



MARKTGEMEINDE GUNTERSODORF

F.W. Raiffeisen-Platz 3, 2042 Guntersdorf

E-Mail: gemeinde@guntersdorf.at
Tel. 02951/2247

Guntersdorf, 17.09.2024

Betrifft: Örtliches Raumordnungsprogramm
Neudarstellung Örtliches Entwicklungskonzept GZ: 12.200-24/01
Änderung Flächenwidmungsplan GZ: 12.210-24/01
Katastralgemeinden Guntersdorf und Großnondorf

KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Guntersdorf beabsichtigt für die Katastralgemeinde Guntersdorf und der Katastralgemeinde Großnondorf das Örtliche Raumordnungsprogramm (Örtliches Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan) abzuändern.

Der Entwurf wird gemäß § 24 Abs. 5 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, NÖ LGBl. 3/2015 in der derzeit geltenden Fassung, durch sechs Wochen, das ist in der Zeit vom

18.09.2024 bis 31.10.2024

im Gemeindeamt der Marktgemeinde Guntersdorf während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufgelegt.

Jedermann ist berechtigt, innerhalb der Auflagefrist zum Entwurf der Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogramms (Änderung Flächenwidmungsplan, verfasst von der RaumRegionMensch ZT GmbH) schriftlich Stellung zu nehmen.

Bei der endgültigen Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Marktgemeinde Guntersdorf werden rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen in Erwägung gezogen. Der Verfasser einer Stellungnahme hat keinen Rechtsanspruch darauf, dass seine Anregung in irgendeiner Form Berücksichtigung findet.

Hinweis: Im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise eingebrachte Stellungnahmen, die außerhalb der Amtsstunden bei der Behörde einlagen, gelten mit Wiederbeginn der Amtsstunden als eingelangt.

Der Bürgermeister
Ing. Mag. Roland Weber



Angeschlagen am: 18.09.2024

Abgenommen am: 31.10.2024

**Die umseitige Kundmachung ergeht zwecks Kenntnisnahme bzw. Anschlag an:
Interessentenvertretungen, Gemeindevertreterverbände**

1. NÖ Wirtschaftskammer 3100 St. Pölten, Wirtschaftskammerpl. 1
wknoe@wknoe.at
2. Kammer für Arbeiter und Angestellte für NÖ 3100 St. Pölten, AK-Platz 1
mailbox@aknoe.at
3. NÖ Landes-Landwirtschaftskammer 3100 St. Pölten, Wienerstraße 64
office@lk-noe.at
4. NÖ Gemeindevertreterverband der ÖVP 3100 St. Pölten, Ferstlergasse 4
post.noegemeindebund.at
5. NÖ Gemeindevertreterverband der SPÖ 3100 St. Pölten, Europaplatz 5
office@gvvnoe.at
6. Verband Freiheitlicher u. Unabhängiger GemeindevertreterInnen, 3100 St. Pölten
gvv-noe@fpoe.at
7. Gemeindevertreterverband Grüne, grünaher u. unabhängiger GemeinderätInnen
3100 St. Pölten, Daniel Gran Straße 48/1, noe@gruene.at

Angrenzende Gemeinden:

8. Marktgemeinde Haugsdorf 2054 Haugsdorf, Laer Straße 1
 9. Marktgemeinde Wullersdorf 2041 Wullersdorf, Bahnstraße 255
 10. Marktgemeinde Grabern 2020 Schöngrabern 172-
 11. Marktgemeinde Sitzendorf 3714 Sitzendorf, Hauptplatz 20
 12. Marktgemeinde Zellerndorf 2051 Zellerndorf 288
 13. Marktgemeinde Pernersdorf 2052 Pernersdorf, Pfaffendorf 60
-
14. die betroffenen Grundeigentümer und Anrainer
 15. Amt der NÖ-LRG, Abt. RU1, Landhausplatz 1, 3109 St. Pölten
 16. Alle Gemeindebürger der Marktgemeinde Guntersdorf,
durch Kundmachung auf der Amtstafel

Guntersdorf, am 17.09.2024

Der Bürgermeister:
Ing. Mag. Roland Weber



The image shows a handwritten signature in green ink over a circular official seal. The seal contains the text 'Marktgemeinde Guntersdorf' and 'N.Ö. Bez. Hollabrunn' around a central emblem. The signature is written in a cursive style.

