische Funktionstüchtigkeit finden sich im Anhang. Durch die Widmung der neu gestalteten Aktivzone als Grünland-Park (Gp) wird es zu keiner Veränderung der bestehenden und der bewilligten Nutzung kommen. Dadurch werden sich die Bedingungen möglicher Habitate für Schutzobjekte nicht verändern. Dies betrifft sowohl gelistete Schutzobjekte gem. Natura 2000 VO als auch Schutzobjekte gem. ArtenschutzVO. Die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung wird zu keinen Veränderungen zum IST-Zustand des Lebensraumes von Schutzobjekten des Europaschutzgebiets oder der NÖ Artenschutzverordnung führen.
Abschätzung der Auswirkungen auf das Verkehrssystem	Die Widmungsmaßnahme dient der Zuordnung der den Grundlagen sowie Entwicklungsplanungen entsprechenden Grünlandkategorie. Durch die Nutzung der Fläche wird eine Steigerung der Fahrten durch Besucher:innen generiert werden. Diese werden sich auf motorisierte und nicht motorisierte Individualverkehrsteilnehmer aufteilen und in Abhängigkeit der jeweiligen Nutzungsabsicht (Fläche für FF, Sportplatz, Festwiese) stehen. Die Erreichbarkeit des Planungsbereiches wird für alle Formen der Verkehrsteilnehmer bereitgestellt. Mittels nahe liegendem Brückenbauwerk ist auch eine kurze, fußläufige Anbindung zum Ortsteil Fahrafeld gegeben. Durch die Anbindung an den Radweg, der ebenso Teil der Begleitmaßnahmen ist, wird eine gute Erreichbarkeit für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer bereitgestellt. Das Erreichen der Erholungseinrichtung wird vorrangig durch nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer forciert. Für die Sicherstellung des reibungslosen Ablaufs der Erreichbarkeit auch für motorisierte Individualverkehrsteilnehmer wurde dies im Rahmen des bewilligten Gesamtprojektes durch Bereitstellung von KFZ-

	Abstellflächen im Nahbereich mitberücksichtigt. (vgl. ÄP 34, 35) Die generierten Fahrten MIV werden über die Hainfelder Straße erfolgen, die über die erforderlichen Kapazitäten verfügt. Die Auswirkungen das Verkehrssystem werden neutral beurteilt
Auswirkungen auf Bodenverbrauch/-versiegelung/Inanspruchnahme fruchtbaren Boden	Die Festlegung der Grünlandkategorie Park für die im Rahmen der mit Bescheid vom 13.06.2017 erteilten Bewilligung beinhalteten Begleitmaßnahme bewirkt keine weiteren Auswirkungen auf Bodenverbrauch oder die Inanspruchnahme fruchtbaren Bodens. Das Kriterium Bodenverbrauch/-versiegelung/Inanspruch-nahme fruchtbarer Boden ist daher neutral zu bewerten.
Variantenprüfung-Nullvariante	Der Planungsnullfall würde bedeuten, keine die Gegebenheiten berücksichtigende, optimierte Grünlandkategorie durchzuführen. Das Errichten von baulichen Anlagen oder Bauwerken im Zusammenhang mit der Freizeitnutzung wäre nicht zulässig. Das Potential zur attraktiven Einrichtung und Gestaltung der Freizeitinfrastruktur würde nicht ausgeschöpft werden. Positive Effekte durch Erweiterung des Angebotes von Erholungseinrichtungen würden nicht erfolgen. Die Bewertung der Nullvariante hat ergeben, der Beibehalt des Status Quo bewirkt keine Verbesserungen im Hinblick auf Berücksichtigung von Schutzobjekten des Europaschutzgebiets, auf das Verkehrssystem oder hinsichtlich dem Ressourcenschonenden Umgang mit Boden, Bei Planungsnullfall würden positive Auswirkungen des Planungsfalles nicht forciert werden., weshalb die Umsetzung bevorzugt wird.

Änderungspunkt 8 (vormalige Benennung: ÄP 11)

Liegenschaften	Grdstk. Nr. 645/4, 971,640, 641/1, KG Pottenstein
bestehende Widmung	Bauland-Agrargebiet (BA)
Planung	Bauland-Kerngebiet (BK)
Anlass	Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

Änderung der Baulandkategorie Bauland-Agrargebiet (BA) in Bauland-Kerngebiet (BK) und Anpassung der Widmungsgrenze zwischen Bauland und der angrenzenden Verkehrsfläche entsprechend Zugrundelegung der aktualisierten Plangrundlage betreffend den Verlauf des öffentlichen Gutes.



Abbildung 128: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP 8, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Im für den Hauptort Pottenstein geltenden Flächenwidmungsplan erfolgte eine Differenzierung der Baulandkategorien. Für den überwiegenden Teil des Baublocks Hainfelder Straße # Gutensteiner Straße # Weißgerbergsse erfolgte eine Zuordnung zu Bauland-Kerngebiet (BK), im Kreuzungsbereich Hainfelder Straße # Gutensteiner Straße wurde bislang Bauland-Agrargebiet (BA) festgelegt. Mit diesen differenzierenden Widmungszuordnungen sollte einerseits eine hochwertige Nutzung dieses in zentraler Lage situierten Siedlungsbereiches ermöglicht werden, andererseits die Standortsicherung der vormaligen landwirtschaftlichen Betriebsstätte erfolgen. Ausgehend von den historischen Strukturen erfolgte ein unmittelbares Aneinandergrenzen der beiden Baulandkategorien.

Mittlerweile wird auf dem Standort keine landwirtschaftliche Betriebsstätte betrieben, weshalb eine Entflechtung der aneinandergrenzenden heterogenen Baulandkategorien vorgesehen wird. Eine neuerliche Standortgründung einer landwirtschaftlichen Betriebsstätte am räumlich beengten Standort entspricht nicht den Entwicklungszielen, die für diesen zentral gelegenen Ortsteil dem Ziel „Widmungsbereinigung und Entflechtung von unterschiedlichen Nutzungen im Bestand durchführen“ entsprechen. Um diesem Entwicklungsziel verbessert zu entsprechen

sowie zur Hintanhaltung von potentiellen Nutzungskonflikten zwischen den beiden Wohnbaulandkategorien (Konfliktpotential im Falle Nutztierhaltung) wird die baublockweise Zuordnung zum Bauland-Kerngebiet (BK) forciert. In dieser Baulandkategorie sind mit Ausnahme der Nutztierhaltung sämtliche Nutzungen wie bisher weiterhin möglich.

Zudem weicht die gemäß DKM 2024 definierte Grundstücksgrenze von der im vereinfachten Flächenwidmungsplan kartierten Widmungsgrenze zwischen öffentliche Verkehrsfläche (Vö) und dem angrenzenden Bauland ab. Dies wird in der der Neudarstellung des Flächenwidmungsplanes zugrunde liegenden DKM 2024 erfasst. Die mit dieser Grundstücksgrenze ident vorgesehene Widmungsgrenze zwischen geplantem Bauland-Kerngebiet (BK) und Öffentliche Verkehrsfläche (Vö) soll unverändert mit der Grundstücksgrenze überlagernd verbleiben.

Wie in Kapitel 2 dargelegt, ist für den gegenständlichen Änderungspunkt, eine Strategische Umweltprüfung (SUP), die den nachfolgend beinhaltenden Untersuchungsrahmen umfasst, durchzuführen.

Schutzgut/Prüfthema	**Abschätzung der Umweltauswirkungen**
Abschätzung der Auswirkungen auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO	Von der gegenständlichen Änderung betroffen sind langjährig bebaute Baugrundstücke. Die geplante Änderung der Baulandkategorien hat keine Relevanz auf das Lebensraumpotential von Schutzobjekten. Die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung wird zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand des Lebensraumes von Schutzobjekten der NÖ Artenschutzverordnung führen.
Abschätzung der Auswirkungen auf das Verkehrssystem	Die Verkehrserschließung und Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Gutensteiner Straße sowie Hainfelder Straße in für die vorhandenen Nutzungen ausreichender Form. Aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit von Bahnhof und Versorgungseinrichtungen ist eine MIV-sparende Lebensweise möglich. Durch die geplante Änderung der Baulandkategorie kann eine Steigerung der zukünftigen am Standort generierbaren maximalen Einwohnerzahl bewirken, da die für Agrargebiet geltende Deckelung der Anzahl der Wohneinheiten entfällt. Da für das geplante Kerngebiet die GFZ-Begrenzung 1,0 zutrifft, wird die Veränderung als marginal eingestuft.

	Die Auswirkungen auf das Verkehrssystem werden marginal sein und daher neutral bewertet.
Abschätzung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich	Die geplante baublockweise Vereinheitlichung der Baulandkategorie hält das Entstehen potentieller Nutzungskonflikte durch zentrumnaher Nutztierhaltung sowie innerörtlicher, zentrumnaher landwirtschaftlicher Betriebsgründung in unmittelbarer Nachbarschaft zu ausschließlicher Wohnnutzung hintanan Die kleinräumig entstandenen heterogenen Nutzungsstrukturen werden durch entflochten. Durch die geplante Änderung wird die bislang potentielle Nutztierhaltung am Standort hintangehalten, wodurch gegenüber dem Status Quo keine Veränderungen der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich bewirkt wird. Das Hintanhalten potentieller Planungskonflikte wird positiv bewertet.
Abschätzung der Auswirkungen auf das Ortsbild	Der Standort befindet sich in Randlage des Ortskerns. Das betroffene Ortsbild wird nicht als sensibel wahrgenommen, die Gebäude am Standort beeinflussen es neutral. Die Beibehaltung der angrenzenden Gebäudehöhen vorausgesetzt- wird das durchschnittlich sensible Ortsbild unverändert erhalten bleiben. Die Auswirkungen auf das Ortsbild werden bei Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand führen und werden daher neutral beurteilt.
Variantenprüfung- Nullvariante	Der Planungsnullfall würde bedeuten, die unmittelbar aneinandergrenzenden, heterogenen Wohnbaulandkategorien beizubehalten. Nutztierhaltung am Standort wäre zulässig. Die Bewertung der Nullvariante hat ergeben, der Beibehalt des Status Quo ermöglicht das Entstehen potentieller Nutzungskonflikte jedoch keine Verbesserungen im Hinblick auf das Verkehrssystem oder Ortsbild, Bei Planungsnullfall sind negative Entwicklungen möglich, weshalb die Umsetzung bevorzugt wird.

Änderungspunkt 9 (vormalige Benennung: ÄP 17)

Liegenschaften (DKM 2024)	Grdstk. Nr. 344/7, KG Pottenstein
bestehende Widmung	Grünland-Landwirtschaft (Gl)
Planung	Bauland-Wohngebiet (BW), Grünland-Grüngürtel (Ggü)-Waldabstand
Anlass	Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes, Vermeidung von Entwicklungsdefiziten

Erweiterung der Baulandtiefe des Bauland-Wohngebietes (BW) auf eine mit den angrenzenden Baugrundstücken harmonisierte Baulandtiefe sowie Widmung eines rd. 15 m breiten Grünland-Grüngürtel (Ggü) mit der Funktionszuordnung Waldabstand zur Vermeidung von Entwicklungsdefiziten sowie zur Verwirklichung der angestrebten siedlungsstrukturellen Ziele



Abbildung 129: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP 9, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Der gegenständliche Änderungspunkt betrifft die nördlich der Gutensteiner Straße situierte Baulandreserve betreffend das Grundstück Nr. 344/143 sowie die nördlich angrenzenden Teilflächen. Im bislang verordneten Flächenwidmungsplan war im gegenständlichen Abschnitt die Baulandausweisung auf das Grundstück Nr. 344/143 beschränkt. Dieses weist im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze eine Tiefe von rd. 14 m auf, an der westlichen Grundstücksgrenze rd. 22 m. Die auf den jeweils angrenzenden, bebauten Baugrundstücken festgelegten Baulandtiefen sind mit 21 m im Osten und 42 m im Westen deutlich höher und ermöglichen eine Erschließung der Bauplätze in Nord-Süd-Ausrichtung.

Die gegenständliche, zwischen langjährig mit Wohngebäuden bebauten Baugrundstücken situierte Baulandreserve weist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche eine Breite von rd. 220 m auf. Eine Erhöhung der Grundstückstiefe zur Verbesserung der Konfiguration dieser Baulandreserve nach Norden ist angestrebt und in Aussicht gestellt. Dies ermöglicht bei Annahme von rd. 16 m breiten Bauparzellen bei Neuaufteilung die Schaffung von 14

Baugrundstücken im Falle einer Verkehrsflächen-sparsamen Anbindung in Nord-Süd-Ausrichtung der zukünftigen Grundstücke. Um dies unter Berücksichtigung ausreichend großer Baugrundstücke mit gut geeigneter Grundstückskonfiguration zu realisieren, ist die Harmonisierung der Baulandtiefenfestlegung entsprechend den jeweils angrenzenden Tiefen (21 m, 42 m) erforderlich. Im Falle einer Ost-West-Ausrichtung wird die Schaffung von nur 10 neuen Baugrundstücken mit je 22 m Bauplatzbreite und der bestehenden Baulandtiefe von rd. 20 m bei gleicher Länge der Aufschließungsstraße ermöglicht.

Die zur beabsichtigten Arrondierung heranzuziehende Fläche betrifft die nördlich angrenzende, mäßig nach Norden ansteigende Fläche im Übergang zu forstwirtschaftlich genutzten Flächen und ist Teilfläche der forstwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen Gutensteiner Straße und Urhausweg.

In Anbetracht des mäßigen Geländeanstiegs nach Norden und der angrenzenden Waldflächen wird zur Hintanhaltung von Gefährdungspotential durch Baumsturz ein rd. 15 m breiter Pufferbereich zwischen Bauland-Wohngebiet (BW) und den angrenzenden, innerhalb der Widmung Grünland-Land-und Forstwirtschaft (Glf) verbleibenden Waldflächen (Fo) als Grünland-Grüngürtel (Ggü)-Waldabstand vorgesehen.

Um die Boden- und Ressourcen sparende Nutzung der Baulandreserve zu ermöglichen, ist die Miteinbeziehung der nördlich angrenzenden Fläche vorgesehen. Diese steigen mäßig nach Norden an und sind als Forstflächen kartiert, weshalb deren Erteilung einer Rodungsbewilligung Voraussetzung für eine andere Nutzung ist. Zur Verbesserung der effektiven, möglichst Ressourcen schonenden Festlegung der Baulandflächen wird die Adaptierung der Baulandtiefe des über gute Voraussetzungen verfügenden Standortes vorgesehen.

Entsprechend den entlang der Gutensteiner Straße vorherrschenden Bebauungsstrukturen ist hier die Bereitstellung von Grundstücken zur Bebauung mit Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern vorgesehen.

Zur Sicherstellung der Verfügbarkeit der neu gewidmeten Baulandfläche ist die Anwendung einer Mobilisierungsmaßnahme gem. NÖ ROG §17 vorgesehen, für den gegenständlichen Bereich wird eine vertragliche Vereinbarung forciert, auch eine befristete Widmung ist anwendbar.

Wie in Kapitel 2 dargelegt, ist für den gegenständlichen Änderungspunkt, eine Strategische Umweltprüfung (SUP), die den nachfolgend beinhaltenden Untersuchungsrahmen umfasst, durchzuführen.

Schutzgut/Prüfthema	**Abschätzung der Umweltauswirkungen**
Abschätzung der Auswirkungen auf Natura 2000 Schutzobjekte sowie	Der Standort betrifft eine als Forst kartierte Fläche und wird vom Europaschutzgebiet Natura 2000 FFH „Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand - Schneeberg – Rax“ überlagert.

auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO	Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten wurden durch das zur Erstellung einer Naturschutzfachlichen Überprüfung beauftragte Büro VINCA erhoben, die geplanten Widmungsmaßnahmen beurteilt. In der eingeholten Naturschutzfachliche Stellungnahme (vgl. Naturschutzfachliche Überprüfung von VINCA, Institut für Naturschutzforschung und Ökologie GmbH, vom 07.10. 2024 im Anhang) stellt der Verfasser zum Standort fest: *Die langgestreckte Fläche liegt am Rand eines Schwarzföhrenforstes und sie wird beweidet. Aufkommende Sträucher wurden teils zurückgeschnitten, dafür aber auch Laubbäume wie die Elsbeere angepflanzt. Die Vegetation ist keinem FFH-Lebensraum zuzuordnen und stellt einen Mix aus Arten des Waldes, der Wiese und einer Ruderalvegetation dar (vgl. Tab. 1).* *Zwei österreichweit gefährdete Pflanzenarten konnten gefunden werden*. (gemäß Tab. 1: Pannonische Kratzdistel, Duft-Schöterich). Beim gegenständlichen Widmungsbereich handelt es sich um *einen aufgelockerten Waldrand, der beweidet wird*. Gemäß Zusammenfassende Beurteilung der geplanten Widmungsänderungen wird dieser Standort als „*naturschutzfachlich weitgehend unbedenklich*“ beurteilt. <u>Die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung wird als naturschutzfachlich weitgehend unbedenklich beurteilt, sie wird somit zu keinen maßgeblichen Verschlechterungen zum IST-Zustand des Lebensraumes von Schutzobjekten führen.</u>
Abschätzung der Auswirkungen auf Wald	Aufgrund der Überlagerung mit Waldflächen wurde die Bezirkshauptmannschaft, Fachgebiet Forstwesen konsultiert und um eine Stellungnahme gebeten. Das Antwortschreiben (BNL1-A-086/043) ist im Anhang beigelegt und wird darin Folgendes festgestellt:

	Eine Rodungsbewilligung ist grundsätzlich nicht ausgeschlossen sofern überwiegende öffentliche Interessen an der Verwendung von Waldboden zu anderen Zwecken als der Waldkultur vorliegen. *Eine Rodungsersatzleistung wird aufgrund der WEP-Ausweisung (122), in den meisten Fällen erforderlich sein. Ob und in welcher Form muss in einem Rodungsverfahren beurteilt werden (tatsächliche Fläche, ...). Wobei das Verhältnis Rodefläche : Ersatzaufforstungsfläche, 1 : 1 im Regelfall ausreichend sein wird. Die KG Pottenstein hat eine Waldausstattung von 84,24%.*
Abschätzung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild	Keine Überlagerung mit Landschaftsschutzgebiet „Wienerwald“. Der Bereich befindet sich im Westen des Hauptortes nördlich der Gutensteiner Straße. Dieser innerhalb des Siedlungsraums situierte mäßig nach Norden ansteigende Bereich stellt eine innerörtliche Baulandreserve dar, die gegenüber der freien Landschaft abgeschirmt ist. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden bei Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung - vorbehaltlich Einhaltung harmonischer Gebäudehöhen zu den umgebenden Gebäuden- zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand führen und werden daher neutral beurteilt. <u>Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden bei Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand führen und werden daher neutral beurteilt.</u>
Überprüfung festgestellter Gefährdungen	<u>Rutschprozesse gemäß Gefahrenhinweiskarte</u> Der Standort ist gemäß Geogener Gefahrenhinweiskarte von Rutschprozesse der gelben Klasse betroffen, weshalb der Geologische Dienst konsultiert wurde. Das Antwortschreiben vom 01. August 2023 ist im Anhang beigelegt und wird Folgendes festgestellt:

	Die Fläche befindet sich im Grabenweggraben nördlich der Landesstraße L138 ca. 500 m WNW der Abzweigung zum Urhausweg auf einem nach Norden ansteigenden Hanggelände. Geplant ist die Ausweisung einer Baulandfläche zwischen zwei bestehenden Siedlungsbereichen. *Geologisch wird der Untergrund aus pannonen Triesting- und Piestingschottern, die z.T. konglomeriert sind, aufgebaut. Die grobkörnigen Sedimente weisen eine gute Standfestigkeit auf.* *Im Gelände sind keine Anzeichen von Bodenbewegungen erkennbar. Auch im Geländemodell des amtsinternen GIS-System „IMAP" sind keine Strukturen, die auf Bodenbewegungen schließen lassen, erkennbar. Die an die Flächen anschließenden Bebauungen zeigen augenscheinlich keine Schäden.* *Aus fachlicher Sicht sind für die geplante Umwidmung keine näheren Untersuchungen mit Untergrundaufschlüssen im Sinne der NÖ Gefahrenhinweiskarte notwendig.* <u>Am Standort sind mit Ausnahme von Rutschprozessen der gelben Klasse keine weiteren Standortgefahren kartiert.</u>
Abschätzung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich	Für den gegenständlichen Bereich ist eine Erweiterung des Wohngebietes zur Verbesserung der effektiven, möglichst Ressourcen schonenden Festlegung der Baulandflächen vorgesehen. Für den gesamten Baublock ist einheitlich die Baulandkategorie Wohngebiet festgelegt, sodass ausschließlich eine Nutzung durch Wohngebäude mit maximaler GFZ 1,0 und die dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienenden Gebäude sowie von Betrieben, welche in das Ortsbild einer Wohnsiedlung eingeordnet werden können und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen erfolgen wird. Beeinträchtigende Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsgebiet sind daher ausschließlich durch Steigerung

	der Verkehrsteilnehmer:innen und daher der Verkehrsfrequenz zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Verkehrssystem werden bei ausschließlich angenommenen Fahrten durch MIV mit einer Steigerung um 6 Fahrten/Wohneinheit/24 h berechnet. Durch die Erweiterung des Bauland-Wohngebietes (BW) werden etwa 4 zusätzliche Bauplätze geschaffen, was je Bebauungsform 4-8 zusätzliche Wohneinheiten ermöglicht. Diese Steigerung der potentiellen Wohneinheiten ist für den Hauptort Pottenstein sozial verträglich. Auch die Kapazitäten der sozialen Infrastruktureinrichtungen bleiben bei dieser Zahl an potentiellen zusätzlichen Einwohner:innen ausgelastet und sind ausreichend. Die Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich) werden neutral beurteilt
Abschätzung der Auswirkungen auf das Verkehrssystem	Zur Umsetzung dieses Standortes ist keine Erweiterung der technischen Infrastruktur erforderlich, diese ist bereits durch die Gutensteiner Straße hergestellt. Durch den gegenständlichen Standort können nach Erweiterung 14 Bauparzellen geteilt werden, was insgesamt, eine Steigerung um 4 Bauparzellen ermöglicht. Diese Steigerung bewirkt bei einer durchschnittlichen angenommenen Frequenz von täglichen 6 Fahrten/Haushalt und einer angedachten Fortsetzung der Einfamilienhausbebauung zusätzlich etwa 24 Fahrten bei ausschließlicher Wahl von motorisiertem Individualverkehr (MIV). Diese Steigerung der Verkehrsfrequenz erscheint für die bestehende Erschließungsstraße verträglich. Durch die geplante Baulanderweiterung erfolgt eine Steigerung der Anzahl der Verkehrsteilnehmer um rd. 24 Fahrten, was als verträglich angesehen wird. Die Auswirkungen auf das Verkehrssystem werden neutral beurteilt
Abschätzung der Auswirkungen auf das Ortsbild	Der Standort stellt die bauliche Nutzung der innerhalb des Siedlungsraumes situierten Baulandreserve dar, die

	nördliche Baulandausdehnung soll mit den jeweils angrenzenden Baulandtiefen harmonisiert werden. Der Standort stellt eine Baulücke dar, die angrenzenden Bebauung erfolgte mit freistehenden Wohnbauten im Stile von Einfamilienwohnhäusern aus unterschiedlichen Zeitepochen. Das angrenzende Ortsbild wird nicht als besonders schützenswert wahrgenommen. Die Beibehaltung der angrenzenden Gebäudehöhen vorausgesetzt- wird das durchschnittlich sensible Ortsbild annähernd unverändert erhalten bleiben. Die Auswirkungen auf das Ortsbild werden bei Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand führen und werden daher neutral beurteilt.
Auswirkungen auf Bodenverbrauch/-versiegelung/Inanspruchnahme fruchtbaren Boden (einzeln, kumulativ	Durch die geplante Baulanderweiterung wird ein zusätzlicher Bodenverbrauch im Ausmaß von insgesamt rd. 2.350 m^2 für Flächen für Wohngebiete beansprucht. Zur Bereitstellung der erforderlichen technischen Infrastruktur bedarf es keiner weiteren Inanspruchnahme fruchtbaren Bodens, da diese bereits ausreichend hergestellt sind. Aufgrund der geplanten Nutzung als Wohnbauland ist ein höherer Versiegelungsgrad erforderlich. Diese Tatsache tritt jedoch unabhängig vom Standort auf. Beim gegenständlichen Bereich handelt es sich um Waldrandflächen, die aufgrund ihrer angestrebten Arrondierung im Spannungsverhältnis der Zuordnung hinsichtlich deren bester Eignung steht. Der Bodenverbrauch dieser derzeit als Grünland gewidmeten Fläche steht im Spannungsverhältnis der Zielsetzung „Schaffung von Wohnraum für die örtliche Bevölkerung“ und dem obligatorischen Ziel nach sparsamen Bodenverbrauch. Das Kriterium Bodenverbrauch/-versiegelung/Inanspruch-nahme fruchtbarer Boden ist daher negativ zu bewerten.

Variantenprüfung-Nullvariante	Der Standort wird hinsichtlich aller voraussetzender Kriterien als geeignet bewertet. Gegenüber der Nullvariante bewirkt die Umsetzung des Standortes eine Verschlechterung hinsichtlich Bodenverbrauch, hinsichtlich Boden- und Ressourcen sparende Nutzung der Baulandreserve und ressourcensparende Nutzung der bestehenden Infrastruktur sind Vorteile zu verzeichnen. In Summe weist der Planungsnullfall keine Veränderungen hinsichtlich Bodenverbrauch auf, positive Auswirkungen des Planungsfalles würden nicht forciert werden, weshalb die Umsetzung bevorzugt wird.

Änderungspunkt 10 (vormalige Benennung: ÄP 18)

Liegenschaften (DKM 2024)	Grdstk. Nr. 521/4, 531/2, 521/9, 520, 519/1, 519/2, 521/10; KG Pottenstein
bestehende Widmung	Bauland-Kerngebiet (BK)
Planung	Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN-1,2)
Anlass	Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes, Vermeidung von Entwicklungsdefiziten

Widmung des Standortes C (vgl. Variantenvergleich, Kapitel 4) von Bauland-Kerngebiet (BK) in Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit definierter Geschoßflächenzahl 1,2 (BKN-1,2).

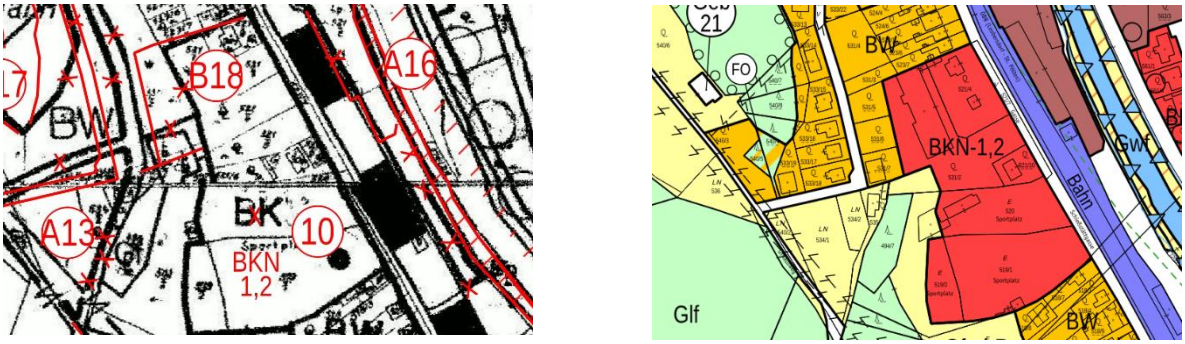


Abbildung 130: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP 10, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Der gegenständliche Änderungspunkt betrifft den Standort C der im Rahmen der Ausarbeitung des Siedlungskonzeptes durchgeführten Variantenprüfung zur Ermittlung von für eine Verdichtung und Festlegung von Baulandwidmungen für nachhaltige Bebauung geeigneten

Standorten. Es handelt sich um den erweiterbaren, im nördlichen Teilabschnitt bereits verdichtet bebauten Bereich im unmittelbaren Nahbereich zum Bahnhof südlich des Standortes B. Der zwischen diesen beiden Standorten bebaute Siedlungsbereich ist mittels Kleinwohnhäusern bebaut und weist dieser Nutzung entsprechende Grundstückskonfigurationen auf. Der südliche Teilabschnitt des Standortes wird als Sportanlage genutzt und stellt eine optionale Potentialfläche für eine weitere verdichtete Bebauung dar. Im Westen wird der Standorte durch den bewaldeten, ansteigenden Böschungsbereich begrenzt und abgeschirmt. Die ermittelte Geschoßflächenzahl am bebauten Bereich des Standortes beträgt rd. 1,2, bei einer zukünftigen Bebauung dieser derzeit als Freizeiteinrichtung genutzten Fläche ist die Fortsetzung dieser Verdichtungsintensität vorgesehen. Im Süden und Norden grenzen Einfamilienwohnhäuser und vereinzelte Betriebsstandorte an den Standort, der durch die Schießstättgasse aufgeschlossen wird. Die Bebauung mittels Geschoßwohnbauten im nördlichen Abschnitt des Standortes erfolgte in jüngerer Zeit, ist mittlerweile etabliert und verursachte keine Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Nutzungen. Die Schießstättgasse fungiert als Erschließungsstraße für diesen Standort, der Bahnhof ist im Nahbereich, durch die bestehenden Einrichtungen wird die Verkehrsanbindung ausreichend erfüllt. Die Versorgungseinrichtungen im Zentrum sind fußläufig erreichbar, ebenso die südlich der Gutensteiner Straße gelegenen Infrastruktureinrichtungen Kindergarten und Freizeit- und Erholungseinrichtungen. Aufgrund der Nähe zu Infrastruktureinrichtungen und öffentlichen Verkehrsmitteln ist für die Bewohner deren Erreichbarkeit unmotorisiert möglich, was eine nachhaltige Lebensweise ermöglicht.

Der Standort verfügt über gut geeignete Voraussetzungen für eine bedarfsangepasste, kurzfristig mögliche Entwicklung. Zur kontinuierlichen Bereitstellung von verfügbaren, bedarfsangepassten Baulandflächen zur Deckung des Baulandbedarfes ist die gegenständliche Widmungsmaßnahme vorgesehen. Entsprechend den angrenzenden Bebauungsstrukturen ist hier die Bereitstellung von Grundstücken zur Bebauung mit Geschoßwohnbauten für die Ortsstrukturen verträglicher Verdichtung vorgesehen.

Die Marktgemeinde Pottenstein weist laut Baulandbedarfsberechnung besonders bei Annahme der angestrebten positiven Bevölkerungsentwicklung– einen kontinuierlichen Baulandbedarf auf. Dabei wird die bedarfsangepasste, kontinuierliche Bereitstellung von leistbaren, verfügbaren Baulandflächen für unterschiedliche Wohnformen als wichtige Maßnahme zur Hintanhaltung von Abwanderung der Wohnbevölkerung und deren Schrumpfung angesehen.

Wie in Kapitel 2 dargelegt, ist für den gegenständlichen Änderungspunkt, eine Strategische Umweltprüfung (SUP), die den nachfolgend beinhaltenden Untersuchungsrahmen umfasst, durchzuführen.

Schutzgut/Prüfthema	**Abschätzung der Umweltauswirkungen**
Abschätzung der Auswirkungen auf Natura 2000 Schutzobjekte sowie auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO	Überlagerung mit Natura 2000 FFH „Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand - Schneeberg – Rax“, dessen Außengrenze im Nahbereich definiert wird. Betroffen sind bebaute, innerhalb des Siedlungsraumes situierte Baugrundstücke sowie die temporär als Fußballplatz eingerichtete Teilfläche. Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten wurden nicht erhoben, das Vorkommen von Arten, die nach der FFH-Richtlinie geschützt sind oder in der NÖ Artenschutzverordnung geführt werden, ist aufgrund mangelndem Lebensraumpotenzials der anthropogen genutzten Fläche nicht zu erwarten. Die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung wird zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand des Lebensraumes von Schutzobjekten des Europaschutzgebiets oder der NÖ Artenschutzverordnung führen.
Abschätzung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild	Keine Überlagerung mit Landschaftsschutzgebiet „Wienerwald“. Der Bereich befindet sich in innerörtlicher Lage, weshalb die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung - vorbehaltlich der Einhaltung harmonischer Gebäudehöhen zu den umgebenden Gebäuden- keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild abgeleitet werden.
Überprüfung festgestellter Gefährdungen	Altstandort Aufgrund der Überlagerung mit einem Altstandort wurde die Abteilung Wasserwirtschaft – Referat Altlasten konsultiert und um eine Stellungnahme gebeten. Das Antwortschreiben ist im Anhang beigelegt und wird Folgendes festgestellt: *Das Planungsvorhaben befindet sich im Bereich des Sportplatzes Pottenstein (ÄP 18-* umbenannt-> ÄP 10*) und nördlich davon (ÄP B18) und stellt lediglich eine Änderung*

	der Unterkategorie innerhalb der bestehenden Baulandnutzung, bzw. eine Anpassung der Widmung an den Grundstücks-Bestand dar. Für die Altstandorte der Änderungspunkte 18, B18 und 20 sind keine Untersuchungen im ALSAG vorgesehen. *Bei Beibehaltung der dzt. Nutzung besteht keine Relevanz hinsichtlich der Fragestellungen der gegenständlichen Anfrage. Für Nutzungsänderungen sind die diesbezüglichen Hinweise am Ende des Gutachtens zu beachten.* <u>Randlich sind gemäß Gefahrenhinweiskarte Rutsch- sowie Sturzprozesse kartiert, am Standort selbst sind keine Standortgefahren kartiert.</u>
Abschätzung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich	Potentielle Planungskonflikte zu den angrenzenden Widmungen Bauland-Wohngebiet (BW) und Grünland-Land-und Forstwirtschaft (Glf) sind nicht zu erwarten, da es sich hierbei um keine konfliktträchtigen nachbarlichen Nutzungen handelt. Die an die Schießstattgasse angrenzende Bahntrasse übt eine positive Bewertung der Standortvoraussetzungen für die geplante Festlegung der nachhaltigen Baulandkategorie aus. Beeinträchtigende Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsgebiet sind ausschließlich durch Steigerung der Verkehrsteilnehmer:innen und der Verkehrsfrequenz zu erwarten, da für den gegenständlichen Bereich die Festlegung als nachhaltiges Kerngebiet vorgesehen ist. Die maximale GFZ wird mit 1,2 vorgesehen. Diese ermöglicht eine ortsübliche Verdichtung wie am nördlichen Standort B bereits umgesetzt. Aufgrund der Nähe zu Infrastruktureinrichtungen und öffentlichen Verkehrsmitteln ist die Erreichbarkeit fußläufig oder per Fahrrad möglich, was gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Lebensweise bewirkt. Durch die langfristig potentielle Änderung der Nutzung im Süden des Standortes durch Änderung der derzeitigen Nutzung als Fußballplatz in widmungskonformer Nutzung durch verdichtete Wohnnutzung werden keine

	Nutzungskonflikte am Standort erwartet. Durch die mögliche Nutzung als Baulandreserve für nachhaltige Bebauung würde dies Veränderungen der Verkehrsfrequenz bewirken. Eine heterogene Verteilung der Verkehrsteilnehmer:innen über den Tagesverlauf wäre gegenüber der derzeitigen Frequenz durch Besucher:innen der Freizeitanlage zu erwarten. Nutzungskonflikte durch Widmung von unmittelbar aneinandergrenzendem Bauland-Wohngebiet (BW) zu Bauland-Kerngebiet nachhaltige Bebauung (BNK) mit Regelung der Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,2 werden nicht erwartet. Die am Standort generierbaren Einwohner:innen ist für den Hauptort Pottenstein sozial verträglich gestaltbar. Die Dynamik der Bevölkerungsentwicklung kann dem Bedarf in Anbetracht der Eigentumsverhältnisse (Pottensteiner Kommunalbetriebs GmbH & Co KG) zeitlich angepasst werden, sodass die angestrebte ausreichende Bereitstellung von verfügbarem Wohnraum erreicht werden kann. Unter diesem Augenmerk wird auch die permanente Auslastung der vorhandenen sozialen Infrastruktureinrichtungen berücksichtigt. Die unter Zugrundelegung der zusätzlichen Verkehrsteilnehmer:innen generierten Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich werden neutral beurteilt, die bauliche Nutzung kann den Bedarf berücksichtigend zeitlich durch die Wahl des Zeitpunktes der Nutzung angepasst werden, die durch zusätzliche Einwohner generierten Emissionen werden als verträglich eingestuft. Potentielle Planungskonflikte werden bei vorausgesetzter Sicherstellung der Beachtung des Baulandbedarfsdeckung in Abstimmung zur angestrebten Bevölkerungsentwicklung sowie der Beachtung der Kapazitäten der sozialen Infrastruktur im Hinblick auf die Dynamik der Bevölkerungsentwicklung –neutral beurteilt
Abschätzung der Auswirkungen auf das Verkehrssystem	Zur Umsetzung dieses Standortes ist keine Errichtung einer zusätzlichen öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich, die angrenzende Schießstättgasse fungiert bereits als

	Erschließungsstraße für diesen Standort. Der Bahnhof befindet sich im Nahbereich, durch die bestehenden Einrichtungen wird die Verkehrsanbindung ausreichend auch für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer erfüllt. Durch die zukünftige widmungskonforme Nutzung der rd. 9.400 m^2 umfassenden Baulandreserve können rd. 112 Wohneinheiten am Standort generiert werden. (Annahme 100 m^2 Bruttofläche/WE). In Anbetracht der Lage werden pro Wohneinheit 3 Fahrten täglich veranschlagt, sodass bei vollständiger Bebauung des gegenständlichen Standortes insgesamt rd. 336 Fahrten MIV/ 24 h generiert werden. Ohne Änderung der Baulandkategorie wären am Standort 94 Wohneinheiten generierbar, wodurch 282 MIV/ 24 h bei 3 Fahrten/2hh/WE generiert werden können, die Differenz der zusätzlichen Fahrten beträgt bei Umsetzung der Widmungsmaßnahme 54 tägliche Fahrten/MIV Durch die geplante Änderung der Baulandkategorie erfolgt eine mögliche Steigerung um 54 tägliche Fahrten MIV, durch zusätzliche Schaffung von 18 Wohneinheiten, was als verträglich angesehen wird. Die Auswirkungen auf das Verkehrssystem werden bei Beachtung der Herstellung der funktionsgerechten Verkehrsinfrastruktur neutral beurteilt
Abschätzung der Auswirkungen auf das Ortsbild	Der Standort stellt die Fortsetzung der etwas nördlich entlang der Schießstättgasse bereits begonnenen verdichteten Bebauung unter Einbeziehung der Baulandreserve dar. Eine darüber hinausreichende weitere Entwicklung ist nicht vorgesehen, da hier historisch entstandene Einfamilienhausbebauungen samt entsprechender kleinteiliger Grundstückskonfigurationen bestehen. Der Standort ist Bestandteil und beeinflusst das Ortsbild im Siedlungsteil nordwestlich des Bahnhofs Pottenstein, das hier durch aneinandergrenzende heterogene Bauformen bestimmt wird. Neben kleinvolumigen Einfamilienwohnhäusern sind hier Geschoßwohnbauten

	und Betriebsgebäude östlich des Bahnhofs Ortsbild prägend. Das betroffene Ortsbild wird als durchschnittlich sensibel wahrgenommen, die Gebäude am Standort beeinflussen es neutral. Die Beibehaltung der angrenzenden Gebäudehöhen vorausgesetzt- wird das durchschnittlich sensible Ortsbild unverändert erhalten bleiben. Die Auswirkungen auf das Ortsbild werden bei Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand führen und werden daher neutral beurteilt.
Auswirkungen auf Bodenverbrauch/-versiegelung/Inanspruchnahme fruchtbaren Boden (einzeln, kumulativ	Durch die geplante Festlegung als nachhaltiges Kerngebiet wird kein zusätzlicher Bodenverbrauch ausgelöst. Durch Verdichtung der Baulandnutzung am Standort kann unter Einhaltung der Zielsetzung „Schaffung von Wohnraum für die örtliche Bevölkerung“ dies am innerörtlichen, bereits Bauland gewidmeten Standort verstärkt erreicht werden. Dadurch kann zukünftig der Bedarf nach Baulanderweiterungsflächen zur Erreichung dieses Zieles hintangehalten werden, was sich positiv auf den zukünftigen Bodenverbrauch auswirkt. Dem obligatorischen Ziel nach sparsamen Bodenverbrauch wird unter Berücksichtigung der Zielsetzung „Schaffung von Wohnraum für die örtliche Bevölkerung“ verbessert Rechnung getragen. Das Kriterium Bodenverbrauch/-versiegelung/Inanspruch-nahme fruchtbarer Boden ist daher positiv zu bewerten.
Variantenprüfung -basierend auf Variantenvergleich	Standort C wird in der Variantenprüfung für Standorte für Potentialflächen für (Nach-) Verdichtung hinsichtlich aller Kriterien als geeignet bewertet. Hinsichtlich den Kriterien Lage und umgebende Nutzungen erfolgte eine überwiegend positive Standortbewertung. Gegenüber der Nullvariante bewirkt die Umsetzung des Standortes eine Verbesserung hinsichtlich Bodenverbrauch unter Beachtung des Zieles „Positive

	Bevölkerungsentwicklung für alle Ortsbereiche; Wachstumsschwerpunkt im Hauptort Pottenstein“ In Summe weist der Planungsnullfall keine positiven Auswirkungen hinsichtlich Bodenverbrauch auf, weshalb die Umsetzung bevorzugt wird.

