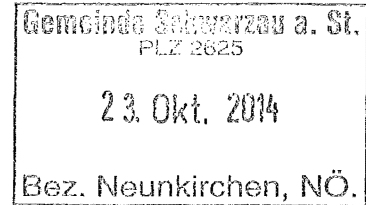


**AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG**  
**Gruppe Raumordnung, Umwelt und Verkehr**  
**Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht**  
**3109 St. Pölten, Landhausplatz 1**



Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

Gemeinde Schwarzau am Steinfeld  
z. H. des Bürgermeisters  
Neunkirchner Straße 107  
2625 Schwarzau am Steinfeld



RU1-R-536/017-2013

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Beilagen

E-Mail: [post.ru1@noel.gv.at](mailto:post.ru1@noel.gv.at) - Telefax 02742/9005/15160  
Internet: <http://www.noel.gv.at> DVR: 0059986  
Bürgerservice-Telefon 02742/9005-9005

Bezug

BearbeiterIn

(0 27 42) 9005

Durchwahl

Datum

Dr. Herwig Haiderer

14638

15. Oktober 2014

Betrifft

Gemeinde Schwarzau am Steinfeld

1p. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes PZ: G13085/F1p/13

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!

Die am 30. Juli 2014 zur Genehmigung vorgelegte Verordnung über die Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms (Gemeinderatsbeschluss vom 9. Juli 2014, TOP 1) ist in technischer und rechtlicher Hinsicht positiv begutachtet worden.

Das Gutachten der Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik (RU2) vom 23. September 2014 ist angeschlossen.

Wir ersuchen daher um die Nachreichung von 5 Ausfertigungen der Plandarstellung der Änderung (5 Schwarz – Rot – Drucke im Maßstab und Format der Urfassung).

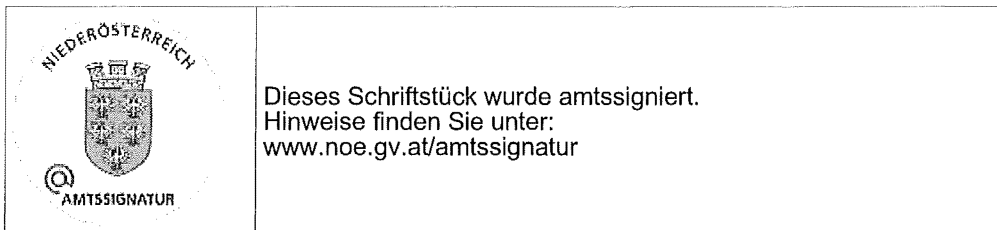
Bei der Herstellung der Plandrucke ist auf die §§ 3, 12 und 13 der Planzeichenverordnung, LGBl. 8000/2-0 besonders zu achten!

Nach der Übermittlung der vorgenannten Unterlagen im vorstehend beschriebenen Sinn kann mit dem Genehmigungsbescheid gerechnet werden.

Ergeht an:

1. An das Büro Dr. Paula ZT GmbH, Engelsberggasse 4/4, 1030 Wien  
mit dem Ersuchen um Kenntnisnahme unter Anschluss des Gutachtens vom 23.  
September 2014

NÖ Landesregierung  
im Auftrag  
Dr. H a i d e r e r



RU2-O-536/041-2013  
ZuRU1-R-536/017-2013

Betrifft: **Gemeinde Schwarzau am Steinfeld,**

### **Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms**

(Unterlagen: GZ.: G13085/F1p/13 vom 18.10.2013)

Die Abteilung RU1 hat mit Schreiben vom 6. Februar 2014 die Unterlagen zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms mit dem Ersuchen um Begutachtung übermittelt. Die Änderungsunterlagen wurden vom Büro Ing. Kons. für Raumplanung und Raumordnung Dipl. Ing. Dr. Luzian Paula ausgearbeitet. Der Entwurf zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms lag in der Zeit vom 27. Jänner 2014 bis 10. März 2014 zur öffentlichen Einsichtnahme auf. Am 8. April 2014 wurde ein raumordnungsfachliches Gutachten abgegeben, in welchem noch einige Unklarheiten bzw. mögliche Widersprüche aufgezeigt wurden.

