



Gemeinde WEISTRACH

3351 Weistrach, Dorf 1

Tel.: 07477/42363-0, Fax: 07477/42363-20

Email: gemeinde@weistrach.gv.at

Homepage: www.weistrach.gv.at

GZ 25 025E

**Örtliches Raumordnungsprogramm 1993
23. Änderung**

Entwurf

Text- und Plandokumente
Erläuterungsbericht mit Verordnungsentwurf
Ausschnitte: Flächenwidmungsplan – Entwurf

Weistrach, Juli 2025

Impressum

Ersteller des Entwurfs

GEMEINDERAT der
Gemeinde Weistrach
Dorf 1
A-3351 Weistrach, Bezirk Amstetten
T +43 7477 42363 - 0
F +43 7477 42363 - 20
E gemeinde@weistrach.gv.at

mit fachlicher Unterstützung

Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz
Mag. Stefan Aufhauser
Dipl. Ing. Elisabeth Mahorka
Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg
T. +43 699 19228413
E. office@kommunaldialog.at



Inhalt

1	Übersicht.....	2
2	Verordnung	6
3	Grundlagenforschung.....	7
3.1	Bevölkerungsentwicklung.....	7
3.2	Baulandbilanz	7
3.3	Naturgefahren.....	8
4	Beschreibung der Änderungen - Flächenwidmungsplan.....	9
4.1	Änderungspunkt 1: KG Grub, Goldberg – Widmung einer übernommenen Fläche als Bauland-Betriebsgebiet.....	9
4.2	Änderungspunkt 2: KG Weistrach, Neudorf – Kleinsträumige Abrundung von Bauland-Wohngebiet	13
4.3	Änderungspunkt 3: KG Rohrbach, Rohrbach Süd – Kleinräumige Abrundung von Bauland-Wohngebiet	17
4.4	Änderungspunkt 4: KG Hartlmühl, Pöstling – Sicherung von technischer Infrastruktur durch Grünland-Freihaltefläche.....	21
4.5	Änderungspunkt 5: KG Holzschachen, Holzschachen Nord – Umstrukturierung und Widmung von Grünland-Grüngürtel	23
4.6	Änderungspunkt 6: KG Grub, Plattenberg – Widmung zweier erhaltenswerter Gebäude im Grünland (Geb).....	27
4.7	Änderungspunkt 7: KG Rohrbach – Widmung eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland (Geb).....	31
4.8	Änderungspunkt 8: KG Rohrbach – Streichung einer öffentlichen Verkehrsfläche	34
4.9	Änderungspunkt 9: KG Rohrbach – Widmung von Bauland-Betriebsgebiet zur Betriebsexpansion	36
5	Flächenbilanz	43
6	Kosten der Änderung	44
7	Anlage.....	45

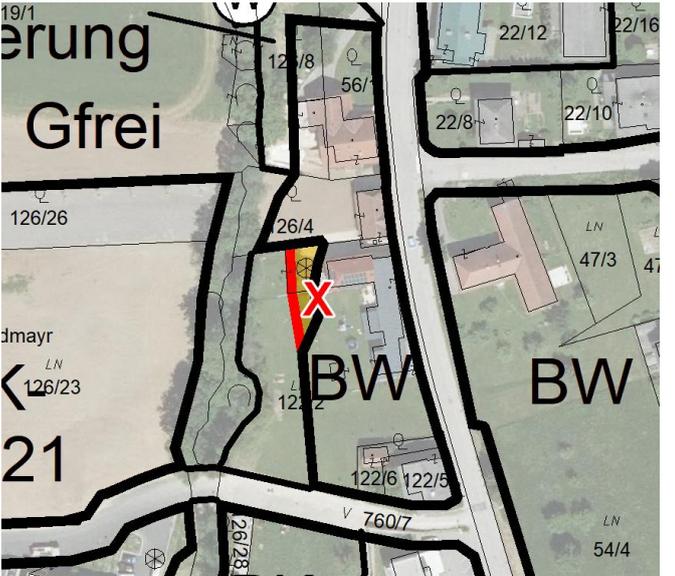
Aus Gründen der Lesbarkeit wird darauf verzichtet, geschlechtsspezifische Formulierungen zu verwenden. Soweit personenbezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form angeführt sind, beziehen sie sich auf Männer und Frauen in gleicher Weise.



1 ÜBERSICHT

Das örtliche Raumordnungsprogramm der Gemeinde stammt aus dem Jahr 1993. Seit Jänner 2015 ist das Örtliche Entwicklungskonzept der Gemeinde, welches 2013-2014 erarbeitet wurde, rechtskräftig. Bisher wurde das ÖROP 22-mal geändert.

Die gegenständliche 23. Änderung sieht folgende Änderungen vor:

Änderungs- punkt	KG Verortung	Kurzbeschreibung/Titel
<p>ÄP 1</p>	<p>KG Grub Goldberg</p>	<p>Änderung Gemeinde-/KG-Grenze Widmung der übernommenen Fläche als Bauland-Betriebs- gebiet</p> 
<p>ÄP 2</p>	<p>KG Weistrach Neudorf</p>	<p>Kleinräumige Abrundung von Bauland-Wohngebiet</p> 



<p>ÄP 6</p>	<p>KG Grub Plattenberg</p>	<p>Widmung zweier Geb</p>
<p>ÄP 7</p>	<p>KG Rohrbach Rohrbach</p>	<p>Widmung eines Geb</p>



<p>ÄP 8</p>	<p>KG Rohrbach</p>	<p>Streichung einer öffentlichen Verkehrsfläche</p>
<p>ÄP 9</p>	<p>KG Rohrbach Rohrbach</p>	<p>Abrundung von Bauland-Betriebsgebiet (Vertrag)</p>

Strategische Umweltprüfung / Beschleunigtes Verfahren

In der Gemeinde gilt das Örtliche Raumordnungsprogramm 1993, mit einem verordneten Entwicklungskonzept aus 2014 mit einer Änderung aus 2022, das bereits einer strategischen Umweltprüfung unterzogen wurde.

Die gegenständlichen Änderungspunkte im Flächenwidmungsplan sind entweder von diesem ÖEK abgedeckt oder sind als geringfügig einzustufen. Eine SUP ist daher nicht erforderlich.

Das gegenständliche Verfahren wird als „beschleunigtes“ Verfahren im Sinne § 25a Abs 1 NÖ ROG 2014 geführt.



2 VERORDNUNG

Geplante Verordnung

Gemeinde Weistrach Örtliches Raumordnungsprogramm 1993 23. Änderung

§ 1

Der Gemeinderat der Gemeinde Weistrach ändert gemäß § 25a Abs. 1 iVm §§ 24, 25 NÖ ROG 2014 das Örtliche Raumordnungsprogramm in den Katastralgemeinden Grub, Hartlmühl, Holzschachen, Rohrbach und Weistrach ab.

§ 2

Die Widmung und Nutzung der einzelnen Grundflächen werden so abgeändert bzw. festgelegt, wie dies in dem von der Kommunalialog Raumplanung GmbH, Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg, GZ 25 025E, verfassten Plan auf allen Planblättern neu dargestellt ist und im dazugehörigen Erläuterungsbericht begründet ist. Die Plandarstellung ist Bestandteil der Verordnung.

§ 3

Der Gemeinderat stellt fest, dass die Änderungen dem Örtlichen Entwicklungskonzept entsprechen oder so geringfügig sind, dass von Vornherein die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung entfallen kann.

Weiters wird festgestellt, dass

- die Baulandeignung und die Baulandreserven, der Bedarf und die kurzfristige Verfügbarkeit der neuen Baulandflächen aktuell dokumentiert sind,
- kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen und aktuellen raumordnungsrechtlichen Vorgaben besteht,
- sich die Widmungsfläche außerhalb von naturschutzrechtlich relevanten Bereichen befindet, wobei auch der Artenschutz berücksichtigt ist.
- die Widmungsfläche nicht das Ausmaß von zukünftig 1ha Wohnbauland oder 2ha Betriebsbauland übersteigt.

Das Vorliegen dieser Voraussetzungen wurde von der Kommunalialog Raumplanung GmbH bestätigt.

Damit tritt diese Verordnung ohne aufsichtsbehördliche Genehmigung nach Beschluss des Gemeinderates und ihrer darauffolgenden Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.



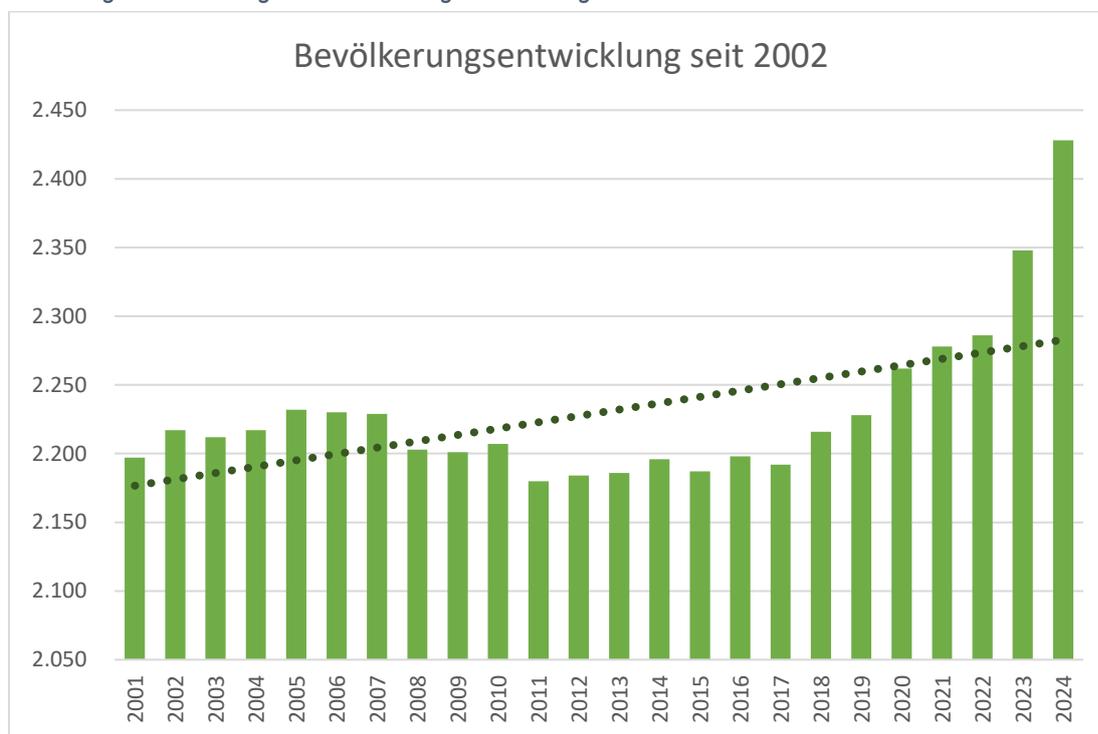
3 GRUNDLAGENFORSCHUNG

Nachfolgend werden die Grundlagen zu den Themen Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz überblicksmäßig dargestellt.

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Zu Beginn des Jahres 2024 steht die Bevölkerung der Gemeinde Weistrach bei 2.428 Einwohnern.

Abbildung 1: Darstellung der Bevölkerungsentwicklung seit 2001



Quelle: Statistik Austria, abgerufen im Mai 2022.

Seit 2017 ist ein stetiger, steiler Anstieg der Bevölkerungszahl zu beobachten. Seit der letzten großflächigen Widmung von Bauland-Wohngebiet (2020) sind ca. 200 neu Einwohner hinzugekommen; alleine zwischen 2023 und 2024 zählt die Gemeinde zusätzlich 80 Personen.

3.2 Baulandbilanz

Das Gemeindegebiet von Weistrach erstreckt sich über 36 km², wobei 92% landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Waldflächen sind. Ca. 1,8% der Gemeindefläche sind Bauland – das bedeutet 67,9 ha gewidmetes Bauland, welches folgendermaßen aufgeschlüsselt ist:



Gemeinde Weistrach

	gesamt in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland- Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Bauland-Wohngebiet	33,02	28,42	4,60	0,82	0,00	1,02	13,9
Bauland-Kerngebiet	10,35	9,26	1,09	0,36	0,00	1,09	10,6
Bauland-Agrargebiet	4,57	4,17	0,40	0,00	0,00	0,00	8,8
Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme 1:	47,94	41,84	6,10	1,18	0,00	2,11	12,7
Bauland-Betriebsgebiet	16,41	15,04	1,37	0,00	0,00	0,00	8,3
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	3,53	3,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Bauland- verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland- verkehrsbeschränktes Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme 2:	19,95	18,58	1,37	0,00	0,00	0,00	6,9
SUMME:	67,89	60,42	7,47	1,18	0,00	2,11	11,0

(A): Aufschließungszone gem. § 16 Abs. 4

(B): befristetes Bauland gem. § 17 Abs. 1

(C): Vertragsbauland gem. § 17 Abs. 2

(D): (unbebaut/gesamt)*100

Mit 11,2% sind die Baulandreserven in der Gemeinde vergleichsweise gering. Aufgrund der hohen Bautätigkeit schrumpfen diese stetig.

