



Gemeinde Inzersdorf-Getzersdorf

Bezirk St. Pölten, NÖ.
A-3131 Inzersdorf, Dorfstraße 20
E-Mail: gemeinde@inzersdorf-getzersdorf.at

Bearbeiter: Peter Leitner, MPA MBA

Kundmachung: Örtliches Raumordnungsprogramm 2000 14. Änderung

Der Gemeinderat beabsichtigt das Örtliche Raumordnungsprogramm in den Katastralgemeinden Getzersdorf, Walpersdorf und Wetzmannsthal abzuändern.

Der Entwurf wird gemäß § 25 Abs. 4 iVm § 24 Abs. 5 NÖ ROG 2014 durch sechs Wochen, das ist in der Zeit von

11. Juli 2023 bis 22. August 2023

im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufgelegt.

Die Unterlagen stehen zusätzlich auf der Homepage der Gemeinde (<http://www.inzersdorf-getzersdorf.gv.at>) und der Homepage des Raumplanungsbüros (<http://www.kommunaldialog.at>) kostenlos und anonym zum Download bereit.

Bitte nutzen Sie nach Möglichkeit die Einsichtnahme im Internet.

Jedermann ist berechtigt, innerhalb der Auflagefrist zum Entwurf schriftlich Stellung zu nehmen. Rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen sind bei der Beschlussfassung des Örtlichen Raumordnungsprogramms in Erwägung zu ziehen.

Der Bürgermeister;

Mag. Ewald Gorth

angeschlagen am: 11.07.2023
abzunehmen am: 23.08.2023
abgenommen am: _____.____.____



Gemeinde INZERSDORF-GETZERSDORF

3131 Inzersdorf, Dorfstraße 20

Tel.: 02782/83166-0, Fax: 02782/83166-9

Email: gemeinde@inzersdorf-getzersdorf.at

Homepage: www.inzersdorf-getzersdorf.at

GZ 23 037E

Örtliches Raumordnungsprogramm 2000

14. Änderung

Übersicht - Entwurf

Textdokumente

Übersicht

Verordnung

Inzersdorf-Getzersdorf, Juli 2023

Impressum

Ersteller des Entwurfs

GEMEINDERAT der
Gemeinde Inzersdorf-Getzersdorf
Dorfstraße 20
A-3131 Inzersdorf, Bezirk St. Pölten Land
T: +43 2782 83166 - 0
F: +43 2782 83166 - 9
E: gemeinde@inzersdorf-getzersdorf.at

mit fachlicher Unterstützung

Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz
Dipl. Ing. Elisabeth Mahorka
Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg
T. +43699 19228413
E office@kommunaldialog.at



Inhalt

1	Übersicht.....	2
2	Verordnung.....	4
3	Grundlagenforschung im Sinne § 25 Abs. 4 NÖ ROG 2014.....	5
3.1	Projektbezogene Grundlagen.....	5
4	Beschreibung der Änderung	6
4.1	Änderungspunkt 1: KG Getzersdorf – Abrundung von Bauland-Wohngebiet.....	6
4.2	Änderungspunkt 2: KG Walpersdorf, Fasangarten – Umlegung und Neustrukturierung von Bauland.....	10
4.3	Änderungspunkt 3: KG Walpersdorf, Falkenhaynweg – Abrundung von Bauland-Agrargebiet.....	16
4.4	Änderungspunkt 4: KG Wetzmannsthal – Abrundung von Bauland-Agrargebiet.....	22
5	Flächenbilanz gem. § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014.....	28
6	Kosten der Änderung.....	30
7	Anlage.....	32

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.



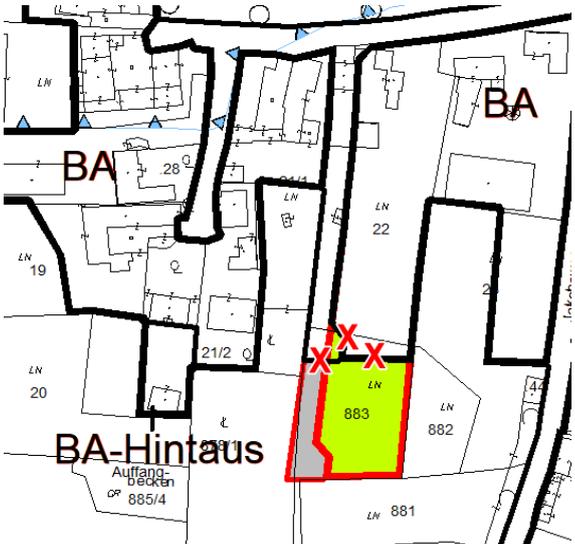
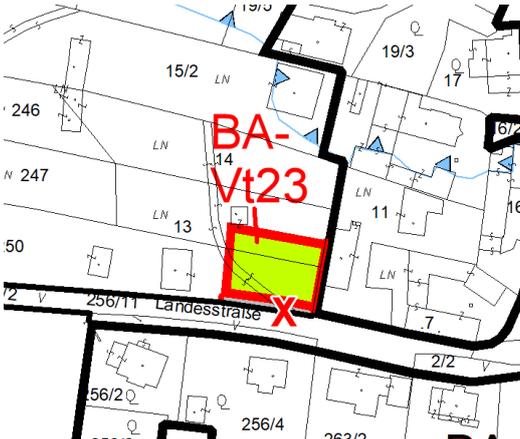
1 ÜBERSICHT

Das örtliche Raumordnungsprogramm der Gemeinde stammt aus dem Jahr 2000, es wurde bisher 12-Mal geändert. Im Zuge der 13. Änderung wird das Örtliche Entwicklungskonzept einer generellen Überarbeitung unterzogen, das entsprechende Verfahren wird aktuell (bis 17. Juli 2023) öffentlich kundgemacht.

Die nun vorliegende 14. Änderung umfasst folgende Änderungspunkte, die Festlegungen im Flächenwidmungsplan betreffen:

Änderungs- punkt	KG / Ort	Kurzbeschreibung – Ausschnitt
1	Getzersdorf, Sonnengasse	<p>Widmung von Bauland-Wohngebiet, Verkehrsfläche-öffentlich und Grünland-Grüngürtel zur Schließung einer Bauland-Lücke</p>
2	Walpersdorf, Fasangarten	<p>Umlegung und Neustrukturierung von Bauland</p>



<p>3</p>	<p>Walpersdorf, Falkenhayn- weg (beim Schloss)</p>	<p>Widmung von Bauland-Agrargebiet und Verkehrsfläche-öffentlich zur Verdichtung des Ortsraumes</p> 
<p>4</p>	<p>Wetzmanns- thal, Ortsstraße</p>	<p>Abrundung von Bauland-Agrargebiet im Ausmaß von einer Parzelle</p> 

Strategische Umweltprüfung

Das Örtliche Raumordnungsprogramm der Gemeinde Inzersdorf-Getzersdorf stammt aus dem Jahr 2000. Das rechtskräftige Entwicklungskonzept wurde im Jahr 2012 SUP-geprüft. Im Zuge der beinahe zeitgleich eingeleiteten 13. Änderung wird das ÖEK einer generellen Überarbeitung unterzogen und ebenso im Rahmen einer Strategischen Umweltprüfung untersucht und abgewogen. Diese Änderung ist noch nicht rechtskräftig.

Die Inhalte der 14. Änderung sind allesamt vom rechtskräftigen bzw. vom in der Auflage befindlichen überarbeiteten Entwicklungskonzept abgedeckt. Eine Durchführung einer strategischen Umweltprüfung ist nicht erforderlich.



2 VERORDNUNG

Geplante Verordnung

Gemeinde Inzersdorf-Getzersdorf Örtliches Raumordnungsprogramm 2000 14. Änderung

§ 1

Der Gemeinderat der Gemeinde Inzersdorf-Getzersdorf ändert gemäß § 25 iVm § 24 NÖ ROG 2014 das Örtliche Raumordnungsprogramm in den Katastralgemeinden Getzersdorf, Walpersdorf und Wetzmannsthal 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 23 037E, verfassten Plan neu dargestellt ist. Die Plandarstellung ist Bestandteil der Verordnung.

§ 3

Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die NÖ Landesregierung und ihrer darauffolgenden Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.



Gemeinde INZERSDORF-GETZERSDORF

3131 Inzersdorf, Dorfstraße 20

Tel.: 02782/83166-0, Fax: 02782/83166-9

Email: gemeinde@inzersdorf-getzersdorf.at

Homepage: www.inzersdorf-getzersdorf.at

GZ 23 037E

Örtliches Raumordnungsprogramm 2000

14. Änderung

Entwurf

Text- und Plandokumente

Erläuterungsbericht mit Verordnung

Planausschnitte: Flächenwidmungsplan - Entwurf

Planausschnitte: Darstellung der Änderungen - Entwurf

Inzersdorf-Getzersdorf, Juli 2023

Ersteller des Entwurfs

GEMEINDERAT der
Gemeinde Inzersdorf-Getzersdorf
Dorfstraße 20
A-3131 Inzersdorf, Bezirk St. Pölten Land
T: +43 2782 83166 - 0
F: +43 2782 83166 - 9
E: gemeinde@inzersdorf-getzersdorf.at

mit fachlicher Unterstützung

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



Inhalt

1	Übersicht.....	2
2	Verordnung.....	4
3	Grundlagenforschung im Sinne § 25 Abs. 4 NÖ ROG 2014.....	5
3.1	Projektbezogene Grundlagen.....	5
4	Beschreibung der Änderung	6
4.1	Änderungspunkt 1: KG Getzersdorf – Abrundung von Bauland-Wohngebiet.....	6
4.2	Änderungspunkt 2: KG Walpersdorf, Fasangarten – Umlegung und Neustrukturierung von Bauland.....	10
4.3	Änderungspunkt 3: KG Walpersdorf, Falkenhaynweg – Abrundung von Bauland-Agrargebiet.....	16
4.4	Änderungspunkt 4: KG Wetzmannsthal – Abrundung von Bauland-Agrargebiet.....	22
5	Flächenbilanz gem. § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014.....	28
6	Kosten der Änderung.....	30
7	Anlage.....	32

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 2000, es wurde bisher 12-Mal geändert. Im Zuge der 13. Änderung wird das Örtliche Entwicklungskonzept einer generellen Überarbeitung unterzogen, das entsprechende Verfahren wird aktuell (bis 17. Juli 2023) öffentlich kundgemacht.

Die nun vorliegende 14. Änderung umfasst folgende Änderungspunkte, die Festlegungen im Flächenwidmungsplan betreffen:

Änderungs- punkt	KG / Ort	Kurzbeschreibung – Ausschnitt
1	Getzersdorf, Sonnengasse	<p>Widmung von Bauland-Wohngebiet, Verkehrsfläche-öffentlich und Grünland-Grüngürtel zur Schließung einer Bauland-Lücke</p>
2	Walpersdorf, Fasangarten	<p>Umlegung und Neustrukturierung von Bauland</p>



<p>3</p>	<p>Walpersdorf, Falkenhayn- weg (beim Schloss)</p>	<p>Widmung von Bauland-Agrargebiet und Verkehrsfläche-öffentlich zur Verdichtung des Ortsraumes</p>
<p>4</p>	<p>Wetzmanns- thal, Ortsstraße</p>	<p>Abrundung von Bauland-Agrargebiet im Ausmaß von einer Parzelle</p>

Strategische Umweltprüfung

Das Örtliche Raumordnungsprogramm der Gemeinde Inzersdorf-Getzersdorf stammt aus dem Jahr 2000. Das rechtskräftige Entwicklungskonzept wurde im Jahr 2012 SUP-geprüft. Im Zuge der beinahe zeitgleich eingeleiteten 13. Änderung wird das ÖEK einer generellen Überarbeitung unterzogen und ebenso im Rahmen einer Strategischen Umweltprüfung untersucht und abgewogen. Diese Änderung ist noch nicht rechtskräftig.

Die Inhalte der 14. Änderung sind allesamt vom rechtskräftigen bzw. vom in der Auflage befindlichen überarbeiteten Entwicklungskonzept abgedeckt. Eine Durchführung einer strategischen Umweltprüfung ist nicht erforderlich.



2 VERORDNUNG

Geplante Verordnung

Gemeinde Inzersdorf-Getzersdorf Örtliches Raumordnungsprogramm 2000 14. Änderung

§ 1

Der Gemeinderat der Gemeinde Inzersdorf-Getzersdorf ändert gemäß § 25 iVm § 24 NÖ ROG 2014 das Örtliche Raumordnungsprogramm in den Katastralgemeinden Getzersdorf, Walpersdorf und Wetzmannsthal 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 23 037E, verfassten Plan neu dargestellt ist. Die Plandarstellung ist Bestandteil der Verordnung.

§ 3

Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die NÖ Landesregierung und ihrer darauffolgenden Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.



