



Naturparkgemeinde St. Anton an der Jeßnitz

A-3283 – St. Anton an der Jeßnitz Nr. 5
Pol. Bezirk Scheibbs – Niederösterreich
☎ 07482/48240, Fax 07482/48240-9
e-mail: office@st-anton-jessnitz.gv.at
www.st-anton-jessnitz.gv.at



GZ 23 049E

Örtliches Raumordnungsprogramm 1983

25. Änderung

Entwurf

Text- und Plandokumente

Erläuterungsbericht mit Verordnung

Plan: Flächenwidmungsplan – Ausschnitt der Änderungen

Ausschnitte: Darstellung der Änderungen – Entwurf

Plan digital: Flächenwidmungsplan – Entwurf (Blatt 2)

St. Anton/Jeßnitz, Oktober 2023

Impressum

Ersteller des Entwurfs

GEMEINDERAT der
Gemeinde ST. ANTON/JESSNITZ
Nr. 5
A-3283 St. Anton/J., Bez. Scheibbs
T +43 7482 / 48240
F +43 7475 / 48240 - 9
E office@st-anton-jessnitz.gv.at

mit fachlicher Unterstützung

Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz
Mag. Stefan Aufhauser
Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg, T. +43 2782 85101
E office@kommunaldialog.at



INHALTSVERZEICHNIS

1	Übersicht	2
2	Grundlagenforschung	4
	2.1. <i>Bevölkerungsentwicklung</i>	4
	2.2. <i>Baulandbilanz</i>	4
	2.3. <i>Naturgefahren</i>	6
	2.4. <i>Schutzgebiete</i>	6
3	Beschreibung der Änderungspunkte	7
	3.1. <i>ÄP 1: Gesamte Gemeinde – Erhöhung der zulässigen Grundflächen aller Nebengebäude eines Geb auf 95m²</i>	7
	3.2. <i>ÄP 2: St. Anton – Umwidmung von Bauland-Wohngebiet in Grünland</i>	11
5	Flächenbilanz nach der Änderung	15
6	Kosten der Änderung	16
7	Bestätigung im Sinne § 25a (2) NÖ ROG 2014	17
8	Anlage	18

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 1983. Es wurde bisher 24 Mal geändert.

Das gegenständliche Änderungsverfahren behandelt folgende Themen:

Gesamte Gemeinde	Erhöhung der Summe der zulässigen Grundrissflächen aller Nebengebäude von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland auf 95m ²
KG St. Anton	Rückwidmung von Bauland-Wohngebiet (A2) in Glf

Strategische Umweltprüfung:

In der Gemeinde gilt das Örtliche Raumordnungsprogramm 1983 und wurde noch NICHT hinsichtlich seiner Umweltauswirkungen im Rahmen einer Strategischen Umweltprüfung untersucht und abgewogen. Für die Gemeinde ist kein Örtliches Entwicklungskonzept erlassen.

Aufgrund der Geringfügigkeit und des Inhalts der neuen Festlegung kann davon ausgegangen werden, dass KEINE Auswirkungen auf den Umweltzustand der Gemeinde zu erwarten sind. Die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung ist NICHT erforderlich.

Hinweis beschleunigtes Verfahren

Die vorliegende 25. Änderung wird als beschleunigtes Verfahren im Sinne § 25a Abs. 2 NÖ ROG 2014 durchgeführt. Die Änderung ist derart geringfügig, dass von vornherein die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung entfallen kann.



geplanter Verordnungstext:

**Örtliches Raumordnungsprogramm 1983
Gemeinde St. Anton an der Jeßnitz
25. Änderung**

§ 1

Der Gemeinderat ändert gemäß § 25 iVm § 24 NÖ ROG 2014 das örtliche Raumordnungsprogramm in allen Katastralgemeinden ab.

§ 2

(1) Die Widmung und Nutzung der einzelnen Grundflächen wird so abgeändert bzw. festgelegt, wie dies in dem von der Kommunalialog Raumplanung GmbH, Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg, GZ 23049E, verfassten Plan auf dem Planblatt 2 neu dargestellt ist. Dieser Plan ist Bestandteil der Verordnung.

(2) Die zulässige Summe der Grundrissflächen aller Nebengebäude von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland („Geb“) mit Ausnahme der Geb 116, Geb 121 und Geb 123 wird gem. § 20 Abs. 2 Z4 NÖ ROG 2014 für das gesamte Gemeindegebiet auf 95m² erhöht.

§ 3

Gleichzeitig mit der Vorlage des Entwurfes regte die Gemeinde gem. § 25a Abs. 2 NÖ ROG 2014 an, dass eine Genehmigung der Änderung nach § 24 Abs. 11 NÖ ROG 2014 entfällt. Diese Anregung wurde von der NÖ Landesregierung mit Schreiben vom xx.xx.xxxx, RU1-Rnnn zustimmend zur Kenntnis genommen.

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.



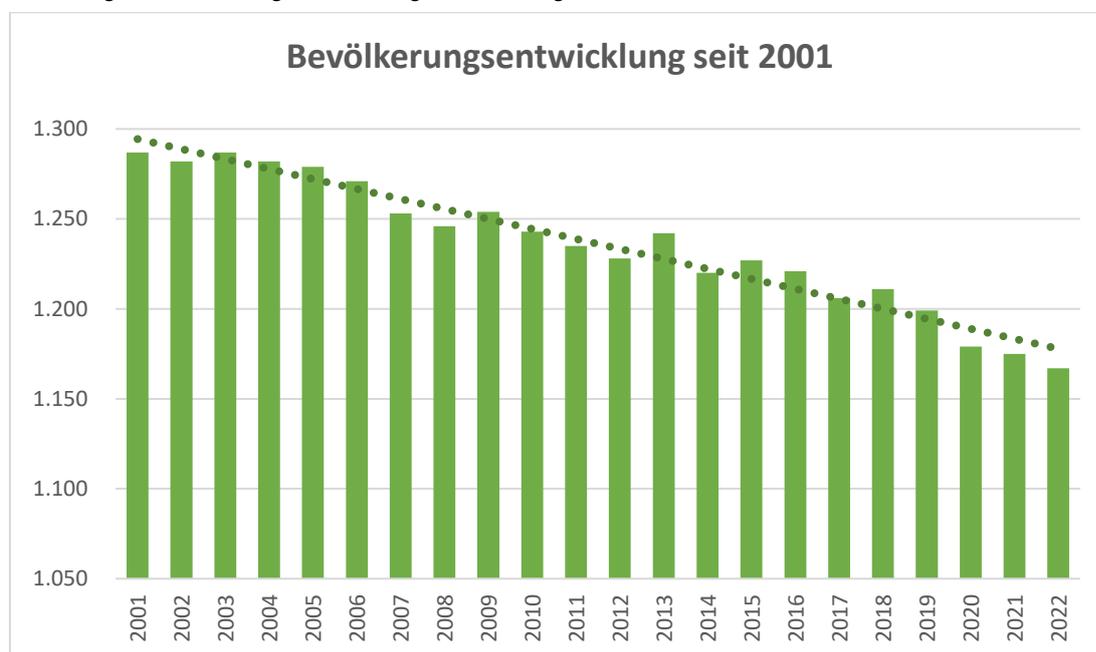
2 GRUNDLAGENFORSCHUNG

Nachfolgend werden die gemäß § 25 Abs. 4 erforderlichen Themen aktualisiert.

2.1. Bevölkerungsentwicklung

Ende des Jahres 2022 steht die Bevölkerung der Gemeinde St. Anton an der Jeßnitz bei 1.167 Einwohnern. Zu diesen Hauptwohnsitzern kommen noch 249 Personen im Nebenwohnsitz hinzu. (vgl. GWR-Daten)

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung seit 2002. vgl. Statistik Austria.