3.3 Naturgefahren

Im Gemeindegebiet sind folgende Gefährdungspotenziale aus naturräumlicher Sicht bekannt:

- Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse
- Gefahrenhinweiskarte Sturzprozesse
- Gefahrenhinweiskarte Hangwasser
- Überflutungsgebiet-HQ100



4 BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN - FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

4.1 Änderungspunkt 1: KG Grub, Goldberg – Widmung einer übernommenen Fläche als Bauland-Betriebsgebiet

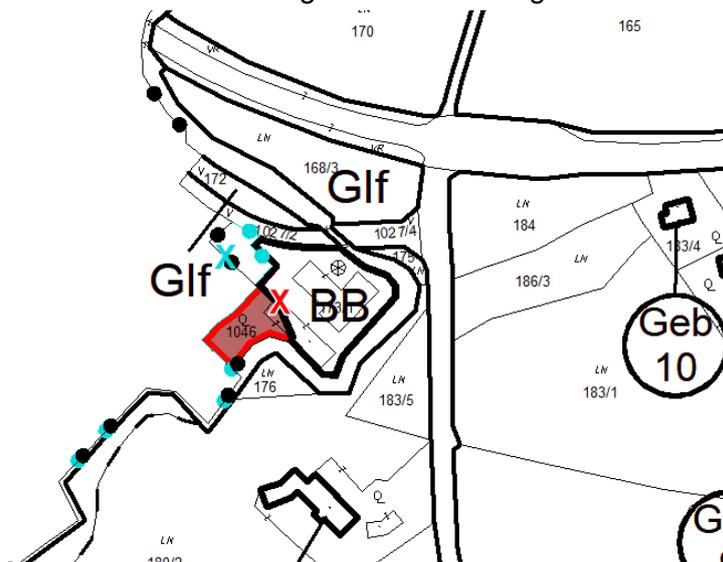
Ausgangssituation und Beschreibung der geplanten Änderungen

Die Zauchaalm liegt in Goldberg 1, an der Gemeindegrenze Weistrach-Haidershofen. Der gastronomische Betrieb besteht seit vielen Jahren an diesem Standort. Er besteht aus zwei Gebäuden.

Dementsprechend lange verläuft die Gemeindegrenze direkt durch das hintere Gebäude, weswegen hier eine Bereinigung der Gemeindegrenzen durchgeführt wurde. Dadurch entstand in der Gemeinde Weistrach ein neues Grundstück, welches einer Widmung bedarf. Im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Haidershofen war der Bereich als Bauland Betriebsgebiet ausgewiesen.

Umwidmung im Bereich Gst. 1046, KG Grub:

- Widmung von Bauland-Betriebsgebiet (bebauet) im Ausmaß von ca. 460m²
- Kenntlichmachung der Veränderung der Gemeindegrenze



Änderungsanlass

Die Änderung wird begründet gemäß NÖ ROG § 25 Abs 1

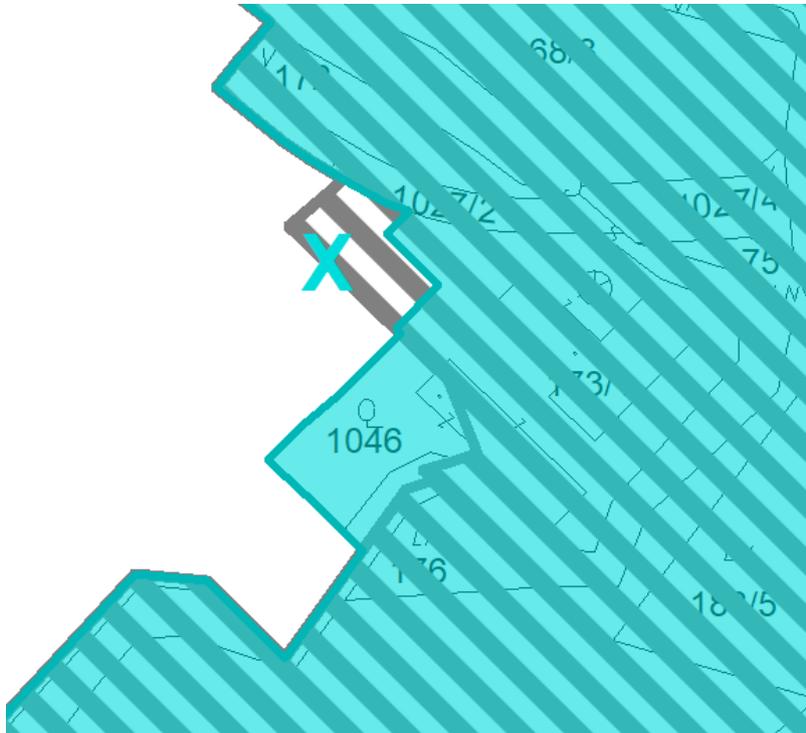
- Zi 2 ... wesentliche Änderung der Grundlagen: Veränderung der Gemeindegrenze, Widmung für Rechtssicherheit
- Zi 5 ... Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes: Erhalten von Arbeitsplätzen, Sicherstellung des Dienstleistungsangebotes im Hinblick auf Nahversorgung und Fremdenverkehr



Motivation und Interessensabwägung

Die Verschiebung der Gemeindegrenze wird kenntlichgemacht. Das Gst. 1046 kommt neu zur Gemeinde hinzu, während direkt nördlich ein Teil an die Nachbargemeinde abgegeben wird.

Abbildung 2: Darstellung Gemeindegrenzverschiebung. Grau schraffiert = altes Gemeindegebiet, türkis vollflächig = neues Gemeindegebiet.



Durch die Verschiebung der Gemeindegrenze und Neuübernahme des Gst. 1046 verfügt dieses nicht über eine Widmung aus rein gemeindehoheitlicher Sicht. Der Umgebungsbereich bzw. der gastronomische Betrieb hat die Widmung Bauland-Betriebsgebiet inne. Auch in der Gemeinde Haidershofen – in welcher das Grundstück zuvor lag – war Bauland-Betriebsgebiet gewidmet; dies war aufsichtsbehördlich genehmigt und rechtskräftig.

Raumordnungsfachliche Kriterien	Beschreibung, Begründung
Verbindliche Ziele (ROG, ÖEK)	<p>NÖ ROG: Sicherstellung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft, Sicherung von bestehenden Betriebsstandorten;</p> <p>Stammverordnung: „Sicherstellung des Dienstleistungsangebotes in Hinblick auf Nahversorgung und Fremdenverkehr“</p> <p>ÖEK – Plan: Bereich nicht dezidiert beplant (weil bisher Gebiet der Nachbargemeinde); Pufferbereich zum Gewässer berücksichtigen – bereits bestehendes Gebäude</p>



Überörtliche Planungs-festlegungen	Keine relevanten Festlegungen für den gegenständlichen Be-reich
Geordnete Entwicklung anderer Gemeinden	Abstimmung mit Nachbargemeinde bereits bei Grenzänderung, Übernahme der bereits zuvor gegebenen Widmung Bauland-Betriebsgebiet
Änderungsanlass, raumordnungsfachliche Begründung	Wesentliche Änderung der Grundlagen – Änderung der Gemeindegrenzen; Verwirklichung der Ziele des ÖEK – Sicherstellung Dienstleistungsangebot; Rechtssicherheit für Eigentümer
Öffentliches Interesse	Erhalt des langjährigen Betriebes am gegebenen Standort; Rechtssicherheit
Standortwahl, Variantenvergleich	Standortbezogene Widmung, Erhalt des bestehenden Betriebes am Standort,
Berücksichtigung Siedlungsstrukturen - geschlossene Siedlungsentwicklung	Keine Änderung der IST-Situation
Sicherung anderer Standorteignungen	Keine Änderung der IST-Situation; Betriebliche Nutzung im gegebenen Betriebsgebiet
Erholungsfunktion, -potential	Keine Änderung der IST-Situation
Nutzungskonflikte, Abschirmung, Planungskonflikte	Keine Änderung der IST-Situation; Fortführung der bestehenden Nutzung und Widmung
Soziale Infrastruktur, Daseinsvorsorge	Erhalt des bestehenden gastronomischen Betriebes
Sozialverträglichkeit	Keine Steigerung der Bevölkerungszahl; Keine Änderung der IST-Situation
Bodenpolitik	
Bedarf (Baulandreserven, Innenverdichtung)	Keine echte Neuwidmung von Bauland-Betriebsgebiet, sondern Übernahme der Widmung von Nachbargemeinde;



	Bedarf zur Erhaltung des betrieblichen Standorts
Verfügbarkeit, Mobilisierung	Nicht relevant, bereits bebaut
Flächen-/bodensparend	Keine echte Neuwidmung von Bauland-Betriebsgebiet, bereits bebaute Fläche
Landwirtschaftliche Produktionsflächen, zusammenhängende Flur	Bereits genutzter Bereich, daher keine Bodenwertigkeit vorhanden
Technische Voraussetzungen	
Hochwasser, Wildbach, Lawinen	Keine Hinweise auf Gefährdungen
Sturz-/Rutschprozesse	Keine Hinweise auf Gefährdungen
Hangwasser	Keine Hinweise auf Gefährdungen
Grundwasser	Keine Hinweise auf Gefährdungen
Nutzungsgeschichte	Bereits seit Jahren betrieblich genutzt, Absicherung des Standortes
Schatten- oder Feuchtlage	Keine Hinweise auf Gefährdungen
Wasserver- und Abwasserentsorgung	Private Wasserver- und -entsorgung gegeben
Verkehrsaspekte	
Erschließung, Verkehrsabwicklung, -fluss, Verkehrssicherheit	Keine Änderung der IST-Situation, bereits bestehende Erschließung, keine Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten, keine Veränderung der Verkehrssicherheit
Umweltverbund	ÖV-Bushaltestelle im Kreuzungsbereich an der Voralpenstraße
Umweltaspekte	
Sicherheitsabstände zu SEVESO-Betrieben	Keine SEVESO-Betriebe im Gemeindegebiet oder in Nachbargemeinde
Ortsbild; Landschaftsbild, -funktionen; Natur-, Artenschutz; Klimawandelanpassung	Keine Änderung der IST-Situation; bereits bestehender Betrieb mit Gebäuden; Übernahme der Widmung Nutzung als Hausgarten → aus fachlicher Sicht keine erheblichen Auswirkungen auf Natur- und Artenschutz zu erwarten

Kriterien § 25a Abs 1

- die Baulandeignung und die Baulandreserven, der Bedarf und die kurzfristige Verfügbarkeit der neuen Baulandflächen aktuell dokumentiert sind: ERFÜLLT
- kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen und aktuellen raumordnungsrechtlichen Vorgaben besteht – ERFÜLLT
- sich die Widmungsfläche außerhalb von naturschutzrechtlich relevanten Bereichen befindet, wobei auch der Artenschutz zu berücksichtigen ist – ERFÜLLT
- die Widmungsfläche nicht das Ausmaß von zukünftig 1ha Wohnbauland und 2ha Betriebsgebiet übersteigt – ERFÜLLT



Übersicht

Die Festlegung der Widmung ergibt sich aus der gegebenen Nutzung. Der bestehende gastronomische Betrieb wird abgesichert. Nach der Gemeindegrenzänderung erhält die Fläche die Widmung Bauland-Betriebsgebiet.

Die Widmung liegt im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Die Änderung entspricht den Festlegungen der Stammverordnung.

Durch die Widmung wird kein echtes, zusätzliches, neues Bauland gewidmet, sondern die ursprüngliche Widmung der Nachbargemeinde übernommen.

Die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens laut § 25a Abs 1 sind gegeben.

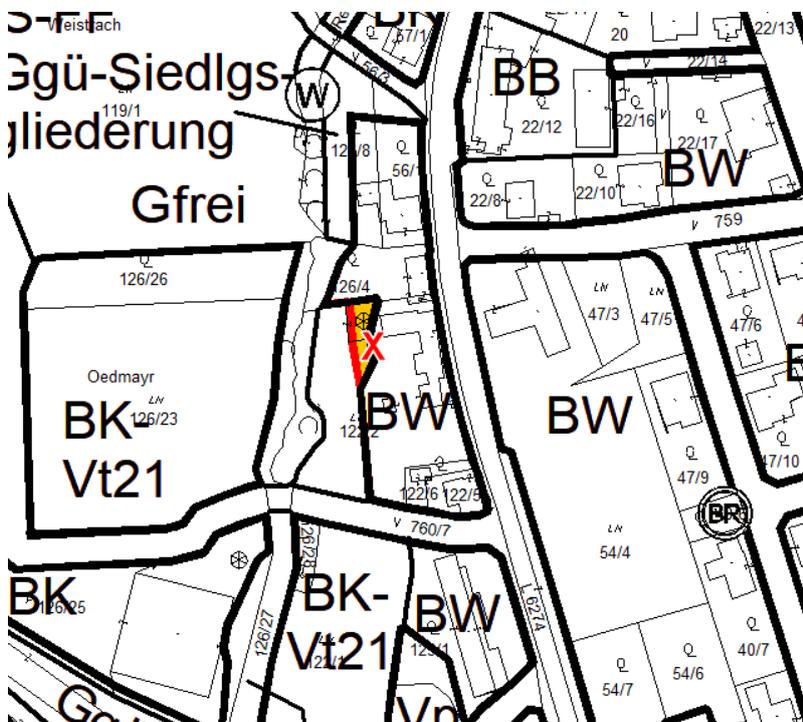
4.2 Änderungspunkt 2: KG Weistrach, Neudorf – Kleinsträumige Abrundung von Bauland-Wohngebiet

Beschreibung der geplanten Änderungen

Im Siedlungsbereich Neudorf wird eine kleinsträumige Abrundung von Bauland-Wohngebiet durchgeführt, um eine geradlinige Abgrenzung zu erhalten und die bestehenden Nutzungen abzusichern.

