



Marktgemeinde Kirchstetten

Wienerstraße 32
3062 Kirchstetten
Tel.: 02743/8206
www.kirchstetten.at

Entwurf zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes

“Tennisplatz Totzenbach”

GZ: 3062 15 02/24-OE
Bad Vöslau, im April 2024



raum und plan

raumplanung
landschaftsplanung
beratung

Dipl.-Ing. Josef Hameter

Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

Sellnergasse 2/3, 2540 Bad Vöslau
Filiale: Am Flachhard 9, 2500 Baden

office@raumundplan.at
www.raumundplan.at
www.hameter.org

An das
Amt der NÖ Landesregierung
Abt. Bau- und Raumordnungsrecht RU 1
Landhausplatz 1
3109 SANKT PÖLTEN

Bad Vöslau, im April 2024

**Betrifft: Marktgemeinde Kirchstetten,
 Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes**

Die Marktgemeinde Kirchstetten beabsichtigt, das Örtliche Raumordnungsprogramm zu ändern.

Der Entwurf zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes, welcher auch zur allgemeinen Einsicht aufgelegt wird, enthält planerische Darstellungen und textliche Erläuterungen, welche in folgenden, beiliegenden Unterlagen aufbereitet und entsprechend zusammengestellt sind:

- Entscheidung über die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung
- Erläuterungsbericht zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Marktgemeinde Kirchstetten
- Verordnungsentwurf zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Marktgemeinde Kirchstetten
- Änderungsplan zur Änderung des Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde Kirchstetten

Die digitale Version der zusammengestellten Unterlagen wird im Teamroom der landeseigenen Fabasoft-Cloud innerhalb des Gemeindeordners im Datenpaket [Kirchstetten OEROP aend Verfahren.zip](#) zur Verfügung gestellt.

Inhaltsverzeichnis

Einleitung / Entscheidung über die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUP)	4
Erläuterungsbericht zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Marktgemeinde Kirchstetten	6
Übersicht über den geplanten Änderungspunkt.....	7
Erläuterung der geplanten Änderungspunkte	8
1.1 Tennisplatz Totzenbach (F01)	8
Aufbereitung und Darstellung der Themen Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz gemäß §25 Abs. 4 NÖ-ROG 2014.....	12
Aufbereitung des Themas "Hangwässer"	13
Aufbereitung des Themas "Geogene Gefahrenhinweise"	14
Flächenbilanz.....	15
Verordnungsentwurf zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Marktgemeinde Kirchstetten	16

Einleitung / Entscheidung über die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUP)

Die Marktgemeinde Kirchstetten beabsichtigt im Zuge des gegenständlichen Verfahrens zur Abänderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes den aktuell rechtsgültigen Flächenwidmungsplan in mehreren Punkten abzuändern.

Gemäß §25 Abs 4 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 iddztgF gelten für Verfahren zur Änderung örtlicher Raumordnungsprogramme die Bestimmungen des § 24 NÖ ROG 2014 dahingehend sinngemäß, als dass vor der öffentlichen Auflage der Änderungsentwürfe die Entscheidung der Prüfung über die Durchführung einer **strategischen Umweltprüfung (SUP)** der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht RU 1 als Umweltbehörde gemäß NÖ ROG 2014 zu übermitteln ist.

Hinsichtlich der strategischen Umweltprüfung gilt:

- Wenn die Änderung
 - einen Rahmen für künftige Projekte gemäß den Anhängen I und II der Richtlinie 85/337/EWG des Rates vom 27. Juni 1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten, ABl.Nr. L 175 vom 5. Juli 1985, S 40 in der Fassung der Richtlinie 97/11/EG des Rates vom 3. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten, ABl.Nr. L 73 vom 14. März 1997, S 5, setzt, oder
 - voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf ein Europaschutzgebiet erwarten lässt,ist jedenfalls eine strategische Umweltprüfung durchzuführen.