Der Trend der Bevölkerungsentwicklung ist seit Jahren sinkend. Durchschnittlich schrumpft die Bevölkerungszahl in der Gemeinde um 6 Personen pro Jahr. Ausschlaggebend dafür ist neben einer konstanten, positiven Geburtenbilanz die Abwanderungsbewegungen.

Die Gemeinde ist bemüht bedarfsgerecht Wohnraum zur Verfügung zu stellen, um die ortseigene Bevölkerung bestmöglich zu halten bzw. gegebenenfalls auch Hauptwohnsitz-Zuzügler zu lukrieren.

2.2. Baulandbilanz

Die Gemeinde erstreckt sich über ca. 6.970ha, wobei 71% forstlich und 24% landwirtschaftlich genutzt werden. Etwa 0,3% des Gemeindegebietes sind als Bauland gewidmet – ca. 22,5ha, welches sich folgendermaßen aufschlüsselt:



Gemeinde St. Anton/J.

	gesamt in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland- Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Bauland-Wohngebiet	19,25	16,12	3,14	0,34	0,00	0,00	16,3
Bauland-Kerngebiet	0,75	0,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Bauland-Agrargebiet	0,37	0,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
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:	20,37	17,24	3,14	0,34	0,00	0,00	15,4
Bauland-Betriebsgebiet	1,34	0,96	0,38	0,00	0,00	0,00	28,3
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	0,78	0,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,6
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:	2,12	1,73	0,38	0,00	0,00	0,00	18,2
SUMME:	22,49	18,97	3,52	0,34	0,00	0,00	15,7

Stichtag: 12.10.2023
 Art der Ermittlung: digital
 Hersteller: Kommunaldialog Raumplanung GmbH
 Reifthalgasse 12, 3130 Herzogenburg

(A): Aufschließungszone gem. § 16 Abs. 4
 (B): befristetes Bauland gem. § 17 Abs. 1
 (C): Vertragsbauland gem. § 17 Abs. 2
 (D): unbebaut/gesamt*100

Der Großteil des Baulandes ist mit 19,3ha als Bauland-Wohngebiet ausgewiesen. Andere Arten des Wohnbaulandes spielen eine untergeordnete Rolle. Bauland-Betriebsgebiet ist in zwei Bereichen in geringem Ausmaß ausgewiesen, wobei beinahe die Hälfte unbebaut ist.

Die Baulandreserven liegen in Summe bei 15,7%.

Die wichtigste kompakte Siedlungsachse erstreckt sich entlang der Landesstraße B28.

Neben der geschlossenen Ortschaft sind vor allem die Streulagen, Rotten und Weiler im Grünland als Wohn- und Wirtschaftsraum von großer Bedeutung. Um die 200 Gebäude mit Wohnnutzung finden sich im Grünland, während im Bauland ca. 165 Wohngebäude bestehen. Mehr als die Hälfte der Hauptwohnsitzer (ca. 650 Personen) wohnen im Grünland!

Beim Großteil der Grünlandbauten handelt es sich um aktive Land- und Forstwirtschaften im Grünland; 99 Gebäude sind als Geb (erhaltenswerte Gebäude im Grünland) gewidmet.



2.3. Naturgefahren

Folgende Gefahrenpotenziale aus Gefahrenplänen und -hinweiskarten sind in der Gemeinde aus naturräumlicher Sicht bekannt:

- Gefahrenhinweiskarte Sturzprozesse
- Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse
- Gefahrenhinweiskarte Hangwasser
- Gefahrenzonenplan Wildbach
- HQ100-Zone
- Altlastenkataster

Die Gefährdungspotenziale werden dem relevanten Änderungspunkt näher betrachtet.

2.4. Schutzgebiete

Folgende Natur- und Schutzgebiete liegen in der Gemeinde:

- Landschaftsschutzgebiet
- Naturpark
- Natura 2000-Gebiete
- Naturdenkmäler



3 BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGSPUNKTE

3.1. ÄP 1: Gesamte Gemeinde – Erhöhung der zulässigen Grundflächen aller Nebengebäude eines Geb auf 95m²

Ausgangssituation

Gesetzeslage

Mit 22. Oktober 2020 hat die NÖ Landesregierung eine Novellierung des Raumordnungsgesetzes beschlossen. In dieser wurden gesetzliche Möglichkeiten geschaffen, dass die Größen der Nebengebäude von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland bis zu einem Maximalwert flexibel festgelegt werden können.

Vor der Novellierung galt, dass die Summe aller Grundrissflächen aller Nebengebäude pro Geb maximal 50m² umfassen durfte.

Im neuen Gesetz kann die Summe der Grundrissflächen aller Nebengebäude eingeschränkt oder auf bis zu 100m² erhöht werden. Dies kann für das gesamte Gemeindegebiet oder für abgrenzbare Teilbereiche festgelegt werden. (vgl. § 20 Abs 2 Zi 4)

Nebengebäude werden laut Bauordnung als Gebäude mit einer bebauten Fläche bis zu 100m², eingeschößig, ohne Aufenthaltsraum und dem Verwendungszweck eines Hauptgebäudes untergeordnet bezeichnet.

Bei den erhaltenswerten Gebäuden selbst ist eine Erweiterung der Bruttogeschoßfläche auf max. 400m² für Wohnnutzung zulässig. Für alle anderen Nutzungen dürfen Erweiterungen im untergeordneten Ausmaß zum Bestand (zum Zeitpunkt der Widmung) geschehen.

Erhaltenswerte Gebäude und Nebengebäude

Das Gemeindegebiet von St. Anton an der Jeßnitz weist zahlreiche erhaltenswerte Gebäude im Grünland außerhalb der geschlossenen Ortsbereiche auf. In der Gemeinde sind 102 erhaltenswerte Gebäude im Grünland gewidmet.

Laut der zuvor genannten Definition von Nebengebäude gibt es im Gemeindegebiet etwa 75 Nebengebäude (kleiner als 100m²) im Nahbereich von erhaltenswerten Gebäuden. Der „Nahbereich“ wurde hier innerhalb eines Umkreises von 30m von den Geb-Mauern definiert. Etwa ein Drittel dieser Nebengebäude umfassen bereits jetzt eine Grundrissfläche von über 50m².

Die Nutzungen der Nebengebäude sind vielfältig, wobei Garagen gleichermaßen wie Werkstätten oder Gerätehütten vorkommen. Oftmals werden forstliche und agrarische Maschinen eingestellt, die für die Bewirtschaftung von Flächen erforderlich sind, ohne dass am Standort noch konkret ein Betrieb des ersten Wirtschaftssektors geführt wird.