Umwidmung im Bereich Gst. 122/2, KG Weistrach:

- Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in Bauland-Wohngebiet im Ausmaß von ca. 150m²





Änderungsanlass

Die Änderung wird begründet gemäß NÖ ROG § 25 Abs 1

- Zi 7 ... Vermeiden von Entwicklungsdefiziten: Absichern der bestehenden Nutzung, geradlinige Abgrenzung
- Zi 2... wesentliche Änderung der Grundlagen: Absicherung der Nutzung als Hausgarten
- Zi 5 ... Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes: Baulandausweisung primär im Hauptort Weistrach im Interesse einer ökonomischen Nutzung der Infrastruktureinrichtungen

Ausgangssituation, Motivation und Interessensabwägung

Im gegenständlichen Änderungsbereich (Gst. 122/2, KG Weistrach) war bereits 1979 Bauland gewidmet. Die Darstellung des historischen Flächenwidmungsplanes zeigt, dass sich die Widmungsgrenze damals vermutlich an sehr kleinräumig sichtbaren naturräumlichen Gegebenheiten orientierte und diese schräge Grenzführung beim Änderungsbereich bis heute noch vorliegt. Die Widmungsabgrenzung im Jahr 1979 erfolgte mit deutlich weniger technischen Hilfsmitteln als aktuell.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Franzisc. Kataster (Quelle: arcanum.com)

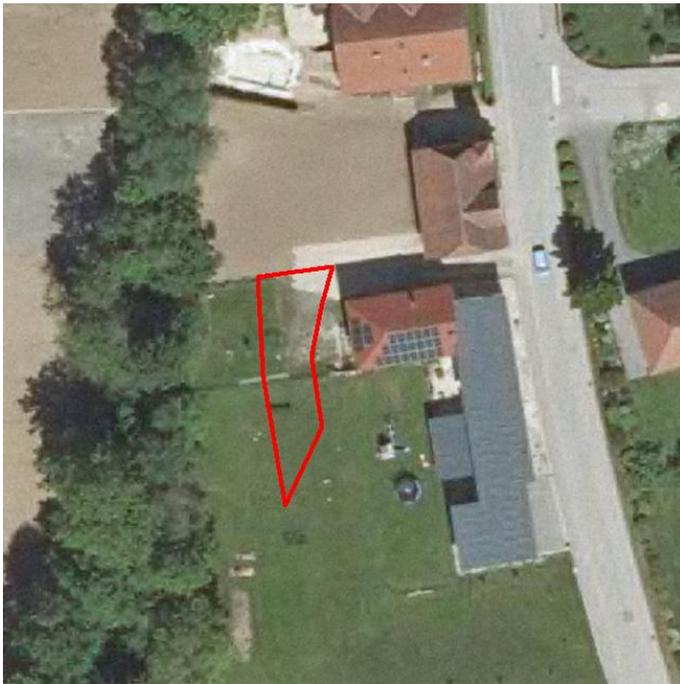
Der Ausschnitt aus dem Franzisceischen Kataster lässt vermuten, dass im Widmungsbild die Wiesengrenze (Gst. 122) ihren Niederschlag finden sollte.

Beim Blick auf den aktuell rechtskräftigen Flächenwidmungsplan zeigt, dass die Widmung auf dem Gst. 126/4 eine deutliche Ausbuchtung im Gegensatz zum Umgebungsbereich macht.

Das aktuelle Orthophoto zeigt, dass ein Teil des Änderungsbereiches bereits befestigt und anthropogen genutzt ist. Ebenso liegt hier eine Nutzung als Hausgarten vor. Diese Nutzung soll auch widmungstechnisch abgebildet und abgesichert werden. Dadurch können auch bautechnische Maßnahmen bei Bedarf umgesetzt werden.



Abbildung 4: Aktuelles Orthophoto (rot = Änderungsbereich).



Die Abgrenzung soll entsprechend der gegebenen Baulandlinie auf dem Gst. 122/2 fortgeführt werden. Damit entsteht eine geradlinige Widmungsgrenze.

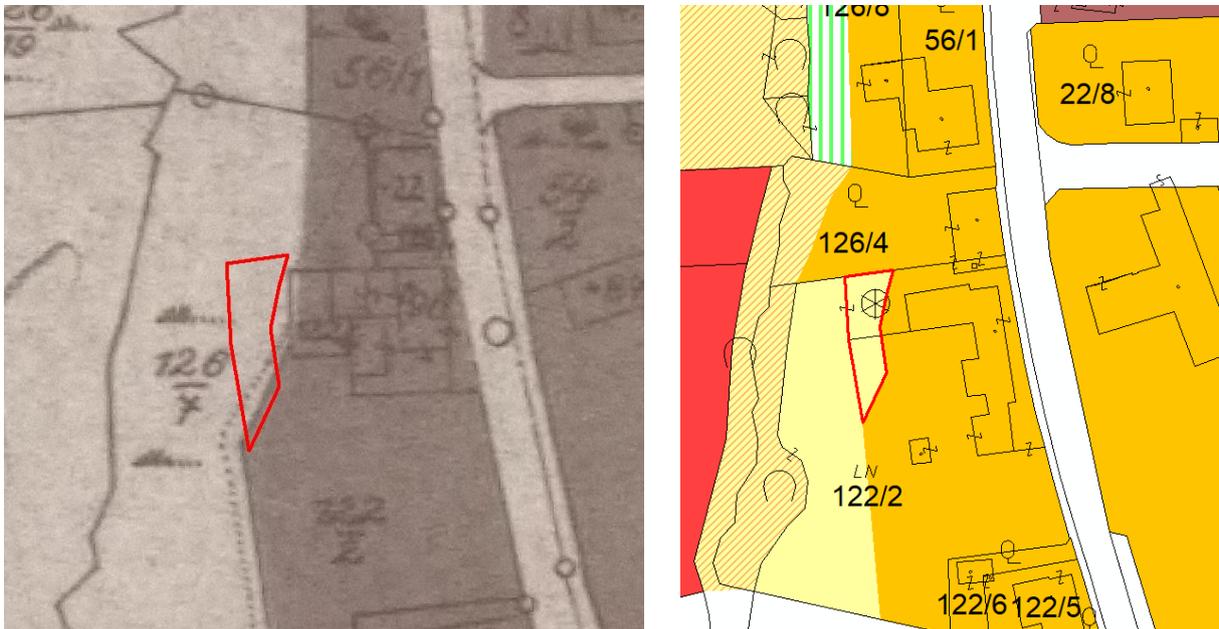


Abbildung 5: Historischer Flächenwidmungsplan (dunkel = Bauland) und aktueller Flächenwidmungsplan (orange = Bauland-Wohngebiet, rot = Änderungsbereich).

Das Örtliche Entwicklungskonzept sieht hier vor „Gefährdungsbereiche Wasser – Freihalten von Bebauung und baulichen Anlagen; Pufferbereich zum Gewässer“. Da hier in keinen der vorliegenden Gefahren- oder Hinweiskarten (HQ100-Bereiche, Wildbach, HORA, Hangwasser) ein Hinweis auf eine Gefährdung abzulesen ist, gilt für diesen Bereich in erster Linie das

Entwicklungsziel „Pufferbereich zum Gewässer). Dieses wird bei der geplanten Abgrenzung insofern eingehalten, als dass hier weiterhin mindestens 10m Abstand zum Graben gegeben ist.

Abbildung 6: Ausschnitt aus ÖEK. (schwarz eingekreist = ungefähre Lage Änderungsbereich)



Bei der kleinräumigen Abrundung handelt es sich um eine innerörtlich liegende Fläche. Diese ist bereits im wohnbaulichen Sinne als Nebenfläche genutzt und liegt auf dem gleichen Grundstück wie das östliche Hauptgebäude, sodass hier eine strukturelle Verbindung besteht. Die Widmungs-/Grundstücksfläche gilt als bebaut. Es sind keine maßgeblichen Auswirkungen auf den Umgebungsbereich zu erwarten.

Entsprechend den vorliegenden Gefahren- und Hinweiskarten liegen keine Hinweise auf Gefährdungen hinsichtlich Hangwasser, Überflutung, Hochwasser, Wildbach, Rutsch-/Sturzfähigung vor. Die Baulandeignung ist gegeben.

Der nördliche Teil der Fläche ist bereits befestigt, die gesamte Fläche ist als Garten genutzt. Augenscheinlich besteht hier eine Wiesenfläche (Rasen), die regelmäßig gemäht wird. Die westlich liegende Grabenbepflanzung ist als Grünland-Freihaltefläche ausgewiesen, bleibt von der Umwidmung unberührt und ist etwa 10m entfernt. Daher sind keine erheblichen Auswirkungen hinsichtlich Natur- und Artenschutz zu erwarten.

Durch die Widmung ergibt sich keine Änderung der IST-Situation bzw. keine maßgebliche Veränderung bezüglich Verkehrssicherheit und -fluss sowie Orts- und Landschaftsbild.

Kriterien § 25a Abs 1

- die Baulandeignung und die Baulandreserven, der Bedarf und die kurzfristige Verfügbarkeit der neuen Baulandflächen aktuell dokumentiert sind: ERFÜLLT
- kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen und aktuellen raumordnungsrechtlichen Vorgaben besteht – ERFÜLLT
- sich die Widmungsfläche außerhalb von naturschutzrechtlich relevanten Bereichen befindet, wobei auch der Artenschutz zu berücksichtigen ist – ERFÜLLT



- die Widmungsfläche nicht das Ausmaß von zukünftig 1ha Wohnbauland und 2ha Betriebsgebiet übersteigt – ERFÜLLT

Übersicht

Die Festlegung der Widmung ergibt sich aus der gegebenen Nutzung und den bestehenden Widmungsabgrenzungen. Bauland-Wohngebiet wird geringfügig abgerundet.

Die Widmung liegt im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Die Änderung widerspricht nicht den Festlegungen des Entwicklungskonzeptes und ist als geringfügig einzustufen.

Durch die Widmung wird geringfügig neues Bauland gewidmet, welches als bebaut gilt. Es liegen keine Hinweise vor, die gegen eine Baulandwidmung sprechen.

Die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens laut § 25a Abs 1 sind gegeben.

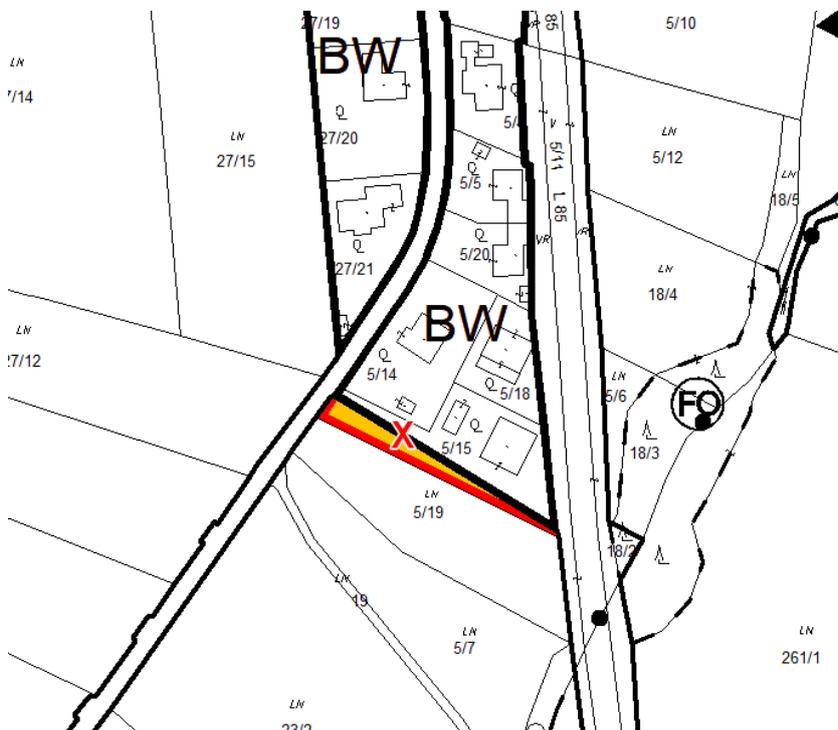
4.3 Änderungspunkt 3: KG Rohrbach, Rohrbach Süd – Kleinräumige Abrundung von Bauland-Wohngebiet

Beschreibung der geplanten Änderungen

Entsprechend der Grundstücksgrenze wird Bauland-Wohngebiet abgerundet.

Umwidmung im Bereich Gst. 5/15, KG Rohrbach:

- Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in Bauland-Wohngebiet im Ausmaß von ca. 420m²





Änderungsanlass

Die Änderung wird begründet gemäß NÖ ROG § 25 Abs 1

- Zi 7 ... Vermeiden von Entwicklungsdefiziten: Absichern der bestehenden Nutzung, geradlinige Abgrenzung entsprechend Grundstücksgrenze
- Zi 5 ... Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes: Abrundung laut ÖEK-Plan

Ausgangssituation, Motivation und Interessensabwägung

Das aktuelle Orthophoto zeigt, dass im östlichen Bereich die aktive Gartennutzung über die Widmungsgrenze hinausgeht und bis an die Grundstücksgrenze heranreicht. Im westlichen Bereich (hin zur hinteren Gemeindestraße) liegt eine Zufahrt zum Garten, welche auch durch einen Zaun mit Tor erkennbar ist. Diese Zufahrt liegt im bereits gewidmeten Bauland und soll weiterhin ermöglicht werden.