- Sofern bei einer sonstigen Änderung aufgrund ihrer Geringfügigkeit nicht von vorne herein die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung entfallen kann oder für diesen Bereich der Gemeinde ein verordnetes Entwicklungskonzept gilt, das bereits einer strategischen Umweltprüfung unterzogen wurde, in dem die vorgesehene Änderung bereits vorgesehen und in ihren Auswirkungen untersucht wurde, hat die Gemeinde zu prüfen, ob aufgrund voraussichtlich erheblicher Umweltauswirkungen eine strategische Umweltprüfung erforderlich ist. Dabei sind die Kriterien des § 4 Abs 2 NÖ ROG zu berücksichtigen.
Eine solche Geringfügigkeit ist jedenfalls dann anzunehmen, wenn es sich bei der vorgesehenen Widmung
 - lediglich um eine Anpassung an tatsächlich bestehende rechtmäßige und zulässige Nutzungen handelt oder
 - eine Widmungsart dahingehend abgeändert werden soll, dass durch die geplante neue Widmungsart die möglichen Umweltauswirkungen entweder unverändert bleiben oder potenzielle negative Umweltwirkungen durch die Widmungsänderung verringert werden.

- Das Prüfungsergebnis und eine Begründung dazu sind der Umweltbehörde vorzulegen und ist diese zu ersuchen, innerhalb von sechs Wochen eine Stellungnahme abzugeben. Danach sind das Ergebnis und die Begründung von der Landesregierung im Internet zu veröffentlichen.

Im Falle der Durchführung einer strategischen Umweltprüfung ist der Untersuchungsrahmen (Inhalt, Umfang, Detaillierungsgrad und Prüfmethode) festzulegen.

Vorgelegte Prüfungsergebnisse gemäß §25 Abs 4 Z 2 NÖ ROG und Stellungnahmen der Umweltbehörde

a. Prüfung der Notwendigkeit über die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUP) vom März 2024

Mit Schreiben vom März 2024 wurde der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht (RU1) als Umweltbehörde seitens der Marktgemeinde Kirchstetten die Abschätzung der Gemeinde zur Erheblichkeit von möglichen Umweltauswirkungen mit dem Ersuchen um Stellungnahme übermittelt.

„Screening“

Geprüft wurde dabei folgender Änderungspunkt:

F01	FWP 01	Tennisplatz Totzenbach / Umwidmung von „Verkehrsfläche privat“ in „Grünland-Sportstätten-Tennis“ (Fläche rd. 553 m ²), von „Grünland-Sportstätten“ in „Verkehrsfläche privat“ (rd. 626 m ²), von „Grünland-Sportstätten“ in „Grünland-Sportstätten-Tennis“ (rd. 1.946 m ²), von „Grünland-Parkanlagen“ in „Verkehrsfläche privat“ (rd. 25 m ²) und von „Grünland-Parkanlagen“ in „Grünland-Sportstätten-Tennis“ (rd. 1.327 m ²)
Betroffene Grundstücke: KG Totzenbach / Gst. Nr. 143		

Im Zuge der Prüfung des o.a. Änderungspunktes wurden keine relevanten bzw. erheblichen Auswirkungen auf Umwelten festgestellt. Eine Abgrenzung des Untersuchungsrahmens („Scoping“) bzw. die Erstellung eines Umweltberichts wurde daher als nicht erforderlich erachtet.

b. Stellungnahme der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht gemäß §25 Abs 4 NÖ ROG 2014 vom 11.4.2024

Mit Schreiben vom 11.4.2024 wurde der Marktgemeinde Kirchstetten seitens der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht (RU1) als Umweltbehörde - aufgrund der **Stellungnahme der Sachverständigen für Raumplanung und Raumordnung vom 9.4.2024** - mitgeteilt, dass die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist und die Liste der Planungskonsultationen als vollständig erachtet wird.



