

GZ 25 046E

Örtliches Raumordnungsprogramm 2005

9. Änderung

Entwurf

Text- und Plandokumente

Erläuterungsbericht mit Verordnungsentwurf

Geb-Datenblätter

Formular zur Bestätigung der Voraussetzungen gem. § 25a NÖ ROG 2014

Plan: Flächenwidmungsplan (Blatt 1)

Plan: Darstellung der Änderungen

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
N – KG Zeillern, Oberzeillern Handlungsverpflichtung durch Naturgefahr bei unbebautem Bauland	
1 – KG Zeillern, Oberzeillern Baulandabrundung	
2 – KG Zeillern, Oberzeillern Ergänzung Begründung der bereits gewidmeten Grünland-Freihaltefläche	
3 – KG Zeillern, Schörghof Korrektur Digitalisierungsfehler – Widmung Bauland-Erhaltungswerte Ortsstruktur	
4 – KG Zeillern, Friedlmühle	



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

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.



3 GRUNDLAGENFORSCHUNG IM SINNE § 25 ABS. 4 NÖ ROG 2014

Aufgrund des NÖ Deregulierungsgesetzes wurde das NÖ ROG mit 01.01.2026 geändert, und die Erfordernisse der Grundlagendaten angepasst.

Aktualisierte Grundlagendaten wurden zuletzt von 15.01.2024 bis 26.02.2024 im Sinne der 8. Änderung des ÖROP der Aufsichtsbehörde vorgelegt.

Diese werden folgend entsprechend der aktuellen gesetzlichen Bestimmungen ergänzt.

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Zum Jahresbeginn des Jahres 2025 beträgt die Bevölkerungszahl der Gemeinde Zeillern 1.933 Einwohner (vgl. Statistik Austria).

Auch wenn leichtere Schwankungen zu verzeichnen sind, ist die Trendlinie der Bevölkerungsentwicklung eindeutig positiv und lässt einen weiteren Zuwachs der Einwohner erwarten.

Durch die gegenständliche Änderung induzierte Bevölkerungszunahme

Durch die gegenständliche Änderung werden ca. 1620m² Bauland gewidmet – je nach realisierter Dichte könnten 4 bis 33 EinwohnerInnen hier wohnen. Wird von einer der unmittelbaren Umgebung angepassten Bebauung ausgegangen, welche einer verdichteten Einfamilienhausbebauung entspricht, kann von ca. 6 EinwohnerInnen ausgegangen werden. Ob ÄP 1 eine Bevölkerungszunahme generiert, kann nicht vorausgesagt werden, da auch Personen, deren Wohnsitz sich bereits in Zeillern befindet, dorthin ziehen könnten, wodurch keine Bevölkerungszunahme generiert wird. Gründen Personen eine Familie, könnte der Änderungspunkt jedoch langfristig eine Bevölkerungszunahme induzieren.

Alle anderen Änderungspunkte induzieren per se keine Bevölkerungszunahme.

3.2 Naturgefahren

Insbesondere in Hinblick auf unbebautes Bauland und davon ableitbaren Handlungsverpflichtungen:

Es sind keine Hochwassergefährdungsbereiche in der Gemeinde vorhanden. Es besteht ein Gefahrenzonenplan mit Festlegungen in Oberzeillern.

Im Randbereich des Gst. 4479, KG Zeillern, welches als Bauland-Wohngebiet gewidmet und unbebaut ist, liegen ca. 440 m² im gelben Gefahrenzonenbereich des Wildbaches Engelsdorfergraben. 1080m² des Grundstücks sind nicht von einer Gefährdung durch Wildbach betroffen, weswegen das Grundstück ohne Gefährdung bebaubar ist.

Es wird keine Bausperre festgelegt, da es sich um eine Fläche innerhalb eines geschlossenen Ortsgebiets handelt und davon ausgegangen wird, dass der Grad der Gefährdung nicht so hoch ist, dass die ständige Benützbarkeit für Siedlungs- und Verkehrszwecke nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist.

Eine geringfügige Überlagerung eines roten Gefahrenzonenbereiches Wildbach laut Gefahrenzonenplan mit bestehendem unbebautem Bauland liegt ebenfalls auf GSt. 4479 vor. Ansonsten ist kein unbebautes Bauland, welches von Gefährdungen betroffen ist, bekannt.



3.3 Änderungspunkt N: KG Zeillern, Bereich bei Gst. 4479

Räumlicher Bezug

- KG Zeillern – Bereich bei Gst 4479

Widmungsänderung

- derzeitige rechtskräftige Widmung: Bauland Wohngebiet
- geplante Widmung nach Änderung: Grünland-Freihaltefläche-Retentionsraum

	Flächen (m ²) derzeitige rechtskräftige Widmung	Fläche (m ²) geplante Widmung nach Änderungsverfahren
Bauland-Wohngebiet	12	0
Grünland-Freihaltefläche-Retentionsraum	0	12

Motivationsabwägung

Im Zuge der Grundlagenforschung sind nunmehr Naturgefahren insbesondere in Hinblick auf unbebautes Bauland und davon ableitbaren Handlungsverpflichtungen zu untersuchen.

Laut § 15 Abs. 7 NÖ ROG sind zusammenhängende und unbebaute Flächen entlang von Fließgewässern, die von einem 30-jährlichen Hochwasser überflutet werden oder für die rote Zonen in Gefahrenzonenplanungen ausgewiesen sind, als Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche zu widmen.

Dieser Handlungsverpflichtung kommt die Gemeinde nunmehr nach.



Abbildung 3: Ausschnitt aus Darstellung der Änderungen

Änderungsanlass

Die Änderung wird begründet gemäß NÖ ROG 2014 § 25 Abs 1a



Zi 6.. wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient: Handlungsverpflichtung gemäß § 15 Abs. 7 NÖ ROG

Natur- und Artenschutz

Bei diesem Änderungspunkt handelt es sich um eine Rückstufung von Bauland in Grünland, weswegen keine wesentlichen Auswirkungen auf Natur- und Artenschutz zu erwarten sind.

Zusammenfassung

Die Widmung liegt im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Durch die Widmungsänderung kommt es zu keiner Erhöhung der Baulandreserven.

Die Widmung lässt keine erheblichen Auswirkungen auf den Artenschutz erwarten.

Rechtlich schutzwürdige Interessen Dritter werden durch die Umwidmung nicht beeinträchtigt.

Kriterien laut §25a

- 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, *ERFÜLLT*
- sich die Widmungsfläche außerhalb von naturschutzrechtlich relevanten Bereichen befindet, wobei auch der Artenschutz zu berücksichtigen ist, *ERFÜLLT*
- die Widmungsfläche nicht das Ausmaß von zukünftig 1 ha Wohnbauland oder 2 ha Betriebsgebiet übersteigt, *ERFÜLLT*

und das Vorliegen all dieser Voraussetzungen von einer fachlich geeigneten Person im Sinne des § 13 Abs. 4 bestätigt wird

3.4 Baulandbedarf

Bestandsanalyse und beobachtete Entwicklung im Baubestand:

Flächen, die für eine bauliche Nachverdichtung in Frage kommen:

Nachverdichtung im Siedlungsgebiet beschreibt Maßnahmen zur effizienteren Nutzung bereits bestehender Siedlungsflächen, ohne neue Flächen zu verbrauchen. Ziel ist es, dem Flächenverbrauch entgegenzuwirken, die Infrastruktur besser auszunutzen und kompakte, lebenswerte Orte zu schaffen.

Es gibt mehrere Arten, Nachverdichtung zu erreichen:

- Aufstockung bestehender Gebäude
- Umnutzung von nicht genutzten Gebäuden (bspw. landwirtschaftliche Gebäude)
- Ersatzbauten mit höherer Dichte

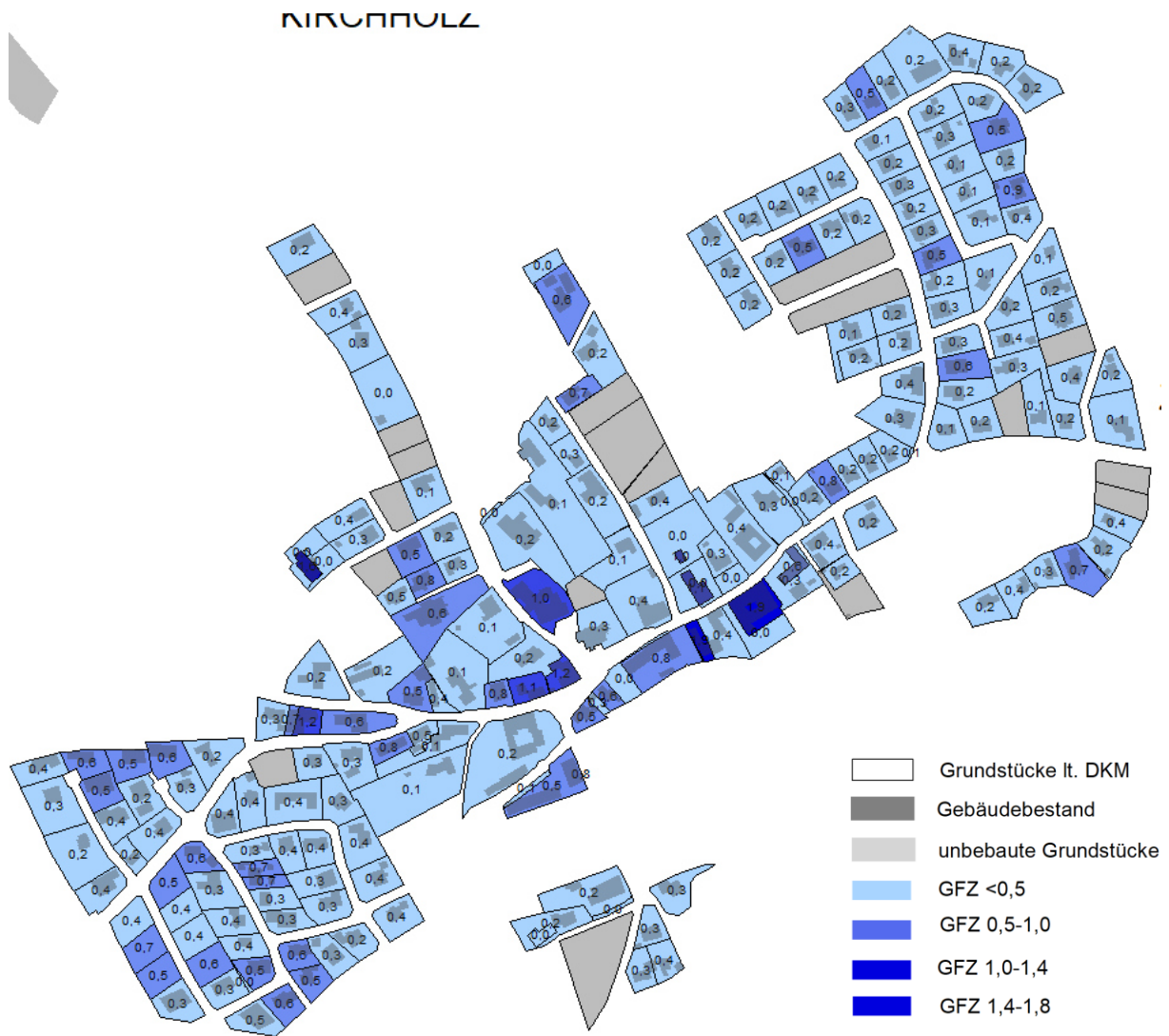


- Neubauten in Baulücken

In den Streulagen (Landwirtschaftliche Betriebe, Gebs – erhaltenswerte Gebäude im Grünland) wäre zwar Bauvolumen vorhanden, eine Nachverdichtung ist aber nicht anzustreben. -> Nachverdichtungskapazität besteht nur im Baulandbestand

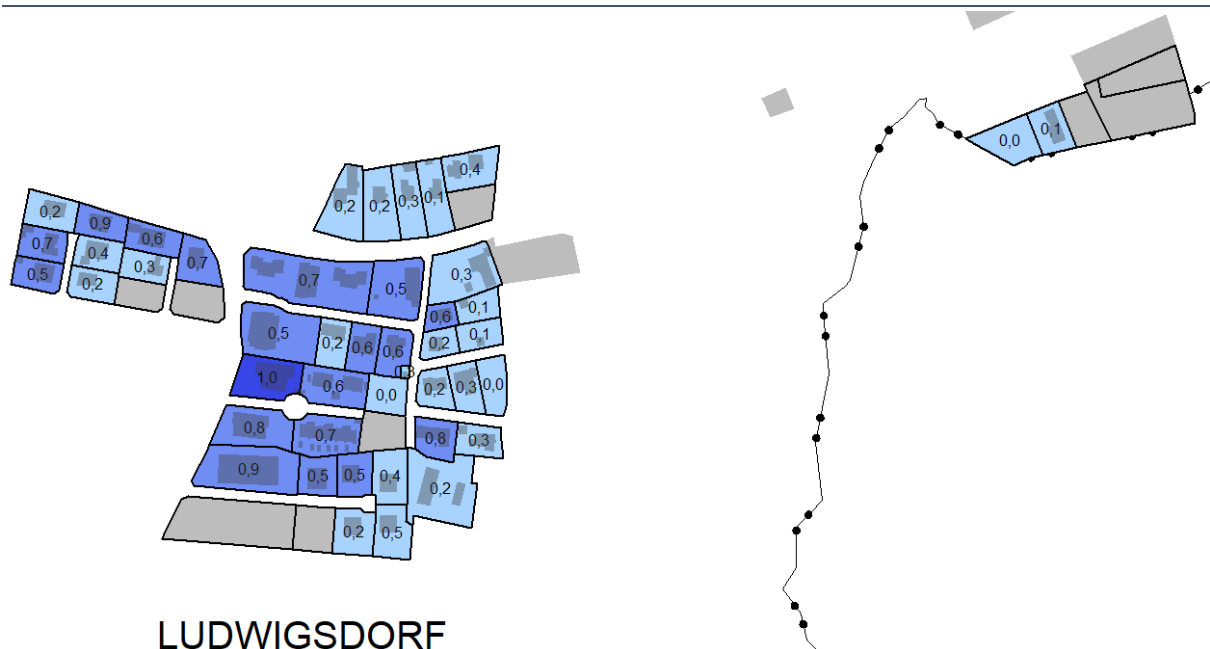
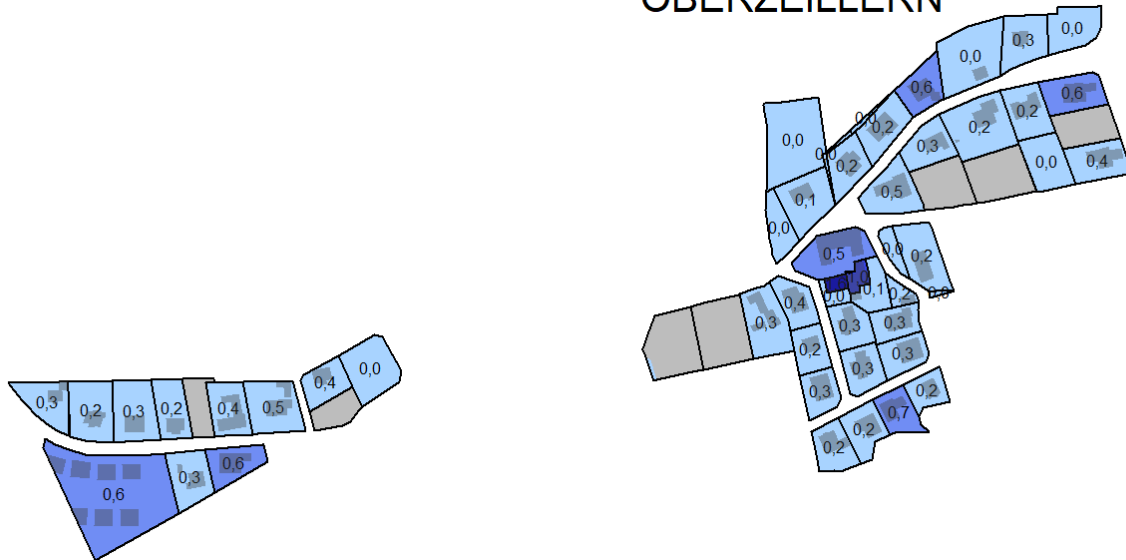
In der Gemeinde ist kein Bebauungsplan vorhanden.

Eine Analyse der Geschößflächenzahl gibt Aufschluss über die bestehende Dichte.





OBERZEILLERN



LUDWIGSDORF

Abbildung 4: Analyse GFZ

Zusammenfassend gibt es Verdichtungsmöglichkeiten auf rein privater Ebene und das nur in untergeordnetem Ausmaß, welche aus öffentlichem Interesse zwar interessant, jedoch nicht als planungsrelevant bezeichnet werden können.

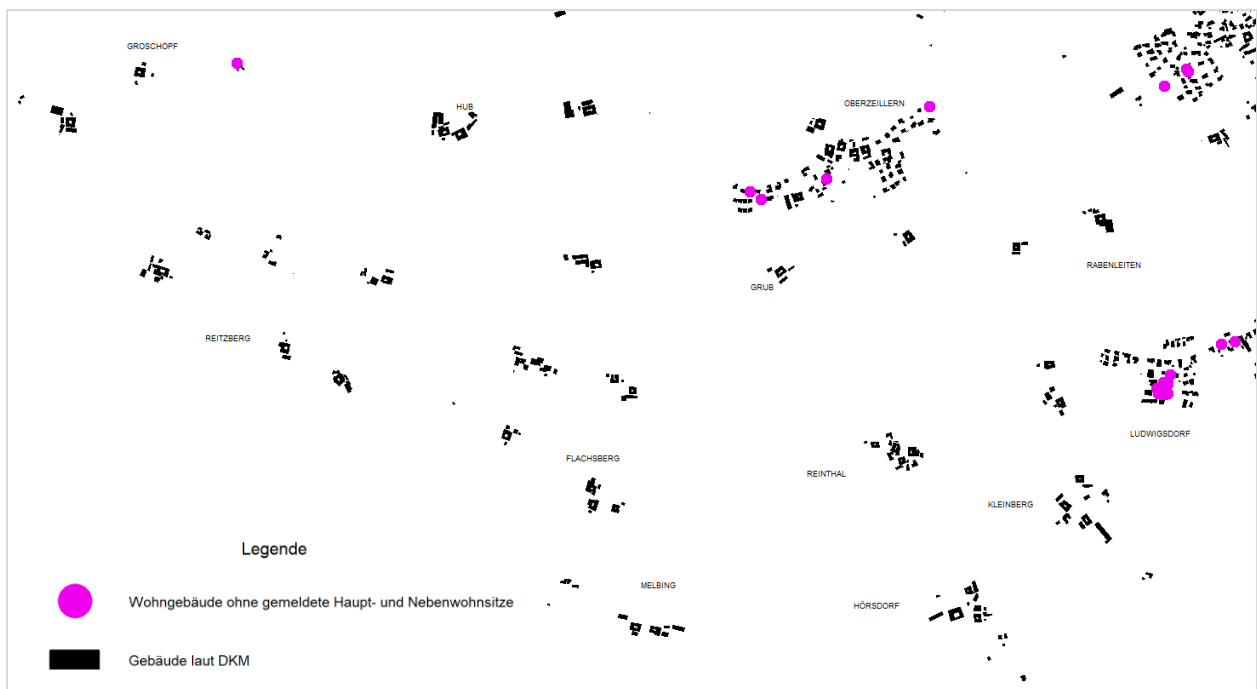
Die Möglichkeiten der Nachverdichtung sind im Wechselspiel mit Klimawandelanpassung und Erhaltung der Durchlüftung und Vorbeugung von Hitzeinseln zu sehen – bei einer starken Nachverdichtung können diese Effekte vermindert werden.

