



## MARKTGEMEINDE EICHGRABEN ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM

(7. Änderung)

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Eichgraben beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung vom 28.10.2024, Top 4, folgende

### VERORDNUNG

#### I. Örtliches Raumordnungsprogramm

Auf Grund des § 24 und § 25 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird hiermit das Örtliche Raumordnungsprogramm für die KG Eichgraben (7. Änderung) dahingehend abgeändert, dass an Stelle der in der zugehörigen Plandarstellung des Flächenwidmungsplans kreuzweise rot durchgestrichenen Widmungsarten, welche hiermit außer Kraft gesetzt werden, die durch rote Signaturen und Umrandungen dargestellten neuen Widmungsarten treten.

Gleichzeitig wird der Verordnungstext zum Örtlichen Raumordnungsprogramm geändert.

#### II. Allgemeine Einsichtnahme

Die in § 1 angeführte und von der Büro Dr. Paula, Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH unter Zl. G23143/F7 verfasste Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

#### III. Änderung Verordnungstext

Der Verordnungstext der Stammverordnung Marktgemeinde Eichgraben wird entsprechend folgenden roten Textänderungen ergänzt und in der Gesamtfassung neu festgelegt.

Daher wird der Gesamttext der Verordnung abgeändert wie folgt:

## **§ 1**

### **Örtliches Raumordnungsprogramm**

Das Örtliche Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Eichgraben besteht aus einem Örtlichen Entwicklungskonzept und einem Flächenwidmungsplan.

## **§ 2**

### **Plandarstellung**

Die vom Technischen Büro für Raumplanung und Raumordnung Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OG, 1230 Wien, Fröhlichgasse 44/8 verfasste Plandarstellung des Entwicklungskonzeptes (Plannummer: 1/EWKO/10, M:1:10.000) vom 29. 4. 2014“ bildet einen Bestandteil dieser Verordnung und liegt im Gemeindeamt der Marktgemeinde Eichgraben während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Die von der Büro Dr. Paula ZT-GmbH Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung verfasste Plandarstellung zum Flächenwidmungsplan (M:1:5.000) bildet einen Bestandteil dieser Verordnung und liegt im Gemeindeamt der Marktgemeinde Eichgraben während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

## **§ 3**

### **Ziele der Örtlichen Raumordnung**

Die Gemeinde verfolgt gemäß dem Örtlichen Entwicklungskonzept folgende Ziele:

#### Ziele zur Funktion, Siedlungswesen und Wirtschaft

- Sicherung und Erhaltung der Funktion unter besonderer Bedachtnahme auf die Erreichung einer hohen Lebensqualität und Wohnzufriedenheit.
- Sicherung und Ausbau der bestehenden Struktur als Wohnstandort und als Standort für wohnungsnahen Arbeitsformen, sowie als Agrar- und Gewerbestandort mit umweltverträglichen Betrieben. Damit verbunden ist auch die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen.
- Bevorzugte Entwicklung in jenen Bereichen, welche im relevanten Einzugsbereich des übergeordneten öffentlichen Verkehrs liegen. Innenentwicklung im Kerngebiet (Mobilisierung, Verdichtung) vor Außenentwicklung unter Maßgabe der Verfügbarkeit von Grund und Boden, sowie Akzeptanz der schon dort lebenden Bevölkerung.
- Schaffung eines möglichst durchmischten Angebotes für die unterschiedlichen Altersstrukturen und Bedürfnisse der Bevölkerung mit Wohnformen für junge und ältere Menschen (betreutes Wohnen).
- Erhaltung und Verbesserung des Bildungsangebots und Kinderbetreuung.
- Erhaltung und Ausbau der sozialen Infrastruktur.
- Erhaltung und Sicherung der Merkmale, die auf die ästhetisch, atmosphärische Wahrnehmung wirken. Das Vorhandensein eines Ortszentrums, die Einbettung in ein landschaftlich attraktives Gebiet, das Vorhandensein von Natur- oder Kulturdenkmälern.