Marktgemeinde Kirchstetten

Wienerstraße 32
3062 Kirchstetten
Tel.: 02743/8206
www.kirchstetten.at

Erläuterungsbericht zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Marktgemeinde Kirchstetten

“Tennisplatz Totzenbach”

GZ: 3062 15 02/24-OE
Bad Vöslau, im April 2024



raum und plan

raumplanung
landschaftsplanung
beratung

Dipl.-Ing. Josef Hameter

Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

Sellnergasse 2/3, 2540 Bad Vöslau
Filiale: Am Flachhard 9, 2500 Baden

office@raumundplan.at
www.raumundplan.at
www.hameter.org

Übersicht über den geplanten Änderungspunkt

Im Zuge gegenständlicher Änderung ist folgende - punktuelle - Abänderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Marktgemeinde Kirchstetten geplant:

- **Änderung des Flächenwidmungsplanes**

Änd.-Nr.	Bereich (Plan, Änd. Nr.)	KG / Gst. Nr.	Geplante Änderung
1.1	Tennisplatz Totzenbach (FWP 01, F01)	Totzenbach / Gst. Nr. 143	Umwidmung von „Verkehrsfläche privat“ in „Grünland-Sportstätten-Tennis“, von „Grünland-Sportstätten“ in „Verkehrsfläche privat“, von „Grünland-Sportstätten“ in „Grünland-Sportstätten-Tennis“, von „Grünland-Parkanlagen“ in „Verkehrsfläche privat“ und von „Grünland-Parkanlagen“ in „Grünland-Sportstätten-Tennis“

Erläuterung der geplanten Änderungspunkte

Abänderung des Flächenwidmungsplanes

1.1 Tennisplatz Totzenbach (F01)

Betroffene Grundstücke

- KG Totzenbach: Gst. Nr. 143

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

- Umwidmung von „Verkehrsfläche privat“ in „Grünland-Sportstätten-Tennis“ (Fläche rd. 553 m²),
- von „Grünland-Sportstätten“ in „Verkehrsfläche privat“ (rd. 626 m²),
- von „Grünland-Sportstätten“ in „Grünland-Sportstätten-Tennis“ (rd. 1.946 m²),
- von „Grünland-Parkanlagen“ in „Verkehrsfläche privat“ (rd. 25 m²) und
- von „Grünland-Parkanlagen“ in „Grünland-Sportstätten-Tennis“ (rd. 1.327 m²)

1.1.1 Auflistung der vorgesehenen Änderungen nach Grundstücken

- KG Totzenbach: Gst. Nr. 143: Umwidmung von „Verkehrsfläche privat“ in „Grünland-Sportstätten-Tennis“, von „Grünland-Sportstätten“ in „Verkehrsfläche privat“, von „Grünland-Sportstätten“ in „Grünland-Sportstätten-Tennis“, von „Grünland-Parkanlagen“ in „Verkehrsfläche privat“ und von „Grünland-Parkanlagen“ in „Grünland-Sportstätten-Tennis“

1.1.2 Grundlagenforschung / räumliche Situation

Das Grundstück, auf dem die Tennisplatzanlage des TC Totzenbach situiert ist, befindet sich am nördlichen Rand des Ortsgebietes von Totzenbach unmittelbar angrenzend an die Parkanlage des Schlosses Totzenbach östlich der Kirchenstraße. An der östlichen Grundstücksgrenze verläuft der Totzenbach für dessen ufernahe Zonen abschnittsweise Hochwassergefährdungsbereiche ausgewiesen sind. Im Osten des Grundstücks befinden sich Waldflächen, der auch im Flächenwidmungsplan als „Forst“ kenntlichgemacht ist.

Für das Grundstück sind derzeit die Widmungen „Verkehrsfläche privat“ und „Grünland-Sportstätten“ ausgewiesen. Das Clubhaus des Tennisvereines befindet sich im südlichen Teil des Grundstücks und ist aktuell als „erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ (Nummer 9) gewidmet.

1.1.3 Änderungsanlass

Der Tennisclub Totzenbach plant auf dem Grundstück Nr. 143 die Errichtung zweier Plätze für die Sportart „Padeltennis“. Dabei handelt es sich um eine Mischung aus Tennis und Squash.