Änderungspunkt 11 (vormalige Benennung: ÄP 19)

Liegenschaften (DKM 2024)	Grdstk. Nr. 298/11, KG Pottenstein
bestehende Widmung	Bauland-Betriebsgebiet-Aufschließungszone (BB-A), Grünland-Grüngürtel (Ggü)
Planung	Bauland-Kerngebiet (BK)
Anlass	Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes, Vermeidung von Entwicklungsdefiziten

Umwidmung von Bauland-Betriebsgebiet-Aufschließungszone (BB-A) und Grünland-Grüngürtel (Ggü) in Bauland-Kerngebiet (BK) zur Vermeidung von Entwicklungsdefiziten sowie zur Verwirklichung der angestrebten siedlungsstrukturellen Ziele



Abbildung 131: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP 11, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Der gegenständliche Änderungspunkt betrifft den im zentralen Ortsbereich Pottensteins entlang der Wolfsgeiststraße zwischen Hainfelder Straße und Josefsgasse situierten Standort. Dieser Standort wurde im Rahmen der Ausarbeitung der Erstauflage des örtlichen Entwicklungskonzeptes durchgeführten Variantenprüfung zur *Widmungsbereinigung und Entflechtung von unterschiedlichen Nutzungen im Bestand ausgewählte Flächen und Zuordnung von unterschiedlichen Widmungsfestlegungen im Bestand* vorgesehen.

Es handelt sich um den im Konsens entstandenen, langjährig bebauten Betriebsstandort, der innerhalb eines durch Wohnbebauung genutzten und gewidmeten Baublocks liegt. Zur Abschirmung nach Norden wurde ein rd. 30 m breiter Grünland-Grüngürtel (Ggü) festgelegt, an das im Norden unmittelbar angrenzende Wohngebiet erfolgte keine Abschirmung der heterogenen Baulandkategorien zueinander.

Die Grundlagenerhebung zeigt, dass die vorhandenen Gebäude der Definition für im Bauland-Kerngebiet (BK) zulässige Gebäude entspricht (Wohngebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen), auch im Hinblick auf das Erscheinungsbild entspricht es dieser Widmungskategorie.

Da das unmittelbare Aneinandergrenzen von Bauland-Betriebsgebiet (BB) zu Bauland-Wohngebiet (BW) zur Vermeidung von Nutzungskonflikten zu vermeiden ist und das Festlegen der Widmung Bauland-Kerngebiet (BK) keine Erschwernisse für den konsensmäßig entstandenen Betriebsstandort bewirkt, ist das Festlegen ebendieser Baulandkategorie Kerngebiet vorgesehen. Die Fläche des Grüngürtels (Ggü), für den keine Funktionsbezeichnung definiert ist, stellt sich als befestigte Fläche dar, die der Abwicklung der betriebsinternen Verkehrsabläufe dient. Deren Miteinbeziehung zur Bauland-Kerngebiet (BK) Widmung ist, da eine Trennung zwischen unterschiedlichen Wohnbaulandkategorien nicht erforderlich ist, keine andere Funktion für diese Abstandsfläche zutrifft und die bauliche Nutzung hinsichtlich Emissionsverhaltens als vorteilhaft gegenüber Verkehrsabwicklung im Freien angesehen wird, vorgesehen.

Der Standort ist Bestandteil des Ortsbildes im zentralen Siedlungsteil des Hauptortes Pottenstein, das hier durch Wohngebäude und den vis-a-vis gelegenen historischen Betriebsbauten geprägt wird.

Die Marktgemeinde Pottenstein ist bestrebt, auch weiterhin als Betriebsstandort attraktiv zu bleiben und die wirtschaftliche Entwicklung und die Voraussetzungen für den Erhalt der vorhandenen und der Schaffung weiterer Arbeitsplätze zu forcieren und zugleich Verbesserungen zur Entflechtung einander störender Nutzungen umzusetzen. In diesem Zusammenhang soll auch die Widmungszuordnung dieses Standortes optimiert werden.

Wie in Kapitel 2 dargelegt, ist für den gegenständlichen Änderungspunkt, eine Strategische Umweltprüfung (SUP), die den nachfolgend beinhaltenden Untersuchungsrahmen umfasst, durchzuführen.

Schutzgut/Prüfthema	**Abschätzung der Umweltauswirkungen**
Abschätzung der Auswirkungen auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO	Beim gegenständlichen Widmungsbereich handelt es sich um ein langjährig bebautes Baugrundstück sowie um eine zur Verkehrsabwicklung befestigte Fläche, das keinen

	Lebensraum für geschützte Arten gem. NÖ Artenschutzverordnung vermuten lässt. Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten, die in der NÖ Artenschutzverordnung geführt werden, wurden nicht erhoben, deren Vorkommen ist aufgrund mangelndem Lebensraumpotenzials nicht zu erwarten. Die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung wird zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand des Lebensraumes von Schutzobjekten der NÖ Artenschutzverordnung führen.
Abschätzung der Auswirkungen auf Landschaftsbild, Schutzgüter gem. NÖ NaturschutzG 2000 § 8 Abs. 4	Überlagerung mit Landschaftsschutzgebiet „Wienerwald“, Der Bereich befindet sich in innerörtlicher Lage, weshalb durch die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung - vorbehaltlich der Einhaltung harmonischer Gebäudehöhen zu den umgebenden Gebäuden- keine Auswirkungen auf Schutzgüter gem. NÖ NaturschutzG 2000 § 8 Abs. 4 abgeleitet werden.
Überprüfung festgestellter Gefährdungen	Altstandort Aufgrund der Überlagerung mit einem Altstandort wurde die Abteilung Wasserwirtschaft – Referat Altlasten konsultiert und um eine Stellungnahme gebeten. Das Antwortschreiben ist im Anhang beigelegt und wird Folgendes festgestellt: *Dieser Planungsbereich überlagert den erfassten Altstandort „Spedition Sonnleitner" Für diesen ist eine Widmungsänderung von Bauland-Betriebsgebiet in Bauland Kerngebiet bzw. private Verkehrsfläche zu prüfen.* *Für den Altstandort sind ebenfalls keine Untersuchungen vorgesehen. Auf dem Altstandort wurde eine Tankstelle aus einem oberirdischen Treibstofftank betrieben.* *GA: Der Standort wurde über Jahrzehnte gewerblich genutzt und besaß eine eigene Betankungsanlage. Die auf dem Standort konkret durchgeführten Tätigkeiten bzw. genutzten Anlagenteile sind nicht bekannt und es können daher auch*

	keine Aussagen über etwaige Untergrundverunreinigungen getroffen werden. *Nachdem die Nutzung „Bauland-Wohngebiet“, bzw. „Bauland-Kerngebiet“ hinsichtlich der Schutzwürdigkeit des Menschen die höchsten Ansprüche stellt, sollten vorab Recherchen bei der Gewerbebehörde und dem Bauamt Pottenstein durchgeführt werden und gegebenenfalls vor der Planung eines konkreten Bauvorhabens bzw. einer künftig höherwertigen Nutzung mögliche Untergrundkontaminationen im Bereich kritischer Anlagenteile (z.B. Betankungsbereich, Kanalein- und -abläufe) abgeklärt werden (sh. Nutzungshinweise).* <u>Hangwasser</u> Der Standort ist gemäß Hangwasserkarte von kartierten Tiefenlinien - querender Fließweg Einzugsgebiet 10-100ha - betroffen. Die kartierte Tiefenlinie ist bei Nutzung des Baugrundstücks - unabhängig der festgelegten Baulandkategorie- im Rahmen der Baubewilligung zu beachten. Dies kann etwa durch Sicherstellung der Ableitung durch Verrohrung oder Wasserabzugsgräben oder durch Sicherstellung von Versickerungsflächen erfolgen. <u>Am Standort sind keine weiteren Standortgefahren kartiert.</u>
Abschätzung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich	Durch die Änderung der Baulandkategorie ist eine Verbesserung hinsichtlich einander störender Auswirkungen der angrenzenden Siedlungsbereiche zu erwarten. Die Entflechtung der einander grenzenden, sich beeinträchtigenden Nutzungskategorien wird bei Neunutzungen des Standortes zu tragen kommen. Potentielle Planungskonflikte werden zukünftig hintangehalten, da es sich nach Umsetzung der Widmungsmaßnahme um keine konfliktträchtigen nachbarlichen Nutzungen handelt.

	Durch die angestrebte Änderung der Baulandkategorie erfolgt vielmehr ein Hintanhalten von bisher potentiellen Konflikten. Durch die geplante Änderung kann der am Standort befindliche Betrieb auch weiterhin geführt werden, die bislang als Grünland-Grüngürtel (Ggü) ohne Funktionsfestlegung gewidmete innerbetriebliche Verkehrsanlage kann auch baulich genutzt werden. Die beabsichtigte Änderung bewirkt ein Aneinandergrenzen unterschiedlicher Wohnbaulandkategorien anstatt unterschiedlicher, einander beeinträchtigender Baulandkategorien, wodurch zukünftigen Nutzungskonflikten entgegengewirkt wird. Durch die verbesserte Festlegung der zugeordneten Baulandkategorie werden sich keine weiteren Veränderungen der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsgebiet einschließlich dem Verkehrsverhalten ergeben. Die Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich) werden positiv beurteilt
Abschätzung der Auswirkungen auf das Ortsbild	Der Standort ist Teil des zentralen Siedlungsteiles des Hauptortes Pottenstein im Übergangsbereich zu den historischen Betriebsstandorten im Westen der Hainfelder Straße. Das Ortsbild wird durch die Wohngebäude und sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen Gebäuden von Betrieben im Osten der Hainfelder Straße sowie den vis-a-vis gelegenen historischen Betriebsbauten geprägt Das betroffene Ortsbild wird als harmonisch wahrgenommen und ist typisch für die bauliche Entwicklung. Die Beibehaltung der harmonischen Gebäudestrukturen vorausgesetzt- wird das ortstypische Ortsbild erhalten bleiben.

	Die Auswirkungen auf das Ortsbild werden bei Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand führen und werden daher neutral beurteilt.
Variantenprüfung-Nullvariante	Der Standort wird in der Variantenprüfung für Standorte für Widmungsbereinigung hinsichtlich aller Kriterien als geeignet bewertet. Hinsichtlich den Kriterien Planungskonflikte/Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich erfolgte eine positive Standortbewertung. Gegenüber der Nullvariante bewirkt die Umsetzung des Standortes eine Verbesserung hinsichtlich Vermeidens von Nutzungskonflikten, weshalb die Umsetzung bevorzugt wird.

Änderungspunkt 12 (vormalige Benennung: ÄP 20)

Liegenschaften (DKM 2024)	Grdstk. Nr. 574/9, 574/10, 578/4; KG Pottenstein
bestehende Widmung	Bauland-Kerngebiet (BK)
Planung	Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN-1,1)
Anlass	Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes, Vermeidung von Entwicklungsdefiziten

Widmung des Standortes D (vgl. Variantenvergleich, Kapitel 4) von Bauland-Kerngebiet (BK) in Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit definierter Geschoßflächenzahl 1,1 (BKN-1,1).

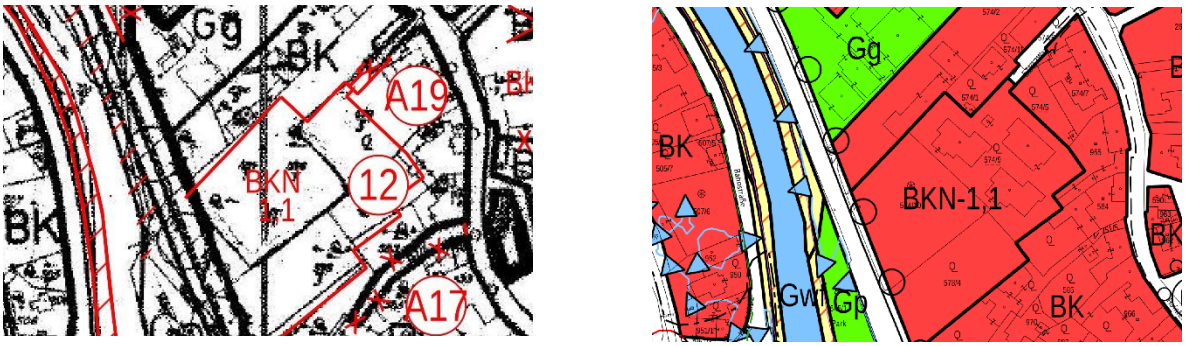


Abbildung 132: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP 12, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Der gegenständliche Änderungspunkt betrifft den Standort D der im Rahmen der Ausarbeitung des Siedlungskonzeptes durchgeführten Variantenprüfung zur Ermittlung von für eine Verdichtung und Festlegung von Baulandwidmungen für nachhaltige Bebauung geeigneten Standorten.

Es handelt sich um den im Norden bereits bebauten Siedlungsbereich, in dem bereits verdichtete Bebauung vorhanden ist und der aufgrund der fußläufigen Nähe zum Bahnhof und Zentrum gute Standortvoraussetzungen zur Fortführung der nachhaltigen Bebauung aufweist. Die ermittelte Geschoßflächenzahl für den bereits bebauten Bereich beträgt 1,1. Für eine zukünftige Bebauung der südlichen, bislang ungenutzten Baulandreserve ist die Miteinbeziehung zum nachhaltigen Kerngebiet mit Festlegung derselben Geschoßflächenzahl vorgesehen.

Der durch die LB 18 erschlossene südliche Bereich des Standortes D stellt eine Baulandreserve in ausreichender Größe und geeigneter Grundstückskonfiguration zur Bebauung mit Geschoßwohnbauten dar und ist ein entwicklungsfähiger Standort für nachhaltige Bebauung.

Die umgebenden Nutzungen sind mit Wohngebäuden bebaute Baugrundstücke, Betriebsgebäude und Außenanlagen der nordwestlich gelegenen Gärtnerei sowie die Hainfelder Straße (LB 18). Der südliche, unbebaute Teil des Standortes wird als Lagerplatz und Gartenfläche genutzt, der nördliche Teil ist mittels Geschoßwohnbauten bebaut. Dessen Erschließung erfolgt durch die bestehende Anbindung mittels Sackgasse an die im Norden verlaufende Hainfelder Straße. Der südliche, unbebaute Bereich wird durch die im Süden angrenzende LB 18 erschlossen, die eine leistungsstarke Anbindung an das regionale Straßennetz darstellt.

Die erst in jüngerer Zeit erfolgte Bebauung mittels Geschoßwohnbauten im nördlichen Abschnitt ist bereits erfolgt und verursachte keine Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Nutzungen. Der Bahnhof sowie die Versorgungseinrichtungen im Zentrum sind fußläufig erreichbar, ebenso die südlich der Gutensteiner Straße gelegenen Infrastruktureinrichtungen Kindergarten und die Freizeit- und Erholungseinrichtungen.

Aufgrund der Nähe zu Infrastruktureinrichtungen und öffentlichen Verkehrsmitteln ist deren Erreichbarkeit unmotorisiert möglich, was eine nachhaltige Lebensweise vereinfacht.

Der Standort verfügt über gut geeignete Voraussetzungen für eine bedarfsangepasste, kurzfristig mögliche Entwicklung. Entsprechend den angrenzenden Bebauungsstrukturen ist hier die Bereitstellung von Grundstücken zur Bebauung mit Geschoßwohnbauten für die Ortsstrukturen verträglicher Verdichtung vorgesehen. Die Marktgemeinde Pottenstein weist laut Baulandbedarfsberechnung besonders bei Annahme der angestrebten positiven Bevölkerungsentwicklung– einen kontinuierlichen Baulandbedarf auf. Dabei wird die bedarfsangepasste, kontinuierliche Bereitstellung von leistbaren, verfügbaren Baulandflächen für unterschiedliche Wohnformen als wichtige Maßnahme zur Hintanhaltung von Abwanderung der Wohnbevölkerung und deren Schrumpfung angesehen.

Wie in Kapitel 2 dargelegt, ist für den gegenständlichen Änderungspunkt, eine Strategische Umweltprüfung (SUP), die den nachfolgend beinhaltenden Untersuchungsrahmen umfasst, durchzuführen.

Schutzgut/Prüfthema	**Abschätzung der Umweltauswirkungen**
Abschätzung der Auswirkungen auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO	Keine Überlagerung mit einem Europaschutzgebiet, Natura 2000 FFH „Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand - Schneeberg – Rax“ in rd. 60 m, Natura 2000 VS „Wienerwald Thermenregion“ rd. 100 m Entfernung. Betroffen sind teils bebaute, innerhalb des Siedlungsraumes situierte Baugrundstücke sowie die angrenzende als Garten gepflegte Baulandreserve. Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten wurden nicht erhoben, das Vorkommen von Arten, die nach der NÖ Artenschutzverordnung geführt werden, ist aufgrund mangelndem Lebensraumpotenzials der anthropogenen Nutzung nicht zu erwarten. Durch die beabsichtigte Änderung der Wohnbaulandkategorie werden keine Auswirkungen auf Schutzobjekte eines Europaschutzgebietes oder der NÖ Artenschutzverordnung oder deren Lebensraum ausgelöst. Die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung wird zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand des Lebensraumes von Schutzobjekten eines Europaschutzgebiets oder der NÖ Artenschutzverordnung führen.
Abschätzung der Auswirkungen auf Landschaftsbild, Schutzgüter gem. NÖ NaturschutzG 2000 § 8 Abs. 4	Überlagerung mit Landschaftsschutzgebiet „Wienerwald“, Der Bereich befindet sich in innerörtlicher, zum Landschaftsraum abgeschirmter Lage, weshalb durch die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung - vorbehaltlich der Einhaltung harmonischer Gebäudehöhen zu den umgebenden Gebäuden- keine Auswirkungen auf

	Schutzgüter gem. NÖ NaturschutzG 2000 § 8 Abs. 4 abgeleitet werden.
Überprüfung festgestellter Gefährdungen	Altstandort Aufgrund der Überlagerung mit einem Altstandort wurde die Abteilung Wasserwirtschaft – Referat Altlasten konsultiert und um eine Stellungnahme gebeten. Das Antwortschreiben ist im Anhang beigelegt und wird Folgendes festgestellt: *Dieser stellt eine Änderung der Unterkategorie innerhalb des bestehenden BaulandKerngebiet-Bereiches im verbauten Ortsgebiet dar.* *GA: Für die Altstandorte der Änderungspunkte 18, B18 und 20 sind keine Untersuchungen im ALSAG vorgesehen.* *Bei Beibehaltung der dzt. Nutzung besteht keine Relevanz hinsichtlich der Fragestellungen der gegenständlichen Anfrage. Für Nutzungsänderungen sind die diesbezüglichen Hinweise am Ende des Gutachtens zu beachten.* Hangwasser Der Standort ist gemäß Hangwasserkarte von kartierten Tiefenlinien - querender Fließweg Einzugsgebiet 1-10ha - betroffen. Die kartierte Tiefenlinie ist bei Nutzung des Baugrundstücks - unabhängig der festgelegten Baulandkategorie- im Rahmen der Baubewilligung zu beachten. Dies kann etwa durch Sicherstellung der Ableitung durch Verrohrung oder Wasserabzugsgräben oder durch Sicherstellung von Versickerungsflächen erfolgen. Am Standort sind keine weiteren Standortgefahren kartiert.
Abschätzung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich	Potentielle Planungskonflikte zu den angrenzenden Widmungen Bauland-Kerngebiet (BK) und Verkehrsfläche sind nicht zu erwarten, da es sich hierbei um keine konfliktträchtigen nachbarlichen Nutzungen handelt. Beeinträchtigende Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsgebiet sind ausschließlich durch Steigerung der

	Verkehrsteilnehmer:innen und der Verkehrsfrequenz zu erwarten, da für den gegenständlichen Bereich die Festlegung als nachhaltiges Kerngebiet vorgesehen ist. Die maximale GFZ wird mit 1,1 vorgesehen. Diese ermöglicht eine ortsübliche Verdichtung. Aufgrund der Nähe zu Infrastruktureinrichtungen und öffentlichen Verkehrsmitteln ist die Erreichbarkeit fußläufig oder per Fahrrad möglich, was gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Lebensweise bewirkt. Durch widmungsentsprechende Nutzung der südlichen Teilfläche des Standortes kann bei Widmungsumsetzung eine Erhöhung des Bauvolumens um 0,1 GFZ erzielt werden, das entspricht rd. 600 m^2 bebaute Fläche oder das Potential für 6 zusätzliche Wohneinheiten. Die unter Zugrundelegung der zusätzlichen Verkehrsteilnehmer:innen generierten Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich werden neutral beurteilt,
Abschätzung der Auswirkungen auf das Verkehrssystem	Zur Umsetzung dieses Standortes ist keine Errichtung einer zusätzlichen öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich, die angrenzende Hainfelder Straße (LB 18) ist als Erschließungsstraße für diesen Standort heranzuziehen. Der Bahnhof befindet sich im Nahbereich, durch die bestehenden Einrichtungen wird die Verkehrsanbindung ausreichend auch für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer erfüllt. Durch die geplante Festlegung als Kerngebiet zur nachhaltigen Bebauung mit geplanter GFZ 1,1 können rd. 6 zusätzliche Wohneinheiten am Standort generiert werden. (Annahme 100 m^2 Bruttofläche/WE). In Anbetracht der Lage werden pro Wohneinheit 3 Fahrten täglich veranschlagt, sodass bei vollständiger Bebauung des gegenständlichen Standortes insgesamt rd. 18 zusätzliche Fahrten MIV/ 24 h generierbar werden. Durch die geplante Änderung der Baulandkategorie erfolgt eine mögliche Steigerung um 18 tägliche Fahrten MIV, durch zusätzliche Schaffung von 6 Wohneinheiten, was als

	verträglich angesehen wird. Die Auswirkungen auf das Verkehrssystem werden bei Beachtung der Herstellung der funktionsgerechten Verkehrsinfrastruktur neutral beurteilt
Abschätzung der Auswirkungen auf das Ortsbild	Der Standort stellt den Baubestand sowie dessen Fortsetzung für die am Standort vorhandene Baulandreserve dar. Eine darüber hinausreichende weitere Entwicklung ist nicht vorgesehen, da hier historische, kleiner strukturierte Bebauungen samt entsprechender kleinteiliger Grundstückskonfigurationen bestehen. Der Standort ist Bestandteil und beeinflusst das Ortsbild im Siedlungsteil westlich des Ortszentrums Pottenstein, das hier durch aneinandergrenzende heterogene Bauformen bestimmt wird. Neben kleinvolumigen Einfamilienwohnhäusern sind hier großvolumige Geschosswohnbauten und Bauten der Betriebsgebäude der Gärtnerei Ortsbild prägend. Das betroffene Ortsbild wird als durchschnittlich sensibel wahrgenommen, die Gebäude am Standort beeinflussen es neutral. Die Beibehaltung der angrenzenden Gebäudehöhen vorausgesetzt- wird das durchschnittlich sensible Ortsbild unverändert erhalten bleiben. Die Auswirkungen auf das Ortsbild werden bei Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand führen und werden daher neutral beurteilt.
Auswirkungen auf Bodenverbrauch/-versiegelung/Inanspruchnahme fruchtbaren Boden (einzeln, kumulativ	Durch die geplante Festlegung als nachhaltiges Kerngebiet wird kein zusätzlicher Bodenverbrauch ausgelöst. Durch Verdichtung der Baulandnutzung am Standort kann unter Einhaltung der Zielsetzung „Schaffung von Wohnraum für die örtliche Bevölkerung“ dies am innerörtlichen, bereits Bauland gewidmeten Standort verstärkt erreicht werden. Dadurch kann zukünftig der Bedarf nach Baulanderweiterungsflächen zur Erreichung dieses Zieles hintangehalten werden, was sich positiv auf den zukünftigen Bodenverbrauch auswirkt.

	Dem obligatorischen Ziel nach sparsamen Bodenverbrauch wird unter Berücksichtigung der Zielsetzung „Schaffung von Wohnraum für die örtliche Bevölkerung“ verbessert Rechnung getragen. Das Kriterium Bodenverbrauch/-versiegelung/Inanspruch-nahme fruchtbarer Boden ist daher positiv zu bewerten.
Variantenprüfung -basierend auf Variantenvergleich	Standort D wird in der Variantenprüfung für Standorte für Potentialflächen für (Nach-) Verdichtung hinsichtlich aller Kriterien als geeignet bewertet. Hinsichtlich den Kriterien Lage und umgebende Nutzungen erfolgte eine überwiegend positive Standortbewertung. Gegenüber der Nullvariante bewirkt die Umsetzung des Standortes eine Verbesserung hinsichtlich Bodenverbrauch unter Beachtung des Zieles „Positive Bevölkerungsentwicklung für alle Ortsbereiche; Wachstumsschwerpunkt im Hauptort Pottenstein“ In Summe weist der Planungsnullfall keine positiven Auswirkungen hinsichtlich Bodenverbrauch auf, weshalb die Umsetzung bevorzugt wird.

Änderungspunkt 13 (vormalige Benennung: ÄP 21)

Liegenschaften	Grdstk. Nr. 192/13, 964, 261/2, 261/1, 591, KG Pottenstein
bestehende Widmung	Bauland-Agrargebiet (BA)
Planung	Bauland-Kerngebiet (BK)
Anlass	Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

Änderung der Baulandkategorie Bauland-Agrargebiet (BA) in Bauland-Kerngebiet (BK) und Anpassung der Widmungsgrenze zwischen Bauland und dem angrenzenden Grünland entsprechend Zugrundelegung der aktualisierten Plangrundlage betreffend Situierung der Baugrundstücke.

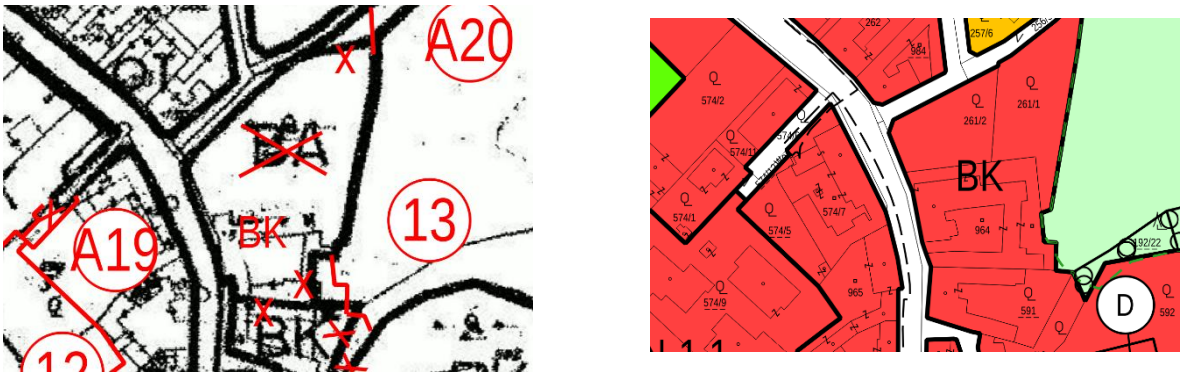


Abbildung 133: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP 13, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Im für den Hauptort Pottenstein geltenden Flächenwidmungsplan erfolgte eine Differenzierung der Baulandkategorien. Für den überwiegenden zentralen Ortskern erfolgte eine Zuordnung zu Bauland-Kerngebiet (BK), für den gegenständlichen Bereich östlich der Hainfelder Straße nördlich der Pfarre bis zur Kommerzialrat Tögel Straße wurde bislang Bauland-Agrargebiet (BA) festgelegt. Zu dieser Wohnbaulandkategorie zugeordnet wurden die historisch bebauten Baugrundstücke nördlich des Pfarrhofs sowie die Baulandreserven im Kreuzungsbereich zur Kommerzialrat Tögel Straße. Ausgehend von den historischen Strukturen erfolgte ein unmittelbares Aneinandergrenzen der beiden Baulandkategorien. Aktuell wird auf dem Standort keine landwirtschaftliche Betriebsstätte betrieben, weshalb eine Entflechtung der aneinandergrenzenden heterogenen Baulandkategorien vorgesehen wird. Eine Standortgründung einer landwirtschaftlichen Betriebsstätte unmittelbar an den historischen Ortskern angrenzend entspricht nicht den Entwicklungszielen, die für diesen zentral gelegenen Ortsteil dem Ziel „Widmungsbereinigung und Entflechtung von unterschiedlichen Nutzungen im Bestand durchführen“ entsprechen. Um dieses Entwicklungsziel verbessert umzusetzen sowie zur Hintanhaltung von potentiellen Nutzungskonflikten zwischen den beiden Wohnbaulandkategorien (Konfliktpotential im Falle Nutztierhaltung) wird die baublockweise Zuordnung zum Bauland-Kerngebiet (BK) forciert. In dieser Baulandkategorie sind mit Ausnahme der Nutztierhaltung sämtliche Nutzungen wie bisher weiterhin möglich.

Zudem weicht die gemäß DKM 2024 definierte Grundstücksgrenze von der im vereinfachten Flächenwidmungsplan kartierten Widmungsgrenze zwischen dem östlichen Grünland und dem angrenzenden Bauland ab. Dies wird in der der Neudarstellung des Flächenwidmungsplanes

zugrunde liegenden DKM 2024 erfasst. Die mit dieser Grundstücksgrenze ident vorgesehene Widmungsgrenze zwischen geplantem Bauland-Kerngebiet (BK) und Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) soll unverändert mit der Grundstücksgrenze überlagernd verbleiben.

Wie in Kapitel 2 dargelegt, ist für den gegenständlichen Änderungspunkt, eine Strategische Umweltprüfung (SUP), die den nachfolgend beinhaltenden Untersuchungsrahmen umfasst, durchzuführen.

Schutzgut/Prüfthema	**Abschätzung der Umweltauswirkungen**
Abschätzung der Auswirkungen auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO	Von der gegenständlichen Änderung betroffen sind langjährig bebaute Baugrundstücke sowie die innerörtliche angrenzende Baulandreserve. Die geplante Änderung der Baulandkategorien hat keine Relevanz auf das Lebensraumpotential von Schutzobjekten. Die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung wird zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand des Lebensraumes von Schutzobjekten der NÖ Artenschutzverordnung führen.
Abschätzung der Auswirkungen auf das Verkehrssystem	Die Verkehrserschließung und Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Hainfelder Straße sowie Kommerzialrat Tögel Straße in für die vorhandenen Nutzungen ausreichender Form. Aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit von Bahnhof und Versorgungseinrichtungen ist eine MIV-sparende Lebensweise möglich. Durch die geplante Änderung der Baulandkategorie kann eine Steigerung der zukünftigen am Standort generierbaren maximalen Einwohnerzahl bewirken, da die für Agrargebiet geltende Deckelung der Anzahl der Wohneinheiten entfällt. Da für das geplante Kerngebiet die GFZ-Begrenzung 1,0 zutrifft, wird die Veränderung als marginal eingestuft. Die Auswirkungen auf das Verkehrssystem werden marginal sein und daher neutral bewertet.
Abschätzung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich	Die geplante baublockweise Vereinheitlichung der Baulandkategorie hält das Entstehen potentieller Nutzungskonflikte durch zentrumnaher Nutztierhaltung sowie innerörtlicher, zentrumnaher landwirtschaftlicher

	Betriebsgründung in unmittelbarer Nachbarschaft zu ausschließlicher Wohnnutzung hintan. Der bislang möglichen Haltung von Nutztieren wird dadurch auch für die innerörtliche Baulandreserve entgegengewirkt. Durch die geplante Änderung wird die bislang potentielle Nutztierhaltung am Standort hintangehalten, wodurch gegenüber dem Status Quo keine Veränderungen der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich bewirkt wird. Das Hintanhalten potentieller Planungskonflikte wird positiv bewertet.
Abschätzung der Auswirkungen auf das Ortsbild	Der Standort befindet sich in Randlage des Ortskerns. Das betroffene Ortsbild wird aufgrund der historischen Bauten als identitätsstiftend wahrgenommen, das durch die Gebäude am Standort geprägt wird. Die weitere Beachtung des Erhalts des harmonischen Ortsbildes vorausgesetzt, wird das schützenswerte Ortsbild -ungeachtet der festgelegten Wohnbaulandkategorie- unverändert erhalten bleiben. Die Auswirkungen auf das Ortsbild werden bei Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand führen und werden daher neutral beurteilt.
Variantenprüfung-Nullvariante	Der Planungsnullfall würde bedeuten, die unmittelbar aneinandergrenzenden, heterogenen Wohnbaulandkategorien beizubehalten. Nutztierhaltung am Standort wäre zulässig. Die Bewertung der Nullvariante hat ergeben, der Beibehalt des Status Quo ermöglicht das Entstehen potentieller Nutzungskonflikte jedoch keine Verbesserungen im Hinblick auf das Verkehrssystem oder Ortsbild, Bei Planungsnullfall sind negative Entwicklungen möglich, weshalb die Umsetzung bevorzugt wird.

Änderungspunkt 14 (vormalige Benennung: ÄP 25)

Verortung	Triestingtal Radweg, KG Fahrafeld, KG Pottenstein
bestehende Widmung	Grünland-Landwirtschaft (Gl), Grünland (G)
Planung	Öffentliche Verkehrsfläche (Vö)-Radweg
Anlass	Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

Änderung von Grünland-Landwirtschaft (Gl) und undefiniertem Grünland (G) in Öffentliche Verkehrsfläche (Vö)-Radweg gemäß Beachtung der Grundlagen sowie zur Verwirklichung der angestrebten infrastrukturellen Ziele

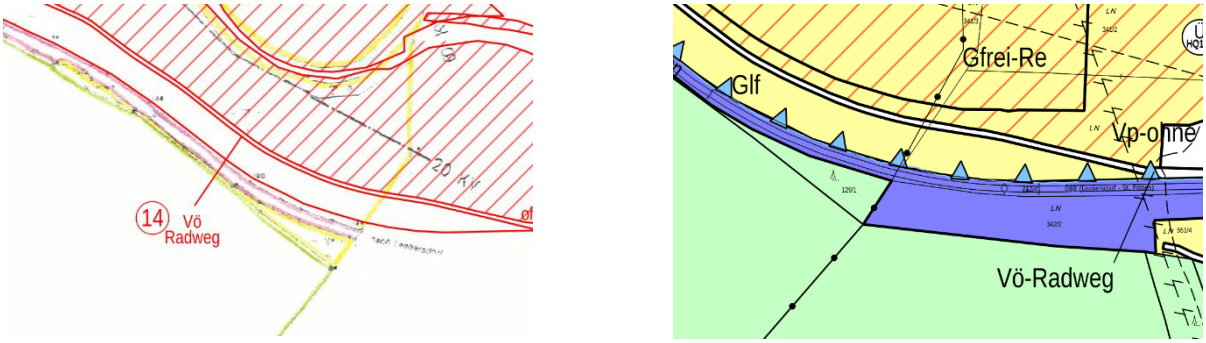


Abbildung 134: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP 14, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Die Umsetzung des Hochwasserrückhaltebecken Fahrafeld, das vom Triesting Wasserverband im Einvernehmen mit dem Ministerium BMLFUW/BMNT, der NÖ. Landesregierung, Abt. Wasserbau WA3 und dem Forsttechnischen Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung in Auftrag gegeben und in der Folge bewilligt wurde (Bescheid vom 13.06.2017), ist mittlerweile fertiggestellt. Dem Bau des Hochwasserrückhaltebecken integriert wurde eine Ökologische Begleitplanung ausgearbeitet, die Bestandteil des Gesamtprojektes war und ebenso bereits fertiggestellt wurde.

Diesbezüglich wurde eine „Ökologische Begleitplanung zum Einreichprojekt“ von Büro Land und Wasser vom Februar 2017 verfasst (siehe folgende Abbildung).



Abbildung 135: „Lageplan Ökologie“, Quelle: https://www.leobersdorf.at/Rueckhaltebecken_Fahrafeld

Gemäß der Ökologischen Begleitplanung ist randlich des Retentionsbeckens der Verlauf des Triestingtal-Radweges miteinbezogen. Der Triestingtal-Radweg wird im Osten, über das am westlichen Ortsrand Pottensteins errichtete, neue Brückenbauwerk an den Radweg angebunden. Im weiteren Verlauf Richtung Westen wird er randlich des Retentionsbeckens erhöht und dadurch außerhalb der Hochwassergefährdung bis zur Anbindung an den bestehenden Radweg im Osten des Siedlungsteiles entlang der Schloßfeldstraße geführt. Der Triestingtal Radweg stellt eine bereits langjährige, Gemeinde übergreifend eingerichtete Einrichtung dar, deren Beibehalt von der Marktgemeinde beabsichtigt wird. Für diese Wegverbindung, die hauptsächlich als Freizeit- und Erholungseinrichtung dient, sollen geeignete Widmungsfestlegungen zugeordnet werden. Dies betrifft insbesondere den bislang nicht als Verkehrsfläche gewidmeten Streckenabschnitt.

Wie in Kapitel 2 dargelegt, ist für den gegenständlichen Änderungspunkt, eine Strategische Umweltprüfung (SUP), die den nachfolgend beinhaltenden Untersuchungsrahmen umfasst, durchzuführen.

Schutzgut/Prüfthema	**Abschätzung der Umweltauswirkungen**
Abschätzung der Auswirkungen auf Natura 2000 Schutzobjekte sowie auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO	Überlagerung mit Natura 2000 FFH „Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand - Schneeberg – Rax“ Schutzstellung sowie Lage im Nahbereich zu Natura 2000 VS „Wienerwald Thermenregion“ und Natura 2000 FFH „Wienerwald Thermenregion“, weshalb die Relevanz hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die Schutzobjekte des Europaschutzgebiets zu prüfen ist. Betroffen ist eine Teilfläche des bewilligten und samt Begleitmaßnahmen fertiggestellten Retentionsbeckens. Die diesbezügliche Prüfung der Auswirkungen auf die Schutzobjekte des Europaschutzgebiets erfolgte im Rahmen

	der Erteilung der naturschutzrechtlichen Bewilligung für das Hochwasserschutzprojekt, dem eine Naturverträglichkeitserklärung zugrunde liegt. Die darin enthaltene Auseinandersetzung zu ökologische Funktionstüchtigkeit, die auch den Radweg beinhaltet, betreffend finden sich im Anhang. Durch die Widmung als Öffentliche Verkehrsfläche (Vö)-Radweg wird es zu keiner Veränderung der bestehenden und der bewilligten Nutzung kommen. Dadurch werden sich die Bedingungen möglicher Habitate für Schutzobjekte nicht verändern. Dies betrifft sowohl gelistete Schutzobjekte gem. Natura 2000 VO als auch Schutzobjekte gem. ArtenschutzVO. Die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung wird zu keinen Veränderungen zum IST-Zustand des Lebensraumes von Schutzobjekten der Europaschutzgebiete oder der NÖ Artenschutzverordnung führen.
Abschätzung der Auswirkungen auf das Verkehrssystem	Die Widmungsmaßnahme dient der Zuordnung der den Grundlagen sowie Entwicklungsplanungen entsprechenden Teilabschnitt des Radweges. In Folge der Planung des Retentionsbeckens war auch der zukünftige Verlauf des Gemeinde übergreifenden Triestingtal Radweges zu berücksichtigen. Der neue Abschnitt wird südlich des Retentionsbeckens geführt und knüpft am westlichen Ortsrand Pottensteins und östlich der Schloßfeldstraße an den bestehenden Radwegverlauf an. Dadurch werden die neu eingerichteten Erholungseinrichtungen gut an das regionale Radwegenetz angebunden. Durch den Fortbestand und Aufwertung des Radweges ist eine abseits der Bundesstraße geführte Radwegeverbindung zwischen den Ortsteilen und darüber hinaus eingerichtet. Durch den Fortbestand des durchgängigen Verlaufs des Triestingtal Radwegs, das Teil der Begleitmaßnahmen ist, wird diese Infrastruktureinrichtung für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer gesichert.