Am 9. Juli 2014 hat der Gemeinderat die Änderung in der aufgelegten Form beschlossen. Zum Beschluss wurden noch ergänzende Erläuterungen und Begründungen vorgelegt.

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen, des Lokalausweises am 3. April 2014 und der mit Vertretern der Gemeinde geführten Besprechungen am 3. April 2014 und am 6. Mai 2014 wird dazu folgendes

## **G u t a c h t e n**

nach Beschluss durch den Gemeinderat abgegeben.

Änderungspunkt 1

### **KG Guntrams: Erweiterung von Bauland-Agrargebiet am nördlichen Ortsausgang**

Grdst Nr. 179, 181, 160/2, 160/5, 154/3, 160/5 (Teilbereiche): **Glf → BA, Ggü-Grünstreifen**

#### **Sachverhalt:**

Die Gemeinde Schwarzau am Steinfeld beabsichtigt am nördlichen Ortsausgang von Guntrams entlang der Ortsstraße auf der gegenüberliegenden Seite einer *Bauland-Wohngebietszeile Bauland-Agrargebiet* auszuweisen. Der entlang der Straße an einer Böschung verlaufende Gehölzstreifen wird als *Grünland-Grüngürtel* mit der Funktionsbezeichnung „*Grünstreifen*“ von Bebauung freigehalten.

Die Änderung wurde mit der Errichtung eines kleingewerblichen Betriebes zur Aufbereitung und Veredelung landwirtschaftlicher Produkte, im Speziellen zur Erzeugung von Lebensmittel aus dem weitgehend selbst gezüchteten und selbst geernteten Obst begründet. Durch die beidseitige

Verbauung der Ortsstraße würde zudem die bestehende Infrastruktur und die technische Ver- und Entsorgung besser ausgenützt.

Im raumordnungsfachlichen Gutachten wurde die mögliche Konfliktsituation im Hinblick auf Lärm und Geruch durch die *Bauland-Agrargebietswidmung* im Nahbereich von *Bauland-Wohngebiet* aufgezeigt, die durch landwirtschaftliche Tierhaltung in unmittelbarem Nahbereich einer verdichteten reinen Wohnnutzung verursacht werden könnte. Zudem wurde darauf aufmerksam gemacht, dass die Gemeinde das Örtliche Entwicklungskonzept dahin ausgerichtet hat, diese Nutzungskonflikte möglichst zu vermeiden.

Es stellten sich aus raumordnungsfachlicher Sicht folglich die Fragen,

- ob der Standort für die Widmung *Bauland-Agrargebiet* geeignet ist,
- ob der Standort für die geplante Nutzung geeignet ist und
- ob die Widmungsart *Bauland-Agrargebiet* für die geplante Nutzung die richtige ist.

Es war eingangs unklar, welche konkrete Nutzung überhaupt geplant war und wieviel Bauland überhaupt benötigt wird.

Zur Klärung wurde am 6.Mai 2014 eine Besprechung mit dem Projektanten und dem Herrn Bürgermeister durchgeführt und zudem mit den Beschlussunterlagen ein Nutzungskonzept mit einem Gestaltungs- und Bebauungsentwurf der Architekten Halbritter & Hillerbrand ZT GmbH vorgelegt.

Die Gemeinde argumentiert einerseits, dass das Örtliche Entwicklungskonzept für den in Rede stehenden Bereich keine konkreten Maßnahmen zur Konfliktminimierung vorgesehen hat und dass aufgrund der bestehenden *öffentlichen Verkehrsfläche* sowie des Grüngürtels eine Funktionstrennung gegeben ist. Dies ist aus fachlicher Sicht richtig.