Beabsichtigte Änderungen:

- Siehe Beilage: 17. Punkte - Flächenwidmungsplan
6. Punkte - Entwicklungskonzept

MARKTGEMEINDE GUNTERS DORF
ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM
(Planzahl 12.200-24/01 und 12.210-24/01)

AUFLISTUNG DER BEABSICHTIGTEN ÄNDERUNGEN

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Guntersdorf beabsichtigt für die Katastralgemeinden Guntersdorf und Großnondorf das Örtliche Raumordnungsprogramm (Örtliches Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan) abzuändern.

Der Entwurf umfasst folgende Änderungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (Planzahl 12.200-24/01):

NR	BEREICH / KG	WIDMUNG
1	nördlicher Bereich; KG Guntersdorf	Ausweisung "Transformationsfläche - Verdichtungsbereich mit zentraler Bedeutung" bzw. Teilentfall "Erweiterungsgebiet für landwirtschaftliche Bauten"; Ausweisung "Siedlungsgrenze Wohnbau"
2	zentrales Siedlungsgebiet; KG Guntersdorf und Großnondorf	Ausweisung "Dichte Bebauungsstrukturen - Umsetzung durch nachhaltige Kern-/Wohngebiete"
3	östliches Siedlungsgebiet, KG Guntersdorf und Großnondorf	Ausweisung "Erhalt der Kellergassen unter Berücksichtigung infrastruktureller Rahmenbedingungen" und Ausweisung „Intensivierung des Weintourismus“
4	zentrale Bereiche; KG Guntersdorf und Großnondorf	Teilentfall "Hintauszone ohne Wohnnutzung"
5	südwestlicher Bereich, KG Guntersdorf	Teilentfall "Agrarzone"
6	östlicher Bereich, KG Guntersdorf	Ausweisung "Transformationsfläche - Änderung der Flächennutzung"

Der Entwurf umfasst folgende Änderungen des Flächenwidmungsplanes (Planzahl 12.210-24/01):

1	Grdstk. Nr. 6, 3756; KG Guntersdorf	Ausweisung Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit höchstzulässiger Geschoßflächenzahl 2,0 (BKN-2,0) bzw. Entfall Bauland-Agrargebiet (BA) und Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf); Ausweisung Verkehrsfläche-öffentlich (Vö) bzw. Entfall Bauland-Agrargebiet (BA)
2	Grdstk. Nr. 3355, 3478, 3698, 3859;	Ausweisung Bauland-Betriebsgebiet (BB) bzw.

	KG Guntersdorf	Entfall Grünland-Grüngürtel-Graben (Ggü-Graben)
3	Grdstk. Nr. 3859, 3863/3, 3763/5, 3863/6, 3863/7; KG Guntersdorf	Ausweisung Bauland-Agrargebiet (BA) und Abänderung Grünland-Grüngürtel-Baulandgliederung (Ggü-Baulandgliederung) sowie Bauland-Betriebsgebiet-Emissionen wie Bauland-Kerngebiet (BB-Emissionen wie BK) bzw. Entfall Bauland-Betriebsgebiet (BB) und Bauland-Betriebsgebiet-Emissionen wie Bauland-Kerngebiet (BB-Emissionen wie BK)
4	Grdstk. Nr. 3120, 3863/5, 3866, 3868; KG Guntersdorf	Festlegung BB-A (Bauland-Betriebsgebiet-Aufschließungszone) bzw. Entfall Gfrei-B (Grünland-Freihaltefläche-Betriebsentwicklung)
5	Grdstk. Nr. 506/1, 514, 2819; KG Guntersdorf	Ausweisung Grünland-Photovoltaikanlagen (Gpva) als Widmung in darüberliegender Ebene (über Grünland-Grüngürtel-Breite 15 m Lärmschutz kombiniert mit einem Lärmschutz-wall Höhe 3,5 m über Gleiskörper)
6	Grdstk. Nr. 616, 617, 618, 619, 620, 625, 630, 631, 638, 641, 642, 643, 826, 827, 828, 829, 830, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839/1, 839/2, 840, 841, 842, 845, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 859, 860, 861, 862, 863, 864; KG Guntersdorf	Ausweisung Grünland-Kellergassen (Gke) bzw. Entfall Bauland-Sondergebiet-Presshaus (BS-Presshaus)
7	Grdstk. Nr. 570, 571, 572, 573, 574, 575, 577, 578, 579, 580, 583; KG Guntersdorf	Ausweisung Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit höchstzulässiger Geschoßflächenzahl 2,0 (BKN-2,0) bzw. Entfall Bauland-Agrargebiet (BA); Ausweisung Bauland-Agrargebiet (BA) bzw. Entfall Verkehrsfläche-öffentlich (Vö)
8	Grdstk. Nr. 352, 1739/3; KG Guntersdorf	Ausweisung Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung mit höchstzulässiger Geschoßflächenzahl 2,0-Aufschließungszone 6 (BWN-2,0-A6) bzw. Entfall Bauland-Wohngebiet (BW); Ausweisung Verkehrsfläche-privat (Vp) bzw. Entfall Bauland-Wohngebiet (BW) und Grünland-Grüngürtel-Sichtschutz 5 m (Ggü-Sichtschutz 5 m)
9	Grdstk. Nr. 492, 504/1, 504/2, 506/1, 511, 513, 514; KG Guntersdorf	Ausweisung Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung mit höchstzulässiger Geschoßflächenzahl 2,0-Aufschließungszone 7 (BWN-2,0-A7) bzw. Entfall Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone 5 (BW-A5); Ausweisung

