



Marktgemeinde ALLHARTSBERG

Markt 47, 3365 Allhartsberg

Tel.: 07448/2336-0, Fax: 07448/2336-20

Email: gemeinde@allhartsberg.gv.at

Homepage: www.allhartsberg.gv.at

GZ 25 036E

Örtliches Raumordnungsprogramm 1997 Örtliches Entwicklungskonzept 2015

18. Änderung

Übersicht - Entwurf

Textdokumente
Übersicht
Verordnung

Allhartsberg, Oktober 2025

Impressum

Ersteller des Entwurfs

GEMEINDERAT der
Marktgemeinde ALLHARTSBERG
Markt 47
A-3365 Allhartsberg, Bezirk Amstetten
T +43 7448 / 2336-0
F +43 7448 / 2336-20
E gemeindeamt@allhartsberg.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
A-3130 Herzogenburg, Riefthalgasse 12
T + 43 699 19228413
E office@kommunaldialog.at



INHALTSVERZEICHNIS

1	Übersicht	2
2	Verordnung.....	5
3	Grundlagenforschung	7
3.1.	Bevölkerungsentwicklung	7
3.2.	Baulandbilanz	8
3.3.	Naturgefahren.....	8
4	Beschreibung der Änderungen.....	10
4.1.	Änderungspunkt 1: KG Allhartsberg – Veränderungen bei einer Aufschließungszone im Bauland-Wohngebiet und Widmung einer Verkehrsfläche-privat	10
4.2.	Änderungspunkt 2: KG Allhartsberg – Widmung von Bauland-Kerngebiet und Verkehrsfläche-öffentlich.....	19
4.3.	Änderungspunkt 3: KG Allhartsberg – Widmung Bauland-Kerngebiet und Verkehrsfläche-öffentlich.....	25
4.4.	Änderungspunkt 4: KG Allhartsberg – Kleinräumige Abrundung von Bauland-Wohngebiet	31
4.5.	Änderungspunkt 5: KG Allhartsberg – Widmung Bauland-Wohngebiet und Grünland-Grüngürtel	39
4.6.	Änderungspunkt 6: KG Allhartsberg – Widmung Verkehrsfläche öffentlich ..	44
4.7.	Änderungspunkt 7: KG Allhartsberg – Widmung Bauland Wohngebiet und Grünland-Land- und Forstwirtschaft.....	49
4.8.	Änderungspunkt 8: KG Allhartsberg – Umstrukturierung von Bauland-Betriebsgebiet und Widmung von Verkehrsfläche-privat.....	56
4.9.	Änderungspunkt 9: KG Allhartsberg – Widmung erhaltenswertes Gebäude im Grünland	62
5	Flächenbilanz nach der Änderung.....	68
6	Kosten der Änderung	69
7	Anlage	70

Genderhinweis:

Wir legen großen Wert auf geschlechtliche Gleichberechtigung. Soweit sich die in diesem Bericht verwendeten Bezeichnungen auf natürliche Personen beziehen, gilt die gewählte Form für beide Geschlechter. Bei der Anwendung dieser Bezeichnungen auf bestimmte natürliche Personen ist die jeweils geschlechtsspezifische Form zu verwenden.

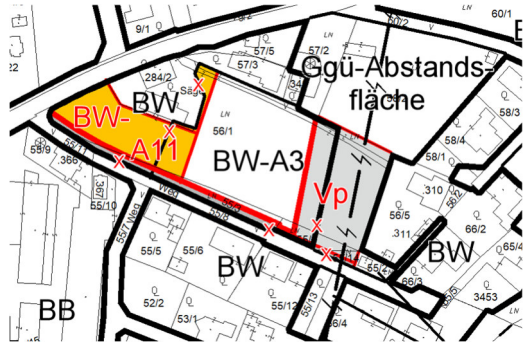
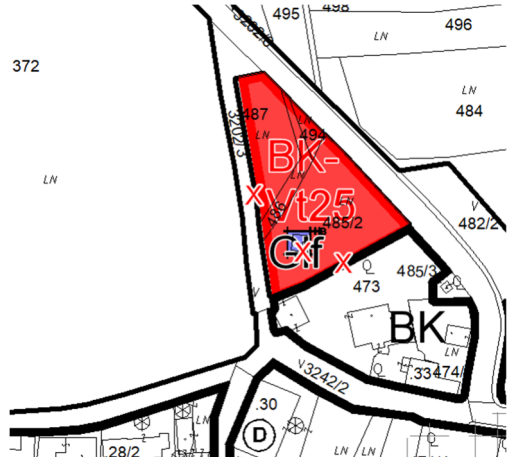
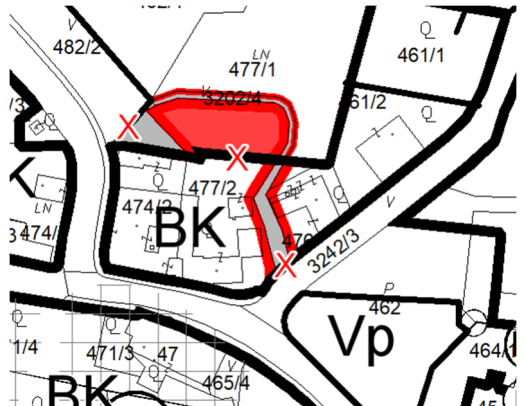