Leerstand:

Die Gemeinde erhebt laufend Leerstände und ungenutzte Flächen und arbeitet an einer Revitalisierung dieser. Mit Ende September 2024 wurde das Projekt zur Erhebung von Leerständen und ungenutzten Flächen in den Kleinregionen Donau-Ybbsfeld und Ostarrichi-Mostland erfolgreich abgeschlossen. Insgesamt 14 Gemeinden rund um Amstetten haben an einer digitalen Lösung zur Erfassung und Analyse von Leerständen und Baulandüberhängen



gearbeitet. Das vom Fonds für Kleinregionen des Landes Niederösterreich geförderte Projekt hat die Basis für eine nachhaltige und datenbasierte Flächenpolitik in der Region geschaffen. Es gibt 32 Wohngebäude in der Gemeinde, welche weder einen Haupt- noch einen Nebenwohnsitz gemeldet haben. 4 davon sind Neubauten, welche sich im offenen Bauvorhaben befinden. 5% der Wohngebäude der Gemeinde hatten zum Zeitpunkt der Erhebung keinen Haupt- oder Nebenwohnsitz gemeldet, und gelten somit als Leerstand.



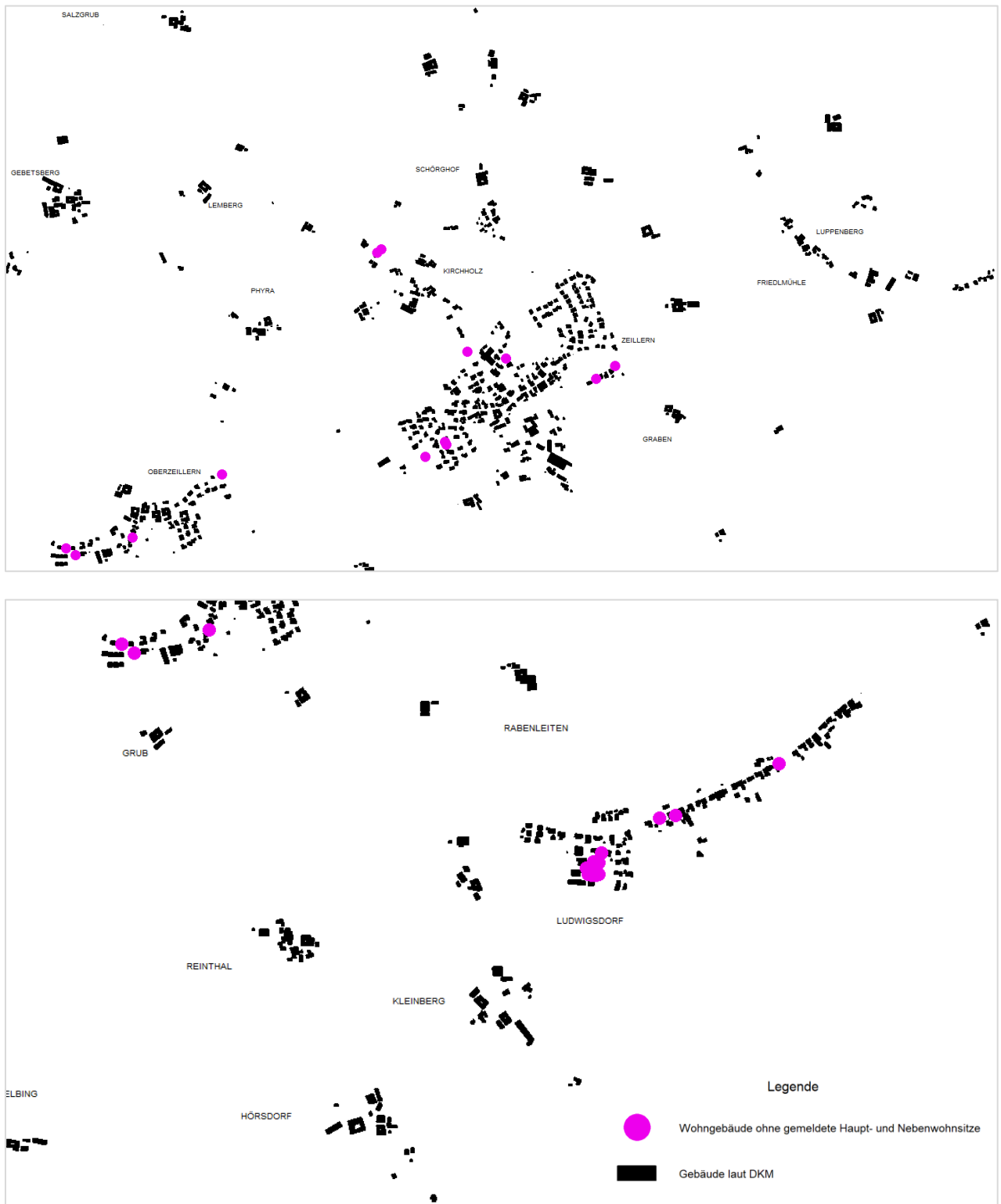


Abbildung 5: Leerstand Bestand

Vergleich Leerstand 2021 – 2026

Es wurde ein Vergleich der Leerstandsdaten auf Grundlage der GWR-Daten durchgeführt, welches auf die Meldedaten zugreift.

Insgesamt gab es 2021 26 und 2026 28 leerstehende Wohngebäude.



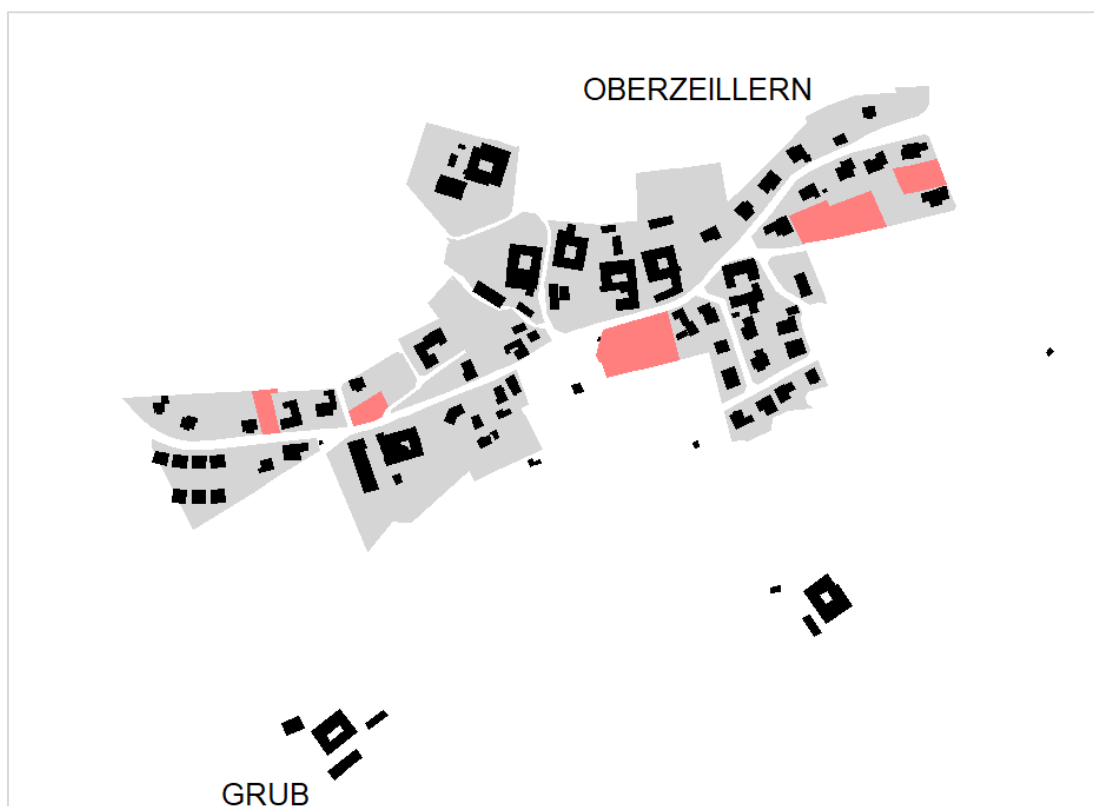
3 Wohngebäude, welche 2021 als Leerstand definiert waren, wurden wieder einer Nutzung zugeführt.

23 Wohngebäude blieben in dem 5-Jahreszeitraum zwischen 2021 und 2026 leerstehend. 5 Wohngebäude waren 2021 noch kein Leerstand, sind also in dem 5 Jahreszeitraum hinzugekommen.

Baulandreserven:

Es bestehen 7,7ha Baulandreserven in der Gemeinde, was einem Anteil von 13% des gesamten Baulandes entspricht. 6 ha davon entsprechen Wohnbauland.

12% des gesamten Wohnbaulandes gilt als Wohnbaulandreserve.



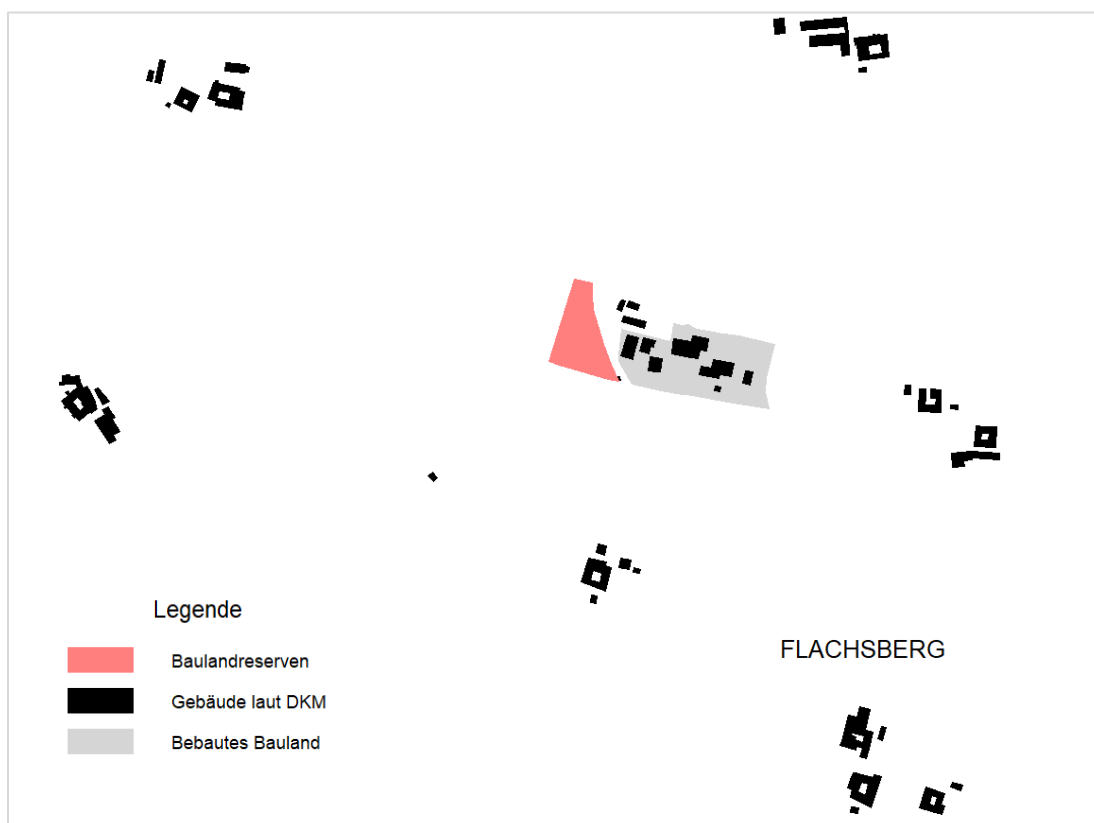
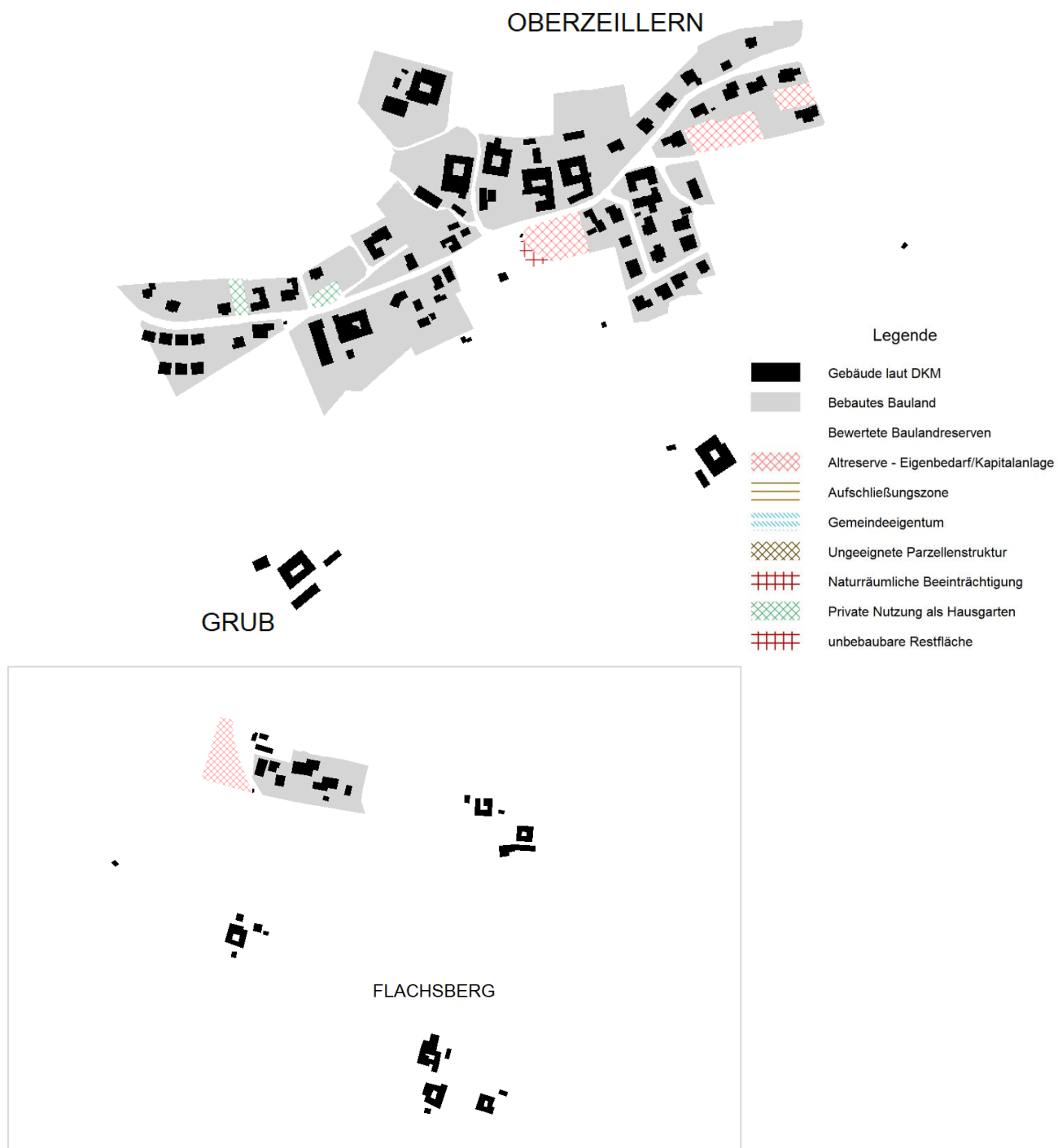


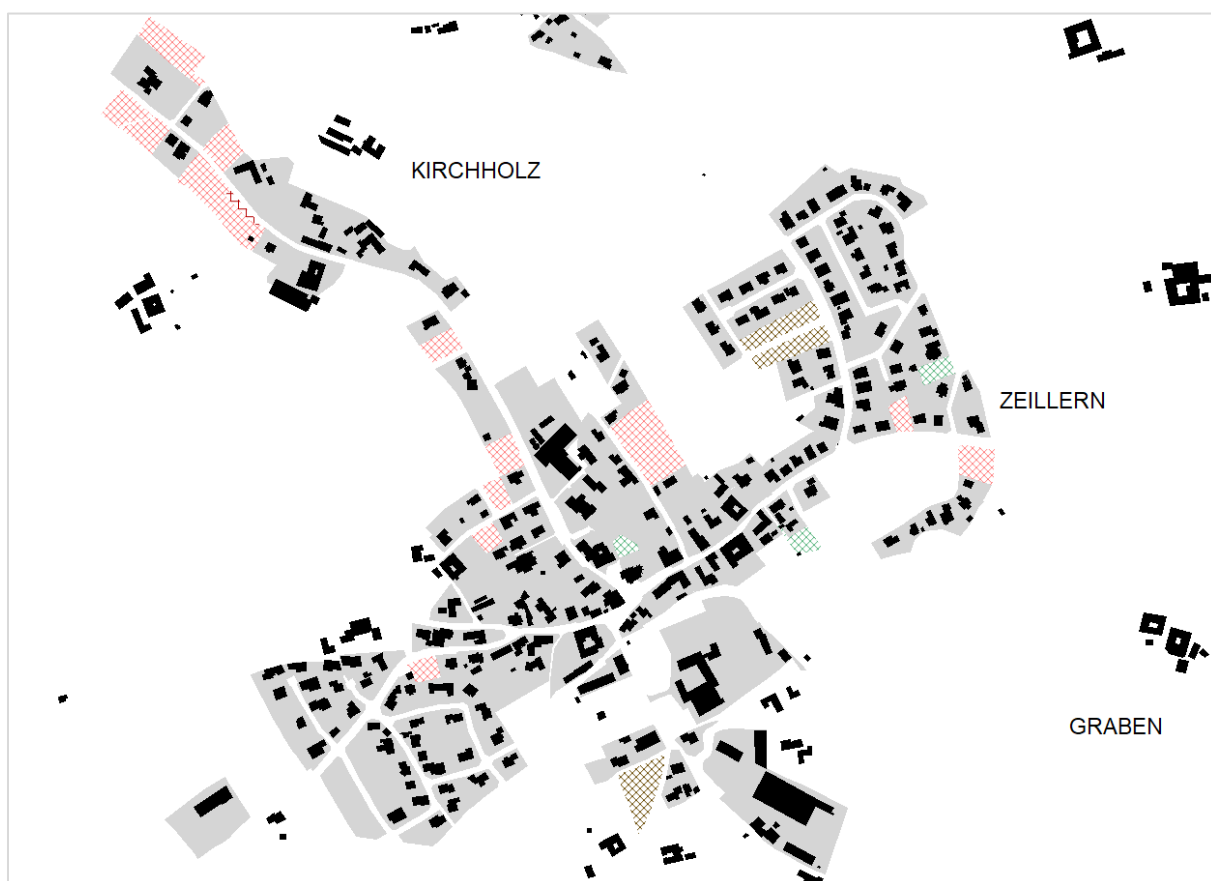
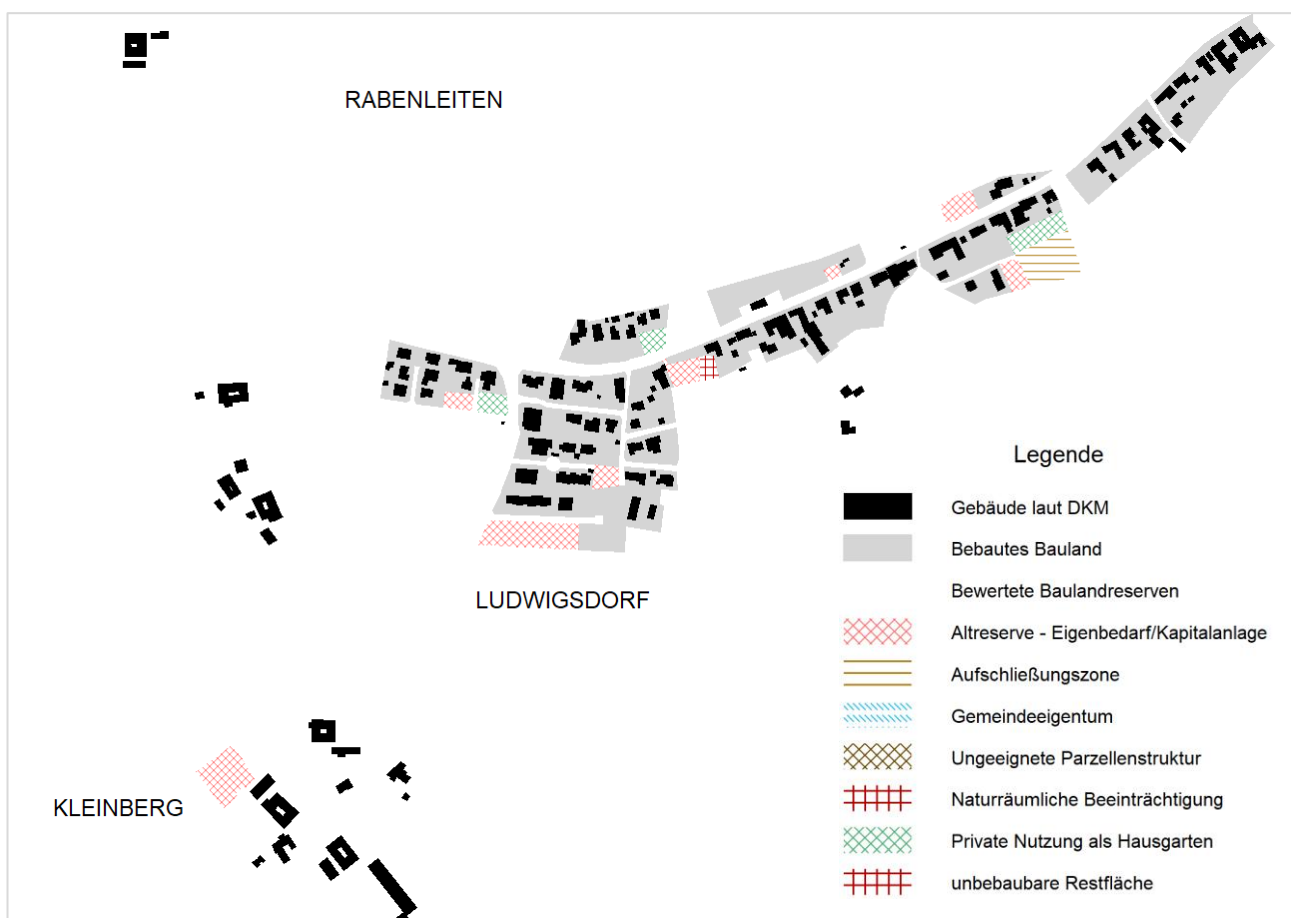