Abbildung 7: Aktuelles Orthophoto. (Rot = Änderungsbereich, schwarz = Gst.grenzen, gelb = Sichtachse für Abbildung 8)

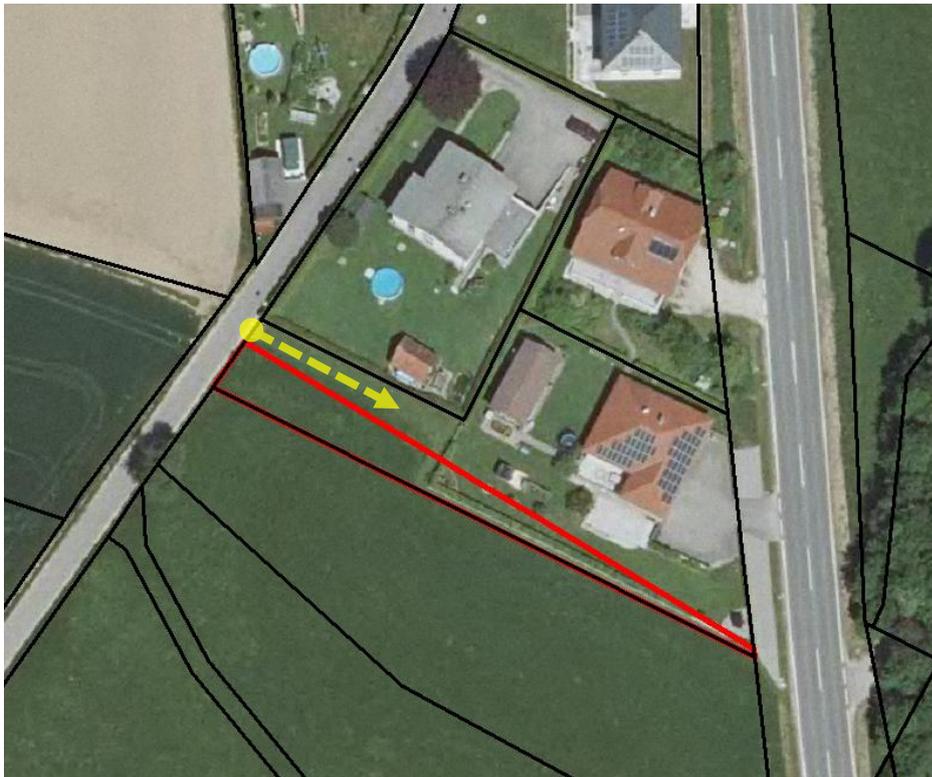




Abbildung 8: Ansicht der hinteren Zufahrt.



Um diese Ungereimtheiten zwischen Widmung, Nutzung und Kataster zu bereinigen, wird das Bauland-Wohngebiet entsprechend der Grundstücksgrenze abgerundet. Damit können alle bestehenden Nutzungen abgesichert werden und potentielle bautechnische Maßnahmen umgesetzt werden. Des Weiteren wird durch Absicherung einer funktionsgerechten Hauszufahrt erreicht, dass die Zufahrtsfrequenz von Privatfahrzeugen entlang der stark befahrenen L85 reduziert wird.

Das Örtliche Entwicklungskonzept sieht hier eine Abrundung vor. Die Maßnahme ist damit vom ÖEK abgedeckt.

Abbildung 9: Ausschnitt aus ÖEK. (schwarz eingekreist = ungefähre Lage Änderungsbereich).





Bei der kleinräumigen Abrundung handelt es sich um eine bereits genutzte Fläche. Sie liegt auf dem gleichen Grundstück wie das nordöstliche Hauptgebäude, sodass hier eine strukturelle Verbindung besteht. Die Widmungs-/Grundstücksfläche gilt damit als bebaut. Es sind keine maßgeblichen Auswirkungen auf den Umgebungsbereich zu erwarten.

Das Grundstück liegt sowohl an der L85 im Osten, als auch an der Ortsstraße Rohrbach im Westen. Die Hauptzufahrt für Kfz liegt an der L85, jedoch wird die Ortsstraße für Erfordernisse im Garten sowie als Fußweg in den Ort Rohrbach genutzt.

Entsprechend den vorliegenden Gefahren- und Hinweiskarten liegen keine Hinweise auf Gefährdungen hinsichtlich Hangwasser, Überflutung, Hochwasser, Wildbach, Rutsch-/Sturzgefahr vor. Die Baulandeignung ist gegeben.

Der östliche Teil der Grundstücksfläche ist bereits intensiv als Garten genutzt, zu welchem ein Weg von Westen her führt. Augenscheinlich besteht hier im Änderungsbereich eine Wiesenfläche (Rasen), die regelmäßig gemäht wird. Daher sind keine erheblichen Auswirkungen hinsichtlich Natur- und Artenschutz zu erwarten.

Durch die Widmung ergibt sich keine Änderung der IST-Situation bzw. keine maßgebliche Veränderung bezüglich Verkehrssicherheit und -fluss sowie Orts- und Landschaftsbild.

Kriterien § 25a Abs 1

- die Baulandeignung und die Baulandreserven, der Bedarf und die kurzfristige Verfügbarkeit der neuen Baulandflächen aktuell dokumentiert sind – ERFÜLLT
- kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen und aktuellen raumordnungsrechtlichen Vorgaben besteht – ERFÜLLT
- sich die Widmungsfläche außerhalb von naturschutzrechtlich relevanten Bereichen befindet, wobei auch der Artenschutz zu berücksichtigen ist – ERFÜLLT
- die Widmungsfläche nicht das Ausmaß von zukünftig 1ha Wohnbauland und 2ha Betriebsgebiet übersteigt – ERFÜLLT

Übersicht

Die Festlegung der Widmung ergibt sich aus der gegebenen Nutzung. Bauland-Wohngebiet wird entsprechend des Grundstückes geringfügig abgerundet.

Die Widmung liegt im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Die Änderung entspricht den Festlegungen des Entwicklungskonzeptes und ist als geringfügig einzustufen.

Durch die Widmung wird geringfügig neues Bauland gewidmet, welches als bebaut gilt. Es liegen keine Hinweise vor, die gegen eine Baulandeignung sprechen.

Die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens laut § 25a Abs 1 sind gegeben.



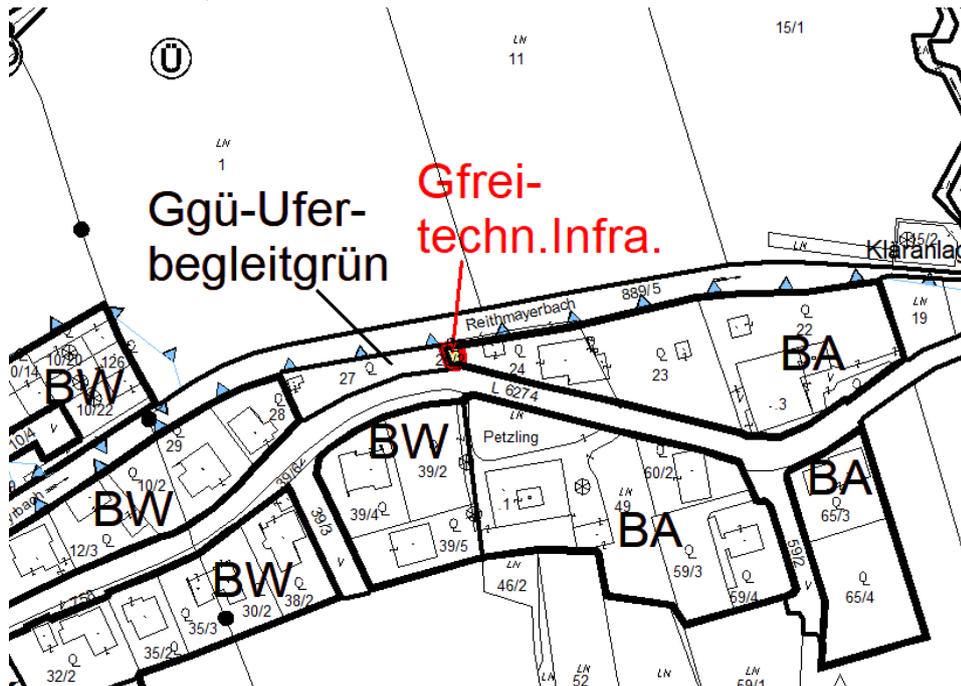
4.4 Änderungspunkt 4: KG Hartlmühl, Pöstling – Sicherung von technischer Infrastruktur durch Grünland-Freihaltefläche

Beschreibung der geplanten Änderungen

Zur Sicherung einer bestehenden Leitung wird Grünland-Freihaltefläche gewidmet.

Umwidmung im Bereich Gst. 26/2, KG Hartlmühl:

- Umwidmung von Bauland-Agrargebiet in Grünland-Freihaltefläche (technische Infrastruktur) im Ausmaß von ca. 50m²



Änderungsanlass

Die Änderung wird begründet gemäß NÖ ROG § 25 Abs 1

- Zi 7 ... Vermeiden von Entwicklungsdefiziten: Sicherung der Zugänglichkeit der technischen Infrastruktur

Ausgangssituation, Motivation und Interessensabwägung

Das Grundstück 26/2 ist im Eigentum der Gemeinde. Es umfasst lediglich 50m² und ist damit eigenständig nicht bebaubar. Die Fläche liegt zwischen der L6274 und dem Reithmayerbach. Hier verläuft eine Leitung – auch ersichtlich durch den Kanaldeckel in Abbildung 10 –, welche durch die Widmung Grünland-Freihaltefläche gesichert wird. Der Zusatz lautet demnach „technische Infrastruktur“. Damit wird gewährleistet, dass der Bereich von jeglicher Bebauung freigehalten wird.



Abbildung 10: Ansicht des Änderungsbereiches. Rot = Änderungsbereich. (GoogleMaps StreetView).



Die Änderung ist per se als geringfügig einzustufen.

Durch die Widmung ergibt sich keine Änderung der IST-Situation; etwa bezüglich Natur- und Artenschutz, Verkehr, Orts- und Landschaftsbild.

Kriterien § 25a Abs 1

- die Baulandeignung und die Baulandreserven, der Bedarf und die kurzfristige Verfügbarkeit der neuen Baulandflächen aktuell dokumentiert sind – NICHT RELEVANT (keine Baulandwidmung)
- kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen und aktuellen raumordnungsrechtlichen Vorgaben besteht – ERFÜLLT
- sich die Widmungsfläche außerhalb von naturschutzrechtlich relevanten Bereichen befindet, wobei auch der Artenschutz zu berücksichtigen ist – ERFÜLLT
- die Widmungsfläche nicht das Ausmaß von zukünftig 1ha Wohnbauland und 2ha Betriebsgebiet übersteigt – NICHT RELEVANT (keine Baulandwidmung)

Übersicht

Die Festlegung der Widmung ergibt sich aus der gegebenen Nutzung. Grünland-Freihaltefläche wird die technische Infrastruktur abgesichert.

Die Widmung liegt im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Die Änderung ist als geringfügig einzustufen.

Durch die Widmung wird geringfügig Bauland in Grünland umgewidmet.



Die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens laut § 25a Abs 1 sind gegeben.

4.5 Änderungspunkt 5: KG Holzschachen, Holzschachen Nord – Umstrukturierung und Widmung von Grünland-Grüngürtel

Beschreibung der geplanten Änderungen

Aufgrund der Errichtung eines Regenwasserbeckens werden die Abgrenzungen der Grüngürtel angepasst.

Umwidmung im Bereich Gst. 104/34, KG Holzschachen:

- Umwidmung von Grünland-Freihaltefläche in Grünland-Grüngürtel im Ausmaß von ca. 430m²
- Umwidmung von Verkehrsfläche-öffentlich in Grünland-Grüngürtel im Ausmaß von ca. 710m²
- Änderung der Funktionsfestlegung von Grünland-Grüngürtel im Ausmaß von ca. 500m²

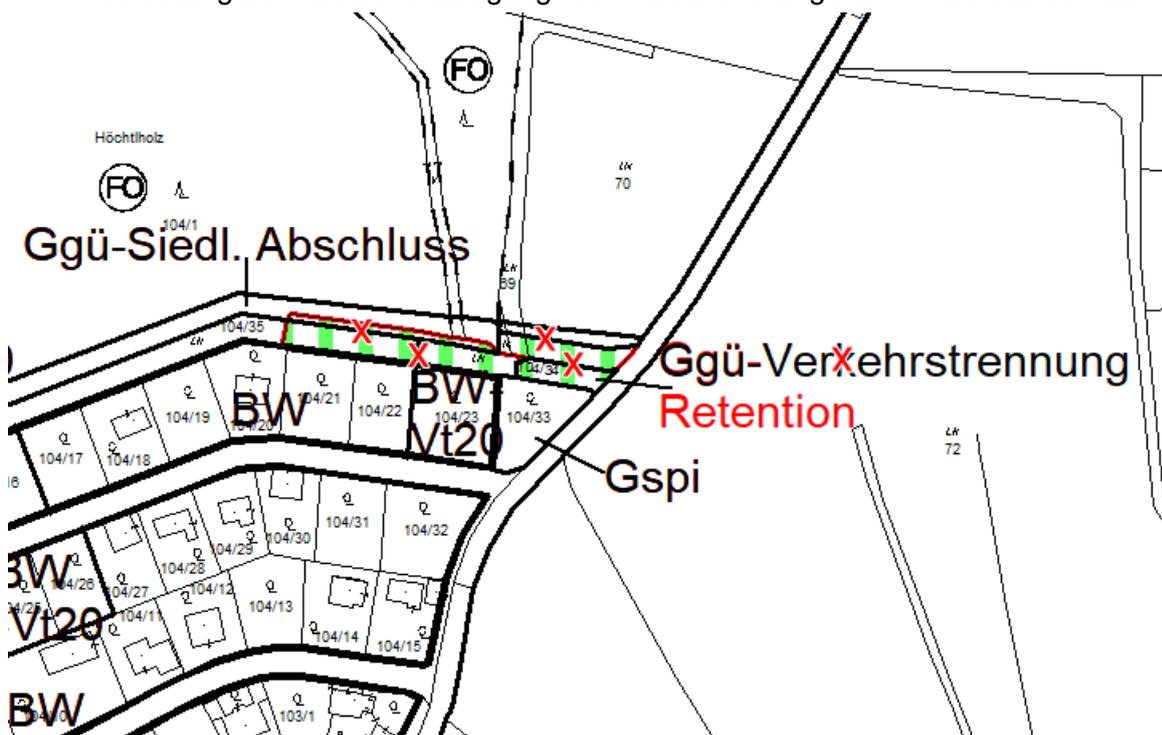




Abbildung 11: Ausschnitt aus rechtskräftigem Flächenwidmungsplan.