Das Spielfeld ist dabei etwas kleiner als ein klassischer Tennisplatz und von Mauern umgeben, gegen die der Ball geprellt wird. Die Sportart ist insbesondere bei jungen Zielgruppen beliebt und stellt daher eine wichtige Ergänzung des lokalen Sportangebotes für junge Menschen in der Marktgemeinde Kirchstetten und deren Umgebung dar¹.

Demgemäß soll - auch zur Klarstellung und Spezifizierung der widmungsmäßigen Nutzung - die derzeitige Widmung „Grünland-Sportstätten“ auf künftig „Grünland-Sportstätten-Tennis“ abgeändert werden. Vor dem Hintergrund einer erforderlichen Zufahrt von der Kirchenstraße aus, welche bereits auch derzeit schon besteht, soll ein Widmungsflächenabtausch zwischen Bereichen, die als „Verkehrsfläche-privat“ und „Grünland-Sportstätten“ gewidmet sind, erfolgen.

Gemäß dem im Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Kirchstetten verordneten Leitziel der „bedarfsorientierten Sicherung und Verbesserung des Angebotes an Freizeit- und Erholungseinrichtungen für die ansässige Bevölkerung“ stellt diese Widmungsmaßnahme darüber hinaus auch eine teilweise Umsetzung der Ziele und Maßnahmen des Entwicklungskonzeptes dar.

1.1.4 Erläuterung der geplanten Änderung

Der rechtsgültige Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Kirchstetten soll daher insofern abgeändert werden, als dass folgende Umwidmungsmaßnahmen vorgenommen werden:

- KG Totzenbach: Gst. Nr. 143: Umwidmung von „Verkehrsfläche privat“ in „Grünland-Sportstätten-Tennis“, von „Grünland-Sportstätten“ in „Verkehrsfläche privat“, von „Grünland-Sportstätten“ in „Grünland-Sportstätten-Tennis“, von „Grünland-Parkanlagen“ in „Verkehrsfläche privat“ und von „Grünland-Parkanlagen“ in „Grünland-Sportstätten-Tennis“

Die Gesamtfläche der vorgesehenen Umwidmungen umfasst einen Bereich von insgesamt rd. 4.477 m².

¹ s. https://www.elsbeere-wienerwald.at/Neues_Projekt_freigegeben; 19.4.2024

1.1.5 Fotodokumentation

Abbildung 1.1.5-a: Die Ortsausfahrt Richtung Fuchsberg Blick Richtung Süden



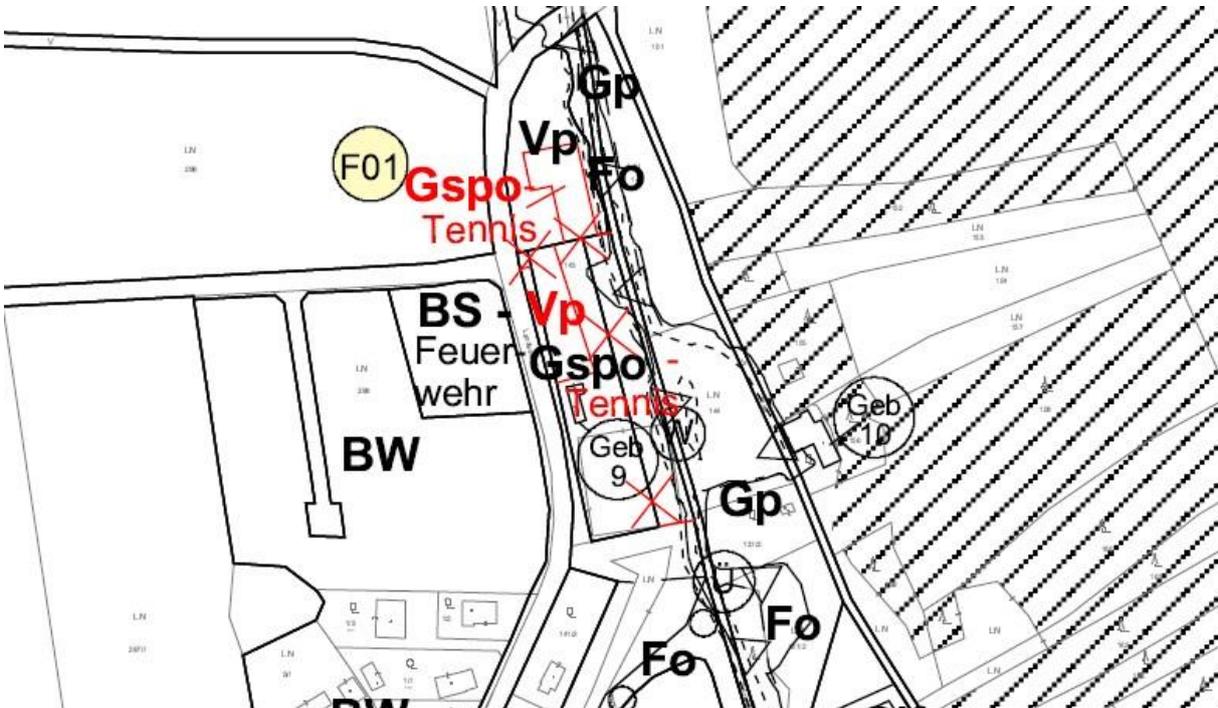
Abbildung 1.1.5-b: Zufahrt zu den bestehenden Tennisanlagen