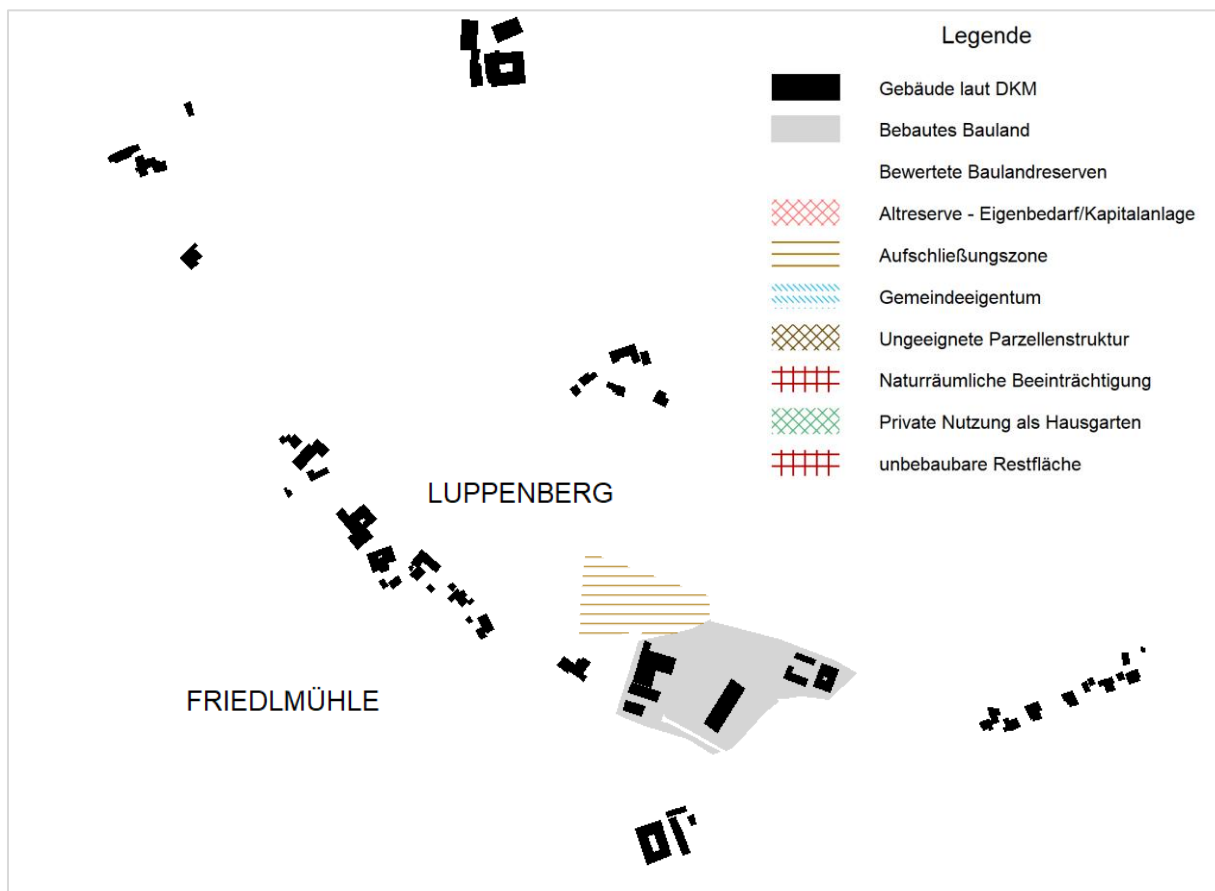
Abbildung 6: Baulandreserven Bestand



Bewertete Baulandreserven:







Baulandkriterien:

Verfügbare Baulandreserven:

- Gemeindeeigentum
- Baulandmobilisierung vertraglich sichergestellt
- Verkaufsbereitschaft bekannt

Baulandreserven mit kurzfristig absehbarer Bebauung:

- Unbebaut aber Baubewilligung erteilt
- Baulandreserven im Eigentum von Bauträgern (einschließlich Genossenschaft)

Nicht verfügbare Baulandreserven:

- Private Nutzung als Hausgarten
- Altreserve – Eigenbedarf, Kapitalanlage
- Aufschließungszone

Baulandreserven mit mangelnder Bebaubarkeit:

- Ungeeignete Parzellenstruktur
- Fehlende Infrastruktur
- Naturräumliche Beeinträchtigung

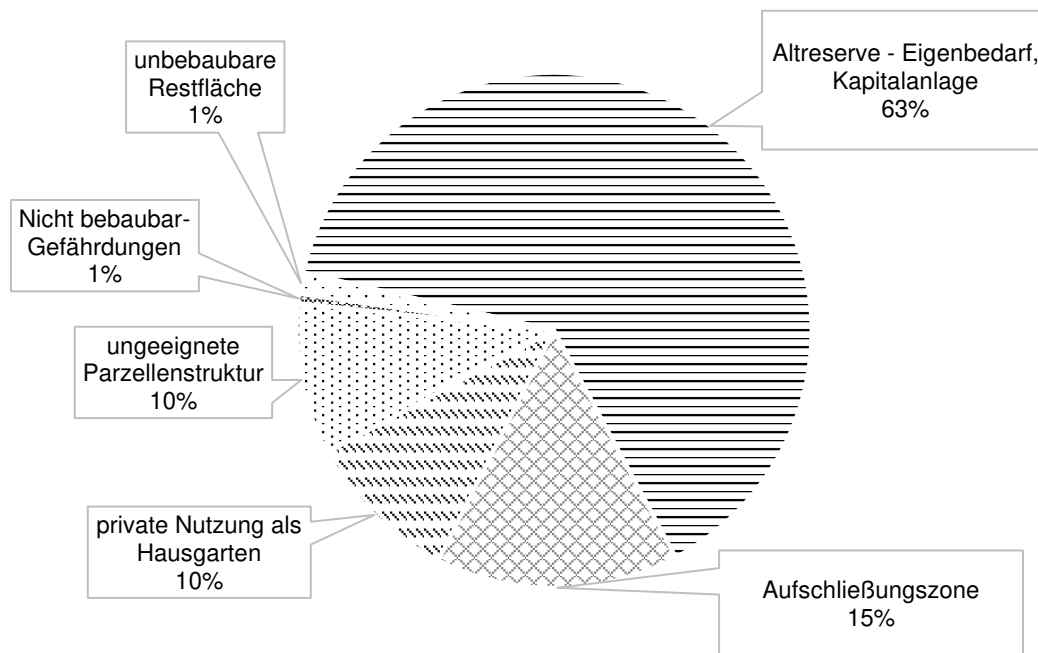


Abbildung 7: Aufteilung der Baulandreserven in Kriterien

Entsprechend der bewerteten Baulandbilanz gibt es in Zeillern keine kurzfristig verfügbaren Baulandreserven.



Beobachtete Entwicklung im Baubestand:

In folgender Darstellung wird die Bauperiode von Gebäuden laut GWR-Daten dargestellt. Es wird nicht die erste Bauperiode dargestellt, sondern, wenn dazwischen ein Umbau/Zubau etc. erfolgte, diese Jahreszahl dargestellt.





Im Norden Ludwigsdorf wurde 2019 die Aufschließungszone freigegeben und bereits bebaut. Auch im Westen Oberzeillerns wurde 2014 eine Aufschließungszone freigegeben, welche bereits bebaut ist. Vereinzelt wurden Altreserven bebaut bzw. zu bestehenden Gebäuden etwas erweitert.

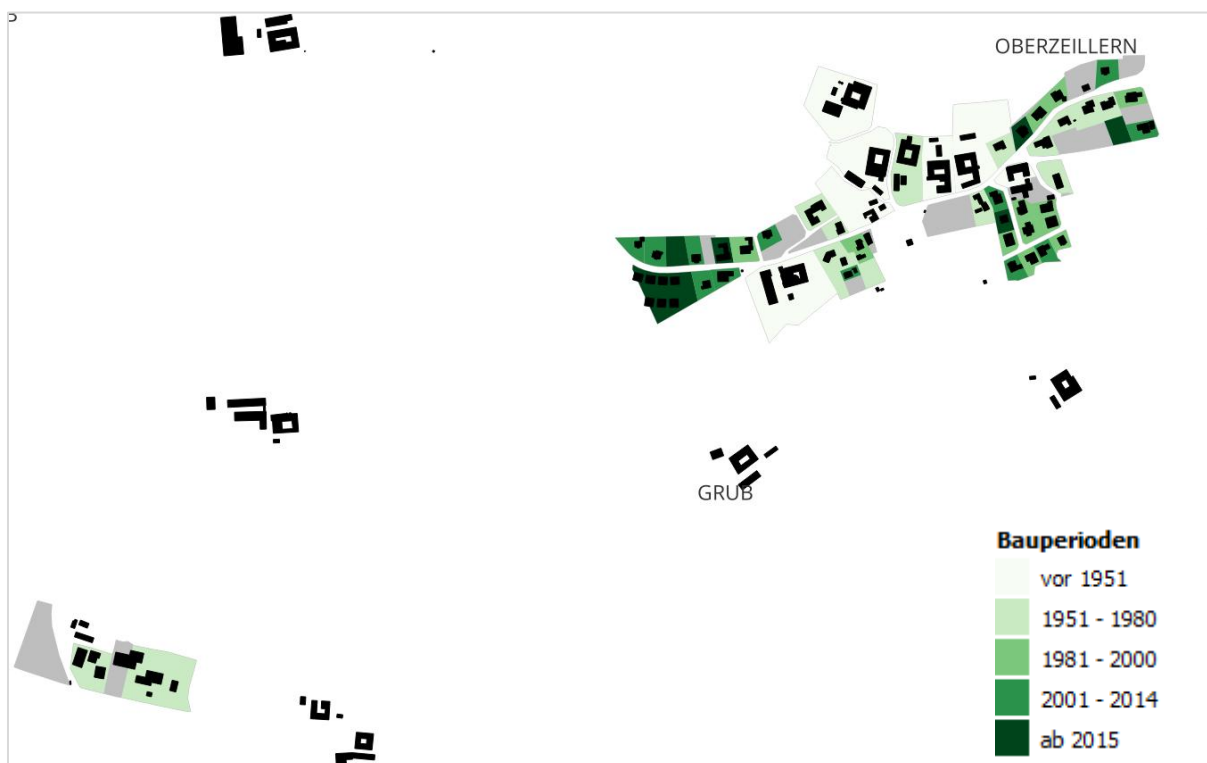


Abbildung 8: Analyse Bauperioden

Im Hauptort Zeillern gab es in den letzten 15 Jahren vor allem im Westen viel Bautätigkeit. Die westlichsten Baulandreserven sind allesamt in den letzten 12 Jahren gewidmet und mit Baulandsicherungsverträgen abgesichert worden, weswegen sie rasch einer Bebauung zugeführt wurden. Vereinzelt sind auch „Altreserven“ ohne mobilisierende Maßnahmen bebaut worden bzw. zu bestehenden Gebäuden etwas dazugebaut worden.

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner im Bauland beträgt ca. 67m².

Die durchschnittliche Baulandfläche pro Einwohner im Bauland beträgt ca. 415m².

Abschätzbare Entwicklung im Baubestand

Bei dem identifizierten Nachverdichtungspotential ist, von einer langfristigen Verfügbarkeit auszugehen, welche in ihrem Ausmaß nicht abgeschätzt werden kann.

Der Leerstand ist, trotz der Bemühungen der Gemeinde, annähernd gleichgeblieben, es konnte in den vergangen 5 Jahren keine signifikante Reduzierung beobachtet werden. Es wird nicht davon ausgegangen, dass Leerstand in einem wesentlichen Ausmaß mobilisiert wird.

Die beobachtete Entwicklung der Baulandreserven hat gezeigt, dass in den letzten 15 Jahren viele Reserven bebaut worden sind. Davon vor allem durch Baulandverträge gesicherte Grundstücke, vereinzelt aber auch Altreserven.

Kurzfristig verfügbare Reserven sind nun in der Gemeinde vollständig erschöpft. Eine vereinzelte Bebauung von Altreserven kann angenommen werden, insgesamt ist jedoch von einer wesentlich kleineren Reduzierung der Baulandreserven auszugehen.



4 BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNG

4.1 Anpassung der Darstellung

Aufgrund eines Wechsels des GIS-Systems wurde ein anderes GIS-System für die Bearbeitung der Pläne eingesetzt. Aufgrund der teils unterschiedlichen Grundeinstellungen zur Darstellung (Farben, Schraffuren...) werden diese geringfügig angepasst. In ihren Grundzügen bleiben die Signaturen jedoch dieselben – genaue Details sind der Legende zu entnehmen.

4.2 Änderungspunkt 1: KG Zeillern – Baulandabrundung - Bereich bei Gst 4474;

Räumlicher Bezug

- KG Zeillern – Bereich bei Gst 4474

Widmungsänderung

- derzeitige rechtskräftige Widmung: Grünland-Freihaltefläche
- geplante Widmung nach Änderung: Bauland-Wohngebiet-Frist, Grünland-Grüngürtel-Bachbegleitgrün, Grünland-Grüngürtel-Retention

	Flächen (m ²) derzeitige rechtskräftige Widmung	Fläche (m ²) geplante Widmung nach Änderungsverfahren
Grünland-Freihaltefläche	2.060	0
Bauland-Wohngebiet-Frist	0	1.620
Grünland-Grüngürtel-Bachbegleitgrün	0	370
Grünland-Grüngürtel-Retention	0	70



Motivation und Interessensabwägung

Im Südosten von Oberzeillern befindet sich eine in den 90ern gewidmete und 2000ern bebaute Siedlung, für dessen Erweiterung bereits langfristig Flächen Richtung Osten als auch Westen mittels der G-frei-Widmung freigehalten wurden sowie im Entwicklungskonzept als mögliche Erweiterungsflächen für Wohnbauland Periode 1 festgelegt wurden.

Ein Teil der festgelegten Flächen soll zur Herstellung von kurzfristig verfügbaren Wohnbauland umgewidmet werden. Südlich anschließend befindet sich das Bachbegleitgrün des Zeitlbaches, welches als Grünland-Grüngürtel gewidmet werden soll, um erhalten zu bleiben.

§ 25 Abs. 4 Zi 3. NÖ ROG – Entfall Strategische Umweltprüfung

Das Flächenausmaß der Abrundung beträgt ca. 1.690m²

- ➔ das Flächenausmaß der Erweiterung beträgt maximal 1 Hektar

In der gesamten Gemeinde ist kein Landschaftsschutzgebiet, Europaschutzgebiet, Naturdenkmal oder Nationalpark vorhanden.

- ➔ die Fläche liegt außerhalb naturschutzrechtlich festgelegter Gebiete (Landschaftsschutzgebiet, Europaschutzgebiet, Naturdenkmal, Nationalpark)

Es handelt sich um eine Mähwiese mit drei oder mehr Nutzungen laut Inspire Agrar Atlas. Es besteht keine Überlagerung mit Wald.

In Zeillern bestehen Böden mit Bodenklimazahlen von 1 bis 64, durchschnittlich weist eine Fläche in Zeillern eine BKZ von 39 auf. Gegenständlicher Änderungsbereich weist eine BKZ von 19 auf und liegt damit weit unter dem Durchschnitt.

- ➔ hochwertige landwirtschaftliche Böden sowie bestockte Flächen (Wald, Lebensräume) werden nicht in Anspruch genommen

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Amstetten Nord sind für die Gemeinde agrarische Schwerpunkträume festgelegt. Gegenständlicher Änderungsbereich weist keine Überlagerung auf. Im sektoralen Raumordnungsprogramm für Windkraft sind keine Zonen in Zeillern festgelegt. Im sektoralen Raumordnungsprogramm über Photovoltaikanlagen im Grünland sind keine Zonen in Zeillern festgelegt.

- ➔ die Fläche liegt außerhalb raumordnungsrechtlich festgelegter Gebiete (erhaltenswerter Landschaftsteil, agrarischer Schwerpunktraum, Zonen für Windkraft- oder Photovoltaikanlagen)

Es sind keine bestehenden, geplanten oder raumordnungsrechtlich zulässigen Störungsquellen innerhalb eines Abstandes von 300 m des Änderungsbereiches vorhanden. Die Autobahn A1 weist eine Entfernung von ca. 500m zum Änderungsbereich auf.

- ➔ zwischen Wohnbauland, Sondergebiet mit Schutzbedarf oder Widmungen für Erholungseinrichtungen einerseits und bestehenden, geplanten oder raumordnungsrechtlich zulässigen Störungsquellen andererseits wird ein Abstand von zumindest 300 m eingehalten.

Die Voraussetzungen nach § 25 Abs. 4 Zi 3. NÖ ROG werden erfüllt, wonach eine Strategische Umweltprüfung entfallen kann.