3 GRUNDLAGENFORSCHUNG IM SINNE § 25 ABS. 4 NÖ ROG 2014

Aufgrund der aktualisierten Grundlagenforschung im Zuge der generellen Überarbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (Bearbeitungsraum 2020-2023), sind die Grundlagen auf dem neuesten Stand.

3.1 Projektbezogene Grundlagen

Für die gegenständliche Änderung werden die wichtigsten, widmungsbezogenen Grundlagen knapp dargelegt.

Als Hauptsiedlungsräume sind der Komplex Inzersdorf-Walpersdorf, sowie Getzersdorf zu bezeichnen – in diesen soll der Fokus der künftigen Siedlungsentwicklung liegen.

In der Gemeinde sind ca. 131ha Bauland gewidmet, wovon 29ha (22%) unbebaut sind. In den letzten 10 Jahren schrumpften die Baulandreserven um etwa 20ha, wobei nur 5,7ha neues Bauland hinzukam. Dies ist insbesondere auf die Wirksamkeit von Mobilisierungsmaßnahmen bei Neuwidmungen zurückzuführen. Etwa 80% der bestehenden Baulandreserven sind kurzfristig NICHT mobilisierbar. Diese Widmungen stammen aus den 1970er und 1980er Jahren.

Im Zuge der Ausarbeitung des ÖEKs wurde Baulandbedarfsprognose erarbeitet, welche einen durchschnittlichen Baulandbedarf von 0,5ha Wohn-Bauland pro Jahr berechnet.



4 BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNG

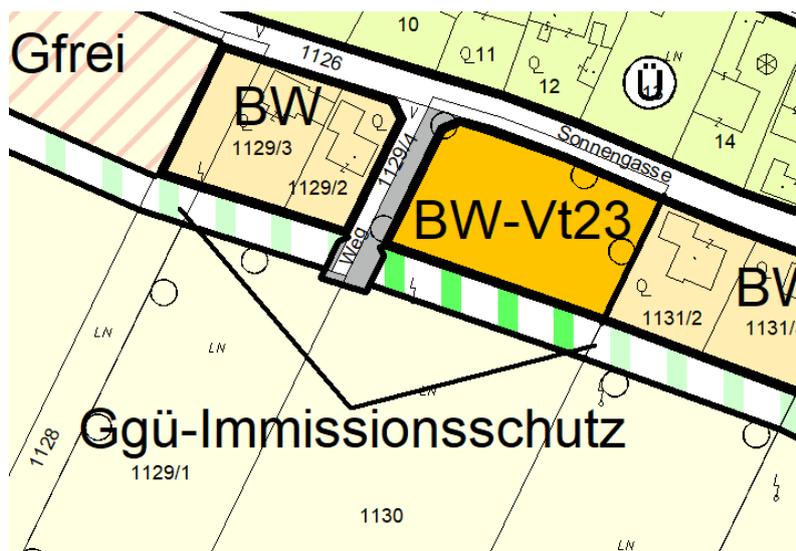
4.1 Änderungspunkt 1: KG Getzersdorf – Abrundung von Bauland-Wohngebiet

Beschreibung der Änderungen

In Getzersdorf soll ein innenliegender Grünlandteil entlang eines erschlossenen Straßenzuges geschlossen und primär als Bauland gewidmet werden.

Umwidmung im Bereich Gst. 1130, KG Getzersdorf:

- Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in Bauland-Wohngebiet (Vertrag) im Ausmaß von ca. 2.450 m²
- Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft bzw. Grünland-Grüngürtel-Immissionsschutz in Verkehrsfläche-öffentlich im Ausmaß von ca. 320m²
- Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in Grünland-Grüngürtel-Immissionsschutz im Ausmaß von ca. 640 m²



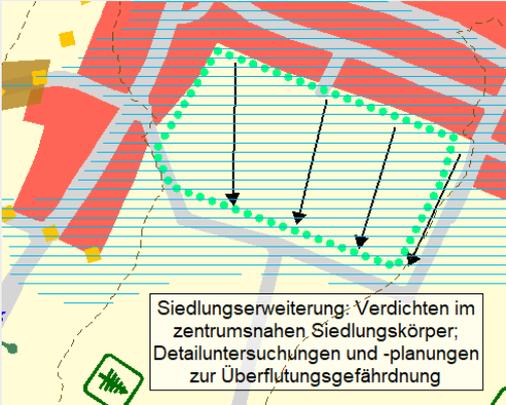
Änderungsanlass

Die Änderung wird begründet gemäß NÖ ROG § 25 Abs 1

- Zi 5 ... Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes: Bedarfsgerechte Entwicklung, Siedlungsentwicklung primär entlang bestehender Infrastrukturen, Schaffen kompakter Ortsräume



Motivation und Interessensabwägung

Raumordnungsfachliche Kriterien	Beschreibung, Begründung
<p>Verbindliche Ziele (ROG, ÖEK)</p>	<p>Ziele ROG: Planung der Siedlungsentwicklung innerhalb von oder im unmittelbaren Anschluss an Ortsbereiche; Anstreben einer möglichst flächensparenden verdichteten Siedlungsstruktur</p> <p>ÖEK (rechtskräftig) Funktion eines ländlichen Wohnstandortes mit hoher Lebensqualität, attraktiver Wohnstandort im Ballungsraum der Landeshauptstadt, verstärkte Ansiedlungspolitik, Verdichtung und Erweiterung des Siedlungskörpers Richtung Inzersdorf</p>  <p>Siedlungserweiterung: Verdichten im zentrumsnahen Siedlungskörper; Detailuntersuchungen und -planungen zur Überflutungsgefährdung</p> <p>ÖEK (generelle Überarbeitung 13. Änderung): Bedarfsgerechte Entwicklung, Siedlungsentwicklung primär entlang bestehender Infrastrukturen</p>  <p>GE1 - BW Überlegungen zu architektonischen Gestaltungskriterien. Mitdenken von Gemeinschaftsflächen und Siedlungsbegrünung.</p>
<p>Überörtliche Planungs-festlegungen</p>	<p>RegROP gültig in der Gemeinde; Keine Festlegungen für diesen Bereich</p>
<p>Geordnete Entwicklung anderer Gemeinden</p>	<p>Keine Änderung nahe Gemeindegrenze</p>
<p>Änderungsanlass, raum-ordnungs-fachliche Begründung</p>	<p>Umsetzung der Ziele des ÖEK; Verdichtung in Zentrumsnähe zur Etablierung kurzer Wege und kompakte Siedlungsentwicklung, Abrundung entlang bestehender Infrastrukturen – bessere Ausnutzung</p>
<p>Öffentliches Interesse</p>	<p>Wohnraumschaffung, Verdichtung des Siedlungsraumes, bessere Ausnutzung von Infrastrukturen</p>



Standortwahl, Variantenvergleich	Infrastrukturen bereits vollständig gegeben; Verfügbarkeit und Bereitschaft zu Verkauf/Bebauung seitens des Eigentümers; Standortgebundene Maßnahme
Geschlossene Siedlungsentwicklung	Schließen einer Bauland-Lücke in einem der beiden Gemeindehauptorte
Berücksichtigung Siedlungsstrukturen	Fortsetzung bestehender Siedlungsstrukturen: klassische Wohnnutzung südlich der Sonnengasse in Form von Einfamilienhäusern
Sicherung anderer Standorteignungen	Bisherige landwirtschaftliche Nutzung geringfügig minimiert, restliche Flächen weiterhin bewirtschaftbar, generell noch ausreichend Flächen für landwirtschaftliche Nutzungen; Wohnraumschaffung wird gegenüber landwirtschaftlicher Nutzung bzw. anderer Nutzungen Vorrang gegeben
Bodendenkmal	Überlagerung mit archäologischer Fundstelle (polykulturelle Siedlung), Planungskonsultation bei Bundesdenkmalamt und Bautechnischer Dienst Land NÖ angefragt – Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes (siehe Original im Anhang): Änderung liegt innerhalb der archäologischen Fundzone Mitter Schalling Weg; im Zuge von Bauvorhaben ist mit Auftreten von Funden und Befunden zu rechnen; dringendes Anraten im Vorfeld des Baugeschehens eine Grabung durchführen zu lassen <ul style="list-style-type: none"> > Berücksichtigung des Bodendenkmals erst im nachgelagerten Bauverfahren erforderlich > Entsprechender Hinweis im Baulandvertrag
Nutzungskonflikte, Abschirmung	Fortsetzung der bestehenden Orts- und Nutzungsstrukturen; Grünland-Grüngürtel-Immissionsschutz wird komplettiert – Ausblick: bei Siedlungserweiterung Richtung Süden (wie im ÖEK vorgesehen) muss festgelegter Grüngürtel neu gedacht und ggf. überarbeitet/verschoben werden
Soziale Infrastruktur, Daseinsvorsorge	Zentrale Einrichtungen von Getzersdorf fußläufig in ca. 300m erreichbar
Sozialverträglichkeit	Geringfügige Abrundung, abgestimmt auf bestehende Strukturen, ohne maßgebliche Erhöhung der Bevölkerung
Bodenpolitik	
Bedarf (Baulandreserven, Innenverdichtung)	Baulandbedarf und Baulandreserven im Rahmen der generellen Überarbeitung ÖEK dargelegt und im Kapitel 3.1 zusammengefasst; Baulandreserven in Getzersdorf sind entweder im Privateigentum – nicht verfügbar, in Aufschließungszonen – noch nicht nutzbar, mit Vertrag belegt – baldige Mobilisierung absehbar
Verfügbarkeit, Mobilisierung	Baulandvertrag stellt baldige Bebauung sicher; Erstmalige Widmung gem. § 3 Abs 4 NÖ ROG 2014 von 2.770m ² Brutobauland (2.450m ² Bauland, 320m ² Verkehrsfläche)
Flächen-/bodensparend	Abrundung entlang bestehender Infrastrukturen, Schließen von Lücke; 3 Bauparzellen/Wohneinheiten für ca. 8 Personen können geschaffen werden
Landwirtschaftliche Produktionsflächen, zusammenhängende Flur	Bewirtschaftung und Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen weiterhin gegeben
Technische Voraussetzungen	
Hochwasser, Wildbach, Lawinen	Brauner Hinweisbereich-Wildbach ausgewiesen, seitens Gemeinde bereits umfassende Maßnahmen zu Retention/Versickerung etc. getätigt; Planungskonsultation bei Kulturtechniker angefragt – Stellungnahme bis zum Gemeinderatsbeschluss vorliegend
Sturz-/Rutschprozesse	Keine Hinweise auf Gefährdungen
Hangwasser	Hangwasserfließwege verlaufen über Fläche;



	Planungskonsultation bei Kulturtechniker angefragt – Stellungnahme bis zum Gemeinderatsbeschluss vorliegend
Grundwasser	Keine Hinweise auf Gefährdungen
Nutzungsgeschichte	Bisher landwirtschaftlich genutzt
Schatten- /Feuchtlage	Keine Feuchtlage, keine Schattenlage
Wasserver- und Abwasserentsorgung	Öffentliche Ver- und Entsorgung gegeben, quantitativ und qualitativ ausreichend
Verkehrsaspekte	
Erschließung	Außenerschließung durch Sonnengasse bereits vorgegeben und funktionsgerecht (Sackgasse mit 7,5m Breite); Erschließung des südlichen Siedlungserweiterungsbereiches durch Verbreiterung der bestehenden Vö auf 8,5m gesichert;
Verkehrsabwicklung, -fluss	Keine maßgebliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten, keine Mängel in diesem Bereich bekannt
Verkehrssicherheit	Keine Unfälle in Sonnengasse in Verkehrsunfallkarte (vgl. Statistik Austria) verzeichnet; Zwei Unfälle in den letzten 10 Jahren im Kreuzungsbereich Rosengasse-Hauptstraße notiert Keine maßgebliche Änderung des Verkehrs
Umweltverbund	Zentrale Einrichtungen allesamt fußläufig erreichbar, Bus-Haltestellen fußläufig erreichbar
Umweltaspekte	
Sicherheitsabstände zu SEVESO-Betrieben	Keine SEVESO-Betriebe im Gemeindegebiet oder in Nachbargemeinden
Ortsbild	Fortsetzung der bestehenden Siedlungs- und Bebauungsstruktur
Landschaftsbild, -funktionen	Lage anschließen im Siedlungsraum
Natur-, Artenschutz	Bisher intensiv landwirtschaftlich, dauerhaft und langfristig genutzt; unmittelbare Nachbarschaft zu Hausgärten Ausgeräumte Kulturlandschaft (keine Ackerraine, Feldgehölze o. ä.); Keine besonderen, ökologisch erhaltenswerten Strukturen vorzufinden, keine Auswirkungen auf Schutzgüter lt. Artenschutzverordnung zu erwarten
	
Klimawandelanpassung	Durchlüftung aufgrund der Schnittlage zu offenen Landschaftsraum günstig;



<p>Durchgrünung durch zu erwartende private Hausgärten sichergestellt; Rücksichtnahme auf Oberflächenwasser durch ÖEK (generelle Überarbeitung 13. Änderung) festgesetzt und durch Kulturtechniker in Abklärung; Verdichtung nahe Ortszentrum ermöglichen kurze Erreichbarkeiten</p>
--

Übersicht

Die Festlegung der Widmung ergibt sich aus der gegebenen Umgebungsnutzung und des geplanten Gebrauchs.