		Verkehrsfläche-öffentlich (Vö) und Verkehrsfläche-privat (Vp) bzw. Entfall Bau-land-Wohngebiet-Aufschließungszone 5 (BW-A5); Ausweisung Grünland-Grüngürtel-Breite 15 m Lärmschutz, kombiniert mit einem Lärmschutzwall Höhe 3,5 m über Gleiskörper (Ggü-Breite 15 m Lärmschutz, kombiniert mit einem Lärmschutzwall Höhe 3,5 m über Gleiskörper) bzw. Entfall Verkehrsfläche-öffentlich (Vö); Ausweisung Bauland-Agrargebiet (BA) bzw. Entfall Grün-land-Grüngürtel-Immissionsschutz (Ggü-Immissionsschutz)
10	Grdstk. Nr. 157/2, 1041/2; KG Großnondorf	Ausweisung Bauland-Sondergebiet-Weintourismus (BS-Weintourismus) bzw. Entfall Grünland-Kellergassen (Gke) und Bauland-Agrargebiet-Hintausbereich (BA-Hintausbereich)
11	Grdstk. Nr. 389/1, 389/2, 389/3, 1007/1; KG Großnondorf	Ausweisung Bauland-Agrargebiet-Hintausbereich (BA-Hintausbereich) bzw. Entfall Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf); geringfügige Korrektur Bauland-Agrargebiet (BA) und Verkehrsfläche-öffentlich (Vö)
12	Grdstk. Nr. 865, 929/2, 1648, 1649, 2799/1, 2829/2, 3630, 3631, 3830, 3831, 3832, 3833, 3858, 3859, 3860, 3861, 3865, 3866, 3867, 3869, 3871; KG Guntersdorf	Ausweisung Verkehrsfläche-öffentlich (Vö) bzw. Entfall Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) und Grünland-Freihalteflächen (Gfrei); geringfügige Anpassungen Grünland-Freihalteflächen (Gfrei), Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf), Bauland-Agrargebiet (BA), Bauland-Betriebsgebiet (BB), Grünland-Parkanlagen (Gp) angrenzend an Verkehrsflächen-öffentlich (Vö)
13	Grdstk. Nr. 611, 613, 618, 619, 620, 624; KG Guntersdorf	Korrektur Verkehrsfläche-öffentlich (Vö) zu Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf), Grünland-Freihalteflächen (Gfrei) und Bauland-Sondergebiet-Presshaus (BS-Presshaus)
14	Grdstk. Nr. 309/2, 309/3, 309/4, 310/1, 310/2, 310/3, 311, 312, 313/1, 313/2, 314, 316/1, 316/2, 316/3, 317/1, 317/2, 317/4; KG Großnondorf	Ausweisung Bauland-Agrargebiet (BA) bzw. Entfall Bauland-Agrargebiet-Hintausbereich (BA-Hintausbereich)
15	Grdstk. Nr. 150; KG Guntersdorf	Korrektur Bauland-Agrargebiet (BA) zu Grünland-Gärtnerreien (Gg)
16	Grdstk. Nr. 895; KG Guntersdorf	Ausweisung Bauland-Agrargebiet (BA) bzw. Entfall Bauland-Betriebsgebiet (BB) und Grünland-Grüngürtel-Emissionsschutz 5 m (Ggü-Emissionsschutz 5 m)

17	Grdstk. Nr. 890; KG Guntersdorf	Ausweisung Bauland-Agrargebiet (BA) bzw. Entfall Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)
-	gesamtes Gemeindegebiet	Präzisierung der Darstellung der Signaturen der Grünland-Freihalteflächen (Gfrei) hinsichtlich Grünland-Freihaltefläche-Siedlungsentwicklung (Gfrei-S) und Grünland-Freihaltefläche-Landschaftsbildschutz (Gfrei-L) gemäß bestehender Planungsintention