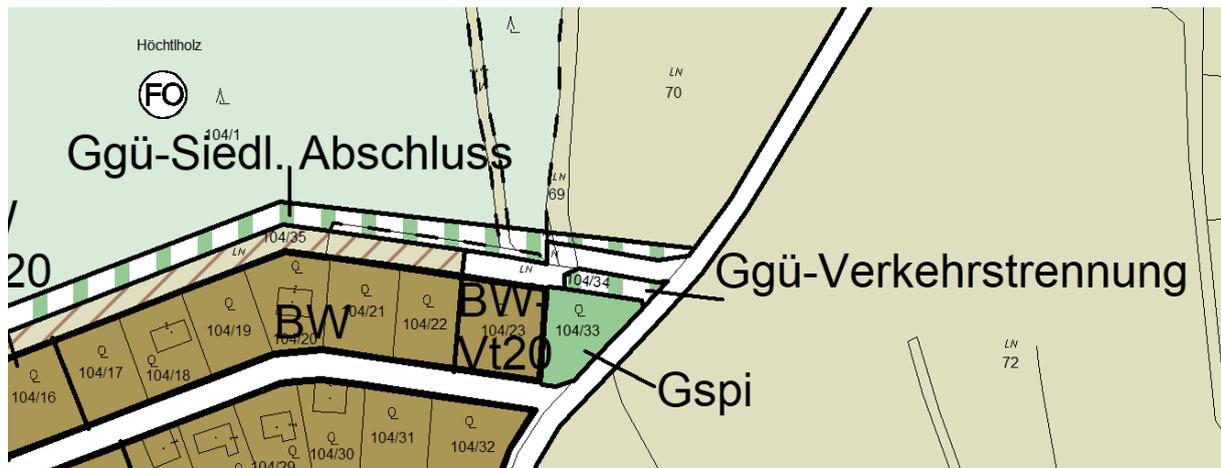
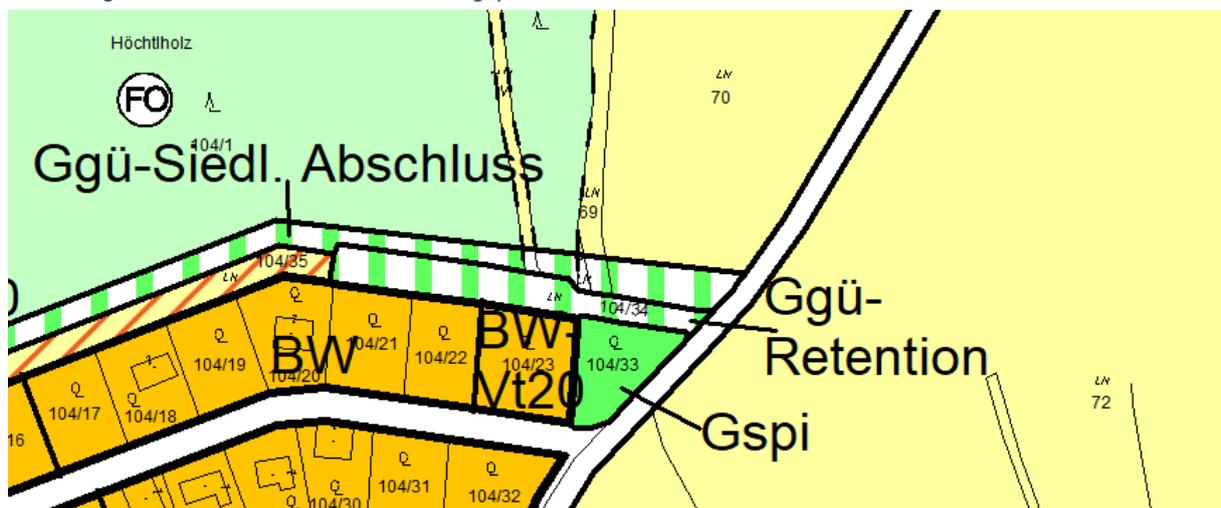


Abbildung 12: Entwurf zum Flächenwidmungsplan.



Änderungsanlass

Die Änderung wird begründet gemäß NÖ ROG § 25 Abs 1

- Zi 2 ... wesentliche Änderung der Grundlagen: Errichtung eines Regenbeckens erfordert Anpassung der Widmung

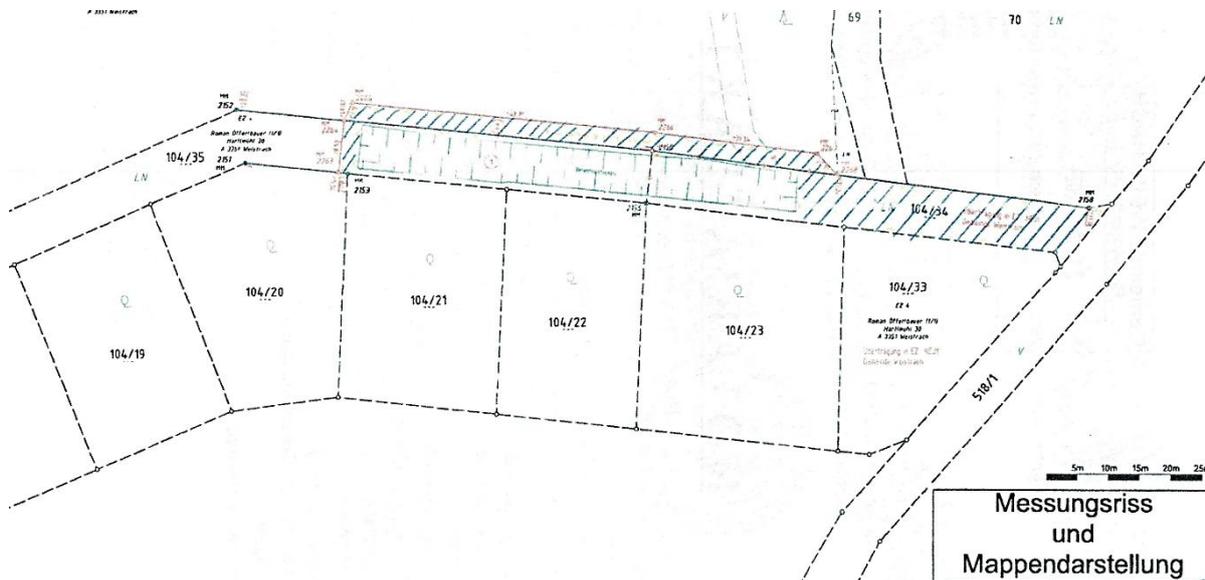
Ausgangssituation, Motivation und Interessensabwägung

Das Siedlungsgebiet Holzschachen wurde letztmals 2020 (Beschluss – Rechtskraft 2021) erweitert, wobei auch die Errichtung einer Arztpraxis vorgesehen war. Aufgrund von wirtschaftlichen Überlegungen kann sich der Arzt an diesem Standort nicht niederlassen, weswegen der damals angedachte Parkplatz (Verkehrsfläche-privat) als Grünland-Spielplatz umgewidmet wurde. Die öffentliche Verkehrsfläche im Norden wurde damals vorläufig beibehalten, unter anderem auch um Handlungsspielräume für den Bau der Retentionsflächen zu schaffen.

Zwischenzeitlich besteht ein fertiges und bereits umgesetztes Projekt für ein Regenwasserbecken. Dieses wurde auf einer bisher teilweise als Gfrei, teilweise als Vö gewidmeten Fläche errichtet.



Abbildung 13: Skizze des Regenwasserbeckens (vertikal schraffiert) und der erforderlichen Widmungsfläche (schräg schraffiert).



Der schraffierte Bereich wird nunmehr als Grünland-Grüngürtel-Retention gewidmet. Daraus wurde mittlerweile ein eigenes Grundstück geschaffen.

Die bisher gewidmete Grünland-Freihaltefläche war zur Sicherung des Abstandes zum Wald bzw. um vor Windbruch zu schützen. Durch die Widmung Grünland-Grüngürtel wird weiterhin ein ausreichender Abstand zwischen Bauland-Wohngebiet und Wald erhalten.

Da die Errichtung der Arztpraxis inklusive Parkplatz nicht mehr aktuell ist (die Praxis wurde bereits an einem anderen Standort eröffnet) und daher eine eigene Zufahrt nicht mehr relevant ist, verursacht die Umwidmung der Verkehrsfläche-öffentlich keine nachteiligen Auswirkungen. Die Erschließung der Siedlung ist nach wie vor uneingeschränkt gegeben. Direkt an das Bauland-Wohngebiet schließt die Fläche der Gemeinde an. Mit einer Breite von 8m sind die erforderlichen Erreichbarkeiten für die Erhaltung des Retentionsbeckens gegeben.

Ebenso bleibt der Grünland-Grüngürtel-Siedlungsabschluss als solcher erhalten bzw. wird im Osten verbreitert.

Das Örtliche Entwicklungskonzept sieht hier keine speziellen Festlegungen vor. Der Bereich ist als Siedlungsraum dargestellt. Die Maßnahme (Grünland-Grüngürtel, Regenwasserbecken) ist als Teil des Siedlungsraumes zu sehen. Darüber hinaus handelt es sich um eine geringfügige Änderung.



Abbildung 14: Ausschnitt aus ÖEK.



Durch die Widmung ergibt sich keine maßgebliche Änderung der IST-Situation; etwa bezüglich Natur- und Artenschutz, Verkehr, Orts- und Landschaftsbild.

Kriterien § 25a Abs 1

- die Baulandeignung und die Baulandreserven, der Bedarf und die kurzfristige Verfügbarkeit der neuen Baulandflächen aktuell dokumentiert sind – NICHT RELEVANT (keine Baulandwidmung)
- kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen und aktuellen raumordnungsrechtlichen Vorgaben besteht – ERFÜLLT
- sich die Widmungsfläche außerhalb von naturschutzrechtlich relevanten Bereichen befindet, wobei auch der Artenschutz zu berücksichtigen ist – ERFÜLLT
- die Widmungsfläche nicht das Ausmaß von zukünftig 1ha Wohnbauland und 2ha Betriebsgebiet übersteigt – NICHT RELEVANT (keine Baulandwidmung)

Übersicht

Die Festlegung der Widmung ergibt sich aus der gegebenen und geplanten Nutzung. Durch den Grünland-Grüngürtel wird der Retentionsraum abgesichert.

Die Widmung liegt im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Die Änderung ist als geringfügig einzustufen.

Durch die Widmung wird geringfügig Bauland in Grünland umgewidmet.

Die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens laut § 25a Abs 1 sind gegeben.



4.6 Änderungspunkt 6: KG Grub, Plattenberg – Widmung zweier erhaltenswerter Gebäude im Grünland (Geb)

Ausgangssituation und Beschreibung der Änderungen

Die Elisabethwarte ist ein beliebtes Ausflugsziel am Plattenberg. In der Nähe befand/befindet sich die Jausenstation beim Plattenwirt. Bis 2023 wurde diese als dauerhafter Gastbetrieb mit -an die touristischen Erfordernisse- angepassten Öffnungszeiten (Wochenende, Feiertage, Ferien...). Seit über 2 Jahren wurde der regelmäßige tagesweise Betrieb eingestellt und auf individuellen Gastbetrieb umgestellt; seither agiert die gastronomische Einrichtung nur mehr auf Anfrage für besondere Anlässe und größere Gruppen (z.B. Geburtstagsfeiern).

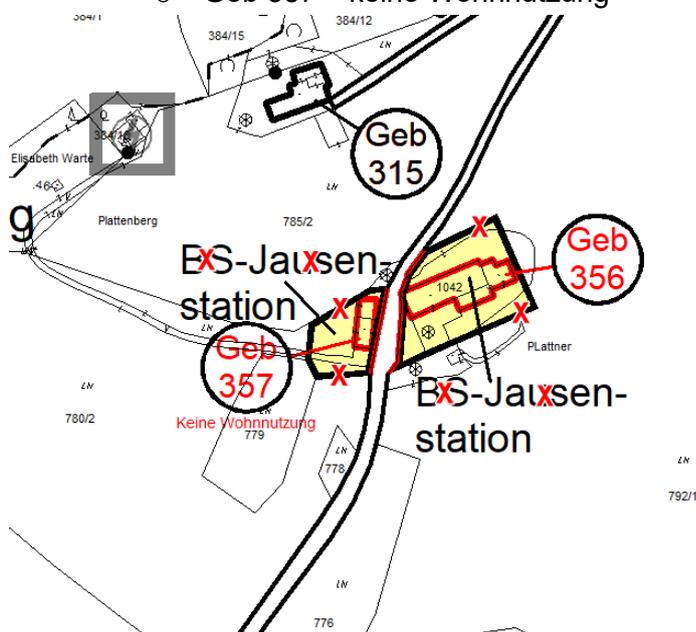
Die Flächen und Gebäudebestände sind demnach nicht mehr primär für die touristische Nutzung erforderlich. Eine Wohneinheit ist bewilligt. Die Eigentümer planen eine weitgehende Umnutzung als Wohnraum für den familieninternen Eigenbedarf.