	Die Auswirkungen auf das Verkehrssystem werden positiv beurteilt
Auswirkungen auf Bodenverbrauch/-versiegelung/Inanspruchnahme fruchtbaren Boden	Die Festlegung als Öffentliche Verkehrsfläche (Vö)-Radweg für die im Rahmen der mit Bescheid vom 13.06.2017 erteilten Bewilligung beinhalteten Begleitmaßnahme bewirkt keine weiteren Auswirkungen auf Bodenverbrauch oder die Inanspruchnahme fruchtbaren Bodens. Das Kriterium Bodenverbrauch/-versiegelung/Inanspruch-nahme fruchtbarer Boden ist daher neutral zu bewerten.
Variantenprüfung-Nullvariante	Der Planungsnullfall würde bedeuten, keine die Gegebenheiten berücksichtigende Widmungsfestlegung durchzuführen. Das Errichten von baulichen Anlagen oder Bauwerken im Zusammenhang mit der Verkehrsinfrastruktur wäre nicht zulässig. Das Potential zur attraktiven Einrichtung und Gestaltung der Freizeitinfrastruktur würde nicht ausgeschöpft werden. Positive Effekte durch Erweiterung des Angebotes von Erholungseinrichtungen würden nicht erfolgen. Die Bewertung der Nullvariante hat ergeben, der Beibehalt des Status Quo bewirkt keine Verbesserungen im Hinblick auf Berücksichtigung von Schutzobjekten des Europaschutzgebiets, auf das Verkehrssystem oder hinsichtlich dem Ressourcenschonenden Umgang mit Boden, Bei Planungsnullfall würden positive Auswirkungen des Planungsfalles nicht forciert werden, weshalb die Umsetzung bevorzugt wird.

Änderungspunkt 15 (vormalige Benennung: Ä27)

Liegenschaften (DKM 2024)	Grdstk. Nr. 187/2, 184, 181/5, 309, KG Fahrafeld
bestehende Widmung	Bauland, Grünland (Sonderbauten)
Planung	Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf), Bauland-Agrargebiet (BA), Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche (Gfrei-Re)
Änderungsanlass	Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes, Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen

Der Gutshof Fahrafeld samt angrenzenden Flächen war bislang als Grünland (Sonderbauten) und nicht kategorisiertes Bauland gewidmet. Hier ist die Zuordnung des gesamten Gutshofes zur Baulandfestlegung und die Festlegung der Baulandwidmung Agrargebiet (BA) vorgesehen. Weiters die Umwidmung von Grünland (Sonderbauten) in Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf), sowie die Umwidmung der nordwestlich situierten Baulandreserve in Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) bzw. im Bereich der HQ-30 Gefährdung in Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche (Gfrei-Re).

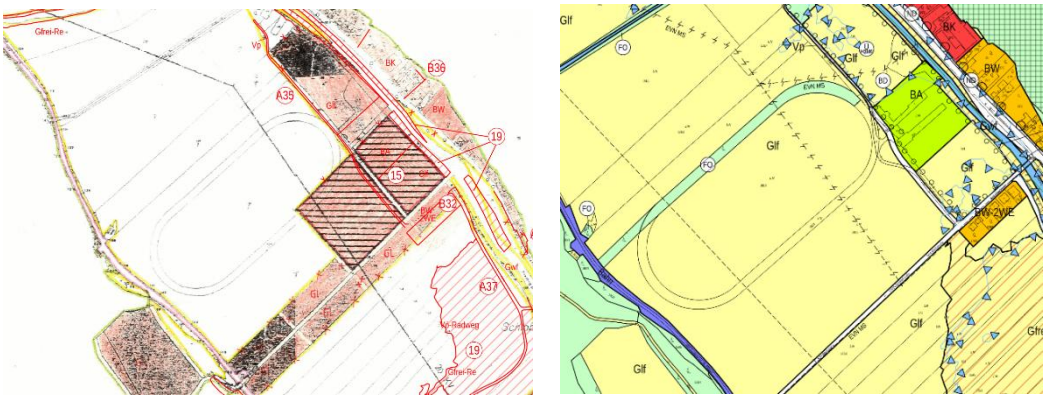


Abbildung 136: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP 15, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Im Bereich des nördlich der Schloßfeldstraße situiertem Gutshof Fahrafeld samt umliegender Flächen ist unter Zugrundelegung der Ergebnisse der Grundlagenforschung die im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens durchzuführende Widmungsfestlegung gemäß dem derzeit geltendem NÖ ROG 2014 idgF anzuwendenden Vorgaben vorgesehen.

Hier ist - die tatsächliche Lage und das Ausmaß der im Zusammenhang des historischen Gutshofes stehenden baulichen Nutzung berücksichtigend – die Festlegung von Baulandwidmung Agrargebiet (BA) vorgesehen. Dies betrifft bislang als teils nicht kategorisiertes Bauland und teils Grünland (Sonderbauten) gewidmete Flächen im Gesamtausmaß von rd. 12.500 m^2. Dies betrifft die mit Wohngebäuden, landwirtschaftlichen Gebäuden sowie

Stallungen und Lagern bebaute Flächen, gem. der Betriebsstätten-Liste ist die Betriebsstätte 38 der Branche Handel kartiert. Bei dem verzeichneten Handelsbetrieb mit Wein und Weinmost lässt sich eine Eingliederung in den ursprünglichen landwirtschaftlichen Betrieb nahelegen. Zur Umsetzung des Zieles der Örtlichen Raumordnung Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebsstätten und Ermöglichung deren Entwicklung soll für den bebauten Bereich die Baulandkategorie Agrargebiet festgelegt werden.

Auch sieht dieser Änderungspunkt die Festlegung Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) anstatt bisher Grünland (G) Sonderbauten südlich und südwestlich der historischen baulich genutzten Flächen vor sowie die Umwidmung von bisher nicht kategorisiertem Bauland in Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) der nordwestlich angrenzenden Flächen im Ausmaß von rd. 20.000 m^2, ebenso die Widmung Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche (Gfrei-Re) des unbebauten, von HQ30 Gefährdung betroffenen Abschnitts (Widmungsgebot gem. § 15 (7) NÖ Raumordnungsgesetz i.d.g.F.vgl. ÄP 19-27)

Die Änderung der Grünlandkategorie ergibt sich aufgrund der Anwendung des § 20 NÖ NÖ Raumordnungsgesetz i.d.g.F., das keine Grünlandkategorie Sonderbauten vorsieht. Die vorgesehene Widmungsart Land- und Forstwirtschaft lässt neben einer land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung auch die Errichtung von Bauwerken für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft zu, weshalb diese Festlegung der angestrebten Flächennutzung entspricht.

Die Umwidmung der Bauland gewidmeten Flächen in Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) ist erforderlich, da deren Beibehalt nicht den Vorgaben des § 14 Abs. 2 Zi 3, 4, NÖ NÖ Raumordnungsgesetz i.d.g.F entspricht und auch aufgrund der dezentralen Lage nicht zur Bedarfsdeckung des Wohnbaulandbedarfes geeignet ist.

Nach erfolgter Erhebung des Status quo der vorhandenen Nutzungen, der Standortvoraussetzungen und des prognostizierten Baulandbedarfes erfolgte eine Beurteilung der Übereinstimmung mit definierten Entwicklungszielen der Marktgemeinde. Es ist Ziel der Marktgemeinde Pottenstein, die innerhalb ihres Gemeindegebietes situierten Flächen entsprechend ihren Voraussetzungen und Gegebenheiten in Einklang mit den Zielen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes optimiert festzulegen. Für die Bewertung der Leitziele in diesem peripheren Bereich ist das Ziel „Reduktion des Baulandüberhangs in dezentralen Siedlungsbereichen“ als vorrangig anzuführen.

Wie in Kapitel 2 dargelegt, ist für den gegenständlichen Änderungspunkt, eine Strategische Umweltprüfung (SUP), die den nachfolgend beinhaltenden Untersuchungsrahmen umfasst, durchzuführen.

Schutzgut/Prüfthema	Abschätzung der Umweltauswirkungen
Abschätzung der Auswirkungen auf Natura 2000 Schutzobjekte sowie auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO	Überlagerung mit Natura 2000 FFH „Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand - Schneeberg – Rax“ Schutzstellung sowie Lage im Nahbereich zu Natura 2000 VS „Wienerwald Thermenregion“ und Natura 2000 FFH „Wienerwald Thermenregion“, weshalb die Relevanz hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die Schutzobjekte des Europaschutzgebiets zu prüfen ist. Die zur Festlegung als Bauland-Agrargebiet (BA) vorgesehenen Fläche betrifft bebaute Baugrundstücke. Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten wurden nicht erhoben, das Vorkommen von Arten, die nach der FFH-Richtlinie geschützt sind oder in der NÖ Artenschutzverordnung geführt werden, ist aufgrund mangelndem Lebensraumpotenzials des bebauten Baugrundstückes nicht zu erwarten. Die zur Widmung in Grünland-Land-und Forstwirtschaft (Glf) vorgesehenen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt, deren Relevanz als Lebensraum für Schutzobjekte gem. Europaschutzgebiet oder NÖ Artenschutzverordnung wurde nicht untersucht, steht in Abhängigkeit zur Intensität der landwirtschaftlichen Nutzung. Die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung Grünland-Land-und Forstwirtschaft (Glf) wird zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand des Lebensraumes von Schutzobjekten des Europaschutzgebiets oder der NÖ Artenschutzverordnung führen. Die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung wird zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand des Lebensraumes von Schutzobjekten des Europaschutzgebiets oder der NÖ Artenschutzverordnung führen, die geplante Umwidmung in Grünland kann eine bislang mögliche Verschlechterung zum IST-Zustand hintangehalten werden, was positiv zu bewerten ist.
Abschätzung der Auswirkungen auf Landschaftsbild, Schutzgüter gem. NÖ	Der gegenständliche Bereich liegt mit 30 m Distanz im Nahbereich zur Schutzgebiet- Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald, die geplanten Umwidmungen haben keine Relevanz auf die Schutzobjekte des Landschaftsschutzgebietes. Durch das

NaturschutzG 2000 § 8 Abs. 4	Hintanhalten von Bebauung werden keine oder positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild bewirkt. Der Standort befindet sich außerhalb des Siedlungsraumes in ebener, teils abgeschirmter teils nicht abgeschirmter Lage im Talboden, dessen Einbindung in das Landschaftsbild ist gegeben. Die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung wird zu keinen negativen Auswirkungen auf Schutzgüter gem. NÖ Naturschutzgesetz § 8 Abs. 4 führen, die geplante Umwidmung in Grünland kann eine bislang mögliche Verschlechterung zum IST-Zustand hintangehalten werden, was positiv zu bewerten ist.
Abschätzung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich	Die Festlegung der Baulandkategorie Agrargebiet und Einbeziehung der am Standort bestehenden historischen Gebäude entsprechend den Nutzungsgegebenheiten berücksichtigt den Bestand und wird keine Planungskonflikte bewirken. Durch das geplante Festlegen der Widmung Glf werden ebenso die Nutzungsgegebenheiten berücksichtigt, wodurch keine Veränderungen gegenüber dem Status Quo ausgelöst werden. Die geplanten Widmungsfestlegungen berücksichtigt den Nutzungsbestand, darüberhinausgehende Veränderungen werden dadurch nicht ermöglicht. Die technischen Infrastruktureinrichtungen und Anbindung an das Straßennetz sind für die historischen Bauten vorhanden, darüber hinaus jedoch nicht. Durch die Umsetzung der Widmungsmaßnahme wird keine Veränderung gegenüber dem Status Quo bewirkt werden. Durch die geplante Änderung werden gegenüber dem Status Quo keine Veränderungen der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich bewirkt, bislang mögliche Veränderungen durch Steigerung der Nutzungsintensität werden hintangehalten.
Überprüfung festgestellter Gefährdungen	Hochwassergefährdung sowie Hangwasser Der Standort ist gemäß Abflussuntersuchung von HQ-100 überlagert, auch ist gemäß Hangwasserkartierung die Überlagerung eines kleineren Fließwegs zu entnehmen, weshalb die Abteilung Wasserbau konsultiert wurde. Im Antwortschreiben des ASV (vgl. Antwort-E-Mail vom 7. Juli 2025 im Anhang) wird dazu bei jenen Grundstücken, welche im Talboden der Triesting liegen,

	auf das Beachtungserfordernis der in Ausarbeitung befindlichen neuen Abflussuntersuchung (Reinwasserberechnung) sowie bezüglich der Hangwassergefährdung auf die Darstellungen im NÖ-Atlas verwiesen. Gemäß informell erhaltener Reinwasserberechnungen (HQ-30, HQ-100) sind für Teilflächen des Standortes auch zukünftig überlagernde Hochwassergefährdung kartiert. Die unbebaute, von HQ-30 betroffene Teilfläche entlang des Fließgewässers berücksichtigend, wird diese als Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche (Gfrei-Re) gewidmet. Altstandort Teilflächen des Standortes werden von dem kartierten Altstandort Gräflich Simon-Wimpffensche Fahrafelder Großschlächterei überlagert. Da die Widmungsmaßnahme Umwidmungen in Grünland vorsieht und die Baulandfestlegung auf den Baubestand beschränkt wird, wurde keine Stellungnahme der Abteilung Wasserwirtschaft – Referat Altlasten eingeholt. Der Änderungspunkt sieht die Festlegung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) und Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche (Gfrei-Re) anstelle von Bauland und Grünland-Sonderbauten sowie Bauland- Agrargebiet (BW) gemäß den Gegebenheiten vor, durch diese Anpassung wird einerseits die vorhandene Gefährdung berücksichtigt andererseits erfolgt durch die geplante Definition der Baulandkategorie entsprechend der Gegebenheiten des Standortes keine Veränderung finsichtlich vorhandener Gefährdung.
Variantenprüfung-Nullvariante	Die Widmungsfestlegung basiert unter Zugrundelegung der Grundlagenerhebung im Rahmen des Erlasses des Örtlichen Raumordnungsprogrammes. Der Planungsnullfall würde bedeuten, die ermittelten Standortvoraussetzungen nicht bestmöglich zu beachten, was den Vorgaben des NÖ ROG 2014 idgF sowie den Zielen der Marktgemeinde nicht entsprechen würde. Unter Beachtung des Leitzieles „Zuordnung der einzelnen Nutzungen entsprechend deren bester Eignung“, der

	Standortvoraussetzungen der im Konsens entstandenen Nutzung sowie den Entwicklungszielen der Marktgemeinde für diesen Standort ist die geplante Adaptierung vorgesehen.

Änderungspunkt 16 (vormalige Benennung: ÄP 29)

Liegenschaften (DKM 2024)	Grdstk. Nr. 247/5, 245/14, 245/13, 245/6, KG Fahrafeld
bestehende Widmung	Jeweils nicht kategorisiertes Bauland und Grünland
Planung	Bauland-Wohngebiet (BW)
Änderungsanlass	Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

Festlegung der Baulandkategorie Bauland-Wohngebiet (BW) und Adaptierung der Ausdehnung im Westen entlang der Hainfelder Straße

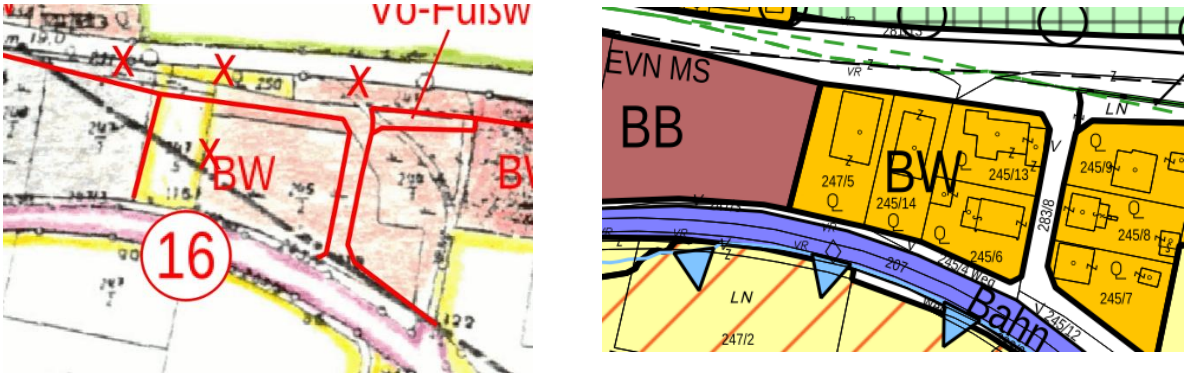


Abbildung 137: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP B16, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Der unmittelbar an der Gemeindegrenze zu Weißenbach gelegene westliche Ortsteil Fahrafelds weist im Süden der Hainfelder Straße kleinräumig differente Nutzungen im Bereich um den langjährig entwickelten Betriebsstandort auf. Die Ursprünge dieses Betriebsstandortes stammen weit aus dem vorigen Jahrhundert, aus dieser Epoche wurzelt auch das unmittelbare Aneinandergrenzen zu Wohnnutzungen, was aufgrund der bislang nicht klassifizierten Baulandwidmung auch in unmittelbar aneinandergrenzender Nachbarschaft zulässig war. Derzeit ist auf dem Standort ein Betrieb für Automatisierungstechnik; Energietechnik; Maschinenbau, gewerberechtlich bewilligt. Vgl. ÄP B42) Die östlich an den Betriebsstandort angrenzenden Grundstücke sind mit Wohnhäusern bebaut. Zur Berücksichtigung der konsensmäßig entstandenen Nutzungen ist für diesen ausschließlich durch Wohngebäude bebauten Bereich die Festlegung der Baulandkategorie Wohngebiet (BW) vorgesehen.

Nutzungskonflikte sind trotz unmittelbarem Aneinandergrenzen von Betriebsgebäuden zu Wohngebäuden nicht bekannt. Die kleinräumig entstandenen heterogenen Nutzungsstrukturen werden durch Festlegen der jeweiligen Baulandkategorie wiedergegeben. Die unmittelbar angrenzende Wohnnutzung wurde und ist auch zukünftig weiterhin unbeschadet der Widmungsfestlegung im Rahmen von Gewerberechtlichen Verfahren zu berücksichtigen. Da es sich um ein bereits mit einem mäßig entstandenen Wohnhaus bebautes Grundstück handelt, werden durch die Einbeziehung in die Baulandfestlegung des seit den 1970er Jahren konsensmäßig errichteten Wohnhauses auf dem unmittelbar angrenzenden Grundstück Nr. 247/5 keine Einflüsse auf die zukünftige Bevölkerungs- oder Siedlungsentwicklung bewirkt.

Unter Zugrundelegung der Ergebnisse der Grundlagenerhebung sowie unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele der Marktgemeinde Pottenstein ist für die gegenständlichen, historisch bebauten Baulandflächen die Festlegung Bauland-Wohngebiet (BW) vorgesehen.

Wie in Kapitel 2 dargelegt, ist für den gegenständlichen Änderungspunkt, eine Strategische Umweltprüfung (SUP), die den nachfolgend beinhaltenden Untersuchungsrahmen umfasst, durchzuführen.

Schutzgut/Prüfthema	**Abschätzung der Umweltauswirkungen**
Abschätzung der Auswirkungen auf Natura 2000 Schutzobjekte sowie auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO	Überlagerung mit Natura 2000 FFH „Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand - Schneeberg – Rax“ Schutzstellung sowie Lage im Nahbereich zu Natura 2000 VS „Wienerwald Thermenregion“ und Natura 2000 FFH „Wienerwald Thermenregion“, weshalb die Relevanz hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die Schutzobjekte des Europaschutzgebiets zu prüfen ist. Die zur Festlegung als Bauland-Wohngebiet (BW) vorgesehene Fläche betrifft bebaute Baugrundstücke. Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten wurden nicht erhoben, das Vorkommen von Arten, die nach der FFH-Richtlinie geschützt sind oder in der NÖ Artenschutzverordnung geführt werden, ist aufgrund mangelndem Lebensraumpotenzials der bebauten Baugrundstücke nicht zu erwarten. Durch die geplante Zuordnung der Baulandkategorie Wohngebiet für den derzeit als nicht kategorisiertes Bauland gewidmeten Bereich sowie die Einbeziehung der konsensmäßig bebauten Baugrundstücke, wird es zu keiner Veränderung der bestehenden Nutzung kommen. Dadurch werden sich die Bedingungen möglicher Habitate für Schutzobjekte nicht verändern. Dies betrifft

	sowohl gelistete Schutzobjekte gem. überlagernder Europaschutzgebiete als auch Schutzobjekte gem. ArtenschutzVO. Die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung wird zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand des Lebensraumes von Schutzobjekten des Europaschutzgebiets oder der NÖ Artenschutzverordnung führen.
Abschätzung der Auswirkungen auf Schutzgüter gem. NÖ Naturschutzgesetz § 8 Abs. 4	Der gegenständliche Bereich liegt mit 10 m Distanz im Nahbereich zur Schutzgebiet- Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald, die geplante Widmungsmaßnahmen haben keine Relevanz auf die Schutzobjekte des Landschaftsschutzgebietes. Der Bereich befindet sich in innerörtlicher, zum Landschaftsraum abgeschirmter Lage, weshalb durch die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung -vorbehaltlich der Einhaltung harmonischer Gebäudehöhen zu den umgebenden Gebäuden- keine Auswirkungen auf Schutzgüter gem. NÖ NaturschutzG 2000 § 8 Abs. 4 abgeleitet werden.
Überprüfung festgestellter Gefährdungen	Rutschprozesse gemäß Gefahrenhinweiskarte Auf dem Standort ist gemäß Geogener Gefahrenhinweiskarte eine kleinflächige Kartierung bezüglich Rutschprozesse der gelben Klasse kartiert. Dies betrifft das Bauland gewidmete, bebaute Baugrundstück. Im Rahmen der zur Erstauflage des Verfahrens stattgefundenen Begehung mit dem ASV des Geologischen Dienstes wurde dieser Bereich gesichtet und wurde diesbezüglich keine Beeinträchtigungen in Zusammenhang zur Baulandwidmung festgestellt. Hangwasser Der Standort ist gemäß Hangwasserkarte von kartierten Tiefenlinien betroffen. (querender Fließweg Einzugsgebiet 1-10ha) Die kartierte Tiefenlinie ist bei Nutzung des Baugrundstücks - unabhängig der festgelegten Baulandkategorie im Rahmen der Baubewilligung zu beachten. Dies kann etwa durch Sicherstellung der Ableitung durch Verrohrung oder Wasserabzugsgräben oder durch Sicherstellung von Versickerungsflächen erfolgen.

Abschätzung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich	Die geplante Festlegung der Wohnbaulandkategorie Bauland-Wohngebiet (BW) berücksichtigt den langjährigen Nutzungsbestand. Durch die Umsetzung der Widmungsmaßnahme wird keine Veränderung gegenüber dem Status Quo bewirkt werden, sodass durch die Widmungsmaßnahme auch keine Veränderung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich erfolgen wird. Ebenso wird keine maßgebliche Steigerung der derzeitigen Verkehrsfrequenzen am Standort erzeugt werden, weshalb auch keine Steigerung des generierten Verkehrslärms bewirkt werden wird. Durch die geplante Änderung werden gegenüber dem Status Quo keine Veränderungen der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich bewirkt.
Variantenprüfung-Nullvariante	Die Widmungsfestlegung basiert auf dem Anlass der Beachtung der derzeit geltenden raumordnungsgesetzlichen Vorgaben im Rahmen des Erlasses des Örtlichen Raumordnungsprogrammes. Der Planungsnullfall würde bedeuten, keine Festlegung der Baulandkategorie zu treffen, wobei den Vorgaben des NÖ ROG 2014 idgF nicht entsprochen würde und ist deshalb obsolet. Unter Beachtung des Leitzieles „Zuordnung der einzelnen Nutzungen entsprechend deren bester Eignung“, der Standortvoraussetzungen der im Konsens entstandenen Nutzung sowie den Entwicklungszielen der Marktgemeinde für diesen Standort ist die geplante Festlegung der Baulandkategorie Bauland-Wohngebiet (BW) die bestgeeignete.

Änderungspunkt 17 (vormalige Benennung: ÄP 30)

Liegenschaften (DKM 2024)	Grdstk. Nr. 84, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, KG Pottenstein
bestehende Widmung	Bauland-Wohngebiet (BW)
Planung	öffentliche Verkehrsfläche (Vö)
Anlass	Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes, Vermeidung von erkennbaren Entwicklungsdefiziten

Festlegung einer Aufschließungsstraße (Vö) innerhalb einer Bauland-Wohngebiet (BW) Reserve mit hoher Baulandtiefe und heterogener Grundstückskonfiguration.

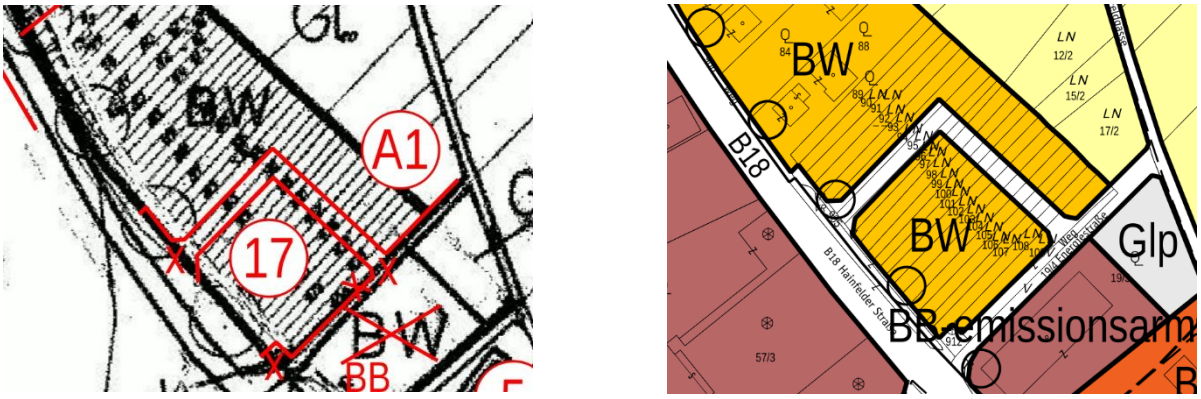


Abbildung 138: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP 17, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Der Standort betrifft eine Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche für zusammenhängendes, bislang noch unbebautes Bauland-Wohngebiet (BW). Dieser noch unbebaute Siedlungsbereich besteht aus aneinandergrenzenden jeweils rd. 4 m breiten, rd. 80 m tiefen Grundstücken. Durch die Planung einer zusätzlichen öffentliche Verkehrsfläche (Vö) wird die zukünftige Möglichkeit zur Grundstücksneuaufteilung dieses Baulandes entsprechend der hohen Baulandtiefe erleichtert und eine verbesserte Nutzbarkeit des Areals ermöglicht. Die zusätzliche Verkehrsfläche ist als L-förmige Erschließung vorgesehen und bindet im Ortsbereich im Westen an die LB 18 an und mündet im Osten in die Energiestraße, die das Wohngebiet vom emissionsarmen Bauland-Betriebsgebiet (BB) baublockweise trennt und ebenfalls in die LB 18 mündet. Durch die geplante zusätzliche öffentliche Verkehrsfläche im Längenausmaß von rd. 120 m können anstatt einer zukünftig erforderlichen Grundstücksaufteilung mit Grundstücken mit hoher Grundstückstiefe oder Fahnenparzellierung/Servitutregelung durch Zusammenlegung der betroffenen Grundstücke Grundstücksneuaufteilungen durchgeführt werden, die zur Wohnbaulandnutzung gut geeignete Konfigurationen aufweisen.

Wie in Kapitel 2 dargelegt, ist für den gegenständlichen Änderungspunkt, eine Strategische Umweltprüfung (SUP), die den nachfolgend beinhaltenden Untersuchungsrahmen umfasst, durchzuführen.

Schutzgut/Prüfthema	Abschätzung der Umweltauswirkungen
Abschätzung der Auswirkungen auf Natura 2000 Schutzobjekte sowie auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO	Nahbereich zu Natura 2000 VS „Wienerwald – Thermenregion“ sowie Natura 2000 FFH „Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand - Schneeberg – Rax“ - Ausweisung Beim gegenständlichen Standort handelt es sich um bislang landwirtschaftlich genutzte Baulandreserven. Ohne Durchführung einer naturschutzfachlichen Untersuchung ist festzustellen, dass durch die geplante Änderung von Bauland-Wohngebiet (BW) in öffentliche Verkehrsfläche (Vö) der betroffenen Teilfläche der Baulandreserve keine Veränderung auf die Bedingungen möglicher Habitate für Schutzobjekte verändert werden. Dies betrifft sowohl gelistete Schutzobjekte gem. Europaschutzgebiete als auch Schutzobjekte gem. ArtenschutzVO. Die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung wird zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand des Lebensraumes von Schutzobjekten des Europaschutzgebiets oder der NÖ Artenschutzverordnung führen.
Abschätzung der Auswirkungen auf Landschaftsbild, Schutzgüter gem. NÖ NaturschutzG 2000 § 8 Abs. 4	Überlagerung mit der Schutzgebiet Festlegung des innerhalb des Gemeindegebiets vorkommenden Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald“. Der Standort befindet sich im Randbereich des Siedlungsgebietes Pottensteins in ebener, derzeit nicht abgeschirmter Lage. Durch zukünftige Bebauung der Baulandreserve wird eine Abschirmung erfolgen. Dessen Einbindung in das Landschaftsbild wird damit einhergehend gegeben sein. Durch die geplante Widmungsfestlegung werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die gemäß NÖ Naturschutzgesetz § 8 Abs. 4 angeführten Schutzgüter ausgelöst.

	Die Auswirkungen auf die gemäß NÖ Naturschutzgesetz § 8 Abs. 4 angeführten Schutzgüter werden bei Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand führen.
Überprüfung festgestellter Gefährdungen	Hangwasser Der Standort ist gemäß Hangwasserkartierung von einem Fließweg (Einzugsbereich >100ha) betroffen, weshalb die Abteilung Wasserbau konsultiert wurde. Im Antwortschreiben des ASV vom 7. Juli 2025 wird dazu auf die Darstellungen im NÖ- Atlas verwiesen. Der kartierte Fließweg ist im Rahmen der Herstellung der Aufschließungsstraße sowie der Bauführungen auf den Baulandflächen zu beachten. Dies kann etwa durch Sicherstellung der Ableitung durch Verrohrung oder Wasserabzugsgräben oder durch Sicherstellung von Versickerungsflächen erfolgen
Abschätzung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich	Die geplante Widmung der öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) berücksichtigt die bestehenden Grundstückskonfigurationen der betroffenen Baulandreserve und das Nutzungspotential ebendieser. Darüber hinaus wirksame Veränderungen werden dadurch nicht ausgelöst. Durch die Umsetzung der Widmungsmaßnahme wird eine Verbesserung der Nutzbarkeit der gegenständlichen Baulandreserve gegenüber dem Status Quo bewirkt werden, durch die Widmungsmaßnahme erfolgt keine über die gegenständliche Baulandreserve hinausreichende Auswirkung. Durch die geplante Änderung werden gegenüber dem Status Quo keine Veränderungen der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich bewirkt, die Nutzbarkeit der Baulandreserve selbst wird geregelt und dadurch wesentlich verbessert, weshalb eine positive Bewertung erfolgt

Abschätzung der Auswirkungen auf das Verkehrssystem	Durch die geplante Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche werden geringe Auswirkungen auf das bestehende Verkehrsnetz bewirkt. Durch die zusätzliche öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) wird insgesamt eine höhere Grundstücksanzahl im Bauland-Wohngebiet (BW) geteilt werden können, was durch deren erhöhten Nutzbarkeit eine Erhöhung der Verkehrsteilnehmer:innen bewirkt. Dies wird sich auf der hochrangigen LB 18 kaum auswirken. Durch die Schaffung der zusätzlichen Verkehrsfläche werden Einzelausfahrten auf die LB 18 vermieden, was für die Verkehrssicherheit und Flüssigkeit der Verkehrsabläufe positive Auswirkungen haben wird. Durch die geplante Widmungszuordnung werden keine bzw. positive Veränderungen auf das Verkehrssystem bewirkt. Der Änderungspunkt wird positiv bewertet.
Auswirkungen auf Bodenverbrauch/-versiegelung/Inanspruchnahme fruchtbaren Boden	Es handelt sich um bereits gewidmete Baulandreserven, es werden keine zusätzlichen agrarisch genutzte Flächen beansprucht. Durch die geplante Widmungsmaßnahme wird die bodensparende die Nutzbarkeit der Baulandreserve verbessert, weil eine effizientere Grundstücksneuaufteilung vorgesehen und ermöglicht wird. Die Auswirkungen auf den Bodenverbrauch und Versiegelungsgrad werden durch die geplante Maßnahme zu keinen Veränderungen zum IST-Zustand führen und wurden daher neutral bewertet. Zur zukünftigen Geringhaltung zusätzlicher Flächen zur Deckung des Baulandbedarfes wirkt sich diese Maßnahme positiv aus.
Variantenprüfung-Nullvariante	Die Widmungsänderung basiert auf dem Anlass der Berücksichtigung der Gegebenheiten durch Adaptierung der verbessert zugeordneten Widmungsfestlegung. Der Planungsnullfall würde bedeuten, den Status Quo zu erhalten und für die Baulandreserve keine zusätzliche, gemeinsame Erschließungsstraße vorzusehen. Wodurch das Potential dieser Fläche nicht berücksichtigt werden würde.

	Die Bewertung der Nullvariante hat ergeben, der Beibehalt des Status Quo bewirkt keine Verbesserungen im Hinblick auf Berücksichtigung von Schutzobjekten des Europaschutzgebiets oder des Landschaftsschutzgebietes, auf Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich oder auf das Verkehrssystem, den Ressourcenschonenden Umgang mit Boden. Im Planungsnullfall würde die Flächennutzung gemäß deren Potential nicht ermöglicht werden, positive Auswirkungen auf den zukünftigen Bodenverbrauch und auf das Verkehrssystem würden nicht ermöglicht werden, es erfolgt daher eine negative Beurteilung der Nullvariante.

Änderungspunkt 18

Liegenschaften (DKM 2024)	Grdstk. Nr.709/1, 720/5, 57/1, 57/4; KG Pottenstein
bestehende Widmung	Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)
Planung	Grünland-Photovoltaikanlage (Gpva), Grünland-Grüngürtel mit festgelegter Funktionszuordnung Retentionsfläche (Ggü-Re) sowie Widmung von Grünland-Grüngürtel-Retentionsfläche samt Definition: „Aufständerungen für darüberliegende Widmungen sind zulässig“ (Ggü-Re-1) sowie Grünland-Photovoltaikanlage (Gpva) (ab 0,75 m) auf 2 Ebenen
Änderungsanlass	Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes, Vermeidung von Entwicklungsdefiziten

Ziel der Änderungsmaßnahme ist die Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) in Grünland-Photovoltaikanlage (Gpva), samt entsprechender Berücksichtigung der von Hochwassergefährdung betroffenen Teilabschnitte durch Widmung von Grünland-Grüngürtel mit festgelegter Funktionszuordnung Retentionsfläche (Ggü-Re), in Teilabschnitten Anwendung dieser Widmungsfestlegungen auf 2 Ebenen

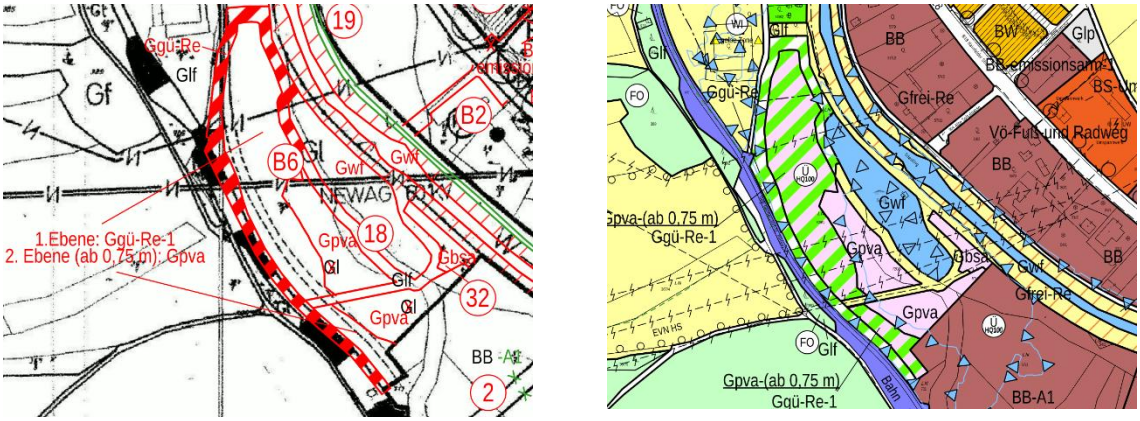


Abbildung 139: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP 18, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Der Standort betrifft eine Teilfläche der südlich des Siedlungsverbandes zwischen Bahntrasse und Triesting situierten, landwirtschaftlich genutzten Fläche. Der Bereich zwischen der durch den Auweg erschlossenen südlichen Ausdehnung des Siedlungsraumes Pottensteins und nördlich des Gemeindegebiet übergreifenden Betriebsgebietes weist neben der Nähe zum Umspannwerk Pottenstein (Entfernung rd. 210 m), den aufgrund der vier querenden Stromleitungen (davon 2 Hochspannungsleitungen) und der in Tallage befindlichen, abgeschirmten Lage westlich der Gewerbegebiet Zone entlang der Hainfelder Straße eine gute Standorteignung zur Einrichtung von technischen Einrichtungen auf. Der vorliegende Änderungspunkt beinhaltet die Festlegung von Grünland-Photovoltaikanlage (Gpva) im Ausmaß von rd. 19.800 m^2, was gem. Leitfadens des Landes NÖ zur Ausweisung von Photovoltaikflächen im Grünland dem Typ F entspricht und auch außerhalb von festgelegten Zonen bis zu einem Ausmaß von max. 2 ha zulässig ist.

Die Marktgemeinde Pottenstein beabsichtigt, in Abstimmung mit den Zielen des niederösterreichischen Klima- und Energiefahrplans, den Anteil erneuerbarer Energien im Gemeindegebiet auszubauen, wobei die Widmungsart als Grünland-Photovoltaikanlage (Gpva) festgelegt werden soll. Dies erfolgt zur Berücksichtigung der Standortvoraussetzungen in Teilbereichen auch mittels differenzierter Widmung in 2 Ebenen.

