

Die Marktgemeinde Straning-Grafenberg beabsichtigt, das örtliche Raumordnungsprogramm abzuändern.

Sofern bei einer 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 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.

Das Ergebnis dieser Prüfung und die Begründung lauten wie folgt:

Gemeinde: Marktgemeinde Straning-Grafenberg; Änderung des Flächenwidmungsplans - Plannummer: 2.510-26/01 vom Jänner 2026

Frage		Bewertung durch Ortsplanung			
Nr.		Ja	Nein	Irrel.	Anmerkung
Raumordnungsfachliche Kriterien					
<i>Nur für Maßnahmen, die nicht in einem ÖEK vorgesehen sind</i>					
1.1	Werden Widersprüche zu örtlichen Planungsfestlegungen (ÖEK) vermieden?	☒	☐	☐	Kein ausgewiesenes Ziel am Standort
1.2	Werden Widersprüche zu überörtlichen Planungsfestlegungen vermieden?	☒	☐	☐	Keine Festlegungen überlagert oder angrenzend
1.3	Bleibt die geordnete Entwicklung anderer Gemeinden im Wesentlichen unbeeinträchtigt?	☒	☐	☐	Nicht an Gemeinde angrenzend und keine Auswirkungen ableitbar
1.4	Kann der Änderungsanlass raumordnungsfachlich begründet werden?	☒	☐	☐	Geplant ist die Auflassung einer öffentlichen Verkehrsfläche, die nicht für die Erschließung erforderlich ist. Aufgrund dieser Klassifizierung erfüllt das Vorhaben die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren.
1.5	Schließt die Widmung unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der Siedlungsstruktur an bestehende Siedlungsgebiete oder an verwandte Nutzungsstrukturen an?	☒	☐	☐	Die abgeänderte Fläche liegt zwischen zwei Bauland-Bereichen und wird diesen zugeschlagen.
1.6	Bleiben Charakter und Bedeutung der Kleinstsiedlung durch die geplante Baulandabgrenzung (erhaltenswerte Ortsstruktur) erhalten?	☐	☐	☒	Kein Zusammenhang mit dem Änderungsvorhaben
<i>Nur für Maßnahmen zur Umsetzung eines ÖEK</i>					
1.7	Sind allfällige Widmungsvoraussetzungen des ÖEK erfüllt?	☐	☐	☒	Kein ÖEK vorhanden
1.8	Werden allenfalls im ÖEK vorgesehene flankierende Maßnahmen umgesetzt?	☐	☐	☒	Kein ÖEK vorhanden

2.1	Kann ein objektiver Bedarf unter Berücksichtigung von Widmungsreserven und abschätzbarer Innenentwicklung begründet werden?	☐	☐	☒	Kein Zusammenhang mit dem Änderungsvorhaben
2.2	Wird die Verfügbarkeit bei Baulandwidmungen mit geeigneten Maßnahmen sichergestellt?	☒	☐	☐	Die Verkehrsfläche im Ausmaß von 89 m ² wird dem bebauten Bauland zugeschlagen und gilt damit als bebaut.
2.3	Ist eine möglichst flächensparende Inanspruchnahme von Boden sichergestellt?	☒	☐	☐	Innenliegende Fläche wird dem Bauland-Agrargebiet-Hintaus zugeschlagen.

Frage		Bewertung durch Ortsplanung			
Nr.		Ja	Nein	Irrel.	Anmerkung
raumordnungsfachliche Kriterien – Widmungen außerhalb von Ortschaften					
3.1	Ist die Widmungsfläche frei von Wohngebäuden? (Gho, BA-Hintaus)	☐	☐	☒	Widmungsänderung betrifft Vö, kein Zusammenhang mit Änderungsvorhaben
3.2	Werden die Voraussetzungen für die Widmung als Geb erfüllt?	☐	☐	☒	Widmungsänderung betrifft Vö, kein Zusammenhang mit Änderungsvorhaben
3.3	Wurde vor einer Standortwahl für landwirtschaftsfremde Nutzungen außerhalb von Ortschaften zunächst die Erweiterung bestehender Standorte geprüft?	☐	☐	☒	Widmungsänderung betrifft Vö, kein Zusammenhang mit Änderungsvorhaben
3.4	Ist eine Standortwahl außerhalb von Ortschaften für eine landwirtschaftsfremde Nutzung funktionell oder mit den Auswirkungen begründbar oder in einem überörtlichen Raumordnungsprogramm so vorgesehen?	☐	☐	☒	Kein Zusammenhang mit dem Änderungsvorhaben
Verkehrsaspekte					
4.1	Wurden die Verkehrsauswirkungen abgeschätzt?	☐	☐	☒	Vö nicht durchgehend bestehend, keine Erschließungsfunktion, keine Nutzbarkeit gegeben
4.2	Bleibt die Verkehrsqualität im umgebenden Straßennetz im Wesentlichen unbeeinträchtigt und für die jeweilige Straßenkategorie verhältnismäßig?	☐	☐	☒	Keine erheblichen Verkehrsauswirkungen zu erwarten.
4.3	Ist die Verkehrserschließung jeweils ausreichend und funktionsgerecht (Steigung, Breite) bzw. wirtschaftlich herstellbar?	☐	☐	☒	Keine ableitbaren notwendigen Anforderungen an die Verkehrserschließung
4.4	Wurde auf eine möglichst günstige Anbindung an den Umweltverbund geachtet?	☐	☐	☒	Kein Zusammenhang mit dem Änderungsvorhaben
4.5	Werden übergeordnete Verkehrsfunktionen nicht beeinträchtigt?	☐	☐	☒	Kein Zusammenhang mit dem Änderungsvorhaben

4.6	Wird die Verkehrssicherheit (Sichtweite, Eisenbahnkreuzung, Unfallhäufung) gewahrt?	☐	☐	☒	Kein Zusammenhang mit dem Änderungsvorhaben
-----	---	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------	---

Frage		Bewertung durch Ortsplanung			
Nr.		Ja	Nein	Irrel.	Anmerkung
Technische Voraussetzungen					
5.1	Wurden die vorliegenden Gefahrenzonenpläne und Abflussuntersuchungen gesichtet und kann eine Lage der Widmungsfläche außerhalb von Gefahrenzonen und HQ100Abflussbereichen bestätigt werden? (Bauland, Geb, Gho, Gc)	☐	☐	☒	Keine Überlagerung mit Abflussuntersuchungen gegeben
5.2	Wurden die vorliegenden Gefahrenhinweiskarten für Rutsch- und Sturzprozesse gesichtet und kann eine Lage der Widmungsfläche außerhalb von Bereichen, für die eine Fachexpertise notwendig ist, bestätigt werden? (Bauland, Geb, Gho, Gc)	☐	☐	☒	Keine Überlagerung mit Rutsch- und Sturzprozessen gegeben
5.3	Wurden in die geologische Karte und in die elektronische Bodenkarte Einsicht genommen und beschränken sich die Hinweise auf unverdächtige Untergrundverhältnisse? (Bauland, Geb, Gho, Gc)	☐	☐	☒	Änderungsvorhaben überlagert genannte Gefahren nicht
5.4	Wurden Erfahrungen mit konkreten Gefährdungsereignissen von den lokalen Entscheidungsträgern verneint? (Bauland, Geb, Gho, Gc)	☐	☐	☒	Keine Gefährdungen bekannt
5.5	Wurden Lokalausgänge vorgenommen und sind dabei Hinweise auf Naturgefahren NICHT wahrgenommen worden? (Bauland, Geb, Gho, Gc)	☐	☐	☒	Keine Gefährdungen erkennbar
5.6	Wurden allfällige Hinweise auf Naturgefahren entsprechend den Fragen 5.1 bis 5.5 mit einer fachlichen Expertise widerlegt?	☐	☐	☒	
5.7	Liegen die Standorte außerhalb einer extremen Schatten- oder Feuchtlage? (Wohnbauland)	☐	☐	☒	Außerhalb von Schatten- und Feuchtlagen
5.8	Sind Wasserversorgung und Abwasserentsorgung jeweils ausreichend und funktionsgerecht bzw. wirtschaftlich anzuschließen?	☐	☐	☒	Im Bestand bereits gegeben