Die Änderung entspricht den Festlegungen des ÖEKs (rechtskräftiges sowie generelle Überarbeitung 13. Änderung).

Durch die Widmung werden die Flächenreserven im Bauland erhöht. Durch die Widmung werden im Sinne des § 3 Abs 4 NÖ ROG 2014 2.770 m² (0,28ha) Bruttowohnbauland erstmals gewidmet. Die Verfügbarkeit des neuen Baulandes wird durch einen Baulandvertrag mit einer Laufzeit von 5 Jahren sichergestellt.

Es sind keine Unterlagen und/oder Fakten bekannt, die darauf hinweisen, dass für die Baulandwidmung keine Baulandeignung gegeben ist.

Die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung ist gegeben. Die Erschließung durch eine öffentliche Verkehrsfläche ist gegeben.

Rechtlich schutzwürdige Interessen von Grundstückseigentümern werden durch die Umwidmung nicht beeinträchtigt.

4.2 Änderungspunkt 2: KG Walpersdorf, Fasangarten – Umlegung und Neustrukturierung von Bauland

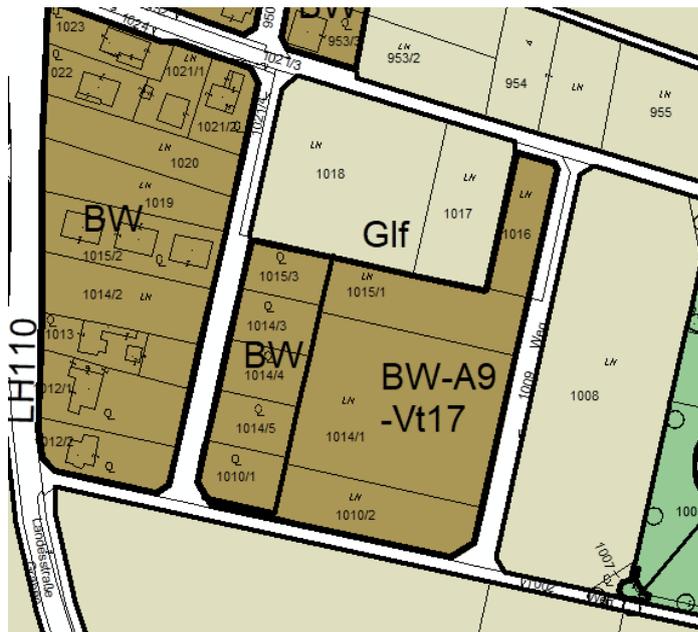
Beschreibung der Änderungen

In Walpersdorf, westlich des Fasangartens, ist Bauland-Wohngebiet als Aufschließungszone im Ausmaß von ca. 1ha (10.200m²) gewidmet. Als Freigabebedingung wurden die Sicherstellung der ordnungsgemäßen Verkehrserschließung und Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes definiert. Das Bauland wurde erstmals 2018 gewidmet; die Basis dafür bot eine Wohnbaustudie und Gestaltungskonzept – dieses wurde in dieser Form bisher nicht umgesetzt. Aufgrund konstanter Bemühungen der Gemeindepolitik ist es gelungen, die Flächen ins Gemeindeeigentum zu übernehmen und damit sowohl Verfügbarkeit, Bauart und Bauungsfortschritt wesentlich zu steuern. Der südwestliche Baulandbereich wurde Ende 2021 freigegeben und andersartig für Einfamilienhausbebauungen parzelliert.

Die nördlichen Grundstücke (1018, 1017) waren zum Zeitpunkt der benachbarten Baulandwidmungen nicht verfügbar, weswegen hier die Grünlandwidmung beibehalten wurde und eine – noch als Grünland gewidmete – Lücke entstand.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan.



Zwischenzeitig kam es zu oftmaligen Abstimmungsgesprächen der Gemeindepolitiker und der Grundeigentümer, die zu einem Umdenken der Eigentümer führten, sodass eine Neustrukturierung des Bereiches angestrebt wird.

Umwidmung im Bereich Gst. 1018, KG Walpersdorf:

- Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in
 - Bauland-Wohngebiet im Ausmaß von ca. 3.580 m²
 - Verkehrsfläche-öffentlich im Ausmaß von ca. 730m²
 - Grünland-Freihaltefläche-Siedlungsentwicklung im Ausmaß von ca. 1.880m²
- Umwidmung von Verkehrsfläche-öffentlich in
 - Bauland-Wohngebiet im Ausmaß von ca. 490m²
 - Grünland-Freihaltefläche-Siedlungsentwicklung im Ausmaß von ca. 900m²
 - Grünland-Land- und Forstwirtschaft im Ausmaß von ca. 25m²
- Umwidmung von Bauland-Wohngebiet in
 - Verkehrsfläche-öffentlich im Ausmaß von ca. 1.770m²
 - Grünland-Freihaltefläche im Ausmaß von ca. 3.700m²
- Aufschließungszone 11 für Bauland-Wohngebiet im Ausmaß von ca. 8.900m²

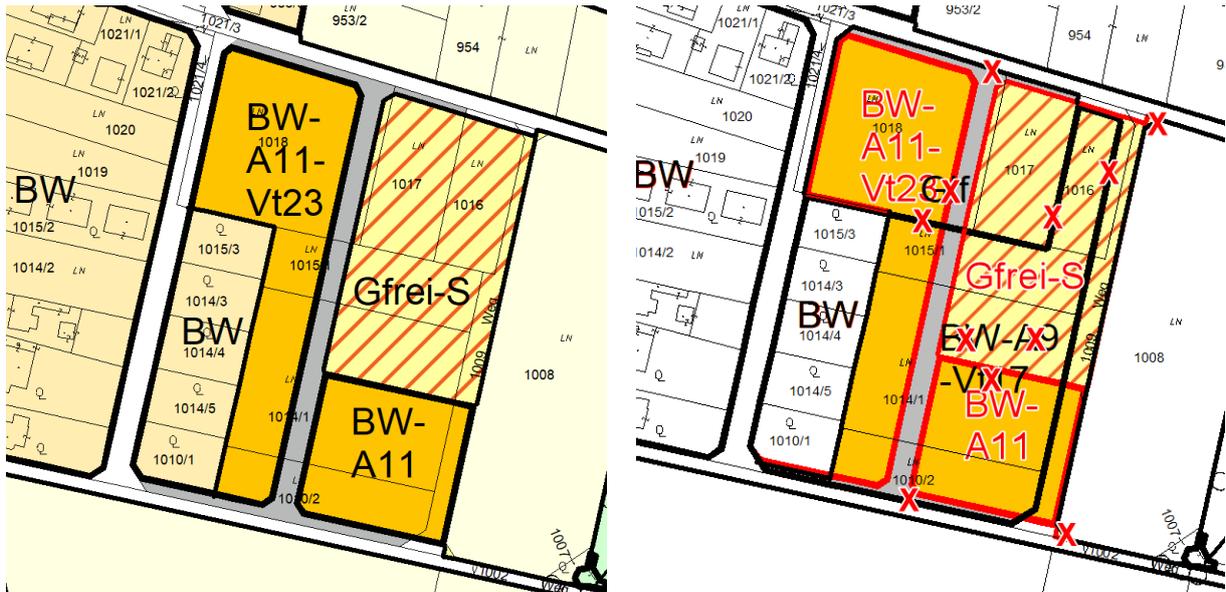


Tabelle 1: Gegenüberstellung der Widmungsausmaße zwischen rechtskräftiger und neuer Widmung, gerundete Werte.

Widmungstyp	Rechtskräftiger Flächenwidmungsplan	Flächenwidmungsplan nach 14. Änderung	Differenz
Bauland (BW)	10.210m ²	9.400m ²	- 810m ²
Verkehrsfläche (Vö)	1.470m ²	1.950m ²	480m ²
Grünland (Glf oder Gfrei)	6.180m ²	6.510m ²	330m ²
Gesamt	17.860m ²	17.860m ²	0m ²

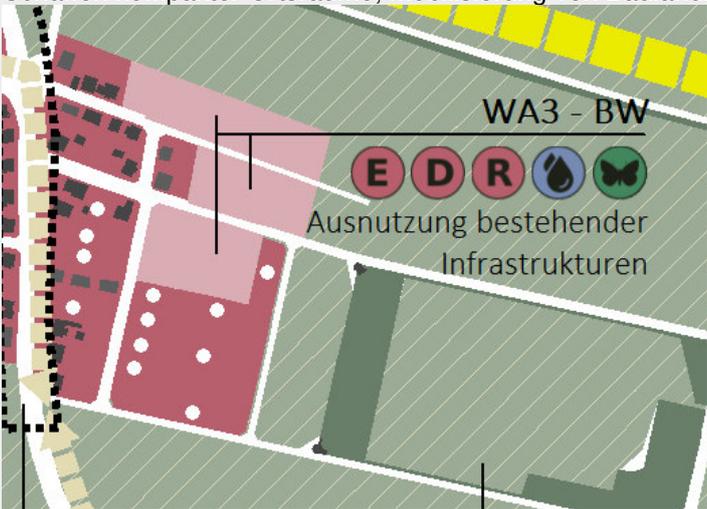
Änderungsanlass

Die Änderung wird begründet gemäß NÖ ROG § 25 Abs 1

- Zi 2 ... wesentliche Änderung der Grundlagen: Verfügbarkeit und Bereitschaft der Eigentümer gegeben
- Zi 5 ... Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes: Schaffen kompakter Ortsräume, Mobilisierung von Baulandreserven durch verbesserte Struktur
- Zi 7 ... Vermeidung von Entwicklungsdefiziten: Neustrukturierung des Baulandes, Entwicklung ausgehend vom Bestand



Motivation und Interessensabwägung

Raumordnungsfachliche Kriterien	Beschreibung, Begründung
<p>Verbindliche Ziele (ROG, ÖEK)</p>	<p>Ziele ROG: Planung der Siedlungsentwicklung innerhalb von oder im unmittelbaren Anschluss an Ortsbereiche; Erhaltung und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes ÖEK (rechtskräftig) Funktion eines ländlichen Wohnstandortes mit hoher Lebensqualität; Verdichten des Siedlungskörpers</p>  <p>ÖEK (generelle Überarbeitung 13. Änderung): Schaffen kompakter Ortsräume, Mobilisierung von Baulandreserven</p> 
<p>Überörtliche Planungs-festlegungen</p>	<p>RegROP gültig in der Gemeinde; Keine relevanten Festlegungen für diesen Bereich</p>
<p>Geordnete Entwicklung anderer Gemeinden</p>	<p>Keine Änderung nahe Gemeindegrenze</p>
<p>Änderungsanlass, raum-ordnungs-fachliche Begründung</p>	<p>Umsetzung der Ziele des ÖEK; Verbesserung der Siedlungs- und Erschließungsstruktur, Schaffen kompakter Ortsräume, Umlegung des Baulands sichert Verfügbarkeit und Mobilisierung der Flächen</p>
<p>Öffentliches Interesse</p>	<p>Wohnraumschaffung, Verdichtung des Siedlungsraumes, Optimierung Siedlungskörper</p>