Zur Ermittlung geeigneter Flächen wurden diese im Zuge des Abschichtungsprozesses (vgl. Kapitel 4. 4. Standortfindung geeigneter Flächen für PV-Freiflächenanlagen) entsprechend dem Leitfaden des Landes Niederösterreich hinsichtlich ihrer Eignung für die beabsichtige Widmungsart geprüft. Im Zuge dieser Prüfung hat sich die Flächen als geeignet erwiesen. Daher soll eine entsprechende Änderung der Grünlandkategorie erfolgen. Wesentliche Kriterien wie die Verträglichkeit innerhalb des Naturraumes und die Prüfung des möglichen Netzzuganges wurden dabei beachtet.

Bei den unmittelbar angrenzenden bzw. umgebenden Flächen sind keine störungssensiblen Widmungsarten betroffen, es handelt sich um Grünland-Land-und Forstwirtschaft (Glf), Grünland-Grüngürtel-Retentionsfläche (Ggü-Re), sowie öffentliche Verkehrsfläche (Vö), Bauland-Betriebsgebiet-Aufschließungszone BB-A1) und geplante Grünland-Batteriespeicheranlage (Gbsa). Die nächstgelegene Wohnbaulandwidmung ist mind. 90 m entfernt, das nächstgelegene Wohngebäude betrifft das Wohngebäude einer landwirtschaftlichen Betriebsstätte mind. rd. 35 m Entfernung. Wohnnutzung beeinträchtigende Auswirkungen durch die Errichtung von Freilandphotovoltaikanlagen werden nicht erwartet.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild, den Bodenverbrauch sowie die Schutzobjekte gem. NÖ ArtenschutzVO wurden im nachstehenden Textabschnitt gemäß Untersuchungskriterien geprüft und als vertretbar bewertet. Der Leitfaden des Landes NÖ zur Ausweisung von Photovoltaikflächen im Grünland wurde berücksichtigt.

Der Ausbau erneuerbarer Energien gilt als wichtiger Beitrag zum Klimaschutz. Gemäß NÖ Energie- und Klimafahrplan soll die Leistung aus Photovoltaikanlagen bis zum Jahr 2030 insgesamt 2.000 MW betragen. Dazu sollen in erster Linie bereits versiegelte Flächen (Gebäude, ehemalige Verkehrsanlagen, Gewerbebrachen etc.) herangezogen werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass das Ziel des NÖ Energie- und Klimafahrplanes nicht ohne Freiflächenanlagen zu erreichen sein wird. Voraussetzung hierfür ist – ab einer Anlagengröße von 50 kW Leistung – die Festlegung der Widmung Grünland-Photovoltaikanlagen (Gpva) durch die Gemeinde. Dabei ist besonders auf die Schonung landwirtschaftlich hochwertiger Böden Bedacht zu nehmen. Darüber hinaus ist die Verträglichkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild, dem Naturschutz, dem Kraftfahrzeug- und Luftverkehr sowie mit den Festlegungen bestehender Planungen zu klären. Essenziell für die Widmung Grünland-Photovoltaikanlagen ist zudem die Klärung des Netzzuganges.

In der Marktgemeinde Pottenstein ist entsprechend der angestrebten Energiewende hin zu erneuerbaren Energien und den damit verbundenen Fördermodellen der Bedarf für Grünland-Photovoltaikanlagen vorhanden. Daher wurde das Gemeindegebiet einer detaillierten Grundlagenuntersuchung und Umweltprüfung unterzogen, um die tatsächliche Eignung der Flächen für die angestrebte Widmungsart festzustellen. (vgl. Kapitel 4.4 und SUP im folgenden Textabschnitt)

Ein Großteil des Gemeindegebietes ist unter Berücksichtigung des Ergebnisses aus dem Abschichtungsprozess nicht für die Errichtung von Photovoltaikanlagen in Betracht zu ziehen. Die projektierte Fläche ist eine Fläche nach den Ergebnissen des Abschichtungsprozesses laut Leitfaden gut geeignete Fläche. Der gegenständliche Bereich betrifft die nördlich des Gemeindegebiet übergreifenden Gewerbegebietes angrenzende, bislang als Ackerfläche genutzte Fläche. Zur Sicherstellung der Leitungsrechte, die es zur Herstellung der direkten Einspeisung in das Umspannwerk bedarf, sowie zur Regelung von Vereinbarungen der Nutzung der erzeugten Energie durch die Energiegemeinschaft auch die beabsichtigte Widmung Grünland-

Batteriespeicheranlage (Gbsa) einbeziehend ist die Ausarbeitung einer entsprechenden Vereinbarung gem. NÖ ROG 2014 § 17 zwischen der Marktgemeinde und dem Grundeigentümer beabsichtigt.

Es erfolgte eine Ausarbeitung der Eckdaten der geplanten Anlage (vgl. Anhang), die als Grundlage für das erfolgte Ansuchen beim Netzbetreiber diente. Die erfolgte Beantwortung liegt im Anhang bei. Das Erteilen einer Zusage zur Einspeisung in das Umspannwerk beim Netzbetreiber kann demnach erst nach erfolgter Widmungsfestlegung erfolgen.

Wie in Kapitel 2 dargelegt, ist für den gegenständlichen Änderungspunkt, eine Strategische Umweltprüfung (SUP), die den nachfolgend beinhaltenden Untersuchungsrahmen umfasst, durchzuführen.

Schutzgut/Prüfthema	**Abschätzung der Umweltauswirkungen**
Abschätzung der Auswirkungen auf Natura 2000 Schutzobjekte sowie auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO	Nahbereich zu Natura 2000 FFH „Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand - Schneeberg – Rax“ (10 m) Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten wurden durch das zur Erstellung einer Naturschutzfachlichen Überprüfung beauftragte Büro VINCA erhoben, die geplanten Widmungsmaßnahmen beurteilt. In der eingeholten Naturschutzfachliche Stellungnahme (vgl. Naturschutzfachliche Überprüfung von VINCA, Institut für Naturschutzforschung und Ökologie GmbH, vom 07.10. 2024 im Anhang) stellt der Verfasser zum Standort fest: *Es handelt sich um einen Acker. Gefährdete Pflanzenarten wurden keine gefunden. Von der Lage her ist dieser Acker stark abgeschottet und kaum einsichtig. Das Landschaftsbild würde durch die Errichtung einer Agrar-PV-Anlage hier also kaum bis nicht beeinträchtigt werden.* Die geplante Widmungsänderung dieser Fläche wird *als naturschutzfachlich weitgehend unbedenklich* eingestuft. Die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung wird zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand des Lebensraumes von Schutzobjekten des Europaschutzgebiets oder der NÖ Artenschutzverordnung führen.

Abschätzung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild	Keine Überlagerung mit der Schutzgebiet Festlegung des innerhalb des Gemeindegebiets vorkommenden Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald“. Der Standort befindet sich im Westen der Triesting in einer Entfernung von über 120 m zur Außengrenze des Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald“ in ebener, abgeschirmter Lage. Dessen Einbindung in das Landschaftsbild ist gegeben, durch den Uferbegleitenden Gehölzbestand erfolgt eine Abschirmung gegenüber dem freien Landschaftsraum. Durch die geplante Widmungsfestlegung werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die das Landschaftsbild ausgelöst Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden bei Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand führen, durch die Errichtung von Agrar-PV-Anlage wird das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt.
Überprüfung festgestellter Gefährdung	Der Standort ist gemäß Abflussuntersuchung von HQ 30 und HQ-100 überlagert, weshalb die Abteilung Wasserbau konsultiert wurde. Im Antwortschreiben des ASV (vgl. Antwort-E-Mail vom 7. Juli 2025 im Anhang) wird dazu festgestellt: *Die angeführten Änderungspunkte (Grundstücke) wurden im NÖ- Atlas auszugsweise abgegriffen: ÄP13, ÄP14 neu, ÄP17, ÄP31, ÄP4, ÄP5, ÄP7, ÄP B11, ÄP B16, ÄP B17, ÄP B25, ÄP B31, ÄP B34, ÄP B43, ÄP B46, ÄP B8, ÄP B39, und B40, ÄP G18, ÄP14, ÄP15, ÄP18, ÄP19, viele Bereiche betreffen Hangwasserthemen, einige Bereiche liegen auch im Zuständigkeitsbereich der WLV. Hinsichtlich Hangwasserthemen wird auf die Darstellungen im NÖ- Atlas verwiesen.* *Bei jenen Grundstücken, welche im Talboden der Triesting liegen, ist auch mit einem erhöhten Gefährdungspotential zu rechnen. Angemerkt wird, dass die neue Abflussuntersuchung (Reinwasserberechnung) an der*

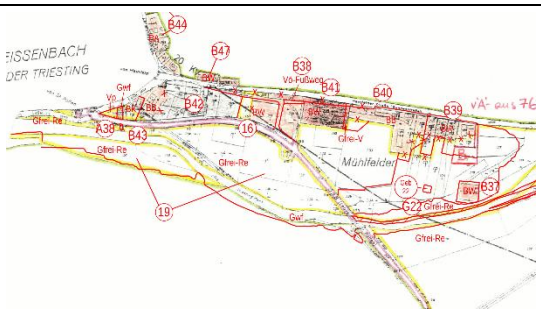
	Triesting abgeschlossen wurde. Derzeit wird gerade an den Gefahrenszenarien gearbeitet. Bis Jahresende sollte die GZP abgeschlossen sein. Das bedeutet, dass wir neben den klassischen roten und gelben Zonen auch die abflussrelevanten „gelb-rot schraffierten" Zonen vorliegen haben, welche auch für die Raumplanung relevant sind. Ich würde schwerstens davon abraten, die Flächenwidmungsplanungen auf die alte ABU (derzeit im NÖ- Atlas ausgewiesen) aufzubauen. Anlässlich der Hinweise in der Beantwortung der Planungskonsultation erfolgte zwischenzeitlich eine diesbezügliche informelle Abstimmung mit dem ASV, Vertretern der Marktgemeinde und dem Ortsplaner. Zur Umsetzung des Besprechungsergebnisses erfolgte eine Adaptierung der beabsichtigten Widmungsfestlegung. Zur Berücksichtigung der gem. Reinwasserberechnung hier vergrößerten, von HQ30-Gefährdung betroffenen Fläche werden für die betroffenen unbebauten Flächen die Widmungen Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche (Gfrei-Re), Grünland-Grüngürtel-Retentionsfläche (Ggü-Re) sowie Grünland-Grüngürtel-Retentionsfläche samt Definition: „Aufständerungen für darüberliegende Widmungen sind zulässig" (Ggü-Re-1) festgelegt. Ggü-Re-1 wird für die untere Ebene des Bereiches mit 2 heterogenen, übereinander geltenden Widmungen vorgesehen und gilt bis zur Höhe 0,75 m. Außerhalb der HQ 30 Gefährdung ist keine Adaptierung der beabsichtigten Planung erforderlich und nicht vorgesehen. <u>Der Änderungspunkt sieht die Festlegung in 2 Ebenen von Gpva (ab 0,75 m) / Ggü-Re-1 und Ggü-Re im Bereich der gem. Reinwasserberechnung zukünftigen HQ-30 Gefährdung vor, durch diese Anpassung wird die erweitert prognostizierte Gefährdung berücksichtigt,</u>
Auswirkungen auf Bodenverbrauch/-	Bei der Umwidmung werden nur in einem untergeordneten Umfang ertragreiche Böden in Anspruch genommen. Von

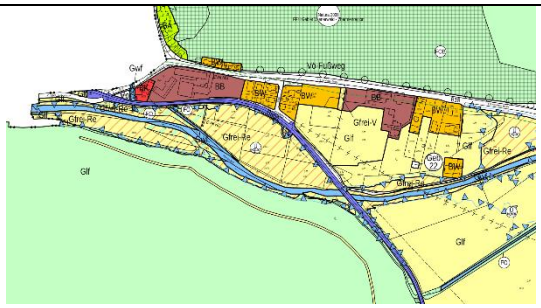
versiegelung/Inanspruchnahme fruchtbaren Boden	der Umwidmungsfläche betroffen ist eine Ackerfläche mit hoher Bonität. Es werden rd. 20.000 m² Fläche zur Umwidmung für die Errichtung von Photovoltaikanlagen in Anspruch genommen. Vorgesehen ist die gemeinsame Nutzung der Fläche als landwirtschaftlich genutzte Fläche und Photovoltaikstandort. (Agrar-PV) Die Auswirkungen auf den Bodenverbrauch und Versiegelungsgrad werden durch die geplante Maßnahme zu keinen Veränderungen zum IST-Zustand führen und wurden daher neutral bewertet.
Variantenprüfung basierend auf Abschichtungsprozess	Der Standort wird im Abschichtungsprozess hinsichtlich aller Kriterien als geeignet bewertet. Hinsichtlich den Kriterien Naturschutz und Nahelage zu Umspannwerk erfolgte eine positive Standortbewertung. Gegenüber der Nullvariante bewirkt die Umsetzung des Standortes eine keine Beeinträchtigung eines prüfrelevanten Kriteriums, hinsichtlich den Zielen des NÖ Energie- und Klimafahrplanes sind Vorteile zu verzeichnen. In Summe würden beim Planungsnullfall positive Auswirkungen des Planungsfalles nicht forciert werden, weshalb die Umsetzung bevorzugt wird.

Änderungspunkt 19 (vormalige Benennung: ÄP 32)

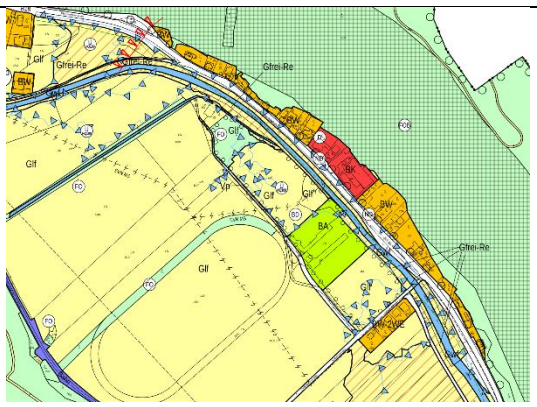
Betroffen:	Unbebaute, von HQ-30 Gefährdung durch Triesting überlagerte Flächen, KG Pottenstein, KG Fahrafeld
bestehende Widmung	Wasserfläche (W), Grünland-Landwirtschaft (Gl), Bauland-Betriebsgebiet (BB), öffentliche Verkehrsfläche (Vö), Grünland (G), Bauland (B)
Planung	Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche (Gfrei-Re), Grünland-Grüngürtel-Retentionsfläche (Ggü-Re)
Änderungsanlass	Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes,

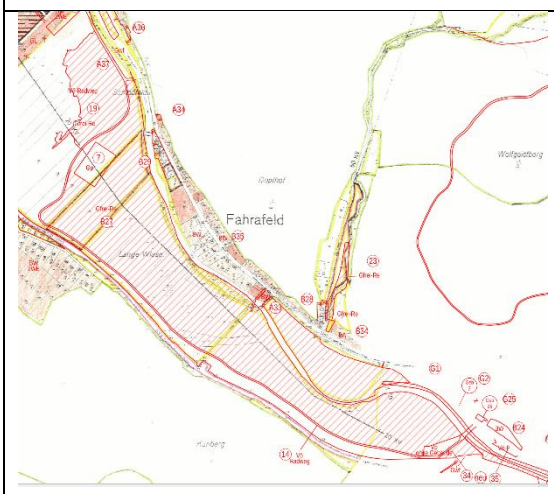
Dieser Änderungspunkt betrifft die vom Widmungsgebot durch HQ30-Gefährdung der Triesting überlagerte Flächen, KG Fahrafeld und KG Pottenstein.

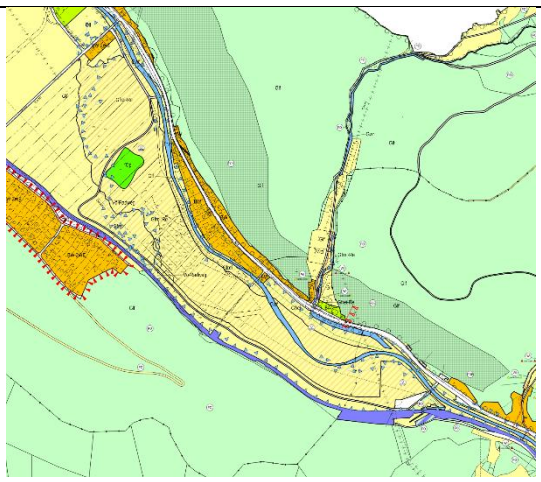

EISSENBACH
DER TRIESTING
B44
B47
B38
B41
B40
B39
B42
B43
B37
G22
Mühlfelder
Grei-Re
Grei-V
Gwf
Gif
19
16


Gwf
Gif
Grei-Re
Grei-V
BW
BWK
Gf


B33
Vp
BK
B36
A35
Gif
BW
19
15
B32
BW-WE
GL


Gif
Grei-Re
BW
BK
Vp
BA
Gl


Fahrafeld
Wolfgaadberg
Kuhberg



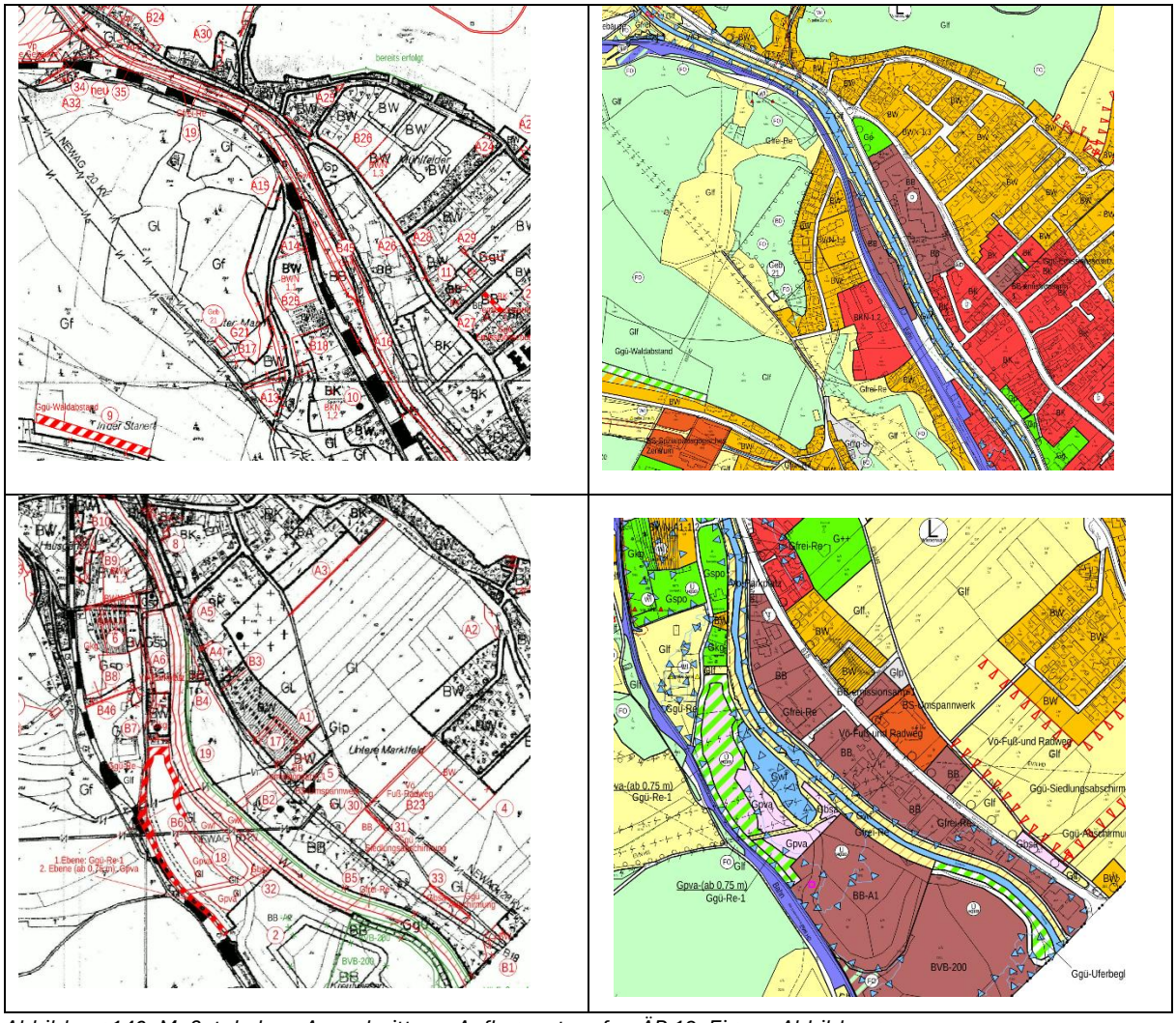


Abbildung 140: Maßstabslose Ausschnitt aus Auflageentwurf zu ÄP 19, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

In diesem Änderungspunkt erfolgt die Umsetzung der Planungsvorgabe gem. § 15 (7) NÖ Raumordnungsgesetz i.d.g.F. demnach „zusammenhängende und unbebaute Flächen entlang von Fließgewässern, die von einem 30-jährlichen Hochwasser überflutet werden oder für die rote Zonen in Gefahrenzonenplanungen ausgewiesen sind, … als Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche zu widmen sind“.

Für die durch die Triesting betroffenen Flächen ist eine Änderung der Gefährdungslage als Folge der vollzogenen Hochwasserschutzmaßnahmen in zeitnaher Aussicht. Eine aktualisierte Abflussuntersuchung liegt bislang nicht vor, weshalb die von Hochwasser Gefährdung betroffenen Flächen unverändert der immer noch verbindlichen Abflussuntersuchung (ABU) 2015 zu entnehmen sind. Auf informellem Weg wurde bereits die erstellte Reinwasserberechnung eingesehen, sodass die zukünftigen Veränderungen der zukünftig von HQ-30 betroffenen Flächen

abgeschätzt werden können. Nach Inkrafttreten der in Aussicht gestellten, aktualisierten Abflussuntersuchung werden in manchen Abschnitten Änderungen der HQ-30 Anschlaglinie erwartet, wodurch Änderungen der Abgrenzung der festzulegenden Grünland-Freihalteflächen (Gfrei)-Retentionsfläche ausgelöst werden. Der vorliegende Entwurf berücksichtigt die gemäß Reinwasserberechnung von HQ-30 betroffenen Flächen.

Hinsichtlich Abschätzung möglicher Auswirkungen auf Schutzobjekte gemäß NÖ ArtenschutzVO oder deren Lebensraum kann festgestellt werden:

Durch diese erforderliche Widmungsänderung erfolgt bei unbebauten Flächen entlang von Fließgewässern die Festlegung der Widmung Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche (Gfrei-Re) bzw. wird die Funktionsfestlegung von Grünland-Grüngürtel (Ggü) gewidmeten Flächen erweitert. Dadurch werden keine Veränderungen auf geschützte Arten oder deren Lebensraum gemäß NÖ Artenschutzverordnung ausgelöst.

Das Raumordnungsgesetz sieht vor, „zusammenhängende und unbebaute Flächen entlang von Fließgewässern, die von einem 30-jährlichen Hochwasser überflutet werden oder für die rote Zonen in Gefahrenzonenplanungen ausgewiesen sind, sind als Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche zu widmen.“ (vgl. NÖ ROG §15 Abs. 7).

Daraus folgt, dass bebaute Flächen von der Regelung ausgenommen sind. Auch isolierte, inselartige, vom Fließgewässer getrennte Überflutungsbereich sind nicht Gegenstand des Widmungsgebotes. Fertigstellte Straßen und auch vorhandene Nutzungen, deren baulich-räumliche Ausstattung bautechnische Kenntnisse erforderte und eine Inanspruchnahme des Bodens zur Folge hat, wird in diesem Zusammenhang als bebaut gewertet. Damit umfasst die Definition in diesem Zusammenhang nicht nur Gebäude, sondern alle Bauwerke (auch bauliche Anlagen). Zu den Straßen zählen auch Zufahrten, ohne die ein Bauplatz seinen Anschluss an das öffentliche Gut verlieren würde.

Änderungspunkt 20 (vormalige Benennung: ÄP 33)

Liegenschaften (DKM 2024)	Grdstk. Nr.344/72; KG Fahrafeld
bestehende Widmung	Bislang keine Widmung festgelegt
Planung	Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche (Gfrei-Re)
Änderungsanlass	Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

Dieser Änderungspunkt betrifft die vom Widmungsgebot durch rote Zone entlang des Brandgrabens überlagerte Fläche, KG Fahrafeld.



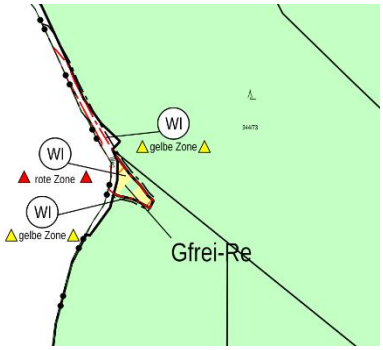


Abbildung 141: Maßstabslose Ausschnitt aus Auflageentwurf zu ÄP 20, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

In diesem Änderungspunkt erfolgt die Umsetzung der Planungsvorgabe gem. § 15 (7) NÖ Raumordnungsgesetz i.d.g.F. demnach „zusammenhängende und unbebaute Flächen entlang von Fließgewässern, die von einem 30-jährlichen Hochwasser überflutet werden oder für die rote Zonen in Gefahrenzonenplanungen ausgewiesen sind, … als Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche zu widmen sind“.

Gemäß Analyseergebnis trifft das Widmungsgebot gem. §15 Abs. 7 NÖ ROG 2014 i.d.g.F. auf die gegenständliche Fläche zu. Der von Änderungspunkt 20 beinhaltete Bereich betrifft die zusammenhängenden und unbebauten Flächen entlang des Brandgrabens, die gemäß Gefahrenzonenplan (Quelle: NÖ Atlas, abgerufen: 12.04.2026) als rote Zone ausgewiesen sind.

Die Umsetzung des Widmungsgebotes Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche (Gfrei-Re) bewirkt ein bereits durch Widmungsfestlegung klargestelltes Bauverbot.

Änderungspunkt 21 (vormalige Benennung: ÄP 34)

Liegenschaften (DKM 2024)	Grdstk. Nr.344/160, 344/110, KG Fahrafeld
bestehende Widmung	Bislang keine Widmung festgelegt
Planung	Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche (Gfrei-Re)
Änderungsanlass	Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

Dieser Änderungspunkt betrifft die vom Widmungsgebot durch rote Zone ausgehend vom Gewässer Langes Tal betroffenen Fläche, KG Fahrafeld.

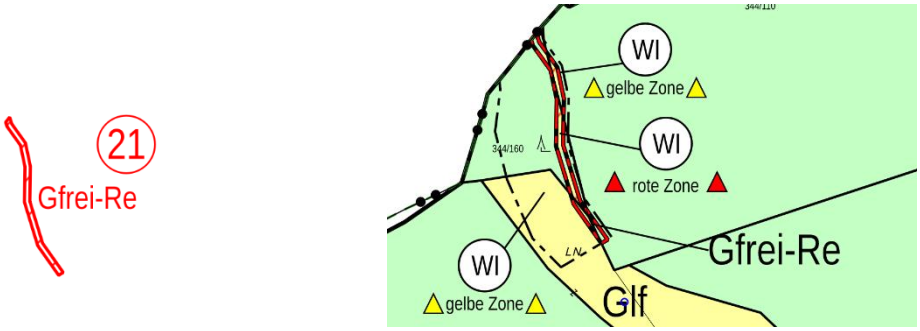


Abbildung 142: Maßstabslose Ausschnitt aus Auflageentwurf zu ÄP 21, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

In diesem Änderungspunkt erfolgt die Umsetzung der Planungsvorgabe gem. § 15 (7) NÖ Raumordnungsgesetz i.d.g.F. demnach „zusammenhängende und unbebaute Flächen entlang von Fließgewässern, die von einem 30-jährlichen Hochwasser überflutet werden oder für die rote Zonen in Gefahrenzonenplanungen ausgewiesen sind, … als Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche zu widmen sind“.

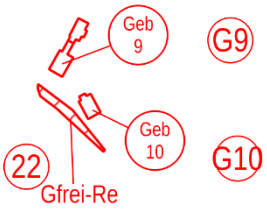
Gemäß Analyseergebnis trifft das Widmungsgebot gem. §15 Abs. 7 NÖ ROG 2014 i.d.g.F. auf die gegenständliche Fläche zu. Der von Änderungspunkt 21 beinhaltete Bereich betrifft die zusammenhängenden und unbebauten Flächen entlang des Gewässers Langes Tal, die gemäß Gefahrenzonenplan (Quelle: NÖ Atlas, abgerufen: 12.04.2026) als rote Zone ausgewiesen sind.

Die Umsetzung des Widmungsgebotes Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche (Gfrei-Re) bewirkt ein bereits durch Widmungsfestlegung klargestelltes Bauverbot.

Änderungspunkt 22 (vormalige Benennung: ÄP 35)

Liegenschaften (DKM 2024)	Grdstk. Nr. 344/146, 344/147; KG Fahrafeld
bestehende Widmung	Bislang keine Widmung festgelegt
Planung	Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche (Gfrei-Re)
Änderungsanlass	Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

Dieser Änderungspunkt betrifft die vom Widmungsgebot durch rote Zone entlang des Ludwigshöhengrabens überlagerte Fläche, KG Fahrafeld.



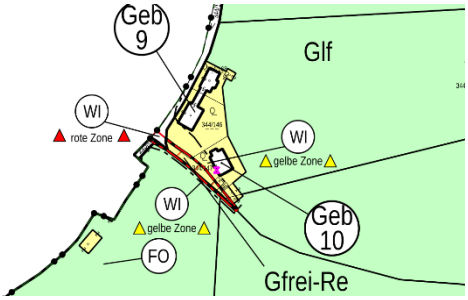


Abbildung 143: Maßstabslose Ausschnitt aus Auflageentwurf zu ÄP 22, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

In diesem Änderungspunkt erfolgt die Umsetzung der Planungsvorgabe gem. § 15 (7) NÖ Raumordnungsgesetz i.d.g.F. demnach „zusammenhängende und unbebaute Flächen entlang von Fließgewässern, die von einem 30-jährlichen Hochwasser überflutet werden oder für die rote Zonen in Gefahrenzonenplanungen ausgewiesen sind, … als Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche zu widmen sind“.

Gemäß Analyseergebnis trifft das Widmungsgebot gem. §15 Abs. 7 NÖ ROG 2014 i.d.g.F. auf die gegenständliche Fläche zu. Der von Änderungspunkt 22 beinhaltete Bereich betrifft die zusammenhängenden und unbebauten Flächen entlang des Ludwigshöhengrabens, die gemäß Gefahrenzonenplan (Quelle: NÖ Atlas, abgerufen: 12.04.2026) als rote Zone ausgewiesen sind.

Die Umsetzung des Widmungsgebotes Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche (Gfrei-Re) bewirkt ein bereits durch Widmungsfestlegung klargestelltes Bauverbot.

Änderungspunkt 23 (vormalige Benennung: ÄP 36)

Liegenschaften (DKM 2024)	Grdstk. Nr.64, 65; KG Fahrafeld
bestehende Widmung	Grünland
Planung	Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche (Gfrei-Re)
Änderungsanlass	Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

Dieser Änderungspunkt betrifft die vom Widmungsgebot durch rote Zone entlang des Haselbachs überlagerte Fläche, KG Fahrafeld.

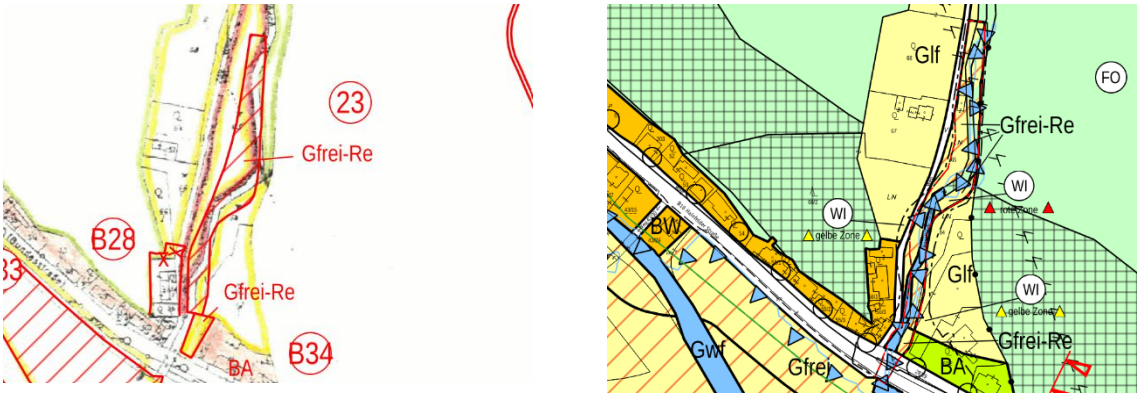


Abbildung 144: Maßstabslose Ausschnitt aus Auflageentwurf zu ÄP 23, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

In diesem Änderungspunkt erfolgt die Umsetzung der Planungsvorgabe gem. § 15 (7) NÖ Raumordnungsgesetz i.d.g.F. demnach „zusammenhängende und unbebaute Flächen entlang von Fließgewässern, die von einem 30-jährlichen Hochwasser überflutet werden oder für die rote Zonen in Gefahrenzonenplanungen ausgewiesen sind, … als Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche zu widmen sind“.

Gemäß Analyseergebnis trifft das Widmungsgebot gem. §15 Abs. 7 NÖ ROG 2014 i.d.g.F. auf die gegenständliche Fläche zu. Der von Änderungspunkt 23 beinhaltete Bereich betrifft die zusammenhängenden und unbebauten Flächen entlang des Haselbachs, die gemäß Gefahrenzonenplan (Quelle: NÖ Atlas, abgerufen: 12.04.2026) als rote Zone ausgewiesen sind.

Die Umsetzung des Widmungsgebotes Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche (Gfrei-Re) bewirkt ein bereits durch Widmungsfestlegung klargestelltes Bauverbot.

Änderungspunkt 24 (vormalige Benennung: ÄP 37)

Liegenschaften (DKM 2024)	Grdstk. Nr. 339/3, 339/8, KG Pottenstein
bestehende Widmung	Grünland-Forstwirtschaft (Gf)
Planung	Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche (Gfrei-Re)
Änderungsanlass	Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

Dieser Änderungspunkt betrifft die vom Widmungsgebot durch rote Zone entlang des Einsiedlergrabens überlagerte Fläche, Pottenstein.

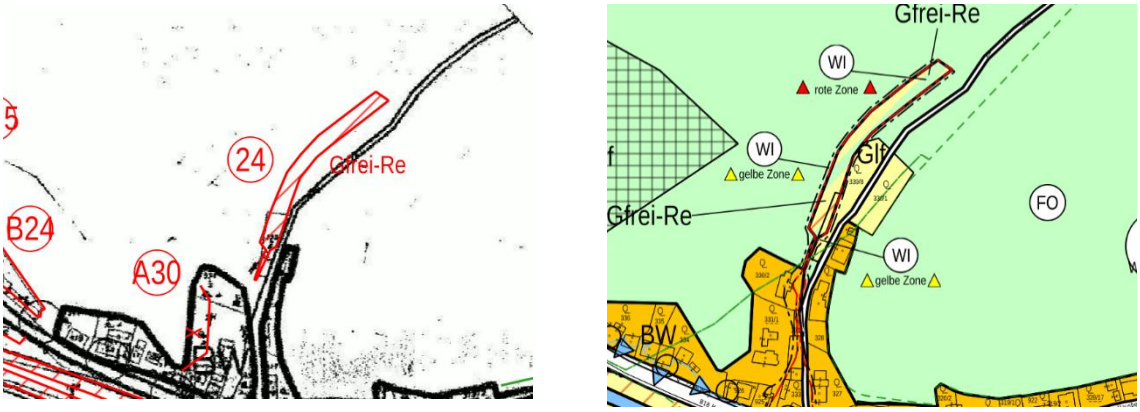


Abbildung 145: Maßstabslose Ausschnitt aus Auflageentwurf zu ÄP 24, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

In diesem Änderungspunkt erfolgt die Umsetzung der Planungsvorgabe gem. § 15 (7) NÖ Raumordnungsgesetz i.d.g.F. demnach „zusammenhängende und unbebaute Flächen entlang von Fließgewässern, die von einem 30-jährlichen Hochwasser überflutet werden oder für die rote Zonen in Gefahrenzonenplanungen ausgewiesen sind, … als Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche zu widmen sind“.

Gemäß Analyseergebnis trifft das Widmungsgebot gem. §15 Abs. 7 NÖ ROG 2014 i.d.g.F. auf die gegenständliche Fläche zu. Der von Änderungspunkt 24 beinhaltete Bereich betrifft die zusammenhängenden und unbebauten Flächen entlang des Einsiedlergrabens, die gemäß Gefahrenzonenplan (Quelle: NÖ Atlas, abgerufen: 12.04.2026) als rote Zone ausgewiesen sind.

Die Umsetzung des Widmungsgebotes Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche (Gfrei-Re) bewirkt ein bereits durch Widmungsfestlegung klargestelltes Bauverbot.

Änderungspunkt 25 (vormalige Benennung: ÄP 38)

Liegenschaften (DKM 2024)	Grdstk. Nr.233/2, 233/3 KG Pottenstein
bestehende Widmung	Grünland-Forstwirtschaft (Gf)
Planung	Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche (Gfrei-Re)
Änderungsanlass	Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

Dieser Änderungspunkt betrifft die vom Widmungsgebot durch rote Zone entlang des Pottensteiner Hausberggrabens überlagerte Fläche, KG Pottenstein.

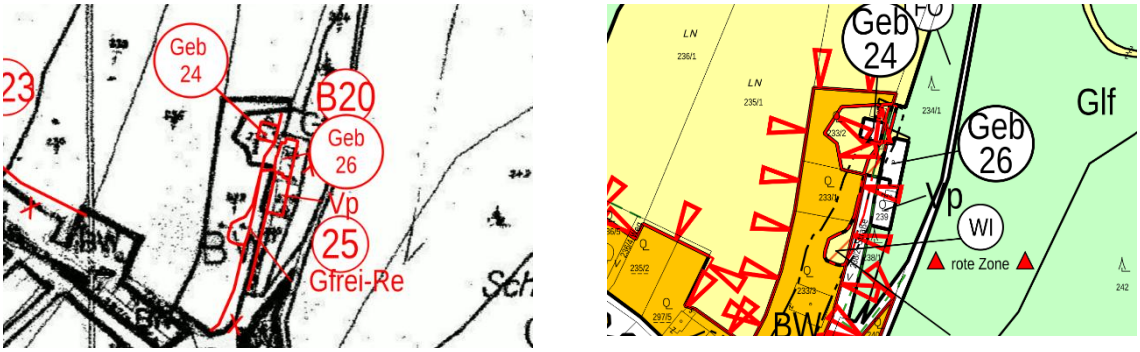


Abbildung 146: Maßstabslose Ausschnitt aus Auflageentwurf zu ÄP 25, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

In diesem Änderungspunkt erfolgt die Umsetzung der Planungsvorgabe gem. § 15 (7) NÖ Raumordnungsgesetz i.d.g.F. demnach „zusammenhängende und unbebaute Flächen entlang von Fließgewässern, die von einem 30-jährlichen Hochwasser überflutet werden oder für die rote Zonen in Gefahrenzonenplanungen ausgewiesen sind, … als Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche zu widmen sind“.

Gemäß Analyseergebnis trifft das Widmungsgebot gem. §15 Abs. 7 NÖ ROG 2014 i.d.g.F. auf die gegenständliche Fläche zu. Der von Änderungspunkt 25 beinhaltete Bereich betrifft die zusammenhängenden und unbebauten Flächen entlang des Pottensteiner Hausberggrabens, die gemäß Gefahrenzonenplan (Quelle: NÖ Atlas, abgerufen: 12.04.2026) als rote Zone ausgewiesen sind.

Die Umsetzung des Widmungsgebotes Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche (Gfrei-Re) bewirkt ein bereits durch Widmungsfestlegung klargestelltes Bauverbot.

