

**Marktgemeinde Göllersdorf  
KG Viendorf  
Örtliches Raumordnungsprogramm – 19. Änderung  
Flächenwidmungsplan  
Erläuterungsbericht**

## **1 Ausgangssituation**

In der Marktgemeinde Göllersdorf steht derzeit ein Flächenwidmungsplan i.d.F. der 16. Änderung in Rechtskraft.

Die gegenständliche 19. Änderung des Flächenwidmungsplanes umfasst folgenden Änderungspunkt:

<b>ÄP</b>	<b>KG</b>	<b>Kurzbeschreibung</b>
<b>1</b>	KG Viendorf	Umwidmung von Glf in Geb 29 – SWE, LA <sup>1</sup>

Im Zuge des SUP-Screenings wurde festgestellt, dass durch die Änderung des Flächenwidmungsplans keine wesentlichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und auf die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUP) verzichtet werden kann.

Das Ergebnis des SUP-Screenings wurde im Schreiben der NÖ Landesregierung, Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht, vom 17.04.2023 (RU1-R-165/059-2023), inkl. Schreiben der Fachabteilung vom 12.04.2023 (RU7-O-165/083-2023) bestätigt.

Für die Darstellung der Themenbereiche Bevölkerungsentwicklung und Naturgefahren wird gemäß § 25 Abs. 4 NÖ ROG 2014 i.d.g.F. auf das Örtliche Entwicklungskonzept verwiesen.

---

<sup>1</sup> SWE...Schaumweinerzeugung, LA...Lohnabfüllung

### 3 Änderungspunkte

#### 3.1 KG Viendorf / Umwidmung von Glf in Geb 29 – SWE, LA

##### 3.1.1 Grundlagenforschung

In der noch teilweise landwirtschaftlich geprägten Katastralgemeinde Viendorf befindet sich am nordwestlichen Ortsrand – am Ende der Kellergasse von Viendorf – ein Weinbaubetrieb.



Quelle: Google Earth Pro, Abfrage April 2023.

Neben dem Wohngebäude befindet sich angrenzend eine landwirtschaftliche Halle. Diese wurde im Jahre 1985 anstelle eines Schuppens als Einstellhalle genehmigt und errichtet.

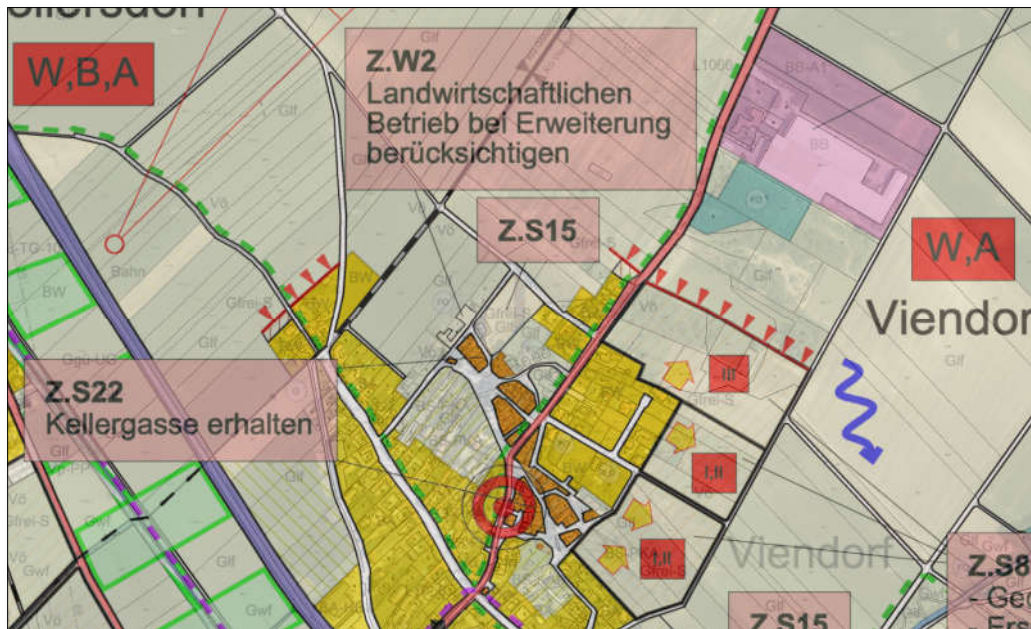
Der ortsansässige Weinbaubetrieb plant nun aufgrund von betrieblichen Umstrukturierungen betreffend Abfüllung und Schaumweinerzeugung die bestehende Halle auch gewerblich zu nutzen. Die Errichtung einer neuen Halle an einem anderen Standort (z.B. Gewerbegebiet) wäre aus betrieblicher Sicht absolut unwirtschaftlich. Auch ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden spricht für eine Nutzung der bestehenden Halle.