Diese Nutzungsabsicht kann durch die derzeit geltende Widmung Bauland-Sondergebiet nicht mehr abgedeckt werden.

Zur Diversifizierung der Nutzungen (Schaffung von Wohnraum) und Erhaltung der bestehenden, jedoch reduzierten Nutzung (gastronomischer Betrieb) sollen die betroffenen Gebäude als erhaltenswerte Gebäude im Grünland gewidmet werden. Die darunter liegenden Flächen werden als Grünland-Land- und Forstwirtschaft ausgewiesen.

Umwidmung im Bereich Gst. 1042, KG Grub:

- Widmung zweier erhaltenswerten Gebäude im Grünland
 - Geb 356
 - Geb 357 – keine Wohnnutzung





Änderungsanlass

Die Änderung wird begründet gemäß NÖ ROG § 25 Abs 1

- Zi 2 ... wesentliche Änderung der Grundlagen: Diversifizierung der Nutzungen (Gewerbe und Wohnen)
- Zi 5 ... Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes: Sicherung der Erholungsfunktion des zusammenhängenden Waldkomplexes auf der Kuppe des Plattenbergs; vorrangige Ausrichtung auf den Ruhe- und Erholungstourismus sowie den kinderfreundlichen Familienurlaub; weitere Verbesserung des Altbestandes; Berücksichtigung betrieblicher Erfordernisse

Motivation und Interessensabwägung

Auch wenn der Betrieb der Jausenstation für die Bevölkerung und Gäste eine sehr wertvolle Einrichtung dargestellt hat, kann aus hoheitsrechtlicher Sicht an diesem Standort der Weiterbetrieb nicht erwirkt werden. Das Bauland-Sondergebiet mit dem Zusatz Jausenstation ist in Privatbesitz. Die Eigentümer haben klar geäußert, dass der Standort nicht im Sinne der Widmung weiterbetrieben oder für einen Weiterbetrieb veräußert wird. Um Gebäudeleerstand vorzubeugen, strebt die Gemeinde in Abstimmung mit den Eigentümern den Erhalt der Objekte unabhängig vom Betrieb der Jausenstation an.

Das Gebäude soll im Sinne § 20 Abs. 4 NÖ ROG als „erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ gewidmet werden. Bei einer Geb-Widmung wird das Gebäude, nicht die Fläche/das Grundstück gewidmet. Motivation der Widmung ist die angestrebte Diversifizierung der Gebäudenutzung im Sinne der Geb-Bestimmungen.

Allgemeine Kriterien	Beschreibung, Begründung
Verbindliche Ziele (ROG, ÖEK)	<p><u>ROG:</u> Erhaltung und Verbesserung des Ortsbildes Sicherstellung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft</p> <p><u>Ziele-ÖEK:</u> Funktion – Streulagen: agrarischer Wohnstandort, Betriebsstättenstandort, Tourismusstandort Revitalisierung von Leerständen, Verbesserung des Altbestandes im gesamten Gemeindegebiet Max. 6 Wohneinheiten für erhaltenswerte Gebäude im Grünland</p> <p><u>Plan-ÖEK:</u> Überregional markantes Ausflugsziel: Erhaltung und Entwicklung (Betrifft Elisabethwarte); Ansonsten keine besonderen Festlegungen</p>



Überörtliche Planungs-festlegungen	Keine relevanten Festlegungen
Änderungsanlass, raumordnungsfachliche Begründung	Diversifizierung bzw. Verschiebung der Nutzungsabsichten – Rückstufung der gastronomischen Aktivität, Intensivierung der Wohnnutzung
Öffentliches Interesse	Erhalt der Streulagenstandorte und Gebäude im Grünland Erhalt des gastronomischen Betriebes Unterstützung Wohnen und Arbeiten an einem Standort
Geb-bezogene Kriterien	Erfüllung der Widmungskriterien im Geb-Blatt dokumentiert
Geb-Nummer	356 357 – keine Wohnnutzung
Nutzungshistorie und -ausblick	Ursprünglich landwirtschaftlich genutzt – Ausbau zu gewerblichem Betrieb (Gastronomie) und Nebennutzungen, Wohnen für betriebliche Zwecke; Minimierung der gastronomischen Tätigkeit und Intensivierung der Wohnnutzung
Baubehördlich baubewilligt	<p><u>Geb 356</u> vor 1919: vermuteter Konsens 1958: Terrassenzubau 1964: Aufstockung 1969: Aufstockung des Wirtschaftsgebäude 1971: Errichtung eines Anbaues (Gästeraum) 1983: Erweiterung der best. Rinderstallung 1984: Neubau der Toiletanlagen und zweier Bäder 1988: Zubau eines Tiefkühl- und Kühlraumes sowie eines Aufenthaltsraumes zum best. Gebäude 1990: Errichtung eines Terrassenzubau und eines Wintergartens an der Südseite des best. Gasthauses 1993: Errichtung einer Güllegrube/Senkgrube und Festmist Düngerstätte 1998: Zubau Mitarbeiter-Aufenthaltsraum zum best. Gaststättengeb., Einbau einer Privatwohn./Wohn-Wirtschaftsgebäude</p> <p><u>Geb 357</u> 1976: Errichtung einer Wagenremise 2010: Zubau eines Hackgutlagers und Einbau eines Heizraumes in die best. Einstellhalle 2010: Errichtung einer Hackgut-Heizung (Bauanzeige)</p>



Ortsbild	Aufrechterhaltung der Baukultur und des Kulturlandschaftsraumes
Hochwasser	Keine Hinweise auf Gefährdungen
Sturz-/Rutschprozesse	Laut geogener Gefahrenhinweiskarte liegt hier mögliche Gefährdung-Rutschung vor, daher wurde geologisches Gutachten eingeholt – Zusammenfassung (siehe Original im Anhang): Untergrund von Sandstein- und Mergelschieferschichten der zur Flyschzone zählenden Altlenzbach-Formation aufgebaut; in weiterer Umgebung sind Schäden durch Erdbeben aufgetreten; gegenständliche Gebäude liegen auf Bergrücken – keine Hinweise auf Hangbewegungen vorzufinden, Gebäude augenscheinlich baulich in Ordnung → Widmung „Geb“ kann für die beiden Gebäude durchgeführt werden
Grundwasser	Guter quantitativer und qualitativer Zustand, keine Beeinträchtigung des Grundwassers
Tragfähigkeit	Siehe Rutschprozesse oben
Lawinen	Kein Gefahrenzonenplan – Lawinen
Kleinklima	Keine Änderung der IST-Situation
Weitere Gefährdung durch natürliche Gegebenheiten	Keine Hinweise bekannt
Verkehrerschließung	Gemeindestraße
Natur- und Artenschutz	Bereits bestehender Gebäudebestand → keine wesentliche Änderung des IST-Zustandes → keine erheblichen Auswirkungen auf Natur- und Artenschutz zu erwarten

Im angeschlossenen Geb-Blatt ist dokumentiert, dass das Gebäude die gesetzlichen Widmungskriterien erfüllt bzw. erfüllt werden:

- baubehördlich bewilligtes Hauptgebäude
- keine wesentliche Beeinträchtigung des Ortsbildes
- keine Bestands- oder Nutzungsgefährdung durch Naturgefahren
- Gewährleistung der für den Verwendungszweck erforderlichen Verkehrerschließung

Die Geb-Datenblätter sind dem gegenständlichen Bericht beigelegt.

Kriterien § 25a Abs 1

- die Baulandeignung und die Baulandreserven, der Bedarf und die kurzfristige Verfügbarkeit der neuen Baulandflächen aktuell dokumentiert sind – NICHT RELEVANT (keine Baulandwidmung)
- kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen und aktuellen raumordnungsrechtlichen Vorgaben besteht – ERFÜLLT
- sich die Widmungsfläche außerhalb von naturschutzrechtlich relevanten Bereichen befindet, wobei auch der Artenschutz zu berücksichtigen ist – ERFÜLLT
- die Widmungsfläche nicht das Ausmaß von zukünftig 1ha Wohnbauland und 2ha Betriebsgebiet übersteigt – NICHT RELEVANT (keine Baulandwidmung)



Übersicht

Die Festlegung der Widmung ergibt sich aus der gegebenen und geplanten Nutzung. Erhalt und Ausbau von Wohn- und gewerblicher Nutzung wird durch die Widmung zweier Gebts gesichert.

Die Widmung liegt im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Die Änderung entspricht dem Entwicklungskonzept.

Durch die Widmung wird Bauland in Grünland umgewidmet.

Die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens laut § 25a Abs 1 sind gegeben.

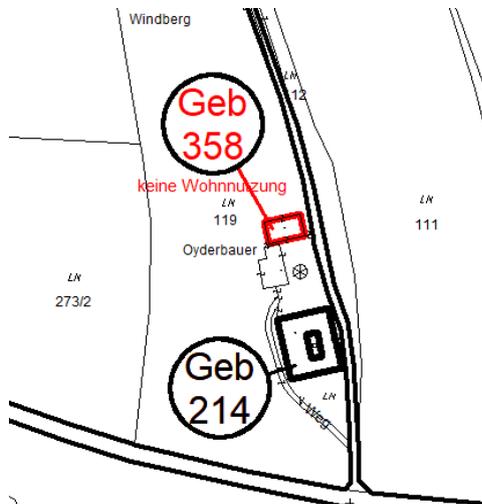
4.7 Änderungspunkt 7: KG Rohrbach – Widmung eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland (Geb)

Ausgangssituation und Beschreibung der Änderungen

Nach Einstellung des landwirtschaftlichen Vollerwerbs wurde das Wohngebäude 2014 bereits als Geb 214 gewidmet. Zur Sicherung des Bestandes und Weiternutzung als Lagerraum wird das Wirtschaftsgebäude ganz im Norden des Standortes als Geb gewidmet.

Umwidmung im Bereich Gst. 119, KG Rohrbach:

- Widmung eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland
 - Geb 358 – keine Wohnnutzung



Änderungsanlass

Die Änderung wird begründet gemäß NÖ ROG § 25 Abs 1

- Zi 7 ... Vermeiden von Entwicklungsdefiziten: Erhalt und Weiternutzung des Bestandes
- Zi 5 ... Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes: Gebäude mit Nebenflächen im Grünland: Standorterhaltung und Umnutzung; weitere Verbesserung des Altbestandes;

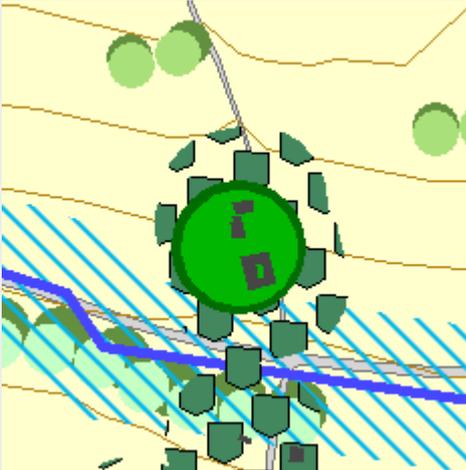


Motivation und Interessensabwägung

Das Gebäude soll im Sinne § 20 Abs. 4 NÖ ROG als „erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ gewidmet werden. Bei einer Geb-Widmung wird das Gebäude, nicht die Fläche/das Grundstück gewidmet. Da für das Gebäude bisher keine Wohnnutzung bewilligt war, soll es sich auch in Zukunft um ein rein wirtschaftlich genutztes Gebäude handeln. Der Zusatz „keine Wohnnutzung“ wird festgelegt. Motivation der Widmung ist die Weiternutzung des bestehenden Wirtschaftsgebäudes im Sinne der Geb-Bestimmungen.

Zum Wohngebäude bestehen zwei Wirtschaftsgebäude. Das nördlichste soll als Geb gewidmet werden; es erfüllt alle Geb-Kriterien und soll als Lagerfläche für Maschinen und Geräte genutzt werden.

Im Gegensatz zu diesem ist der bauliche Zustand des weiteren Nebengebäudes als schlechter einzustufen. Darüber hinaus handelt es sich um einen Holzstadel (keine gemauerten Wände). Durch die Widmung des Geb 358 wird dieses abgesichert und Zubauten im untergeordneten Ausmaß sind möglich. Damit kann der Bedarf an Lagerflächen auch künftig abgesichert werden. Die Widmung des anderen Gebäudes ist aus heutiger Sicht mit den gegebenen Nutzungsabsichten nicht erforderlich.