Frage		Bewertung durch Ortsplanung			
Nr.		Ja	Nein	Irrel.	Anmerkung/Begründung
Umweltaspekte					
6.1	Ist ein ausreichender Abstand zwischen konfliktträchtigen Nutzungen sichergestellt oder ist eine in ihrer Wirksamkeit gleichwertige Abschirmung vorgesehen?	☒	☐	☐	Ausreichender Abstand vorliegend
6.2	Liegt der geplante Standort außerhalb von angemessenen Sicherheitsabständen von SEVESO-Betrieben?	☒	☐	☐	Keine Überlagerung oder Nahbereich festgestellt
6.3	Werden Natur- und Landschaftsschutzinteressen höchstens unwesentlich beeinträchtigt (NSG, LSG - Zersiedlung, ND, N2000)?	☒	☐	☐	Keine Überlagerung oder Nahbereich festgestellt
6.4	Bleibt durch die Widmungsmaßnahme die landwirtschaftliche Flur in günstigem Zuschnitt erhalten und bleibt die Vernetzung von wertvollen Grünbereichen und Biotopen unbeeinträchtigt?	☒	☐	☐	Landwirtschaftliche Nutzung wird nicht eingeschränkt
6.5	Werden die Auswirkungen auf die strukturellen und kulturellen Gegebenheiten sowie das Orts- und Landschaftsbild in die Entscheidung einbezogen?	☒	☐	☐	Keine relevanten Auswirkungen auf strukturelle und kulturelle Gegebenheiten und Orts- und Landschaftsbild abzuleiten.
6.6	Wurde die Auswirkung auf den Artenschutz abgeschätzt?	☒	☐	☐	Keine relevanten Auswirkungen aufgrund der Vornutzung abzuleiten
6.7	Bleibt der prägende Charakter von historisch oder künstlerisch wertvollen Bereichen unbeeinträchtigt?	☒	☐	☐	Keine Überlagerung oder Nahbereich festgestellt
6.8	Ist die Sozialverträglichkeit auf Grund des Bevölkerungszuwachses explizit dargelegt?	☐	☐	☒	Kein Zusammenhang mit dem Änderungsvorhaben
6.9	Wurden Maßnahmen zur optimalen Anpassung an das Klima, den Oberflächenabfluss und Grünraumausstattung geprüft?	☐	☐	☒	Auf Grund der Kleinräumigkeit keine Anpassungen erforderlich

Wolkersdorf im Weinviertel, am 02.01.2026

Ort, Datum

DI Michael Fleischmann, Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung

**MARKTGEMEINDE STRANING-GRAFENBERG
ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM
(FLWP GZ.: 2.510-26/01)**

AUFLISTUNG DER BEABSICHTIGTEN ÄNDERUNGEN

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Straning-Grafenberg beabsichtigt für die KG Grafenberg das örtliche Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan) abzuändern.

Der Entwurf umfasst folgende Änderungen des Flächenwidmungsplans:

NR	BEREICH / KG	ÄNDERUNG
1	Grdstk. Nr. 2562; KG Grafenberg	Teilweise Auflassung Verkehrsfläche-öffentlich (Vö) und Festlegung Bauland-Agrargebiet-Hintausbereich (BA-Hintausbereich)

Screening Formular 2

Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms der Marktgemeinde Straning-Grafenberg

Prüfung der Notwendigkeit über die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUP)

erstellt von **RaumRegionMensch ZT GmbH** unter der Planzahl **2.510-26/01** im **Jänner 2026**

Zu der im beiliegenden Vorentwurf dargestellten Änderung des ÖROP wird festgestellt:

A: kein Screening erforderlich – keine SUP

▪ Änderungspunkte vom Inhalt und Umfang so geringfügig, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt ausgeschlossen werden können	<i>betroffene Änderungspunkte:</i> ÄP1
▪ Änderungen im Rahmen eines ÖEK bereits in ausreichender Tiefe vorgeprüft	<i>betroffene Änderungspunkte:</i>

B: SUP obligatorisch durchzuführen

▪ Änderungspunkte als Rahmen für Projekte gemäß Anhänge I und II der UVP-Richtlinie (85/337/EWG)	<i>betroffene Änderungspunkte:</i>	SUP erforderlich
▪ Änderungspunkte mit möglicherweise erheblichen Auswirkungen auf Europaschutzgebiete	<i>betroffene Änderungspunkte:</i>	
C: Screening erforderlich (Tabellen 1 und 2)		
▪ Screeningergebnis: erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt möglich – weitere Untersuchungen erforderlich.	<i>betroffene Änderungspunkte:</i>	
▪ Screeningergebnis: erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten – weitere Untersuchungen nicht erforderlich.	<i>betroffene Änderungspunkte:</i>	

Das **Ziel der Erstabschätzung** laut Tabelle 1 und 2 besteht darin, zu prüfen, **ob nähere Untersuchungen zur Feststellung möglicher Umweltauswirkungen erforderlich** sind. Wenn die Erstabschätzung ergibt, dass erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können, sind weitere Untersuchungen (= Durchführung einer SUP) in Form eines Umweltberichts nicht erforderlich.

Screening Formular 3

Tabelle 1: Prüfung relevanter Planungsgrundlagen

Informationsquelle	(*) Verweis auf Tabelle 2)	Bemerkung
Prüfung von Planungskonflikten(*)		
<i>NÖ Atlas</i>		
Sektorales ROP Windkraftnutzung in NÖ	Keine Zone in der Gemeinde gegeben	
FWP Nachbargemeinde(n)	Abstand zu Gde-Grenze ausreichend	bzw. keine konflikträchtigen Widmungen geplant
<i>Sonstige Unterlagen</i>		
Regionales Raumordnungsprogramm		Keine Auswirkungen zu erwarten
Kleinregionales Rahmenkonzept	keines vorhanden	
Grundlagenforschung ÖROP	keine vorhanden	
Örtliches Entwicklungskonzept	keines vorhanden	
ÖROP-Verordnungstext	keine vorhanden	
Prüfung von Standortgefahren(*)		
<i>NÖ Atlas</i>		
Gefahrenzonenplan WLW (GZP)	noch kein GZP vorhanden	
Abflussuntersuchung oder GZP Flussbau (ABU)	keine ABU vorhanden	
Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse		Keine gegeben
Gefahrenhinweiskarte Sturzprozesse	weiße Klasse	
Hinweiskarte Hangwasser	nicht geprüft	
Grundwasserstand	außerhalb dargestellter GW-Hochstände	
landwirtschaftliches Entwässerungsgebiet	keine Überlagerung	
<i>Sonstige Quellen</i>		
www.hochwasserrisiko.at (wenn keine Abflussuntersuchung vorliegt)	keine Hinweise zu erkennen	
Altstandorte und Altablagerungen (cadenza-Modul)	kein Altstandort im Nahbereich	
e-Bodenkarte – Feuchtlage	keine Feuchtlage	
Prüfung von Konflikten zu Naturgebietsschutz bzw. Wald(*)		
Landschaftsschutzgebiet	Lage außerhalb eines Schutzgebiets	
Biosphärenpark	außerhalb Biosphärenpark	
Naturschutzgebiet	kein Schutzgebiet im Nahbereich	
Europaschutzgebiet	kein Schutzgebiet im Nahbereich	
Naturdenkmal	kein Naturdenkmal im Nahbereich	
Waldentwicklungsplan bei Überlagerung mit Wald	keine Überlagerung mit Wald	
Prüfung von Nutzungskonflikten		
bestehende Nutzungen(*)	keine relevanten Nutzungen	
www.laerminfo.at	außerhalb kritischer Lärmzonen	