Abbildung 1.1.5-c: Orthofoto des Bereiches am nördlichen Ortsrand von Totzenbach



Abbildung 1.1.5-d: Übersicht über die vorgesehene Abänderung des Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde Kirchstetten



Aufbereitung und Darstellung der Themen Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz gemäß §25 Abs. 4 NÖ-ROG 2014

Gemäß §25 Abs. 4 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. i.d.dzt.g.F. sind im Zuge der Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes jedenfalls die Themen Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz aufzuarbeiten und darzustellen, soweit dies nicht bereits in einem verordneten Entwicklungskonzept enthalten ist.

Diese Aufarbeitung und Darstellung erfolgte bereits im Zuge der Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Marktgemeinde Kirchstetten GZ: 3062 03 08/19-OE vom März 2020, wodurch im Folgenden lediglich die vorgesehenen Umwidmungsmaßnahmen in ihren Auswirkungen auf die Themenbereiche Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz gemäß §25 Abs. 4 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 dargestellt werden:

Tabelle: Beurteilung der vorgesehenen Änderungsmaßnahmen

Änderung		Auswirkungen auf		
Änd.-Pkt.	Bereich (Plannummer)	Bevölkerungs-entwicklung	Naturgefahren	Baulandbilanz
1.1	Tennisplatz Totzenbach	keine	geringfügig	keine

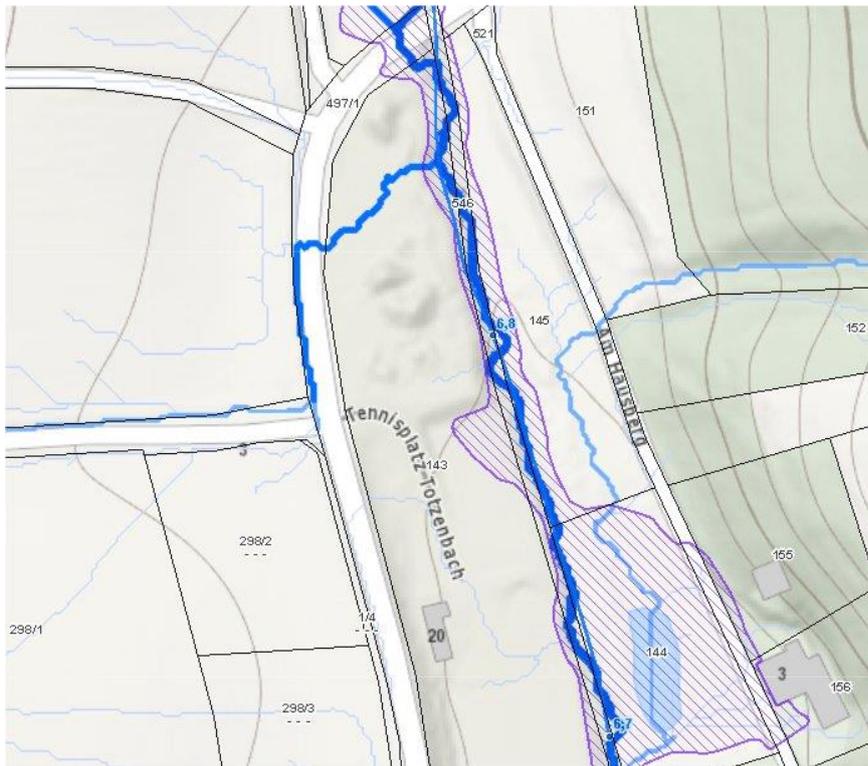
Wie oben ersichtlich sind die Auswirkungen der vorgesehenen Umwidmungsmaßnahmen auf die Themenbereiche Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz durchwegs als lediglich geringfügig bis nicht relevant einzustufen. In diesem Sinne ist die gegenständlich vorgesehene Abänderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes auch durchaus im Einklang mit den entsprechenden raumordnungsrechtlichen Vorgaben sowie auch der Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes zu interpretieren.