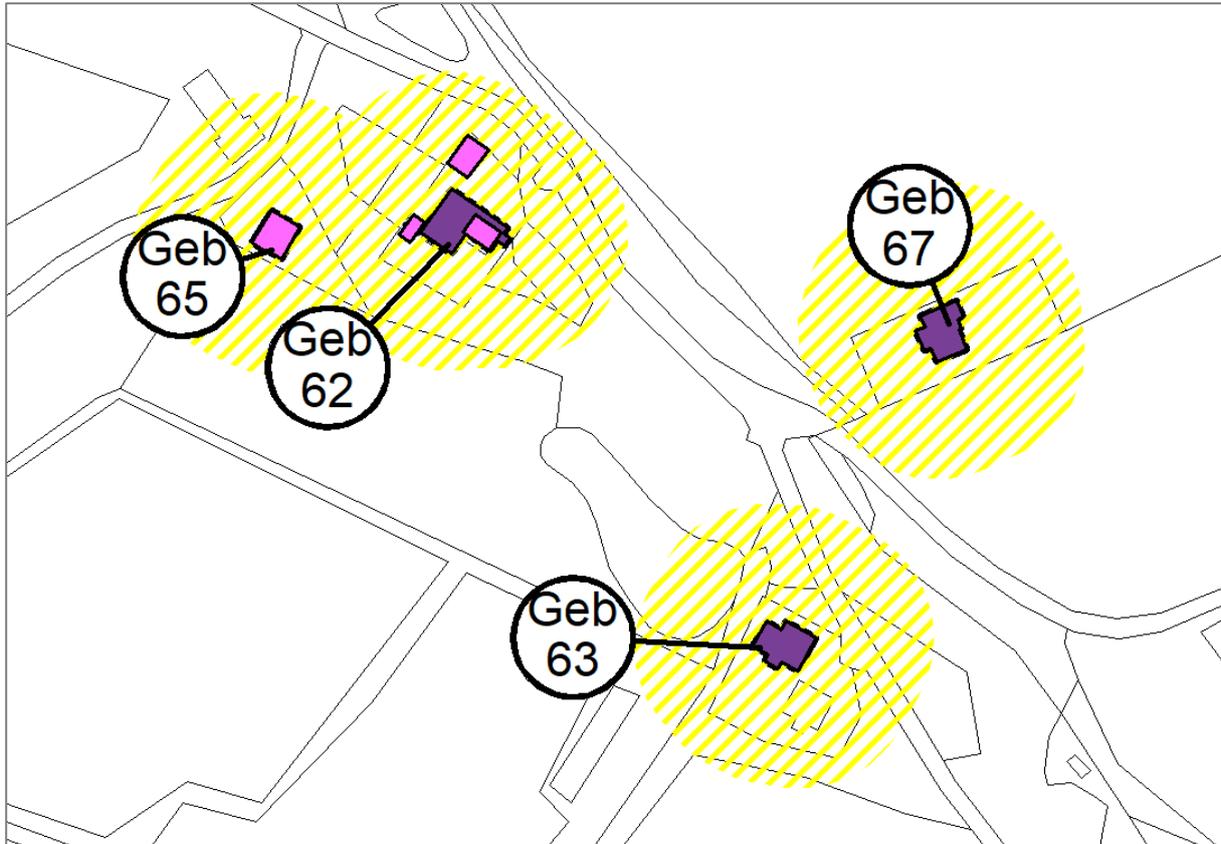


Abbildung 2: Beispielhafte Darstellungen IST-Situation von Geb's und Nebengebäuden.

Violett = Geb, Rosa = Nebengebäude, Angabe der Größe in m². Gelb = Puffer um Geb von 30m.

Die Abbildungen zeigen die unterschiedlichen Gegebenheiten: Einerseits bestehen einzelne erhaltenswerte Gebäude im Grünland, welche mit einem, mehreren oder gar keinen Nebengebäuden ausgestattet sind, andererseits sind die Nebengebäude bereits jetzt zu einem Großteil über 50m² groß.

Änderungsanlass

Die Änderung wird begründet gemäß NÖ ROG § 25 Abs 1

- Zi 2 ... wesentliche Änderung der Grundlagen: Novellierung Raumordnungsgesetz
- Zi 7 ... Vermeiden von Fehlentwicklungen: Erfüllung des Gleichheitsgrundsatzes durch gleiche Möglichkeiten für gleichartige Gegebenheiten und Ausgangssituationen

Motivation und Interessensabwägung

Ein relevanter Anteil der bestehenden Nebengebäude weist bereits jetzt Größen über 50m² auf, wobei teilweise auch mehrere derartige Nebengebäude einem Geb-Hauptgebäude zuzuordnen sind, obwohl die Gesamtgrundrissflächen auf 50m² beschränkt waren. Die Bestands-



objekte sind hier jedoch derart historisch, dass die gesetzliche Regelung nach Grundrissflächen noch nicht anwendbar war.

Die Situation stellt sich also so dar, dass einige Gebts bereits mehrere Nebengebäude (mit weit über 50m² Grundrissflächensumme) haben, gleichzeitig andere Gebts noch über keine Nebengebäude verfügen.

Leben und Wohnen in den Grünlandstandorten tragen dazu bei, dass die typische Kulturlandschaft in der Gemeinde erhalten wird. Wo gewohnt wird, werden Wiesen gemäht, werden Wege erhalten und werden Wälder gepflegt. Entsprechende Baulichkeiten und bauliche Anlage für die erforderlichen Maschinen und Fahrzeuge sollen unabhängig von der beruflichen Tätigkeit der Bewohner in adäquatem Ausmaß möglich sein.

Neue Festlegung

- Erhöhung der Summe der Grundrissflächen aller Nebengebäude von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland („Geb“) mit Ausnahme der Geb 116, Geb 121 und Geb 123 gem. § 20 Abs. 2 Z4 NÖ ROG 2014 auf 95m²

Die ungleiche Anzahl und Größenverteilung der Nebengebäude in Verbindung mit der Gesetzesänderung veranlassen die Gemeinde dazu die zulässige Summe der Grundrissflächen aller Nebengebäude (von Gebts) auf 95m² zu erhöhen. Die Festlegung gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

Damit wird dem Gleichheitsgrundsatz Rechnung getragen, sodass alle Eigentümer dieselben Chancen haben und ihre Nebengebäude größer gestalten dürfen. Außerdem steht die Änderung im Einklang mit den Zielen des ÖROP der Gemeinde.

Eine Einschränkung der Nebengebäude auf unter 50m² ist aufgrund zuvor dargelegter Argumentation nicht zweckmäßig, und damit würde ein Widerspruch zum Bestand geschaffen.

Eine Festlegung der zulässigen Grundrissfläche von Nebengebäuden wäre zwar bis zu 100m² möglich, wird jedoch mit 95m² festgesetzt. Damit wird eindeutig dokumentiert, dass es sich um Nebengebäude handeln soll und keine Hauptgebäude (ab 100m²) gemeint sind.

Laut gesetzlicher Definition ist klar, dass die Nebengebäude nicht wohnlich genutzt werden dürfen. Die Unterordnung zum Hauptgebäude gilt ebenso als Grundvoraussetzung.

Für drei Gebts gilt diese Argumentation nicht. Das Geb 116 ist als Geb ohne Wohnnutzung gewidmet. Das heißt dieses Gebäude war nie für Wohnzwecke vorgesehen, sondern als Nebenobjekt zum bestehenden landwirtschaftlichen Hauptgebäude geplant und errichtet. Für dieses Geb wäre die Erhöhung der Grundrissfläche der Nebengebäude systemwidrig.

Die Geb 121 und 123 sind Forsthäuser/Jagdhütten die nicht für Wohnzwecke ausgebaut werden sollen. Hier wird bewusst auf die Erhöhung verzichtet.