LISTE DER PLANUNGSKONSULTATIONEN

Dienststelle		Kontaktaufnahme erfolgt zu folgenden Änderungspunkten
Bezirksforstinspektion (bei der jeweiligen BH)	☐	
Wildbach- und Lawinenverbauung	☐	
Geologischer Dienst des Landes NÖ	☐	
Abteilung Wasserbau	☐	
Abteilung Wasserwirtschaft (Altlasten)	☐	
Abteilung Wasserwirtschaft (Grundwasser)	☐	
Verkehrsverbund Ostregion	☐	
Militärkommando NÖ	☐	
Welterbemanagement	☐	
Straßenbauabteilung	☐	
Abteilung Landesstraßenplanung	☐	
Keine Konsultation erforderlich	☒	

Marktgemeinde Straning-Grafenberg

Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms



Flächenwidmungsplan

GZ 2.510-26/01

Erläuterungsbericht

AUFLAGE vom Jänner 2026

Impressum

Verfasser:

RaumRegionMensch ZT GmbH

Firmensitz und Postanschrift:

Hofgartenstraße 11/12A

2120 Wolkersdorf im Weinviertel

Tel: 02245-28310-10

E-Mail: office@raumregionmensch.at

www.raumregionmensch.at

Geschäftsführer: DI Michael Fleischmann



Bearbeitung: DI Michael Fleischmann

DI Susanne Heinisch

Tel. 02245/28310-10

Auftraggeberin:

Marktgemeinde Straning-Grafenberg

Straning 114

3722 Straning-Grafenberg

Tel.: +43 2984 7273

E-Mail: sektretariat@straning-grafenberg.at

Internet: straning-grafenberg.at



Inhalt

1	Änderungsanlass	1
2	Bevölkerungsentwicklung, Baulandbilanz und Naturgefahren	2
2.1	Natur- und Standortgefahren	2
2.2	Regionales Raumordnungsprogramm	4
2.3	Flächenbilanz	4
2.4	Bevölkerungsentwicklung und Baulandbedarf	5
2.5	Baulandreserven.....	5
2.6	Bautätigkeit	7
2.7	Ausmaß der erstmaligen Baulandwidmung (Bilanz gemäß § 3 Abs. 4 NÖ ROG 2014)	11
3	Erläuterungsbericht zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms.....	12
3.1	Änderungspunkt 1: Entfall Verkehrsfläche-öffentlich (Vö); Festlegung Bauland-Agrargebiet-Hintausbereich (BA-Hintausbereich).....	12
4	Anhang	15

1 Änderungsanlass

Die im Entwurf der Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms der Marktgemeinde Straning-Grafenberg (GZ 2.510-26/01, vom Jänner 2026), schwarz-rot dargestellten Eintragungen im Flächenwidmungsplan werden unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, der gesetzlichen Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, sowie aufgrund der nachfolgend zusammengestellten Voraussetzungen abgeändert.

Voruntersuchung zur Strategischen Umweltprüfung (Screening und Scoping)

Auf Grund der Geringfügigkeit der Änderung ist eine strategische Umweltprüfung nicht erforderlich.

2 Bevölkerungsentwicklung, Baulandbilanz und Naturgefahren

Gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 2014 sind für das Verfahren zur Änderung Örtlicher Raumordnungsprogramme als Grundlage naturräumliche, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Gegebenheiten zu erforschen und deren Veränderung ständig zu beobachten und die Ergebnisse zu dokumentieren. Die Themenbereiche Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz sind aufzuarbeiten und darzustellen.

2.1 Natur- und Standortgefahren

Rutsch- und Sturzprozesse

Im Gemeindegebiet sind Hinweise für Rutsch- und Sturzprozesse räumlich differenziert zu erkennen. Insbesondere im südlichen Bereich der Ortschaft Straning sind Hinweise für Rutschprozesse flächig erkennbar, wo sie bereits gewidmete Baulandflächen überlagern. Ebenfalls sind entlang der Bahntrasse Hinweise für Rutschprozesse erkennbar. Hinweise für Sturzprozesse liegen nur sehr kleinräumig vor und befinden sich ebenfalls im Bereich von bereits gewidmeten und bebauten Baulandflächen.

Für den Änderungspunkt 1 besteht keine Überlagerung mit den Hinweisen für Rutschprozesse in der Hinweiskarte.

Hangwasser

Das Gemeindegebiet wird von Hangwasser-Fließwegen durchzogen, wobei sich diese Fließwege an den Tiefpunkten im Gelände ausrichten. Die größten Hangwasser-Fließwege mit einem Einzugsgebiet von > 100 ha verlaufen entlang der Hauptstraßen und der Bahntrasse. Fließwege mit kleineren Einzugsgebieten durchziehen das Gemeindegebiet, wobei besonders bei der Überlagerung mit größeren Fließwegen oder einem dichten Netz an kleineren Fließwegen darauf zu achten ist, dass eine Gefährdungslage verhindert werden kann. Bestehende Bebauung, Straßen und Einfriedungen beeinflussen das Abflussverhalten.

Grundsätzlich muss im Falle von Baulandausweisungen in Arealen, die von Fließwegen berührt werden, die Ableitung des Oberflächenwassers (Ableitung durch Verrohrung oder Wasserabzugsgräben) in geeigneter Form sichergestellt werden. Sollten konkrete Gefährdungssituationen vorliegen, wird bei der Erläuterung der betroffenen Änderungspunkte darauf eingegangen.

Hochwasser und Grundwasser

Für das Gemeindegebiet von Straning-Grafenberg liegen keine Hochwasser-Überschwemmungsgebiete vor. Die Grundwasserstände stellen ebenfalls keine Gefährdung dar. Ein Hochwasserrisiko liegt lt. Internetplattform eHORA (Zugriff am 30.10.2024) nur in sehr untergeordnetem Maßstab entlang des Straningsbachs in der Ortschaft Straning vor. Weitere Hochwasserrisikobereiche liegen außerhalb des Ortsgebiets im Grünland.

Gefahrenzonenplan (Wildbach- und Lawinenverbauung)

Für die Marktgemeinde Straning-Grafenberg besteht ein gültiger Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinenverbauung. Die Ortschaften Straning, Grafenberg, Etzmannsdorf bei Straning und Wartberg werden als raumrelevante Bereiche bezeichnet. Innerhalb der raumrelevanten Bereiche gibt es keine Festlegung von Gefahrenzonen. Im Süden des Gemeindegebiets, zu den Nachbargemeinden Maissau und Burgschleinitz-Kühnring besteht die Festlegung des Haupteinzugsgebiets des Schleinitzbachs, das über die Gemeindegrenzen hinaus auch in der Standortgemeinde besteht.

Altstandorte und Altablagerung

Im Gemeindegebiet von Straning-Grafenberg sind mehrere Altstandorte und Altablagerungen verzeichnet. Sollte eine Überlagerung mit einem Änderungspunkt vorhanden sein, wird diese im Zuge der Erläuterung des entsprechenden Punktes behandelt.

Schutzgebiete

Das Gemeindegebiet wird fast vollständig vom Natura 2000-FFH und -Vogelschutzgebiet „Westliches Weinviertel“ überlagert. Das Siedlungsgebiet der Ortschaften Etzmannsdorf, Straning und Grafenberg wird von den Festlegungen umschlossen, das Siedlungsgebiet der Ortschaft Wartberg vollständig überlagert. Dementsprechend sind die Schutzgüter des Europaschutzgebiets hinsichtlich vermuteter direkter und ausstrahlender Wirkungen zu prüfen.

Im Norden der Gemeinde besteht die Festlegung des Naturschutzgebiets „Fehhaube-Kogelsteine“ mit dem gleichnamigen Naturdenkmal. Im Norden der Ortschaft Straning ist ein flächiges Naturdenkmal („Pflanzenstandort“) verzeichnet.

Es bestehen keine weiteren Schutzgebietsfestlegungen im Gemeindegebiet.

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Derzeit ist im Gemeindegebiet von Straning-Grafenberg ein Regionales Raumordnungsprogramm für den Bezirk Horn rechtskräftig erlassen. Im Rahmen dieses regionalen Raumordnungsprogrammes sind keine Einschränkungen für den Standort gegeben.