Im örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Göllersdorf ist für den gegenständlichen Bereich das Ziel Z.W2 („Landwirtschaftlichen Betrieb bei Erweiterung berücksichtigen“) festgelegt. Hierbei geht es um die Vermeidung von Beeinträchtigungen der landwirtschaftlichen Produktionsvoraussetzungen.

Da im konkreten Fall südöstlich eine Potentialfläche (Z.S15) angrenzt, welche bereits durch die Widmung Grünland Freihaltefläche (Gfrei-S) von jeglicher Bebauung freigehalten wird, könnte es möglicherweise zu Konflikten zwischen Betriebs- und Wohnnutzungen kommen.

Da der bestehende Betrieb jedoch nur in seinem Bestand gesichert werden soll und keine zusätzlichen Betriebsgebäude geplant sind, ist auch mit keinem zusätzlichen Konfliktpotential zu rechnen. Eine zeitnahe Umwidmung in Wohnbauland wird jedoch seitens der Gemeinde aus heutiger Sicht ohnehin nicht verfolgt. Darüber hinaus müsste grundsätzlich neben dem Bedarf an Bauland auch die Verfügbarkeit der Flächen geprüft bzw. sichergestellt sein.

**Abbildung 1: ÖEK Göllersdorf**



**Potentialflächen für Baulanderweiterung KG Viendorf.**

**Z.S15** Schaffung der Voraussetzungen für eine mögliche Umwidmung im Anschluss an das Siedlungsgebiet.

Die ggst. Flächen befinden sich nördlich und südöstlich des Zentrums von Viendorf. Die Flächen stellen eine sinnvolle Erweiterung des angrenzenden Wohnbaulandes der KG Viendorf dar. Die Bereiche wären durch teils bereits bestehende Verkehrsflächen einfach zu erschließen. Derzeit besteht in der Ortschaft Viendorf kein entsprechender Bedarf an Siedlungserweiterungsflächen in diesem Ausmaß. Stehen in der Gemeinde zukünftig keine anderen Flächen für eine beabsichtigte Siedlungserweiterung zu Verfügung, soll die Beanspruchung dieser Potentialfläche in Betracht gezogen werden.

**M.S15** Freihalten der benötigten Flächen durch Festlegen der Widmungsart Grünland- Freihaltefläche; Widmen von Wohnbauland unter Berücksichtigung von Maßnahmen der Baulandmobilisierung.

In einem ersten Schritt soll die Freihaltung für die Zwecke der Siedlungsentwicklung auch weiterhin gesichert werden. Die Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in Grünland-Freihaltefläche wird daher angestrebt. Im Falle der Realisierung einer Baulandwidmung soll eine entsprechende Verkehrsanbindung ermöglicht werden. In weiterer Folge sind die erforderlichen Flächen zu sichern. Im Nahbereich von Kellergassen (nördlich des Zentrums) sind mögliche Kellerröhren und deren Tragfähigkeit zu prüfen. Weiters sind erforderlichenfalls Maßnahmen betreffend mögliche Oberflächenwasser im Anschluss an landwirtschaftlich genutzte Flächen zu setzen.