Änderungspunkt 26 (vormalige Benennung: ÄP 39)

Liegenschaften (DKM 2024)	Grdstk. Nr. 789, 790/1, 852, 853, 855, 856, 857/1, 857/2, 862/1, 862/2, 868, 914, 918, KG Pottenstein
bestehende Widmung	Bislang keine Widmung festgelegt
Planung	Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche (Gfrei-Re)
Änderungsanlass	Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

Dieser Änderungspunkt betrifft die vom Widmungsgebot durch rote Zone entlang des Grabenweggrabens und des Grabens Gruberbauer überlagerte Fläche, KG Pottenstein.



Abbildung 147: Maßstabslose Ausschnitt aus Auflageentwurf zu ÄP 26, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

In diesem Änderungspunkt erfolgt die Umsetzung der Planungsvorgabe gem. § 15 (7) NÖ Raumordnungsgesetz i.d.g.F. demnach „zusammenhängende und unbebaute Flächen entlang von Fließgewässern, die von einem 30-jährlichen Hochwasser überflutet werden oder für die rote Zonen in Gefahrenzonenplanungen ausgewiesen sind, … als Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche zu widmen sind“.

Gemäß Analyseergebnis trifft das Widmungsgebot gem. §15 Abs. 7 NÖ ROG 2014 i.d.g.F. auf die gegenständliche Fläche zu. Der von Änderungspunkt 26 beinhaltete Bereich betrifft die zusammenhängenden und unbebauten Flächen entlang des Grabenweggrabens und des Grabens Gruberbauer, die gemäß Gefahrenzonenplan (Quelle: NÖ Atlas, abgerufen: 12.04.2026) als rote Zone ausgewiesen sind.

Die Umsetzung des Widmungsgebotes Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche (Gfrei-Re) bewirkt ein bereits durch Widmungsfestlegung klargestelltes Bauverbot.

Änderungspunkt 27 (vormalige Benennung: ÄP 40)

Liegenschaften (DKM 2024)	Grdstk. Nr. 444/2, 450/1, 450/2, 450/3, 454/1, 454/3, 473/2, 473/3, 473/4, 473/6, 474, 477/2, 477/5, 477/6, 479/4, 480/1, 480/3, 481/11, 482/4, 482/6, 483/1, KG Pottenstein
bestehende Widmung	Grünland-Landwirtschaft (Gl), Bauland-Sondergebiet (BS), Bauland-Wohngebiet (BW)
Planung	Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche (Gfrei-Re)
Änderungsanlass	Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

Dieser Änderungspunkt betrifft die vom Widmungsgebot durch rote Zone entlang des Grabenweggrabens überlagerte Flächen, KG Pottenstein.

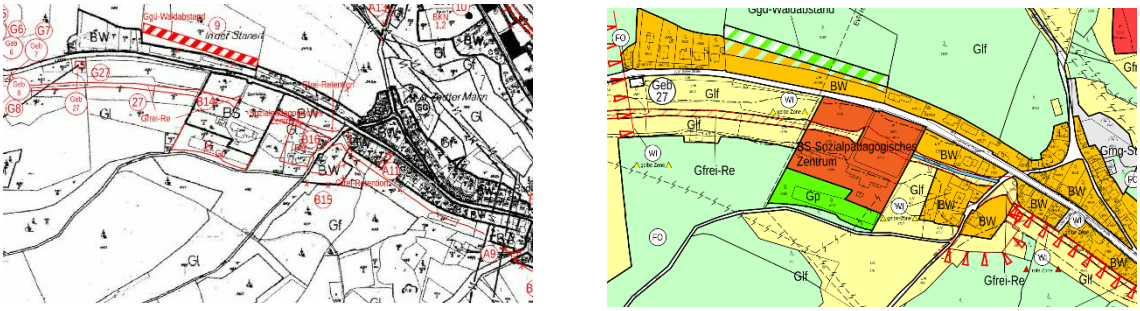


Abbildung 148: Maßstabslose Ausschnitt aus Auflageentwurf zu ÄP 27, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

In diesem Änderungspunkt erfolgt die Umsetzung der Planungsvorgabe gem. § 15 (7) NÖ Raumordnungsgesetz i.d.g.F. demnach „zusammenhängende und unbebaute Flächen entlang von Fließgewässern, die von einem 30-jährlichen Hochwasser überflutet werden oder für die rote Zonen in Gefahrenzonenplanungen ausgewiesen sind, … als Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche zu widmen sind“.

Gemäß Analyseergebnis trifft das Widmungsgebot gem. §15 Abs. 7 NÖ ROG 2014 i.d.g.F. auf die gegenständliche Fläche zu. Der von Änderungspunkt 27 beinhaltete Bereich betrifft die zusammenhängenden und unbebauten Flächen entlang des Grabenweggrabens, die gemäß Gefahrenzonenplan (Quelle: NÖ Atlas, abgerufen: 12.04.2026) als rote Zone ausgewiesen sind.

Die Umsetzung des Widmungsgebotes Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche (Gfrei-Re) bewirkt ein bereits durch Widmungsfestlegung klargestelltes Bauverbot.

Änderungspunkt 28 entfällt

Änderungspunkt 29

Liegenschaften (DKM 2024)	Grdstk. Nr.295/1,295/11, 295/12, 296/2, KG Pottenstein
bestehende Widmung	Bauland-Betriebsgebiet-Aufschließungszone (BB-A)
Planung	Bauland-Betriebsgebiet-emissionsarm: Lärmwerte wie BK (BB-emissionsarm-1), Bauland-Kerngebiet (BK), Grünland-Grüngürtel (Ggü)-Emissionsschutz
Anlass	Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes, Vermeidung Fehlentwicklungen und Entwicklungsdefiziten

Umwidmung von Bauland-Betriebsgebiet-Aufschließungszone (BB-A) in Bauland-Kerngebiet (BK), Bauland-Betriebsgebiet-emissionsarm: Lärmwerte wie BK (BB-emissionsarm-1) und Grünland-Grüngürtel (Ggü)-Emissionsschutz zur Vermeidung von Entwicklungsdefiziten sowie zur Verwirklichung der angestrebten siedlungsstrukturellen Ziele



Abbildung 149: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP 29, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Der gegenständliche Änderungspunkt betrifft den im zentralen Ortsbereich Pottensteins im Kreuzungsbereich Wolfsgeiststraße # Hainfelder Straße vis-a-vis des Änderungspunktes 11 situierten Bereich. Dieser Standort betrifft den vormaligen Betriebsstandort „Baumateriallager Grabenweger Hans Nachf. Josef Stockreiter KG Pottenstein“ der die gesamte, bislang Bauland-Betriebsgebiet-Aufschließungszone (BB-A) gewidmete Fläche betrifft. Die betroffene Fläche steht im Eigentum einer Person und setzt sich gem. DKM 2024 aus vier Grundstücken zusammen. Bislang erfolgte die Nutzung dieses Standortes durch einen Betrieb, in diesem Zusammenhang erfolgte dessen historische Bebauung mit einem Wohngebäude, das zur Nutzung durch den Betriebsinhaber vorgesehen war, Lager- und Bürogebäuden sowie befestigte Lagerplätze. Aus jüngerer Epoche erfolgte das Aufstellen von Containern zur Vermietung.

Freigabebedingungen für diese Aufschließungszone sind nicht dokumentiert, hinsichtlich des Baubestands der historischen wäre deren Festlegung obsolet.

Zur Abschirmung zu den unmittelbar angrenzenden Wohnbaulandflächen erfolgte keine Abschirmung der heterogenen Baulandkategorien zueinander.

Die Grundlagenerhebung zeigt, dass der Standort zur gewerbebetrieblichen Nutzung aufgrund des Beachtungserfordernisses des Emissionsschutzes der bestehenden Wohngebäude eingeschränkt ist. Auch ist die Standorteignung für eine Neunutzung als Betriebsgebiet des bislang unbebauten nördlichen Grundstücks nicht optimal, ein unveränderter Beibehalt wurde die Standortvoraussetzungen nicht berücksichtigen. Gemäß erfolgter Analyse ist mittels Änderung der Baulandkategorie und Sicherstellung eines Emissionsschutzes zwischen Wohnbauland und Betriebsgebiet eine Verbesserung der Beachtung der Standortvoraussetzungen möglich und soll dies daher erfolgen.

Für den bebauten Bereich, der über eine aufrechte gewerberechtliche Bewilligung verfügt, ist der Beibehalt der Widmung Bauland-Betriebsgebiet (BB) vorgesehen, durch die geplante Ergänzung des Zusatzes „emissionsarm: Lärmwerte wie BK“ kann das Emissionsverhalten des von Wohnbauten umgebenden Standortes diesbezüglich geregelt werden.

Für den unbebauten, durch die Wolfsgeiststraße aufgeschlossenen Bereich ist die Festlegung der Baulandkategorie Kerngebiet (BK) vorgesehen. In Kerngebiet gewidmeten Bereichen ist neben der Errichtung von Wohngebäude u.a. auch die Errichtung von Betrieben zulässig, welche sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen, wodurch eine Verbesserung der Beachtung der Voraussetzungen dieses innerörtlichen Standortes erfolgt. Um Verbesserungen zur Entflechtung einander störender Nutzungen umzusetzen und um die Widmungszuordnung dieses Standortes zu optimieren, ist die Adaptierung der Baulandkategorie vorgesehen.

Da das unmittelbare Aneinandergrenzen von Bauland-Betriebsgebiet (BB) zu Bauland-Kerngebiet (BK) zur Vermeidung von Nutzungskonflikten hintanzuhalten ist, ist die Festlegung eines dazwischenliegenden Grünland-Grüngürtels (Ggü)–Emissionsschutz vorgesehen. Dieser beinhaltet die hier bestehende Feuermauer.

Wie in Kapitel 2 dargelegt, ist für den gegenständlichen Änderungspunkt, eine Strategische Umweltprüfung (SUP), die den nachfolgend beinhaltenden Untersuchungsrahmen umfasst, durchzuführen.

Schutzgut/Prüfthema	**Abschätzung der Umweltauswirkungen**

Abschätzung der Auswirkungen auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO	Beim gegenständlichen Widmungsbereich handelt es sich um ein langjährig bebautes Baugrundstück sowie um eine zur Verwendung als Lagerplatz befestigte Fläche, das keinen Lebensraum für geschützte Arten gem. NÖ Artenschutzverordnung vermuten lässt. Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten, die in der NÖ Artenschutzverordnung geführt werden, wurden nicht erhoben, deren Vorkommen ist aufgrund mangelndem Lebensraumpotenzials nicht zu erwarten. Die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung wird zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand des Lebensraumes von Schutzobjekten der NÖ Artenschutzverordnung führen.
Abschätzung der Auswirkungen auf Landschaftsbild, Schutzgüter gem. NÖ NaturschutzG 2000 § 8 Abs. 4	Überlagerung mit Landschaftsschutzgebiet „Wienerwald“, Der Bereich befindet sich in innerörtlicher Lage, weshalb durch die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung - vorbehaltlich der Einhaltung harmonischer Gebäudehöhen zu den umgebenden Gebäuden- keine Auswirkungen auf Schutzgüter gem. NÖ NaturschutzG 2000 § 8 Abs. 4 abgeleitet werden.
Überprüfung festgestellter Gefährdungen	Altstandort Aufgrund der Überlagerung mit einem Altstandort wurde die Abteilung Wasserwirtschaft – Referat Altlasten konsultiert und um eine Stellungnahme gebeten. Das Antwortschreiben ist im Anhang beigelegt und wird Folgendes festgestellt: *Auf den Grundstücken 295/1, 295/11, 295/12, 296/2, KG Pottenstein befindet sich der Altstandort „Baumateriallager Grabenweger Hans Nachf. Josef Stockreiter. Der Standort besitzt den Status „keine erhebliche Kontamination/ kein erhebliches Risiko erwartet“. Erfahrungsgemäß ist daher nicht mit mehr als kleinräumigen Verunreinigungen zu rechnen. Von einer Beeinträchtigung der widmungsgemäßen Nutzung durch den erhobenen Standort für die Widmung BB-emissionsarm kann somit*

	grundsätzlich nicht ausgegangen werden. Bezüglich der nördlichen Umwidmung in BK wird zusätzlich bemerkt, dass aus unserer Datenbank hervorgeht, dass im nördlichen Bereich diverse Kfz abgestellt (u. a. ein altes Feuerwehrauto) waren. Sollte hier eine Wohnnutzung (inkl. Spielplatz-, Garten-, und Freizeitnutzung) geplant sein, so ist der Boden vorab zu untersuchen, ob dieser für die jeweilige Nutzung geeignet ist. Bei der Errichtung von Versickerungsanlagen ist der Boden ebenfalls chemisch zu untersuchen, um festzustellen, ob es dadurch zu keiner Mobilisierung von Schadstoffen kommt. Da der Standort aktuell den Status „keine erhebliche Kontamination und kein erhebliches Risiko erwartet“ hat, sind Sanierungs- oder Beobachtungsmaßnahmen nicht zu erwarten. <u>Hangwasser</u> Der Standort ist gemäß Hangwasserkarte von kartierten Tiefenlinien - querender Fließweg Einzugsgebiet 10-100 ha - betroffen. Die kartierte Tiefenlinie ist bei Nutzung des Baugrundstücks - unabhängig der festgelegten Baulandkategorie- im Rahmen der Baubewilligung zu beachten. Dies kann etwa durch Sicherstellung der Ableitung durch Verrohrung oder Wasserabzugsgräben oder durch Sicherstellung von Versickerungsflächen erfolgen. <u>Am Standort sind keine weiteren Standortgefahren kartiert,</u>
Abschätzung der Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich	Durch die vorgesehene Änderung der Baulandkategorie und das Festlegen eines Ggü- Emissionsschutzes ist eine Verbesserung hinsichtlich einander störender Auswirkungen der angrenzenden Siedlungsbereiche zu erwarten. Der konfliktträchtige innerörtliche Betriebsgebiet-Einschluss wird verbessert beachtet, wodurch potentielle Planungskonflikte hintangehalten werden. Nach Umsetzung der Widmungsmaßnahme handelt es sich um keine konfliktträchtigen nachbarlichen Nutzungen.

	Durch die geplante Änderung kann der am Standort befindliche Betrieb auch weiterhin geführt werden, der Emissionsschutz der angrenzenden als Wohnbauland genutzten Siedlungsgebiete wird in der Widmung berücksichtigt. Die beabsichtigte Änderung bewirkt eine verbesserte Festlegung der zugeordneten Baulandkategorien unter Beachtung der Standortvoraussetzungen. Die Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich werden positiv beurteilt
Abschätzung der Auswirkungen auf das Verkehrssystem	Durch die vorgesehene Änderung erfolgt eine Reduzierung der Baulandfläche um rd. 335 m², keine Veränderung der Verkehrsabwicklung da durch die geplante Änderung der Baulandkategorie die generierbare Zahl der Verkehrsteilnehmer nur marginal beeinflusst wird. Die Auswirkungen auf die Verkehrsabwicklung/MIV werden neutral beurteilt
Abschätzung der Auswirkungen auf das Ortsbild	Der Standort ist Teil des zentralen Siedlungsteiles des Hauptortes Pottenstein im Übergangsbereich zu den historischen Betriebsstandorten im Westen der Hainfelder Straße. Das Ortsbild wird durch die Wohngebäude und sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen Gebäuden von Betrieben im Osten der Hainfelder Straße sowie den vis-a-vis gelegenen historischen Betriebsbauten geprägt. Das betroffene Ortsbild wird als harmonisch wahrgenommen und ist typisch für die bauliche Entwicklung. Die Beibehaltung der harmonischen Gebäudestrukturen vorausgesetzt- wird das ortstypische Ortsbild erhalten bleiben. Die Auswirkungen auf das Ortsbild werden bei Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand führen und werden daher neutral beurteilt.

Variantenprüfung-Nullvariante	Die Widmungsänderung basiert auf dem Anlass der Berücksichtigung der Gegebenheiten durch Adaptierung der verbessert zugeordneten Widmungsfestlegung. Der Planungsnullfall würde bedeuten, den Status Quo zu erhalten, ggf. die Festlegung als Aufschließungszone zu streichen und weiterhin BB ohne Beachtung des Emissionsverhaltens vorzusehen. Der unbebaute Teilbereich bliebe weiterhin ausschließlich für Betriebsbauten nutzbar, wodurch das Potential dieser Fläche nicht berücksichtigt werden würde. Die Bewertung der Nullvariante hat ergeben, der Beibehalt des Status Quo bewirkt keine Verbesserungen im Hinblick auf Auswirkungen im angrenzenden Siedlungsbereich oder auf das Verkehrssystem. Im Planungsnullfall würde die Flächennutzung gemäß deren Potential nicht ermöglicht werden, positive Auswirkungen hinsichtlich Hintanhaltens potentieller Planungskonflikte im angrenzenden Siedlungsbereich würden nicht erfolgen. Gegenüber der Nullvariante bewirkt die Umsetzung des Standortes eine Verbesserung hinsichtlich Vermeidens von Nutzungskonflikten, weshalb die Umsetzung bevorzugt wird.

Änderungspunkt 30

Liegenschaften (DKM 2024)	Grdstk. Nr. 30/3, 31/3, KG Pottenstein
bestehende Widmung	Grünland-Landwirtschaft (Gl)
Planung	Bauland-Sondergebiet (BS) -Umspannwerk
Anlass	Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes,

Widmung des Umspannwerk-Standortes als Bauland-Sondergebiet (BS) -Umspannwerk

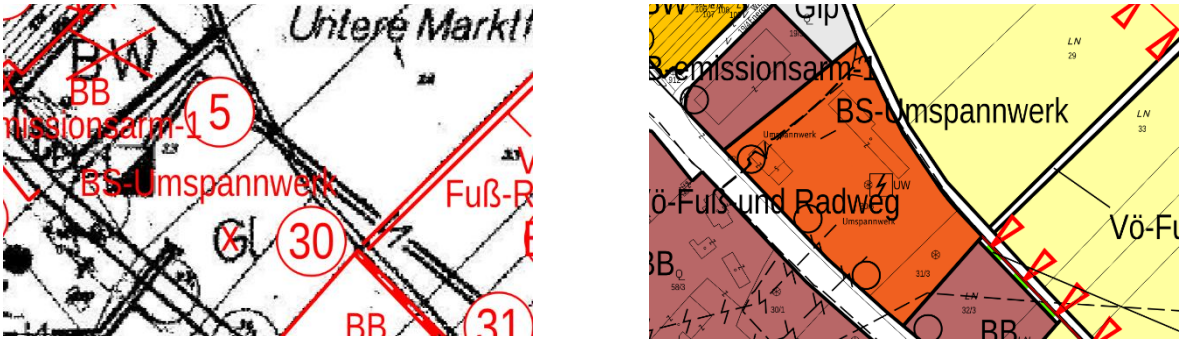


Abbildung 150: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP 30, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Der gegenständliche Änderungspunkt betrifft den langjährigen Umspannwerk-Standort im Südosten Pottensteins. Dieser Standort liegt nordöstlich der Hainfelder Straße (LB 18) und war im bislang geltendem Flächenwidmungsplan Grünland-Landwirtschaft (Gl) gewidmet. Der bereits langjährig baulich genutzte Standort dieser technischen Infrastruktureinrichtung ist randlich der Gewerbe Zone im Osten des Hauptortes situiert und deren Bestandteil.

Das Umspannwerk mit regionaler Bedeutung verfügt aktuell über 16 Megavoltampere verfügbare Kapazität laut https://netz-noe.at/strom/versorgungsgebiete-und-kapazitaeten/kapazitaeten-der-umspannwerke (abgerufen am: 30.04.2026) und 8 Megavoltampere gebuchte Kapazität. Es wird von dem nordwestlich und südöstlich angrenzenden Bauland-Betriebsgebiet (BB)-Standorten flankiert, gegenüber der Hainfelder Straße erstreckt sich das Gewerbegebiet bis zur Gemeindegrenze. In Anbetracht der umgebenden Baulandflächen ist der Beibehalt der Grünlandwidmung als Einschluss für diesen Sonderstandort nicht vorgesehen, vielmehr soll dessen Festlegung als Bauland-Sondergebiet (BS) erfolgen.

Betriebsbauwerke für die öffentliche Energieversorgung dürfen in allen Grünlandwidmungsarten errichtet werden, durch die beabsichtigte Widmungsfestlegung wird die tatsächliche Standortnutzung verbessert erkennbar und klargestellt.

Wie in Kapitel 2 dargelegt, ist für den gegenständlichen Änderungspunkt, eine Strategische Umweltprüfung (SUP), die den nachfolgend beinhaltenden Untersuchungsrahmen umfasst, durchzuführen.

Schutzgut/Prüfthema	**Abschätzung der Umweltauswirkungen**
Abschätzung der Auswirkungen auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO	Beim gegenständlichen Widmungsbereich handelt es sich um den langjährig bebauten Umspannwerk-Standort, der

	keinen Lebensraum für geschützte Arten gem. NÖ Artenschutzverordnung vermuten lässt. Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten, die in der NÖ Artenschutzverordnung geführt werden, wurden nicht erhoben, deren Vorkommen ist aufgrund mangelndem Lebensraumpotenzials nicht zu erwarten. Zudem ist die Widmungsfestlegung für die Errichtung von Betriebsbauwerke für die öffentliche Energieversorgung nicht relevant. Die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung wird zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand des Lebensraumes von Schutzobjekten der NÖ Artenschutzverordnung führen.
Abschätzung der Auswirkungen auf Landschaftsbild, Schutzgüter gem. NÖ NaturschutzG 2000 § 8 Abs. 4	Überlagerung mit Landschaftsschutzgebiet „Wienerwald“, Da gemäß NÖ ROG 2014 idgF §20 Abs. 6 u.a. Betriebsbauwerke für die öffentliche Energieversorgung in allen Grünlandwidmungsarten errichtet werden dürfen, erfolgen durch die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung keine Auswirkungen auf Schutzgüter gem. NÖ NaturschutzG 2000 § 8 Abs. 4
Überprüfung festgestellter Gefährdungen	Hangwasser Der Standort ist gemäß Hangwasserkarte von kartierten Tiefenlinien - querender Fließweg Einzugsgebiet >100 ha - betroffen. Die kartierte Tiefenlinie ist im Rahmen der Baubewilligung zu beachten. Dies kann etwa durch Sicherstellung der Ableitung durch Verrohrung oder Wasserabzugsgräben oder durch Sicherstellung von Versickerungsflächen erfolgen. Am Standort sind keine weiteren Standortgefahren kartiert.
Abschätzung der Auswirkungen auf das Ortsbild	Der Standort befindet sich in mit dem Ortskern nicht interagierenden Lage innerhalb der - entlang der Hainfelder Straße etablierten Gewerbegebiet-Zone. Das betroffene Ortsbild wird als nicht schützenswert wahrgenommen.

	Die Auswirkungen auf das Ortsbild werden durch die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung zu keinen Veränderungen zum IST-Zustand führen und werden daher neutral beurteilt.
Variantenprüfung-Nullvariante	Die Widmungsänderung basiert auf dem Anlass der Berücksichtigung der Gegebenheiten durch Adaptierung der verbessert zugeordneten Widmungsfestlegung. Der Planungsnullfall würde bedeuten, den Status Quo zu erhalten und die Grünland-Widmung beizubehalten. Die Einarbeitung der Grundlagenerhebung in den Flächenwidmungsplan würde ausschließlich als Kenntlichmachung erfolgen, ohne Fortsetzung in der Widmungszuordnung. Die Bewertung der Nullvariante hat ergeben, der Beibehalt des Status Quo bewirkt keine Verbesserungen im Hinblick auf Schutzobjekte des Landschaftsschutzgebietes oder das Ortsbild. Im Planungsnullfall würde die tatsächliche baulich-technische Flächennutzung nicht klargestellt werden. Gegenüber der Nullvariante bewirkt die Umsetzung des Widmungsänderung eine Verbesserung hinsichtlich Klarstellung der Nutzung des Standortes.

Änderungspunkt 31

Liegenschaften (DKM 2024)	Grdstk. Nr. .32/3, 35/4, KG Pottenstein
bestehende Widmung	Grünland-Landwirtschaft (Gl)
Planung	Bauland-Betriebsgebiet (BB), Grünland-Grüngürtel (Ggü)-Siedlungsabschirmung
Anlass	Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes, Vermeidung von Entwicklungsdefiziten

Umwidmung der rd. 0,3 ha umfassenden Teilfläche des Standortes G (vgl. Variantenvergleich Kapitel 4.3) von Grünland-Landwirtschaft (Gl) in Bauland-Betriebsgebiet (BB) zur Vermeidung von Entwicklungsdefiziten sowie zur Verwirklichung der angestrebten siedlungsstrukturellen Ziele

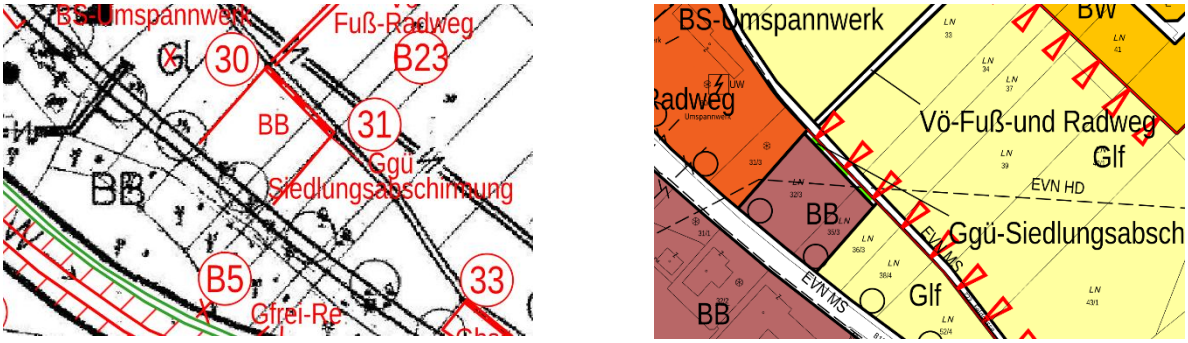


Abbildung 151: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP 31, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Der gegenständliche Änderungspunkt betrifft den Standort G der Variantenprüfung zur Festlegung von Bauland-Betriebsgebiet und Potentialflächen für Bauland-Betriebsgebiet. Es handelt sich um den im Südosten an das Umspannwerk angrenzenden Bereich, der den potentiellen Erweiterungsbereich der Betriebsgebiet-Zone im Südosten des Gemeindegebietes darstellt. Durch die unmittelbar an das Umspannwerk angrenzende Lage, stellt er die fortsetzende Erweiterung der etablierten Betriebszone im Südosten der Marktgemeinde dar. Hier wurde eine durch die Hainfelder Straße erschlossene Gewerbebetriebszone geschaffen, die sich bis zur Gemeindegrenze erstreckt und in der Nachbargemeinde Berndorf fortgeführt wird.

In dieser Betriebszone ist eine Vielzahl unterschiedlicher Betriebsstandorte beheimatet, der übliche Bauplatzgrößenbedarf beträgt rd. 1.500-4.000 m^2. Diese Betriebszone verfügt über keine verfügbaren Baulandreserven, weshalb die Erweiterung am Standort vorgesehen ist.

Die im nahegelegenen, südlich der Triesting situierte zusammenhängende große Betriebsbaulandreserve (BVB) wurde zur weiteren Standortgründung eines regional ansässigen Betriebes mit großem Flächenbedarf angekauft und ist dafür reserviert, sodass hier keine Bedarfsdeckung für andere Betriebe erfolgt.

Die angestrebte erweiternde Fortführung des Betriebsbaulandes nördlich der erschließenden Hainfelder Straße wurde in Folge der Novellierung des regionalen Raumordnungsprogrammes Bezirk Baden und der adaptierten Lage der linearen Siedlungsgrenzen ermöglicht. Der Standort ist als Folge der Fertigstellung des Retentionsbeckens in Fahrafeld frei von Hochwassergefährdung. Diese beiden bislang einer angestrebten Baulanderweiterung entgegenstehenden Voraussetzungen erfuhren jüngst eine Änderung der Gegebenheiten.

Um die zukünftige Verfügbarkeit dieser Teilfläche zur Bedarfsdeckung nach Betriebsbauland sicherzustellen, ist das Anwenden einer Mobilisierungsmaßnahme gemäß NÖ ROG 2015 idgF §17 vorgesehen, wobei der Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung bevorzugt wird.

Der gegenständliche Bereich betrifft die südöstlich an das Umspannwerk angrenzende, ebene Fläche, das durch den nördlich angrenzenden Feldweg von den größeren, zusammenhängenden landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen abgetrennt wird und eine zur landwirtschaftlich hochwertigen Nutzung ungünstige Flächengröße und -konfiguration aufweist.

Derzeit ist keine Abschirmung zur landwirtschaftlich genutzten Fläche vorhanden, diese ist jedoch beispielsweise durch eine Gehölzbepflanzung beidseitig des Feldwegs herstellbar und soll die dafür erforderliche Fläche durch die Widmung Grünland-Grüngürtel (Ggü)-Siedlungsabschirmung südseitig des als öffentliche Verkehrsfläche gewidmeten Feldwegs sichergestellt werden. Durch diese Maßnahme wird auch klargestellt, dass die Baulanderschließung ausschließlich über die im Süden angrenzende Hainfelder Straße erfolgt.

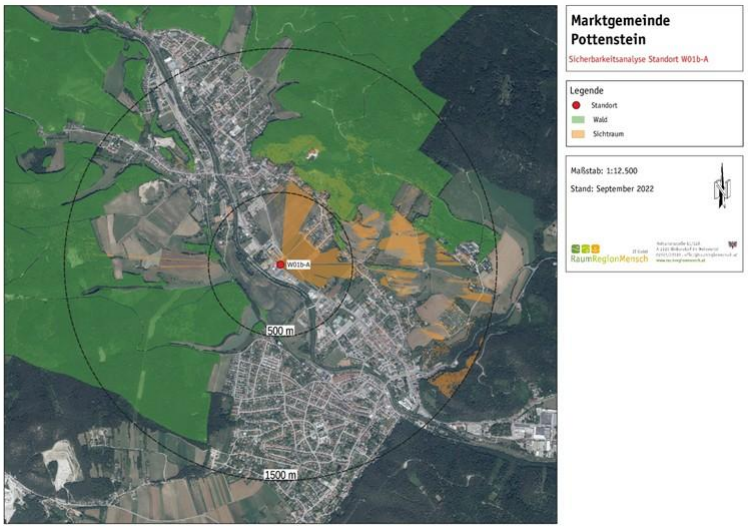
Die günstige Lage, die bereits vorhandene technische Infrastruktur sowie die mittlerweile vorliegende Baulandeignung bieten für diesen Standort trotz hoher Bodenwertigkeit gute Voraussetzungen für eine bedarfsangepasste, kurzfristig mögliche Entwicklung. Zur kontinuierlichen Bereitstellung von verfügbaren, bedarfsangepassten Baulandflächen zur Deckung des Baulandbedarfes ist die gegenständliche Widmungsmaßnahme vorgesehen.

Die Marktgemeinde Pottenstein weist zur laufenden Bereitstellung von zur Neuansiedelung von Gewerbebetrieben verfügbaren Betriebsgrundstücken– einen kontinuierlichen Baulandbedarf auf. Dem gegenüber stehen Baulandreserven aus der Vergangenheit bei oftmals geringer Veräußerungsbereitschaft und/oder überhöhten Baulandpreisen. Eine Mobilisierung der vorhandenen Baulandreserven wird von der Gemeinde angestrebt, kann aufgrund historisch nicht erfolgter Mobilisierungsmaßnahmen nicht erzwungen werden. Zur Sicherstellung der Verfügbarkeit der neu gewidmeten Baulandfläche ist die Anwendung einer Mobilisierungsmaßnahme gem. NÖ ROG §17 vorgesehen, für den gegenständlichen Bereich wird eine vertragliche Vereinbarung forciert Die kontinuierliche Bereitstellung von leistbaren, verfügbaren Baulandflächen wird als wichtige Maßnahme zur Förderung der Ansiedelung von Betrieben angesehen.

Wie in Kapitel 2 dargelegt, ist für den gegenständlichen Änderungspunkt, eine Strategische Umweltprüfung (SUP), die den nachfolgend beinhaltenden Untersuchungsrahmen umfasst, durchzuführen.

Schutzgut/Prüfthema	**Abschätzung der Umweltauswirkungen**
Abschätzung der Auswirkungen auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO	Beim gegenständlichen Widmungsbereich handelt es sich um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerfläche, die keinen Lebensraum für geschützte Arten gem. NÖ Artenschutzverordnung vermuten lässt. Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten, die in der NÖ Artenschutzverordnung geführt werden, wurden nicht

	erhoben, deren Vorkommen ist aufgrund mangelndem Lebensraumpotenzials nicht zu erwarten. Die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung wird zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand des Lebensraumes von Schutzobjekten der NÖ Artenschutzverordnung führen.
Abschätzung der Auswirkungen auf Landschaftsbild, Schutzgüter gem. NÖ NaturschutzG 2000 § 8 Abs. 4	Überlagerung mit Landschaftsschutzgebiet „Wienerwald“. Der Bereich befindet sich im Randbereich der entlang der Hainfelder Straße etablierten Gewerbegebiet Zone angrenzend zum Umspannwerk. Die Fläche liegt im Talboden, ist eben und unterliegt einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerfläche. Es ist eine geringe Diversität an Nutzungsformen vorhanden ohne nennenswerte Strukturelemente oder landschaftlich relevante Sonderfunktionen. Das Landschaftsbild sowie der Erholungswert dieses strukturarmen Landschaftsraumes sind wenig attraktiv. Bei Betrachtung der Fläche aus einiger Entfernung und im Kontext mit dem Erscheinungsbild des Siedlungsgefüges im Landschaftsraum, ist die angrenzende Ortskulisse zu erkennen. Der Blick auf die Ortskulissen des Hauptortes Pottenstein sowie auf die Ortskulisse des Stadtgebietes Berndorf, werden -die Beibehaltung der vorhandenen Gebäudehöhen vorausgesetzt- annähernd unverändert erhalten bleiben. Bild und Schönheit der Landschaft in diesem Bereich werden marginal beeinflusst werden. Hierzu wurde eine Sichtbarkeitsanalyse generiert, die den Sichtraum aus einer Betrachtungshöhe von 1,70 m vom/zum Standort in orange darstellt. (vgl. folgende Abbildung)

	 Die Auswirkungen auf die gemäß NÖ Naturschutzgesetz § 8 Abs. 4 angeführten Schutzgüter werden bei Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand führen und werden daher neutral beurteilt.
Überprüfung festgestellter Gefährdungen	Hangwasser Der Standort ist gemäß Hangwasserkarte von kartierten Tiefenlinien - querender Fließweg Einzugsgebiet >100 ha - betroffen. Die kartierte Tiefenlinie ist bei Nutzung des Baugrundstücks im Rahmen der Baubewilligung zu beachten. Dies kann etwa durch Sicherstellung der Ableitung durch Verrohrung oder Wasserabzugsgräben oder durch Sicherstellung von Versickerungsflächen erfolgen. Mit Ausnahme des Fließweges sind auf der gegenständlichen Fläche keine Standortgefahren von Rutschungen und Steinschlag, Hochwasser, Verdachtsflächen bzw. Altlasten bekannt. Die Wasserverhältnisse lt. Kartierung eBOD sind trocken, bei geringer Speicherkraft und hoher Durchlässigkeit, es liegen Standortvoraussetzungen vor, die zur potentiellen Baulandnutzung geeignet sind.

Abschätzung der Erhöhung des Verkehrsaufkommens	Für den gegenständlichen Bereich ist eine Erweiterung des Betriebsgebietes vorgesehen, sodass eine generierbare Frequenz von 100 Fahrten/Tag/Hektar zulässig ist. Daraus lässt sich eine Steigerung durch die insgesamt rd. 3.000 m^2 umfassenden Fläche von rd. 33 Fahrten/Tag MIV ableiten. Die Anbindung erfolgt direkt in die hochrangige Hainfelder Straße. Diesbezüglich wurde die Abteilung Landesstraßenplanung konsultiert und um eine Stellungnahme gebeten. Das erhaltene Antwortschreiben (vgl. Anhang) beinhaltet dazu folgende Aussage: *Aktuelle Projekte im Straßennetz: keine, Eine direkte Kontaktaufnahme des von der Gemeinde beauftragten Ortsplaners mit unserer Dienststelle ist daher nicht erforderlich*. Die Auswirkungen durch Erhöhung des Verkehrsaufkommens werden verträglich eingestuft.
Abschätzung der Auswirkungen auf das Verkehrssystem	Zur Umsetzung dieses Standortes ist keine Erweiterung der technischen Infrastruktur erforderlich, diese ist bereits durch die Hainfelder Straße vorhanden. Durch den gegenständlichen Standort werden zusätzlich 1 bis 2 Bauparzellen ermöglicht. Die durch betriebliche Nutzung am Standort erzeugten Fahrten stehen in direkter Abhängigkeit zum angesiedelten Betrieb, dessen Kundenfrequenz, Mitarbeiteranzahl, Ziel- und Quellverkehr etc. ist spekulativ, Unter Zugrundelegung der mit der Widmung einhergehenden geltenden Fahrtenbeschränkung kann von einer maximalen Steigerung von insgesamt 33 Fahrten/Tag durch MIV ausgegangen werden. Diese Steigerung der Verkehrsfrequenz erscheint für die erschließende und an das regionale Straßennetz anbindende Landesstraße LB18 im Nahbereich zur L138 verträglich. Der Standort ist zudem gut an bestehende Radwege angebunden, dies erfolgt zum einen über den nördlichen Feldweg, der in den Ortskern Pottenstein führt zum anderen verläuft der Triestingtal Radweg zwischen dem südlichen

	Betriebsgebiet und der Triesting, der über die Alte Spitalgasse gut erreichbar ist. Durch die geplante Baulanderweiterung erfolgt eine Steigerung der Anzahl der Verkehrsteilnehmer um rd. 33 Fahrten/Tag, was als verträglich angesehen wird. Die Auswirkungen auf das Verkehrssystem werden neutral beurteilt
Abschätzung der Auswirkungen auf das Ortsbild	Der Standort stellt die Weiterführung der Siedlungsentwicklung des Gewerbegebietes entlang der Hainfelder Straße dar und ist Bestandteil des Ortsbildes im südlichen Siedlungsteil des Hauptortes Pottenstein, das hier durch die Bauten der Betriebszone und des Umspannwerkes geprägt wird. Die Beibehaltung der angrenzenden Gebäudehöhen vorausgesetzt- wird das durchschnittlich sensible Ortsbild annähernd unverändert erhalten bleiben. Die Auswirkungen auf das Ortsbild werden bei Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand führen und werden daher neutral beurteilt.
Auswirkungen auf Bodenverbrauch/-versiegelung/Inanspruchnahme fruchtbaren Boden (einzeln, kumulativ	Durch die geplante Baulanderweiterung wird ein zusätzlicher Bodenverbrauch im Ausmaß von insgesamt rd. 3.000 m^2 für Flächen für Betriebsgebiete beansprucht. Zur Bereitstellung der erforderlichen technischen Infrastruktur bedarf es keiner weiteren Inanspruchnahme fruchtbaren Bodens, da diese bereits ausreichend hergestellt sind. Aufgrund der geplanten Nutzung als Betriebsbauland ist ein höherer Versiegelungsgrad erforderlich. Diese Tatsache tritt jedoch unabhängig vom Standort auf. Beim gegenständlichen Bereich handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen mit geringer Speicherkraft und hoher Durchlässigkeit. Aufgrund ihrer vollständigen Anbindung an die Erschließungsstraße und zur landwirtschaftlichen Nutzung unvorteilhaften Grundstückskonfiguration im Spannungsverhältnis der Zuordnung deren besten Eignung steht.