2.3 Flächenbilanz

Im Zuge des Änderungsverfahrens wurde eine qualifizierte Flächenbilanz für das Gemeindegebiet der Marktgemeinde Straning-Grafenberg erstellt. Diese Form der Flächenbilanz unterscheidet nicht nur zwischen bebauten und unbebauten Grundstücken, sondern geht auch auf die Bebaubarkeit von unbebauten Grundstücken ein. Sollte keine Bebaubarkeit gegeben sein, wird hierfür die Ursache aufgeschlüsselt, etwa, weil ein Bauplatz keine Anbindung an das öffentliche Gut besitzt oder weil eine naturräumliche Gefährdung besteht. Sollte ein unbebauter Grund bebaubar sein, wird dieser in die so genannte Baulandreserve innerhalb des Gemeindegebietes miteinbezogen. Die qualifizierte Flächenbilanz wurde im Oktober 2024 erstellt.

Die Gesamtfläche der Baulandwidmungen beträgt im Gemeindegebiet der Marktgemeinde Straning-Grafenberg 62,43 ha. Davon entfallen 62,03 ha auf die Wohnbaulandwidmungen Bauland-Wohngebiet, -Kerngebiet und -Agrargebiet. Für die Baulandwidmungen der Kategorien Bauland-Betriebsgebiet und -Sondergebiet zeigt sich eine Summe von 0,4 ha.

Die bebaute Fläche innerhalb der Marktgemeinde Straning-Grafenberg zeigt eine Summe von 53,54 ha für die Wohnbaulandkategorien und eine Summe von 0,4 ha für die Baulandkategorien Betriebs- und Sondergebiet.

Für die unbebauten Flächen in Straning-Grafenberg zeigt sich folgendes Bild: Insgesamt über das gesamte Gemeindegebiet gibt es Baulandreserven innerhalb der Wohnbaulandkategorien Bauland-Wohngebiet und -Agrargebiet von 8,5 ha. Davon sind 4,56 ha von Prüfthemen betroffen. Für die Baulandkategorien Bauland-Betriebsgebiet und -Sondergebiet gibt es keine unbebauten Baulandreserven.

2.4 Bevölkerungsentwicklung und Baulandbedarf

Die Bevölkerungsentwicklung der Marktgemeinde Straning-Grafenberg wird über drei Szenarien berechnet.

Szenario 1 basiert auf der Bevölkerungsentwicklung von 2001 bis 2024. Die Bevölkerungsabnahme beträgt in dieser Zeitperiode -0,55 Prozent pro Jahr. Bei Fortschreibung dieser Entwicklung (ausgehend vom Bevölkerungsstand 2001) wird die Bevölkerungszahl der Marktgemeinde Straning-Grafenberg zwischen 2024 und 2030 von 696 Einwohner:innen auf 669 Einwohner:innen sinken.

Szenario 2 schreibt die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre, zwischen 2011 und 2024, fort. In diesem Zeitraum (ausgehend vom Bevölkerungsstand 2011) gab es eine Bevölkerungsabnahme von -0,75 Prozent pro Jahr. Demnach wird die Bevölkerung der Marktgemeinde Straning-Grafenberg im Jahr 2030 prognostizierte 659 Einwohner:innen umfassen.

Eine von der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) durchgeführte Regionalprognose geht von einer Bevölkerungsabnahme von -2,81 Prozent bis zum Jahr 2030 für die Region Waldviertel aus (Basisjahr 2021). Daraus folgend wird die Marktgemeinde Straning-Grafenberg bis zum Jahr 2045 auf 681 Einwohner:innen zurückgehen. Die Marktgemeinde weist somit wie der Gesamttraum Waldviertel in der ländlich geprägten Region stagnierende bis sinkende Bevölkerungstendenzen auf. Um diesem Trend der Abwanderung entgegenzuwirken und für jene Teile der jungen Bevölkerung, die beabsichtigen, im Ort zu bleiben, ein Angebot schaffen zu können, sollen Maßnahmen der Siedlungsentwicklung gesetzt werden.

2.5 Baulandreserven

Derzeit stehen 10 unbebaute Grundstücke als Baulandreserven im Besitz der Marktgemeinde. Davon befinden sich 4 in der KG Etzmannsdorf, 3 in der KG Grafenberg, 2 in der KG Straning und 1 in der KG Wartberg. Die Grundstücke weisen in den meisten Fällen eine ungünstige Grundstückskonfiguration auf, so sind sie oft zu klein oder zu schmal, um eine wirtschaftliche Bebauung zuzulassen.

In anderen Fällen überlagern Hinweise für Rutschprozesse, die ein besonderes Prüfhema lt. Flächenbilanz darstellen.

Die Flächensumme der Grundstücke innerhalb von Baulandwidmungen für die Baulandreserven in Gemeindebesitz je KG gestalten sich folgendermaßen:

KG	Grdstk. Nr.	Fläche	Prüfthema
Etzmannsdorf bei Straning (10108)	620	163,33 m ²	Grundstückskonfiguration (zu klein, zu schmal)
Etzmannsdorf bei Straning (10108)	273/1	245,45 m ²	Grundstückskonfiguration (zu klein, zu schmal)
Etzmannsdorf bei Straning (10108)	74/9	332,95	Grundstückskonfiguration (zu klein, zu schmal)/Verkehrs(rand)fläche
Etzmannsdorf bei Straning (10108)	75/1	81,87	Grundstückskonfiguration (zu klein, zu schmal)/Verkehrs(rand)fläche
Grafenberg (10111)	2979/4	820,11	---
Grafenberg (10111)	764/1	922,61	Hinweise für Rutschprozesse, gelbe Klasse
Grafenberg (10111)	213/2	812,94	Keine Anbindung an ÖG / BA-Hintausbereich
Straning (10138)	535/20	1049,35	Hinweise für Rutschprozesse, gelbe Klasse
Straning (10138)	526	1848,45	Hinweise für Rutschprozesse, gelbe Klasse
Wartberg (10141)	1104/2	514,3	Grundstückskonfiguration (zu klein, zu schmal)

Die gemeindeeigenen Baulandreserven weisen damit überwiegend Themen auf, die im Falle einer beabsichtigten Bauführung geklärt werden müssen und damit als nicht „unmittelbar“ bebaubar bewertet werden.