Abbildung 9: Gegenständlicher Änderungsbereich, eigenes Foto, 10/2025

Änderungsanlass

Die Änderung wird begründet gemäß NÖ ROG 2014 § 25 Abs 1a

- Z 1 ... wenn dies zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient: Erweiterungsflächen für Wohnbauland

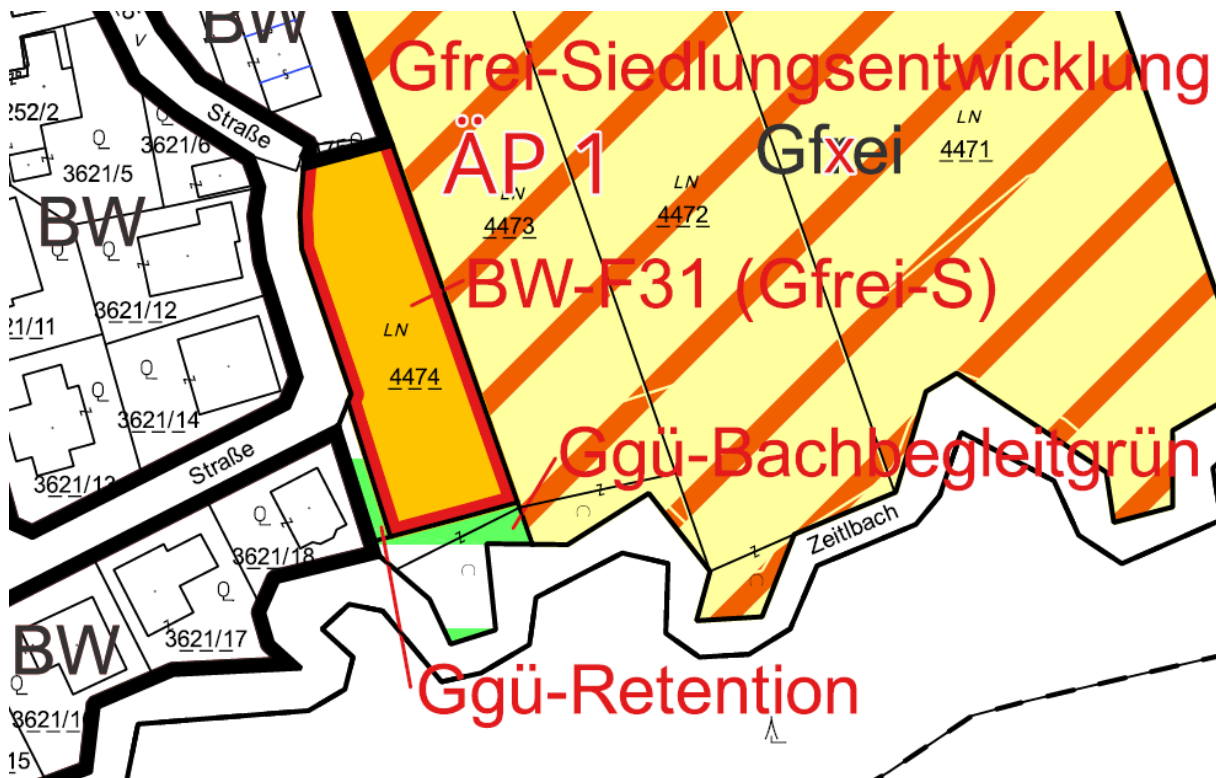


Abbildung 10: Ausschnitt aus Darstellung der Änderungen Entwurf

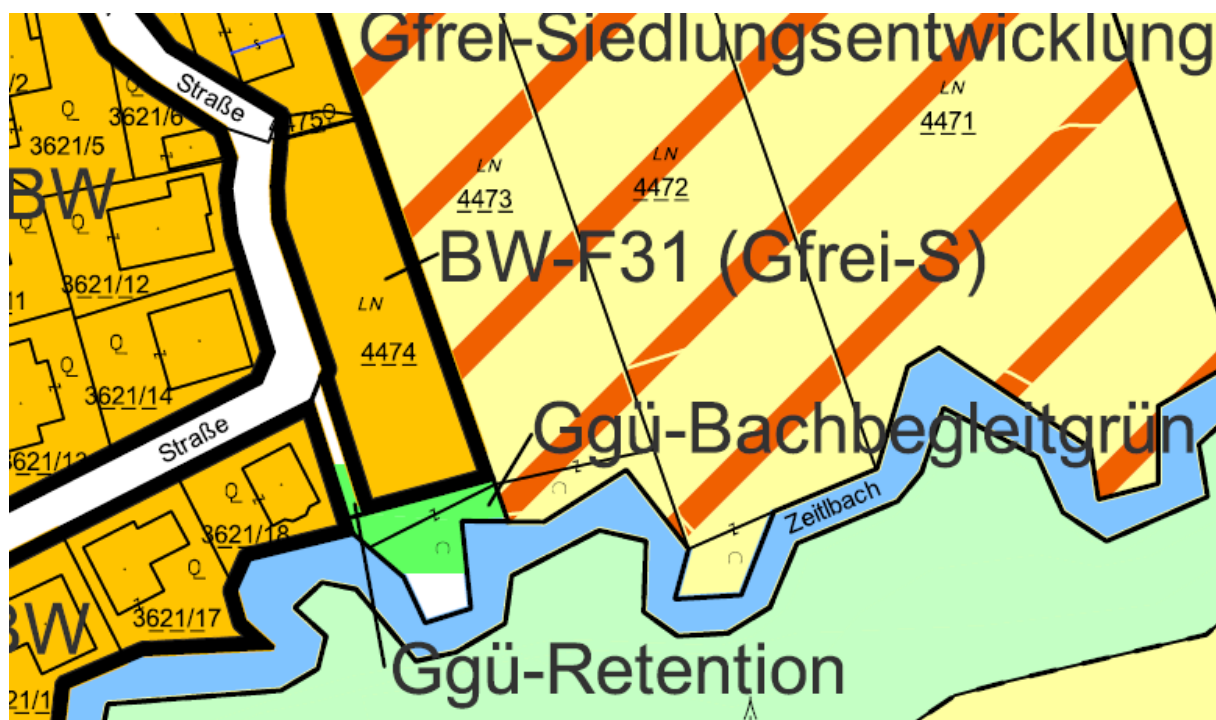


Abbildung 11: Ausschnitt aus Flächenwidmungsplan Entwurf



Die Raum- und Umweltverträglichkeit der geplanten Widmungsmaßnahme wird durch die Inhalte der untenstehenden Tabelle nachgewiesen.

Raumordnungsfachliche Kriterien	Beschreibung, Begründung
Verbindliche Ziele (ROG, ÖEK)	NÖ ROG 2014 § 1 Abs 2 Z 1c Ordnung der einzelnen Nutzungen in der Art, dass sie jenen Standorten zugeordnet werden, die dafür die besten Eignungen besitzen Festlegung als Siedlungserweiterung im Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) bereits langfristig geplant: die Festlegung als langfristiges Siedlungsgebiet bezieht sich auf den gesamten östlichen Abschnitt in Oberzeillern. Die geplante Widmung setzt einen kleinräumigen Teil davon um, der eine Abrundung an bestehenden Infrastrukturen darstellt
Überörtliche Planungsfestlegungen	keine planerische Zielsetzung im Regionalen Raumordnungsprogramm (RegROP) Bezirk Amstetten-Nord → kein Widerspruch
Geordnete Entwicklung anderer Gemeinden	Durch die räumliche Lage keine erheblichen Auswirkungen auf andere Gemeinden zu erwarten
Änderungsanlass, raumordnungsfachliche Begründung	NÖ ROG 2014 § 25 Abs 1a Z 1 ... Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes: Erweiterungsflächen für Wohnbauland; Kurzfristig kein Bauland in Zeillern verfügbar – ökonomisch und ökologisch sparsame Widmung, da Infrastruktur besteht
Öffentliches Interesse	Förderung kompakter Siedlungsräume, sparsamer Umgang mit Grund und Boden;
Standortwahl, Variantenvergleich	Nähe zu bestehendem Siedlungsgebiet
Geschlossene Siedlungsentwicklung	Randbereich bereits bestehender Siedlung, Abrundung des Siedlungsbereichs – unterstützt die geschlossene Siedlungsentwicklung
Berücksichtigung Siedlungsstrukturen	Geringfügige Erweiterung und Abrundung bestehender Siedlungsstrukturen
Sicherung anderer Standorteignungen	Randbereich bereits bestehender Siedlung, landwirtschaftliche Eignung durch agrarische Schwerpunkträume in Gemeinde und Böden mit besserer Bonität abgesichert
Nutzungskonflikte, Abschirmung	Keine Nutzungskonflikte mit umliegenden Widmungen zu erwarten
Soziale Infrastruktur, Daseinsvorsorge	innerörtliche Lage bzw. Randbereich bebaute Ortschaft -> kompakte Siedlungsentwicklung
Sozialverträglichkeit	innerörtliche Lage bzw. Randbereich bebaute Ortschaft -> kompakte Siedlungsentwicklung - siehe Kapitel 3.1 Bevölkerungsentwicklung – induzierte Bevölkerungszunahme
Bodenpolitik	
Bedarf (Baulandreserven, Innenverdichtung)	innerörtliche Lage bzw. Randbereich bebaute Ortschaft -> kompakte Siedlungsentwicklung; es sind keine verfügbaren Wohnbaulandflächen oder verfügbare Leerstandsgebäude vorhanden; Wohnbauland wurde zuletzt im Jahr 2019 gewidmet, dieses ist bereits vollständig bebaut; geplante Neuwidmung dient der bedarfsgerechten Verdichtung des Siedlungsraumes
Verfügbarkeit, Mobilisierung	Absicherung Bebauung durch Befristetes Bauland, Frist für Baubeginn: 5 Jahre ab Tag der Beschlussfassung im Gemeinderat



Flächen-/bodensparend	innerörtliche Lage bzw. Randbereich bebaute Ortschaft -> kompakte Siedlungsentwicklung, Absicherung durch Vertragsraumordnung
Landwirtschaftliche Produktionsflächen, zusammenhängende Flur	innerörtliche Lage bzw. Randbereich bebaute Ortschaft -> kompakte Siedlungsentwicklung
Technische Voraussetzungen	
Hochwasser, Wildbach, Lawinen	Keine Lage im Hochwassergefährdungsbereich, Wildbach oder Lawinenzone Gelbe Zone Wildbach vor Revision des Gefahrenzonenplanes südlich angrenzend an gegenständliche Fläche; nach Revision Zone ausgeschieden; aktuell keine Festlegung im Gefahrenzonenplan; zusätzlich Stellungnahme eines Wassertechnikers eingeholt;
Sturz-/Rutschprozesse	Keine Überlagerung mit Geogenen Gefahrenhinweiskarten Rutsch- und Sturzprozesse
Hangwasser	Überlagerung mit Hangwasserfließweg mit Einzugsbereich von 10 bis 100 ha; Stellungnahme eines Wassertechnikers eingeholt; Laut Stellungnahme der Ingenieurkanzlei für Wasserwirtschaft, Umwelttechnik und Infrastruktur ZT GmbH besteht eine Gefährdung durch Hangwasser. „Dementsprechend ist im Bereich des Tiefpunktes der Siedlungsstraße im Grundstück. 4474 ein Freihaltestreifen für den Hangwasserabfluss frei zu halten. Zur Sicherstellung, dass das im Starkregenfall bzw. im Falle von Verklauung über die Aufschließungsstraße abfließende Oberflächenwasser auch nach Bebauung des Grundstückes 4474, KG Zeillern, in den Vorfluter abfließen kann, ist an der Grundgrenze zum Grundstück 3621/18, KG Zeillern, ein 3m breiter Streifen von jeglicher Bebauung frei zu halten, die den oberflächlichen Wasserabfluss behindern könnte. Der Abflussstreifen ist mit einem durchgehenden Gefälle Richtung Vorfluter auszubilden. Die Herstellung eines Zaunes, der den Wasserabfluss nicht maßgeblich behindert, ist möglich.“ Nach Rückfrage wurde von IKW ZT GmbH bezüglich des durchgehenden Gefälles präzisiert, dass die bestehende Längsneigung von ca. 2% grundsätzlich ausreichend ist. Aufgrund der Stellungnahme wurde eine 3m breiter Streifen an der Grundstücksgrenze 3621/18 als Grünland-Grüngürtel-Retention festgelegt. Damit ist der Freihaltestreifen für den Hangwasserabfluss abgesichert.
Grundwasser	Kein Hinweis bekannt → keine negativen Auswirkungen zu erwarten
Nutzungsgeschichte	Keine Hinweise auf Altlasten oder andere Einschränkungen
Schatten- oder Feuchtlage	Im Süden aufgrund benachbarter Ufergehölze Schattenlage aber nicht als extrem zu bezeichnen → keine negativen Auswirkungen zu erwarten Fläche feucht laut EBod; Stellungnahme von IKW ZT GmbH eingeholt,
Wasserver- und Abwasserentsorgung	Wasserver- und Abwasserentsorgung gegeben



Verkehrsaspekte	
Erschließung	Über die bereits bestehenden Infrastrukturen gegeben → keine negativen Auswirkungen zu erwarten
Verkehrsabwicklung, -fluss Verkehrssicherheit	Der Bereich wird durch eine Gemeindestraße erschlossen, welche eine Breite der gewidmeten Fläche von ca. 7,3m und eine tatsächliche Breite von ca. 7m aufweist. Es sind ausreichende Sichtweiten gegeben. Es wird ein erwarteter Mehrverkehr um ca. 2 bis 4 PKW angenommen. Innerörtliche Lage bzw. Randbereiche bereits bebauter Ortschaft → keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten
Umweltverbund	Bushaltestelle ca. 260m entfernt – Verbindung nach Zeillern und Amstetten gegeben; Attraktivität aufgrund niedriger Frequenz eingeschränkt
Umweltaspekte	
Sicherheitsabstände zu SEVESO-Betrieben	Keine SEVESO-Betriebe im Gemeindegebiet
Ortsbild	Innerörtliche Lage bzw. Randbereiche bereits bebauter Ortschaft → keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten
Landschaftsbild, -funktionen	Innerörtliche Lage bzw. Randbereiche bereits bebauter Ortschaft → keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten
Natur-, Artenschutz	Erläuterung siehe Textabschnitt unterhalb
Klimawandelanpassung	Keine wesentliche Änderung des IST-Zustandes → keine erheblichen Auswirkungen hinsichtlich Klimawandelanpassung zu erwarten → Empfehlung Gebäudebegrünung bei Umbau, Gehölzpflanzungen

Zur Sicherstellung der kurzfristigen Verfügbarkeit des Baulandes wird Befristetes Bauland gewidmet.

Natur- und Artenschutz

Das räumlich nächstgelegene Natura 2000 FFH-Gebiet „Niederösterreichische Alpenvorlandflüsse“ beginnt in über 2 km Entfernung in Richtung Süden. Dazwischen liegt die A1 Westautobahn. Zum Natura 2000 FFH-Gebiet „Machland Süd“ und dem Natura 2000 Vogelschutzgebiet „Machland Süd“ nördlich der Gemeinde sind es ungefähr 4 km Entfernung. Folglich werden aufgrund der Distanz als auch der räumlichen Gegebenheiten negative Ausstrahlungswirkungen auf die Europaschutzgebiete ausgeschlossen. Selbiges gilt für das Landschaftsschutzgebiet „Ybbsfeld-Forstheide“ welches in 3 km Luftlinie im Süden festgelegt ist.

Bis zum Lebensraumkorridor des Umweltbundesamtes und der dazugehörigen Lebensraumachse sind es über 1 km. Auch hier werden keine erheblichen negativen Auswirkungen durch die Umwidmung erwartet.

Folgenden Lebensräume (Datensatz Art. 17) sind im Nahbereich angeführt:

- 3150 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions



- 3270 Flüsse mit Schlammhängen mit Vegetation des *Chenopodium rubri* p.p. und des *Bidention* p.p.
- 6110 Lückige basophile oder Kalk-Pioniergras (Alyso-Sedion albi)
- 6210 Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (Festuco-Brometalia) (*besondere Bestände mit bemerkenswerten Orchideen)
- 6510 Magere Flachland-Mähwiese (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*)
- 9160 Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Eichen-Hainbuchenwald (*Carpinus betuli*)

Die Datensätze stammen von 1970 bis 2007 und sind alle an einem Punkt verortet. Folglich wird dies als eine Art Hinweis betrachtet. Ebenfalls im Nahbereich gibt es Hinweise auf das Vorkommen des Kleinen Schneeglöckchens (*Galanthus nivalis*) und des Europäischen Iltis (*Mustela putorius*). Erhebliche negative Auswirkungen durch die Umwidmung werden nicht erwartet.

Im Datensatz der Art., 17 Daten, überlagert sich der geplante Änderungsbereich mit dem Quadranten des Laubfrosches (*Hyla arborea*). Der Laubfrosch (*Hyla arborea*) ist im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet und bevorzugt fischfreie, flache, pflanzenreiche, besonnte Stillgewässer für die Larvenentwicklung. Im Sommer findet man den Laubfrosch auf windgeschützten Flächen mit hoher Luftfeuchtigkeit, besonnten Sitzwarten und ausreichende Nahrungsangebot (Insekten, etc.). Hecken, Waldränder und Feuchtrachen eignen sich hier besonders gut. Laubmischwälder und Feldgehölze werden als Winterquartiere genutzt wo der Laubfrosch frostfreie Hohlräume (unter Wurzeln, Steine, Holz, etc.) aufsucht. Wichtig hierbei ist die Entfernung zum Laichgewässer und Sommerlebensraum. Gefährdungen für den Laubfrosch sind Veränderung und Zerstörung seiner Lebensräume als auch die Verinselung bestehender Vorkommen, Details sind der angeführten Quelle zu entnehmen (Bundesamt für Naturschutz (BfN), kein Datum). In der Roten-Liste der Amphibien und Reptilien aus dem Jahr 2007 ist die Art als „Vulnerable – gefährdet“ eingestuft (Umweltbundesamt Gesellschaft mit beschränkter Haftung (UBA-GmbH), 2007). Aktuell wird der geplante Änderungsbereich als Grünland „Mähwiese/-weide drei und mehr Nutzungen“ bewirtschaftet. Die intensive Nutzung der Fläche konnte bei der Begehung im Oktober 2025 bestätigt werden. Gundermann (*Glechoma hederacea*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Breitwegerich (*Plantago major*), Klee (*Trifolium spec.*), Hahnenfuß (*Ranunculus spec.*), Schafgarbe (*Achillea spec.*), Kriechender Günsel (*Ajuga reptans*) und Löwenzahn (*Taraxacum spec.*) sind typische Zeigerarten für verdichtete, nährstoffreiche und intensiv genutzte Grünflächen. Nachdem der Laubfrosch Grünland bevorzugt welches maximal zweischürig bewirtschaftet wird, ist die Fläche wenig attraktiv für diese und vermutlich auch für andere Arten. In Richtung Süden mischt sich Moos unter die Gräser und Kräuter. Die Gehölze im Süden setzen sich u.a. aus Esche (*Fraxinus spec.*), Vertreter der Gattung *Rubus*, Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Holunder (*Sambucus spec.*), Feldahorn (*Acer campestre*) und Hasel (*Corylus spec.*) zusammen, siehe Abbildung 12. Sie bieten einen potenziellen Lebensraum für den Laubfrosch und andere Tierarten. Dieser Bereich ist von der Umwidmung nicht betroffen. Folglich sind diesbezüglich keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Von den Vogelarten wurden Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Amsel (*Turdus merula*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*), Kohlmeise (*Parus major*) zum Zeitpunkt der Begehung gesichtet.

Die nun folgende Beurteilung erfolgt auf Basis der Eindrücke und jener Arten, welche bei den Begehungen Ende Oktober 2025 gesichtet und in weitere Folge bestimmt wurden. Hinweise auf ein Vorkommen von geschützten Arten nach NÖ Artenschutzverordnung wurden bei beiden Begehungen nicht festgestellt. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist der Gehölzbestand im Süden zu erhalten und fördern. Diese liegen außerhalb der geplanten Umwidmung.

Erhebliche Auswirkungen durch die Umwidmung auf Natur- und Artenschutz werden nicht vermutet.



Abbildung 12: Blick auf den geplanten Änderungsbereich in Richtung Südwesten (eigene Aufnahme Oktober 2025)

Zusammenfassung

Die Änderung entspricht den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und dient der Umsetzung der Ziele des Örtlichen Entwicklungskonzeptes. Die Widmung liegt im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Durch die Widmungsänderung kommt es zu einer Erhöhung des Ausmaßes der Baulandwidmung, die raumordnungsfachlichen und -rechtlichen Mobilisierungsmaßnahmen (Frist) tragen zu einer zeitnahen Bebauung bzw. widmungskonformen Nutzung bei.