	Der Bodenverbrauch dieser derzeit als Grünland gewidmeten Fläche steht im Spannungsverhältnis der Zielsetzung „Förderung der Ansiedelung von Betrieben“ und dem obligatorischen Ziel nach sparsamen Bodenverbrauch. Das Kriterium Bodenverbrauch/-versiegelung/Inanspruch-nahme fruchtbarer Boden ist daher negativ zu bewerten.
Variantenprüfung -basierend auf Variantenvergleich	Standort G wird in der Variantenprüfung hinsichtlich aller Kriterien als geeignet bewertet. Hinsichtlich den Kriterien Lage und umgebende Nutzung sowie Baugrundeignung erfolgte eine positive Standortbewertung. Gegenüber der Nullvariante bewirkt die Umsetzung des Standortes eine Verschlechterung hinsichtlich Bodenverbrauch, hinsichtlich den Zielen „Voraussetzungen für weitere Arbeitsplätze bzw. das Erhalten vorhandener Arbeitsplätze schaffen“, „Räume für Betriebe schaffen, um damit regionale und ökologisch verträgliche Strukturen zu entwickeln (Regionalisierung)“ und „Förderung der Ansiedelung von Betrieben durch Schaffung attraktiver Betriebsgrundstücke“ sowie ressourcensparende Nutzung der bestehenden Infrastruktur sind Vorteile zu verzeichnen. In Summe weist der Planungsnullfall keine Veränderungen hinsichtlich Bodenverbrauch auf, positive Auswirkungen des Planungsfalles würden nicht forciert werden, weshalb die Umsetzung bevorzugt wird.

Änderungspunkt 32

Liegenschaften (DKM 2024)	Grdstk. Nr. 57/4; KG Pottenstein
bestehende Widmung	Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)
Planung	Grünland-Batteriespeicheranlage (Gbsa)
Änderungsanlass	Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes, Vermeidung von Entwicklungsdefiziten

Ziel der Änderungsmaßnahme ist die Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) in Grünland-Batteriespeicheranlage (Gbsa)

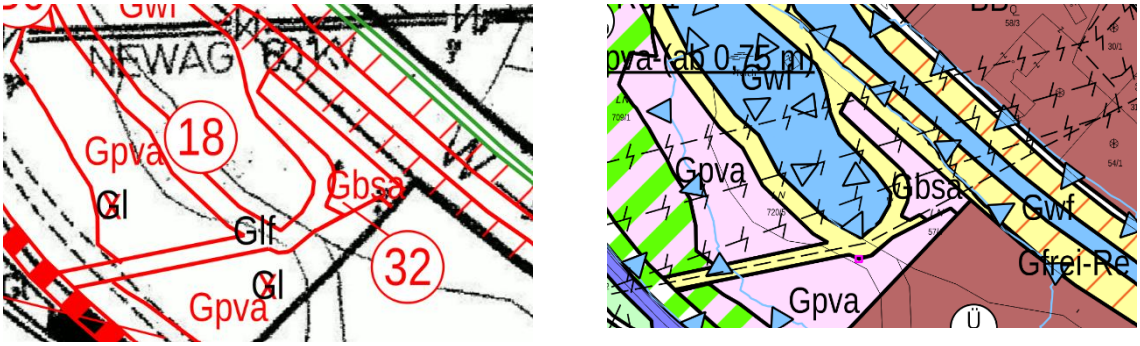


Abbildung 152: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP 32, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Der Standort betrifft die östlich der vom Änderungspunkt 18 betroffenen, rd. 1.100 m² beinhaltende Teilfläche des bislang landwirtschaftlich genutzten Bereiches. Diese Teilfläche liegt zwischen der als Grünland-Wasserfläche (Gwf) festzulegen geplanten nordwestlichen Teichfläche und dem nordöstlichen Flussverlauf der Triesting samt begleitenden Wegverlauf. Betroffen ist der keilförmige Abschnitt der bislang zusammenhängend landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche an den im Süden die zusammenhängende Betriebsbaulandreserve anbindet.

Diesen Teilabschnitt queren drei Hochspannungsleitungen sowie die Gasleitung jeweils in Ost-West-Richtung, die Dichte an Energieinfrastruktureinrichtungen ist hoch, was vordergründig der Nähe zum Umspannwerk geschuldet ist. Die Entfernung zum Umspannwerk beträgt rd. 140 m, was zur Standortfindung von Flächen für die Errichtung von Energieanlagen und Energieinfrastruktur für den Ausbau Erneuerbarer Energien zur Forcierung des Umstiegs auf ebendiese eine besonders günstige Standortvoraussetzung ist. Die gegenständliche Teilfläche ist gemäß Reinwasserberechnung in Folge der Fertigstellung des Retentionsbeckens Fahrafeld mittlerweile frei von Hochwassergefährdung, was – neben den umliegend geplanten Entwicklungen (Gewerbegebiet und Energiegewinnung) – eine weitere wesentliche Voraussetzung für die geplante Standortnutzung ist.

Gemäß dem novellierten Regionalen Raumordnungsprogramm Bezirk Baden wird der Standort von der Ausweisung als Erhaltenswerter Landschaftsteil überlagert, was im bis Jänner 2025 geltenden Regionalen Raumordnungsprogramm nicht zutraf. Gemäß Verordnung über ein Regionales Raumordnungsprogramm Bezirk Baden § 4 Abs. 3 ist das Festlegen in einem Erhaltenswerten Landschaftsteilen einer anderen Widmungsart als der in § 4 Abs. 3 Angeführten nur dann zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die mit der Widmung verfolgte Zielsetzung innerhalb des Gemeindegebiets an keinem Standort außerhalb eines Erhaltenswerten Landschaftsteils erreicht werden kann. Dies trifft im gegenständlichen Fall zu, da die Nähe zum Umspannwerk sowie geplanter Gpva-Festlegung außerhalb von Siedlungsgebiet nur auf dem

gegenständlichen, als Erhaltenswerten Landschaftsteil festgelegten Standort westlich der Triesting zutrifft.

Der vorliegende Änderungspunkt beinhaltet die Festlegung von Grünland-Batteriespeicheranlage (Gbsa), was seit der jüngsten Novelle des NÖ ROG 2014 für Anlagen bzw. Gruppen von Anlagen mit einer installierte Entladeleistung von mehr als 1 MW oder eine nutzbare Speicherkapazität von mehr als 2 MWh erforderlich ist.

Die Marktgemeinde Pottenstein beabsichtigt, in Abstimmung mit den Zielen des niederösterreichischen Klima- und Energiefahrplans, den Anteil erneuerbarer Energien im Gemeindegebiet auszubauen, wobei zur Stabilisierung des Netzes und zum Erreichen der Grundlastfähigkeit auch die Einrichtung von Großspeicher vorgesehen werden.

Zur Ermittlung geeigneter Flächen sind auch für diese Nutzung die im Zuge des Abschichtungsprozesses analysierten Flächen für PV-Freiflächenanlagen relevant, da sie vergleichbare Standortbedingungen wie die Verträglichkeit innerhalb des Naturraumes und die Prüfung des möglichen Netzzuganges bedürfen. Die gegenständliche Fläche steht räumlich und inhaltlich verbunden mit dem für die Errichtung von PV-Anlagen geplanten Standort betreffend den Änderungspunkt 18.

Bei den unmittelbar angrenzenden bzw. umgebenden Flächen sind keine störungssensiblen Widmungsarten betroffen, es handelt sich um Grünland-Land-und Forstwirtschaft (Glf), Bauland-Betriebsgebiet-Aufschließungszone (BB-A1) und geplante Grünland-Photovoltaikanlage (Gpva). Die nächstgelegene Wohnbaulandwidmung ist nördlich des Umspannwerkes entlang der Hainfelder Straße mind. 165 m Entfernung situiert. Die Wohnnutzung beeinträchtigende Auswirkungen durch die Errichtung der Batteriespeicheranlage werden nicht erwartet.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild, den Bodenverbrauch sowie die Schutzobjekte gem. NÖ ArtenschutzVO wurden im nachstehenden Textabschnitt gemäß Untersuchungskriterien geprüft und als vertretbar bewertet.

Der Ausbau erneuerbarer Energien gilt als wichtiger Beitrag zum Klimaschutz. Gemäß NÖ Energie- und Klimafahrplan soll eine nachhaltige Integration von Stromproduzenten, Verbrauchern und Speichern erfolgen und bis 2030 die Deckung des Gesamtenergieverbrauchs zu mehr als der Hälfte aus erneuerbarer Energie – langfristige Energiewende bis 2050 generiert werden.

Die Errichtung von Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie (Batteriespeicheranlagen) sind vorrangig im Nahbereich der Netzinfrastruktur oder der Erzeugungsanlagen vorzusehen, dabei ist auf die Verträglichkeit mit sensiblen Widmungen, dem Orts- und Landschaftsbild, dem Naturschutz, sowie bestehenden Planungen Bedacht zu nehmen.

In der Marktgemeinde Pottenstein ist entsprechend der angestrebten Energiewende hin zu erneuerbaren Energien der Bedarf für Grünland-Batteriespeicheranlagen vorhanden. Daher

wurde das Gemeindegebiet einer detaillierten Grundlagenuntersuchung und Umweltprüfung unterzogen. (vgl. folgenden Textabschnitt)

Ein Großteil des Gemeindegebietes ist aufgrund der Distanz zu Netzinfrastruktur oder Erzeugungsanlagen nicht in Betracht zu ziehen. Die gegenständliche Fläche steht im kausalen Zusammenhang mit der im angrenzenden Bereich geplanten Erzeugungsanlage (ÄP 18), der damit verbundenen Herstellung der Leitungsanbindung an das Umspannwerk und der angestrebten Kooperation zwischen der Marktgemeinde Pottenstein für die Erneuerbare Energiegemeinschaft und dem Betreiber. Dafür wird zur Sicherstellung der Leitungsrechte, die es zur Herstellung der direkten Einspeisung in das Umspannwerk bedarf, sowie zur Regelung von Vereinbarungen der Nutzung der erzeugten Energie durch die Energiegemeinschaft die Ausarbeitung einer entsprechenden Vereinbarung gem. NÖ ROG 2014 § 17 zwischen der Marktgemeinde und dem Grundeigentümer beabsichtigt.

Wie in Kapitel 2 dargelegt, ist für den gegenständlichen Änderungspunkt, eine Strategische Umweltprüfung (SUP), die den nachfolgend beinhaltenden Untersuchungsrahmen umfasst, durchzuführen.

Schutzgut/Prüfthema	**Abschätzung der Umweltauswirkungen**
Abschätzung der Auswirkungen auf Natura 2000 Schutzobjekte sowie auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO	Nahbereich zu Natura 2000 FFH „Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand - Schneeberg – Rax“ (rd. 160 m) Für den unmittelbar angrenzenden Änderungspunkt 18 wurde das Büro VINCA zur Naturschutzfachlichen Überprüfung beauftragt. Die für die Festlegung der Grünlandkategorie Batteriespeicheranlage (Gbsa) vorgesehene Fläche ist Teil der zusammenhängend landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerflächen die im Rahmen des Änderungspunktes 18 untersucht wurden, weshalb von denselben Lebensraumbedingungen ausgegangen wird. Gemäß eingeholter Naturschutzfachlicher Stellungnahme *handelt sich um einen Acker. Gefährdete Pflanzenarten wurden keine gefunden. Von der Lage her ist dieser Acker stark abgeschottet und kaum einsichtig.* Die geplante Widmungsänderung dieser Fläche wird *als naturschutzfachlich weitgehend unbedenklich* eingestuft. Die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung wird zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand des

	Lebensraumes von Schutzobjekten der NÖ Artenschutzverordnung führen.
Abschätzung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild	Keine Überlagerung mit der Schutzgebiet Festlegung des innerhalb des Gemeindegebiets vorkommenden Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald“. Der Standort befindet sich im Westen der Triesting in einer Entfernung von über 140 m zur Außengrenze des Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald“ in ebener, abgeschirmter Lage. Dessen Einbindung in das Landschaftsbild ist gegeben, durch den Uferbegleitenden Gehölzbestand erfolgt eine Abschirmung gegenüber dem freien Landschaftsraum. Durch die geplante Widmungsfestlegung werden – die Beibehaltung der Abschirmung durch Beachtung der Höhenentwicklung vorausgesetzt - keine nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild ausgelöst Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden bei Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung zu keinen Verschlechterungen zum IST-Zustand führen, durch die Errichtung einer Batteriespeicheranlage wird das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt.
Auswirkungen auf Bodenverbrauch/-versiegelung/Inanspruchnahme fruchtbaren Boden	Bei der Umwidmung werden nur in einem untergeordneten Umfang ertragreiche Böden in Anspruch genommen. Von der Umwidmungsfläche betroffen ist eine Ackerfläche mit hoher Bonität. Es werden rd. 1.100 m^2 zur Umwidmung für die Errichtung von Batteriespeicheranlagen in Anspruch genommen. Für das Aufstellen von Speicheranlagen ist ein höherer Versiegelungsgrad zu erwarten. Diese Tatsache tritt jedoch unabhängig vom Standort auf. Beim gegenständlichen Bereich handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche mit -für sich allein betrachtet- ungünstiger Konfiguration und Größe, die im Spannungsverhältnis der Zuordnung deren besten Eignung steht.

	Die Standortwahl steht in Verbindung mit der beabsichtigten Einrichtung der Agro-PV-Anlage sowie Photovoltaik-Anlagen im angrenzenden Betriebsbauland sowie der bestehenden Energieinfrastruktur im Nahbereich. Das Anstreben der Glättung der volatilen Einspeisung erneuerbarer Energien zur Sicherung der Netzstabilität steht im Spannungsverhältnis zu Bodenverbrauch und Inanspruchnahme fruchtbaren Bodens. Die Auswirkungen auf den Bodenverbrauch und Versiegelungsgrad sind ungeachtet des geringen Flächenausmaßes negativ.
Variantenprüfung-Nullvariante	Der Standort steht in Verbindung zur geplanten Freiflächen-PV-Anlage mit Nahelage zu Umspannwerk und ist hinsichtlich Berücksichtigung Naturschutzrechtlicher Voraussetzungen geeignet. Gegenüber der Nullvariante bewirkt die Umsetzung des Standortes eine Verschlechterung hinsichtlich Bodenverbrauch, hinsichtlich den Zielen des NÖ Energie- und Klimafahrplanes sind Vorteile zu verzeichnen. In Summe würden beim Planungsnullfall positive Auswirkungen des Planungsfalles nicht forciert werden, weshalb die Umsetzung bevorzugt wird.

Änderungspunkt 33

Liegenschaften (DKM 2024)	Grdstk. Nr. 51/4; KG Pottenstein
bestehende Widmung	Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)
Planung	Grünland-Batteriespeicheranlage (Gbsa), Grünland-Grüngürtel (Ggü)- Abschirmung
Änderungsanlass	Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes, Vermeidung von Entwicklungsdefiziten

Ziel der Änderungsmaßnahme ist die Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) in Grünland-Batteriespeicheranlage (Gbsa)

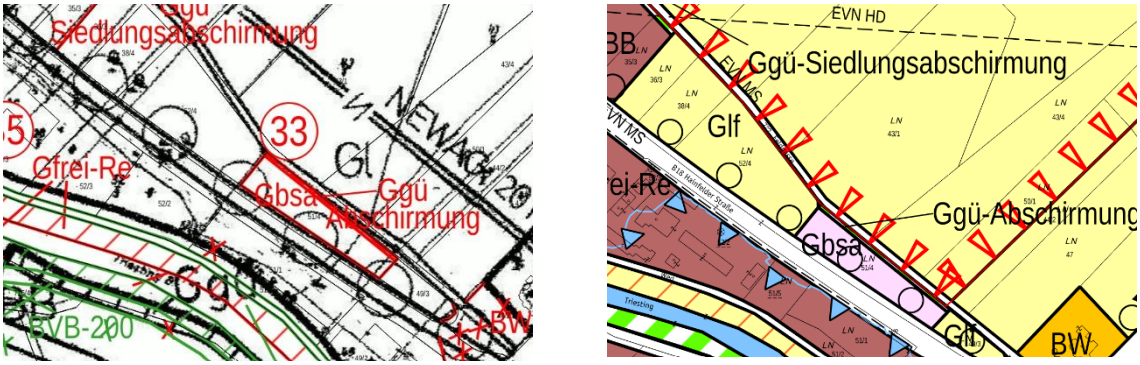


Abbildung 153: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP 33, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Der Standort betrifft das im Osten an den zur Variantenprüfung zur Festlegung von Bauland-Betriebsgebiet und Potentialflächen für Bauland-Betriebsgebiet Standort G angrenzende, rd. 1.500 m^2 umfassende Grundstück Nr. 51/4. Es handelt sich um die an die im Südosten an das Umspannwerk angrenzende Potentialfläche für Bauland-Betriebsgebiet angrenzende ebene Fläche, die durch den nördlich angrenzenden Feldweg von den größeren, zusammenhängenden landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen abgetrennt wird und eine zur landwirtschaftlich hochwertigen Nutzung ungünstige Flächengröße und -konfiguration aufweist. Hinsichtlich ihrer beschränkten Grundstückstiefe von zwischen rd. 23 und 15 m ist auch die Eignung als Potentialfläche für Bauland-Betriebsgebiet beschränkt.

Diese Teilfläche wird durch die im Norden und Süden angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen begrenzt, deren Fortbestand vorgesehen ist. Durch die umliegenden Siedlungsgebiete, die sich auch in der Nachbargemeinde fortsetzen, ist ein hohes Potential an Stromproduzenten (PV-Anlagen auf Dächern) und Verbrauchern am rd. 130 m entfernt zum Umspannwerk situierten Standort gegeben.

Die Nähe zum Umspannwerk ist zur Standortfindung von Flächen für die Errichtung von Energieanlagen und Energieinfrastruktur für den Ausbau Erneuerbarer Energien zur Forcierung des Umstiegs auf ebendiese eine besonders günstige Standortvoraussetzung. Die gegenständliche Teilfläche ist mit Ausnahme einer kartierten Hangwasserlinie frei von Standortgefahren, was – neben den umliegend geplanten Entwicklungen (Gewerbegebiet und Energiegewinnung) – eine weitere wesentliche Voraussetzung für die geplante Standortnutzung ist.

Der vorliegende Änderungspunkt beinhaltet die Festlegung von Grünland-Batteriespeicheranlage (Gbsa), was seit der jüngsten Novelle des NÖ ROG 2014 für Anlagen bzw. Gruppen von Anlagen mit einer installierte Entladeleistung von mehr als 1 MW oder eine nutzbare Speicherkapazität von mehr als 2 MWh erforderlich ist.

Die Marktgemeinde Pottenstein beabsichtigt, in Abstimmung mit den Zielen des niederösterreichischen Klima- und Energiefahrplans, den Anteil erneuerbarer Energien im Gemeindegebiet auszubauen, wobei zur Stabilisierung des Netzes und zum Erreichen der Grundlastfähigkeit auch die Einrichtung von Großspeicher vorgesehen werden.

Zur Ermittlung geeigneter Flächen sind auch für diese Nutzung die im Zuge des Abschichtungsprozesses analysierten Flächen für PV-Freiflächenanlagen relevant, da sie vergleichbare Standortbedingungen wie die Verträglichkeit innerhalb des Naturraumes und die Prüfung des möglichen Netzzuganges bedürfen. Die gegenständliche Fläche ist Teilfläche des mit 200 m Entfernung zum Umspannwerk definierten Bereiches der mittels Abschichtungsprozess erfolgten Standortfindung für PV-Freiflächenanlagen.

Für die Forcierung von PV-Freiflächenanlagen sind die Überlagerung der Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes, der tw. hohen Bodenbonität sowie dem Konflikt mit Siedlungsentwicklung beschränkend, diese Gegebenheiten sind für die geplante Widmung Grünland-Batteriespeicheranlage (Gbsa) vereinbar, die Nähe zum Umspannwerk stellt eine besondere Standorteigenschaft dar.

Bei den unmittelbar angrenzenden bzw. umgebenden Flächen sind keine störungssensiblen Widmungsarten betroffen, es handelt sich um Grünland-Land-und Forstwirtschaft (Glf), und öffentliche Verkehrsfläche. Die nächstgelegene Wohnbaulandwidmung ist östlich an der Hainfelder Straße mind. 50 m Entfernung situiert. Die Wohnnutzung beeinträchtigende Auswirkungen durch die Errichtung der Batteriespeicheranlage werden nicht erwartet.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild, den Bodenverbrauch sowie die Schutzobjekte gem. NÖ ArtenschutzVO wurden im nachstehenden Textabschnitt gemäß Untersuchungskriterien geprüft und als vertretbar bewertet.

Der Ausbau erneuerbarer Energien gilt als wichtiger Beitrag zum Klimaschutz. Gemäß NÖ Energie- und Klimafahrplan soll eine nachhaltige Integration von Stromproduzenten, Verbrauchern und Speichern erfolgen und bis 2030 die Deckung des Gesamtenergieverbrauchs zu mehr als der Hälfte aus erneuerbarer Energie – langfristige Energiewende bis 2050 generiert werden.

Die Errichtung von Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie (Batteriespeicheranlagen) sind vorrangig im Nahbereich der Netzinfrastruktur oder der Erzeugungsanlagen vorzusehen, dabei ist auf die Verträglichkeit mit sensiblen Widmungen, dem Orts- und Landschaftsbild, dem Naturschutz, sowie bestehenden Planungen Bedacht zu nehmen.

In der Marktgemeinde Pottenstein ist entsprechend der angestrebten Energiewende hin zu erneuerbaren Energien der Bedarf für Grünland-Batteriespeicheranlagen vorhanden. Daher wurde das Gemeindegebiet einer detaillierten Grundlagenuntersuchung und Umweltprüfung unterzogen. (vgl. folgenden Textabschnitt)

Ein Großteil des Gemeindegebietes ist aufgrund der Distanz zu Netzinfrastruktur oder Erzeugungsanlagen nicht in Betracht zu ziehen. Die gegenständliche Fläche steht im kausalen Zusammenhang mit der in der Umgebung (Baulandflächen - Dachflächenpotential) forcierten Erzeugungsanlagen, der damit verbundenen Herstellung der Leitungsanbindung an das Umspannwerk und der angestrebten Kooperation zwischen der Marktgemeinde Pottenstein für die Erneuerbare Energiegemeinschaft und dem Betreiber. Dafür wird zur Sicherstellung der Leitungsrechte, die es zur Herstellung der direkten Einspeisung in das Umspannwerk entlang des Feldweges bedarf, sowie zur Regelung von Vereinbarungen der Nutzung der erzeugten Energie durch die Energiegemeinschaft die Ausarbeitung einer entsprechenden Vereinbarung gem. NÖ ROG 2014 § 17 zwischen der Marktgemeinde und dem Grundeigentümer beabsichtigt.

Derzeit ist keine Abschirmung zur landwirtschaftlich genutzten Fläche vorhanden, diese ist jedoch beispielsweise durch eine Gehölzbepflanzung beidseitig des Feldwegs herstellbar und soll die dafür erforderliche Fläche durch die Widmung Grünland-Grüngürtel (Ggü)- Abschirmung südseitig des als öffentliche Verkehrsfläche gewidmeten Feldwegs sichergestellt werden. In kausaler Ergänzung ist die Höhenentwicklung der Batteriespeicheranlage zu begrenzen, dies kann mittels Regelung in einem Bebauungsplan erfolgen.

Wie in Kapitel 2 dargelegt, ist für den gegenständlichen Änderungspunkt, eine Strategische Umweltprüfung (SUP), die den nachfolgend beinhaltenden Untersuchungsrahmen umfasst, durchzuführen.

Schutzgut/Prüfthema	**Abschätzung der Umweltauswirkungen**
Abschätzung der Auswirkungen auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO	Beim gegenständlichen Widmungsbereich handelt es sich gem. Inspire Agrar Atlas um eine Mähwiese/-weide mit drei oder mehr Nutzungen. Zur Hainfelder Straße sind im Straßenrandbereich Baumbestände (Birken) vorzufinden. Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten, die in der NÖ Artenschutzverordnung geführt werden, wurden nicht erhoben. Das Lebensraumpotenzial für geschützte Tier- und Pflanzenarten wird aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der anthropogen geprägten angrenzenden Nutzungen als mäßig/gering eingeschätzt. Die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung wird zu keinen wesentlichen Veränderungen zum IST-Zustand des

	Lebensraumes von Schutzobjekten der NÖ Artenschutzverordnung führen.
Abschätzung der Auswirkungen auf Landschaftsbild, Schutzgüter gem. NÖ NaturschutzG 2000 § 8 Abs. 4	Überlagerung mit Landschaftsschutzgebiet „Wienerwald“. Der Bereich befindet sich im Randbereich der entlang der Hainfelder Straße etablierten Gewerbegebiet Zone im Nahbereich zum Umspannwerk. Die gegenständliche Fläche liegt im Talboden, ist eben und unterliegt einer landwirtschaftlichen Nutzung als dreimähdige Mähwiese. Das Landschaftsbild sowie der Erholungswert dieses Großteils strukturarmen Landschaftsraumes in Randlage der Gemeindegebiet übergreifenden Gewerbezone sind wenig attraktiv. Durch die geplante Gehölzbepflanzung entlang des Feldwegs kann eine Verbesserung der Abschirmung gegen den nach Norden offenen Landschaftsraum und hinsichtlich Diversität bewirkt werden. Bei Betrachtung der Fläche aus einiger Entfernung und im Kontext mit dem Erscheinungsbild des Siedlungsgefüges im Landschaftsraum, ist die umliegende Gewerbegebiet Zone interagierend. Die in größerer Entfernung sichtbaren Ortskulissen des Hauptortes Pottenstein und des Stadtgebietes Berndorf werden -eine harmonische Höhenentwicklung mit den im umgebenden Bauland vorhandenen Gebäudehöhen vorausgesetzt- annähernd unverändert erhalten bleiben. Bild und Schönheit der Landschaft in diesem Bereich werden mäßig beeinflusst werden. Die Auswirkungen auf die gemäß NÖ Naturschutzgesetz § 8 Abs. 4 angeführten Schutzgüter werden bei Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegungen und Beachtung der Höhenentwicklung zu keinen wesentlichen Verschlechterungen zum IST-Zustand führen und werden daher neutral beurteilt.

Überprüfung festgestellter Gefährdungen	Der Standort ist gemäß Hangwasserkarte von kartierten Tiefenlinien - querender Fließweg Einzugsgebiet >100 ha - betroffen. Die kartierte Tiefenlinie ist bei Nutzung des Grundstückes zu beachten. Dies kann etwa durch Sicherstellung der Ableitung durch Verrohrung oder Wasserabzugsgräben oder durch Sicherstellung von Versickerungsflächen erfolgen. Mit Ausnahme des Fließweges sind auf der gegenständlichen Fläche keine Standortgefahren von Rutschungen und Steinschlag, Hochwasser, Verdachtsflächen bzw. Altlasten bekannt.
Auswirkungen auf Bodenverbrauch/-versiegelung/Inanspruchnahme fruchtbaren Boden	Bei der Umwidmung werden nur in einem untergeordneten Umfang ertragreiche Böden in Anspruch genommen. Von der Umwidmungsfläche betroffen ist eine Mähwiese mit mittelwertiger und mittelwertiger bis hochwertiger Bonität. Es werden rd. 1.500 m^2 zur Umwidmung für die Errichtung von Batteriespeicheranlagen in Anspruch genommen. Für das Aufstellen von Speicheranlagen ist ein höherer Versiegelungsgrad zu erwarten. Diese Tatsache tritt jedoch unabhängig vom Standort auf. Beim gegenständlichen Bereich handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche mit -für sich allein betrachtet- ungünstiger Konfiguration und Größe, die im Spannungsverhältnis der Zuordnung deren besten Eignung steht. Die Standortwahl steht in Verbindung mit der forcierten Errichtung von Erneuerbare Energieerzeugungsanlagen sowie der bestehenden Energieinfrastruktur im Nahbereich. Das Anstreben der Glättung der volatilen Einspeisung erneuerbarer Energien zur Sicherung der Netzstabilität steht im Spannungsverhältnis zu Bodenverbrauch und Inanspruchnahme fruchtbaren Bodens. Die Auswirkungen auf den Bodenverbrauch und Versiegelungsgrad sind ungeachtet des geringen Flächenausmaßes negativ.

Variantenprüfung-Nullvariante	Der Standort steht in Verbindung zur Nähe zum Umspannwerk und ist hinsichtlich Berücksichtigung weiterer Standortvoraussetzungen geeignet. Gegenüber der Nullvariante bewirkt die Umsetzung des Standortes eine Verschlechterung hinsichtlich Bodenverbrauch, hinsichtlich den Zielen des NÖ Energie- und Klimafahrplanes sind Vorteile zu verzeichnen. In Summe würden beim Planungsnullfall positive Auswirkungen des Planungsfalles nicht forciert werden, weshalb die Umsetzung bevorzugt wird.

Änderungspunkt 34

Liegenschaften (DKM 2024)	Grdstk. Nr. 341/2, KG Pottenstein
bestehende Widmung	Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)
Planung	Private Verkehrsfläche (Vp)-ohne Gebäude
Änderungsanlass	Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes, Vermeidung von Entwicklungsdefiziten

Widmung als private Verkehrsfläche (Vp)-ohne Gebäude der anlässlich des hergestellten Retentionsbeckens Fahrafeld eingerichteten Verkehrsfläche im Osten der Anlage.

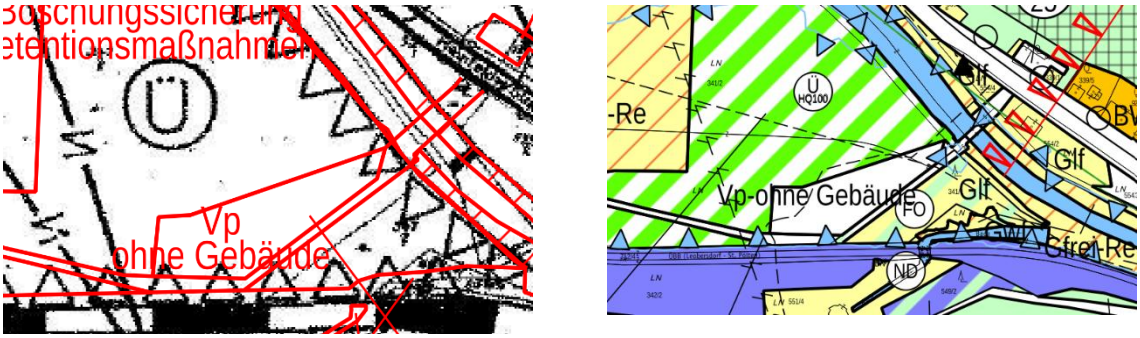


Abbildung 154: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP 34, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Die Umsetzung des Hochwasserrückhaltebecken Fahrafeld, das vom Triesting Wasserverband im Einvernehmen mit dem Ministerium BMLFUW/BMNT, der NÖ. Landesregierung, Abt. Wasserbau WA3 und dem Forsttechnischen Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung in Auftrag gegeben und in der Folge bewilligt wurde (Bescheid vom 13.06.2017), ist mittlerweile

fertiggestellt. Dem Bau des Hochwasserrückhaltebecken integriert wurde eine Ökologische Begleitplanung ausgearbeitet, die Bestandteil des Gesamtprojektes war und ebenso bereits fertiggestellt wurde.

Diesbezüglich wurde eine „Ökologische Begleitplanung zum Einreichprojekt“ von Büro Land und Wasser vom Februar 2017 verfasst (siehe Anhang).

Gemäß der Ökologischen Begleitplanung ist im Osten des Planungsgebietes unmittelbar südwestlich des neuen Brückenbauwerks ein Parkplatz vorgesehen. Dieser wird gem. bisheriger Abflussuntersuchung von Hochwassergefährdung überlagert, gem. Reinwasserberechnung wird diese Teilfläche von keiner Überlagerung durch HQ 30 und HQ 100 betroffen sein.

Zur Bereitstellung von Parkplätzen für den Betrieb der Anlage sowie für Besucher wurden auch dafür erforderliche Flächen mitberücksichtigt, was einen Bestandteil der erforderlichen, begleitenden Infrastruktur darstellt.

Wie in Kapitel 2 dargelegt, ist für den gegenständlichen Änderungspunkt, eine Strategische Umweltprüfung (SUP), die den nachfolgend beinhaltenden Untersuchungsrahmen umfasst, durchzuführen.

Schutzgut/Prüfthema	**Abschätzung der Umweltauswirkungen**
Abschätzung der Auswirkungen auf Natura 2000 Schutzobjekte sowie auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO	Überlagerung mit Natura 2000 FFH „Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand - Schneeberg – Rax“ Nahbereich zu Natura 2000 VS „Wienerwald Thermenregion“ und Natura 2000 FFH „Wienerwald Thermenregion“ Betroffen ist eine Teilfläche des bewilligten und samt Begleitmaßnahmen fertiggestellten Retentionsbeckens. Die diesbezügliche Prüfung der Auswirkungen auf die Schutzobjekte des Europaschutzgebiets erfolgte im Rahmen der Erteilung der naturschutzrechtlichen Bewilligung für das Hochwasserschutzprojekt, dem eine Naturverträglichkeitserklärung zugrunde liegt. Die darin enthaltene Auseinandersetzung zu ökologische Funktionstüchtigkeit betreffend finden sich im Anhang. Durch die Widmung als private Verkehrsfläche (Vp) der neu eingerichteten Abstellfläche wird es zu keiner Veränderung der bestehenden und der bewilligten Nutzung kommen. Dadurch werden sich die Bedingungen möglicher Habitate

	für Schutzobjekte nicht verändern. Dies betrifft sowohl gelistete Schutzobjekte gem. Natura 2000 VO als auch Schutzobjekte gem. ArtenschutzVO. Die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung wird zu keinen Veränderungen zum IST-Zustand des Lebensraumes von Schutzobjekten des Europaschutzgebiets oder der NÖ Artenschutzverordnung führen.
Abschätzung der Auswirkungen auf das Verkehrssystem	Die Widmungsmaßnahme dient der nutzungsgerechten Festlegung der entsprechenden Widmung für diese Verkehrsinfrastruktur. Durch die Nutzung der neu eingerichteten Freizeiteinrichtungen werden auch Besucher:innen generiert. Diese werden sich auf motorisierte und nicht motorisierte Individualverkehrsteilnehmer aufteilen. Die Erreichbarkeit des Planungsbereiches wird für alle Formen der Verkehrsteilnehmer bereitgestellt, wobei nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer forciert werden. Für die Sicherstellung des reibungslosen Ablaufs der Erreichbarkeit auch für motorisierte Individualverkehrsteilnehmer wurde dies im Rahmen des bewilligten Gesamtprojektes durch Bereitstellung von KFZ-Abstellflächen im Nahbereich mitberücksichtigt. Die generierten Fahrten MIV werden über die Hainfelder Straße erfolgen, die über die erforderlichen Kapazitäten verfügt. Die Auswirkungen das Verkehrssystem werden positiv beurteilt
Auswirkungen auf Bodenverbrauch/-versiegelung/Inanspruchnahme fruchtbaren Boden	Die Festlegung der Widmung private Verkehrsfläche (Vp) für die im Rahmen der mit Bescheid vom 13.06.2017 erteilten Bewilligung beinhalteten Begleitmaßnahme bewirkt keine weiteren Auswirkungen auf Bodenverbrauch oder die Inanspruchnahme fruchtbaren Bodens. Das Kriterium Bodenverbrauch/-versiegelung/Inanspruch-nahme fruchtbarer Boden ist daher neutral zu bewerten.

Variantenprüfung-Nullvariante	Der Planungsnullfall würde bedeuten, keine die Gegebenheiten berücksichtigende, Widmungsfestlegung durchzuführen. Das Errichten von baulichen Anlagen im Zusammenhang mit der Verkehrsanlage wäre nicht zulässig. Das Potential zur attraktiven Einrichtung und Gestaltung der Verkehrsinfrastruktur würde nicht ausgeschöpft werden. Die Bewertung der Nullvariante hat ergeben, der Beibehalt des Status Quo bewirkt keine Verbesserungen im Hinblick auf Berücksichtigung von Schutzobjekten des Europaschutzgebiets, auf das Verkehrssystem oder hinsichtlich dem Ressourcenschonenden Umgang mit Boden, In Summe würden beim Planungsnullfall positive Auswirkungen des Planungsfalles (Sicherung und Bereitstellung Verkehrsinfrastruktur) nicht forciert werden, weshalb die Umsetzung bevorzugt wird.

Änderungspunkt 35

Liegenschaften (DKM 2024)	Grdstk. Nr. 554/3, KG Pottenstein
bestehende Widmung	Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)
Planung	öffentliche Verkehrsfläche-Parkplatz (Vö-P)
Änderungsanlass	Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes,

Widmung als öffentliche Verkehrsfläche-Parkplatz (Vö-P) der im Nordwesten des Hauptortes eingerichteten Verkehrsfläche.

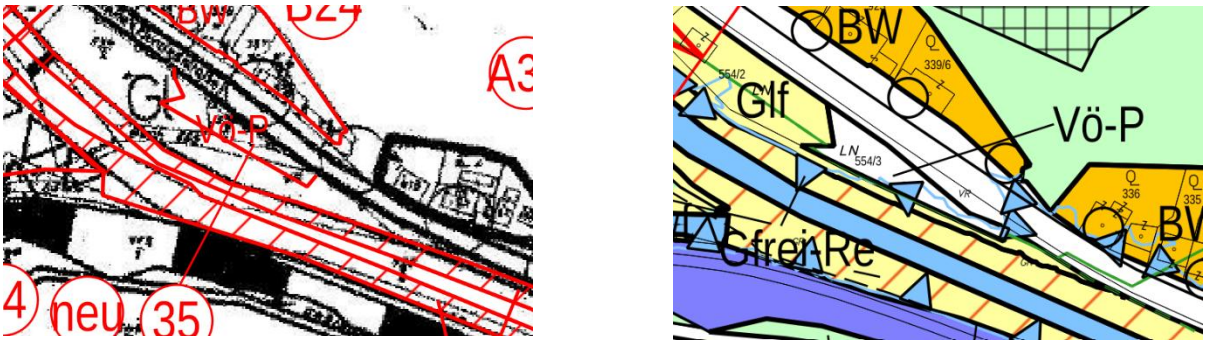


Abbildung 155: Maßstabslose Ausschnitte aus Auflageentwurf zu ÄP 35, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Der gegenständliche Änderungspunkt betrifft die im Rahmen der Bauarbeiten des Retentionsbeckens am nördlichen Ortseingang Pottensteins westlich der Hainfelder Straße befestigte Fläche. Diese am nördlichen Ortsrand im Nahbereich zum Retentionsbecken situierte gemeindeeigene Fläche wird als öffentlicher Parkplatz genutzt und soll auch weiterhin zu ebendieser Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche dient der bedarfsgerechten Bereitstellung von ausreichendem Parkplatzangebot, deren entsprechende Widmung als öffentliche Verkehrsfläche ist daher vorgesehen.

Wie in Kapitel 2 dargelegt, ist für den gegenständlichen Änderungspunkt, eine Strategische Umweltprüfung (SUP), die den nachfolgend beinhaltenden Untersuchungsrahmen umfasst, durchzuführen.

Schutzgut/Prüfthema	**Abschätzung der Umweltauswirkungen**
Abschätzung der Auswirkungen auf Natura 2000 Schutzobjekte sowie auf Schutzobjekte NÖ ArtenschVO	Überlagerung mit Natura 2000 FFH „Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand - Schneeberg – Rax“ sowie Nahbereich zu Natura 2000 VS „Wienerwald Thermenregion“ und Natura 2000 FFH „Wienerwald Thermenregion“ Betroffen ist die im Rahmen der Baumaßnahmen des Retentionsbeckens als befestigte Abstellfläche hergestellte Ausbuchtung der Hainfelder Straße Durch die Widmung als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) der neu eingerichteten Abstellfläche wird es zu keiner Veränderung der bestehenden Nutzung kommen. Dadurch werden sich die Bedingungen möglicher Habitate für Schutzobjekte nicht verändern. Dies betrifft sowohl gelistete Schutzobjekte gem. Natura 2000 VO als auch Schutzobjekte gem. ArtenschutzVO. Die Umsetzung der geplanten Widmungsfestlegung wird zu keinen Veränderungen zum IST-Zustand des Lebensraumes von Schutzobjekten des Europaschutzgebiets oder der NÖ Artenschutzverordnung führen.