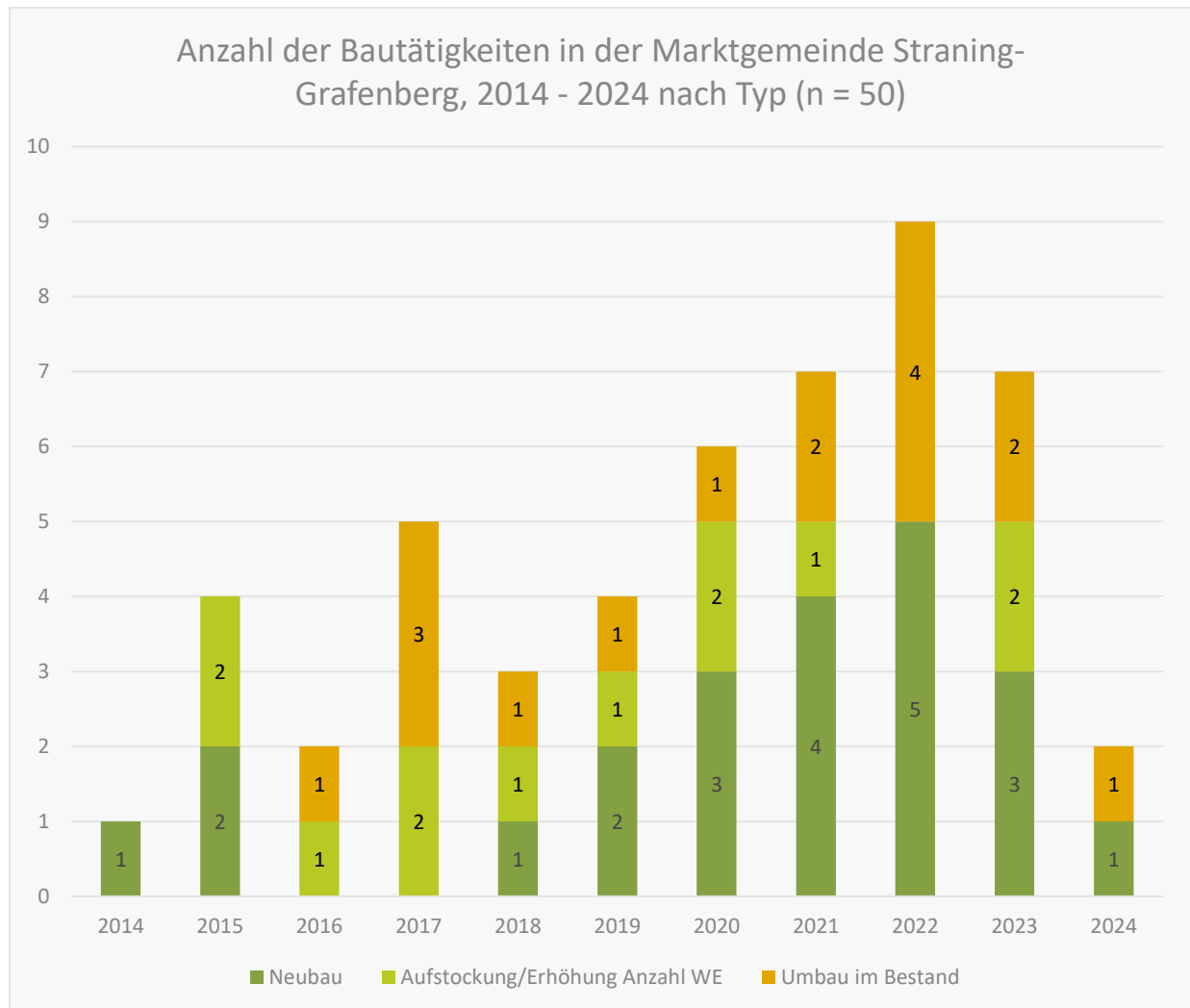
Die Marktgemeinde Straning-Grafenberg ordnet die vorhandenen Baulandreserven im Gemeindebesitz ebenfalls großteils als nicht „unmittelbar“ bebaubar ein. Als gemeindeeigene Bauplätze werden lediglich die beiden Grundstücke in Straning genannt.

Um den tatsächlichen Bedarf in der Gemeinde besser einordnen zu können, wurde die Gemeindevertretung um Bekanntgabe tatsächlicher Anfragen und möglicher potenzieller Interessenten in den nächsten 5-10 Jahren befragt. Demnach gibt es in der Katastralgemeinde Etzmannsdorf zwei Anfragen, in der Katastralgemeinde Grafenberg ebenfalls zwei Anfragen und in der Katastralgemeinde Wartberg eine Anfrage für einen Bauplatz. Die zukünftige Entwicklung hinsichtlich Interessenten für Bauplätze, die nicht im Familienverband abgedeckt werden können, wurde wie folgt eingeschätzt:

- KG Straning: 5
- KG Grafenberg: 7
- KG Wartberg: 4
- KG Etzmannsdorf: 3

2.6 Bautätigkeit

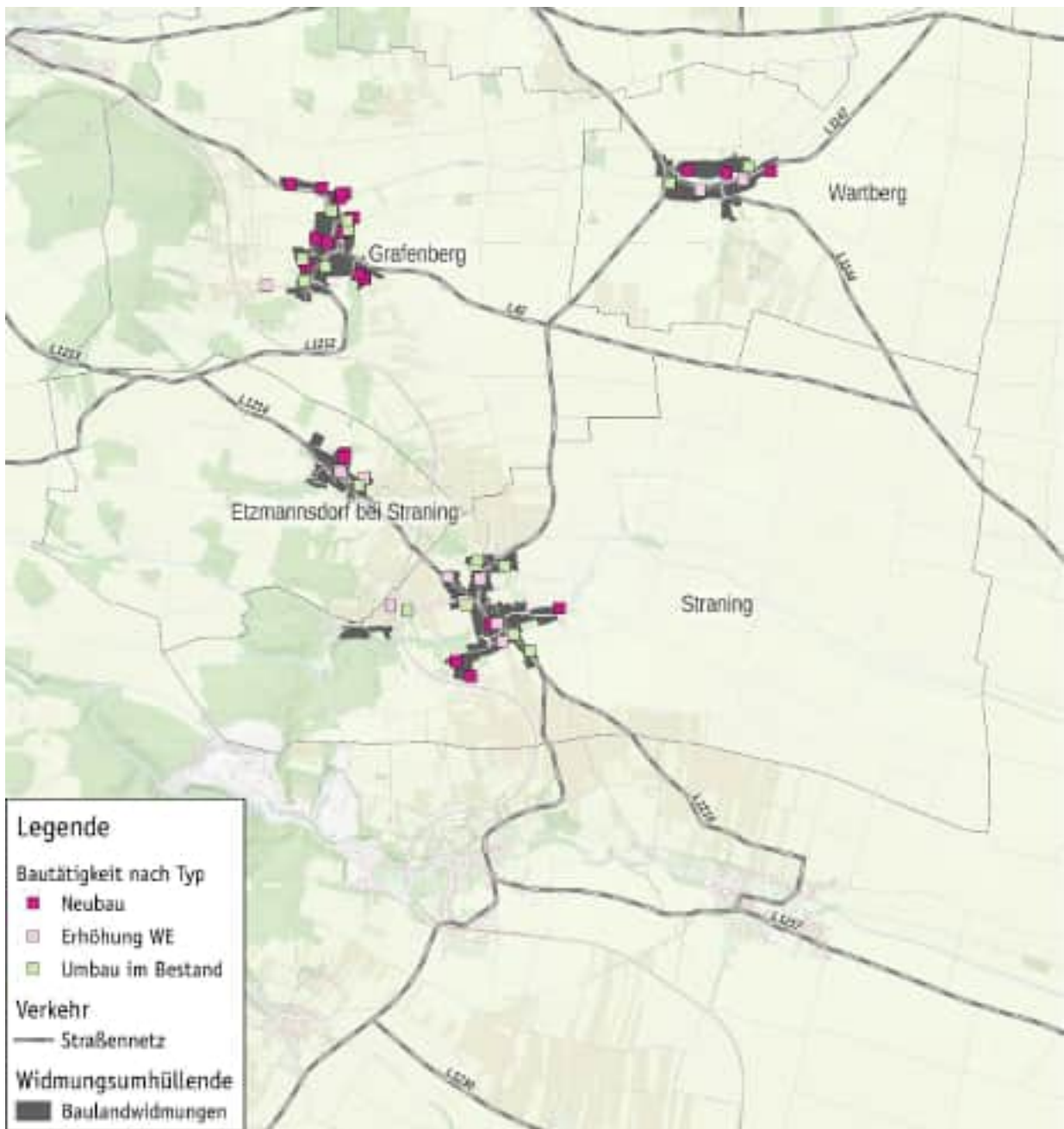
Seit dem Jahr 2014 wurden in der Marktgemeinde 50 Bauvorhaben umgesetzt. Diese Bauvorhaben wurden nach Jahr und Art des Bauvorhabens typisiert. Dabei ergibt sich folgendes Bild:



Neubauten beziehen sich dabei auf die erstmalige Bebauung einer Baulandreserven. Bei der Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten wurde entweder ein Dachgeschoß ausgebaut oder eine zusätzliche Wohnung in einem Bestandsgebäude umgesetzt. Bei Umbauten im Bestand wurde ohne Einfluss auf die Anzahl der Wohneinheiten der bauliche Bestand adaptiert.