Die Widmung lässt keine erheblichen Auswirkungen auf den Artenschutz erwarten.

Rechtlich schutzwürdige Interessen Dritter werden durch die Umwidmung nicht beeinträchtigt.

Kriterien laut §25a

- 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, *ERFÜLLT*
- sich die Widmungsfläche außerhalb von naturschutzrechtlich relevanten Bereichen befindet, wobei auch der Artenschutz zu berücksichtigen ist, *ERFÜLLT*
- die Widmungsfläche nicht das Ausmaß von zukünftig 1 ha Wohnbauland oder 2 ha Betriebsgebiet übersteigt, *ERFÜLLT*

und das Vorliegen all dieser Voraussetzungen von einer fachlich geeigneten Person im Sinne des § 13 Abs. 4 bestätigt wird

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

Räumlicher Bezug

- KG Zeillern – Bereich bei 4479, 4478, 4476, 4473, 4472, 4471, 4462/2, 4462/1, 4462/3, 4462/4

Widmungsänderung

Es handelt sich um keine Widmungsänderung, es wird lediglich die Begründung für die Grünland-Freihaltefläche, welche ursprünglich zur Widmung geführt hat, ergänzt.

Derzeitig rechtskräftige Widmung: Grünland-Freihaltefläche

Geplante Widmung nach Änderung: Grünland-Freihaltefläche-Siedlungsentwicklung

Motivation und Interessensabwägung

In der Gemeinde Zeillern wurde im Zuge der Erstellung des Entwicklungskonzeptes, welche 2005 rechtskräftig wurde, alle Flächen, die im Entwicklungskonzept als mögliche Erweiterungsflächen für Wohnbauland aufgenommen wurden, im Flächenwidmungsplan als Grünland-Freihaltefläche festgelegt. Damals wurde noch keine Begründung zur Widmungskategorie hinzugefügt.

Vorgabe der Abteilung RU1 des Land NÖ ist es, für alle Grünland-Freihalteflächen als auch Grünland-Grüngürtel eine Funktionskennzeichnung bzw. Begründung festzulegen. Das Ziel der Gemeinde ist, diese Vorgabe schrittweise umzusetzen. Im Zuge der Baulandabrundung in Oberzeillern wird diese Vorgabe in Oberzeillern umgesetzt. Bei zukünftigen großflächigeren Änderungen in anderen Ortschaften wird dies ebenso umgesetzt werden. Aufgrund der erforderlichen Benachrichtigungen der Eigentümer und Nachbarn von Grundstücken, welche von einer Widmungsänderung betroffen sind, ist diese Vorgangsweise für die Gemeinde am effizientesten.

Änderungsanlass

Die Änderung wird begründet gemäß NÖ ROG 2014 § 25 Abs 1a

- Z 1 ... wenn dies zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient: Erweiterungsflächen für Wohnbauland freihalten

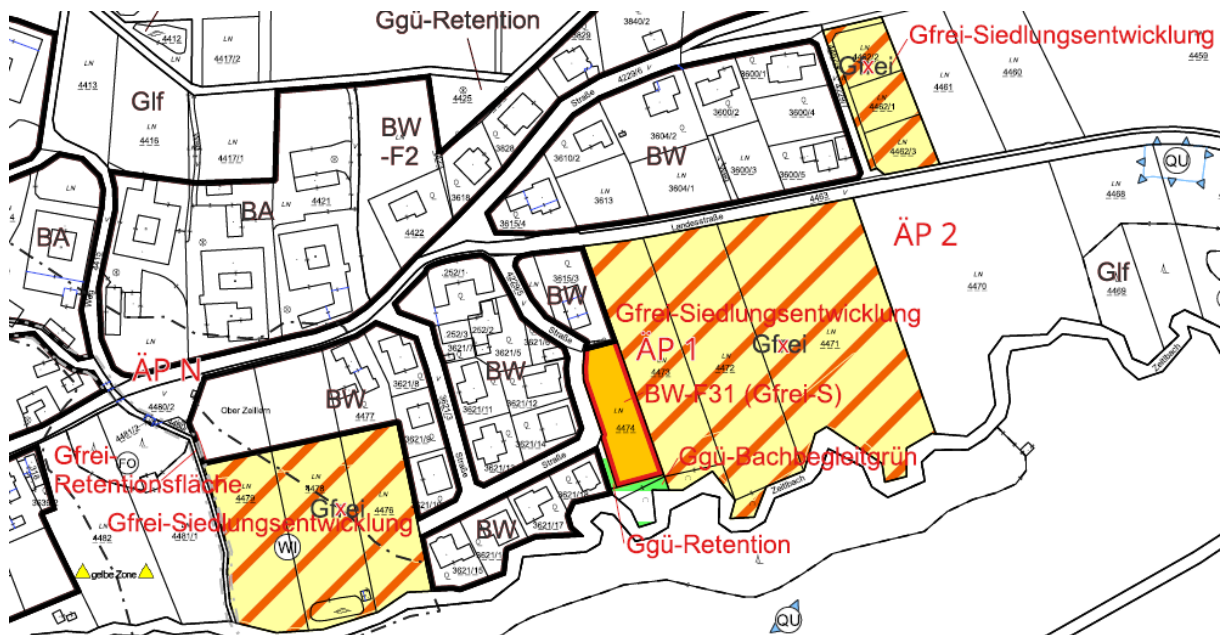


Abbildung 13: Ausschnitt aus Darstellung der Änderungen Entwurf

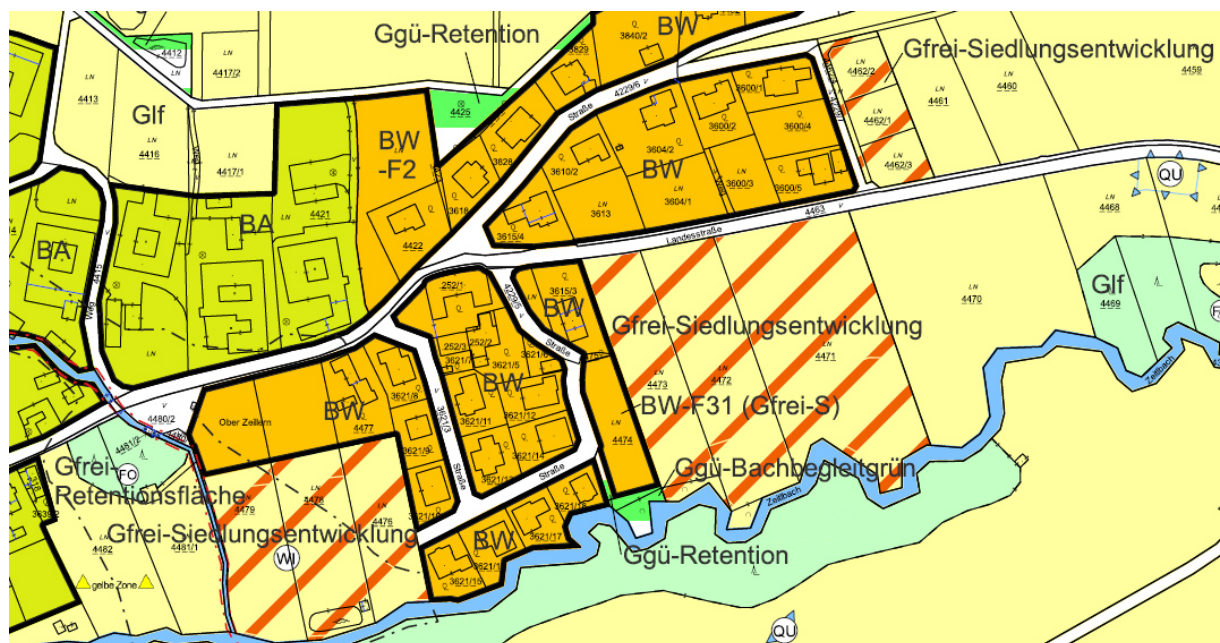


Abbildung 14: Ausschnitt aus Flächenwidmungsplan Entwurf

Natur- und Artenschutz

- Bei diesem Änderungspunkt handelt es sich um eine Anpassung der Widmungsbezeichnung an den bestehenden IST-Zustand. Folglich sind keinen erheblichen Auswirkungen auf Natur- und Artenschutz zu erwarten.

Zusammenfassung



Die Änderung entspricht den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und dient der Umsetzung der Ziele des Örtlichen Entwicklungskonzeptes. Die Widmung liegt im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Durch die Widmungsänderung kommt es zu keiner Erhöhung der Baulandreserven.

Die Widmung lässt keine erheblichen Auswirkungen auf den Artenschutz erwarten.

Rechtlich schutzwürdige Interessen Dritter werden durch die Umwidmung nicht beeinträchtigt.

Kriterien laut §25a

- 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, *ERFÜLLT*
- sich die Widmungsfläche außerhalb von naturschutzrechtlich relevanten Bereichen befindet, wobei auch der Artenschutz zu berücksichtigen ist, *ERFÜLLT*
- die Widmungsfläche nicht das Ausmaß von zukünftig 1 ha Wohnbauland oder 2 ha Betriebsgebiet übersteigt, *ERFÜLLT*

4.4 Änderungspunkt 3: KG Zeillern – Korrektur Digitalisierungsfehler – Widmung Bauland-Erhaltenswerte Ortsstruktur - Bereich Gst. 766, 759

Räumlicher Bezug

- KG Zeillern – Bereich Gst. 766, 759

Widmungsänderung

- derzeitige rechtskräftige Widmung: Grünland-Land- und Forstwirtschaft
- geplante Widmung nach Änderung: Bauland-Erhaltenswerte Ortsstruktur

	Flächen (m ²) derzeitige rechtskräftige Widmung	Fläche (m ²) geplante Widmung nach Änderungsverfahren
Grünland-Land- und Forstwirtschaft	900	0
Bauland-Erhaltenswerte Ortsstruktur	0	900

Änderungsanlass

Die Änderung wird begründet gemäß § 25 Abs. 1a

- Zi 6: wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder ~~Entwicklungsdefiziten~~ dient: Korrektur eines Digitalisierungsfehlers

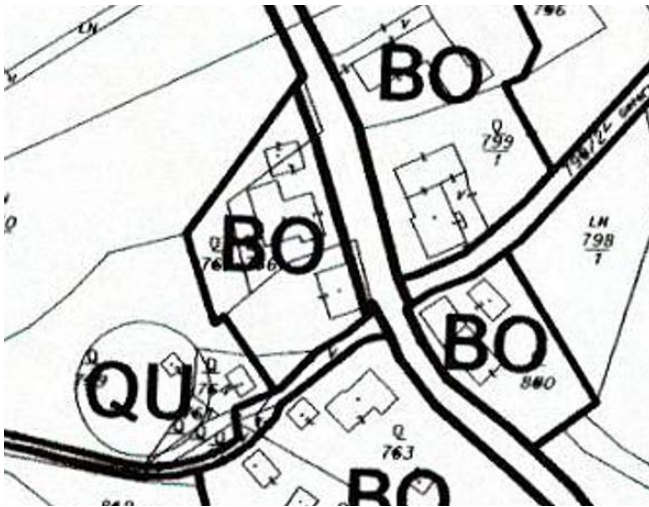


Abbildung 15: Ausschnitt aus rechtskräftigem Flächenwidmungsplan 30.09.2009

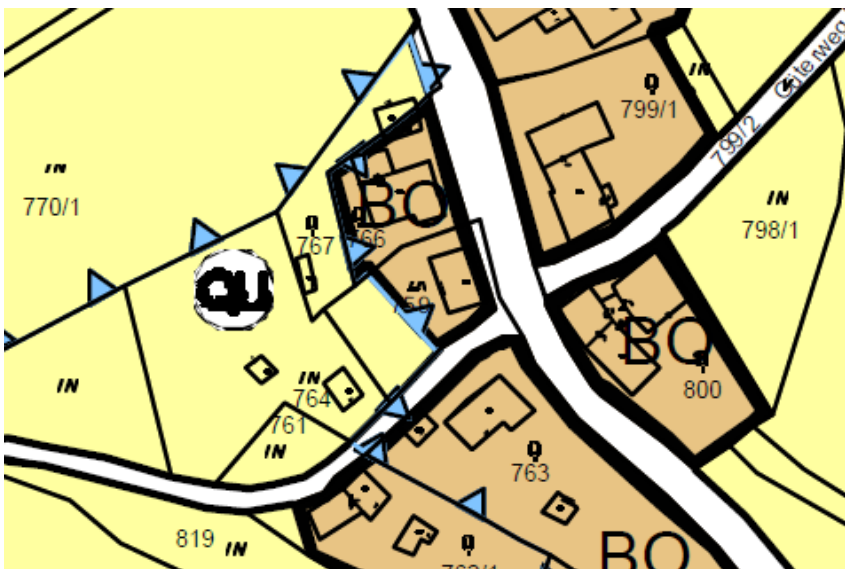


Abbildung 16: Ausschnitt aus rechtskräftigem Flächenwidmungsplan





Abbildung 17: Gegenständlicher Änderungsbereich, eigene Fotos, 29.10.2025

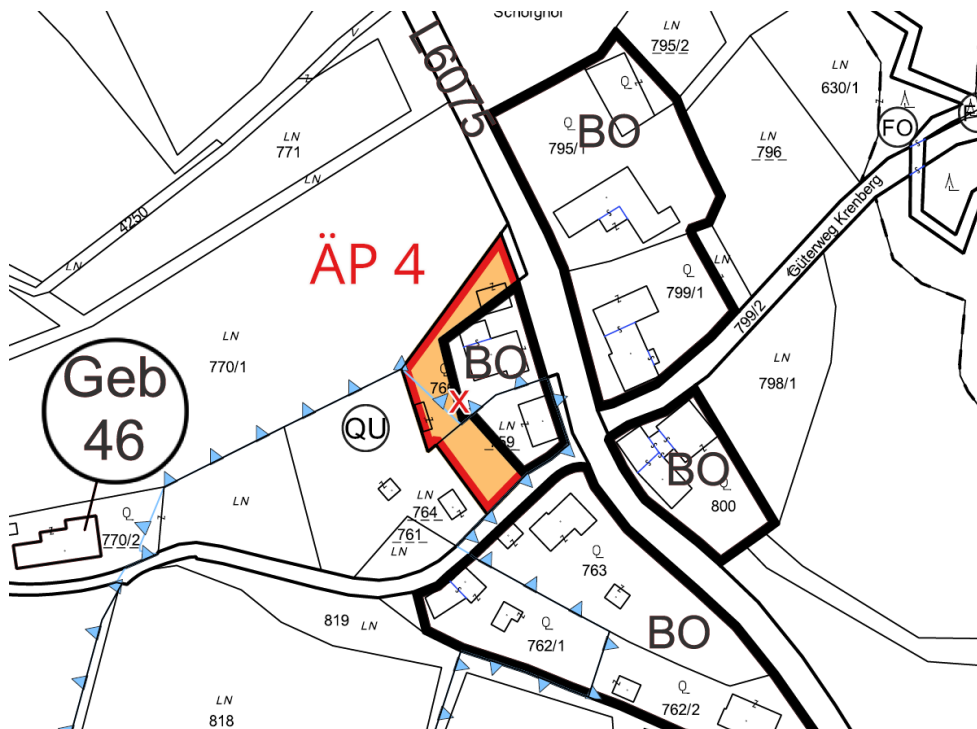


Abbildung 18: Ausschnitt aus Darstellung der Änderungen Entwurf

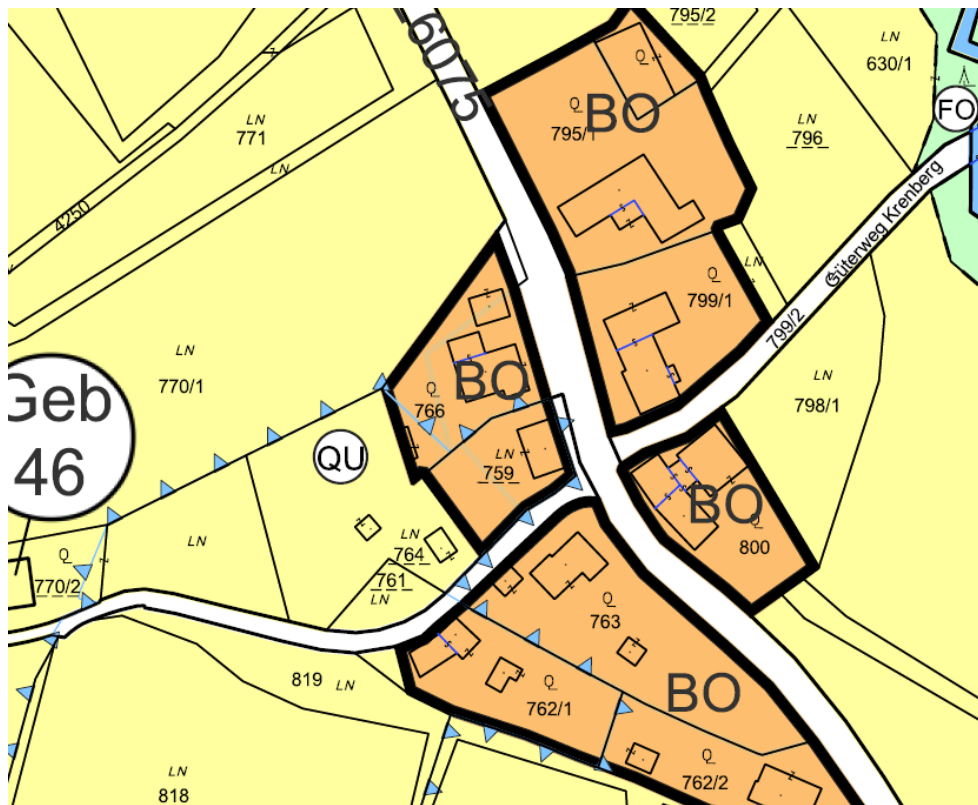


Abbildung 19: Ausschnitt aus Flächenwidmungsplan Entwurf

Motivation und Interessensabwägung

Im Flächenwidmungsplan Rechtskraft 30.09.2009 sind Gst. 766 und 759 vollständig als Bau-land-Erhaltenswerte Ortsstruktur gewidmet.



Im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan sind die Gst. teilweise als Grünland-Land- und Forstwirtschaft gewidmet.

Im Erläuterungsbericht zur Änderung 2010 im Gemeindearchiv finden sich keine Hinweise dafür, dass hier willentlich eine Widmungsänderung vorgenommen wurde.

Auch in den Akten der Rechts- und Raumordnungsabteilung des Landes NÖ sind keine Akten zu einer Widmungsänderung im betreffenden Bereich vorhanden.

Im Jahr 2009 wurde der analoge Flächenwidmungsplan auf einen digitalen umgestellt – es wird vermutet, dass hierbei die Widmungsgrenze falsch digitalisiert wurde.

Dieser Fehler soll korrigiert werden, durch die Widmung von Bauland-Erhaltenswerte Ortsstruktur.

Natur- und Artenschutz

Bei diesem Änderungspunkt handelt es sich um eine Anpassung der Darstellung an den bestehenden IST-Zustand. Folglich sind keinen erheblichen Auswirkungen auf Natur- und Artenschutz zu erwarten.

Zusammenfassung

Die Widmung liegt im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Durch die Widmungsänderung kommt es zu keiner Erhöhung der Baulandreserven, da die betreffenden Grundstücke bereits bebaut sind.

Die Widmung lässt keine erheblichen Auswirkungen auf den Artenschutz erwarten.

Rechtlich schutzwürdige Interessen Dritter werden durch die Umwidmung nicht beeinträchtigt.

Es sind keine Unterlagen bekannt, die die Bebaubarkeit der Fläche beeinträchtigen.

