



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 26 004E

Örtliches Raumordnungsprogramm 1997 Örtliches Entwicklungskonzept 2015

19. Änderung

Übersicht - Entwurf

Textdokumente

Übersicht

Verordnung

Allhartsberg, Februar 2026

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
Hannes Wallner, BSc
Dipl. Ing. Lisa Lindhuber
A-3130 Herzogenburg, Riefthalgasse 12
T + 43 699 19228413
E office@kommunaldialog.at



INHALTSVERZEICHNIS

1	Übersicht	2
2	Verordnung.....	4
3	Grundlagenforschung	5
4	Beschreibung der Änderungen.....	6
4.1.	Änderungspunkt 1: KG Allhartsberg – Umstrukturierung eines Bauland-Wohngebiets	6
4.2.	Änderungspunkt 2: KG Allhartsberg – Streichung der Aufschließungszone 1 in einem Teilbereich	13
4.3.	Widmung zweier Verkehrsflächen-öffentlich.....	17
5	Flächenbilanz nach der Änderung.....	21
6	Kosten der Änderung	22
7	Anlage	23

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.



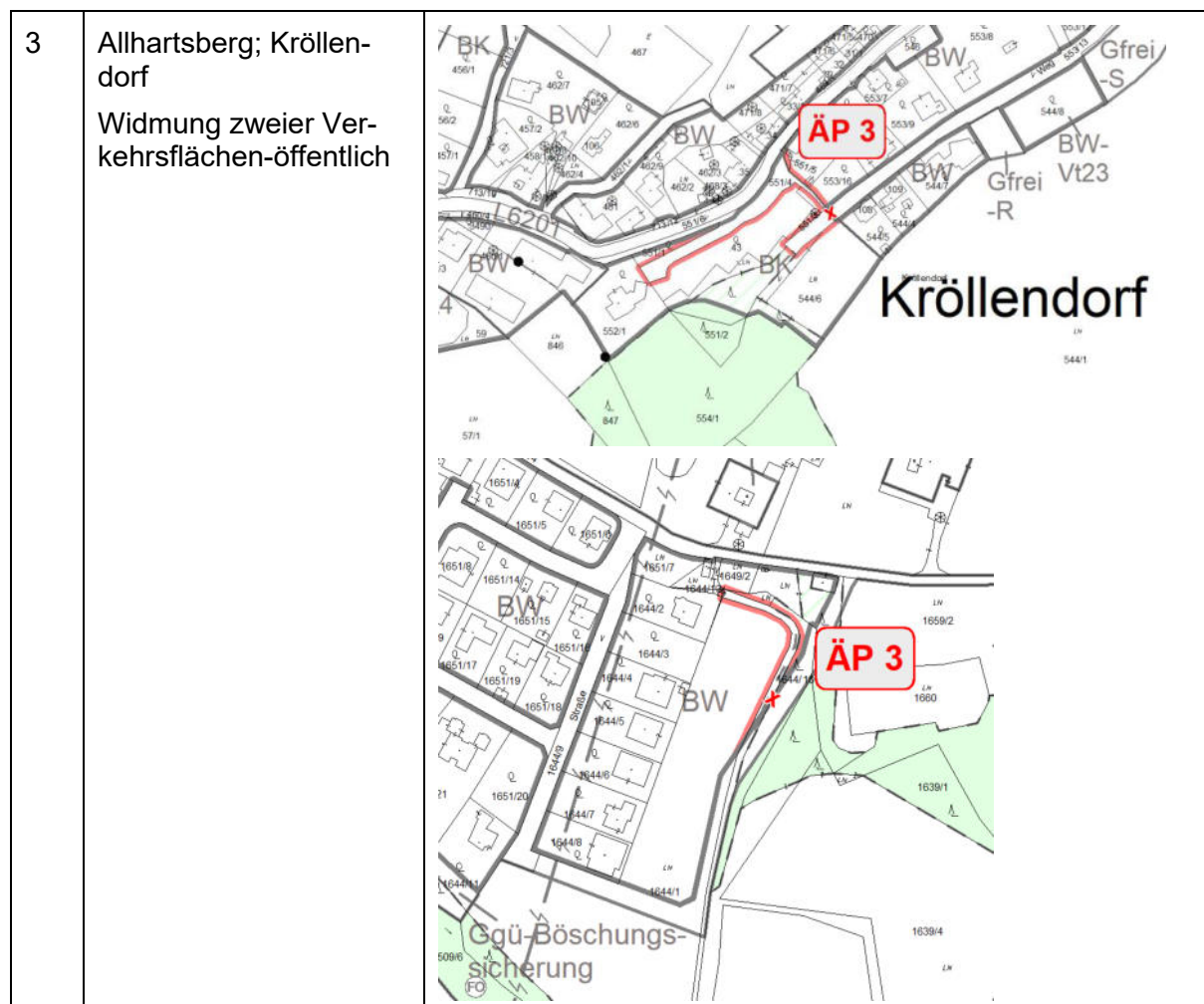
1 ÜBERSICHT

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. Für das Örtliche Entwicklungskonzept wurde ein Umweltbericht erstellt.

Das gegenständliche Verfahren ist die 19. Änderung des ÖROP. Inhaltlich kommt es ausschließlich zu Änderungen im Flächenwidmungsplan.

In der nun vorliegenden 19. Änderung werden folgende Änderungen vorgenommen:

ÄP	KG (Verortung) kurze Beschreibung	Darstellung
1	Allhartsberg, Südhang Umstrukturierung und Neuwidmung von befristeten Wohnbauland in Verbindung mit Rückwidmung von BW in Glf	
2	Allhartsberg; Kröllendorf Streichen des Zusatzes "Aufschließungszone A1" im südwestlichen Abschnitt.	



Hinweis Beschleunigtes Verfahren/Strategische Umweltprüfung

Die hier vorliegende 19. Änderung wird als beschleunigtes Verfahren im Sinne § 25a NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014) durchgeführt. Gerade der neu formulierte Abs. 4 lässt den Schluss zu, dass Gemeinden nur mehr in begründeten Ausnahmefällen quasi ein „Vollverfahren“ mit einer aufsichtsbehördlichen Genehmigung durchführen sollen. Für das Verfahren zur Änderung örtlicher Raumordnungsprogramme gelten die