1 ÜBERSICHT

Das örtliche Raumordnungsprogramm der Gemeinde stammt aus dem Jahr 1997 – das Entwicklungskonzept wurde 2015 im Zuge der 9. Änderung neu erstellt, vom Gemeinderat beschlossen und aufsichtsbehördlich genehmigt. Das Örtliche Entwicklungskonzept ist somit Bestandteil des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Gemeinde Allhartsberg.

Das gegenständliche Verfahren ist die 18. Änderung des ÖROP. Inhaltlich kommt es zu Änderungen im Flächenwidmungsplan.

In der nun vorliegenden 18. Änderung werden folgende Änderungen vorgenommen:

ÄP	KG, Verortung, Bereich Gst.	Beschreibung	Darstellung
1	Allhartsberg, Kröllendorf, 54/1	Veränderungen bei einer Aufschließungszone im Bauland-Wohngebiet und Widmung einer Verkehrsfläche-privat	
2	Allhartsberg, Allhartsberg Nord, 485/2	Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft zu Bauland-Kerngebiet	
3	Allhartsberg, Zentrum, 3202/4	Geringfügige Abrundung von Bauland und Umwidmung zu Verkehrsfläche-öffentlich als Sicherung des Fußweges	

E -3-



9	Allhartsberg, Kühberg, 3073/1	Widmung von erhaltens- werten Gebäuden im Grün- land, Streichen einer Verkehrs- fläche-öffentlich	
---	-------------------------------------	---	--

Hinweis Strategische Umweltprüfung

In der Gemeinde gilt das Örtliche Raumordnungsprogramm 1997 mit einem verordneten Entwicklungskonzept aus 2015, das bereits einer strategischen Umweltprüfung unterzogen wurde. Dieses Entwicklungskonzept wird nicht abgeändert. Die geplanten Änderungspunkte sind in den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes beinhaltet und stellen Umsetzungsmaßnahmen im Flächenwidmungsplan dar. Aus diesem Grund ist keine Durchführung einer strategischen Umweltprüfung erforderlich.

Das Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren im Sinne § 25a Abs 1 NÖ ROG 2014 durchgeführt. Die Änderungspunkte sind vom ÖEK abgedeckt oder als geringfügig einzustufen.



2 VERORDNUNG

Gemeinde Allhartsberg Örtliches Raumordnungsprogramm 1997 18. Änderung

§ 1

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Allhartsberg ändert gemäß § 25a Abs 1 iVm §§ 24, 25 NÖ ROG 2014 das Örtliche Raumordnungsprogramm in der Katastralgemeinden Allhartsberg ab.

§ 2

Die Widmung und Nutzung der einzelnen Grundflächen werden so abgeändert bzw. festgelegt, wie dies in dem von der KommunalDialog Raumplanung GmbH, Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg, GZ 25 036E, verfassten Plan auf den Planblättern 1, 2 und 3 neu dargestellt ist und im dazugehörigen Erläuterungsbericht begründet ist. Die Plandarstellung ist Bestandteil der Verordnung.

§ 3

Die Freigabebedingung für die neu gewidmete Aufschließungszone BW-A11 lautet:

- A11: Vorlage eines Teilungsplanentwurfes und Nachweis zur Errichtung von zwei Wohneinheiten

§ 4

Der Gemeinderat stellt fest, dass die Änderung lediglich der Umsetzung eines Planungszieles dient, das im verordneten und einer strategischen Umweltprüfung unterzogenen Entwicklungskonzept bereits vorgesehen und in seinen Auswirkungen vollständig untersucht ist, und die Ergebnisse der Untersuchungen noch zutreffend sind.

Weiters wird festgestellt, dass

- die Baugrundeignung 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 zu berücksichtigen ist,
- die Widmungsfläche nicht das Ausmaß von zukünftig 1ha Wohnbauland oder 2ha Betriebsgebiet übersteigt.



Das Vorliegen dieser Voraussetzungen wurde von der KommunalDialog 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.