Aufbereitung des Themas "Hangwässer"

Gemäß §15 Abs. 3 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. i.d.g.F. dürfen Flächen, die aufgrund der Gegebenheiten ihres Standortes zur Bebauung ungeeignet sind, nicht als Bauland gewidmet werden. Dies betrifft auch Flächen, die aufgrund der Bedrohung von Hangwässern oder Hochwasser entsprechenden Einschränkungen unterworfen sind.

Die nachstehende Abbildung zeigt die – für das betreffende Grundstück Nr. 143 – ausgewiesenen Gefährdungen durch Hochwasser bzw. Hangwasser.

Abbildungen: Relevante Hangwassersituation im betreffenden Bereich



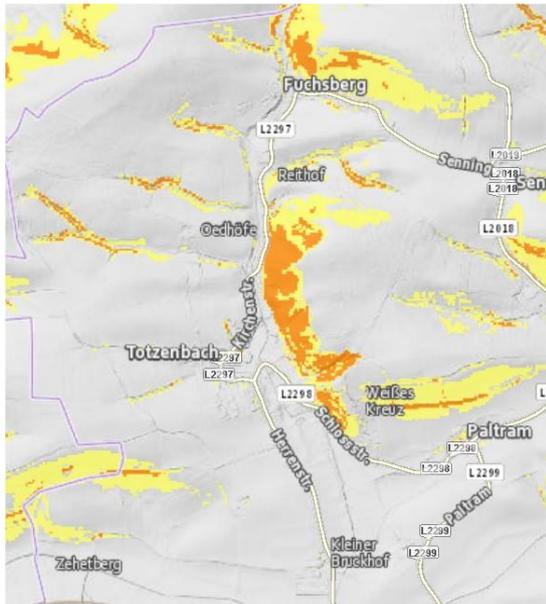
Quelle: NÖ Atlas

Wie aus der vorangestellten Abbildung ersichtlich, sind im Zuge der geplanten Umwidnungsmaßnahmen kaum Bedrohungen durch Hangwässer zu erwarten, welche aufgrund der örtlichen Gegebenheiten mittels technischer Maßnahmen jedenfalls zusätzlich geringgehalten werden können, wodurch von keiner Einschränkung gemäß §15 Abs. 3 NÖ ROG auszugehen ist.