Eine detaillierte Auseinandersetzung mit der Eignung der Flächen oder Teilbereichen für Nebengebäude ist aus mehreren Gründen auf Ebene des ÖROPs nicht praktisch anwendbar: Die Besonderheit der Widmung „erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ liegt in ihrer Gebäudebezogenheit; das heißt es kann nur ein bestehendes Gebäude derart gewidmet werden, eine darauf bezogene Flächenfestlegung gibt es nicht. Darüber hinaus werden die Nebengebäude



nicht eigens gewidmet, sondern zählen als gesonderter „Bestandteil“ des Hauptgebäudes, welcher im Nahbereich desselbigen platziert werden soll, wobei dieser Nahbereich rechtlich nicht definiert ist. Im Falle einer Ersterrichtung eines Nebengebäudes kann auf Ebene des Flächenwidmungsplanes nicht abgeschätzt oder festgelegt werden, wo das Nebengebäude situiert werden soll, da weder gebäude- noch flächenbezogene Widmungs-Möglichkeiten bestehen. Daher ist eine Prüfung der Standorteignung auf dieser Verfahrensstufe nicht angebracht. Darüber hinaus sind im nachgelagerten Baubewilligungsverfahren die Standortkriterien sowie Landschafts-/Ortsbild für die Erweiterung/Errichtung oder naturräumliche Gegebenheiten von Nebengebäuden ohnehin zu prüfen.

Voraussetzungen laut §25a

- Baugrundeignung, Baulandreserven, Bedarf, Verfügbarkeit: keine Widmung von Bauland
- Überörtliche Festlegungen, raumordnungsrechtliche Vorgaben: keine relevanten überörtlichen Festlegungen für die Gemeinde; Berücksichtigung des NÖ ROG 2014
- Naturschutz/Artenschutz: Untersuchung auf Widmungsebene nicht möglich/zweckmäßig
- Max. 1ha Wohnbauland: keine Widmung von Bauland

→ Alle raumordnungsrechtlichen Voraussetzungen werden berücksichtigt und eingehalten.

Zusammenfassung

Die Festlegung der Widmung ergibt sich aus der gegebenen und geplanten Nutzung. Die Widmung liegt im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde im Sinne einer Gleichstellung der Liegenschaftseigentümer und im Sinne der Erhaltungserfordernisse des Kulturlandschaftsraumes.

Rechtlich schutzwürdige Interessen Dritter werden durch die Umwidmung nicht beeinträchtigt.

3.2. ÄP 2: St. Anton – Umwidmung von Bauland-Wohngebiet in Grünland

Ausgangssituation

Im Bereich des Ortsteiles „Gruff“ im Anschluss an das gewidmete und teilweise bebaute Betriebsgebiet Neubruck liegt südwestlich Bundesstraße sowie der Jeßnitz seit Jahrzehnten eine als Bauland-Aufschließungszone gewidmete Fläche. Die Freigabebedingungen für die Aufschließungszone lauten:

- a) Bedarf
- b) Verkehrserschließung nach den Bestimmungen der NÖ BO (Anschluss an das öffentliche Gut)
- c) Vorlage eines Parzellierungs- und Bebauungsplanes
- d) Sicherstellung der kommunalen Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- e) Vorlage einer Brückenbenutzungsbewilligung

Der konkrete Bereich ist in der Abbildung 3 mit einem roten Pfeil gekennzeichnet.

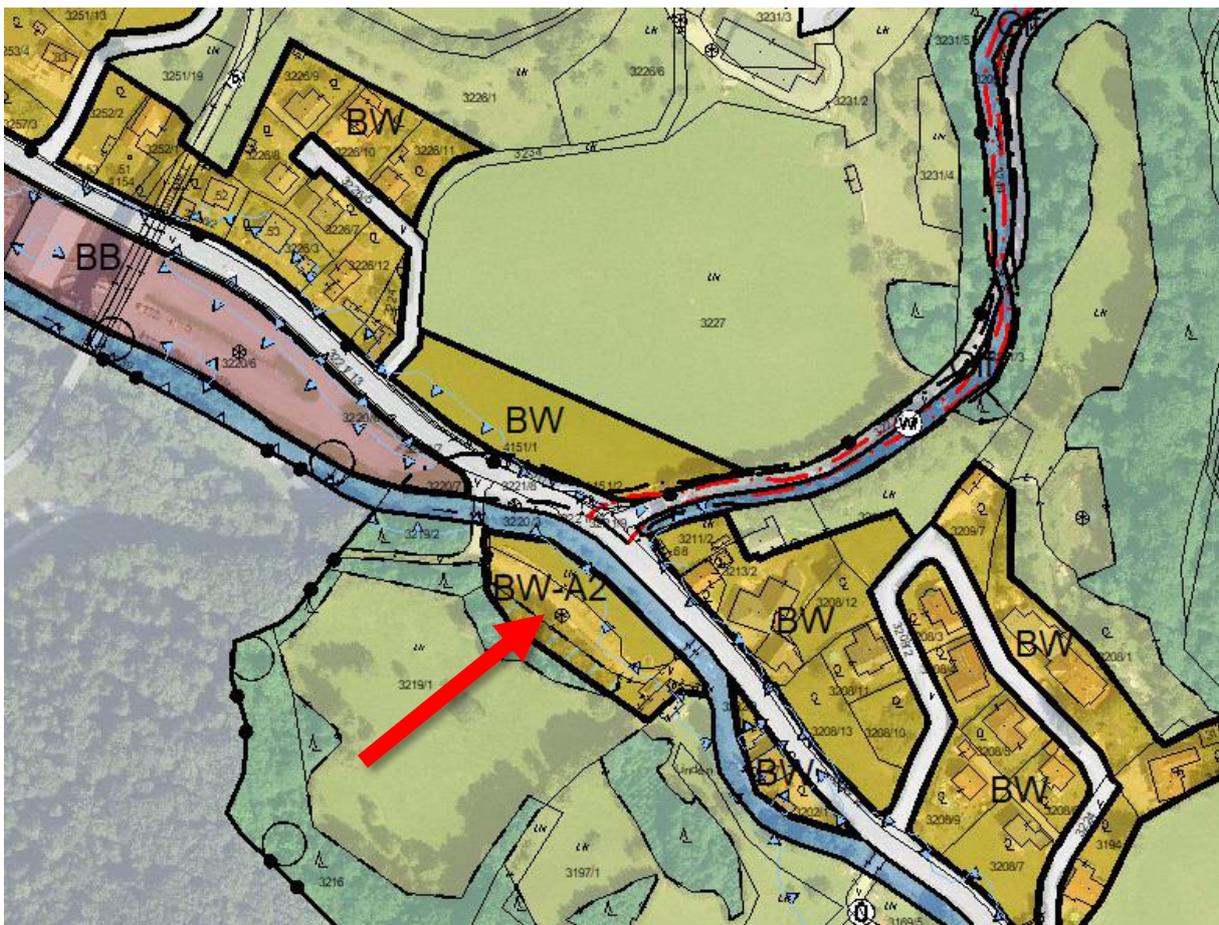


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem aktuellen Flächenwidmungsplan

Die Fläche liegt teilweise im Überflutungsbereich der Jeßnitz. Durch den im Süden angrenzenden Wald über wiegt am Grundstück die Schattenlage. Der Anschluss an das öffentliche

Gut ist nur mit einem sehr hohen wirtschaftlichen und technischen Aufwand möglich. Querungsmöglichkeiten der Jeßnitz im Sinne einer wohnbaulichen Nutzung des Bereiches mit einem Ausmaß von 3.400m², das entspricht mindestens vier Wohneinheiten, sind wirtschaftlich kaum vertretbar. Die Herstellung der Leitungsinfrastruktur muss ebenfalls über den Fluss erfolgen.

In Anbetracht dieser Unwegbarkeiten wurde vom Grundeigentümer der Antrag um Rückwidmung des Baulandes in Grünland bei der Gemeinde eingebracht. Der Eigentümer nutzt die Fläche land- und forstwirtschaftlich für seinen eigenen Betrieb.

In Abstimmung mit den Bestrebungen des Grundeigentümers strebt die Gemeinde die Umwidmung von Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone in Grünland-Land- und Forstwirtschaft im Ausmaß von 3.400m² an.