Allgemeine Kriterien	Beschreibung, Begründung
<p>Verbindliche Ziele (ROG, ÖEK)</p>	<p><u>ROG:</u> Erhaltung und Verbesserung des Ortsbildes</p> <p><u>Ziele-ÖEK:</u> Funktion – Streulagen: agrarischer Wohnstandort, Betriebsstättenstandort, Tourismusstandort</p> <p>Revitalisierung von Leerständen, Verbesserung des Altbestandes im gesamten Gemeindegebiet</p> <p><u>Plan-ÖEK:</u> Gebäude mit Nebenflächen im Grünland: Standorterhaltung und Umnutzung</p> 
<p>Überörtliche Planungs-festlegungen</p>	



	Überlagerung mit Agrarischem Schwerpunkttraum lt. RegROP Raum Amstetten – Widmung von Geb im ASR zulässig
Änderungsanlass, raumordnungsfachliche Begründung	Weiternutzung des Bestandes
Öffentliches Interesse	Erhalt der Streulagenstandorte und Gebäude im Grünland
Geb-bezogene Kriterien	Erfüllung der Widmungskriterien im Geb-Blatt dokumentiert
Geb-Nummer	358 – keine Wohnnutzung
Nutzungshistorie und - ausblick	Ursprünglich landwirtschaftlich genutzt, Einstellung des landwirt- schaftlichen Betriebes Weiternutzung als Wirtschaftsgebäude – Lagerhalle für Werk- zeuge und Maschinen; Potential für genehmigungsfähigen Ge- bäude-Zubau
Baubehördlich baube- willigt	12.07.1983: Errichtung einer Maschinenremise
Ortsbild	Aufrechterhaltung der Baukultur und des Kulturlandschaftsrau- mes
Hochwasser	Keine Hinweise auf Gefährdungen
Sturz-/Rutschprozesse	Keine Hinweise auf Gefährdungen
Grundwasser	Guter quantitativer und qualitativer Zustand, keine Beeinträchti- gung des Grundwassers
Tragfähigkeit	Keine Hinweise auf Gefährdungen
Lawinen	Kein Gefahrenzonenplan – Lawinen
Kleinklima	Keine Änderung der IST-Situation
Weitere Gefährdung durch natürliche Gege- benheiten	Keine Hinweise bekannt
Verkehrerschließung	Gemeindestraße
Natur- und Artenschutz	Bereits bestehender Gebäudebestand → keine wesentliche Än- derung des IST-Zustandes → keine erheblichen Auswirkungen auf Natur- und Artenschutz zu erwarten

Im angeschlossenen Geb-Blatt ist dokumentiert, dass die Gebäude die gesetzlichen Widmungskriterien erfüllt bzw. erfüllt werden:

- baubehördlich bewilligtes Hauptgebäude
- keine wesentliche Beeinträchtigung des Ortsbildes
- keine Bestands- oder Nutzungsgefährdung durch Naturgefahren
- Gewährleistung der für den Verwendungszweck erforderlichen Verkehrerschließung

Insgesamt sind nach Abschluss des Änderungsverfahrens in der Gemeinde 223 Gebäude als erhaltenswerte Gebäude im Grünland gewidmet.

Die Geb-Datenblätter sind dem gegenständigen Bericht beigelegt.

Kriterien § 25a Abs 1



- die Baulandeignung und die Baulandreserven, der Bedarf und die kurzfristige Verfügbarkeit der neuen Baulandflächen aktuell dokumentiert sind – NICHT RELEVANT (keine Baulandwidmung)
- kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen und aktuellen raumordnungsrechtlichen Vorgaben besteht – ERFÜLLT
- sich die Widmungsfläche außerhalb von naturschutzrechtlich relevanten Bereichen befindet, wobei auch der Artenschutz zu berücksichtigen ist – ERFÜLLT
- die Widmungsfläche nicht das Ausmaß von zukünftig 1ha Wohnbau- und 2ha Betriebsgebiet übersteigt – NICHT RELEVANT (keine Baulandwidmung)

Übersicht

Die Festlegung der Widmung ergibt sich aus der gegebenen und geplanten Nutzung. Der Erhalt und die wirtschaftliche Weiternutzung des Gebäudebestandes wird durch die Widmung als Geb gesichert.

Die Widmung liegt im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Die Änderung entspricht dem Entwicklungskonzept.

Durch die Widmung wird Bauland in Grünland umgewidmet.

Die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens laut § 25a Abs 1 sind gegeben.

4.8 Änderungspunkt 8: KG Rohrbach – Streichung einer öffentlichen Verkehrsfläche

Beschreibung der geplanten Änderungen

Der Verkauf der ehemaligen Parzelle 822/1 und die daraus folgende Herausnahme aus dem öffentlichen Gut macht eine Widmungsanpassung an die DKM bzw. die Eigentumsverhältnisse erforderlich.

Im östlichen Bereich wurde augenscheinlich bei einer ähnlichen Anpassung von DKM und Widmung ein Teilstück einer ehemaligen Verkehrsfläche vergessen.

Beide Bereiche werden an die Umgebungswidmung Grünland-Land- und Forstwirtschaft angepasst.

Umwidmung im Bereich Gst. 243 und 247/1, KG Rohrbach:

- Umwidmung von Verkehrsfläche-öffentlich in Grünland-Land- und Forstwirtschaft im Ausmaß von ca. 980m² und 110m²



Änderungsanlass

Die Änderung wird begründet gemäß NÖ ROG § 25 Abs 1

- Zi 2 ... wesentliche Änderung der Grundlagen: Übertrag von öffentlichem Gut in Privateigentum, keine Funktion der Verkehrserschließung

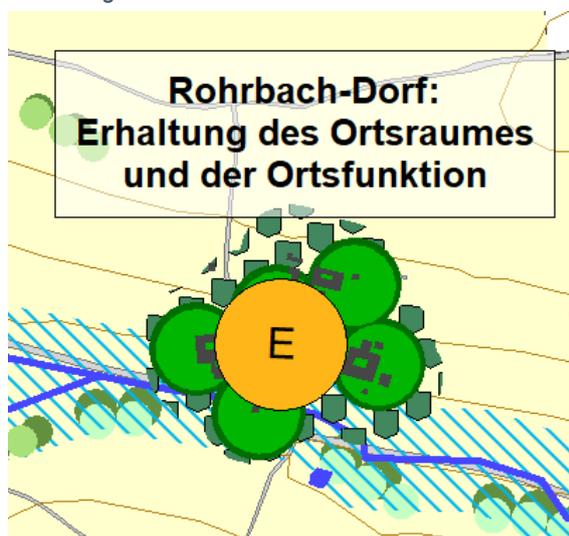
Ausgangssituation, Motivation und Interessensabwägung

Der Flächenwidmungsplan wird an den Naturstand angepasst und als Grünland-Land- und Forstwirtschaft gewidmet.

Der Weg ist in der Natur gegeben und wird nun privat genutzt.

Die gesamten Gebts der Rote Rohrbach-Dorf sind über die L6272 bzw. die Gemeindestraße auf Gst. 823 erschlossen. Ebenso die landwirtschaftlichen Fluren sind allesamt erschlossen. Damit verfügen die umzuwiddmenden Bereiche über keine Erschließungsfunktion.

Abbildung 15: Ausschnitt aus dem ÖEK.





Das im Entwicklungskonzept definierte Ziel der Erhaltung des Ortsraumes und der Ortsfunktion wird durch die Widmungsänderung nicht beeinträchtigt.

Die Änderung ist per se als geringfügig einzustufen.

Durch die Widmung ergibt sich keine Änderung der IST-Situation; etwa bezüglich Natur- und Artenschutz, Verkehr, Orts- und Landschaftsbild.

Kriterien § 25a Abs 1

- die Baulandeignung und die Baulandreserven, der Bedarf und die kurzfristige Verfügbarkeit der neuen Baulandflächen aktuell dokumentiert sind – NICHT RELEVANT (keine Baulandwidmung)
- kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen und aktuellen raumordnungsrechtlichen Vorgaben besteht – ERFÜLLT
- sich die Widmungsfläche außerhalb von naturschutzrechtlich relevanten Bereichen befindet, wobei auch der Artenschutz zu berücksichtigen ist – ERFÜLLT
- die Widmungsfläche nicht das Ausmaß von zukünftig 1ha Wohnbauland und 2ha Betriebsgebiet übersteigt – NICHT RELEVANT (keine Baulandwidmung)

Übersicht

Die Festlegung der Widmung ergibt sich aus der gegebenen Nutzung und Eigentumsverhältnisse. Die Flächen werden als Grünland-Land- und Forstwirtschaft gewidmet.

Die Widmung liegt im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Die Änderung ist als geringfügig einzustufen.

Die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens laut § 25a Abs 1 sind gegeben.

4.9 Änderungspunkt 9: KG Rohrbach – Widmung von Bauland-Betriebsgebiet zur Betriebsexpansion

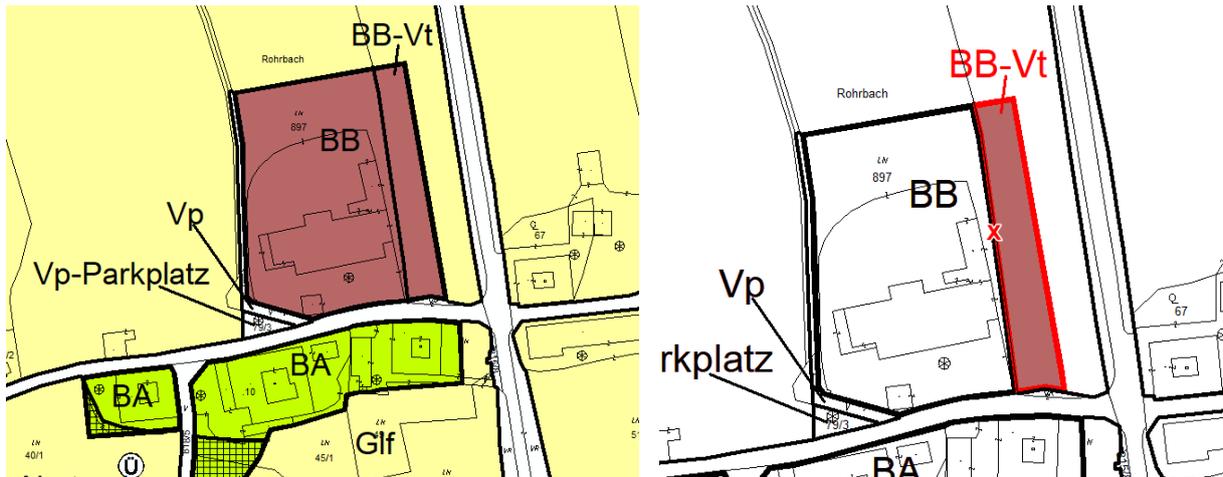
Beschreibung der geplanten Änderungen

Die Öst. Suppenhennenverarbeitungs AG ist ein seit Jahren in Rohrbach bestehender Betrieb. Als industrieller Produktionsbetrieb ist er regional seit Jahren im Bereich Schlachten, Verarbeitung und Handel von Hühnern tätig. Aus der wirtschaftlichen Veränderung (Einstellen der Tätigkeiten von kleinen Schlachtbetrieben) sowie aufgrund der stetig hohen Nachfrage an Fleisch erwächst ein Expansionserfordernis.

Das bestehende Bauland-Betriebsgebiet soll abgerundet werden.

Umwidmung im Bereich Gst. 898, KG Rohrbach:

- Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in Bauland-Betriebsgebiet im Ausmaß von ca. 2.600m²



Änderungsanlass

Die Änderung wird begründet gemäß NÖ ROG § 25 Abs 1

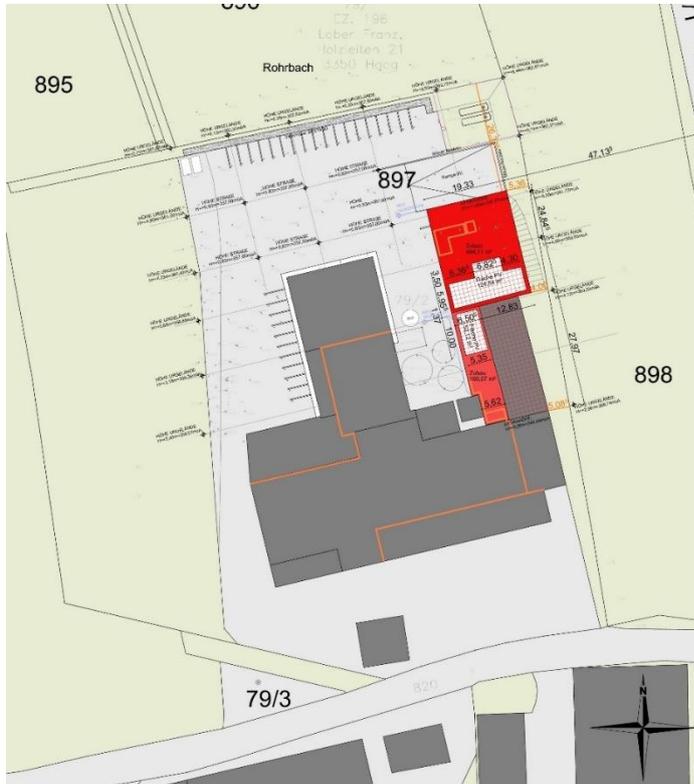
- Zi 2 ... wesentliche Änderung der Grundlagen: Expansionserfordernis aufgrund guter wirtschaftlicher Lage und hoher Nachfrage
- Zi 5 ... Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes: Inanspruchnahme des betriebsbezogenen Abrundungspotentials laut ÖEK Plan



Ausgangssituation, Motivation und Interessensabwägung

Zum bestehenden Gebäude sollen insgesamt ca. 670m² Grundfläche zugebaut werden. Dieser Raum wird als Lager, zum Kistenwachsen und für einen Sozialbereich benötigt.