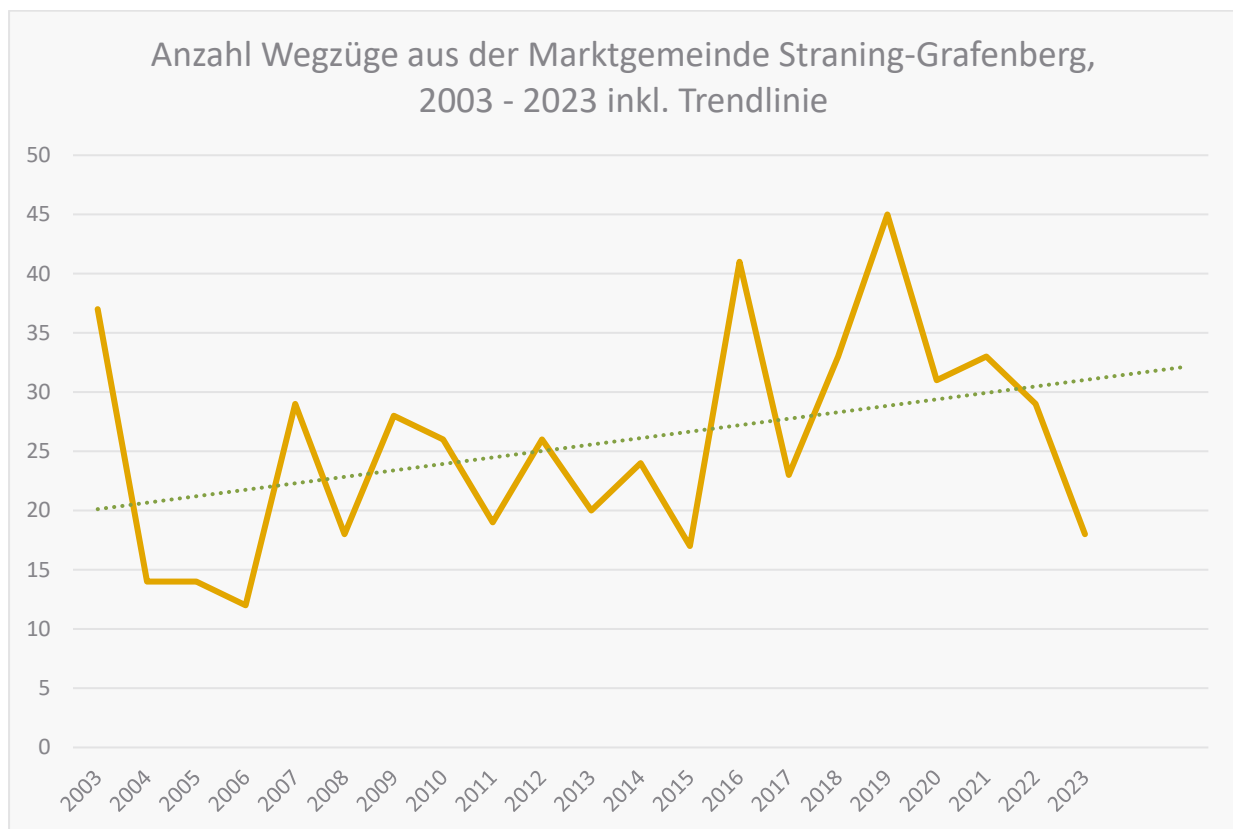
Örtlich verteilen sich dies Bautätigkeiten recht regelmäßig auf alle Ortschaften. In den Hauptorten Straning und Grafenberg liegen absolut die meisten Bautätigkeiten vor. In den Ergänzungsorten Eitzmannsdorf und Wartberg lassen sich weniger Bautätigkeiten erkennen. Nach Ortschaft gliedert sich die Bautätigkeit folgendermaßen:

<i>Ortschaft</i>	<i>Anzahl Bautätigkeit</i>
Straning	17
Grafenberg	20
Etzmannsdorf bei Straning	6
Wartberg	7



Insbesondere in der Ortschaft Grafenberg wurden viele Baulandreserven aktiviert und in den letzten 10 Jahren erstmalig bebaut. Durch die Bautätigkeit im Bestand ist erkennbar, dass auch bereits bebaute Baulandreserven mobilisiert werden konnten. Aufgrund der stagnierenden Bevölkerungsentwicklung ist damit zu rechnen, dass der Baulandbedarf nicht stark ansteigen wird, sondern auf dem aktuellen Niveau verbleiben könnte.

In den Alterskohorten der potenziellen Bauinteressenten (15 – 25 Jahre, Annahme: Innerhalb der nächsten 5 – 10 Jahre könnte ein Interesse an Bauplätzen entstehen) befinden sich derzeit (Stichtag 01.01.2024) 53 junge Männer und Frauen. Für das Jahr 2023 sind 18 Wegzüge aus der Gemeinde und 26 Zuzüge in die Gemeinde zu verzeichnen. Die Zahl der Wegzüge schwankt stark, es zeigt sich insgesamt jedoch eine leicht positive Tendenz (= steigende Anzahl der Wegzüge).



Unter der Annahme, dass rund ein Drittel der jungen Bevölkerung abwandert, bleiben rund 31 Personen in der Gemeinde, die potenziell ein Interesse an einem Baugrund haben könnten. Ein weiteres Drittel davon könnte familienintern versorgt sein. Übrig bleiben 20 junge Straninger:innen, die potenziell ein Interesse an einem Bauplatz haben. Diese statistische Abschätzung deckt sich mit den Angaben der Gemeinde, die den zukünftigen Bedarf mit insgesamt 19 Interessenten beziffert hat (siehe Kapitel 2.5).

Um eine Abwanderung von Personen, die bauen wollen, aber keinen Bauplatz finden, zu verhindern, beabsichtigt die Gemeinde im gegenständlichen Verfahren die Schaffung von ausreichend

Baulandreserven, die im Eigentum der Marktgemeinde stehen sollen und somit für die Interessenten verfügbar sind.

2.7 Ausmaß der erstmaligen Baulandwidmung (Bilanz gemäß § 3 Abs. 4 NÖ ROG 2014)

Im Rahmen der gegenständlichen Änderung wird Bauland im nachfolgenden Ausmaß erstgewidmet:

- Änderungspunkt 1: rd. 89 m² Vö -> BA-Hintausbereich

In Summe werden rd. 90 m² Bauland-Agrargebiet-Hintausbereich erstgewidmet.

3 Erläuterungsbericht zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms

3.1 Änderungspunkt 1: Entfall Verkehrsfläche-öffentlich (Vö); Festlegung Bauland-Agrargebiet-Hintausbereich (BA-Hintausbereich)

<u>Katastralgemeinde</u>	Grafenberg
<u>Liegenschaft/en</u>	Teil von Grundstück 2562
<u>Bestand</u>	Verkehrsfläche öffentlich (Vö)
<u>Planung</u>	Bauland-Agrargebiet-Hintausbereich (BA-Hintausbereich)
<u>Flächenausmaß</u>	89 m ² Vö zu BA-Hintausbereich
<u>Änderungsanlass</u>	aufgrund § 25 Abs. 1 Zi. 7, zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten

Erläuterung Änderungspunkt 1

In der KG Grafenberg war ausgehend von einem Hintausweg eine Fußwegverbindung zur Hauptstraße bestehend. Diese verlief im östlichen Teil auf dem Gemeindegrundstück 2562, KG Grafenberg und führte in der Folge über ein Privatgrundstück (als nicht im Grundbuch eingetragenes Wegerecht) zur Hauptstraße.

Der Teil der Verkehrsfläche, der im Gemeindeeigentum steht, ist nicht mehr für den Fußgeherverkehr nutzbar, weil der Durchgang in der ursprünglichen Form nicht mehr besteht.

Auf Grund eines Teilungsplanes soll daher ein Teil der öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) abgetrennt werden und dem östlich angrenzenden Bauland-Agrargebiet-Hintausbereich zugeschlagen werden.