#### Ziele zum Naturraum

- Erhaltung und Sicherung der Kulturlandschaft.
- Die Waldausstattung ist zu erhalten (Windschutz und Kleinklima).
- Erhaltung der Uferbereiche entlang der Fließgewässer als Grünraum.
- Erhaltung und Sicherung der bestehenden Retentionsbereiche und weiterer Ausbau von notwendigen Retentionsräumen zur Sicherung des Siedlungswesens (Hochwassersicherheit).
- Erhalten der vernetzten, erhaltenswerten Landschaftsteile durch Grünverbindungen zum Erhalt der Biodiversität.
- Forcierung der erneuerbaren Energie (z.B. Photovoltaik) innerhalb von Siedlungsgebieten

### Ziele zum Verkehr

- Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs, Steigerung der Benutzung der Bahn
- **Forcierung des zu Fußgehens zu Haltestellen**, Freizeit-, Versorgungs- u. Bildungseinrichtungen.
- Ausbau und Aufbau durchgehender Rad- und Fußwege in Verbindung mit den bestehenden und geplanten Freizeiteinrichtungen, sowie den innerörtlichen Spiel- und Erholungsflächen, als auch zu den Siedlungsgebieten.
- Erhöhung der Verkehrssicherheit durch Verbreiterung der Sichträume mit Herstellung von ausreichenden Verkehrsflächen.

Die im Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Eichgraben ausgewählten Standorte stellen eine Möglichkeit der Entwicklung dar, die nur in Anspruch genommen wird, wenn ein tatsächlicher Bedarf gegeben ist. Die Marktgemeinde Eichgraben strebt mittelfristig ein qualitatives und sanftes Wachstum innerhalb der reichlich vorhandenen Baulandreserven an.

### § 4

#### Regelungen zu erhaltenswerten Gebäuden im Grünland (Geb)

Die Erweiterungsmöglichkeiten der bebauten Fläche der erhaltenswerten Gebäude im Grünland mit der Zusatzbezeichnung "A" werden, abweichend von §20 Abs. 5 Z. 1 und 2, wie folgt festgelegt:

- Für Gebäude bis zu einer bebauten Grundfläche von 100m<sup>2</sup> (zum Zeitpunkt der Widmung als Geb) ist eine Erweiterung um maximal 25m<sup>2</sup> bebaute Fläche zulässig.
- Für Gebäude über einer bebauten Grundfläche von 100m<sup>2</sup> (zum Zeitpunkt der Widmung als Geb) ist eine Erweiterung um maximal 25m<sup>2</sup> zulässig, wenn diese Erweiterung ausschließlich zum Zweck der Verbesserung der Gebäudestruktur (WC, Bad, Windfang, Treppenhaus etc.) dienen und diese Nutzungen im derzeitigen Bestand nicht untergebracht werden können.
- Die im Raumordnungsgesetz definierten Obergrenzen gemäß §20 Abs. 5 Z. 1 und 2 (Z. 1: untergeordnetes Verhältnis; Z.2: höchstens 400m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche bei familieneigenem Wohnbedarf) sind einzuhalten.

### § 5

#### Aufschließungszonen

Als Voraussetzung für die Freigabe der Aufschließungszone BW-2WE-A1 bis BW-2WE- **A16 A18** zur Grundteilung und Bebauung werden folgende Bedingungen festgelegt:

- Vorliegen eines mit der Gemeinde abgestimmten Erschließungs-, Bebauungs-, Parzellierungskonzeptes, welches die Themen funktionsgerechte Verkehrserschließung, innere Erschließung, Bauplatzgestaltung, Hangneigung, Erschließung der Bauplätze, Anordnung von Stellplätzen und eine phasenweise Nutzung der Flächen berücksichtigt.
- Vorliegen eines Teilungsplanes mit Zustimmung aller Grundeigentümer und der Gemeinde über die Neuordnung der Grundstücke (auf Basis des abgestimmten Erschließungs-, Bebauungs-, Parzellierungskonzeptes).
- Erlassung eines Bebauungsplanes, der an das Erschließungs-, Bebauungs-, Parzellierungskonzept angepasste Festlegungen vorsieht (Bebauungsplanentwurf).
- Freigabe der Aufschließungszone in mit der Gemeinde abgestimmten Umsetzungsphasen zur Bebauung.