Abbildung 16: Entwurf zum Einreichplan.



Die Intensivierung und Abrundung des bestehenden produzierenden Betriebes sind am bestehenden Standort am sinnvollsten. Es entstehen keine Nutzungskonflikte und die Baulanddeignung ist gegeben.

Raumordnungsfachliche Kriterien	Beschreibung, Begründung
Verbindliche Ziele (ROG, ÖEK)	<p>NÖ ROG: Sicherstellung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft, Sicherung von bestehenden Betriebsstandorten;</p> <p>Stammverordnung: Bestandssicherung und Diversifizierung von Betrieben; Erhaltung der derzeit bestehenden Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe</p> <p>ÖEK – Plan: betriebsbezogenes Abrundungs- [...] -potenzial</p>



<p>Überörtliche Planungs- festlegungen</p>	<p>Keine relevanten Festlegungen für den gegenständlichen Bereich</p>
<p>Geordnete Entwicklung anderer Gemeinden</p>	<p>Keine Änderung nahe Gemeindegrenze, geringfügige Erweiterung anschließend an bestehenden Standort</p>
<p>Änderungsanlass, raumordnungsfachliche Begründung</p>	<p>Verwirklichung der Ziele des ÖEK (Bestandssicherung von Betrieben, Erhaltung der Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe); Wirtschaftliches Expansionserfordernis aufgrund hoher Nachfrage und mangelnden, zweckmäßigen Raumkapazitäten</p>
<p>Öffentliches Interesse</p>	<p>Erhalt des langjährigen Betriebes am gegebenen Standort, Erhalt der Arbeitsplätze, lokale/regionale Wertschöpfung, Ausnutzung bestehender öffentlicher und betriebswirtschaftlicher Infrastrukturen</p>
<p>Standortwahl, Variantenvergleich</p>	<p>Das bestehende Bauland-Betriebsgebiet ist gänzlich genutzt (Gebäude, Manipulationsflächen). Aufstockung aufgrund der Betriebsart und betrieblicher Leistungen nicht möglich. Eine Erweiterung unmittelbar anschließend an Betriebsstandort ist am sinnvollsten – sowohl Richtung Westen, als auch Osten denkbar. Bereich Richtung Osten ist verfügbar und vermindert potentielle Nutzungskonflikte (Lage bei Straße). Ehemaliger Betriebsstandort weiter südlich (Gst. 45/2) aufgrund überholter Standards aufgelassen. Wiederaufnahme oder Erweiterung an diesem Standort wirtschaftlich nicht zweckmäßig und raumordnungsfachlich aufgrund Naturgefahr nicht möglich.</p>
<p>Berücksichtigung Siedlungsstrukturen - geschlossene Siedlungsentwicklung</p>	<p>Abrundung bestehender betrieblicher Nutzung; Keine strukturelle Beeinträchtigung der Mischnutzung im Süden</p>
<p>Sicherung anderer Standorteignungen</p>	<p>Nutzung als landwirtschaftliche Flächen bzw. für Obstbäume; Landwirtschaftliche Flächen im Umgebungsbereich werden nicht beeinträchtigt</p>
<p>Erholungsfunktion, -potential</p>	<p>Keine besondere Erholungsfunktion oder Erholungspotential am Änderungs- oder im Umgebungsbereich</p>
<p>Nutzungskonflikte, Abschirmung, Planungskonflikte</p>	<p>Abrundung des bestehenden Betriebs, landwirtschaftliche Flächen im Umgebungsbereich sowie Mischnutzungen (Bauland-Agrargebiet) im Süden; L85 verläuft östlich; Keine sensiblen Nutzungen im Umgebungsbereich, Weiterführung der bestehenden Nutzung</p>



Soziale Infrastruktur, Daseinsvorsorge	Keine Siedlungserweiterung für Wohnnutzung; ÖV-Bushaltestellen ca. 50m vom Betriebsstandort entfernt
Sozialverträglichkeit	Keine Steigerung der Bevölkerungszahl; ggf. geringfügige Erhöhung der Beschäftigten – keine Auswirkungen auf Sozialverträglichkeit
Bodenpolitik	
Bedarf (Baulandreserven, Innenverdichtung)	Bestehendes Betriebsbauland der Firma in diesem Bereich gänzlich mit Gebäuden und Manipulationsflächen ausgenutzt
Verfügbarkeit, Mobilisierung	Umzuwidmende Fläche liegt auf demselben Grundstück wie Betrieb bzw. Zusammenlegung in Ausarbeitung, daher im Eigentum des Betriebseigentümers – Fläche verfügbar und gilt als bebaut Vertrag wird hinsichtlich der Sicherstellung der Erhaltung bzw. angemessener Ersatzpflanzungen im Nahbereich abgeschlossen
Flächen-/bodensparend	Reduktion der Abrundung auf das erforderliche Ausmaß, wird insbesondere für Manipulationsflächen genutzt
Landwirtschaftliche Produktionsflächen, zusammenhängende Flur	Hochwertiger Acker (Bodenklimazahl BKZ 58; maximale BKZ in der Gemeinde bei 66) Keine Veränderung für landwirtschaftliche Bewirtschaftung im Umgebungsbereich, Zugänglichkeit des Ackers von Norden (Gemeinde Haag) gegeben
Technische Voraussetzungen	
Hochwasser, Wildbach, Lawinen	Keine Hinweise auf Gefährdungen
Sturz-/Rutschprozesse	Hinweise auf mögliche Rutschungen laut Gefahrenhinweiskarte – Abstimmung mit zuständigem Statiker zur Einreichplanung: „bei der Berechnung der Statik [...] haben/werden wir den gelben Gefahrenhinweis der NÖ Gefahrenhinweiskarte berücksichtigen. Mögliche Rutschungen sind mit ortsüblich angemessenen Maßnahmen beherrschbar, von den bestehenden und geplanten neuen Bauwerken gehen daher keine Gefahren auf Nachbarflächen aus“ Berücksichtigung der Gefahrenhinweiskarte -> keine Gefährdung
Hangwasser	Keine Hinweise auf Gefährdungen
Grundwasser	Guter quantitativer und qualitativer Zustand, keine Beeinträchtigung des Grundwassers
Nutzungsgeschichte	Bisher als Ackerfläche genutzt
Schatten- oder Feuchtlage	Lt. eBod als wechselfeucht bzw. verbaut eingestuft; Keine Hinweise auf Schatten- oder Feuchtlage
Wasserver- und Abwasserentsorgung	Wasserver- und -entsorgung gegeben
Verkehrsaspekte	
Erschließung, Verkehrsabwicklung, -fluss, Verkehrssicherheit	Bereits bestehende Erschließung, keine weitere Außenerschließung erforderlich, betriebliche Erschließung wird innerhalb des Betriebsgebiets abgewickelt



	<p>Vereinzelte Unfälle im Kreuzungsbereich (Rohrbach x L85) seit 2013 verzeichnet; keine maßgeblichen Unfallquellen im Umgebungsbereich</p> <p>Kaum Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten, keine maßgeblichen Auswirkungen auf den Verkehr</p>
Umweltverbund	ÖV-Bushaltestelle ca. 50m entfernt
Umweltaspekte	
Sicherheitsabstände zu SEVESO-Betrieben	Keine SEVESO-Betriebe im Gemeindegebiet
Ortsbild	Fortsetzung der bestehenden Struktur mit Betriebsgebäuden im betrieblich genutzten Bereich
Landschaftsbild, -funktionen	<p>Fortsetzung der betrieblichen Nutzung im bereits vorgeprägten Raum, keine maßgeblichen Veränderungen des Landschaftsbildes;</p> <p>Agrarische Landschaftsfunktion in untergeordnetem Ausmaß in Anspruch genommen</p>
Natur-, Artenschutz	<p>Im Agrar-Atlas (Stand 2025) ist der Bereich als Mähwiese/-weide mit drei und mehr Nutzungen und Winterweichweizen eingetragen. Die Nutzung der Grünfläche als Intensivgrünland und als Ackerfläche wurde bei einer Begehung Anfang Juli bestätigt. Typische Arten wie Schafgarbe (<i>Achillea spec.</i>), Scharfer Hahnenfuß (<i>Ranunculus acris</i>), Spitzwegerich (<i>Plantago lanceolata</i>), Löwenzahn (<i>Taraxacum spec.</i>) usw. wachsen hier, wobei die Bestimmung anhand der Blätter vorgenommen wurde, da kaum Blüten auf der Fläche vorhanden waren. Einzig von der Gattung Prunella wurden im Randbereich, in Richtung Westen, vereinzelt Blüten entdeckt. Ein Vorkommen von geschützten Pflanzenarten wird nicht vermutet.</p> <p>Von den Insekten wurde ein Heidespanner (<i>Ematurga atomaria</i>) gesichtet. Ebenfalls bestätigt im Umgebungsbereich sind das Vorkommen von Haussperling (<i>Passer domesticus</i>) und Rauchschwalbe (<i>Hirundo rustica</i>). Gesehen wurde außerdem eine Falckenart, wobei es sich vermutlich um einen Turmfalken (<i>Falco tinnunculus</i>) handelt.</p> <p>Die Wiese ist mit mehreren Birnbäumen unterschiedlicher Altersklassen und folglich auch Größe bzw. Höhe bestockt. Besonders die älteren Exemplare sind aus artenschutzfachlicher Sicht erhaltenswert, vgl. Abbildung 17. Sie bieten Lebensräume für zahlreiche Tierarten.</p> <p>Um die ökologische und ästhetische Wertigkeit der Bäume zu sichern, wird ein Widmungsvertrag abgeschlossen. Dieser beinhaltet die Erhaltung oder Umpflanzung bzw. angemessene rechtzeitige Neupflanzung dieser bzw. gleichwertiger Bäume.</p>
Klimawandelanpassung	<p>Zusätzliche Versiegelung durch Erweiterung zu erwarten;</p> <p>Offene Agrarlandschaft begünstigt das Mesoklima</p> <p>PV-Anlagen auf Dachflächen lt. Einreichplan geplant</p>



Abbildung 17: Blick auf den Änderungsbereich in Richtung Westen (eigene Aufnahme Juni 2025)

Kriterien § 25a Abs 1

- die Baulanddeignung und die Baulandreserven, der Bedarf und die kurzfristige Verfügbarkeit der neuen Baulandflächen aktuell dokumentiert sind – ERFÜLLT
- kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen und aktuellen raumordnungsrechtlichen Vorgaben besteht – ERFÜLLT
- sich die Widmungsfläche außerhalb von naturschutzrechtlich relevanten Bereichen befindet, wobei auch der Artenschutz zu berücksichtigen ist – ERFÜLLT durch den Widmungsvertrag
- die Widmungsfläche nicht das Ausmaß von zukünftig 1ha Wohnbauland und 2ha Betriebsgebiet übersteigt – ERFÜLLT

Übersicht

Die Festlegung der Widmung ergibt sich aus der gegebenen Nutzung. Bauland-Betriebsgebiet wird entsprechend des Bedarfs abgerundet.

Die Widmung liegt im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Die Änderung entspricht den Festlegungen des Entwicklungskonzeptes.

Durch die Widmung wird geringfügig neues Bauland gewidmet, welches als bebaut gilt. Es liegen keine Hinweise vor, die gegen eine Baulanddeignung sprechen.

Die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens laut § 25a Abs 1 sind gegeben.



5 FLÄCHENBILANZ

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Änderungen ergibt sich keine maßgebliche Änderung der Flächenbilanz; tatsächlich verringert sich das Baulandausmaß:

Gemeinde Weistrach

	gesamt in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland: Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Bauland-Wohngebiet	33,08	28,42	4,66	0,82	0,00	1,02	14,1
Bauland-Kerngebiet	10,35	9,26	1,09	0,36	0,00	1,09	10,6
Bauland-Agrargebiet	4,57	4,17	0,40	0,00	0,00	0,00	8,7
Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme 1:	48,00	41,84	6,15	1,18	0,00	2,11	12,8
Bauland-Betriebsgebiet	16,72	15,09	1,63	0,00	0,00	0,00	9,7
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	3,21	3,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Bauland- verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland- verkehrsbeschränktes Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme 2:	19,93	18,30	1,63	0,00	0,00	0,00	8,2
SUMME:	67,92	60,15	7,78	1,18	0,00	2,11	11,5



6 KOSTEN DER ÄNDERUNG

Durch die geplante Umwidmung entstehen der Gemeinde keine Kosten für infrastrukturelle Maßnahmen.

Weistrach, 02.07.2025

**Für den Gemeinderat
der Gemeinde Weistrach**

Bgm. Thomas Hirsch
A-3351 Weistrach, Dorf 1
(für den Ersteller)

**Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung**

Fn 416995d, LG St. Pölten
Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz
A-3130 Herzogenburg, Riefthalgasse 12
T: +43 (0)699 19228413
E: office@kommunaldialog.at
H: www.kommunaldialog.at
(für die fachliche Ausarbeitung)



7 ANLAGE

Formulare

Bestätigung Voraussetzungen § 25a Abs1 – Bauland

Bestätigung Voraussetzungen § 25a Abs1 – Grünland, Verkehrsflächen

Planungskonsultationen

Übersicht Planungskonsultationen

Stellungnahme Geologie

Geb-Blätter

Geb 356

Geb 357

Geb 358

Weitere Unterlagen

Stellungnahme Berücksichtigung Gefahrenhinweiskarte

Ausschnitte-Pläne

Ausschnitte: Flächenwidmungsplan, Entwurf

Ausschnitte: Darstellung der Änderungen, Entwurf