Bestimmungen des § 24 sinngemäß. *„Vor Beginn eines neuen Verfahrens – ausgenommen Verfahren nach § 25a – sind alle offenen Verfahren abzuschließen. Als Beginn gilt jeweils die Auflage des Änderungsentwurfes. Es sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 25a zu prüfen und das Ergebnis dieser Prüfung zu Beginn des Genehmigungsverfahrens vorzulegen.“* Das beschleunigte Verfahren ist mit der Novellierung zum Regelverfahren geworden.

Die Novellierung des NÖ Raumordnungsgesetzes, die mit 01.01.2026 in Kraft getreten ist, dient somit als Rechtsgrundlage.

Die Änderungen des gegenständlichen Verfahrens sind durch die Inhalte des Örtlichen Entwicklungskonzeptes abgedeckt und sind derart geringfügig, dass die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung entfallen kann.

Alle vorangegangenen Verfahren sind zur Gänze abgeschlossen.



2 VERORDNUNG

Gemeinde Allhartsberg Örtliches Raumordnungsprogramm 1997 19. Änderung

§ 1

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Allhartsberg ändert gemäß § 25a iVm §§ 24, 25 NÖ ROG 2014 das Örtliche Raumordnungsprogramm 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 26 004E, verfassten Plan auf den Planblättern 1 und 2 neu dargestellt ist und im dazugehörigen Erläuterungsbericht begründet ist. Die Plandarstellung ist Bestandteil der Verordnung.

§ 3

Der Gemeinderat stellt fest, dass die Genehmigung nach § 24 Abs. 11 entfallen kann. Das Örtliche Entwicklungskonzept 2015 wurde einer strategischen Umweltprüfung unterzogen. Die in diesem Verfahren durchgeführten Änderungen dienen der Umsetzung der im Örtlichen Entwicklungskonzept definierten Planungsziele, die Ergebnisse aus den Untersuchungen sind noch zutreffend und die Änderungen sind von vornherein als geringfügig einzustufen.

Des Weiteren 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 zu berücksichtigen ist,
- die Widmungsfläche nicht das Ausmaß von zukünftig 1 ha Wohnbauland oder 2 ha Betriebsgebiet 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 dem Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist am folgenden Tag in Kraft.