Standortwahl, Variantenvergleich	Verfügbarkeit und Bereitschaft zu Verkauf/Bebauung seitens des Eigentümers gesichert Standortgebundene Maßnahme
Geschlossene Siedlungsentwicklung	Kompakterer Ortsbereich wird erzielt
Berücksichtigung Siedlungsstrukturen	Fortsetzung und Optimierung bestehender Siedlungsstrukturen Wohnnutzung östlich der L110 in Form von Einfamilien- bzw. Doppelhäusern
Sicherung anderer Standorteignungen	Bisherige landwirtschaftliche Nutzung wird umgeschichtet; restliche Flächen weiterhin, sogar besser bewirtschaftbar;
Nutzungskonflikte, Abschirmung	Fortsetzung und Verbesserung der Orts- und Nutzungsstrukturen; ausreichend Abstand zu Fasangarten weiterhin sichergestellt
Soziale Infrastruktur, Daseinsvorsorge	Inzersdorf mit zentralen Einrichtungen in über 1km erreichbar;
Sozialverträglichkeit	Keine echte Änderung der IST-Situation, nur Umlegung des Baulandes
Bodenpolitik	
Bedarf (Baulandreserven, Innenverdichtung)	Bauland bei Fasangarten galt bisher als Baulandreserve; durch Umlegung und Verbesserung der Baulandstruktur kann eine zweckmäßige Bebauung herbeigeführt werden
Verfügbarkeit, Mobilisierung	Baulandvertrag stellt baldige Bebauung nach Freigabe der Aufschließungszone sicher; Zur Sicherstellung der in Ausarbeitung befindlichen Veränderungen im Grundstückseigentum wird der Bereich vorerst als Widmung mit Baulandvertrag dargestellt; Erstmalige Widmung gem. § 3 Abs 4 NÖ ROG 2014 von -330m ² Brutobauland (-810m ² Bauland, +480m ² Verkehrsfläche)
Flächen-/bodensparend	Keine Änderung bezüglich Inanspruchnahme des Bodens, nur Verschiebung des Baulands
Landwirtschaftliche Produktionsflächen, zusammenhängende Flur	Bewirtschaftung und Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen weiterhin gegeben
Technische Voraussetzungen	
Hochwasser, Wildbach, Lawinen	Keine Hinweise auf Gefährdungen
Sturz-/Rutschprozesse Hangwasser	Keine Hinweise auf Gefährdungen Hangwasserfließweg verläuft über Fläche; Planungskonsultation bei Kulturtechniker angefragt – Stellungnahme bis zum Gemeinderatsbeschluss vorliegend
Grundwasser	Keine Hinweise auf Gefährdungen
Nutzungsgeschichte	Bisher landwirtschaftlich genutzt
Schatten- / Feuchtlage	Keine Feuchtlage, keine Schattenlage
Wasserver- und Abwasserentsorgung	Öffentliche Ver- und Entsorgung gegeben bzw. herstellbar, quantitativ und qualitativ ausreichend
Verkehrsaspekte	
Erschließung	Erschließung wird durch Umlegung neu geregelt, ökonomischere Erschließung mit Möglichkeit der Bebauung an beiden Straßenseiten; Funktionsgerechte Nord-Süd-Erschließung durch 7,5m Breite; Verbreiterung der Ost-West-verlaufenden Straßen (Turm-, Fasangartenstraße) auf 9 bzw. 8,5m
Verkehrsabwicklung, -fluss	Keine echte Änderung der IST-Situation, nur Umlegung des Baulandes; keine Mängel in diesem Bereich bekannt, keine maßgebliche Änderung des Verkehrsaufkommens
Verkehrssicherheit	Ein Unfall in den letzten 10 Jahren im Kreuzungsbereich Kremser Straße-Turmstraße (Vgl. Statistik Austria) verzeichnet;



Umweltverbund	Keine maßgebliche Änderung des Verkehrs Bus-Haltestelle fußläufig in 450m erreichbar
Umweltaspekte	
Sicherheitsabstände zu SEVESO-Betrieben	Keine SEVESO-Betriebe im Gemeindegebiet oder in Nachbargemeinden
Ortsbild	Fortsetzung und Verbesserung der bestehenden Siedlungs- und Bauungsstruktur
Landschaftsbild, -funktionen	Lage anschließend an Siedlungsraum
Natur-, Artenschutz	<p>Großteil des Änderungsbereiches ist bereits rechtskräftig als Bauland gewidmet, echte Neuwidmung im nordwestlichen Bereich (Gst. 1018)</p> <p>Bisher intensiv landwirtschaftlich, dauerhaft und langfristig genutzt; Ausgeräumte Kulturlandschaft (keine Ackerraine, Feldgehölze oä); Keine besonderen, ökologisch erhaltenswerten Strukturen vorzufinden</p>  <p>Fasangarten mit abwechslungsreichen Strukturen in mehr als 120m Entfernung – keine Auswirkungen</p>  <p>Keine Auswirkungen auf Schutzgüter lt. Artenschutzverordnung zu erwarten</p>
Klimawandelanpassung	<p>Durchlüftung aufgrund der Schnittlage zu offenen Landschaftsraum günstig; Durchgrünung durch zu erwartende private Hausgärten sichergestellt;</p> <p>Rücksichtnahme auf Oberflächenwasser durch ÖEK (generelle Überarbeitung 13. Änderung) festgesetzt und durch Kulturtechniker in Abklärung;</p>



Übersicht

Die Festlegung der Widmung ergibt sich aus den gegebenen Nachbarnutzungen und dem geplanten Gebrauch.

Die Änderung entspricht den Festlegungen des ÖEKs (rechtskräftiges sowie generelle Überarbeitung 13. Änderung).

Durch die Widmung werden die Flächenreserven im Bauland minimiert. Durch die Widmung werden im Sinne des § 3 Abs 4 NÖ ROG 2014 330m² Bruttowohnbauland rückgewidmet.

Es sind keine Unterlagen und/oder Fakten bekannt, die darauf hinweisen, dass für die Baulandwidmung keine Baulandeignung gegeben ist.

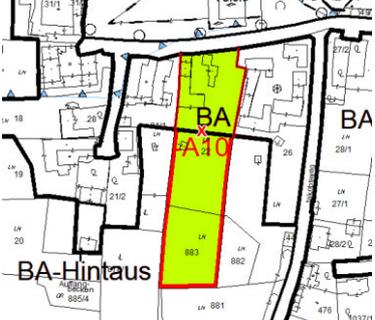
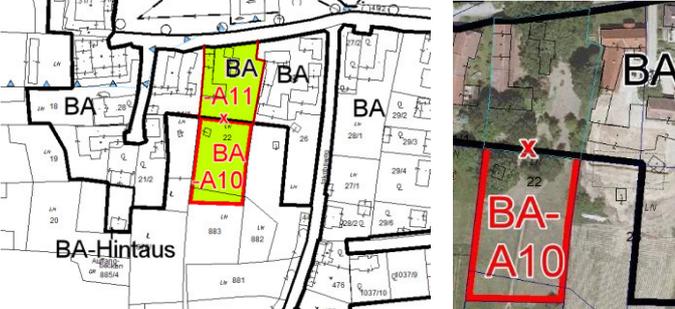
Die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung ist gegeben. Die Erschließung durch eine öffentliche Verkehrsfläche ist gegeben. Es liegt im besonderen öffentlichen Interesse diese Infrastrukturen zu nutzen und damit u. ä. eine Kostenrefundierung für die Gemeinde zu erzielen.

Rechtlich schutzwürdige Interessen von Grundstückseigentümern werden durch die Umwidmung nicht beeinträchtigt.

4.3 Änderungspunkt 3: KG Walpersdorf, Falkenhaynweg – Abrundung von Bauland-Agrargebiet

Ausgangssituation und Beschreibung der Änderungen

Der Bereich beim Falkenhaynweg in Walpersdorf (südlich des Schlossareals) wurde bereits in einem früheren bzw. anderen Verfahren behandelt. Die Historie stellt sich folgendermaßen dar:

Verfahrensabschnitt	Inhalt
<p>ÖROP 10. Änderung, Flächenwidmungsplan Entwurf (25.05.-06.07.2020)</p>	<p>Beschreibung, Begründung, Erläuterung zur Widmungsänderung Glf in BA (Aufschließungszone) – ÄP 2</p> 
<p>ÖROP 10. Änderung, Flächenwidmungsplan Beschluss (14.08.2020 und 16.12.2021)</p>	<p>Verringerung der Widmungsabgrenzung von BA (Aufschließungszone)</p> 



<p>ÖROP 10. Änderung, Flächenwidmungsplan Rechtskraft (16.07.2022)</p>	<p>Verfristung, Rechtskraft der Widmung entsprechend Beschluss 2-2</p>	
<p>ÖROP 13. Änderung, Entwicklungskonzept Entwurf (05.06.-17.07.2023)</p>	<p>Festlegung eines Abrundungsbereiches (WA1 – BA)</p>	
<p>BEP 13. Änderung Entwurf (05.06.-17.07.2023)</p>	<p>Festlegung von Bebauungsdichte, -höhe, -weise, Straßenfluchtlinie und Bezugsniveau</p>	
<p>Ausblick BEP 13. Änderung Beschluss Freigabe A10</p>	<p>Mit Beschluss des Bebauungsplanes soll gleichzeitig die Aufschließungszone A10 freigegeben werden, da nunmehr die erforderlichen Bedingungen erfüllt werden. <i>Freigabebedingung A10: Vorliegen eines Teilungsplanentwurfs, der eine Innenschließung und die Schaffung von mindestens vier Bauparzellen vorsieht</i></p>	
<p>Aktuell ÖROP 14. Änderung, Flächenwidmungsplan</p>	<p>Gegenständliche Änderung! Da der Bebauungsplan sowie die Freigabe der Aufschließungszone voraussichtlich vor der gegenständlichen 14. Änderung beschlossen und rechtskräftig werden, bauen die Signaturen des Planes bereits auf diesen nachfolgenden Stand auf.</p>	

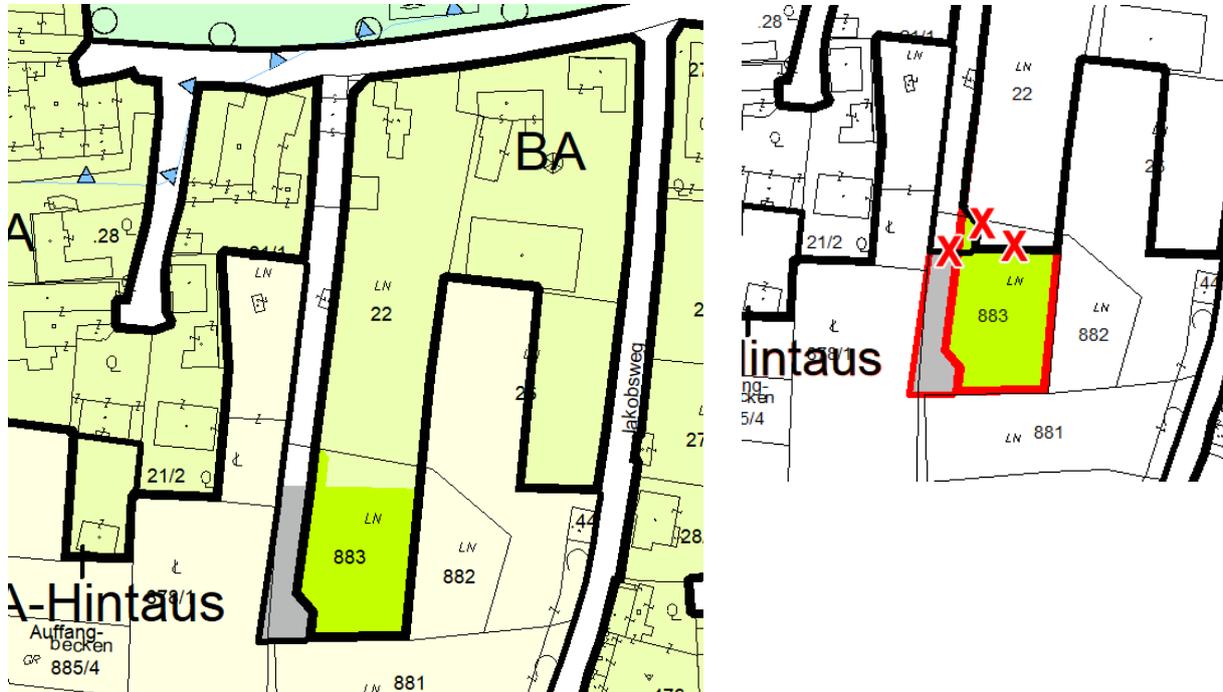
Der restliche, südliche Abschnitt soll nun ebenfalls als Bauland-Agrargebiet gewidmet werden.

Umwidmung im Bereich Gst. 883, KG Walpersdorf:

- Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in Bauland-Agrargebiet im Ausmaß von ca. 1.300m²



- Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in Verkehrsfläche-öffentlich im Ausmaß von ca. 350m²
- Umwidmung von Verkehrsfläche-öffentlich in Bauland-Agrargebiet im Ausmaß von ca. 50m²



Änderungsanlass

Die Änderung wird begründet gemäß NÖ ROG § 25 Abs 1

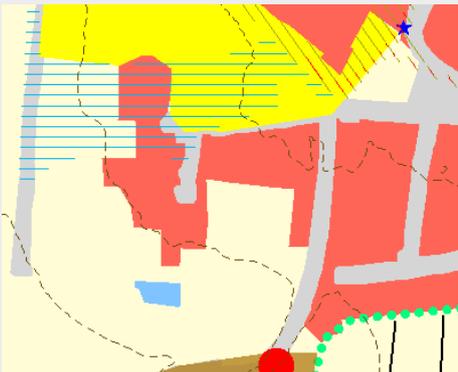
- Zi 5 ... Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes: Siedlungsentwicklung primär entlang bestehender Infrastrukturen, Schaffen kompakter Ortsräume

Motivation und Interessensabwägung

Die Motivation und Begründung sowie die wichtigsten raumordnungsfachlichen Kriterien wurden bereits im Zuge der 10. Änderung abgearbeitet. Da zwischenzeitlich das ÖEK generell überarbeitet wurde (in Auflage), werden die wichtigsten Eckpunkte tabellarisch abermals angeführt.