#### IV. Schlussbestimmungen

Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die NÖ Landesregierung und nach ihrer darauffolgenden Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Die NÖ Landesregierung hat diese Verordnung gemäß §24 Abs. 11 und 14 i.V.m. §25 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F., mit ihrem Bescheid vom 10.02.2025, Zl. RU1-R-107/076-2024, genehmigt. Diese Verordnung tritt gemäß §59 Abs. 1 der NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl. 1000 mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Marktgemeinde Eichgraben, am 20.02.2025

Für den Gemeinderat  
Der Bürgermeister

Bgm. Georg Ockermüller



Angeschlagen am: 21.02.2025

Abgenommen am: 10.03.2025



**MARKTGEMEINDE EICHGRABEN  
ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM  
(8. Änderung)**

## **K U N D M A C H U N G**

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Eichgraben beabsichtigt, für die KG Eichgraben das geltende Örtliche Raumordnungsprogramm abzuändern.

Der Entwurf wird gemäß § 24 Abs. 5 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, durch sechs Wochen, das ist in der Zeit

**von Mi. 13.08.2025      bis Do. 25.09.2025**

im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufgelegt.

Die Einsichtnahme ist nach vorheriger Terminvereinbarung zu den Zeiten des Parteienverkehrs, in der Bauabteilung (02773 44600 22) oder direkt über die Homepage der Marktgemeinde Eichgraben [www.eichgraben.at](http://www.eichgraben.at) möglich.

Jedermann ist berechtigt, innerhalb der Auflegungsfrist zum Entwurf der Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes schriftlich Stellung zu nehmen.

Bei der endgültigen Beschlussfassung durch den Gemeinderat werden rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen in Erwägung gezogen. Der Verfasser einer Stellungnahme hat keinen Rechtsanspruch auf ihre Berücksichtigung.

Eichgraben, am 13.08.2025

Der Bürgermeister  
  
  
Georg Ockermüller

angeschlagen am: 13.08.2025

abgenommen am:

Ergeht nachrichtlich an:

1. Angrenzende Gemeinden:

- Marktgemeinde Altlangbach
- Marktgemeinde Maria Anzbach
- Stadtgemeinde Pressbaum

2. Interessensvertretungen laut § 24 Abs. 5 NÖ Raumordnungsgesetz 2014:

- NÖ Wirtschaftskammer, Wirtschaftskammer-Platz 1, 3100 St. Pölten;  
wknoe@wknoe.at
- Kammer für Arbeiter und Angestellte für NÖ, AK-Platz 1, 3100 St. Pölten;  
mailbox@aknoe.at
- Landwirtschaftskammer NÖ, Wiener Straße 64, 3100 St. Pölten;  
office@lk-noe.at

3. Interessensvertretungen für die Gemeinden gemäß § 119 NÖ Gemeindeordnung 1973 (Stand Jänner 2025):

- Niederösterreichischer Gemeindebund -  
Ferstlergasse 4/2; 3100 St. Pölten; post@noegemeindebund.at
- Verband Sozialdemokratischer GemeindevertreterInnen in Niederösterreich -  
Europaplatz 5, 3100 St. Pölten; office@gvvnoe.at
- Verband Freiheitlicher und Unabhängiger Gemeindevertreter Niederösterreichs -  
Purkersdorferstraße 38, 3100 St. Pölten; gvv-noe@fpoe.at

4. Grundstückseigentümer und Anrainer:

Lt. Liste

**MARKTGEMEINDE EICHGRABEN**  
**ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM**  
**(8. Änderung)**

**AUFLISTUNG DER BEABSICHTIGTEN ÄNDERUNGEN**

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Eichgraben beabsichtigt, für die KG Eichgraben das geltende Örtliche Raumordnungsprogramm abzuändern.

Der Entwurf umfasst folgende Änderungen:

NR	BEREICH / KG	WIDMUNG
1	Hotel Wienerwald, KG Eichgraben	Umwidmung Bauland Sondergebiet – Hotel (BS-HO) und Bauland Kerngebiet (BK) in Bauland Kerngebiet nachhaltige Bebauung GFZ 1.3 (BS-HO, BK → BKN-1.3)