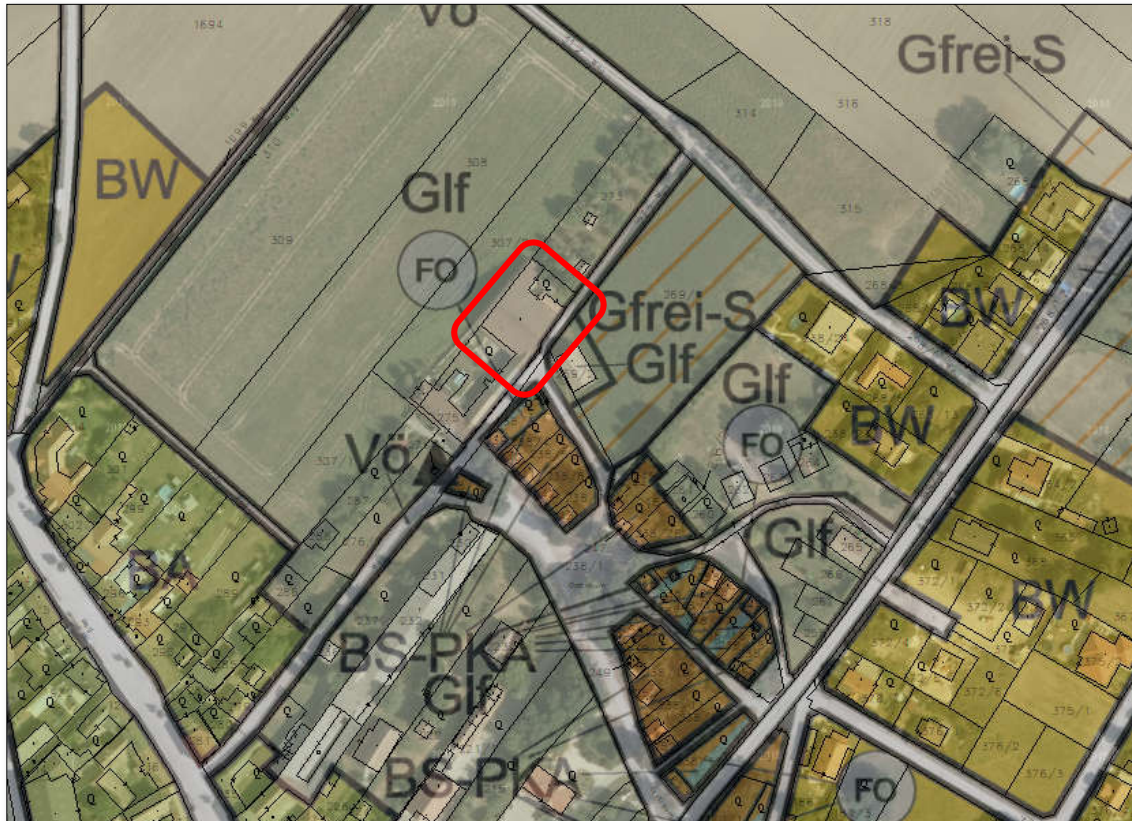
Im Widmungsfall muss der Bedarf geprüft und die Verfügbarkeit der Flächen sichergestellt werden. Zu diesem Zweck sollen Maßnahmen der Baulandmobilisierung getroffen werden (z.B. Vertragsraumordnung gemäß § 16a des NÖ Raumordnungsgesetzes).



Da eine Baulandwidmung im gegenständlichen Bereich der Halle weder geplant noch raumordnungsfachlicher vertretbar wäre, beabsichtigt die Gemeinde die Halle als erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb) mit der Zusatzbezeichnung „Schaumweinerzeugung, Lohnabfüllung“ zu widmen. Der Betrieb kann somit an diesem Standort in seinem Bestand gesichert und die angestrebte und sinnvolle Nutzbarkeit gewährleistet werden.

Ebenso können dadurch die öffentlichen und politischen Forderungen, vorhandene Gebäude zu nutzen bzw. wenn notwendig für eine gewerbliche Nutzung zu adaptieren, erfüllt werden.