Raumordnungsfachliche Kriterien	Beschreibung, Begründung
Verbindliche Ziele (ROG, ÖEK)	<p><u>Ziele ROG:</u> Planung der Siedlungsentwicklung innerhalb von oder im unmittelbaren Anschluss an Ortsbereiche</p> <p><u>ÖEK (rechtskräftig):</u> Walpersdorf: Ermöglichen von Neubebauung in Form von Abrundungen des Siedlungskörpers</p>

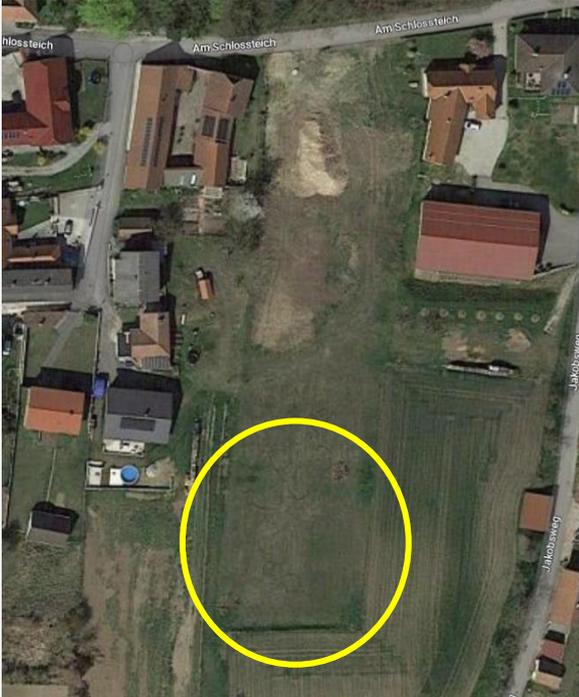


	 <p>Keine besondere Festlegung im ÖEK-Plan</p> <p><u>ÖEK (generelle Überarbeitung 13. Änderung):</u> Siedlungsentwicklung primär entlang bestehender Infrastrukturen, Schaffen kompakter Ortsräume</p> 
Überörtliche Planungsfestlegungen	RegROP gültig in der Gemeinde; Keine Festlegungen für diesen Bereich; Erhaltenswerter Landschaftsteil beginnt weiter südlich
Geordnete Entwicklung anderer Gemeinden	Keine Änderung nahe Gemeindegrenze
Änderungsanlass, raumordnungsfachliche Begründung	Umsetzung der Ziele des ÖEK; Verwertung von für die Wohnraumschaffung verfügbare Fläche Verdichtung im historischen Ursprung von Walpersdorf, Abrundung entlang bestehender Infrastrukturen – nur geringer Ausbaubedarf
Öffentliches Interesse	Wohnraumschaffung, Verdichtung des Siedlungsraumes, bessere Ausnutzung von Infrastrukturen, für die Siedlungsentwicklung verfügbarer Bereich
Standortwahl, Variantenvergleich	Infrastrukturen gegeben und erweiterbar; Gemeinde als Eigentümerin – Verfügbarkeit und Bereitschaft zu Verkauf/Bebauung; Standortgebundene Maßnahme
Geschlossene Siedlungsentwicklung	Verdichtung im historischen Ortskern von Walpersdorf, Lage innerhalb des Ortsbereiches (siehe gelbe Abgrenzung); Bereits gewidmeter Baulandbestand (süd-)östlich und westlich der Fläche



<p>Berücksichtigung Siedlungsstrukturen</p>	<p>Integration in bestehende Siedlungsstrukturen: von historisch agrarischen Mischnutzungen haben sich die Nutzungen hin zu reiner Wohnnutzung Richtung Osten gewandelt; Nutzungsmix wird fortgeführt</p>
<p>Sicherung anderer Standorteignungen</p>	<p>Bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt – geringfügige Inanspruchnahme, keine anderwärtige Nutzung als Wohn-Verdichtung anzustreben</p>
<p>Nutzungskonflikte, Abschirmung</p>	<p>Fortsetzung der bestehenden Orts- und Nutzungsstrukturen</p>
<p>Soziale Infrastruktur, Daseinsvorsorge</p>	<p>Schloss als kulturelle Einrichtung und Park als Erholungsbereich unmittelbar nördlich des Bereiches; zentrale Einrichtungen in Inzersdorf in 1km fußläufig erreichbar</p>
<p>Sozialverträglichkeit</p>	<p>Geringfügige Abrundung, abgestimmt auf bestehende Strukturen, ohne maßgebliche Erhöhung der Bevölkerung</p>
<p>Bodenpolitik</p>	
<p>Bedarf (Baulandreserven, Innenverdichtung)</p>	<p>Maßnahme trägt zur Verdichtung im bestehenden Ortsraum bei; Baulandbedarf und Baulandreserven im Rahmen der generellen Überarbeitung ÖEK dargelegt und im Kapitel 3.1 zusammengefasst; Baulandreserven in Getzersdorf sind entweder im Privateigentum – nicht verfügbar, in Aufschließungszonen – noch nicht nutzbar, mit Vertrag belegt – baldige Mobilisierung absehbar</p>
<p>Verfügbarkeit, Mobilisierung</p>	<p>Fläche im Eigentum der Gemeinde, Interesse seitens der Gemeinde an baldigem Verkauf/Bebauung sowie Nachfrage seitens der Bauwerber gegeben</p> <p>Erstmalige Widmung gem. § 3 Abs 4 NÖ ROG 2014 von 1.650m² Brutobauland (1.300m² Bauland, 350m² Verkehrsfläche)</p>
<p>Flächen-/bodensparend</p>	<p>Abrundung entlang bestehender Infrastrukturen, Nachverdichtung, ursprüngliches Gebäude gänzlich abgebrochen; Schaffung von 2 Bauparzellen/Wohneinheiten für ca. 5 Personen angestrebt</p>
<p>Landwirtschaftliche Produktionsflächen, zusammenhängende Flur</p>	<p>Bewirtschaftung und Erreichbarkeit umgebender landwirtschaftlichen Flächen weiterhin gegeben</p>
<p>Technische Voraussetzungen</p>	
<p>Hochwasser, Wildbach, Lawinen</p>	<p>Keine Hinweise auf Gefährdungen</p>



Sturz-/Rutschprozesse	Keine Hinweise auf Gefährdungen; geologische Stellungnahme für Umgebungsbereich im Zuge der 10. Änderung eingeholt – keine vertiefende geologische Untersuchung notwendig
Hangwasser	Keine Hinweise auf Gefährdungen
Grundwasser	Keine Hinweise auf Gefährdungen
Nutzungsgeschichte	Bisher landwirtschaftlich genutzt
Schatten- / Feuchtlage	Keine Feuchtlage, keine Schattenlage
Wasserver- und Abwasserentsorgung	Öffentliche Ver- und Entsorgung gegeben und ausbaubar, quantitativ und qualitativ ausreichend
Verkehrsaspekte	
Erschließung	Erschließung durch Falkenhaynweg bereits gänzlich errichtet und funktionsgerecht (Sackgasse mit 7,0m Breite);
Verkehrsabwicklung, -fluss	Keine maßgebliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten
Verkehrssicherheit	Keine Unfälle in Verkehrsunfallkarte (vgl. Statistik Austria) verzeichnet; Generell kaum Unfälle in der Ortschaft Walpersdorf eingetragen; Keine maßgebliche Änderung des Verkehrs
Umweltverbund	Zwei Bus-Haltestellen fußläufig innerhalb 500-600m erreichbar
Umweltaspekte	
Sicherheitsabstände zu SEVESO-Betrieben	Keine SEVESO-Betriebe im Gemeindegebiet oder in Nachbargemeinden
Ortsbild	Fortsetzung der bestehenden Siedlungs- und Nutzungsstruktur
Landschaftsbild, -funktionen	Lage im Siedlungsraum
Natur-, Artenschutz	<p>Bereich wurde im Zuge der 10. Änderung (Beschluss 2 bzw. 2-2) bereits untersucht;</p> <p>Bereich aktuell als Wiese genutzt, klare Abgrenzung des Bereiches gegenüber umgebenden Hausgärten/landwirtschaftlichen Nutzungen, kein Baum-/Heckenbestand auf gegenständlicher Fläche; keine besonderen, ökologisch wertvollen Strukturen zu erkennen</p>  <p>Keine Auswirkungen auf Schutzgüter lt. Artenschutzverordnung zu erwarten</p>



Klimawandelanpassung	Durchlüftung aufgrund der Schnittlage zu offenen Landschaftsraum günstig; Durchgrünung durch zu erwartende private Hausgärten sichergestellt, großflächige Grünfläche im Schlosspark; Oberflächenentwässerung im Zuge des Straßenprojektes bereits berücksichtigt;
----------------------	--

Übersicht

Die Festlegung der Widmung ergibt sich aus den gegebenen historischen Nachbarnutzungen und dem geplanten Gebrauch.

Die Änderung entspricht den Festlegungen des ÖEKs (generelle Überarbeitung 13. Änderung).

Durch die Widmung werden die Flächenreserven im Bauland erhöht. Durch die Widmung werden im Sinne des § 3 Abs 4 NÖ ROG 2014 1.650 m² (0,17ha) Bruttowohnbauland erstmals gewidmet. Die Flächen stehen im Eigentum der Gemeinde, wodurch die widmungskonforme Verfügbarkeit und Nutzung sichergestellt ist.

Es sind keine Unterlagen und/oder Fakten bekannt, die darauf hinweisen, dass für die Baulandwidmung keine Baulandeignung gegeben ist.

Die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung ist gegeben. Die Erschließung durch eine öffentliche Verkehrsfläche ist gegeben.

Rechtlich schutzwürdige Interessen von Grundstückseigentümern werden durch die Umwidmung nicht beeinträchtigt.

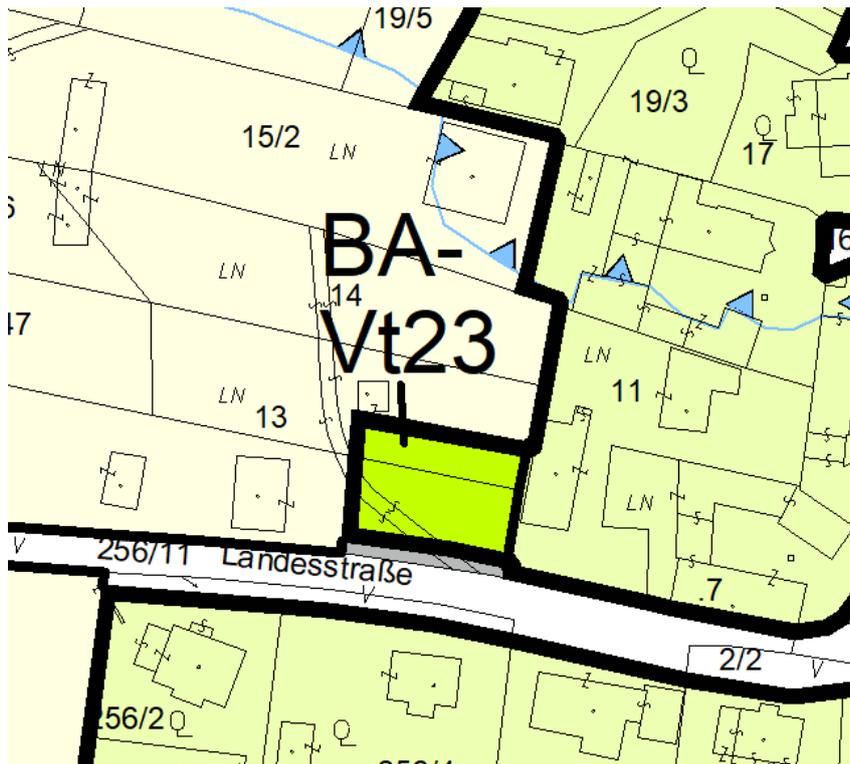
4.4 Änderungspunkt 4: KG Wetzmannsthal – Abrundung von Bauland-Agrargebiet

Beschreibung der Änderungen

In Wetzmannsthal soll im Ortsraum Bauland-Agrargebiet zur Schaffung einer Bauparzelle abgerundet werden.