Abschätzung der Auswirkungen auf das Verkehrssystem	Die Widmungsmaßnahme dient der nutzungsgerechten Festlegung der entsprechenden Widmung für diese Verkehrsinfrastruktur. Um auch zukünftig öffentlich nutzbare KFZ-Abstellflächen bereitzustellen, ist der Beibehalt dieser Nutzung für das gemeindeeigene Grundstück vorgesehen. Durch die randliche Lage zum Hauptort unmittelbar an der Hainfelder Straße sowie im Nahbereich zu den Freizeit-Erholungseinrichtungen im Bereich des benachbarten Retentionsbeckens ist ein Bedarf gegeben. Die generierten Fahrten MIV werden über die Hainfelder Straße erfolgen, die über die erforderlichen Kapazitäten verfügt. Die Auswirkungen auf das Verkehrssystem werden positiv beurteilt
Auswirkungen auf Bodenverbrauch/-versiegelung/Inanspruchnahme fruchtbaren Boden	Die Festlegung der Widmung öffentliche Verkehrsfläche (Vö) für die im Rahmen des Baus des Retentionsbeckens eingerichtete Abstellanlagen bewirkt keine weiteren Auswirkungen auf Bodenverbrauch oder die Inanspruchnahme fruchtbaren Bodens. Das Kriterium Bodenverbrauch/-versiegelung/Inanspruch-nahme fruchtbarer Boden ist daher neutral zu bewerten.
Variantenprüfung-Nullvariante	Der Planungsnullfall würde bedeuten, keine die Gegebenheiten berücksichtigende, Widmungsfestlegung durchzuführen. Das Errichten von baulichen Anlagen im Zusammenhang mit der Verkehrsanlage wäre nicht zulässig. Das Potential zur attraktiven Einrichtung und Gestaltung der Verkehrsinfrastruktur würde nicht ausgeschöpft werden. Die Bewertung der Nullvariante hat ergeben, der Beibehalt des Status Quo bewirkt keine Verbesserungen im Hinblick auf Berücksichtigung von Schutzobjekten des Europaschutzgebiets, auf das Verkehrssystem oder hinsichtlich dem Ressourcenschonenden Umgang mit Boden. In Summe würden beim Planungsnullfall positive Auswirkungen des Planungsfalles (Sicherung und

	Bereitstellung Verkehrsinfrastruktur) nicht forciert werden, weshalb die Umsetzung bevorzugt wird.

Änderungspunkte G1, G2, G4, G5, G6, G7, G8, G25, G27

Bei Festlegungen von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland (Geb) wurde dies in der Rot-Schwarz-Darstellung der beiden analogen Flächenwidmungspläne durch das vorgereihte Präfix „G“ zur fortlaufenden Nummerierung (1-27) der Planungsbereiche dargestellt.

Es werden auch sämtliche bereits gewidmete erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb), die bislang weder in einer Liste erhaltenswerte Gebäude im Grünland erfasst wurden noch deren Erhebung relevanter Daten erfolgte, kartiert und einer Nummerierung sowie Erfassung der Daten in einem Datenblatt unterzogen. Dies betrifft die Geb 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 25, 27, (vgl. Datenblätter sowie Liste erhaltenswerte Gebäude im Grünland im Anhang).

Änderungspunkte G3, G9-G24, G26

Bei diesen Änderungspunkten handelt es sich um neu als erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb) geplante Widmungsfestlegungen, die im folgenden Textabschnitt (Kapitel Geb 3-Geb 26) sowie in der im Anhang befindlichen Dokumentation der jeweiligen Geb-Datenblätter sowie Liste erhaltenswerte Gebäude im Grünland dokumentiert werden.

Geb 3

Liegenschaften (DKM 2024)	390/3; KG Pottenstein
bestehende Widmung	Grünland-Landwirtschaft (Gl)
Planung	erhaltenswerte Gebäude im Grünland
Änderungsanlass	gemäß NÖ ROG §25 Abs.1a Z 7, bei Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in erhaltenswerte Gebäude im Grünland

Dieser Änderungspunkt betrifft das am Grundstück Nr. 390/3 konsensmäßig errichtete Wohngebäude, dazu erfolgte Grundlagenerhebung siehe Datenblatt im Anhang.

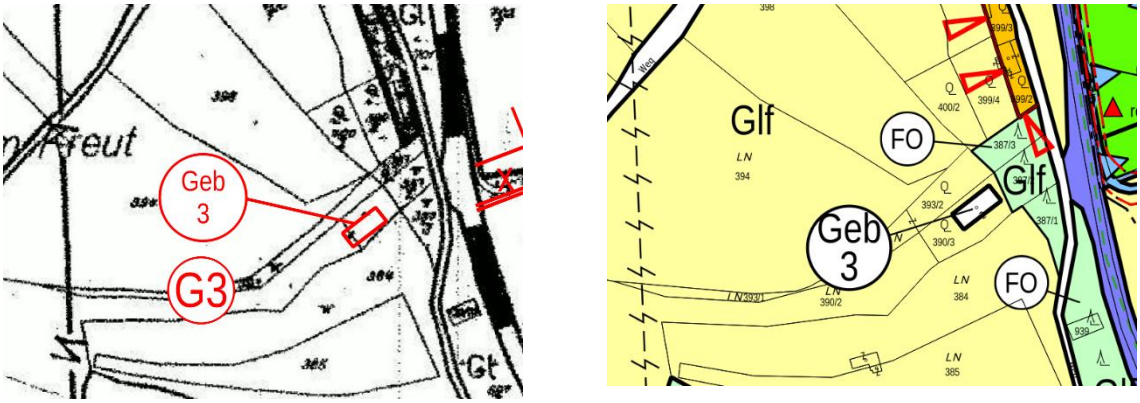


Abbildung 156: Maßstabsloser Ausschnitt aus dem Auflageentwurf des Geb 3, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Für das im Westen des Ortsteiles Pottensteins errichtete, historische Wohngebäude (erstmalige Baubewilligung: 10.04.1972) wurde bislang die Grünlandkategorie Landwirtschaft (Gl) festgelegt. Da die Gebäudenutzung nicht mehr im Rahmen einer landwirtschaftlichen Tätigkeit erfolgt, der Gebäudebestand im Grünland auch abseits der landwirtschaftlichen Tätigkeit gesichert und auch die Zulässigkeit von ggf. erforderlichen, bewilligungspflichtigen Baumaßnahmen gegeben sein soll, ist die Widmung des gegenständlichen Hauptgebäudes als erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb3) vorgesehen.

Die Bestandsaufnahme zum Gebäude und Dokumentation der Widmungsvoraussetzungen samt Fotodokumentation erfolgt im zu diesem Gebäude erfassten Datenblatt, die Eruierung der Daten erfolgte vonseiten des Bauamtes der Marktgemeinde Pottensteins (vgl. Anhang). Die Erschließung erfolgt über öffentliche Verkehrsfläche, wodurch die ganzjährige Erreichbarkeit für Einsatzfahrzeuge, jedoch ohne LKW erfolgt.

Im Zuge der Voruntersuchung wurden die Auswirkungen mehrerer Kriterien als relevant eingestuft, die diesbezügliche Auseinandersetzung erfolgt im folgenden Textabschnitt:

a) Artenschutz

Die Nutzung des gegenständlichen Bereiches erfolgt als Hausfläche samt angrenzenden Garten. Es erfolgte keine Bestandserhebung der vorkommenden Arten vor Ort.

Die geplante Widmung des erhaltenswerten Gebäudes im Grünland beinhaltet die Möglichkeit einer baulichen Nutzung des Bereiches auch für Bauvorhaben ohne Bezug zur landwirtschaftlichen Tätigkeit, wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten oder deren Lebensraum gemäß NÖ Artenschutzverordnung ausgelöst werden.

Geb 9 (vormalige Benennung: Geb 14)

Liegenschaften (DKM 2024)	344/146, 344/168 KG Pottenstein
bestehende Widmung	Nicht erfasst - Keine Widmung festgelegt
Planung	erhaltenswerte Gebäude im Grünland
Änderungsanlass	Erlass örtliches Raumordnungsprogramm

Dieser Änderungspunkt betrifft die auf den Grundstücken Nr. 344/146, 344/168 konsensmäßig errichteten Wohngebäude, dazu erfolgte Grundlagenerhebung siehe Datenblatt im Anhang.

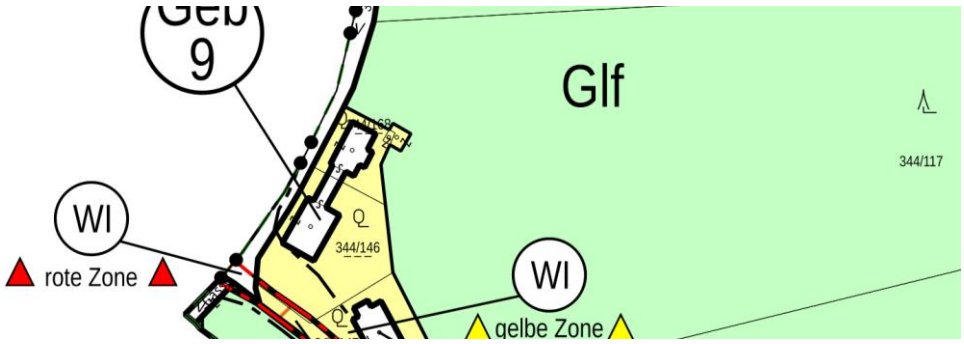


Abbildung 157: Maßstabsloser Ausschnitt aus dem Auflageentwurf des Geb 9, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Für die östlich der Hollergasse errichteten Wohngebäude (erstmalige Baubewilligung: 29.02.1972) war mangels nicht erfolgter Erfassung in einem Flächenwidmungsplan bislang keine Widmung festgelegt.

Im Rahmen der Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes wurden die im Konsens entstandenen Wohngebäude erfasst und ist die Widmung der gegenständlichen Hauptgebäude als erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb 9) vorgesehen. Hier erfolgte anlässlich der am 06.10.2004 erfolgten späteren Baubewilligung die Erweiterung der Bruttogeschoßfläche für den familieneigenen Wohnbedarf.

Die Bestandsaufnahme zu den Gebäuden und Dokumentation der Widmungsvoraussetzungen samt Fotodokumentation erfolgt im zu diesen Gebäuden erfassten Datenblatt (vgl. Anhang), die Eruierung der Daten erfolgte vonseiten des Bauamtes der Marktgemeinde Pottensteins. Die Erschließung erfolgt über öffentliche Verkehrsfläche.

Im Zuge der Voruntersuchung wurden die Auswirkungen mehrerer Kriterien als relevant eingestuft, die diesbezügliche Auseinandersetzung erfolgt im folgenden Textabschnitt:

a) Artenschutz

Die Nutzung des gegenständlichen Bereiches erfolgt als Hausfläche samt angrenzenden Garten. Es erfolgte keine Bestandserhebung der vorkommenden Arten vor Ort.

Die geplante Widmung des erhaltenswerten Gebäudes im Grünland beinhaltet die Möglichkeit einer baulichen Nutzung des Bereiches auch für Bauvorhaben ohne Bezug zur landwirtschaftlichen Tätigkeit, wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten oder deren Lebensraum gemäß NÖ Artenschutzverordnung ausgelöst werden.

Geb 10 (vormalige Benennung: Geb 15)

Liegenschaften (DKM 2024)	344/147; KG Pottenstein
bestehende Widmung	Nicht erfasst - Keine Widmung festgelegt
Planung	erhaltenswerte Gebäude im Grünland
Änderungsanlass	Erlass örtliches Raumordnungsprogramm

Dieser Änderungspunkt betrifft das am Grundstück Nr. 344/147 konsensmäßig errichtete Wohngebäude, dazu erfolgte Grundlagenerhebung siehe Datenblatt im Anhang.

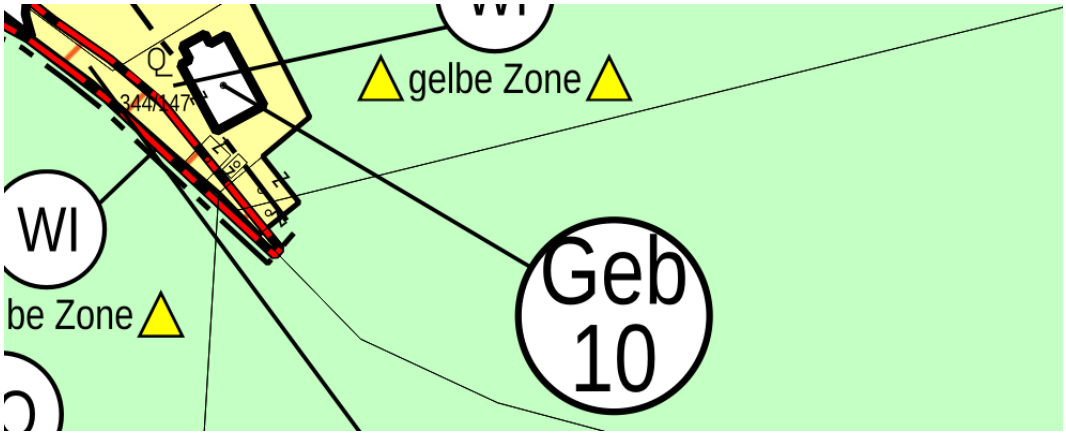


Abbildung 158: Maßstabsloser Ausschnitt aus dem Auflageentwurf des Geb 10, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Für das östlich der Hollergasse errichtete Wohngebäude (erstmalige Baubewilligung: 02.09.1988) war mangels nicht erfolgter Erfassung in einem Flächenwidmungsplan bislang keine Widmung festgelegt.

Im Rahmen der Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes wurden die im Konsens entstandenen Wohngebäude erfasst und ist die Widmung des gegenständlichen Hauptgebäudes als erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb 10) vorgesehen.

Die Bestandsaufnahme zu den Gebäuden und Dokumentation der Widmungsvoraussetzungen samt Fotodokumentation erfolgt im zu diesen Gebäuden erfassten Datenblatt (vgl. Anhang), die

Eruierung der Daten erfolgte vonseiten des Bauamtes der Marktgemeinde Pottensteins. Die Erschließung erfolgt über öffentliche Verkehrsfläche.

Im Zuge der Voruntersuchung wurden die Auswirkungen mehrerer Kriterien als relevant eingestuft, die diesbezügliche Auseinandersetzung erfolgt im folgenden Textabschnitt:

a) Artenschutz

Die Nutzung des gegenständlichen Bereiches erfolgt als Hausfläche samt angrenzenden Garten. Es erfolgte keine Bestandserhebung der vorkommenden Arten vor Ort.

Die geplante Widmung des erhaltenswerten Gebäudes im Grünland beinhaltet die Möglichkeit einer baulichen Nutzung des Bereiches auch für Bauvorhaben ohne Bezug zur landwirtschaftlichen Tätigkeit, wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten oder deren Lebensraum gemäß NÖ Artenschutzverordnung ausgelöst werden.

Geb 11 (vormalige Benennung: Geb 18)

Liegenschaften (DKM 2024)	832, KG Pottenstein
bestehende Widmung	Nicht erfasst - Keine Widmung festgelegt
Planung	erhaltenswerte Gebäude im Grünland
Änderungsanlass	Erlass örtliches Raumordnungsprogramm

Dieser Änderungspunkt betrifft das am Grundstück Nr. 832 konsensmäßig errichtete Wohngebäude, dazu erfolgte Grundlagenerhebung siehe Datenblatt im Anhang.

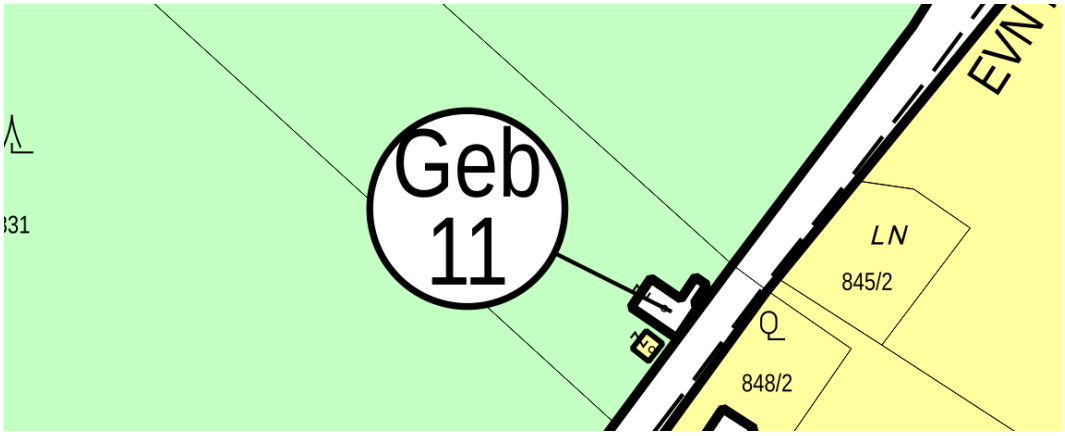


Abbildung 159: Maßstabsloser Ausschnitt aus dem Auflageentwurf des Geb 11, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Für das am Grabenweg errichtete, historische Wohngebäude (erstmalige Baubewilligung: 20.11.1911) war mangels nicht erfolgter Erfassung in einem Flächenwidmungsplan bislang keine Widmung festgelegt.

Im Rahmen der Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes wurden die im Konsens entstandenen Wohngebäude erfasst und ist die Widmung des gegenständlichen Hauptgebäudes als erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb 11) vorgesehen.

Die Bestandsaufnahme zum Gebäude und Dokumentation der Widmungsvoraussetzungen samt Fotodokumentation erfolgt im zu diesem Gebäude erfassten Datenblatt, die Eruierung der Daten erfolgte vonseiten des Bauamtes der Marktgemeinde Pottensteins (vgl. Anhang). Die Erschließung erfolgt über öffentliche Verkehrsfläche.

Im Zuge der Voruntersuchung wurden die Auswirkungen mehrerer Kriterien als relevant eingestuft, die diesbezügliche Auseinandersetzung erfolgt im folgenden Textabschnitt:

a) Artenschutz

Die Nutzung des gegenständlichen Bereiches erfolgt als Hausfläche samt angrenzenden Garten. Es erfolgte keine Bestandserhebung der vorkommenden Arten vor Ort.

Die geplante Widmung des erhaltenswerten Gebäudes im Grünland beinhaltet die Möglichkeit einer baulichen Nutzung des Bereiches auch für Bauvorhaben ohne Bezug zur landwirtschaftlichen Tätigkeit, wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten oder deren Lebensraum gemäß NÖ Artenschutzverordnung ausgelöst werden.

b) Geogene Gefahrenhinweise

Da in der Hinweiskarte für geogene Gefahren Gefahrenhinweise für Rutschgefahren gemäß gelber Klasse kartiert sind, wurde der Geologische Landesdienst der Niederösterreichischen Landesregierung konsultiert und um eine Stellungnahme gebeten. Das Antwortschreiben vom 03. Oktober 2023 ist im Anhang beigelegt und wird Folgendes festgestellt:

Das gegenständliche Gebäude befindet sich am Fuß eines nach Nordwesten zunächst mit etwa 30°, weiter hangaufwärts mit ca. 25° ansteigenden, bewaldeten Hanggeländes im Talgrund des Grabenweggrabens.

Geologisch wird der Hang aus Hauptdolomit aufgebaut, der von einer geringmächtigen steinig-lehmigen Witterschwarte überdeckt wird. Im Gelände sind keine Anzeichen von Bodenbewegungen zu erkennen, auch das bestehende Gebäude zeigt keine Schäden, die auf Bodenbewegungen zurückzuführen sind. Im Baugrundkataster der NÖ Baudirektion sind im

relevanten Nahbereich keine Fälle von Naturkatastrophen vermerkt, auch im digitalen Geländemodell sind keine Strukturen, die auf Bodenbewegungen schließen lassen, erkennbar. Die Sturzgefahr ist im Bereich des Gebäudes aufgrund der weitgehend durchgehenden Pflanzendecke praktisch nicht gegeben.

Aus fachlicher Sicht sind für die geplante Umwidmung keine näheren Untersuchungen mit Untergrundaufschlüssen im Sinne der NÖ Gefahrenhinweiskarte notwendig.

Geb 12 (vormalige Benennung: Geb 19)

Liegenschaften (DKM 2024)	848/2, KG Pottenstein
bestehende Widmung	Nicht erfasst - Keine Widmung festgelegt
Planung	erhaltenswerte Gebäude im Grünland
Änderungsanlass	Erlass örtliches Raumordnungsprogramm

Dieser Änderungspunkt betrifft das am Grundstück Nr. 848/2 konsensmäßig errichtete Wohngebäude, dazu erfolgte Grundlagenerhebung siehe Datenblatt im Anhang.

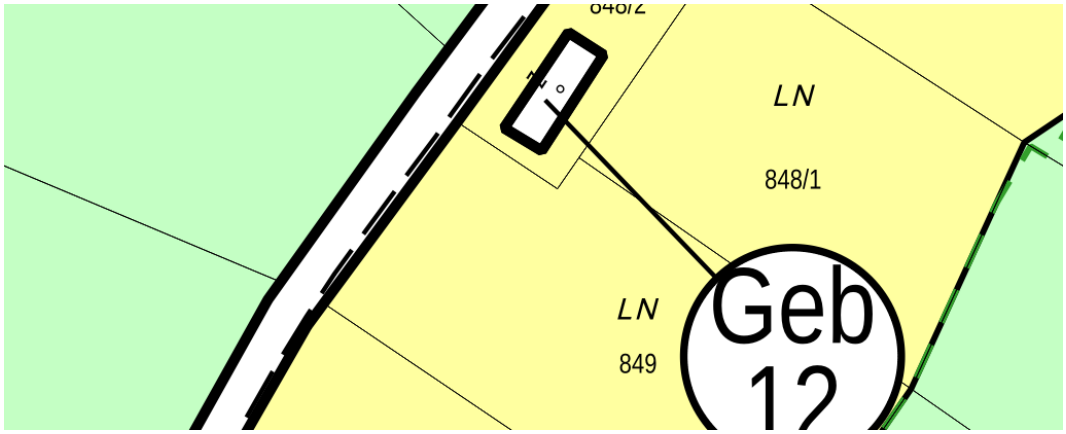


Abbildung 160: Maßstabsloser Ausschnitt aus dem Auflageentwurf des Geb 12, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Für das am Grabenweg errichtete, historische Wohngebäude (Baualter vor 1945) war mangels nicht erfolgter Erfassung in einem Flächenwidmungsplan bislang keine Widmung festgelegt. Im Rahmen der Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes wurden die im Konsens entstandenen Wohngebäude erfasst und ist die Widmung des gegenständlichen Hauptgebäudes als erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb 12) vorgesehen.

Die Bestandsaufnahme zum Gebäude und Dokumentation der Widmungsvoraussetzungen samt Fotodokumentation erfolgt im zu diesem Gebäude erfassten Datenblatt, die Eruierung der Daten

erfolgte vonseiten des Bauamtes der Marktgemeinde Pottensteins (vgl. Anhang). Die Erschließung erfolgt über öffentliche Verkehrsfläche.

Im Zuge der Voruntersuchung wurden die Auswirkungen mehrerer Kriterien als relevant eingestuft, die diesbezügliche Auseinandersetzung erfolgt im folgenden Textabschnitt:

a) Artenschutz

Die Nutzung des gegenständlichen Bereiches erfolgt als Hausfläche samt angrenzenden Garten. Es erfolgte keine Bestandserhebung der vorkommenden Arten vor Ort. Die geplante Widmung des erhaltenswerten Gebäudes im Grünland beinhaltet die Möglichkeit einer baulichen Nutzung des Bereiches auch für Bauvorhaben ohne Bezug zur landwirtschaftlichen Tätigkeit, wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten oder deren Lebensraum gemäß NÖ Artenschutzverordnung ausgelöst werden.

Geb 13 (vormalige Benennung: Geb 20)

Liegenschaften (DKM 2024)	829/5, KG Pottenstein
bestehende Widmung	Nicht erfasst - Keine Widmung festgelegt
Planung	erhaltenswerte Gebäude im Grünland
Änderungsanlass	Erlass örtliches Raumordnungsprogramm

Dieser Änderungspunkt betrifft das am Grundstück Nr. 829/5 konsensmäßig errichtete Wohngebäude, dazu erfolgte Grundlagenerhebung siehe Datenblatt im Anhang.

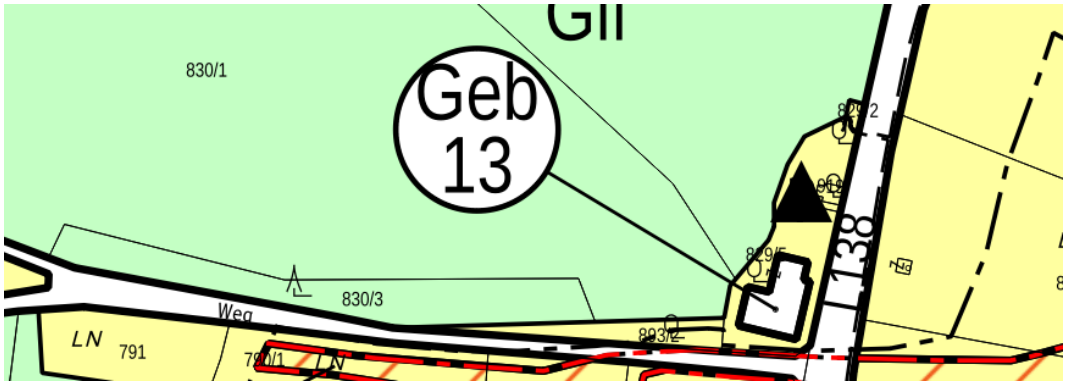


Abbildung 161: Maßstabsloser Ausschnitt aus dem Auflageentwurf des Geb 13, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Für das am Grabenweg errichtete Wohngebäude (erstmalige Baubewilligung 22.01.1992) war mangels nicht erfolgter Erfassung in einem Flächenwidmungsplan bislang keine Widmung festgelegt.

Im Rahmen der Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes wurden die im Konsens entstandenen Wohngebäude erfasst und ist die Widmung des gegenständlichen Hauptgebäudes als erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb 13) vorgesehen.

Die Bestandsaufnahme zum Gebäude und Dokumentation der Widmungsvoraussetzungen samt Fotodokumentation erfolgt im zu diesem Gebäude erfassten Datenblatt, die Eruierung der Daten erfolgte vonseiten des Bauamtes der Marktgemeinde Pottensteins (vgl. Anhang). Die Erschließung erfolgt über öffentliche Verkehrsfläche.

Im Zuge der Voruntersuchung wurden die Auswirkungen mehrerer Kriterien als relevant eingestuft, die diesbezügliche Auseinandersetzung erfolgt im folgenden Textabschnitt:

a) Artenschutz

Die Nutzung des gegenständlichen Bereiches erfolgt als Hausfläche samt angrenzenden Garten. Es erfolgte keine Bestandserhebung der vorkommenden Arten vor Ort.

Die geplante Widmung des erhaltenswerten Gebäudes im Grünland beinhaltet die Möglichkeit einer baulichen Nutzung des Bereiches auch für Bauvorhaben ohne Bezug zur landwirtschaftlichen Tätigkeit, wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten oder deren Lebensraum gemäß NÖ Artenschutzverordnung ausgelöst werden.

Geb 14 (vormalige Benennung: Geb 21)

Liegenschaften (DKM 2024)	914, KG Pottenstein
bestehende Widmung	Nicht erfasst - Keine Widmung festgelegt
Planung	erhaltenswerte Gebäude im Grünland
Änderungsanlass	Erlass örtliches Raumordnungsprogramm

Dieser Änderungspunkt betrifft das am Grundstück Nr. 914 konsensmäßig errichtete Wohngebäude, dazu erfolgte Grundlagenerhebung siehe Datenblatt im Anhang.

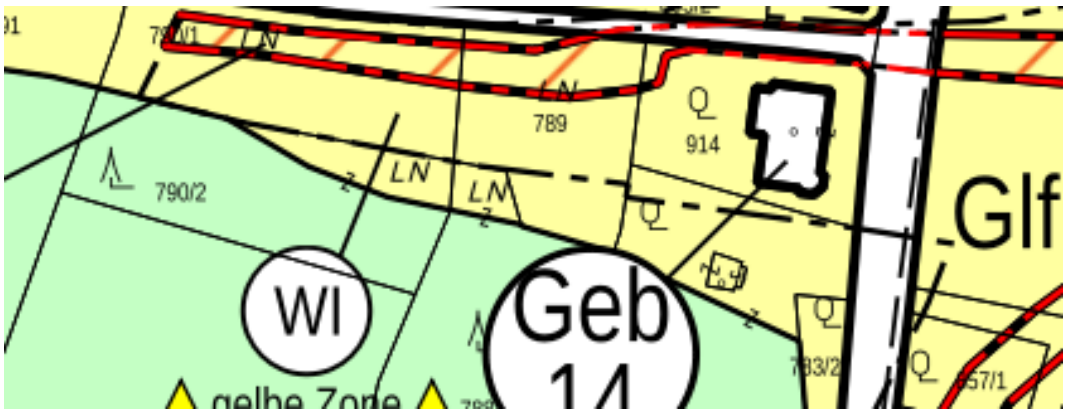


Abbildung 162: Maßstabsloser Ausschnitt aus dem Auflageentwurf des Geb 14, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Für das am Grabenweg errichtete Wohngebäude (erstmalige Baubewilligung 11.07.1986) war mangels nicht erfolgter Erfassung in einem Flächenwidmungsplan bislang keine Widmung festgelegt.

Im Rahmen der Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes wurden die im Konsens entstandenen Wohngebäude erfasst und ist die Widmung des gegenständlichen Hauptgebäudes als erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb 14) vorgesehen.

Die Bestandsaufnahme zum Gebäude und Dokumentation der Widmungsvoraussetzungen samt Fotodokumentation erfolgt im zu diesem Gebäude erfassten Datenblatt, die Eruierung der Daten erfolgte vonseiten des Bauamtes der Marktgemeinde Pottensteins (vgl. Anhang). Die Erschließung erfolgt über öffentliche Verkehrsfläche.

Im Zuge der Voruntersuchung wurden die Auswirkungen mehrerer Kriterien als relevant eingestuft, die diesbezügliche Auseinandersetzung erfolgt im folgenden Textabschnitt:

a) Artenschutz

Die Nutzung des gegenständlichen Bereiches erfolgt als Hausfläche samt angrenzenden Garten. Es erfolgte keine Bestandserhebung der vorkommenden Arten vor Ort.

Die geplante Widmung des erhaltenswerten Gebäudes im Grünland beinhaltet die Möglichkeit einer baulichen Nutzung des Bereiches auch für Bauvorhaben ohne Bezug zur landwirtschaftlichen Tätigkeit, wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten oder deren Lebensraum gemäß NÖ Artenschutzverordnung ausgelöst werden.

b) Wildbachgefährdung

Der Standort ist gemäß Gefahrenzonenplan von Wildbachgefährdung überlagert, weshalb der Forsttechnische Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung konsultiert wurde. Im Antwortschreiben des ASV (vgl. Gutachten im Anhang) wird dazu festgestellt:

Das betroffene Grundstück liegt zur Gänze in der Gelben Gefahrenzone des Graben Gruberbauer, einem Zubringer zum Grabenweggraben. Es ist beim Bemessungsereignis der Gefahrenzonenplanung (13,8m³/s inkl. Geschiebe) davon auszugehen, dass der gesamte Bereich um das Bestandsgebäude großflächig überflutet wird. Es muss davon ausgegangen werden, dass Hochwässer durch Gebäudeöffnungen, deren Unterkante nicht zumindest 0,5m über dem umliegenden Gelände situiert ist, ins Gebäude eindringen.

Der Haupteingang zum Wohngebäude liegt augenscheinlich über 0,5 m über dem Geländeniveau.

Geb 15 (vormalige Benennung: Geb 22)

Liegenschaften (DKM 2024)	786, KG Pottenstein
bestehende Widmung	Nicht erfasst - Keine Widmung festgelegt
Planung	erhaltenswerte Gebäude im Grünland
Änderungsanlass	Erlass örtliches Raumordnungsprogramm

Dieser Änderungspunkt betrifft das am Grundstück Nr. 786 konsensmäßig errichtete Wohngebäude, dazu erfolgte Grundlagenerhebung siehe Datenblatt im Anhang.

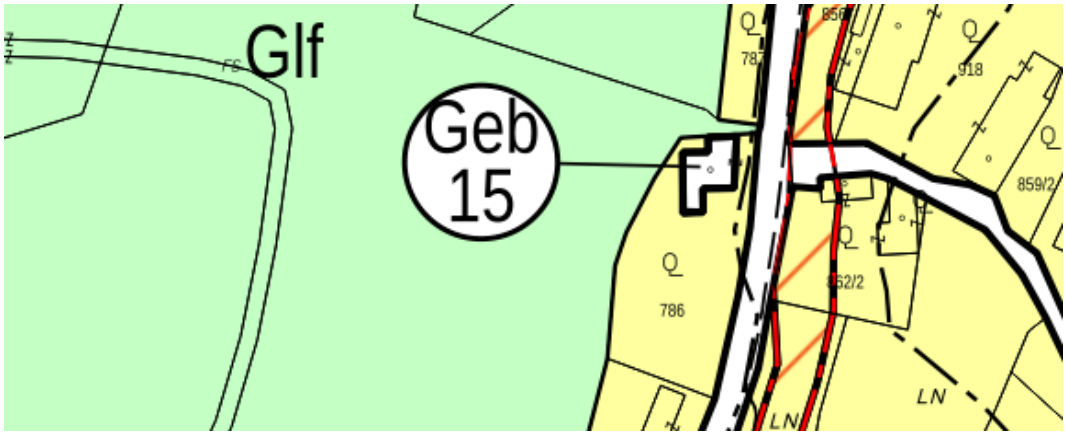


Abbildung 163: Maßstabsloser Ausschnitt aus dem Auflageentwurf des Geb 15, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Für das am Grabenweg errichtete, historische Wohngebäude (Baualter vor 1945) war mangels nicht erfolgter Erfassung in einem Flächenwidmungsplan bislang keine Widmung festgelegt.

Im Rahmen der Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes wurden die im Konsens entstandenen Wohngebäude erfasst und ist die Widmung des gegenständlichen Hauptgebäudes als erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb 15) vorgesehen.

Die Bestandsaufnahme zum Gebäude und Dokumentation der Widmungsvoraussetzungen samt Fotodokumentation erfolgt im zu diesem Gebäude erfassten Datenblatt, die Eruierung der Daten erfolgte vonseiten des Bauamtes der Marktgemeinde Pottensteins (vgl. Anhang). Die Erschließung erfolgt über öffentliche Verkehrsfläche.

Im Zuge der Voruntersuchung wurden die Auswirkungen mehrerer Kriterien als relevant eingestuft, die diesbezügliche Auseinandersetzung erfolgt im folgenden Textabschnitt:

a) Artenschutz

Die Nutzung des gegenständlichen Bereiches erfolgt als Hausfläche samt angrenzenden Garten. Es erfolgte keine Bestandserhebung der vorkommenden Arten vor Ort.

Die geplante Widmung des erhaltenswerten Gebäudes im Grünland beinhaltet die Möglichkeit einer baulichen Nutzung des Bereiches auch für Bauvorhaben ohne Bezug zur landwirtschaftlichen Tätigkeit, wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten oder deren Lebensraum gemäß NÖ Artenschutzverordnung ausgelöst werden.

b) Geogene Gefahrenhinweise

Da in der Hinweiskarte für geogene Gefahren Gefahrenhinweise für Rutschgefahren gemäß gelber Klasse kartiert sind, wurde der Geologische Landesdienst der Niederösterreichischen Landesregierung konsultiert und um eine Stellungnahme gebeten. Das Antwortschreiben vom 01. August 2023 ist im Anhang beigelegt und wird Folgendes festgestellt:

Das gegenständliche Gebäude befindet sich im Grabenweggraben westlich der Landesstraße L138 am Fuß der nach NW mit etwa 26° ansteigenden bewaldeten Talflanke. Geologisch wird der Untergrund aus Hauptdolomit aufgebaut, der hier erfahrungsgemäß von einer lehmig-steinigen Hangschuttdecke überdeckt wird. Im Gelände sind keine Anzeichen von Bodenbewegungen erkennbar. Auch im Geländemodell des amtsinternen GIS-System „IMAP“ sind keine Strukturen, die auf Bodenbewegungen schließen lassen, erkennbar. Steinschlaggefährdung ist augenscheinlich auch nicht gegeben. Aus fachlicher Sicht sind für die geplante Umwidmung keine näheren Untersuchungen mit Untergrundaufschlüssen im Sinne der NÖ Gefahrenhinweiskarte notwendig

Geb 16 (vormalige Benennung: Geb 25)

Liegenschaften (DKM 2024)	921, KG Pottenstein
bestehende Widmung	Nicht erfasst - Keine Widmung festgelegt
Planung	erhaltenswerte Gebäude im Grünland
Änderungsanlass	Erlass örtliches Raumordnungsprogramm

Dieser Änderungspunkt betrifft das am Grundstück Nr. 921 konsensmäßig errichtete Wohngebäude, dazu erfolgte Grundlagenerhebung siehe Datenblatt im Anhang.

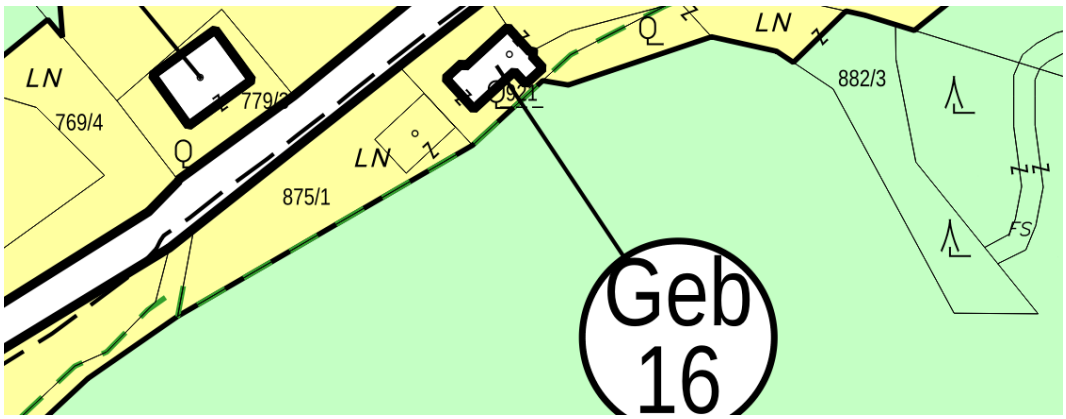


Abbildung 164: Maßstabsloser Ausschnitt aus dem Auflageentwurf des Geb 16, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Für das am Grabenweg errichtete, historische Wohngebäude (erstmalige Baubewilligung: 8.9.1949) war mangels nicht erfolgter Erfassung in einem Flächenwidmungsplan bislang keine Widmung festgelegt.

Im Rahmen der Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes wurden die im Konsens entstandenen Wohngebäude erfasst und ist die Widmung des gegenständlichen Hauptgebäudes als erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb 16) vorgesehen.

Die Bestandsaufnahme zum Gebäude und Dokumentation der Widmungsvoraussetzungen samt Fotodokumentation erfolgt im zu diesem Gebäude erfassten Datenblatt, die Eruierung der Daten erfolgte vonseiten des Bauamtes der Marktgemeinde Pottensteins (vgl. Anhang). Die Erschließung erfolgt über öffentliche Verkehrsfläche.

Im Zuge der Voruntersuchung wurden die Auswirkungen mehrerer Kriterien als relevant eingestuft, die diesbezügliche Auseinandersetzung erfolgt im folgenden Textabschnitt:

a) Artenschutz

Die Nutzung des gegenständlichen Bereiches erfolgt als Hausfläche samt angrenzenden Garten. Es erfolgte keine Bestandserhebung der vorkommenden Arten vor Ort.

Die geplante Widmung des erhaltenswerten Gebäudes im Grünland beinhaltet die Möglichkeit einer baulichen Nutzung des Bereiches auch für Bauvorhaben ohne Bezug zur landwirtschaftlichen Tätigkeit, wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten oder deren Lebensraum gemäß NÖ Artenschutzverordnung ausgelöst werden.