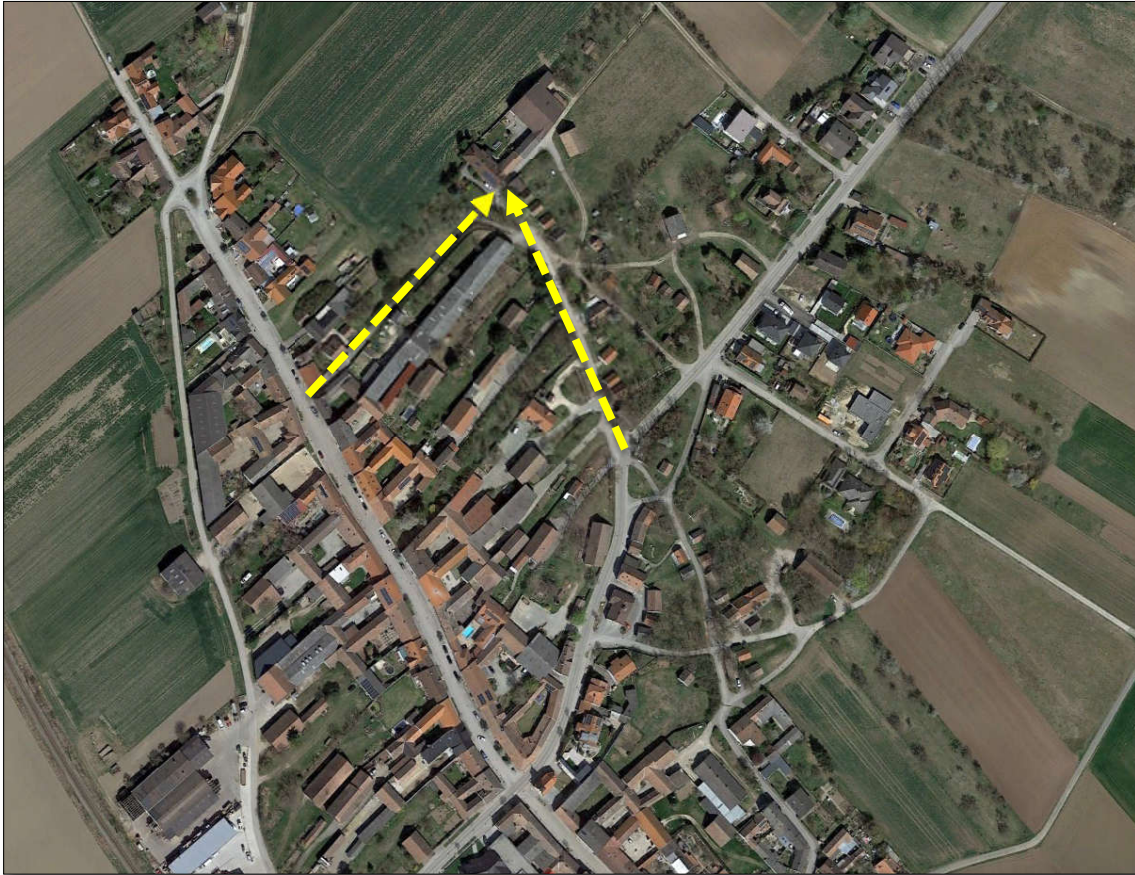
**Abbildung 2: Änderungspunkt 1**



Quelle: Gemeinde Göllersdorf, /Büro Dr. Paula ZT-GmbH: Flächenwidmungsplan Rechtsstand nach 16. Änderung ÖROP, eigene Bearbeitung, September 2022.

Zusätzlich soll - um einerseits Wohnnutzung aber aufgrund der Nähe zu einer Potentialfläche (mögliches Wohnbauland) auch andere konfliktträchtige Nutzungen auszuschließen - der Zusatz „Schaumweinerzeugung (SWE) und Lohnabfüllung (LA)“ festgelegt werden.

Der Bestand und Benutzbarkeit sind im gegenständlichen Fall durch naturräumliche Gegebenheiten nicht gefährdet. Auch von zusätzlichen Lärmemissionen ist nicht auszugehen. Die Erschließung erfolgt wie gehabt über zwei öffentliche Verkehrsflächen (Gemeindestraßen).

**Abbildung 3: Erschließungsmöglichkeiten**

Quelle: Google Earth Pro, Abfrage und eigene Darstellung April 2023.

**3.1.2 Änderungsanlass**

Änderungsanlass ist eine wesentliche Änderung der Grundlagen, die sich durch Bestrebungen der Gemeinde ergibt, die Nutzung des auf dem Grstk.Nr. 275, KG Viendorf, der im Jahre 1985 bewilligten landwirtschaftlichen Einstellhalle dauerhaft (auch außerhalb der Landwirtschaft) als erhaltenswertes Gebäude im Grünland zu sichern.

**3.1.3 Ziel**

Ziel der Änderung ist es, eine bestehende landwirtschaftliche Halle aufgrund von betrieblichen Erfordernissen künftig gewerblich nutzen und somit in ihrem Bestand sichern zu können.

**3.1.4 Maßnahme**

Die am Grstk.Nr. 275, KG Viendorf befindliche landwirtschaftliche Halle wird von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb 29) mit der Einschränkung/Zweckbezeichnung „Schaumweinerzeugung“ (SWE) und „Lohnabfüllung“ (LA) umgewidmet.

## 4 Rechtliche Vorgaben gemäß NÖ Raumordnungsgesetz

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Göllersdorf wird gemäß den folgenden Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014), in der derzeit geltenden Fassung, abgeändert (Änderungsanlass):

### § 25 (1) NÖ ROG 2014

Ein örtliches Raumordnungsprogramm darf nur abgeändert werden:

- wegen eines rechtswirksamen Raumordnungsprogrammes des Landes oder anderer rechtswirksamer überörtlicher Planungen,
- **wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen,**
- wegen Löschung des Vorbehaltes,
- wenn sich aus Anlass der Erlassung oder Abänderung des Bebauungsplanes eine Unschärfe des örtlichen Raumordnungsprogrammes zeigt, die klargestellt werden muss,
- **wenn dies zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient,**
- wenn im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer Bauland in Grünland umgewidmet werden soll, wobei die geschlossene Siedlungsentwicklung nicht beeinträchtigt und die Ausnützung günstiger Lagevorteile nicht behindert wird,
- wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient.

## 5 Flächenbilanz

Tabelle 1: Zusammenfassung Flächenbilanz – 19. Änderung (Stand: Entwurf)

KG	ÄP	Widmung		Fläche
		von	auf	
KG Viendorf	1	GlF	Geb 29 – SWA, LA	619 m <sup>2</sup>

Quelle: Flächenwidmungsplan der Gemeinde Göllersdorf, eigene Erhebung.

## 6 Zusammenfassung

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Göllersdorf, KG Viendorf, wird somit, unter Hinweis auf die Grundlagenforschung, wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen geändert.

Wien, 5. September 2022, Habacht/ha  
GZ 22121/F19

*i.A. Dr. Habacht*  
Büro Dr. Paula ZT-GmbH