Umwidmung im Bereich Gst. 250, KG Wetzmannsthal:

- Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in Bauland-Agrargebiet (Vertrag) im Ausmaß von ca. 620 m²
- Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in Verkehrsfläche-öffentlich im Ausmaß von ca. 50m²



Änderungsanlass

Die Änderung wird begründet gemäß NÖ ROG § 25 Abs 1

- Zi 5 ... Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes: Bedarfsgerechte Entwicklung, Siedlungsentwicklung primär entlang bestehender Infrastrukturen, Schaffen kompakter Ortsräume

Motivation und Interessensabwägung

Raumordnungsfachliche Kriterien	Beschreibung, Begründung
Verbindliche Ziele (ROG, ÖEK)	<p><u>Ziele ROG:</u> Planung der Siedlungsentwicklung innerhalb von oder im unmittelbaren Anschluss an Ortsbereiche; Anstreben einer möglichst flächensparenden verdichteten Siedlungsstruktur</p> <p><u>ÖEK (rechtskräftig):</u> Erhaltung als typischer ländlicher Siedlungsraum, Baulanderweiterungsflächen im unmittelbaren Ortsbereich Keine besondere Festlegung im ÖEK-Plan</p> <p><u>ÖEK (generelle Überarbeitung 13. Änderung):</u> Siedlungsentwicklung primär entlang bestehender Infrastrukturen, Schaffen kompakter Ortsräume Geringfügige Intensivierung Wohnstandortfunktion lt. ÖEK-Plan</p>



	
<p>Überörtliche Planungsfestlegungen</p>	<p>RegROP gültig in der Gemeinde; Keine Festlegungen für diesen Bereich</p>
<p>Geordnete Entwicklung anderer Gemeinden</p>	<p>Keine Änderung nahe Gemeindegrenze</p>
<p>Änderungsanlass, raumordnungsfachliche Begründung</p>	<p>Umsetzung der Ziele des ÖEK; Verdichtung im Ortsraum, kompakte Siedlungsentwicklung Bedarfsgerechte und zielgerichtete Baulandwidmung für einen Ort mit untergeordneter Siedlungsbedeutung Kein Schaffen einer neuen Siedlungsachse</p>
<p>Öffentliches Interesse</p>	<p>Wohnraumschaffung für die ortseigene Bevölkerung, Verdichtung des Siedlungsraumes</p>
<p>Standortwahl, Variantenvergleich</p>	<p>Weitergabe des Grundstücks an Nachkommen zur Schaffung eines eigenen Wohnsitzes in der Gemeinde/Ortschaft – Verfügbarkeit und Bereitschaft zu Verkauf/Bebauung daher seitens des Eigentümers gegeben; Ziel ist Halten der ortseigenen Bevölkerung im Ort, daher sind folgende Varianten relevant:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Elternhaus im Norden von Wetzmannsthal (Gst. 8) mit zwei Wohneinheiten und 6 Haupt-/Nebenwohnsitzern – Grundstück gänzlich bebaut (Mischnutzungen), überwiegend eingeschößig -> keine Erweiterungsmöglichkeiten im Bestand • Siedlungsgrenze lt. RegROP hinter dem Elternhaus, östlicher/westlicher/südlicher Umgebungsbereich gänzlich bebaut -> keine Abrundungsmöglichkeiten im Umgebungsbereich • Baulandreserven in Wetzmannsthal (zwischen Ortsstraße und Gerichtsweg) gegeben – in Fremd-Privat-Eigentum, keine Verfügbarkeit des Bestandsbaulandes • Neuwidmung im Ortsbereich, Verfügbarkeit gegeben!
<p>Geschlossene Siedlungsentwicklung</p>	<p>Verdichtung im Ortsraum: Bestehende Baulandwidmungen im Norden und Süden reichen deutlich weiter westlich als gegenständliche Änderung, bestehende Gebäude im Umgebungsbereich</p>



Berücksichtigung Siedlungsstrukturen	Integration in bestehende Siedlungsstrukturen: von historisch agrarischen Mischnutzungen haben sich die Nutzungen hin zu reiner Wohnnutzung Richtung Süden gewandelt; Nutzungsmix wird fortgeführt	
Sicherung anderer Standorteignungen	Bisherige Nutzung als Hausgarten bzw. innerörtliches Grün; weiterhin ausreichend Grünflächen für angenehmes Mikroklima vorhanden	
Nutzungskonflikte, Abschirmung	Fortsetzung der bestehenden Orts- und Nutzungsstrukturen	
Soziale Infrastruktur, Daseinsvorsorge	Zentrale Einrichtungen in Inzersdorf über Kirchenweg nicht motorisiert in 1,5km erreichbar	
Sozialverträglichkeit	Geringfügige Abrundung für eine Parzelle (1 Wohneinheit für 2-4 Personen), abgestimmt auf bestehende Strukturen, ohne maßgebliche Erhöhung der Bevölkerung	
Bodenpolitik		
Bedarf (Baulandreserven, Innenverdichtung)	Verdichtung im Ortsraum, Wohnraum für die ortseigene Bevölkerung; Bedarf aus Erkenntnissen des Variantenvergleichs abgeleitet	
Verfügbarkeit, Mobilisierung	Baulandvertrag stellt baldige Bebauung sicher;	
Flächen-/bodensparend	Erstmalige Widmung gem. § 3 Abs 4 NÖ ROG 2014 von 670m ² Bruttobauland (620m ² Bauland, 50m ² Verkehrsfläche)	
Landwirtschaftliche Produktionsflächen, zusammenhängende Flur	1 Bauparzelle/Wohneinheit für ca. 2-4 Personen können geschaffen werden; Bauparzelle von 620m ² für Einfamilienhausbebauung jedenfalls bodensparend	
Landwirtschaftliche Produktionsflächen, zusammenhängende Flur	Keine klassische landwirtschaftliche Nutzung;	
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	Bisher als Hausgarten genutzt	
Schatten- / Feuchtlage	Keine Feuchtlage, keine Schattenlage	
Wasser- und Abwasserentsorgung	Öffentliche Ver- und Entsorgung gegeben bzw. erweiterbar, quantitativ und qualitativ ausreichend	
Verkehrsaspekte		



Erschließung	Außenerschließung über Landesstraße gegeben – Verbreiterung der Straße auf 10,5m, funktionsgerechte Erschließung; Zufahrtbereich innerhalb des bebauten Ortsraumes
Verkehrsabwicklung, -fluss	Keine maßgebliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten, keine Mängel in diesem Bereich bekannt
Verkehrssicherheit	Keine Unfälle im erweiterten Umgebungsbereich in Verkehrsunfallkarte (vgl. Statistik Austria) verzeichnet; Keine maßgebliche Änderung des Verkehrs
Umweltverbund	Bus-Haltestelle in 160m fußläufig erreichbar
Umweltaspekte	
Sicherheitsabstände zu SEVESO-Betrieben	Keine SEVESO-Betriebe im Gemeindegebiet oder in Nachbargemeinden
Ortsbild	Fortsetzung der bestehenden Siedlungs- und Bebauungsstruktur
Landschaftsbild, -funktionen	Lage im Siedlungsraum
Natur-, Artenschutz	<p>Bisher als Hausgarten genutzt, Wiesenbegrünung, Feldweg Fünf ortsübliche Obstbäume unterschiedlicher Größe/Alters auf der gegenständlichen Fläche (siehe Ausschnitt GoogleMaps StreetView)</p>  <p>Weitere Bäume und Durchgrünung im Umgebungsbereich (siehe Ausschnitt Orthophoto)</p>  <p>Aufgrund der ortsüblichen Bepflanzung und verbleibender Baumbestand im Umgebungsbereich vermutlich keine Auswirkungen auf Naturschutz zu erwarten!</p>



	Aktuell kommt es zu Beobachtungen des Naturraumes, dessen Ergebnis bis zum Gemeinderatsbeschluss vorliegt
Klimawandelanpassung	Durchlüftung aufgrund der Durchgrünung im Ortsraum günstig; Durchgrünung durch zu erwartende private Hausgärten sichergestellt;

Übersicht

Die Festlegung der Widmung ergibt sich aus den gegebenen Nachbarnutzungen und dem geplanten ortsüblichen Gebrauch.

Die Änderung widerspricht nicht den Festlegungen des ÖEKs (rechtskräftiges sowie generelle Überarbeitung 13. Änderung).

Durch die Widmung werden die Flächenreserven im Bauland erhöht. Durch die Widmung werden im Sinne des § 3 Abs 4 NÖ ROG 2014 670 m² (0,07ha) Bruttowohnbauland erstmals gewidmet.

Es sind keine Unterlagen und/oder Fakten bekannt, die darauf hinweisen, dass für die Baulandwidmung keine Baulandeignung gegeben ist.

Die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung ist gegeben. Die Erschließung durch eine öffentliche Verkehrsfläche ist gegeben.

Rechtlich schutzwürdige Interessen von Grundstückseigentümern werden durch die Umwidmung nicht beeinträchtigt.



5 FLÄCHENBILANZ GEM. § 13 ABS. 5 NÖ ROG 2014

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Änderungen ergibt sich folgende neue Flächenbilanz:

Gemeinde Inzersdorf-Getzersdorf

	gesamt in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland- Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Bauland-Wohngebiet	30,14	21,13	9,01	0,94	0,00	1,25	29,9
Bauland-Kerngebiet	4,04	4,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Bauland-Agrargebiet	54,97	49,14	5,83	0,39	0,00	1,47	10,6
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:	89,16	74,32	14,84	1,32	0,00	2,72	16,6
Bauland-Betriebsgebiet	37,43	22,24	15,19	3,61	0,00	0,98	40,6
Bauland-Industriegebiet	4,69	4,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Bauland-Sondergebiet	0,36	0,27	0,09	0,00	0,00	0,00	24,6
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:	42,48	27,20	15,28	3,61	0,00	0,98	36,0
SUMME:	131,64	101,52	30,12	4,93	0,00	3,70	22,9

KG Getzersdorf

	gesamt in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland- Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Bauland-Wohngebiet	9,22	7,48	1,74	0,00	0,00	0,25	18,9
Bauland-Kerngebiet	0,70	0,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Bauland-Agrargebiet	15,12	13,16	1,96	0,39	0,00	1,06	12,9
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:	25,05	21,34	3,70	0,39	0,00	1,31	14,8
Bauland-Betriebsgebiet	18,54	9,58	8,96	3,61	0,00	0,98	48,3
Bauland-Industriegebiet	4,69	4,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Bauland-Sondergebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
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:	23,24	14,28	8,96	3,61	0,00	0,98	38,6
SUMME:	48,28	35,62	12,66	3,99	0,00	2,29	26,2



KG Walpersdorf

	gesamt	bebaut:	unbebaut:	davon:			Bauland-Reserve in % (D)
	in ha:	in ha:	in ha:	Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
	Bauland-Wohngebiet	6,73	4,31	2,42	0,94	0,00	1,00
Bauland-Kerngebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Agrargebiet	14,41	13,61	0,80	0,00	0,00	0,00	5,6
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:	21,14	17,92	3,22	0,94	0,00	1,00	15,2
Bauland-Betriebsgebiet	17,67	11,82	5,86	0,00	0,00	0,00	33,1
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	0,09	0,00	0,09	0,00	0,00	0,00	100,0
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:	17,76	11,82	5,94	0,00	0,00	0,00	33,5
SUMME:	38,90	29,73	9,17	0,94	0,00	1,00	23,6

KG Wetzmannsthal

	gesamt	bebaut:	unbebaut:	davon:			Bauland-Reserve in % (D)
	in ha:	in ha:	in ha:	Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
	Bauland-Wohngebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauland-Kerngebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Agrargebiet	6,04	4,63	1,42	0,00	0,00	0,40	23,5
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:	6,04	4,63	1,42	0,00	0,00	0,40	23,5
Bauland-Betriebsgebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
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:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
SUMME:	6,04	4,63	1,42	0,00	0,00	0,40	23,5


Erstmalige Widmung von Bruttowohnbauland lt. § 3 Abs 4 NÖ ROG 2014

Änderungspunkt: Widmung	Erstmalige Widmung Bruttowohnbauland	..davon Hausgärten und bebaute Nebenflächen	Rückwidmungen
ÄP 1 (Getzersdorf, Glf -> BW, Vö)	2.770 m ²		
ÄP 2 (Walpersdorf, Umlegung)			- 330 m ²
ÄP 3 (Walpersdorf, Glf -> BA, Vö)	1.650 m ²		
ÄP 4 (Wetzmannsthal, Glf -> BA, Vö)	670 m ²		
Zwischensumme	5.090 m ²		- 330 m ²
Summe Erstwidmungen	4.760 m²		

Bei den Widmungsänderungen handelt es sich um Abrundungen und Umlegungen im Wohnbauland. Nach Berücksichtigung der Rückwidmung werden 4.760m² (ca. 0,47ha) Bruttowohnbauland erstmals gewidmet.

Betriebsbauland wird im Zuge dieser Änderung keines gewidmet.

Nach der gegenständlichen Änderung verbleibt ein Kontingent von

- 1,5ha (15.240m²) Bruttowohnbauland
- 1,5ha (15.050m²) Bruttobetriebsbauland

Im Sinne des § 3 Abs 4 NÖ ROG 2014 werden 4.760 m² Bruttowohnbauland erstmals gewidmet.

6 KOSTEN DER ÄNDERUNG

Durch die geplante Umwidmung entstehen der Gemeinde keine Kosten.