Die nachstehende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus dem Auflageentwurf zur Änderung:

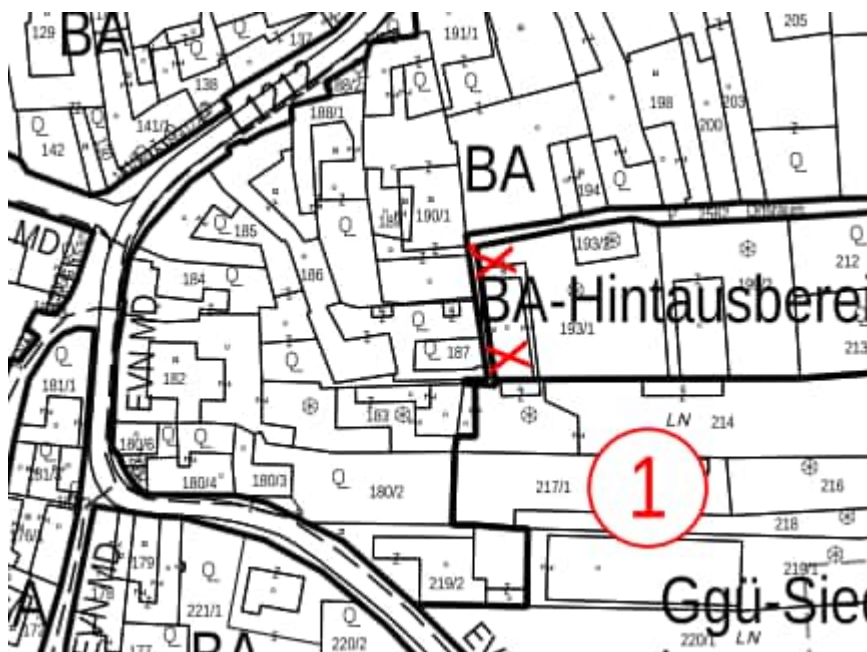


Abbildung 1: Maßstabsloser Ausschnitt aus dem Auflageentwurf zur Änderung für Änderungspunkt 1.

Quelle: Eigene Abbildung

Die Abtrennung gegenständlicher Fläche aus dem öffentlichen Gut und die gleichzeitige Übertragung an den Eigentümer der östlich angrenzenden Grundstücke ermöglicht die Auflassung der öffentlichen Verkehrsfläche. Da die kleinräumige Widmung als Grünland-Land- und Forstwirtschaft nicht zielführend erscheint, wird eine Einbeziehung in das angrenzende Bauland-Agrargebiet-Hintausbereich vorgesehen.

Da es sich um eine Erstwidmung von Bauland handelt, wurde eine Voruntersuchung für die betroffene Fläche durchgeführt. Dabei wurde erkannt, dass mögliche Auswirkungen als geringfügig eingeschätzt werden.

Kriterien zur Erstwidmung von Bauland

Nach den gesetzlichen Bestimmungen des NÖ ROG 2014 § 15 Abs. 3 dürfen Flächen u.a. nicht als Bauland gewidmet werden, wenn sie aufgrund der Gegebenheiten ihres Standortes dafür ungeeignet sind. Dies ist insbesondere der Fall bei:

1. Flächen, die bei 100-jährlichen Hochwässern überflutet werden;

Keinerlei Gefährdung im Nahbereich bestehend

2. Flächen, die eine ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes aufweisen oder deren Grundwasserhöchststand über dem Geländeniveau liegt;

keine Beeinträchtigung der Tragfähigkeit erkennbar / keine Informationen über Grundwasserhöchststand über dem Geländeniveau vorliegend

3. Flächen, die rutsch-, bruch-, steinschlag-, wildbach- oder lawinengefährdet sind;

Keinerlei Gefährdung im Nahbereich bestehend

4. Flächen mit Altstandorten oder Altablagerungen, sofern nicht ausgeschlossen werden kann, dass eine erhebliche Kontamination vorliegt oder ein erhebliches Risiko für Mensch oder Umwelt von diesen Flächen ausgeht. Dies gilt nicht für Flächen, die zum Zwecke der Sanierung oder Sicherung als Bauland-Aufschließungszone gewidmet werden.

Keinerlei Gefährdung im Nahbereich bestehend

Es liegen keine räumlichen bzw. fachlichen Kriterien vor, die gegen die vorgesehene Widmung sprechen würden.

Ergänzende Informationen gemäß § 14 Abs. 1 NÖ ROG: Planungsrichtlinien für den Flächenwidmungsplan:

- Verkehrssituation

Durch den Entfall dieses Teils einer öffentlichen Verkehrsfläche (auf Grund der Breite war diese nur als Fußweg nutzbar) sind keine Auswirkungen auf die Verkehrsorganisation gegeben.

Auswirkungen auf den Artenschutz

Durch die Größe und Konfiguration der vorgesehenen Änderung sind keine Auswirkungen auf den Artenschutz zu erwarten.

Änderungsanlass

In der KG Grafenberg soll ein Teil einer gemeindeeigenen Verkehrsfläche (Widmung Vö) aufgelassen werden. Die ursprünglich vorhandene Fußwegverbindung zur Hauptstraße führte über diesen Grundstücksteil und in der Folge als nicht im Grundbuch eingetragenes Wegerecht über Privatgrundstücke. Da dieser Durchgang bereits seit einigen Jahren nicht mehr genutzt werden kann, soll ein Teil der öffentlichen Verkehrsfläche aufgelassen werden und dem Anrainer (dieser besitzt sowohl die westlich als auch östlich gelegenen Grundstücke) zugeschlagen werden. Da die Widmung als Grünland-Land- und Forstwirtschaft auf Grund der Größe und der damit verbundenen Nutzungseinschränkungen nicht zielführend ist, soll die Einbeziehung in das Bauland-Agrargebiet-Hintausbereich vorgesehen werden.

Gemäß laut § 25 Abs. 1 Zi. 7 handelt es sich dabei um die Verhinderung einer Fehlentwicklung, weshalb eine die Änderung des Flächenwidmungsplans zulässig ist.

4 Anhang

- Auflageentwurf zur Änderung des Flächenwidmungsplans, GZ. 2.510-26/01 vom Jänner 2026; M. 1:5.000, RaumRegionMensch ZT GmbH
- Teilungsentwurf Lageplan, G.Z. 33335, DI Franz Trappl, Horn