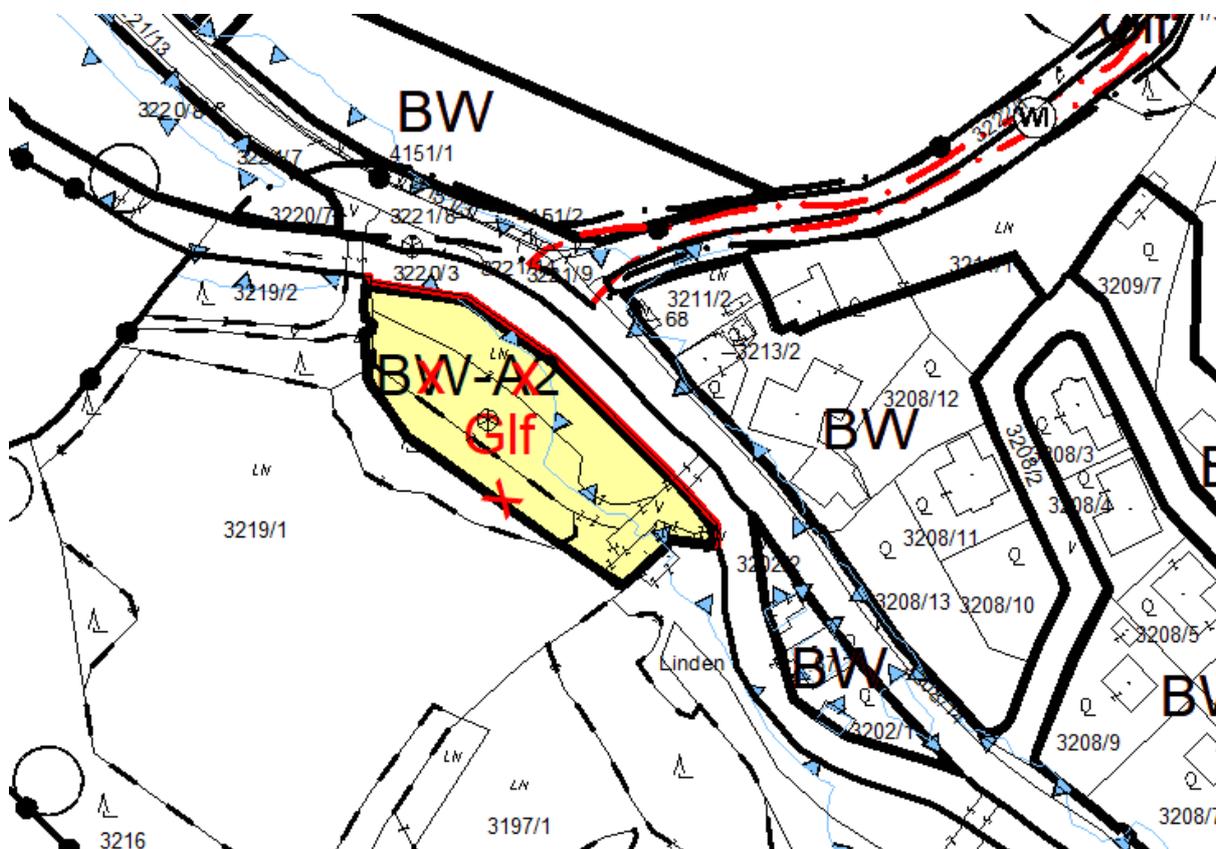


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Plan Darstellung der Änderungen zum Flächenwidmungsplanentwurf

Änderungsanlass

Die Änderung wird begründet gemäß NÖ ROG § 25 Abs 1

- Zi 6 ...wenn im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer Bauland in Grünland umgewidmet werden soll, wobei die geschlossene Siedlungsentwicklung nicht beeinträchtigt und die Ausnützung günstiger Lagevorteile nicht behindert wird
- Zi 7 ... Vermeiden von Fehlentwicklungen: Schaffen von unattraktiven kleinklimatischen Wohnbedingungen; Verursachen von hohen öffentlichen Kosten für die infrastrukturelle

Erschließung; Veränderung der Abflussverhältnisse der Jeßnitz; Veränderung des Wiesenstandortes;

Motivation und Interessensabwägung

Die bereits beschriebenen Standort- und Lagebedingungen der Fläche stellen keine fachlich zweckmäßigen Kriterien für eine bauliche Siedlungsentwicklung in diesem Kleinraum dar. St. Anton an Jeßnitz definiert sich im Gemeindehauptort über ein Siedlungsband entlang der Bundesstraße sowie der Jeßnitz. Im weitesten Sinne und unter Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten (Überflutung, Rutschung-Geologie etc.) handelt es sich entlang der Bundesstraße um ein ortsüblich kompaktes Siedlungsband. Die Kompaktheit des Ortsraumes bestimmt sich über Siedlungs-Raum-Einheiten, die sich perlenartig entlang der Bundesstraße mit dazwischenliegenden ortsbildprägenden naturräumlichen Einschlüssen auffädeln.

Aufgrund dieser charakteristischen orts- und landschaftsbildprägenden Wohnraumentwicklung der letzten Jahrhunderte bewirkt die geplante Rückwidmung des Bereiches keine Beeinträchtigung der geschlossenen Siedlungsentwicklung. Bei der Fläche überwiegen die Lagenachteile aus öffentlich-wirtschaftlicher Sicht, aus naturräumlicher Sicht und aus Sicht der zu erwartenden Wohnqualität.

Die geplante Rückwidmung wirkt sich positiv auf die Erhaltung des Wiesenstandortes im Sinne der NÖ Artenschutzverordnung aus.

Der bebaute Kleinraum im südöstlichen Anschluss steht in keinem strukturellen Zusammenhang mit den beschriebenen Flächen, da die Jeßnitz und der bestehende Bewuchs eine klare Trennwirkung verursacht. Des Weiteren ist dieser kleine Siedlungsraum eine ebene in sich abgeschlossene Zelle zwischen der Jeßnitz und der Bundesstraße.

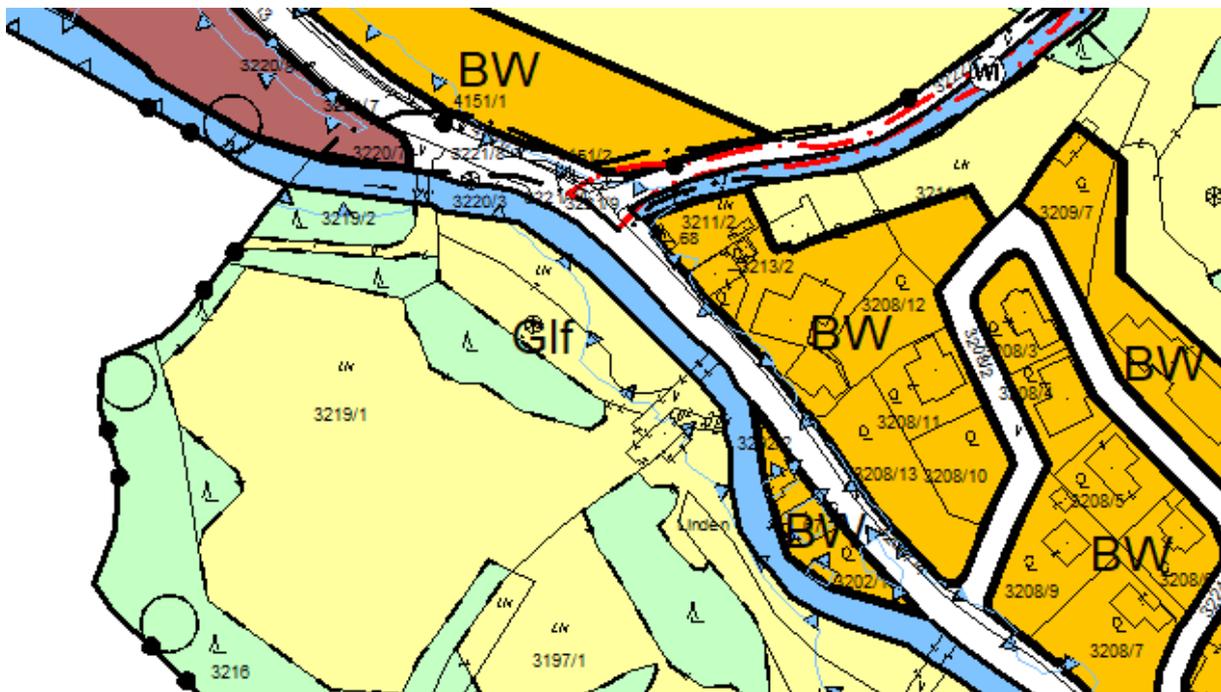


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Plan Darstellung der Änderungen zum Flächenwidmungsplanentwurf



Zusammenfassung

Die Festlegung der Widmung ergibt sich aus der beschriebenen IST-Situation und der gegebenen Nutzung. Die Widmung liegt im öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Die Änderung widerspricht nicht den Festlegungen der Stammverordnung.

Durch die Widmung werden die Flächenreserven im Bauland nicht erhöht, sondern reduziert. Es werden ca. 3.400m² Bruttowohnbauland rückgewidmet.

Die Widmungsfestlegungen sind umweltverträglich.

Rechtlich schutzwürdige Interessen Dritter werden durch die Umwidmung nicht beeinträchtigt.

Voraussetzungen laut §25a

- Baugrundeignung, Baulandreserven, Bedarf, Verfügbarkeit: keine Widmung von Bauland
- Überörtliche Festlegungen, raumordnungsrechtliche Vorgaben: keine relevanten überörtlichen Festlegungen für die Gemeinde; Berücksichtigung des NÖ ROG 2014
- Naturschutz/Artenschutz: Untersuchung auf Widmungsebene nicht möglich/zweckmäßig
- Max. 1ha Wohnbauland: keine Widmung von Bauland

→ Alle raumordnungsrechtlichen Voraussetzungen werden berücksichtigt und eingehalten.



5 FLÄCHENBILANZ NACH DER ÄNDERUNG

Gemeinde St. Anton/J.

	gesamt in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland- Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Bauland-Wohngebiet	18,91	16,12	2,80	0,00	0,00	0,00	14,8
Bauland-Kerngebiet	0,75	0,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Bauland-Agrargebiet	0,37	0,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
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:	20,03	17,24	2,80	0,00	0,00	0,00	14,0
Bauland-Betriebsgebiet	1,34	0,96	0,38	0,00	0,00	0,00	28,3
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	0,78	0,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,6
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:	2,12	1,73	0,38	0,00	0,00	0,00	18,2
SUMME:	22,15	18,97	3,18	0,00	0,00	0,00	14,4

Stichtag: Nach Rechtskraft des Änderungsverfahrens
 Art der Ermittlung: digital
 Hersteller: Kommunaldialog Raumplanung GmbH
 Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg

(A): Aufschließungszone gem. § 16 Abs. 4
 (C): Vertragsbauland gem. § 17 Abs. 2

(B): befristetes Bauland gem. § 17 Abs. 1
 (D): un bebaut/gesamt*100



6 KOSTEN DER ÄNDERUNG

Der Gemeinde entstehen durch die geplanten Widmungsänderungen keine Kosten.



7 BESTÄTIGUNG IM SINNE § 25A (2) NÖ ROG 2014

Im Erläuterungsbericht ist begründet, dass

- für die Änderung keine strategische Umweltprüfung erforderlich ist
- die Änderung nicht einem für diesen Bereich verordnetem Entwicklungskonzept widerspricht

Die Kommunaldialog Raumplanung GmbH bestätigt gem. § 25a Abs. 2, dass die geplante Änderung alle Genehmigungsvoraussetzungen erfüllt.

St. Anton/Jeßnitz, 13.10.2023

*Für den
Gemeinderat
der Gemeinde St. Anton/Jeßnitz
Bgmin. Waltraud Stöckl
A-2383 St. Anton/J.
St. Anton/J. 5
(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)2782 85101
E: office@kommunaldialog.at
H: www.kommunaldialog.at
(für die fachliche Ausarbeitung)*



8 ANLAGE

Antrag auf Rückwidmung

Plan: Flächenwidmungsplan – Ausschnitt der Änderungen

Ausschnitte: Darstellung der Änderungen – Entwurf

Plan digital: Flächenwidmungsplan – Entwurf (Planblatt 2)

Beilage zur Anregung der Gemeinde zu einem beschleunigten Verfahren gemäß § 25a Abs.2 NÖ ROG 2014

Gemeinde: St. Anton an der Jeßnitz ; 25. . Änderung des Flächenwidmungsplans; Plannummer: 23 049E

Stellungnahme der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht zum Screening für die vorliegende Änderung vom - ; Zahl: -

ÖEK mit Beschluss vom - verordnet; zuletzt geändert mit Beschluss vom -

Frage		Bewertung durch Ortsplanung			Anmerkung
Nr.		Ja	Nein	Irrel.	
Raumordnungsfachliche Kriterien					
<i>Nur für Maßnahmen, die nicht in einem ÖEK vorgesehen sind</i>					
1.1	Werden Widersprüche zu örtlichen Planungsfestlegungen (ÖEK) vermieden?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	
1.2	Werden Widersprüche zu überörtlichen Planungsfestlegungen vermieden?	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
1.3	Bleibt die geordnete Entwicklung anderer Gemeinden im Wesentlichen unbeeinträchtigt?	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
1.4	Kann der Änderungsanlass raumordnungsfachlich begründet werden?	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
1.5	Schließt die Widmung unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der Siedlungsstruktur an bestehende Siedlungsgebiete oder an verwandte Nutzungsstrukturen an?	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
1.6	Bleiben Charakter und Bedeutung der Kleinstsiedlung durch die geplante Baulandabgrenzung (erhaltenswerte Ortsstruktur) erhalten?	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
<i>Nur für Maßnahmen zur Umsetzung eines ÖEK</i>					
1.7	Sind allfällige Widmungsvoraussetzungen des ÖEK erfüllt?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	
1.8	Werden allenfalls im ÖEK vorgesehene flankierende Maßnahmen umgesetzt?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	
Bodenpolitik					
2.1	Kann ein objektiver Bedarf unter Berücksichtigung von Widmungsreserven und abschätzbarer Innenentwicklung begründet werden?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	
2.2	Wird die Verfügbarkeit bei Baulandwidmungen mit geeigneten Maßnahmen sichergestellt?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	
2.3	Ist eine möglichst flächensparende Inanspruchnahme von Boden sichergestellt?	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	

Frage		Bewertung durch Ortsplanung			
Nr.		Ja	Nein	Irrel.	Anmerkung
raumordnungsfachliche Kriterien – Widmungen außerhalb von Ortschaften					
3.1	Ist die Widmungsfläche frei von Wohngebäuden? (Gho, BA-Hintaus)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	
3.2	Werden die Voraussetzungen für die Widmung als Geb erfüllt?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	
3.3	Wurde vor einer Standortwahl für landwirtschaftsfremde Nutzungen außerhalb von Ortschaften zunächst die Erweiterung bestehender Standorte geprüft?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	
3.4	Ist eine Standortwahl außerhalb von Ortschaften für eine landwirtschaftsfremde Nutzung funktionell oder mit den Auswirkungen begründbar oder in einem überörtlichen Raumordnungsprogramm so vorgesehen?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	
Verkehrsaspekte					
4.1	Wurden die Verkehrsauswirkungen abgeschätzt?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	
4.2	Bleibt die Verkehrsqualität im umgebenden Straßennetz im Wesentlichen unbeeinträchtigt und für die jeweilige Straßenkategorie verhältnismäßig?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	
4.3	Ist die Verkehrserschließung jeweils ausreichend und funktionsgerecht (Steigung, Breite) bzw. wirtschaftlich herstellbar?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	
4.4	Wurde auf eine möglichst günstige Anbindung an den Umweltverbund geachtet?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	
4.5	Werden übergeordnete Verkehrsfunktionen nicht beeinträchtigt?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	
4.6	Wird die Verkehrssicherheit (Sichtweite, Eisenbahnkreuzung, Unfallhäufung) gewahrt?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	

Frage		Bewertung durch Ortsplanung			
Nr.		Ja	Nein	Irrel.	Anmerkung
Technische Voraussetzungen					
5.1	Wurden die vorliegenden Gefahrenzonenpläne und Abflussuntersuchungen gesichtet und kann eine Lage der Widmungsfläche außerhalb von Gefahrenzonen und HQ100-Abflussbereichen bestätigt werden? (Bauland, Geb, Gho, Gc)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	Die konkrete Lage des möglichen Nebengebäudes ist nicht bekannt. Die Gefährdung ist gem. § 55 NÖ Bauordnung 2014 konkreten Bauverfahren zu prüfen
5.2	Wurden die vorliegenden Gefahrenhinweiskarten für Rutsch- und Sturzprozesse gesichtet und kann eine Lage der Widmungsfläche außerhalb von Bereichen, für die eine Fachexpertise notwendig ist, bestätigt werden? (Bauland, Geb, Gho, Gc)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	Die konkrete Lage des möglichen Nebengebäudes ist nicht bekannt. Die Gefährdung ist gem. § 55 NÖ Bauordnung 2014 konkreten Bauverfahren zu prüfen
5.3	Wurden in die geologische Karte und in die elektronische Bodenkarte Einsicht genommen und beschränken sich die Hinweise auf unverdächtige Untergrundverhältnisse? (Bauland, Geb, Gho, Gc)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	Die konkrete Lage des möglichen Nebengebäudes ist nicht bekannt. Die Gefährdung ist gem. § 55 NÖ Bauordnung 2014 konkreten Bauverfahren zu prüfen
5.4	Wurden Erfahrungen mit konkreten Gefährdungseignissen von den lokalen Entscheidungsträgern verneint? (Bauland, Geb, Gho, Gc)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	Die konkrete Lage des möglichen Nebengebäudes ist nicht bekannt. Die Gefährdung ist gem. § 55 NÖ Bauordnung 2014 konkreten Bauverfahren zu prüfen
5.5	Wurden Lokalaugenscheine vorgenommen und sind dabei Hinweise auf Naturgefahren NICHT wahrgenommen worden? (Bauland, Geb, Gho, Gc)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	Die konkrete Lage des möglichen Nebengebäudes ist nicht bekannt. Die Gefährdung ist gem. § 55 NÖ Bauordnung 2014 konkreten Bauverfahren zu prüfen
5.6	Wurden allfällige Hinweise auf Naturgefahren entsprechend den Fragen 5.1 bis 5.5 mit einer fachlichen Expertise widerlegt?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	
5.7	Liegen die Standorte außerhalb einer extremen Schatten- oder Feuchtlage? (Wohnbauland)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	
5.8	Sind Wasserversorgung und Abwasserentsorgung jeweils ausreichend und funktionsgerecht bzw. wirtschaftlich anzuschließen?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	

Frage		Bewertung durch Ortsplanung			
Nr.		Ja	Nein	Irrel.	Anmerkung/Begründung
Umweltaspekte					
6.1	Ist ein ausreichender Abstand zwischen konfliktträchtigen Nutzungen sichergestellt oder ist eine in ihrer Wirksamkeit gleichwertige Abschirmung vorgesehen?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	
6.2	Liegt der geplante Standort außerhalb von angemessenen Sicherheitsabständen von SEVESO-Betrieben?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	Die konkrete Lage des möglichen Nebengebäudes ist nicht bekannt. Die Gefährdung ist gem. § 55 NÖ Bauordnung 2014 konkreten Bauverfahren zu prüfen.
6.3	Werden Natur- und Landschaftsschutzinteressen höchstens unwesentlich beeinträchtigt (NSG, LSG - Zersiedlung, ND, N2000)?	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
6.4	Bleibt durch die Widmungsmaßnahme die landwirtschaftliche Flur in günstigem Zuschnitt erhalten und bleibt die Vernetzung von wertvollen Grünbereichen und Biotopen unbeeinträchtigt?	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
6.5	Werden die Auswirkungen auf die strukturellen und kulturellen Gegebenheiten sowie das Orts- und Landschaftsbild in die Entscheidung einbezogen?	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
6.6	Wurde die Auswirkung auf den Artenschutz abgeschätzt?	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
6.7	Bleibt der prägende Charakter von historisch oder künstlerisch wertvollen Bereichen unbeeinträchtigt?	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
6.8	Ist die Sozialverträglichkeit auf Grund des Bevölkerungszuwachses explizit dargelegt?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	
6.9	Wurden Maßnahmen zur optimalen Anpassung an das Klima, den Oberflächenabfluss und Grünraumausstattung geprüft?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	

Herzogenburg, 2023-10-13

Ort, Datum

.....

Unterschrift OrtsplanerIn



Steinhammer Franz
Gruft 1
3283 St. Anton/Jeßnitz

Gemeindeamt
St. Anton an der Jeßnitz
15. Mai 2023
Bgm.  Sachb.

An die Gemeinde
St. Anton an der Jeßnitz
3283 St. Anton 5

St. Anton, 15.05.2023

Antrag

Sehr geehrte Damen und Herren

Ich stelle den Antrag, meine Parzelle 3219/1 KG St. Anton von der derzeitigen Widmung Bauland Aufschließungszone BW-A2 auf Grünland umzuwidmen. Der Gemeinde St. Anton entstehen keine Kosten.


(STEINHAMMER Franz)

Gemeinde St. Anton an der Jeßnitz

Örtliches Raumordnungsprogramm 1983

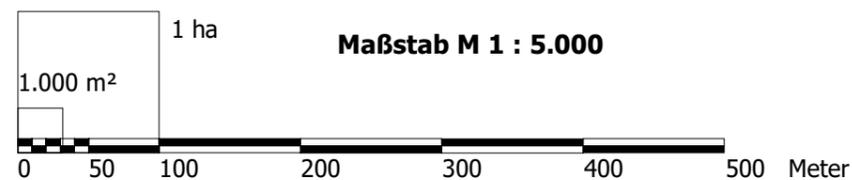
25. Änderung - Entwurf Flächenwidmungsplan (Ausschnitt)

Der Entwurf ist vom _____ bis _____ zur
öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt.
Durch Verordnung beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates vom _____.
Die Bürgermeisterin

Verfahren nach § 25a Abs. 2 NÖ ROG 2014 - keine Genehmigung
der NÖ Landesregierung erforderlich.

Nach der Kundmachung vom _____ bis _____
in Kraft getreten am _____.
Die Bürgermeisterin

Legende auf Blatt 2



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



Planzahl: 23 049E
Datum: 13.10.2023
DKM-Stand: 10/2022
DKM-Beschluss: 10/2021

Copyright DKM by Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen; Rückfragen/Katasterberatung im zuständigen Vermessungsamt, aktuelle DKM-Daten im zuständigen Vermessungsamt oder via Internet-GDB-Provider

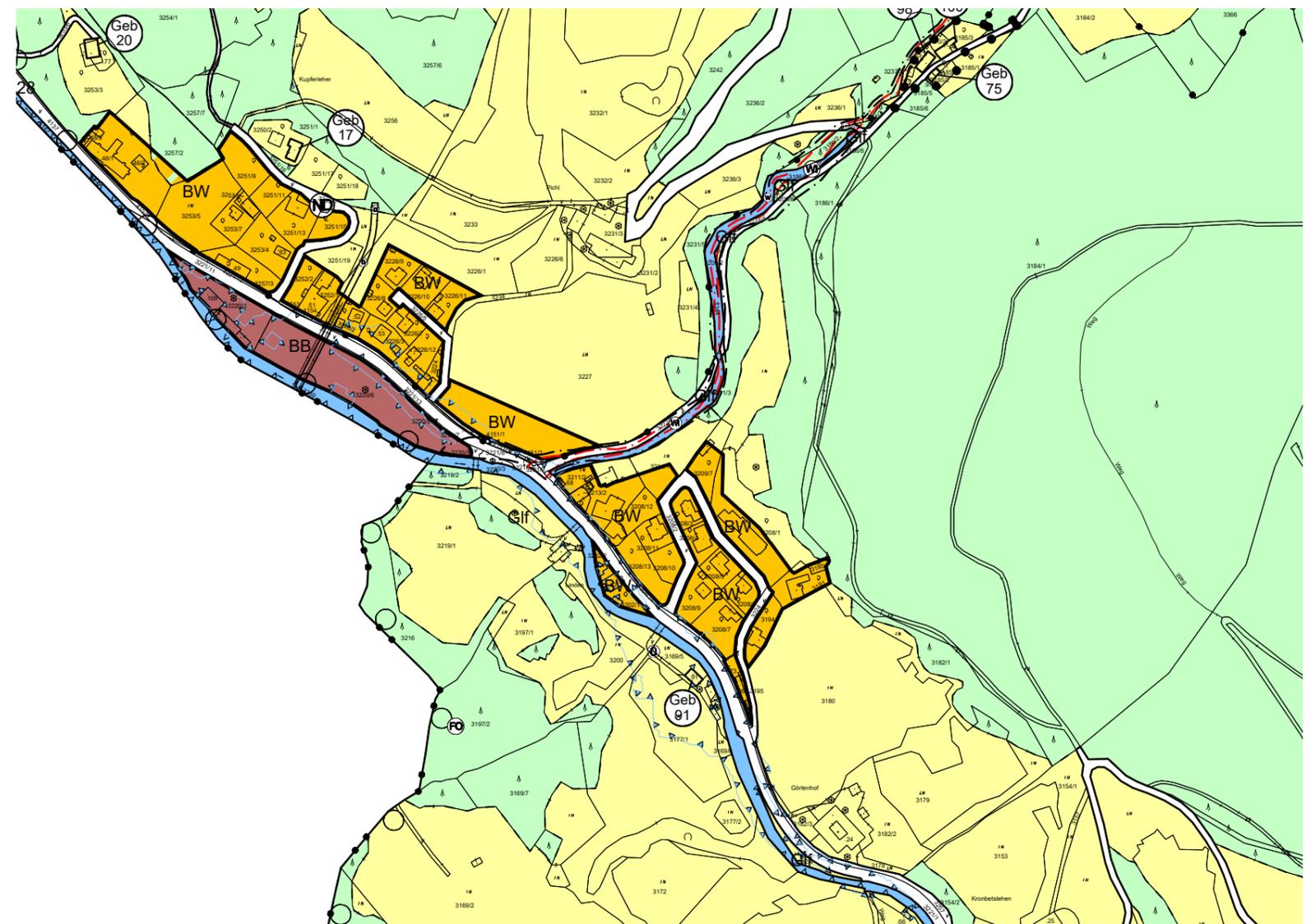
Legende: wesentliche Widmungsfestlegungen

- | | | | | |
|----|--|------|-----|--|
| BW | Bauland-Wohngebiet | Glf | Glf | Grünland-Land- und Forstwirtschaft |
| BK | Bauland-Kerngebiet | Ggü- | | Grünland-Grüngürtel
mit Angabe der Funktion |
| BB | Bauland-Betriebsgebiet
100 Fahrten mit mehrspurigen Kfz pro Tag und ha zulässig | | | |
| BA | Bauland-Agargebiet | | | |



erhaltenswertes Gebäude im Grünland mit symbolhafter Darstellung des Gebäudes
Angabe der fortlaufenden Nummer;
zulässige Summe der Grundrissflächen aller Nebengebäude eines Geb mit Wohnnutzung: 95m²

Planausschnitt



Gemeinde St. Anton an der Jeßnitz

Örtliches Raumordnungsprogramm 1983

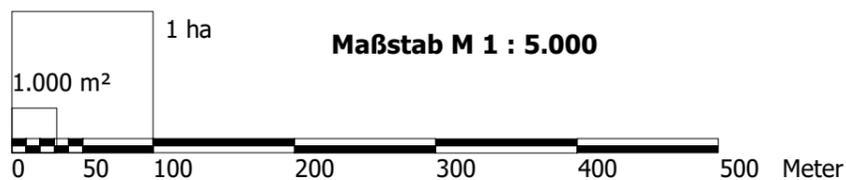
25. Änderung - Entwurf Darstellung der Änderungen

Planausschnitt

Hinweis:
Die außer Kraft getretene 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 Widmung hervorgehoben. Die Bedeutung der Signaturen und Umrandungen ist der Legende zum Flächenwidmungsplan zu entnehmen.

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

Legende auf Blatt 2



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 049AE
Datum: 13.10.2023
DKM-Stand: 10/2022
DKM-Beschluss: 10/2021

Copyright DKM by Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen; Rückfragen/Katasterberatung im zuständigen Vermessungsamt, aktuelle DKM-Daten im zuständigen Vermessungsamt oder via Internet-GDB-Provider

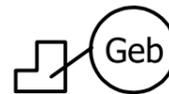
Legende: wesentliche Widmungsfestlegungen

BW	Bauland-Wohngebiet	Glf	Glf	Grünland-Land- und Forstwirtschaft
BK	Bauland-Kerngebiet	Ggü-		Grünland-Grüngürtel mit Angabe der Funktion
BB	Bauland-Betriebsgebiet 100 Fahrten mit mehrspurigen Kfz pro Tag und ha zulässig			
BA	Bauland-Agargebiet			

~~-A~~ Aufschließungszone mit Freigabebedingungen:

- ~~A2: a) Bedarf
b) Verkehrserschließung nach den Bestimmungen der NO BO (Anschluss an das öffentliche Gut)
c) Vorlage eines Parzellierungs- und Bebauungsplanes
d) Sicherstellung der kommunalen Ver- und Entsorgungseinrichtungen
e) Vorlage einer Brückenbenützungsbewilligung~~

ÄP 1



erhaltenswertes Gebäude im Grünland mit symbolhafter Darstellung des Gebäudes
Angabe der fortlaufenden Nummer;
zulässige Summe der Grundrissflächen aller Nebengebäude eines Geb mit Wohnnutzung: 95m²