Ergänzend wird seitens der Amtssachverständigen noch hinzugefügt, dass die Errichtung von Ställen zur Tierzucht auch in *Grünland-Land- und Forstwirtschaft* und damit ohne Änderung des Flächenwidmungsplans auf dem in Rede stehenden Standort grundsätzlich möglich wäre. Durch die *Bauland-Agrargebietswidmung* werden die Nutzungsmöglichkeiten auf eine Wohnnutzung und eine betriebliche Nutzung, welche sich in die dörfliche Struktur einfügt, erweitert und damit auch andere Nutzungen zugelassen.

Aus raumordnungsfachlicher Sicht wird daher zugestimmt, dass der in Rede stehende Standort für die Widmungsart *Bauland-Agrargebiet* geeignet ist, zumal auf dieser Straßenseite die Widmung *Bauland-Agrargebiet* bereits besteht und somit nur fortgeführt wird.

Im Nutzungskonzept und den Bebauungsunterlagen wird die räumliche Zuordnung der einzelnen Nutzungsbereiche wie landwirtschaftliche und betriebliche Produktionsstätten, Lager, Schau- und Verkaufsräume, Verkehrsabwicklung für die Anlieferung, Gästeparkplatz und Gästezufahrt anschaulich dargestellt.

Der Betreiber, Herr Dr. Gergely plant die Auspflanzung alter Obst- und Beerensorte, die Errichtung von Glashäusern und Folientunnels sowie von baulichen Anlagen für die Produktion, das Lager und den Verkauf.

Von der vorgesehenen Baulandwidmung werden laut Betreiber etwa 60 % baulich genutzt. Der Rest wäre für betriebliche Erweiterungen bzw. die Abwicklung des Verkehrsaufkommens vorgesehen. Für Besucher und Arbeitnehmer sind rund 15 Parkplätze geplant.

Mit einem täglichen Lieferverkehr wäre nicht zu rechnen. Allerdings ist die Zulieferung verschiedener Grundstoffe in der Dimension von Paletten ebenso wie die Auslieferung der Produkte zu Abnehmern notwendig.

Trinkwasser ist für die Lebensmittelerzeugung nach Aussagen des Herrn Bürgermeisters in ausreichender Menge und Qualität vorhanden.

Die Kapazität des Kanalsystems ist nach seinen Aussagen ebenfalls ausreichend. Für den Oberflächenwasserabfluss ist zwar ein Regenwasserkanal in der Ortschaft vorhanden, es ist jedoch die Errichtung einer Zisterne für die Regenwassernutzung seitens des Projektanten angedacht.

Der Punkt Verdachtsflächen wurde von der Ortsplanerin ausreichend geklärt. Für die Flächen liegen keine Eintragungen im Verdachtsflächenkataster vor.

Sowohl Standort als auch die Widmungsart *Bauland-Agrargebiet* scheinen für die geplante Nutzung geeignet.

### **Schlussfolgerung:**

Aus raumordnungsfachlicher Sicht wurde die Umwidmungsmaßnahme plausibel und nachvollziehbar begründet. Der Standort scheint sowohl für die geplante Nutzung als auch für die Widmung *Bauland-Agrargebiet* geeignet. Im Hinblick auf Nutzungskonflikte zum nahen *Bauland-Wohngebiet* wird unter Berücksichtigung, dass bereits jetzt ohne Änderung des Flächenwidmungsplans die Nutztierhaltung bzw. eine landwirtschaftlich betriebliche Nutzung im *Grünland-Land- und Forstwirtschaft* möglich wäre, die funktionale Trennung durch die *öffentliche Verkehrsfläche* und den Grüngürtel als ausreichend angesehen.

Es sei hierbei angemerkt, dass es sich bei der Ortschaft Guntrams grundsätzlich um einen landwirtschaftlich geprägten Ort handelt und die im Nahbereich der landwirtschaftlichen Betriebe

angesiedelten Bewohner daher sowohl mit positiven als auch negativen Auswirkungen der Landwirtschaft rechnen müssten.

23. September 2014

Dipl.-Ing. Heidemarie Rammler

elektronisch unterfertigt

Sachverständige für Raumordnung  
und Raumplanung