Voraussetzungen laut §25a

- 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, *ERFÜLLT*
- sich die Widmungsfläche außerhalb von naturschutzrechtlich relevanten Bereichen befindet, wobei auch der Artenschutz zu berücksichtigen ist, *ERFÜLLT*
- die Widmungsfläche nicht das Ausmaß von zukünftig 1 ha Wohnbauland oder 2 ha Betriebsgebiet übersteigt, *ERFÜLLT*

und das Vorliegen all dieser Voraussetzungen von einer fachlich geeigneten Person im Sinne des § 13 Abs. 4 bestätigt wird

4.5 Änderungspunkt 4: KG Zeillern – Bereich Gst. 4242/2, 4240/4

Räumlicher Bezug

- KG Zeillern – Bereich Gst. 4242/2, 4240/4

Widmungsänderung

- derzeitige rechtskräftige Widmung: Verkehrsfläche-Öffentlich
- geplante Widmung nach Änderung: Grünland-Land- und Forstwirtschaft, Verkehrsfläche-privat

	Flächen (m ²) derzeitige rechtskräftige Widmung	Fläche (m ²) geplante Widmung nach Änderungsverfahren
Verkehrsfläche-Öffentlich	2.160	0
Grünland-Land- und Forstwirtschaft	0	1.660
Verkehrsfläche-privat	0	500



Abbildung 20: Gegenständlicher Änderungsbereich auf Orthophoto

Änderungsanlass

Die Änderung wird begründet gemäß § 25 Abs. 1a

Zi 1: wenn dies zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient: § 3

- Zi 6 Verkehr: Ausrichtung des innerörtlichen Verkehrssystems des mIV auf folgende Funktionen:
 - Erschließungsfunktion für die Siedlungsbereiche,
 - Zubringerfunktion zum öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV),

- Versorgungsfunktion für die peripher gelegenen Siedlungsbereiche

- Zi 7 Infrastruktur: Bedachtnahme auf eine möglichst ökonomische Nutzung der Einrichtungen der technischen Infrastruktur

Zi 6: wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient: Flächenwidmungsplan als Abbildung der realen Nutzungsmöglichkeiten

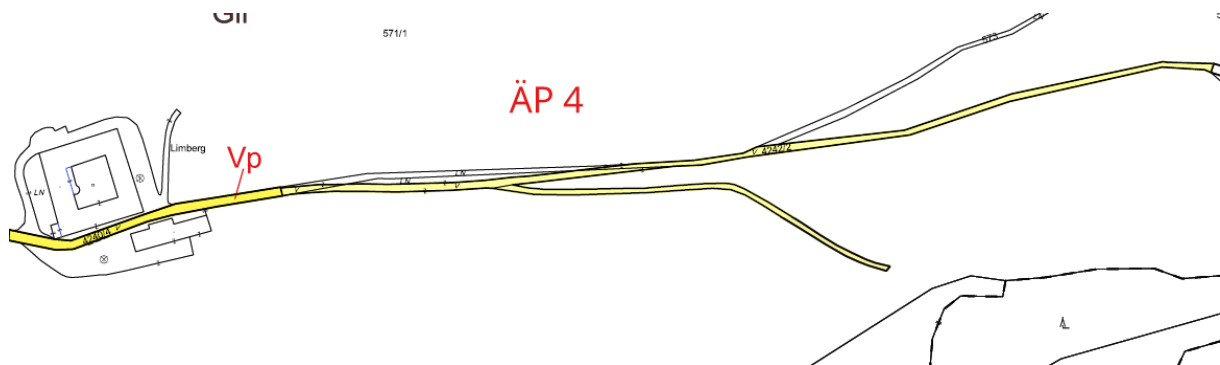


Abbildung 21: Ausschnitt aus Darstellung der Änderungen Entwurf

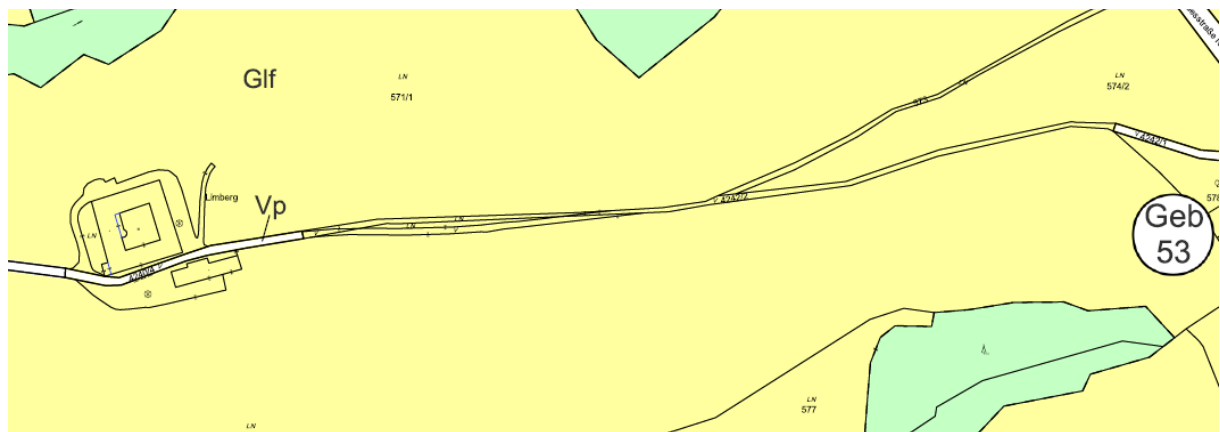


Abbildung 22: Ausschnitt aus Flächenwidmungsplan Entwurf

Motivation und Interessensabwägung

Gegenständlicher Änderungsbereich befindet sich im Osten von Zeillern, war noch nie öffentliches Gut und hat keine Erschließungsfunktion. Das Gehöft Limberg wird von Westen von Zeillern erschlossen.

Es verlaufen keine öffentlichen Leitungen in gegenständlichem Änderungsbereich.

Natur- und Artenschutz

Bei diesem Änderungspunkt handelt es sich um die Umwidmung von Verkehrsfläche in Grünland-Land- und Forstwirtschaft bzw. Verkehrsfläche-privat. Folglich sind keinen erheblichen Auswirkungen auf Natur- und Artenschutz zu erwarten.



Zusammenfassung

Die Änderung entspricht den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und dient der Umsetzung der Ziele des Örtlichen Entwicklungskonzeptes. Die Widmung liegt im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Durch die Widmungsänderung kommt es zu keiner Erhöhung der Baulandreserven.

Die Widmung lässt keine erheblichen Auswirkungen auf den Artenschutz erwarten.

Rechtlich schutzwürdige Interessen Dritter werden durch die Umwidmung nicht beeinträchtigt.

Voraussetzungen laut §25a

- 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, *ERFÜLLT*
- sich die Widmungsfläche außerhalb von naturschutzrechtlich relevanten Bereichen befindet, wobei auch der Artenschutz zu berücksichtigen ist, *ERFÜLLT*
- die Widmungsfläche nicht das Ausmaß von zukünftig 1 ha Wohnbau- oder 2 ha Betriebsgebiet übersteigt, *ERFÜLLT*

und das Vorliegen all dieser Voraussetzungen von einer fachlich geeigneten Person im Sinne des § 13 Abs. 4 bestätigt wird

4.6 Änderungspunkt 5: KG Zeillern – Friedlmühle, Aufnahme Straße ins Öffentliche Gut – Widmung Verkehrsfläche-öffentlich, Bereich 436/23, 436/21

Räumlicher Bezug

- KG Zeillern – Bereich Gst. 436/23, 436/21

Widmungsänderung

- derzeitige rechtskräftige Widmung: Verkehrsfläche-Privat
- geplante Widmung nach Änderung: Verkehrsfläche-Öffentlich, Grünland-Land- und Forstwirtschaft

	Flächen (m ²) derzeitige rechtskräftige Widmung	Fläche (m ²) geplante Widmung nach Änderungsverfahren
Verkehrsfläche-Privat	800	0
Verkehrsfläche-Öffentlich	0	610
Grünland-Land- und Forstwirtschaft	0	190





Abbildung 23: Gegenständlicher Änderungsbereich von Osten Richtung Westen, eigenes Foto, 10/2025

Änderungsanlass

Die Änderung wird begründet gemäß § 25 Abs. 1a

Zi 1: wenn dies zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient: § 3

- Zi 6 Verkehr: Ausrichtung des innerörtlichen Verkehrssystems des MIV auf folgende Funktionen:
 - Erschließungsfunktion für die Siedlungsbereiche,
 - Zubringerfunktion zum öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV),
 - Versorgungsfunktion für die peripher gelegenen Siedlungsbereiche
- Zi 7 Infrastruktur: Bedachtnahme auf eine möglichst ökonomische Nutzung der Einrichtungen der technischen Infrastruktur

Zi 6: wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient: Flächenwidmungsplan als Abbildung der realen Nutzungsmöglichkeiten; Verbesserung der Verkehrserschließung

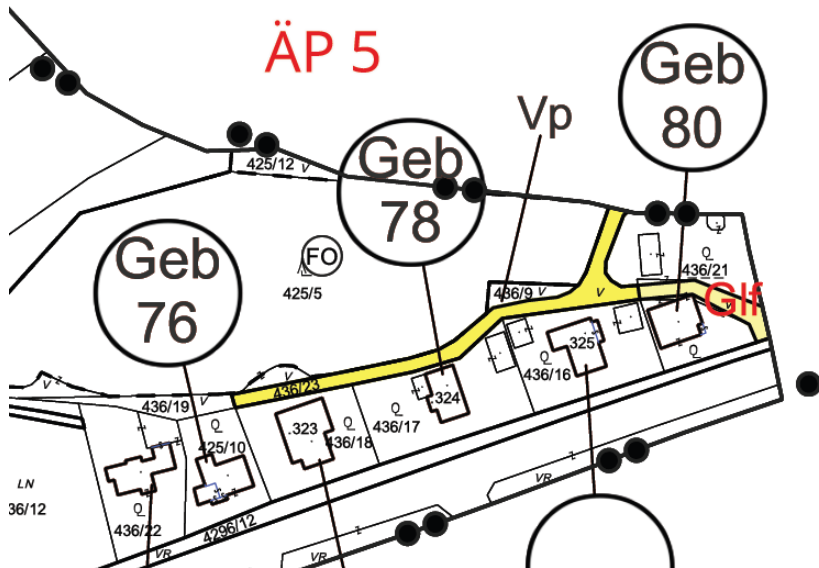


Abbildung 24: Ausschnitt aus Darstellung der Änderungen Entwurf

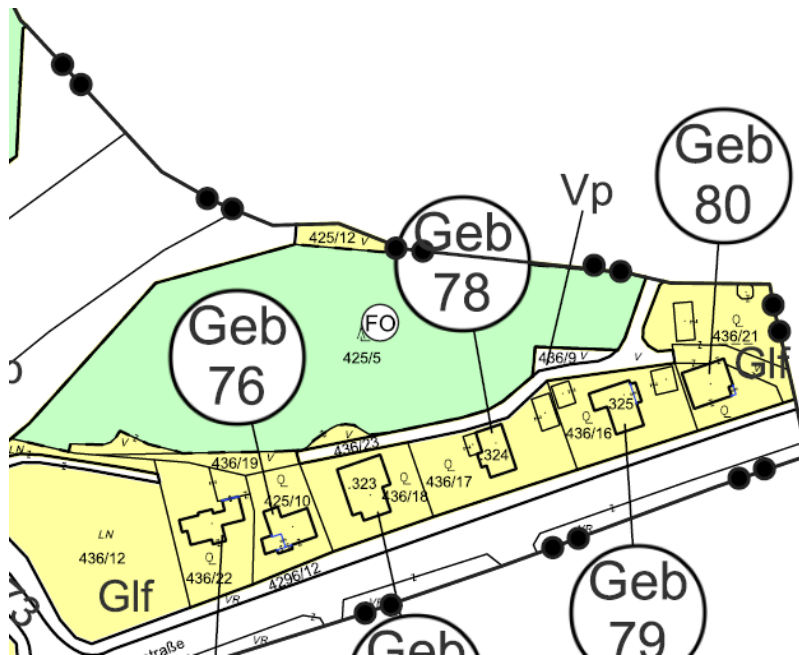


Abbildung 25: Ausschnitt aus Flächenwidmungsplan Entwurf

Motivation und Interessensabwägung

Gigerreith besteht aus 6 Gebs östlich der Westautobahn, wessen Erschließung von Osten erfolgt. Gegenständlicher Änderungsbereich ist öffentliches Gut der Gemeinde, war bis jetzt aber als Verkehrsfläche-privat gewidmet.

Die Erschließung von Gigerreith erfolgte bis vor ca. 10 Jahren von der Bundesstraße B1 aus. Der Kreuzungsbereich war nicht mit einem Linksabbiegestreifen ausgestattet und auch die Sichtweiten waren problematisch. Es wurde eine Verbesserung der Verkehrssituation geschaffen, durch die Erschließung von Nordosten und einem Kreuzungsbereich mit der B1, welcher einen Linksabbiegestreifen enthält.



Abbildung 26: Ausschnitt aus Orthophoto 2023, roter Pfeil: alte Erschließung; grüner Pfeil: verbesserte, neue Erschließung

Der Bereich erfüllt eine Erschließungsfunktion, es liegen keine öffentlichen Leitungen darin.

Natur- und Artenschutz

Bei diesem Änderungspunkt handelt es sich um eine Anpassung der Widmungsart an den bestehenden IST-Zustand. Folglich sind keinen erheblichen Auswirkungen auf Natur- und Artenschutz zu erwarten.

Zusammenfassung

Die Änderung entspricht den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und dient der Umsetzung der Ziele des Örtlichen Entwicklungskonzeptes. Die Widmung liegt im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Durch die Widmungsänderung kommt es zu keiner Erhöhung der Baulandreserven.

Die Widmung lässt keine erheblichen Auswirkungen auf den Artenschutz erwarten.

Rechtlich schutzwürdige Interessen Dritter werden durch die Umwidmung nicht beeinträchtigt.

Voraussetzungen laut §25a

- 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, *ERFÜLLT*
- sich die Widmungsfläche außerhalb von naturschutzrechtlich relevanten Bereichen befindet, wobei auch der Artenschutz zu berücksichtigen ist, *ERFÜLLT*
- die Widmungsfläche nicht das Ausmaß von zukünftig 1 ha Wohnbauland oder 2 ha Betriebsgebiet übersteigt, *ERFÜLLT*

und das Vorliegen all dieser Voraussetzungen von einer fachlich geeigneten Person im Sinne des § 13 Abs. 4 bestätigt wird

4.7 Änderungspunkt 6: KG Zeillern - Änderung der Gemeindegrenze – Übernahme eines Gst. und eines Gebs von Stadtgemeinde Amstetten, Bereich ehemaliges Gst. 873/1, KG Edla, Stadt Amstetten

Räumlicher Bezug

- KG Zeillern – Bereich Gst. ehemaliges Gst. 873/1, KG Edla, Stadt Amstetten

Widmungsänderung

- derzeitige rechtskräftige Widmung: Keine
- geplante Widmung nach Änderung: Grünland-Land und Forstwirtschaft
- geplante Gebäudewidmung nach Änderung: Erhaltenswertes Gebäude im Grünland

		Fläche (m ²) geplante Widmung nach Änderungsverfahren
Grünland-Land und Forstwirtschaft		8.500

Änderungsanlass

Die Änderung wird begründet gemäß § 25 Abs. 1a

Zi 6: wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient: im Flächenwidmungsplan sind Widmungsarten für alle Flächen festzulegen

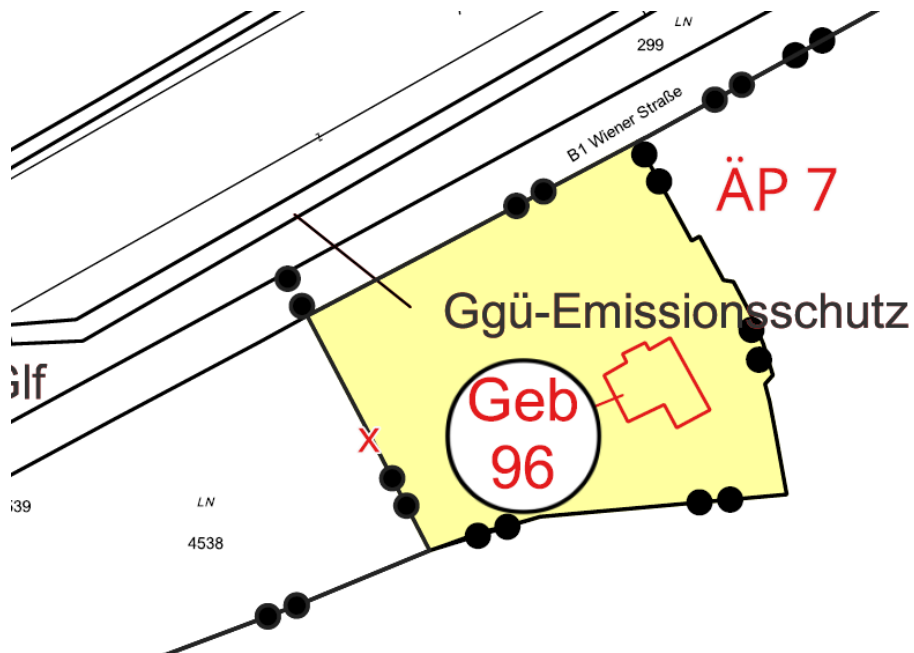


Abbildung 27: Ausschnitt aus Darstellung der Änderungen Entwurf

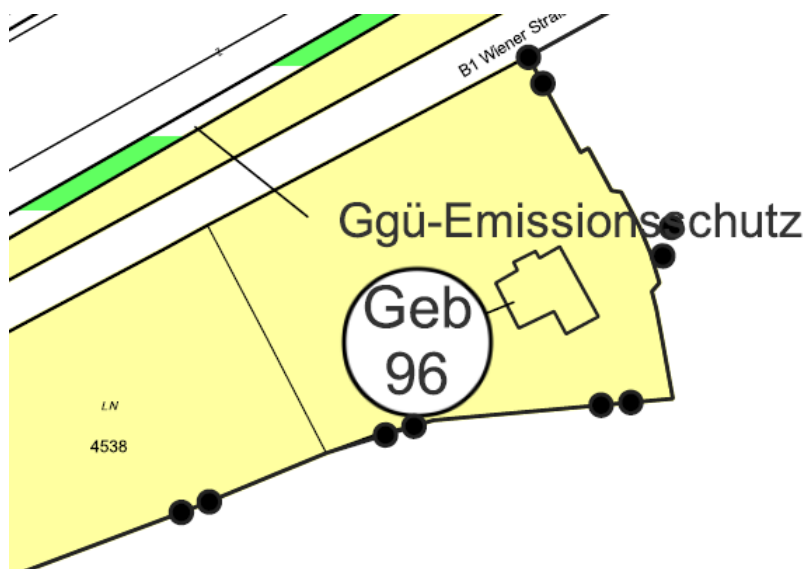


Abbildung 28: Ausschnitt aus Flächenwidmungsplan Entwurf

Motivation und Interessensabwägung

Das Gst. 873/1 wurde von der Stadtgemeinde Amstetten zur Gemeinde Zeillern übertragen. Da es ohne Widmung bleiben würde, soll es als Grünland-Land und Forstwirtschaft gewidmet werden. Auch ein Gebäudeobjekt, welches im Flächenwidmungsplan Amstetten als Geb gewidmet war, soll nun als Geb übernommen werden. Es handelt sich um ein behördlich bewilligtes Hauptgebäude.

Natur- und Artenschutz

Bei diesem Änderungspunkt handelt es sich um eine Anpassung der Plandarstellung an den bestehenden IST-Zustand. Folglich sind keinen erheblichen Auswirkungen auf Natur- und Artenschutz zu erwarten.



Zusammenfassung

Die Widmung liegt im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Durch die Widmungsänderung kommt es zu keiner Erhöhung der Baulandreserven.

Die Widmung lässt keine erheblichen Auswirkungen auf den Artenschutz erwarten.

Rechtlich schutzwürdige Interessen Dritter werden durch die Umwidmung nicht beeinträchtigt.

Voraussetzungen laut §25a

- 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, *ERFÜLLT*
- sich die Widmungsfläche außerhalb von naturschutzrechtlich relevanten Bereichen befindet, wobei auch der Artenschutz zu berücksichtigen ist, *ERFÜLLT*
- die Widmungsfläche nicht das Ausmaß von zukünftig 1 ha Wohnbauland oder 2 ha Betriebsgebiet übersteigt, *ERFÜLLT*

und das Vorliegen all dieser Voraussetzungen von einer fachlich geeigneten Person im Sinne des § 13 Abs. 4 bestätigt wird

4.8 Änderungspunkt 7: KG Zeillern - Widmung von zwei Geb's, Bereich Gst. 2963/1, 3968/1

Räumlicher Bezug

- KG Zeillern – Gebäude beim Gst 2963/1
- KG Zeillern – Gebäude beim Gst 3968/1

Widmungsänderung

- geplante Gebäudewidmung nach Änderung: Erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb) Nr. 97, 98

Änderungsanlass

Die Änderung wird begründet gemäß § 25 Abs. 1a

Zi 1 ... Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes: Erhaltung der bestehenden Einzelhöfe und Streulagenstandorte auch unabhängig von der land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeit

Motivation und Interessensabwägung

Die Gebäude werden im Sinn NÖ ROG 2014 § 20 Abs. 4 als „erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ gewidmet. Diese Widmung ist eine gebäudebezogene Widmung und betrifft den



Gebäudebestand zum Zeitpunkt der Widmung. Dies bedeutet, dass diese Widmung nicht direkt die Fläche bzw. das Grundstück berührt. Mit der Widmung verfolgt die Gemeinde das im Örtlichen Entwicklungskonzept festgelegte Ziel „Bestehende Gewerbebetriebe/Wohngebäude im Streusiedlungsbereich, deren Bestand erforderlichenfalls durch eine geeignete Widmung gesichert werden sollen“

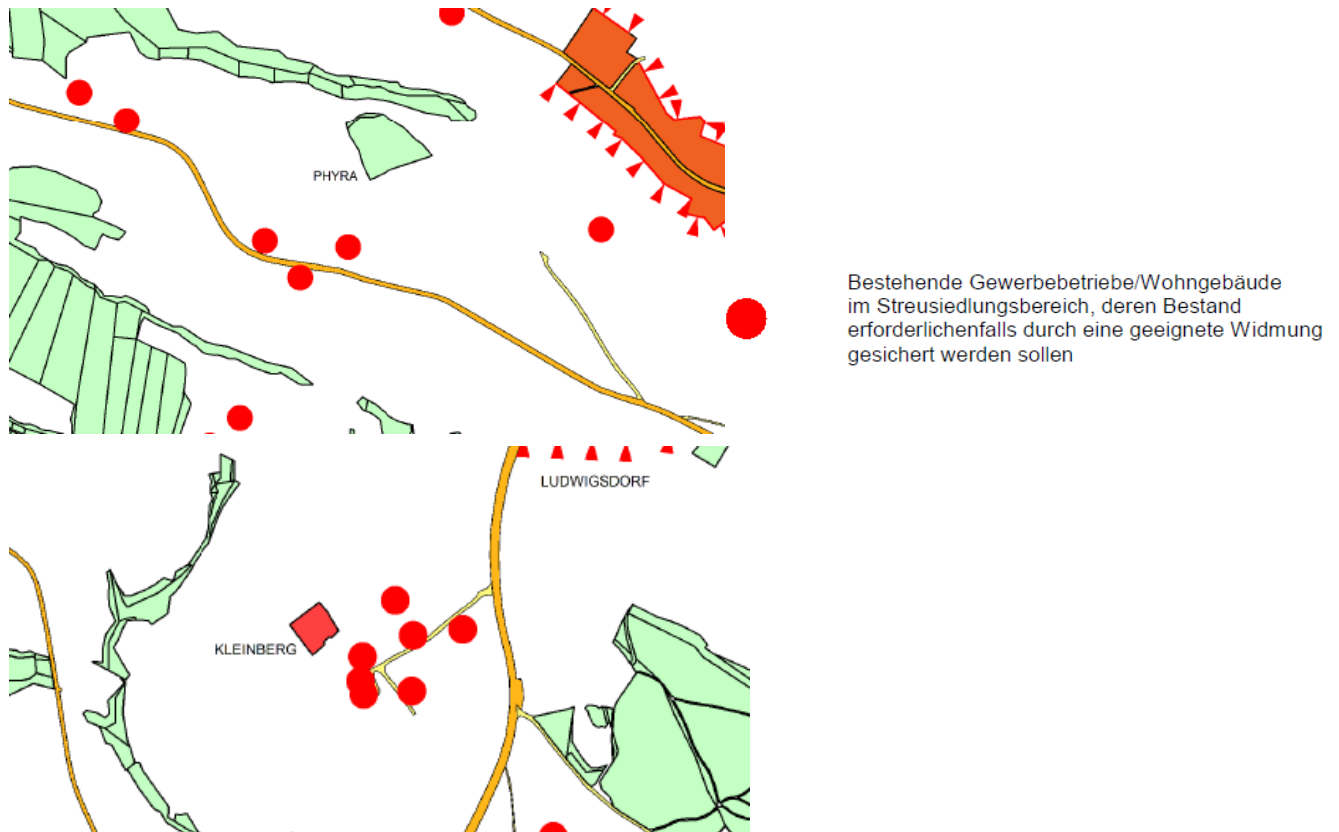


Abbildung 29: Ausschnitt aus Entwicklungskonzept

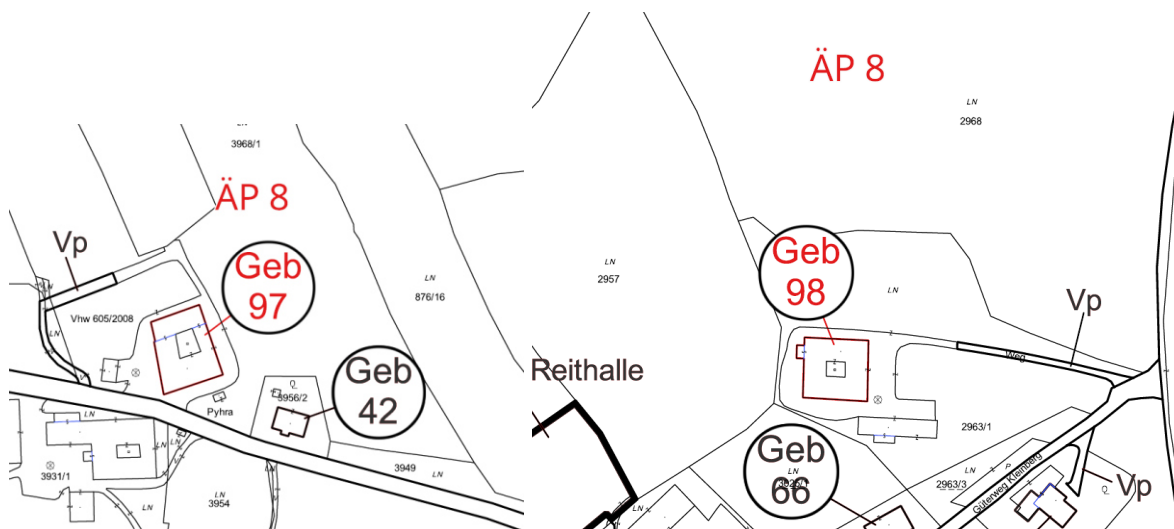


Abbildung 30: Darstellung der Änderungen Entwurf

Die Raum- und Umweltverträglichkeit der geplanten Widmungsmaßnahme wird durch die Inhalte der untenstehenden Tabelle nachgewiesen.



Raumordnungsfachliche Kriterien	Beschreibung, Begründung
Verbindliche Ziele (ROG, ÖEK)	<ul style="list-style-type: none"> NÖ ROG 2014 § 1 Abs 2 Z 1c Ordnung der einzelnen Nutzungen in der Art, dass sie jenen Standorten zugeordnet werden, die dafür die besten Eignungen besitzen Darstellung im ÖEK als „Bestehende Gewerbebetriebe/Wohngebäude im Streusiedlungsbereich, deren Bestand erforderlichenfalls durch eine geeignete Widmung gesichert werden sollen
Überörtliche Planungsfestlegungen	Keine Überlagerung mit überörtlichen Planungsfestlegungen in diesem Bereich
Geordnete Entwicklung anderer Gemeinden	keine relevanten Auswirkungen für andere Gemeinden
Änderungsanlass, raumordnungsfachliche Begründung	NÖ ROG 2014 § 25 Abs 1a Z 1 ... Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes
Öffentliches Interesse	Erhalt der Streulagenstandorte und bestehender Gebäude im Grünland → Vermeidung von Leerstand, Nachnutzung bestehender Objekte, Erhaltung des Standortes trägt bei zur Erhaltung der Kulturlandschaft im Umgebungsbereich
Geb bezogene Kriterien	
Geb-Nummer	Nr. 97 (Pyhra) und 98 (Kleinberg)
Nutzungshistorie und -ausblick	<p>Geb Nr. 97 Vermuteter Baukonsens vor 1963 Bewilligung Aufstockung Wohngebäude 07.03.1963</p> <p>Geb Nr. 98 Vermuteter Baukonsens vor 1952 Bewilligter Umbau 05.01.1952</p>
Baubehördlich baubewilligt	Siehe oben Nutzungshistorie → Vermuteter Konsens ist bei beiden Gebäuden gegeben
Ortsbild	Aufrechterhaltung bestehender Baukultur, Kulturlandschaft → keine wesentliche Änderung des IST-Zustandes → keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten
Hochwasser	Kein Hinweis bekannt → keine negativen Auswirkungen zu erwarten
Sturz-/Rutschprozesse	beide Gebäude im weißen Bereich Geogene Gefahrenhinweiskarten Rutsch- und Sturzprozesse
Grundwasser	Kein Hinweis bekannt → keine negativen Auswirkungen zu erwarten
Tragfähigkeit	Kein Hinweis bezüglich Gefährdung bekannt → keine negativen Auswirkungen zu erwarten
Lawinen	Kein Gefahrenzonenplan - Lawinen
Kleinklima	Keine wesentliche Änderung des IST-Zustandes → keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten
Weitere Gefährdung durch natürliche Gegebenheiten	Keine Hinweise bekannt → keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten
Verkehrerschließung	Landesstraße (Geb. 97) und Privatweg (Geb. 98)
Klimawandelanpassung	Keine wesentliche Änderung des IST-Zustandes → keine erheblichen Auswirkungen hinsichtlich Klimawandelanpassung zu erwarten



Weitere Informationen zu den beiden Gebäuden sind in den beiliegenden Geb-Datenblätter zu entnehmen. Diese dokumentieren die gesetzlich vorgeschriebenen Widmungskriterien:

- Baubehördlich bewilligtes Hauptgebäude
- Keine wesentliche Beeinträchtigung des Ortbildes
- Keine Bestands- oder Nutzungsgefährdung durch Naturgefahren
- Gewährleistung der für den Verwendungszweck erforderlichen Verkehrserschließung

Natur- und Artenschutz

Bei diesem Änderungspunkt handelt es sich um gebäudebezogene Widmung. Folglich sind keine erheblichen Auswirkungen auf Natur- und Artenschutz zu erwarten.

Zusammenfassung

Die Festlegung der Widmung ergibt sich aus der bereits bestehenden Nutzung.

Die Änderung entspricht den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und dient der Umsetzung der Ziele des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.

Die Widmung lässt keine erheblichen Auswirkungen auf den Artenschutz erwarten.

Durch die Widmungsänderung kommt es zu keiner Erhöhung der Baulandwidmung.

Rechtlich schutzwürdige Interessen Dritter werden durch die Umwidmung nicht beeinträchtigt.

Kriterien § 25a

- 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 – ERFÜLLT
- sich die Widmungsfläche außerhalb von naturschutzrechtlich relevanten Bereichen befindet, wobei auch der Artenschutz zu berücksichtigen ist – ERFÜLLT (bereits bebaut)
- die Widmungsfläche nicht das Ausmaß von zukünftig 1ha Wohnbauland und 2ha Betriebsgebiet übersteigt – ERFÜLLT



5 FLÄCHENBILANZ

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Änderungen ergeben sich geringfügige Änderungen der Flächenbilanz.

	gesamt in ha	bebaut in ha	unbebaut in ha				Reserve in %
				Aufschl.	Frist	Vertrag	
Bauland-Wohngebiet	28,64	24,31	4,33	0,35	0,16	0,00	15,1
Bauland-Kerngebiet	5,60	5,44	0,16	0,00	0,00	0,00	2,8
Bauland-Agrargebiet	14,91	13,14	1,76	0,00	0,00	0,00	11,8
Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	1,22	1,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Bauland-Wohngebiet nachh. Beb.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Kerngebiet nachh. Beb.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme 1	50,37	44,12	6,25	0,35	0,16	0,00	12,4
Bauland-Betriebsgebiet	6,37	5,06	1,32	0,82	0,00	0,82	20,7
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	2,35	2,07	0,28	0,00	0,00	0,00	12,0
Bauland-verkehrsb. Betriebsgeb.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-verkehrsb. Industrieg.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Einkaufszentrum	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Fachmarktzentrum	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme 2	8,73	7,12	1,60	0,82	0,00	0,82	18,4
Summe	59,09	51,24	7,85	1,17	0,16	0,82	13,3



6 FOLGEKOSTEN DURCH DIE GEPLANTEN WIDMUNGSMAßNAHMEN

Durch die geplante Widmungsmaßnahme entstehen der Gemeinde keine Kosten für infrastrukturelle Maßnahmen.

Zeillern, 04.05.2026

Für den Gemeinderat
der **Marktgemeinde Zeillern**
Bgm. Friedrich Pallinger
A-3311 Zeillern
Schlossstraße 2
(für den Ersteller)

Kommunaldialog Raumplanung GmbH

Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
DI Margit Aufhauser-Pinz
A-3130 Herzogenburg, Riefthalgasse 12
T: +43 (0) 699 192 284 13
E: office@kommunaldialog.at
H: www.kommunaldialog.at
Fn 4169100d, LG St. Pölten
(für die fachliche Ausarbeitung)



7 ANLAGE

- Geb-Datenblätter (96, 97 und 98)
- Formular zur Bestätigung der Voraussetzungen gem. § 25a Abs. 1 NÖ ROG 2014
- Flächenwidmungsplan Blatt 1
- Plan: Darstellung der Änderungen

Kommunalialog Raumplanung GmbH
z.H. Carina Günsthofer
Feldgasse 1
3130 Herzogenburg

Amstetten, 20. April 2026
BUCH/haus

NÖ Anfrage Ortsplanung Zeillern

Sehr geehrte Frau Günsthofer,

mit Schreiben vom 25. Februar 2026 wurde uns eine „NÖ Anfrage Ortsplanung“ betreffend Einladung zu einer Stellungnahme im Planungsverfahren „Festlegung von Bauland-Wohngebiet“ übermittelt. Im Ortsteil Oberzeillern soll Bauland entlang bestehender Infrastrukturen abgerundet werden. Im Zuge des Planungsprozesses soll eine Beurteilung hinsichtlich Hangwassergefährdung, Feuchtlage und Bodenfeuchte des gegenständlichen Planungsgebietes erfolgen.

Folgende Fragebeantwortungen werden für das Planungsvorhaben erbeten:

- 1) Besteht eine Gefährdung/Einschränkung für die geplante Widmung und die damit verbundene Nutzung durch Hangwasser, Feuchtlage oder Wildbach?
- 2) Können durch die geplante Nutzung die Abfluss- bzw. Retentionsverhältnisse maßgeblich verändert werden (sodass andere Schädwirkungen ausgelöst werden)?
- 3) Gibt es sonstige Hinderungsgründe für das Widmungsvorhaben?

Zur Beurteilung dieser Frage wurde jeweils ein Lokalausganschein vorgenommen und wurden die entsprechenden im NÖ Atlas verfügbaren Karten sowie die Bodenkarte zugrunde gelegt. Durch die geplante Umwidmung kommt es grundsätzlich zu keiner Veränderung der Gefährdungslage für die bestehende Siedlung, weil die Aufschließungsflächen in Bezug auf den Vorfluter gerinneabwärts beziehungsweise hinsichtlich der Hangwasserthematik am Auslaufpunkt der Abflussäste liegen.

Nachfolgend werden die jeweils relevanten Fragen für das gegenständliche Entwicklungsgebiet beantwortet:

1) Festlegung von Bauland-Wohngebiet

Katastralgemeinde: Zeillern
Grundstücksnummer: 4474

Zu 1) Es besteht eine Gefährdung durch Hangwasser, wie dies auch in der Hangwasserkarte ausgewiesen ist. Dementsprechend ist im Bereich des Tiefpunktes der Siedlungsstraße im Grundstück 4474 ein Freihaltestreifen für den Hangwasserabfluss frei zu halten.

Im Zuge einer Abschätzung auf Basis des Niederösterreichatlases wurde ein abflusswirksames Einzugsgebiet im Bereich des gegenständlichen Gebietes von rund 19 ha ermittelt. Das Einzugsgebiet setzt sich aus bebauten Flächen, Straßenflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen zusammen. Waldflächen sind eher von untergeordneter Bedeutung im Einzugsgebiet. Als Bemessungsregenspenden wurden die Werte des Gitterpunktes 2959 herangezogen. Bei einem 100-jährlichen Niederschlagsereignis in der Dauerstufe 15 Minuten (Bemessungsregenspende 363 l/s.ha) und einem Abflussbeiwert Ψ von 0,5 ergibt sich eine Abflussmenge von rund 3,5 m³/s.

Die erforderlichen Mindestparameter zur Ausweisung des Freihaltestreifens wurden mittels der Formel nach Manning Gauckler und Stricker abgeschätzt.

Zur Sicherstellung, dass das im Starkregenfall bzw. im Falle von Verkläuerung über die Aufschließungsstraße abfließende Oberflächenwasser auch nach Bebauung des Grundstückes 4474, KG. Zeillern, in den Vorfluter abfließen kann, ist an der Grundgrenze zum Grundstück 3621/18, KG. Zeillern, ein 3 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung frei zu halten, die den oberflächlichen Wasserabfluss behindern könnte. Der Abflusstreifen ist mit einem durchgehenden Gefälle Richtung Vorfluter auszubilden. Die Herstellung eines Zaunes, der den Wasserabfluss nicht maßgeblich behindert, ist möglich.

Zu 2) Sofern geeignete Maßnahmen zur Hangwasserableitung gesetzt werden, ist davon auszugehen, dass keine maßgebliche Änderung der Abfluss- oder Retentionsverhältnisse erfolgt.

Zu 3) Da der südliche bewaldete Teil des Grundstückes 4474, KG. Zeillern, der unmittelbar an den Zeitlbach angrenzt, nicht gewidmet werden soll, ist für den zukünftigen Baulandbereich eher nicht von einer Gefährdung auszugehen. Eine amtliche Gefahrenzonenplanung liegt jedoch nicht vor. Dementsprechend ist auch an der Südseite des Baulandgrundstückes die Ausbildung einer entsprechenden Einfriedungsmauer zu empfehlen.