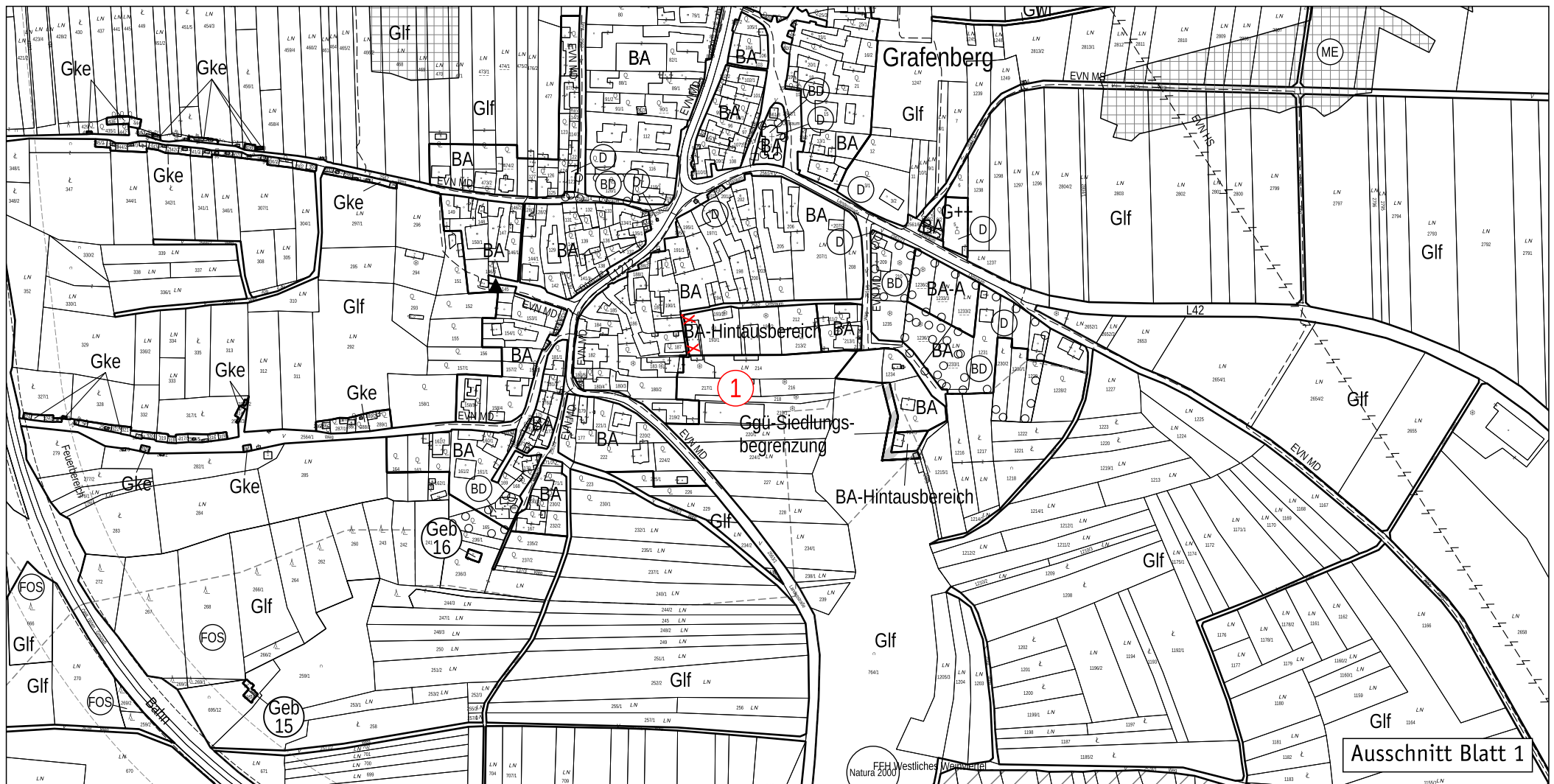
Der Gemeinderat der Marktgemeinde Straning-Grafenberg beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen folgende

VERORDNUNG

§ 1 Auf Grund des § 25 Abs. 1 und § 25a NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBL. Nr. 3/2015 - i.d.g.F., wird das örtliche Raumordnungsprogramm für die Marktgemeinde Straning-Grafenberg dahingehend abgeändert, dass für die auf der hierzu gehörigen Plandarstellung (Flächenwidmungsplan GZ. 2.510-26/01 vom Jänner 2026, RaumRegionMensch ZT GmbH) rot umrandeten Grundflächen, die auf der Plandarstellung in roter Signatur dargestellte Widmungsart festgelegt wird.

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

§ 3 Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.



Pkt. 1 (KG Grafenberg)

Plannummer: 2.510-26/01

Maßstab: 1:5.000

Stand: Jänner 2026

DKM Stand: © BEV Oktober 2023



RaumRegionMensch

ZT GmbH

Hofgartenstraße 11/12A

A-2120 Wolkersdorf im Weinviertel

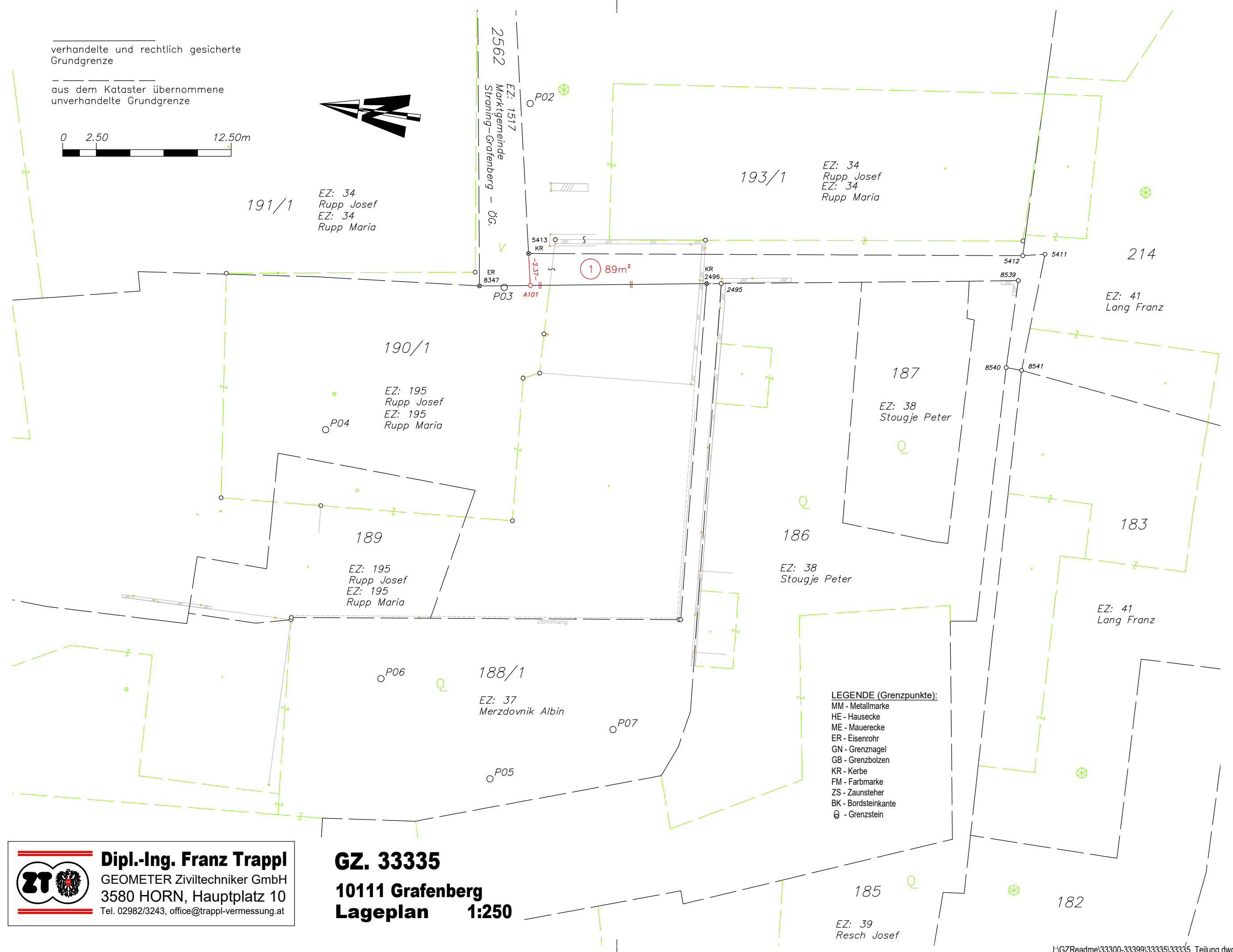
02245/29310 · office@raumregionmensch.at

www.raumregionmensch.at



verhandelte und rechtlich gesicherte
Grundgrenze

aus dem Kataster übernommene
unverhandelte Grundgrenze



- LEGENDE (Grenzpunkte):**
- MM - Metallmarke
 - HE - Hausecke
 - ME - Mauerecke
 - ER - Eisenrohr
 - GN - Grenznagel
 - GB - Grenzbolzen
 - KR - Kerbe
 - FM - Farbmarke
 - ZS - Zaunsteher
 - BK - Bordsteinkante
 - ⊗ - Grenzstein

Dipl.-Ing. Franz Trappl
GEOMETER Ziviltechniker GmbH
3580 HORN, Hauptplatz 10
Tel. 02982/3243, office@trappl-vermessung.at

GZ. 33335
10111 Grafenberg
Lageplan 1:250