Aufbereitung des Themas "Geogene Gefahrenhinweise"

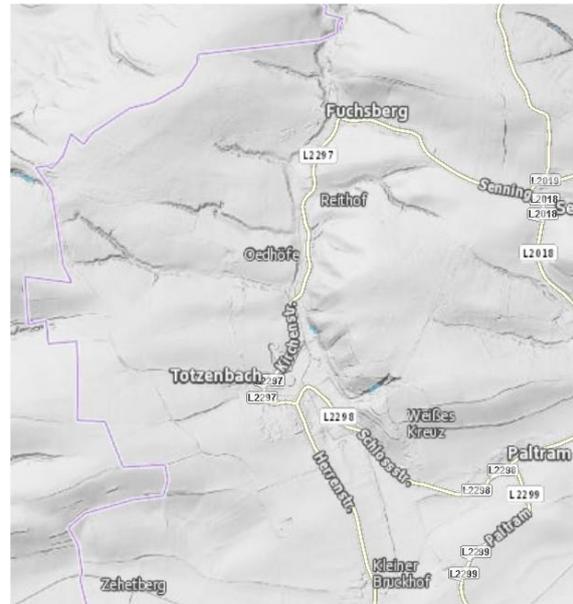
Gemäß §15 Abs. 3 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBL. i.d.g.F. dürfen Flächen, die aufgrund der Gegebenheiten ihres Standortes zur Bebauung ungeeignet sind, nicht als Bauland gewidmet werden, insbesondere Flächen, die rutsch-, bruch-, steinschlag-, wildbach- oder lawinengefährdet sind. Ein Auszug aus der Gefahrenhinweiskarte des NÖ Atlas liefert dabei folgende Informationen:

Rutschprozesse



Quelle: NÖ Atlas

Sturzprozesse



Quelle: NÖ Atlas

Wie aus den vorangestellten Abbildungen ersichtlich, sind im Zuge der geplanten Umwidmungsmaßnahmen für den betreffenden Bereich (Grundstück Nr. 143; KG Totzenbach) auch keine wesentlichen Bedrohungen durch Rutsch- oder Sturzprozesse zu erwarten, die zu einer Einschränkung gemäß §15 Abs. 3 NÖ ROG führen könnten.

Flächenbilanz

Zusammenfassend veranschaulicht nachstehende Flächenbilanz die flächenmäßige Veränderung einzelner Widmungsarten:

Tabelle: Flächenbilanz

Änderungspunkt	Widmung derzeit	Widmung künftig	Fläche [ha]
Tennisplatz Totzenbach (F01)	Verkehrsfläche privat (Vp)	Grünland-Sportstätten-Tennis (Gspo)	0,0553
	Grünland-Sportstätten (Gspo)	Verkehrsfläche privat (Vp)	0,0626
	Grünland-Sportstätten (Gspo)	Grünland-Sportstätten-Tennis (Gspo)	0,1946
	Grünland-Parkanlagen (Gp)	Verkehrsfläche privat (Vp)	0,0025
	Grünland-Parkanlagen (Gp)	Grünland-Sportstätten-Tennis (Gspo)	0,1327
GESAMT			0,4477
davon Baulandveränderung			+/- 0,0000



Marktgemeinde Kirchstetten

Wienerstraße 32
3062 Kirchstetten
Tel.: 02743/8206
www.kirchstetten.at

Verordnungsentwurf zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Marktgemeinde Kirchstetten

“Tennisplatz Totzenbach”

GZ: 3062 15 02/24-OE
Bad Vöslau, im April 2024



raum und plan

raumplanung
landschaftsplanung
beratung

Dipl.-Ing. Josef Hameter

Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

Sellnergasse 2/3, 2540 Bad Vöslau
Filiale: Am Flachhard 9, 2500 Baden

office@raumundplan.at
www.raumundplan.at
www.hameter.org

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Kirchstetten beschließt nach Erörterung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am, TOP folgende Verordnung:

VERORDNUNG

- § 1 Aufgrund des § 25 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 i.d.g.F. wird das Örtliche Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Kirchstetten in der Katastralgemeinde Totzenbach dahingehend geändert, dass die auf den zugehörigen Plandarstellungen durch entsprechende Signatur dargestellten Änderungen des Flächenwidmungsplanes festgelegt werden.
- § 2 Die Plandarstellungen, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt der Marktgemeinde Kirchstetten während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.
- § 3 Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die Niederösterreichische Landesregierung und nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Kirchstetten, am

Der Bürgermeister

Angeschlagen am:

Abgenommen am: