



3311 Zeillern, Schlosstraße 2
Tel.: 07472/28188, Fax: 07472/28188-20
gemeinde@zeillern.gv.at
www.zeillern.gv.at

GZ 25 046E

Örtliches Raumordnungsprogramm 2005

9. Änderung

Entwurf – Übersicht

Zeillern, Mai 2026



Inhaltsverzeichnis

1	Übersicht	2
2	Verordnung	5
3	Grundlagenforschung im Sinne § 25 Abs. 4 NÖ ROG 2014	7
3.1	Bevölkerungsentwicklung	7
3.2	Naturgefahren	7
3.3	Änderungspunkt N: KG Zeillern, Bereich bei Gst. 4479	9
3.4	Baulandbedarf	10
4	Beschreibung der Änderung	25
4.1	Anpassung der Darstellung	25
4.2	Änderungspunkt 1: KG Zeillern – Baulandabrundung - Bereich bei Gst 4474;	25
4.3	Änderungspunkt 2: KG Zeillern - Ergänzung Begründung bei bestehenden G-frei Widmungen, Bereich bei 4479, 4478, 4476, 4473, 4472, 4471, 4462/2, 4462/1, 4462/3, 4462/4	34
4.4	Änderungspunkt 3: KG Zeillern – Korrektur Digitalisierungsfehler – Widmung Bauland-Erhaltenswerte Ortsstruktur - Bereich Gst. 766, 759	36
4.5	Änderungspunkt 4: KG Zeillern – Bereich Gst. 4242/2, 4240/4	42
4.6	Änderungspunkt 5: KG Zeillern – Friedlmühle, Aufnahme Straße ins Öffentliche Gut – Widmung Verkehrsfläche-öffentlich, Bereich 436/23, 436/21	44
4.7	Änderungspunkt 6: KG Zeillern - Änderung der Gemeindegrenze – Übernahme eines Gst. und eines Gebts von Stadtgemeinde Amstetten, Bereich ehemaliges Gst. 873/1, KG Edla, Stadt Amstetten	49
4.8	Änderungspunkt 7: KG Zeillern - Widmung von zwei Gebts, Bereich Gst. 2963/1, 3968/1	51
5	Flächenbilanz	55
6	Folgekosten durch die geplanten Widmungsmaßnahmen	56
7	Anlage	57

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 Marktgemeinde Zeillern stammt aus dem Jahr 2005, es wurde zuletzt mit der 8. Änderung im Jahr 2024 geändert.

Für die Gemeinde ist ein Örtliches Entwicklungskonzept erlassen, welches aus dem Jahr 2005 stammt. Dieses wurde keiner Strategischen Umweltprüfung unterzogen.

In der vorliegenden 9. Änderung des Flächenwidmungsplans ist ein Änderungspunkt im Zuge der Grundlagenforschung vorgesehen und sind sieben Änderungspunkte vorgesehen.

ÄP, kurze Beschreibung	Planausschnitt Darstellung der Änderungen
<p>N – KG Zeillern, Oberzeillern Handlungsverpflichtung durch Naturgefahr bei unbebautem Bauland</p>	
<p>1 – KG Zeillern, Oberzeillern Baulandabrundung</p>	
<p>2 – KG Zeillern, Oberzeillern Ergänzung Begründung der bereits gewidmeten Grünland-Freihaltefläche</p>	
<p>3 – KG Zeillern, Schörghof Korrektur Digitalisierungsfehler – Widmung Bauland-Erhaltungswerte Ortsstruktur</p>	
<p>4 – KG Zeillern, Friedlmühle</p>	



ÄP, kurze Beschreibung	Planausschnitt Darstellung der Änderungen
Auflassung Öffentliches Gut	
<p>5 – KG Zeillern, Friedlmühle</p> <p>Aufnahme Straße ins Öffentliche Gut – Widmung Verkehrsfläche-öffentlich</p>	
<p>6 – KG Zeillern, Ludwigsdorf</p> <p>Änderung der Gemeindegrenze – Übernahme eines Gst. und eines Geb's von Stadtgemeinde Amstetten</p>	
<p>7 – KG Zeillern, Kleinberg, Pyhra</p> <p>Widmung von zwei Geb's</p>	

Hinweis beschleunigtes Verfahren

Die hier vorliegende 9. 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 Verfah-



ren 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 soll mit der Novellierung zum Regelverfahren werden.

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 oder sind derart geringfügig, dass die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung entfallen kann.



2 VERORDNUNG

Entwurf zum Verordnungstext

MARKTGEMEINDE ZEILLERN

ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM 2005

9. ÄNDERUNG

§ 1

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Zeillern ändert gemäß § 25a iVm §§ 24, 25 NÖ ROG 2014 das Örtliche Raumordnungsprogramm in der gesamten Gemeinde ab.

§ 2

(1) 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 25046E verfassten Plan auf dem Planblatt 1 neu dargestellt und im dazugehörigen Erläuterungsbericht begründet ist.

Die Plandarstellung ist Bestandteil der Verordnung.

§ 3

Der Gemeinderat stellt fest, dass die Änderung so geringfügig ist, dass von Vornherein die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung entfallen kann.

Weiters 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 1ha Wohnbauland oder 2ha 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 den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.