Geb 17 (vormalige Benennung: Geb 26)

Liegenschaften (DKM 2024)	779/3, KG Pottenstein
bestehende Widmung	Nicht erfasst - Keine Widmung festgelegt
Planung	erhaltenswerte Gebäude im Grünland
Änderungsanlass	Erlass örtliches Raumordnungsprogramm

Dieser Änderungspunkt betrifft das am Grundstück Nr. 779/3 konsensmäßig errichtete Wohngebäude, dazu erfolgte Grundlagenerhebung siehe Datenblatt im Anhang.

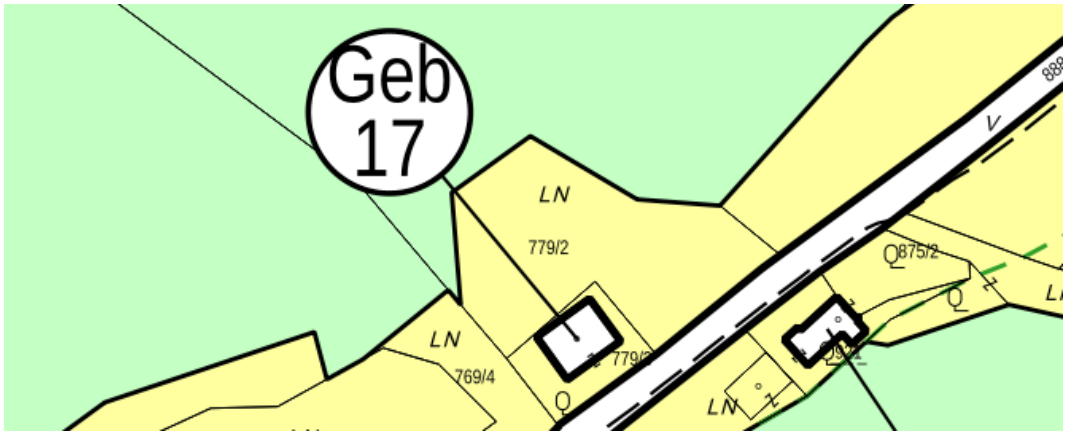


Abbildung 165: Maßstabsloser Ausschnitt aus dem Auflageentwurf des Geb 17, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Für das am Grabenweg errichtete, historische Wohngebäude (erstmalige Baubewilligung: 7.10.1969) war mangels nicht erfolgter Erfassung in einem Flächenwidmungsplan bislang keine Widmung festgelegt.

Im Rahmen der Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes wurden die im Konsens entstandenen Wohngebäude erfasst und ist die Widmung des gegenständlichen Hauptgebäudes als erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb 17) vorgesehen.

Die Bestandsaufnahme zum Gebäude und Dokumentation der Widmungsvoraussetzungen samt Fotodokumentation erfolgt im zu diesem Gebäude erfassten Datenblatt, die Eruierung der Daten erfolgte vonseiten des Bauamtes der Marktgemeinde Pottensteins (vgl. Anhang). Die Erschließung erfolgt über öffentliche Verkehrsfläche.

Im Zuge der Voruntersuchung wurden die Auswirkungen mehrerer Kriterien als relevant eingestuft, die diesbezügliche Auseinandersetzung erfolgt im folgenden Textabschnitt:

a) Artenschutz

Die Nutzung des gegenständlichen Bereiches erfolgt als Hausfläche samt angrenzenden Garten. Es erfolgte keine Bestandserhebung der vorkommenden Arten vor Ort.

Die geplante Widmung des erhaltenswerten Gebäudes im Grünland beinhaltet die Möglichkeit einer baulichen Nutzung des Bereiches auch für Bauvorhaben ohne Bezug zur landwirtschaftlichen Tätigkeit, wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten oder deren Lebensraum gemäß NÖ Artenschutzverordnung ausgelöst werden.

Geb 18 (vormalige Benennung: Geb 27)

Liegenschaften (DKM 2024)	883/2, KG Pottenstein
bestehende Widmung	Nicht erfasst - Keine Widmung festgelegt
Planung	erhaltenswerte Gebäude im Grünland
Änderungsanlass	Erlass örtliches Raumordnungsprogramm

Dieser Änderungspunkt betrifft das am Grundstück Nr. 883/2 konsensmäßig errichtete Wohngebäude, dazu erfolgte Grundlagenerhebung siehe Datenblatt im Anhang.

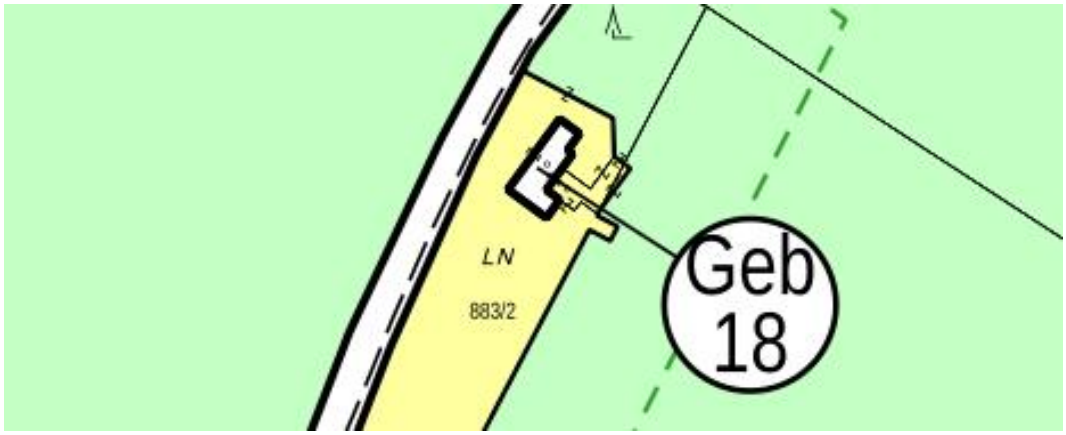


Abbildung 166: Maßstabsloser Ausschnitt aus dem Auflageentwurf des Geb 18, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Für das am Grabenweg errichtete, historische Wohngebäude (Baualter vor 1945) war mangels nicht erfolgter Erfassung in einem Flächenwidmungsplan bislang keine Widmung festgelegt. Im Rahmen der Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes wurden die im Konsens entstandenen Wohngebäude erfasst und ist die Widmung des gegenständlichen Hauptgebäudes als erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb 18) vorgesehen.

Die Bestandsaufnahme zum Gebäude und Dokumentation der Widmungsvoraussetzungen samt Fotodokumentation erfolgt im zu diesem Gebäude erfassten Datenblatt, die Eruierung der Daten erfolgte vonseiten des Bauamtes der Marktgemeinde Pottensteins (vgl. Anhang). Die Erschließung erfolgt über öffentliche Verkehrsfläche.

Im Zuge der Voruntersuchung wurden die Auswirkungen mehrerer Kriterien als relevant eingestuft, die diesbezügliche Auseinandersetzung erfolgt im folgenden Textabschnitt:

a) Artenschutz

Die Nutzung des gegenständlichen Bereiches erfolgt als Hausfläche samt angrenzenden Garten. Es erfolgte keine Bestandserhebung der vorkommenden Arten vor Ort.

Die geplante Widmung des erhaltenswerten Gebäudes im Grünland beinhaltet die Möglichkeit einer baulichen Nutzung des Bereiches auch für Bauvorhaben ohne Bezug zur landwirtschaftlichen Tätigkeit, wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten oder deren Lebensraum gemäß NÖ Artenschutzverordnung ausgelöst werden.

b) Hangwasser - querender Fließweg Einzugsgebiet >100 ha

Die kartierte Tiefenlinie ist bei Nutzung des Baugrundstücks im Rahmen der Baubewilligung zu beachten. Dies kann etwa durch Sicherstellung der Ableitung durch Verrohrung oder Wasserabzugsgräben oder durch Sicherstellung von Versickerungsflächen erfolgen.

Geb 19 (vormalige Benennung: Geb 28)

Liegenschaften (DKM 2024)	920, KG Pottenstein
bestehende Widmung	Nicht erfasst - Keine Widmung festgelegt
Planung	erhaltenswerte Gebäude im Grünland
Änderungsanlass	Erlass örtliches Raumordnungsprogramm

Dieser Änderungspunkt betrifft das am Grundstück Nr. 920 konsensmäßig errichtete Wohngebäude, dazu erfolgte Grundlagenerhebung siehe Datenblatt im Anhang.

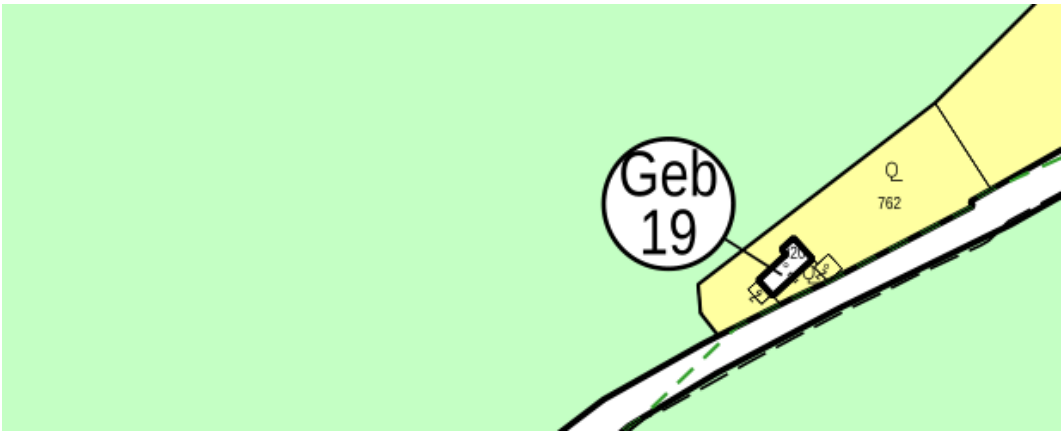


Abbildung 167: Maßstabsloser Ausschnitt aus dem Auflageentwurf des Geb 19, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Für das am Grabenweg errichtete, historische Wohngebäude (Baualter vor 1945) war mangels nicht erfolgter Erfassung in einem Flächenwidmungsplan bislang keine Widmung festgelegt.

Im Rahmen der Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes wurden die im Konsens entstandenen Wohngebäude erfasst und ist die Widmung des gegenständlichen Hauptgebäudes als erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb 19) vorgesehen.

Die Bestandsaufnahme zum Gebäude und Dokumentation der Widmungsvoraussetzungen samt Fotodokumentation erfolgt im zu diesem Gebäude erfassten Datenblatt, die Eruierung der Daten erfolgte vonseiten des Bauamtes der Marktgemeinde Pottensteins (vgl. Anhang). Die Erschließung erfolgt über öffentliche Verkehrsfläche.

Im Zuge der Voruntersuchung wurden die Auswirkungen mehrerer Kriterien als relevant eingestuft, die diesbezügliche Auseinandersetzung erfolgt im folgenden Textabschnitt:

a) Artenschutz

Die Nutzung des gegenständlichen Bereiches erfolgt als Hausfläche samt angrenzenden Garten. Es erfolgte keine Bestandserhebung der vorkommenden Arten vor Ort.

Die geplante Widmung des erhaltenswerten Gebäudes im Grünland beinhaltet die Möglichkeit einer baulichen Nutzung des Bereiches auch für Bauvorhaben ohne Bezug zur landwirtschaftlichen Tätigkeit, wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten oder deren Lebensraum gemäß NÖ Artenschutzverordnung ausgelöst werden.

Geb 20 (vormalige Benennung: Geb 29)

Liegenschaften (DKM 2024)	352/1, KG Pottenstein
bestehende Widmung	Nicht erfasst - Keine Widmung festgelegt
Planung	erhaltenswerte Gebäude im Grünland
Änderungsanlass	Erlass örtliches Raumordnungsprogramm

Dieser Änderungspunkt betrifft das am Grundstück Nr. 352/1 konsensmäßig errichtete Wohngebäude, dazu erfolgte Grundlagenerhebung siehe Datenblatt im Anhang.

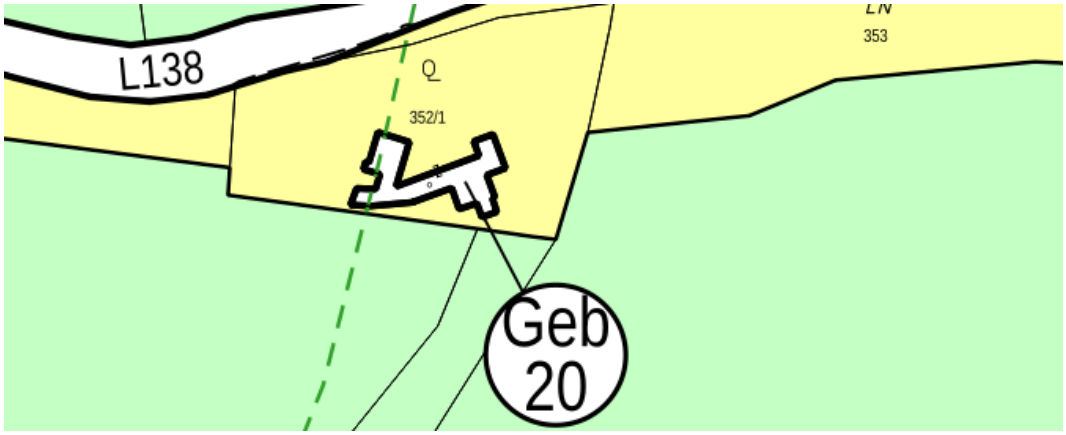


Abbildung 168: Maßstabsloser Ausschnitt aus dem Auflageentwurf des Geb 20, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Für das am Grabenweg errichtete, historische Wohngebäude (Baualter vor 1945) war mangels nicht erfolgter Erfassung in einem Flächenwidmungsplan bislang keine Widmung festgelegt.

Im Rahmen der Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogrammes wurden die im Konsens entstandenen Wohngebäude erfasst und ist die Widmung des gegenständlichen Hauptgebäudes als erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb 20) vorgesehen.

Die Bestandsaufnahme zum Gebäude und Dokumentation der Widmungsvoraussetzungen samt Fotodokumentation erfolgt im zu diesem Gebäude erfassten Datenblatt, die Eruierung der Daten erfolgte vonseiten des Bauamtes der Marktgemeinde Pottensteins (vgl. Anhang). Die Erschließung erfolgt über öffentliche Verkehrsfläche.

Im Zuge der Voruntersuchung wurden die Auswirkungen mehrerer Kriterien als relevant eingestuft, die diesbezügliche Auseinandersetzung erfolgt im folgenden Textabschnitt:

a) Artenschutz

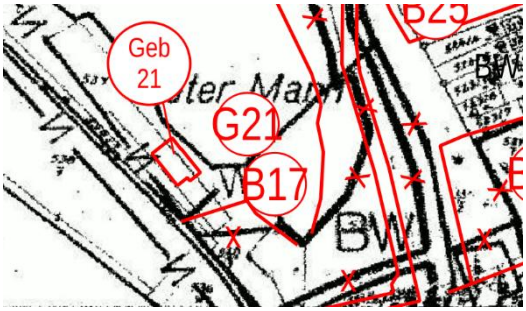
Die Nutzung des gegenständlichen Bereiches erfolgt als Hausfläche samt angrenzenden Garten. Es erfolgte keine Bestandserhebung der vorkommenden Arten vor Ort.

Die geplante Widmung des erhaltenswerten Gebäudes im Grünland beinhaltet die Möglichkeit einer baulichen Nutzung des Bereiches auch für Bauvorhaben ohne Bezug zur landwirtschaftlichen Tätigkeit, wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten oder deren Lebensraum gemäß NÖ Artenschutzverordnung ausgelöst werden.

Geb 21(vormalige Benennung: Geb 30)

Liegenschaften (DKM 2024)	540/6, KG Pottenstein
bestehende Widmung	Grünland-Landwirtschaft (Gl)
Planung	erhaltenswerte Gebäude im Grünland
Änderungsanlass	gemäß NÖ ROG §25 Abs.1a Z 7, bei Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in erhaltenswerte Gebäude im Grünland

Dieser Änderungspunkt betrifft das am Grundstück Nr. 540/6 konsensmäßig errichtete Wohngebäude, dazu erfolgte Grundlagenerhebung siehe Datenblatt im Anhang.



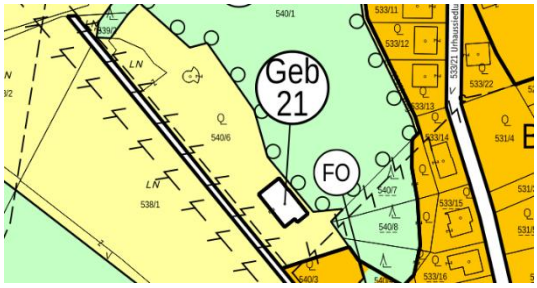


Abbildung 169: Maßstabsloser Ausschnitt aus dem Auflageentwurf des Geb 21, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Für das im Westen des Ortsteiles Pottensteins errichtete, historische Wohngebäude (erstmalige Baubewilligung: 15.11.1975) wurde bislang die Grünlandkategorie Landwirtschaft (Gl) festgelegt. Da die Gebäudenutzung nicht mehr im Rahmen einer landwirtschaftlichen Tätigkeit erfolgt, der Gebäudebestand im Grünland auch abseits der landwirtschaftlichen Tätigkeit gesichert und auch die Zulässigkeit von ggf. erforderlichen, bewilligungspflichtigen Baumaßnahmen gegeben sein soll, ist die Widmung des gegenständlichen Hauptgebäudes als erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb21) vorgesehen.

Die Bestandsaufnahme zum Gebäude und Dokumentation der Widmungsvoraussetzungen samt Fotodokumentation erfolgt im zu diesem Gebäude erfassten Datenblatt (vgl. Anhang), die Eruierung der Daten erfolgte vonseiten des Bauamtes der Marktgemeinde Pottensteins. Die Erschließung erfolgt über öffentliche Verkehrsfläche.

Im Zuge der Voruntersuchung wurden die Auswirkungen mehrerer Kriterien als relevant eingestuft, die diesbezügliche Auseinandersetzung erfolgt im folgenden Textabschnitt:

a) Artenschutz

Die Nutzung des gegenständlichen Bereiches erfolgt als Hausfläche samt angrenzenden Garten. Es erfolgte keine Bestandserhebung der vorkommenden Arten vor Ort.

Die geplante Widmung des erhaltenswerten Gebäudes im Grünland beinhaltet die Möglichkeit einer baulichen Nutzung des Bereiches auch für Bauvorhaben ohne Bezug zur landwirtschaftlichen Tätigkeit, wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten oder deren Lebensraum gemäß NÖ Artenschutzverordnung ausgelöst werden.

Geb 22 (vormalige Benennung: Geb 32)

Liegenschaften (DKM 2024)	225/3, KG Fahrafeld
bestehende Widmung	Undefiniertes Grünland
Planung	erhaltenswerte Gebäude im Grünland
Änderungsanlass	gemäß NÖ ROG §25 Abs.1a Z 7, bei Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in erhaltenswerte Gebäude im Grünland

Dieser Änderungspunkt betrifft das am Grundstück Nr. 225/3 konsensmäßig errichtete Wohngebäude, dazu erfolgte Grundlagenerhebung siehe Datenblatt im Anhang.

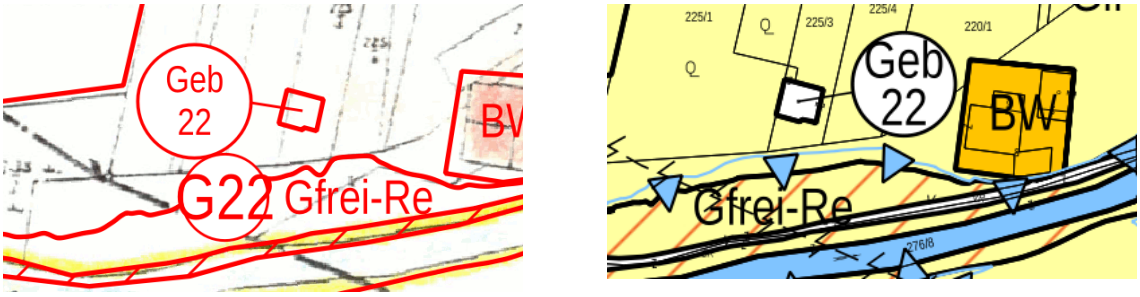


Abbildung 170: Maßstabsloser Ausschnitt aus dem Auflageentwurf des Geb 22, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Für das südlich des Ortsteiles Fahrafeld errichtete, historische Wohngebäude (erstmalige Baubewilligung: 11.05.1933) wurde bislang undefiniertes Grünland festgelegt. Da die Gebäudenutzung nicht mehr im Rahmen einer landwirtschaftlichen Tätigkeit erfolgt, der Gebäudebestand im Grünland auch abseits der landwirtschaftlichen Tätigkeit gesichert und auch die Zulässigkeit von ggf. erforderlichen, bewilligungspflichtigen Baumaßnahmen gegeben sein soll, ist die Widmung des gegenständlichen Hauptgebäudes als erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb22) vorgesehen. Die Bestandsaufnahme zum Gebäude und Dokumentation der Widmungsvoraussetzungen samt Fotodokumentation erfolgt im zu diesem Gebäude erfassten Datenblatt (vgl. Anhang), die Eruierung der Daten erfolgte vonseiten des Bauamtes der Marktgemeinde Pottensteins. Die Erschließung erfolgt über öffentliche Verkehrsfläche.

Im Zuge der Voruntersuchung wurden die Auswirkungen mehrerer Kriterien als relevant eingestuft, die diesbezügliche Auseinandersetzung erfolgt im folgenden Textabschnitt:

a) Artenschutz

Die Nutzung des gegenständlichen Bereiches erfolgt als Hausfläche samt angrenzenden Garten. Es erfolgte keine Bestandserhebung der vorkommenden Arten vor Ort.

Die geplante Widmung des erhaltenswerten Gebäudes im Grünland beinhaltet die Möglichkeit einer baulichen Nutzung des Bereiches auch für Bauvorhaben ohne Bezug zur landwirtschaftlichen Tätigkeit, wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten oder deren Lebensraum gemäß NÖ Artenschutzverordnung ausgelöst werden.

Geb 23 BGF+10% (vormalige Benennung: Geb 33)

Liegenschaften (DKM 2024)	163/3, KG Pottenstein
bestehende Widmung	Grünland-Landwirtschaft (Gl)
Planung	erhaltenswerte Gebäude im Grünland mit Beschränkung der zusätzlich zulässigen Bruttogeschoßfläche mit 10 %
Änderungsanlass	gemäß NÖ ROG §25 Abs.1a Z 7, bei Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in erhaltenswerte Gebäude im Grünland

Dieser Änderungspunkt betrifft das am Grundstück Nr. 163/3 konsensmäßig errichtete Wohngebäude, dazu erfolgte Grundlagenerhebung siehe Datenblatt im Anhang.

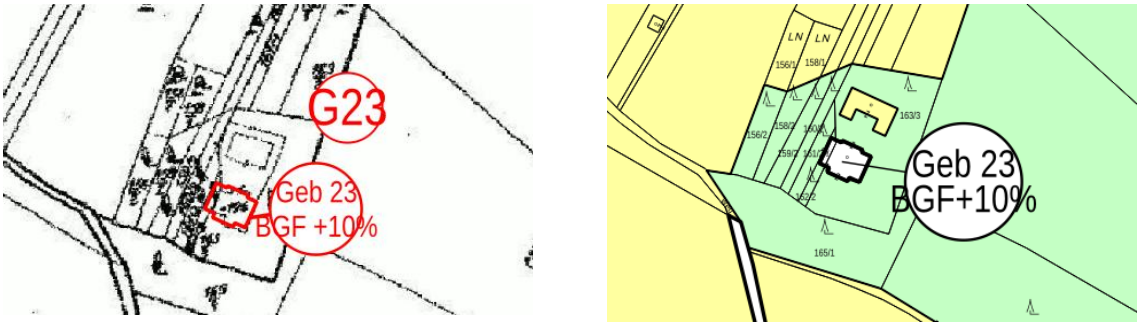


Abbildung 171: Maßstabsloser Ausschnitt aus dem Auflageentwurf des Geb 23 BGF+10%, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Für das am Kremesberg errichtete, historische Wohngebäude (erstmalige Baubewilligung: vor 1975) wurde bislang die Grünlandkategorie Landwirtschaft (Gl) festgelegt. Da die Gebäudenutzung nicht mehr im Rahmen einer landwirtschaftlichen Tätigkeit erfolgt, der Gebäudebestand im Grünland auch abseits der landwirtschaftlichen Tätigkeit gesichert und auch die Zulässigkeit von ggf. erforderlichen, bewilligungspflichtigen Baumaßnahmen gegeben sein soll, ist die Widmung des gegenständlichen Hauptgebäudes als erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb23) vorgesehen.

Die Bestandsaufnahme zum Gebäude und Dokumentation der Widmungsvoraussetzungen samt Fotodokumentation erfolgt im zu diesem Gebäude erfassten Datenblatt (vgl. Anhang), die

Eruierung der Daten erfolgte vonseiten des Bauamtes der Marktgemeinde Pottensteins. Die Erschließung erfolgt über private Verkehrsfläche.

Im Zuge der Voruntersuchung wurden die Auswirkungen mehrerer Kriterien als relevant eingestuft, die diesbezügliche Auseinandersetzung erfolgt im folgenden Textabschnitt:

a) Artenschutz

Die Nutzung des gegenständlichen Bereiches erfolgt als Hausfläche samt angrenzenden Garten. Es erfolgte keine Bestandserhebung der vorkommenden Arten vor Ort.

Die geplante Widmung des erhaltenswerten Gebäudes im Grünland beinhaltet die Möglichkeit einer baulichen Nutzung des Bereiches auch für Bauvorhaben ohne Bezug zur landwirtschaftlichen Tätigkeit, wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten oder deren Lebensraum gemäß NÖ Artenschutzverordnung ausgelöst werden.

b) Landschaftsbild

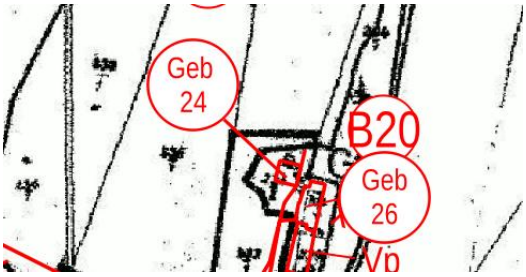
Durch die geplante Widmung als erhaltenswertes Gebäude im Grünland werden neben der generellen Sicherung des Bestandsgebäudes zudem bauliche Erweiterungen gemäß NÖ ROG 2014 § 20 Abs. 5 zulässig. Im Falle der maximalen Ausschöpfung der zulässigen Erweiterung der Bruttogeschoßfläche gem. NÖ ROG 2014 § 20 Abs. 5 Zi. 2 insbesondere im Falle des Aufstockens wären Beeinträchtigungen des durch Überlagerung des Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald“ geschützten Landschaftsbildes nicht auszuschließen.

Durch die geplante Einschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten durch Regelung der Bruttogeschoßfläche kann dies hintangehalten werden. Zur Vermeidung potentieller negativer Auswirkungen auf das sensible Landschaftsbild wird davon Gebrauch gemacht und die Erhöhung der Bruttogeschoßfläche um 10 % des Gebäudebestands limitiert.

Geb 24 (vormalige Benennung: Geb 35)

Liegenschaften (DKM 2024)	233/2, KG Pottenstein
bestehende Widmung	Grünland-Landwirtschaft (Gl)
Planung	erhaltenswerte Gebäude im Grünland
Änderungsanlass	gemäß NÖ ROG §25 Abs.1a Z 7, bei Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in erhaltenswerte Gebäude im Grünland

Dieser Änderungspunkt betrifft das am Grundstück Nr. 233/2 konsensmäßig errichtete Wohngebäude, dazu erfolgte Grundlagenerhebung siehe Datenblatt im Anhang.



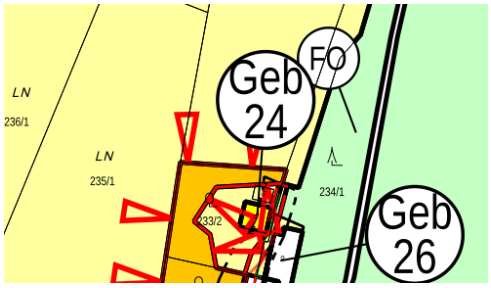


Abbildung 172: Maßstabsloser Ausschnitt aus dem Auflageentwurf des Geb 24, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Für das im Norden des Ortsteiles Pottensteins im Konsens errichtete Wohngebäude (erstmalige Baubewilligung: 05.12.1983) wurde bislang die Grünlandkategorie Landwirtschaft (Gl) festgelegt. Da die Gebäudenutzung nicht mehr im Rahmen einer landwirtschaftlichen Tätigkeit erfolgt, der Gebäudebestand im Grünland auch abseits der landwirtschaftlichen Tätigkeit gesichert und auch die Zulässigkeit von ggf. erforderlichen, bewilligungspflichtigen Baumaßnahmen gegeben sein soll, ist die Widmung des gegenständlichen Hauptgebäudes als erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb24) vorgesehen.

Im Zuge der Erstauflage war eine Arrondierung der Baufläche und deren Einbeziehung zum angrenzenden Bauland beabsichtigt (ÄP B20), was aufgrund der nunmehr geltenden linearen Siedlungsgrenzen gem. regionales Raumordnungsprogramm Bezirk Baden nicht mehr vorzusehen ist, weshalb die Widmung als erhaltenswertes Gebäude im Grünland erfolgen soll.

Die Bestandsaufnahme zum Gebäude und Dokumentation der Widmungsvoraussetzungen samt Fotodokumentation erfolgt im zu diesem Gebäude erfassten Datenblatt (vgl. Anhang), die Eruierung der Daten erfolgte vonseiten des Bauamtes der Marktgemeinde Pottensteins. Die Erschließung erfolgt über öffentliche Verkehrsfläche.

Im Zuge der Voruntersuchung wurden die Auswirkungen mehrerer Kriterien als relevant eingestuft, die diesbezügliche Auseinandersetzung erfolgt im folgenden Textabschnitt:

a) Artenschutz

Die Nutzung des gegenständlichen Bereiches erfolgt als Hausfläche samt angrenzenden Garten. Es erfolgte keine Bestandserhebung der vorkommenden Arten vor Ort.

Die geplante Widmung des erhaltenswerten Gebäudes im Grünland beinhaltet die Möglichkeit einer baulichen Nutzung des Bereiches auch für Bauvorhaben ohne Bezug zur landwirtschaftlichen Tätigkeit, wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten oder deren Lebensraum gemäß NÖ Artenschutzverordnung ausgelöst werden.

b) Wildbachgefährdung

Der Standort ist gemäß Gefahrenzonenplan zum Teil von Wildbachgefährdung gelber Zone überlagert. Eine Beantwortung der Planungskonsultation erfolgte zu diesem Bereich bislang nicht.

Geb 26

Liegenschaften (DKM 2024)	239, KG Pottenstein
bestehende Widmung	Grünland-Landwirtschaft (Glf)
Planung	erhaltenswerte Gebäude im Grünland
Änderungsanlass	gemäß NÖ ROG §25 Abs.1a Z 7, bei Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in erhaltenswerte Gebäude im Grünland

Dieser Änderungspunkt betrifft das am Grundstück Nr. 239 konsensmäßig errichtete Wohngebäude, dazu erfolgte Grundlagenerhebung siehe Datenblatt im Anhang.

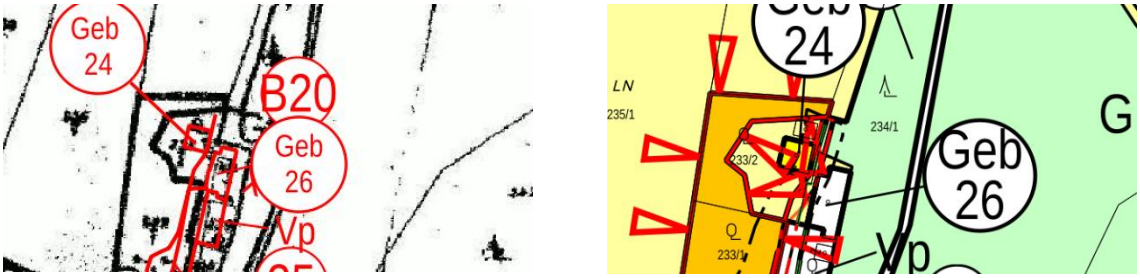


Abbildung 173: Maßstabsloser Ausschnitt aus dem Auflageentwurf des Geb 26, Eigene Abbildung

Ausgangssituation:

Für das am Hausbergweg befindliche, historische Wohngebäude (Bauperiode 1945-1960) wurde bislang die Grünlandkategorie Landwirtschaft (Gl) festgelegt. Da die Gebäudenutzung nicht mehr im Rahmen einer landwirtschaftlichen Tätigkeit erfolgt, der Gebäudebestand im Grünland auch abseits der landwirtschaftlichen Tätigkeit gesichert und auch die Zulässigkeit von ggf. erforderlichen, bewilligungspflichtigen Baumaßnahmen gegeben sein soll, ist die Widmung des gegenständlichen Hauptgebäudes als erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb26) vorgesehen.

Die Bestandsaufnahme zum Gebäude und Dokumentation der Widmungsvoraussetzungen samt Fotodokumentation erfolgt im zu diesem Gebäude erfassten Datenblatt (vgl. Anhang), die Eruierung der Daten erfolgte vonseiten des Bauamtes der Marktgemeinde Pottensteins. Die Erschließung erfolgt über öffentliche Verkehrsfläche.

Im Zuge der Erstauflage war eine Baulandwidmung beabsichtigt (ÄP B20), was aufgrund der nunmehr geltenden linearen Siedlungsgrenzen gem. regionales Raumordnungsprogramm Bezirk Baden nicht mehr vorzusehen ist, weshalb die Widmung als erhaltenswertes Gebäude im Grünland erfolgen soll.

Im Zuge der Voruntersuchung wurden die Auswirkungen mehrerer Kriterien als relevant eingestuft, die diesbezügliche Auseinandersetzung erfolgt im folgenden Textabschnitt:

a) Artenschutz

Die Nutzung des gegenständlichen Bereiches erfolgt als Hausfläche samt angrenzenden Garten. Es erfolgte keine Bestandserhebung der vorkommenden Arten vor Ort.

Die geplante Widmung des erhaltenswerten Gebäudes im Grünland beinhaltet die Möglichkeit einer baulichen Nutzung des Bereiches auch für Bauvorhaben ohne Bezug zur landwirtschaftlichen Tätigkeit, wodurch keine Veränderungen auf geschützte Arten oder deren Lebensraum gemäß NÖ Artenschutzverordnung ausgelöst werden.

b) Geogene Gefahren

Aufgrund der Überlagerung von Teilbereichen der von diesem Änderungspunkt betroffenen Fläche mit Geogenen Gefahrenhinweisen wurde der Geologische Dienst konsultiert und um eine Stellungnahme gebeten. Im Rahmen der zur Erstauflage des Verfahrens stattgefundenen Begehung mit dem ASV des Geologischen Dienstes wurde dieser Bereich gesichtet und wurde diesbezüglich keine Beeinträchtigungen in Zusammenhang zur damals geplanten Baulandwidmung festgestellt. (vgl. Aktenvermerk vom 20.10.2021 im Anhang)

Auf den Grundstücken Nr. 238/2 und 239 wird der Gebäudebestand durch die rechtskräftige Baulandgrenze nicht berücksichtigt. Es soll die Baulandabgrenzung so festgelegt werden, dass der Gebäudebestand berücksichtigt wird. In diesem Bereich sind Sturzgefahren gemäß der violetten und blauen Gefahrenstufe kartiert. Zudem sind im Anschluss Rutschungen gemäß gelber Klasse kartiert. Der Ortsaugenschein hat ergeben, dass dieser Bereich als unproblematisch eingeschätzt wird.

Da der unweit östlich hinter der angedachten Baulandwidmung liegende Weg in beidseitiger Einkerbung hergestellt ist, ist vom östlich dahinter liegenden Bereich keine Steinschlaggefahr ausgehend. An der Böschung steht Dolomit an, weshalb auch keine Rutschgefährdung besteht.

Maria Enzersdorf, im Mai 2026

DI Michael Fleischmann

Ingenieurkonsulent für Raumplanung
und Raumordnung

Bearbeitung:
Klaudia Sisko

2. Anhang

Plandarstellung samt Tabelle „Baulandbilanz nach Grundstücken“

Plandarstellung „Baulandbilanz und Naturgefahren“

Grundlagenplan Betriebsstätten

Betriebsstätten Liste

Tabelle Baulandbedarf

Liste Abschätzung Verfügbarkeit Unbebaute Grundstücke im Bauland

Grundlagenplan Infrastruktur Versorgung

Grundlagenplänen Naturräumliche Gefährdungsbereiche

Antwortschreiben Geologischer Dienst (BD1-G-367/021-2021, vom 01. August 2023, 03. Oktober 2023, 04. November 2025)

Antwortschreiben WA3 (E-Mail)

Antwortschreiben WA2 (WA2-A-109/061-2025)

Antwortschreiben ALSAG (WA2-A-109/028-2022)

Antwortschreiben BH Forst (BNL1-A-086/043)

Antwortschreiben Landesstraßenplanung (ST3-A-22/272-2025 vom 15. Juli 2025, 26. August 2025)

Antwortschreiben WLV

Grundlagenplan „Naturräumliche Gegebenheiten

Standortvergleich: Entwicklungsgebiet für Siedlungserweiterung (kurz- bis mittelfristig Stand: Juni 2022 (Tabelle)

Grundlagenerhebung Photovoltaik Eignung

Grundlagenerhebung Photovoltaik Naturraum

Grundlagenkarte Photovoltaik Rahmenbedingungen

Grundlagenerhebung Photovoltaik Bodenklimazahl-Bewertung Gemeindegebiet

Bescheid Wasserrechtliche Bewilligung Hochwasserrückhaltebecken Fahrafeld (zu ÄP 7, 14, 34)

Auszüge (S. 69-82) aus Bewilligung für das Hochwasserschutzprojekt betreffend ökologische Funktionstüchtigkeit (zu ÄP 7)

Hochwasserschutzprojekt Lageplan

Ökologische Begleitplanung zum Einreichprojekt (zu ÄP 7, 34)

Eckdaten der geplanten Anlage (zu ÄP 18)

Beantwortung NÖ Netz EVN Ansuchen um Netzzugang (zu ÄP 18)

Plandarstellung Änderung Flächenwidmungsplan

Plandarstellung Neudarstellung Flächenwidmungsplan

Liste erhaltenswerte Gebäude im Grünland

Datenblatt für „erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ (Geb 1)

Datenblatt für „erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ (Geb 2)

Datenblatt für „erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ (Geb 3)

Datenblatt für „erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ (Geb 4)

Datenblatt für „erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ (Geb 5)

Datenblatt für „erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ (Geb 6)

Datenblatt für „erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ (Geb 7)

Datenblatt für „erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ (Geb 8)

Datenblatt für „erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ (Geb 9)

Datenblatt für „erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ (Geb 10)

Datenblatt für „erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ (Geb 11)

Datenblatt für „erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ (Geb 12)

Datenblatt für „erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ (Geb 13)

Datenblatt für „erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ (Geb 14)

Datenblatt für „erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ (Geb 15)

Datenblatt für „erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ (Geb 16)

Datenblatt für „erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ (Geb 17)

Datenblatt für „erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ (Geb 18)

Datenblatt für „erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ (Geb 19)

Datenblatt für „erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ (Geb 20)

Datenblatt für „erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ (Geb 21)

Datenblatt für „erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ (Geb 22)

Datenblatt für „erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ (Geb 23 BGF+10%)

Datenblatt für „erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ (Geb 24)

Datenblatt für „erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ (Geb 25)

Datenblatt für „erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ (Geb 26)

Datenblatt für „erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ (Geb 27)