Inzersdorf, 10.07.2023

**Für die
Gemeinde Inzersdorf-Getzersdorf**

Bgm. Mag. Ewald Gorth
A-3131 Inzersdorf
Dorfstraße 20
(für die ErstellerIn)

**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

Planungskonsultationen & Stellungnahmen

- Übersicht über Planungskonsultationen
- Stellungnahme Bundesdenkmalamt
- Stellungnahme Kulturtechniker

Planausschnitte:

- Flächenwidmungsplan Entwurf
- Darstellung der Änderungen Entwurf

LISTE DER PLANUNGSKONSULTATIONEN

Dienststelle		Kontaktaufnahme erfolgt zu folgenden Änderungspunkten
Bezirksforstinspektion (bei der jeweiligen BH)	<input type="checkbox"/>	
Wildbach- und Lawinverbauung	<input type="checkbox"/>	
Geologischer Dienst des Landes NÖ	<input type="checkbox"/>	
Abteilung Wasserbau	<input type="checkbox"/>	
Abteilung Wasserwirtschaft (Altlasten)	<input type="checkbox"/>	
Abteilung Wasserwirtschaft (Grundwasser)	<input type="checkbox"/>	
Verkehrsverbund Ostregion	<input type="checkbox"/>	
Militärkommando NÖ	<input type="checkbox"/>	
Koordination UNESCO-Welterbe	<input type="checkbox"/>	
Straßenbauabteilung	<input type="checkbox"/>	
Abteilung Landesstraßenplanung	<input type="checkbox"/>	
Bundesdenkmalamt Abteilung für NÖ Ensembleschutz – BD1	<input checked="" type="checkbox"/>	ÄP 1 (BW, Getzersdorf)
Extern: Kulturtechniker (Hangwasser, Überflutung)	<input checked="" type="checkbox"/>	ÄP 1 (BW, Getzersdorf) ÄP 2 (Umlegung, Walpersdorf)
Keine Konsultation erforderlich	<input type="checkbox"/>	

K O M M U N A L D I A L O G
R A U M P L A N U N G GmbH.
z.Hd. Frau DI Elisabeth Mahorka
Riefthalgasse 12
3130 Herzogenburg

BMKÖS - ARCHÄO (BDA - Abteilung für
Archäologie)
archaeo@bda.gv.at

Dr. Martin KRENN
Sachbearbeiter

martin.krenn@bda.gv.at
+43 1 534 15-850609
Hoher Markt 11, 3500 Krems

E-Mail-Antworten sind bitte unter Anführung der
Geschäftszahl an archaeo@bda.gv.at zu richten.

Geschäftszahl: GZ 2023-0.490.089

3131 Inzersdorf-Getzersdorf, Niederösterreich
KG Getzersdorf, Gst. Nr. 1130, Fundzone Mitter Schalling Weg
Stellungnahme

Sehr geehrte Frau DI Mahorka!

Zu Ihrer Anfrage vom 27.06.2023 teilt das Bundesdenkmalamt mit, dass das von der Änderung betroffene Grundstück innerhalb der archäologischen Fundzone Mitter Schalling Weg liegt, bei der es sich um eine polykulturelle Siedlung handelt. Es ist daher im Zuge von Bauvorhaben, die Bodeneingriffe (z. B.: Keller- oder Fundamenterrichtung, Planierungen, Leitungs- und Wegebau) notwendig machen, mit dem Auftreten von archäologischen Funden und Befunden zu rechnen.

Ad 1) Durch die skizzierten Maßnahmen wird eine Gefährdung des "Bodendenkmals (BD)" als möglich erachtet.

Ad 2) Eine Einbeziehung des Bundesdenkmalamtes in die weiteren Planungen erscheint notwendig.

Es wird seitens des Bundesdenkmalamtes dringend angeraten, im Vorfeld des Baugeschehens eine archäologische Grabung durchführen zu lassen, um Schwierigkeiten und Bauverzögerungen bei unvorbereitet auftretenden, zu meldenden und dann

(befristet) den Bestimmungen (§§ 8 und 9) des Bundesgesetzes vom 25. September 1923, BGBl. Nr. 533/1923 in der Fassung BGBl. I Nr. 92/2013 (Denkmalschutzgesetz) unterliegenden archäologischen Funden zu vermeiden.

Für Anfragen steht der angegebene Sachbearbeiter zur Verfügung.

Wien, 3. Juli 2023

Für den Präsidenten:

i.V. Mag. Dr. Eva STEIGBERGER

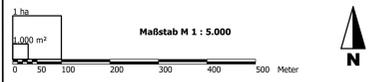
	Unterzeichner	serialNumber=1766448112,CN=Bundesdenkmalamt,C=AT
	Datum/Zeit	2023-07-04T08:57:52+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert.
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter: http://www.bda.at

GEMEINDE INZERSDORF-GETZERSDORF
Örtliches Raumordnungsprogramm 2000

14. Änderung - Entwurf
Flächenwidmungsplan

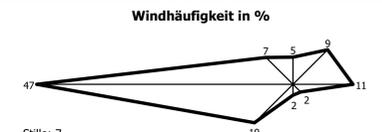


Begründungen für die Festlegungen sind den jeweiligen Erläuterungsberichten zu entnehmen!



Planverfasser: **KommunalDialog Raumplanung GmbH**
Ingenieurin für Raumplanung & Raumordnung
Fn 416.995d, LG St. Pölten
Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg
T.: +43(0)699 19228413

Planzahl: 23 037E
Datum: 10.07.2023
DKM-Stand: 10/2022
DKM-Bestand: -/-



Legende: Widmungsfestlegungen

- BW** Bauland-Wohngebiet
- BK** Bauland-Kerngebiet
- BB** Bauland-Betriebsgebiet
- BI** Bauland-Industriegebiet
- BA** Bauland-Agrargebiet
- BS-** Bauland-Sondergebiet mit Angabe der besonderen Nutzung
- BO** Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur
- Vt / -F1** Baulandwidmung mit vertraglicher Bindung / befristetes Bauland

Aufschließungszonen mit folgenden Freigabebedingungen:

5: Erstellung eines Parzellierungskonzeptes
8: Erstellen eines Erschließungs- und Parzellierungskonzeptes unter besonderer Berücksichtigung der baulichen Freihaltung der Böschung im Westen und einer Eingrünung im Osten.
9: Sicherstellung der ordnungsgemäßen Verkehrserschließung und Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes
11: Vorliegen eines Teilungsplanentwurfs

- Glf** Grünland-Land- und Forstwirtschaft
- Glf-O** Grünland-Land- und Forstwirtschaft-Offenlandfläche
- Gho** Grünland land- und forstwirtschaftliche Hofstelle
- Geb** erhaltenswerter Bau im Grünland mit symbolhafter Darstellung des Gebäudes Angabe der fortlaufenden Nummer

- Gke** Grünland Kellergasse
- Gmg** Grünland Materialgewinnungsstätte mit Festlegung der Folgewidmung
- Gg** Grünland Gärtnerei
- Gkg** Grünland Kleingarten
- Gspo** Grünland Sportstätte
- Gspi** Grünland Spielplatz
- Gc** Grünland Campingplatz
- Gp** Grünland Friedhof
- Gp** Grünland Parkanlage
- Ggu** Grünland-Grüngrütel mit Funktionsfestlegung
- Gsh** Grünland Schutzhaus
- Ga-** Grünland Abfallbehandlungsanlage mit Angabe der Art der Verwertung
- Gd** Grünland Aushubdeponie
- Glp** Grünland Lagerplatz
- Gpv** Grünland Photovoltaikanlage
- Gö** Grünland Odland/Ökofläche
- Gwf** Grünland Wasserfläche
- Gfrei** Grünland Freihaltfläche
- Gwka** Grünland Windkraftanlage
- Gpv** Grünland Photovoltaikanlage
- Vp** Verkehrsfläche-öffentlich
- Vp** Verkehrsfläche-privat

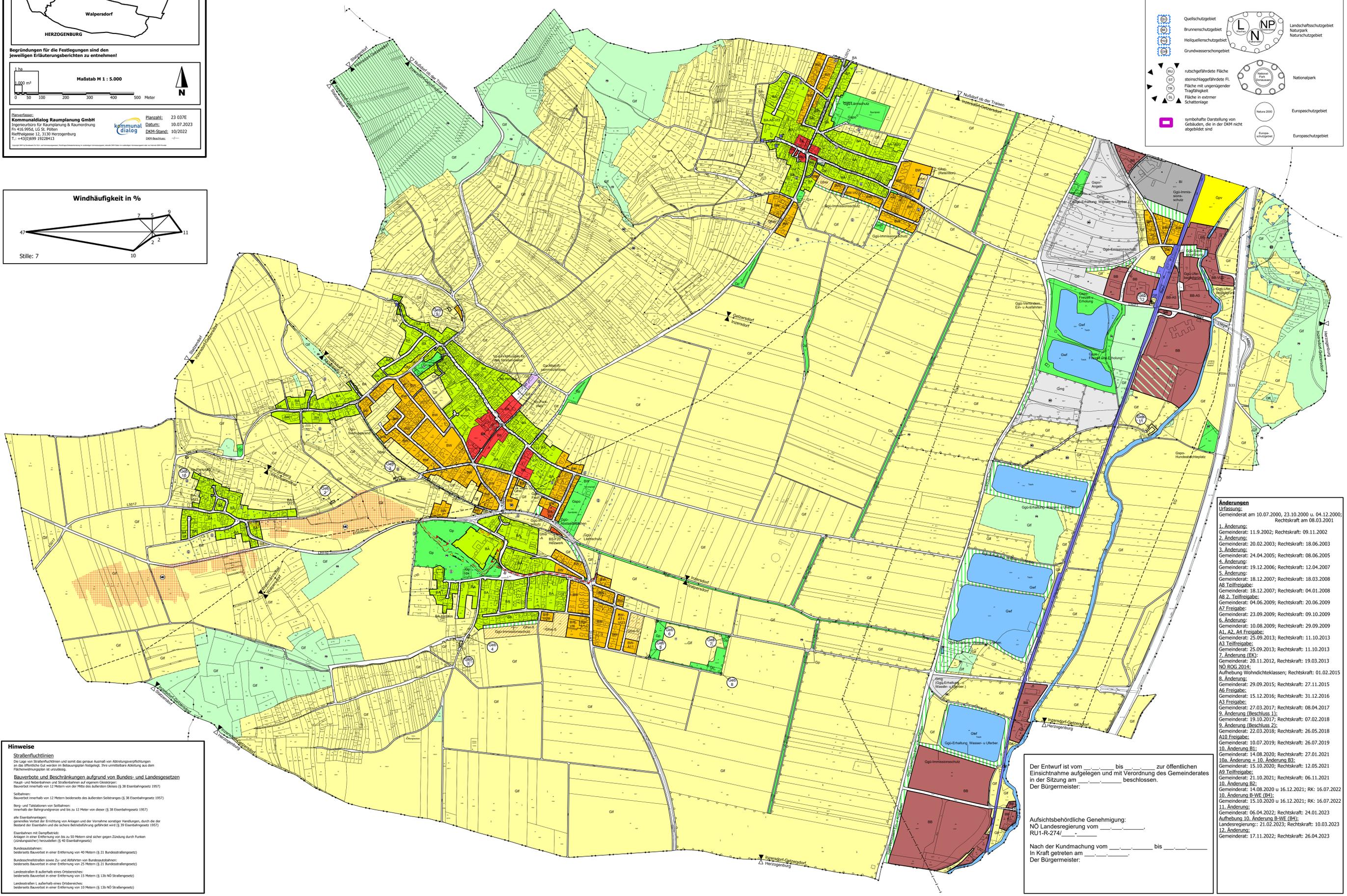
Kenntlichmachungen

- Die Kenntlichmachung von Flächen, die durch rechtswirksame überörtliche Planungen (z.B. Eisenbahn) für eine besondere Nutzung gewidmet sind und die Kenntlichmachung von Flächen, für die auf Grund von Bundes- und Landesgesetzten Nutzungsbeschränkungen bestehen, über die abgesehen Informationen über die Darstellung im Flächenwidmungsplan ist nicht rechtswirksam. Gemeinderat und Planverfasserin übernehmen keine Haftung für ihre Richtigkeit und Vollständigkeit.
- A1 S33 L4711** Autobahn, Bundesstraße, Landesstraße
 - Bahn Vp-Bahn** öffentliche Eisenbahn bzw. private Eisenbahn mit Eintragung der Schienenverkehrsnummer (mit dBA-Angabe)
 - Wald (2 Varianten)**
 - Barnwald**
 - Gewässer**
 - Flugplatz** öffentlicher Flugplatz bzw. privater Flugplatz mit Eintragung der Flugnummer (mit dBA-Angabe)
 - Schutzwald**
 - Erholungswald**
 - Schongewässer**

ES 600mm
Leitungen mit besonderer Bedeutung

Schloßpfahl

- Sprengmittelanlage mit Gefährdungsbereich**
- Gefahren-Betrieb mit Gefährdungsbereich**
- Bergbaueigentum bzw. Halde (Steinbruch, Schottergrube, Lehngruben)**
- Schieflager**
- militärisches Sperrgebiet mit ziviler Nutzung**
- Fernheizwerk**
- Elektrizitätswerk**
- Umspannwerk**
- Kläranlage**
- Pumpwerk**
- Hochbehälter**
- Wasserbehälter**
- Funk- oder Sendestation**
- Parkplatz**
- Bodendenkmal**
- Meliationsgebiet**
- Bodenschutzanlage**
- Überflutungsgebiet (Angabe der Häufigkeit)**
- wildbach- bzw. lawengefährdete Fläche rote und gelbe Gefahrenzone**
- Fläche mit zu hohem Grundwasserspiegel Retentionsgebiet/-becken Fläche in extremer Feuchtlage**
- Naturschutzgebiet (mit mitgeschütztem Bereich)**
- Quellschutzgebiet**
- Brunnenschutzgebiet**
- Heilquellschutzgebiet**
- Grundwasserschongebiet**
- rotuchgefährdete Fläche steinschlaggefährdete Fläche mit ungenügender Tragfähigkeit Fläche in extremer Schattentlage**
- Nationalpark**
- Europaschutzgebiet**
- Europaschutzgebiet**



- Änderungen**
Urfassung:
Gemeinderat am 10.07.2000, 23.10.2000 u. 04.12.2000; Rechtskraft am 08.03.2001
1. Änderung: Gemeinderat: 11.9.2002; Rechtskraft: 09.11.2002
 2. Änderung: Gemeinderat: 20.02.2003; Rechtskraft: 18.06.2003
 3. Änderung: Gemeinderat: 24.04.2005; Rechtskraft: 08.06.2005
 4. Änderung: Gemeinderat: 19.12.2006; Rechtskraft: 12.04.2007
 5. Änderung: Gemeinderat: 18.12.2007; Rechtskraft: 18.03.2008
 - A8 Teilfreigabe: Gemeinderat: 18.12.2007; Rechtskraft: 04.01.2008
 - A8 2. Teilfreigabe: Gemeinderat: 04.06.2009; Rechtskraft: 20.06.2009
 - A7 Freigabe: Gemeinderat: 23.09.2009; Rechtskraft: 09.10.2009
 6. Änderung: Gemeinderat: 10.08.2009; Rechtskraft: 29.09.2009
 - A1, A2, A4 Freigabe: Gemeinderat: 25.09.2013; Rechtskraft: 11.10.2013
 - A3 Teilfreigabe: Gemeinderat: 25.09.2013; Rechtskraft: 11.10.2013
 7. Änderung (EK): Gemeinderat: 20.11.2012, Rechtskraft: 19.03.2013
NO ROG 2014:
Aufhebung Wohnlichkeitsklassen; Rechtskraft: 01.02.2015
 8. Änderung: Gemeinderat: 29.09.2015; Rechtskraft: 27.11.2015
 - A6 Freigabe: Gemeinderat: 15.12.2016; Rechtskraft: 31.12.2016
 - A3 Freigabe: Gemeinderat: 27.03.2017; Rechtskraft: 08.04.2017
 9. Änderung (Beschluss 1): Gemeinderat: 19.10.2017; Rechtskraft: 07.02.2018
 9. Änderung (Beschluss 2): Gemeinderat: 22.03.2018; Rechtskraft: 26.05.2018
 - A10 Freigabe: Gemeinderat: 10.07.2019; Rechtskraft: 26.07.2019
 10. Änderung B1: Gemeinderat: 14.08.2020; Rechtskraft: 27.01.2021
 - 10a. Änderung + 10. Änderung B3: Gemeinderat: 15.10.2020; Rechtskraft: 12.05.2021
 - A9 Teilfreigabe: Gemeinderat: 21.10.2021; Rechtskraft: 06.11.2021
 10. Änderung B2: Gemeinderat: 14.08.2020 u. 16.12.2021; RK: 16.07.2022
 10. Änderung B-VIE (B4): Gemeinderat: 15.10.2020 u. 16.12.2021; RK: 16.07.2022
 11. Änderung: Gemeinderat: 06.04.2022; Rechtskraft: 24.01.2023
 12. Änderung: Gemeinderat: 17.11.2022; Rechtskraft: 26.04.2023

Hinweise
Straßenfunktionen
Die Lage von Straßenfunktionen und somit das genaue Ausmaß von Abzweigungsrichtungen an das öffentliche Gut werden im Bebauungsplan festgelegt. Ihre unmittelbare Ableitung aus dem Flächenwidmungsplan ist unzulässig.

Bauverbote und Beschränkungen aufgrund von Bundes- und Landesgesetzen
Häge- und Nebenbahnen und Straßenbahnen auf eigenem Gleiskörper:
Bauverbot innerhalb von 12 Metern von der Mitte des äußeren Gleises (§ 38 Eisenbahngesetz 1957)
Selbstbahnen:
Bauverbot innerhalb von 12 Metern bederseits des äußeren Seilstranges (§ 38 Eisenbahngesetz 1957)
Berg- und Talschienen von Selbstbahnen:
innerhalb der Bahnhofsgränzen und bis zu 12 Meter von dieser (§ 38 Eisenbahngesetz 1957)
alle Eisenbahnanlagen:
gemeinliches Verbot der Errichtung von Anlagen und die Vornahme sonstiger Handlungen, durch die der Bestand der Eisenbahn und die sichere Betriebsführung gefährdet wird (§ 39 Eisenbahngesetz 1957)
Eisenbahnen mit Dampftraktion:
Anlagen in einer Entfernung von bis zu 50 Metern sind sicher gegen Zündung durch Funken (Zündungssicher) herzustellen (§ 40 Eisenbahngesetz)
Bundesautobahnen:
bederseits Bauverbot in einer Entfernung von 40 Metern (§ 21 Bundesstraßengesetz)
Bundesstraßen:
Bauverbot innerhalb der Bahnhofsgränzen sowie Zu- und Abfahrten von Bundesautobahnen:
bederseits Bauverbot in einer Entfernung von 20 Metern (§ 21 Bundesstraßengesetz)
Landesstraßen B außerhalb eines Ortsbereiches:
bederseits Bauverbot in einer Entfernung von 15 Metern (§ 13b NO Straßengesetz)
Landesstraßen L außerhalb eines Ortsbereiches:
bederseits Bauverbot in einer Entfernung von 10 Metern (§ 13b NO Straßengesetz)

Der Entwurf ist vom _____ bis _____ zur öffentlichen
Einsichtnahme aufgelegt und mit Verordnung des Gemeinderates
in der Sitzung am _____ beschlossen.
Der Bürgermeister: _____

Aufsichtsbehördliche Genehmigung:
NO Landesregierung vom _____
RU I-R-274/ _____

Nach der Kundmachung vom _____ bis _____
in Kraft getreten am _____
Der Bürgermeister: _____

GEMEINDE INZERSDORF-GETZERSDORF

Örtliches Raumordnungsprogramm 2000

14. Änderung - Entwurf

Darstellung der Änderungen, Flächenwidmungsplan

Legende Darstellung der Änderungen:

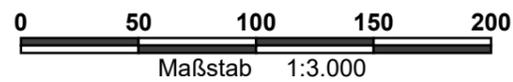
Die außer Kraft getretenen Signaturen und Umrandungen sind kreuzweise rot durchgestrichen. Die neuen Signaturen und Umrandungen sind rot ausgeführt. Flächen, deren Widmung geändert werden soll, sind zusätzlich in der Farbe der neuen Widmungsart hervorgehoben. Die Bedeutung der Signaturen und Umrandungen ist der Legende zum Flächenwidmungsplan zu entnehmen.

Hinweis:

Dieser Plan ist ein Hilfsplan zur übersichtlichen Darstellung der Änderungen. Der rechtlich verbindliche Planungsentwurf kann nur dem Flächenwidmungsplan - Entwurf entnommen werden.

-A nn Aufschließzonen mit folgenden Freigabebedingungen:

- ~~9: Sicherstellung der ordnungsgemäßen Verkehrserschließung und Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes~~
- 11: Vorliegen eines Teilungsplanentwurfs



Planverfasser:
Kommunalialog Raumplanung GmbH
 Ingenieurbüro für Raumplanung & Raumordnung
 Fn 416.995d, LG St. Pölten
 Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg
 T.: +43(0)699 19228413

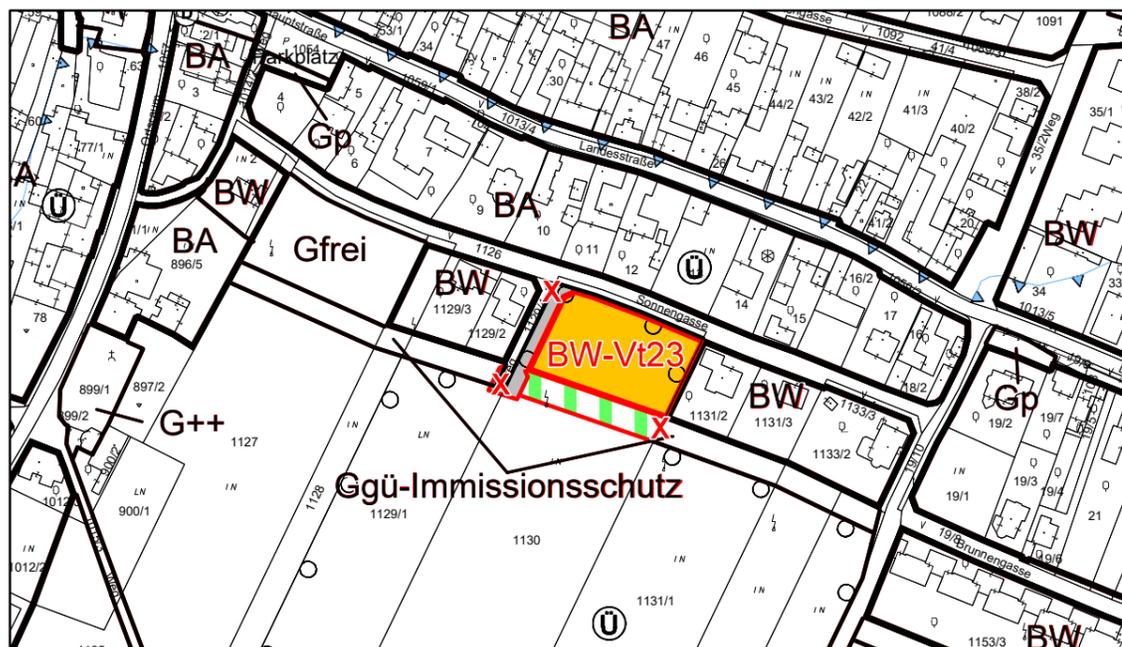


Planzahl: 23 037EAE
 Datum: 10.07.2023
 DKM-Stand: 10/2022

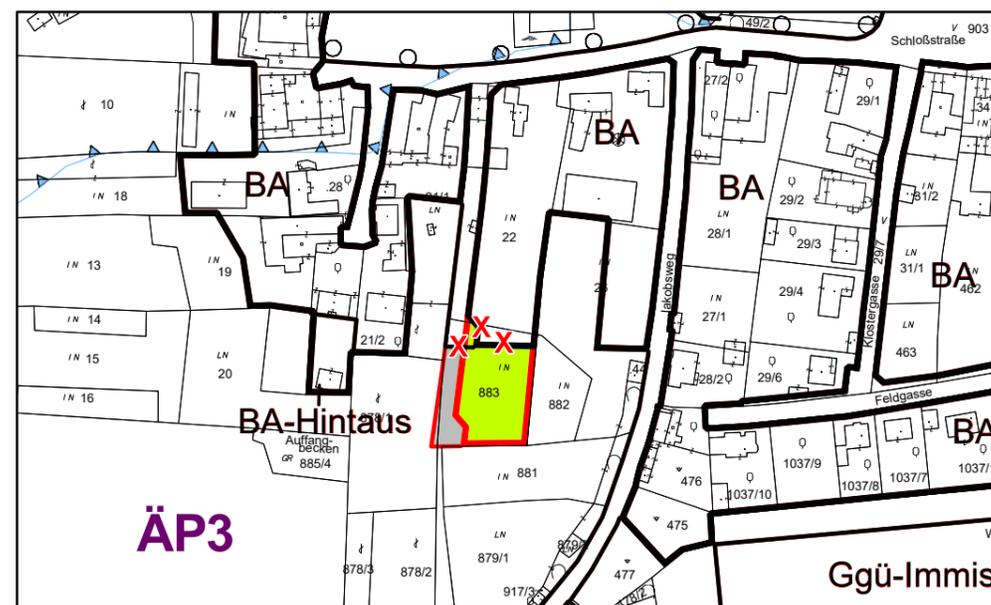
ÄP2



ÄP1



ÄP3



ÄP4