Ich hoffe mit diesen Angaben gedient zu haben und stehe für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



DI Wolfgang Voglauer
Geschäftsführer

Beilagen: Fotodokumentation

FOTODOKUMENTATION



Abbildung 1 - Vorland westlich der bestehenden Bebauung



Abbildung 2 - Siedlungsstraße Verlauf von Westen nach Osten parallel zum Vorfluter Blickrichtung gerinneaufwärts



Abbildung 3 - Siedlungsstraße Verlauf von Süden nach Norden - Blickrichtung nach Norden



Abbildung 4 - Aufschließungsbereich



Abbildung 5 - westliches Ende des Aufschließungsbereiches



Abbildung 6 - westlicher Aufschließungsbereich inkl. Ufer Vorfluter



Abbildung 7 - Einlaufbereich Freihaltestreifen - Zeitlbach



Abbildung 8 - Aufschließungsbereich Blickrichtung nach Norden



Abbildung 9 - Aufschließungsbereich

Re: [26-103-ZEI] Planungskonsultation Gemeinde Zeillern
Betreff:
Re: [26-103-ZEI] Planungskonsultation Gemeinde Zeillern
Von:
Wolfgang Voglauer <wolfgang.voglauer@ikw-zt.at>
Datum:
22.04.2026, 13:15
An:
Carina Günsthofer <carina.guensthofer@kommunaldialog.at>
Kopie (CC):
"Ing. Manfred Rafetseder" <manfred.rafetseder@zeillern.gv.at>,
"karin.buchberger" <karin.buchberger@ikw-zt.at>

Sehr geehrte Frau Günsthofer,

ich darf mein Mail vom 20.4.2026 insofern präzisieren, dass die bestehende Längsneigung von ca. 2% grundsätzlich ausreichend ist. Die 4% wären hilfreich, da sich im Abflussfall auf Grund der höheren Fließgeschwindigkeit ein niedrigerer Wasserspiegel ergeben würde. Dieser ist bei entsprechender Ausführung der Bebauung aber nicht erforderlich!

Im Bauverfahren wäre durch Auflagen sicher zu stellen, dass Bauwerke entsprechend auszuführen sind, dass kein Wasser in das Gebäude eindringen kann. Gleiches gilt im Übrigen für die Empfehlung der Ausbildung einer Mauer zum Bach hin, diese ist ebenfalls nicht unbedingt erforderlich.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
DI Wolfgang Voglauer
Geschäftsführer
IKW - Ingenieurkanzlei für Wasserwirtschaft, Umwelttechnik und
Infrastruktur ZT-GmbH

A-3300 Amstetten, Burgenlandstr. 11 | A-4541 Adlwang, Holzhaus 1
Tel: +43 7472 62698 333 | Mobil: +43 664 4341471
wolfgang.voglauer@ikw-zt.at | www.ikw-zt.at

Am 20.04.2026 um 14:21 schrieb Wolfgang Voglauer:

>
> ich würde ein Gefälle von ca. 4% anstreben, alleine schon, dass diese Abflussmulde deutlich tiefer liegt als das Gebäude und das Wasser gesichert vom Gebäude weg rinnt.

>
> Mit freundlichen Grüßen
> DI Wolfgang Voglauer
> Geschäftsführer
> IKW - Ingenieurkanzlei für Wasserwirtschaft, Umwelttechnik und
Infrastruktur ZT-GmbH

>
> A-3300 Amstetten, Burgenlandstr. 11 | A-4541 Adlwang, Holzhaus 1
> Tel: +43 7472 62698 333 | Mobil: +43 664 4341471
> wolfgang.voglauer@ikw-zt.at | www.ikw-zt.at

> Am 20.04.2026 um 14:03 schrieb Carina Günsthofer:

>>
>> Sehr geehrte Frau Hausberger,
>>
>>

>> Vielen Dank für die Übermittlung der Stellungnahme!

>>
>> laut NÖ Atlas herrscht in dem Bereich, der als Abflusstreifen
freigehalten werden soll eine Neigung von ca. 2°:
>>
>> Ist dies bereits als durchgehendes Gefälle im Sinne der Stellungnahme
zu bewerten? Oder sind noch weitere Maßnahmen erforderlich?
>>
>> Vielen Dank im Voraus!
>>
>>
>> Mit freundlichen Grüßen
>>
>> Carina Günsthofer
>> Carina Günsthofer, BA
>> *****
>> K O M M U N A L D I A L O G
>> R A U M P L A N U N G GmbH
>>
>> Fn 416995d, LG St. Pölten
>> A- 3130 Herzogenburg, Riefthalgasse 12
>> Mobil: +43 660 7024144
>> Office: +43 699 19228413
>>
>> carina.guensthofer@kommunaldialog.at
>> *****
>> www.kommunaldialog.at

Gemeinde: Zeillern

e r h a l t e n s w e r t e G e b ä u d e i m G r ü n l a n d

Geb 96

<i>Katastralgemeinde:</i>	Zeillern
<i>Grundstücksnummer:</i>	Neues Gst.
<i>Objektadresse:</i>	Kirschweg 1, 3311
<i>Baubewilligungen:</i>	Rechtsvermutung: Vor 1965; Bewilligung Aufstockung Wohngebäude 16.06.1965
<i>derzeitige Nutzung:</i>	Wohnen
<i>Art der Wasserversorgung:</i>	genossenschaftliche Wasserleitung
<i>Art der Abwasserbeseitigung:</i>	öffentlicher Abwasserkanal
<i>Art der Erschließung:</i>	Bundesstraße
<i>Erreichbarkeit mit Einsatzfahrzeugen:</i>	Winter und Sommer
<i>Anzahl der Wohneinheiten:</i>	2
<i>baulicher Zustand:</i>	keine offensichtlichen Mängel
<i>Bewohnbarkeit letzte 10 Jahre:</i>	bewohnbar länger 10 Jahre
<i>Bestandsgefährdung:</i>	nein
<i>Ortsbild:</i>	keine Beeinträchtigung
<i>Stand der Erhebung:</i>	03.03.2026
<i>Begründung:</i>	Einstellung der landwirtschaftlichen Tätigkeit

F O T O





Gemeinde: Zeillern

erhaltenswerte Gebäude im Grünland

Geb 97

<i>Katastralgemeinde:</i>	Zeillern
<i>Grundstücksnummer:</i>	3968/1
<i>Objektadresse:</i>	Pyhra 4, 3311
<i>Baubewilligungen:</i>	Rechtsvermutung: Vor 1963; Bewilligung Aufstockung Wohngebäude 07.03.1963
<i>derzeitige Nutzung:</i>	Mischnu. Landw./Wohnen
<i>Art der Wasserversorgung:</i>	genossenschaftliche Wasserleitung
<i>Art der Abwasserbeseitigung:</i>	Senkgrube
<i>Art der Erschließung:</i>	Landesstraße
<i>Erreichbarkeit mit Einsatzfahrzeugen:</i>	Winter und Sommer
<i>Anzahl der Wohneinheiten:</i>	1
<i>baulicher Zustand:</i>	keine offensichtlichen Mängel
<i>Bewohnbarkeit letzte 10 Jahre:</i>	bewohnbar länger 10 Jahre
<i>Bestandsgefährdung:</i>	nein
<i>Ortsbild:</i>	keine Beeinträchtigung
<i>Stand der Erhebung:</i>	03.03.2026
<i>Begründung:</i>	Einstellung der landwirtschaftlichen Tätigkeit

FOTO





Gemeinde: Zeillern

e r h a l t e n s w e r t e G e b ä u d e i m G r ü n l a n d

Geb 98

<i>Katastralgemeinde:</i>	Zeillern
<i>Grundstücksnummer:</i>	2963/1
<i>Objektadresse:</i>	Kleinberg 3, 3311
<i>Baubewilligungen:</i>	Rechtsvermutung: Vor 1952; Bewilligter Umbau 05.01.1952
<i>derzeitige Nutzung:</i>	Mischnu. Landw./Wohnen
<i>Art der Wasserversorgung:</i>	genossenschaftliche Wasserleitung
<i>Art der Abwasserbeseitigung:</i>	Kleinkläranlage
<i>Art der Erschließung:</i>	Privatweg
<i>Erreichbarkeit mit Einsatzfahrzeugen:</i>	Winter und Sommer
<i>Anzahl der Wohneinheiten:</i>	1
<i>baulicher Zustand:</i>	keine offensichtlichen Mängel
<i>Bewohnbarkeit letzte 10 Jahre:</i>	bewohnbar länger 10 Jahre
<i>Bestandsgefährdung:</i>	nein
<i>Ortsbild:</i>	keine Beeinträchtigung
<i>Stand der Erhebung:</i>	03.03.2026
<i>Begründung:</i>	Einstellung der landwirtschaftlichen Tätigkeit

F O T O



STAND Dezember 2025

Formblatt zur Bestätigung der Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 25a

Abs.1 – Widmungsarten des Baulands sowie Geb, Gkg, Gc oder Gho

Änderungspunkt 1: KG Zeillern Widmung von Bauland-Wohngebiet

Voraussetzung	
Entspricht die Maßnahme dem verordneten ÖEK?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt <input type="checkbox"/> apriori geringfügig
Änderungsanlass liegt vor?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Keine Widmung von Bauland für „nachhaltige Bebauung“ oder „-verkehrsbeschränktes Gebiet“?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Flächenlimits (max. 1 ha Wohnbauland, max. 2 ha Betriebsgebiet) eingehalten?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Baulandbedarf dokumentiert?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Verfügbarkeit sichergestellt?	<input type="checkbox"/> Vertrag <input checked="" type="checkbox"/> Frist <input type="checkbox"/> sonstige Gemeinde
Grundlagenforschung zu Bevölkerung aktuell?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt <input checked="" type="checkbox"/> aktualisiert
Grundlagenforschung zu Baulandreserven aktuell?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt <input checked="" type="checkbox"/> aktualisiert
Grundlagenforschung zu Naturgefahren aktuell?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt <input checked="" type="checkbox"/> aktualisiert
Lage außerhalb ausgewiesener Naturgefahrenbereiche?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Gefahrenhinweiskarte Sturz-/Rutschprozesse	<input checked="" type="checkbox"/> keine Hinweise <input type="checkbox"/> Hinweise fachlich abgeklärt
Sonstige Hinweise (elektronische Bodenkarte udgl.)	<input type="checkbox"/> keine Hinweise <input checked="" type="checkbox"/> Hinweise fachlich abgeklärt
Sonstige Hinweise auf Gefährdung aus Lokalausgensein oder Gemeindebeobachtung?	<input checked="" type="checkbox"/> keine Hinweise <input type="checkbox"/> Hinweise fachlich abgeklärt
Kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Im Einklang mit aktuellen raumordnungsrechtlichen Vorgaben?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Artenschutz	<input checked="" type="checkbox"/> keine Hinweise <input type="checkbox"/> Hinweise fachlich abgeklärt
Lage außerhalb naturschutzrechtlich relevanter Bereiche	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt

Bestätigt durch den Ortsplaner/die Ortsplanerin:

Stempel und Unterschrift

STAND Dezember 2025

Formblatt zur Bestätigung der Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 25a Abs.1 – Verkehrsfläche und Widmungsarten des Grünlands (ausgenommen Geb, Gkg, Gc, Gho)

Änderungspunkt 2: KG Zeillern Ergänzung Begründung der bereits gewidmeten Grünland-Freihaltefläche

Voraussetzung	
Entspricht die Maßnahme dem verordneten ÖEK?	<input type="checkbox"/> erfüllt <input checked="" type="checkbox"/> apriori geringfügig
Änderungsanlass liegt vor?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Grundlagenforschung zu Bevölkerung aktuell?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt <input checked="" type="checkbox"/> aktualisiert
Grundlagenforschung zu Baulandreserven aktuell?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt <input checked="" type="checkbox"/> aktualisiert
Grundlagenforschung zu Naturgefahren aktuell?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt <input checked="" type="checkbox"/> aktualisiert
Kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Im Einklang mit aktuellen raumordnungsrechtlichen Vorgaben?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Artenschutz	<input checked="" type="checkbox"/> keine Hinweise <input type="checkbox"/> Hinweise fachlich abgeklärt
Lage außerhalb naturschutzrechtlich relevanter Bereiche	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt

Bestätigt durch den Ortsplaner/die Ortsplanerin:

Siegel und Unterschrift

STAND Dezember 2025

Formblatt zur Bestätigung der Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 25a

Abs.1 – Widmungsarten des Baulands sowie Geb, Gkg, Gc oder Gho

Änderungspunkt 3: KG Zeillern Korrektur Widmung von Bauland-Erhaltenswerte Ortsstruktur

Voraussetzung	
Entspricht die Maßnahme dem verordneten ÖEK?	<input type="checkbox"/> erfüllt <input checked="" type="checkbox"/> apriori geringfügig
Änderungsanlass liegt vor?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Keine Widmung von Bauland für „nachhaltige Bebauung“ oder „-verkehrsbeschränktes Gebiet“?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Flächenlimits (max. 1 ha Wohnbauland, max. 2 ha Betriebsgebiet) eingehalten?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Baulandbedarf dokumentiert?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Verfügbarkeit sichergestellt?	<input type="checkbox"/> Vertrag <input type="checkbox"/> Frist <input checked="" type="checkbox"/> sonstige Gemeinde
Grundlagenforschung zu Bevölkerung aktuell?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt <input checked="" type="checkbox"/> aktualisiert
Grundlagenforschung zu Baulandreserven aktuell?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt <input checked="" type="checkbox"/> aktualisiert
Grundlagenforschung zu Naturgefahren aktuell?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt <input checked="" type="checkbox"/> aktualisiert
Lage außerhalb ausgewiesener Naturgefahrenbereiche?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Gefahrenhinweiskarte Sturz-/Rutschprozesse	<input checked="" type="checkbox"/> keine Hinweise <input type="checkbox"/> Hinweise fachlich abgeklärt
Sonstige Hinweise (elektronische Bodenkarte udgl.)	<input checked="" type="checkbox"/> keine Hinweise <input type="checkbox"/> Hinweise fachlich abgeklärt
Sonstige Hinweise auf Gefährdung aus Lokalausgensein oder Gemeindebeobachtung?	<input checked="" type="checkbox"/> keine Hinweise <input type="checkbox"/> Hinweise fachlich abgeklärt
Kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Im Einklang mit aktuellen raumordnungsrechtlichen Vorgaben?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Artenschutz	<input checked="" type="checkbox"/> keine Hinweise <input type="checkbox"/> Hinweise fachlich abgeklärt
Lage außerhalb naturschutzrechtlich relevanter Bereiche	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt

Bestätigt durch den Ortsplaner/die Ortsplanerin:

Stempel und Unterschrift

STAND Dezember 2025

Formblatt zur Bestätigung der Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 25a Abs.1 – Verkehrsfläche und Widmungsarten des Grünlands (ausgenommen Geb, Gkg, Gc, Gho)

Änderungspunkt 4: KG Zeillern Widmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft

Voraussetzung	
Entspricht die Maßnahme dem verordneten ÖEK?	<input type="checkbox"/> erfüllt <input checked="" type="checkbox"/> apriori geringfügig
Änderungsanlass liegt vor?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Grundlagenforschung zu Bevölkerung aktuell?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt <input checked="" type="checkbox"/> aktualisiert
Grundlagenforschung zu Baulandreserven aktuell?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt <input checked="" type="checkbox"/> aktualisiert
Grundlagenforschung zu Naturgefahren aktuell?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt <input checked="" type="checkbox"/> aktualisiert
Kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Im Einklang mit aktuellen raumordnungsrechtlichen Vorgaben?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Artenschutz	<input checked="" type="checkbox"/> keine Hinweise <input type="checkbox"/> Hinweise fachlich abgeklärt
Lage außerhalb naturschutzrechtlich relevanter Bereiche	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt

Bestätigt durch den Ortsplaner/die Ortsplanerin:

Siegel und Unterschrift

STAND Dezember 2025

Formblatt zur Bestätigung der Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 25a Abs.1 – Verkehrsfläche und Widmungsarten des Grünlands (ausgenommen Geb, Gkg, Gc, Gho)

Änderungspunkt 5: KG Zeilern Widmung von Verkehrsfläche-öffentlich und Grünland-Land- und Forstwirtschaft

Voraussetzung	
Entspricht die Maßnahme dem verordneten ÖEK?	<input type="checkbox"/> erfüllt <input checked="" type="checkbox"/> apriori geringfügig
Änderungsanlass liegt vor?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Grundlagenforschung zu Bevölkerung aktuell?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt <input checked="" type="checkbox"/> aktualisiert
Grundlagenforschung zu Baulandreserven aktuell?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt <input checked="" type="checkbox"/> aktualisiert
Grundlagenforschung zu Naturgefahren aktuell?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt <input checked="" type="checkbox"/> aktualisiert
Kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Im Einklang mit aktuellen raumordnungsrechtlichen Vorgaben?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Artenschutz	<input checked="" type="checkbox"/> keine Hinweise <input type="checkbox"/> Hinweise fachlich abgeklärt
Lage außerhalb naturschutzrechtlich relevanter Bereiche	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt

Bestätigt durch den Ortsplaner/die Ortsplanerin:

Siegel und Unterschrift

STAND Dezember 2025

Formblatt zur Bestätigung der Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 25a

Abs.1 – Widmungsarten des Baulands sowie Geb, Gkg, Gc oder Gho

Änderungspunkt 6: KG Zeillern Änderung der Gemeindegrenze, Übernahme eines Gst. und eines Geb's von Stadtgemeinde Amstetten; Widmung von Geb und Grünland-Land- und Forstwirtschaft

Voraussetzung	
Entspricht die Maßnahme dem verordneten ÖEK?	<input type="checkbox"/> erfüllt <input checked="" type="checkbox"/> apriori geringfügig
Änderungsanlass liegt vor?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Keine Widmung von Bauland für „nachhaltige Bebauung“ oder „-verkehrsbeschränktes Gebiet“?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Flächenlimits (max. 1 ha Wohnbauland, max. 2 ha Betriebsgebiet) eingehalten?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Baulandbedarf dokumentiert?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Verfügbarkeit sichergestellt?	<input type="checkbox"/> Vertrag <input type="checkbox"/> Frist <input checked="" type="checkbox"/> sonstige Gemeinde
Grundlagenforschung zu Bevölkerung aktuell?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt <input checked="" type="checkbox"/> aktualisiert
Grundlagenforschung zu Baulandreserven aktuell?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt <input checked="" type="checkbox"/> aktualisiert
Grundlagenforschung zu Naturgefahren aktuell?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt <input checked="" type="checkbox"/> aktualisiert
Lage außerhalb ausgewiesener Naturgefahrenbereiche?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Gefahrenhinweiskarte Sturz-/Rutschprozesse	<input checked="" type="checkbox"/> keine Hinweise <input type="checkbox"/> Hinweise fachlich abgeklärt
Sonstige Hinweise (elektronische Bodenkarte udgl.)	<input checked="" type="checkbox"/> keine Hinweise <input type="checkbox"/> Hinweise fachlich abgeklärt
Sonstige Hinweise auf Gefährdung aus Lokalausweis oder Gemeindebeobachtung?	<input checked="" type="checkbox"/> keine Hinweise <input type="checkbox"/> Hinweise fachlich abgeklärt
Kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Im Einklang mit aktuellen raumordnungsrechtlichen Vorgaben?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Artenschutz	<input checked="" type="checkbox"/> keine Hinweise <input type="checkbox"/> Hinweise fachlich abgeklärt
Lage außerhalb naturschutzrechtlich relevanter Bereiche	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt

Bestätigt durch den Ortsplaner/die Ortsplanerin:

Stempel und Unterschrift

STAND Dezember 2025

Formblatt zur Bestätigung der Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 25a

Abs.1 – Widmungsarten des Baulands sowie Geb, Gkg, Gc oder Gho

Änderungspunkt 7: KG Zeillern Widmung von Geb's

Voraussetzung	
Entspricht die Maßnahme dem verordneten ÖEK?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt <input type="checkbox"/> apriori geringfügig
Änderungsanlass liegt vor?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Keine Widmung von Bauland für „nachhaltige Bebauung“ oder „-verkehrsbeschränktes Gebiet“?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Flächenlimits (max. 1 ha Wohnbauland, max. 2 ha Betriebsgebiet) eingehalten?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Baulandbedarf dokumentiert?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Verfügbarkeit sichergestellt?	<input type="checkbox"/> Vertrag <input type="checkbox"/> Frist <input checked="" type="checkbox"/> sonstige Gemeinde
Grundlagenforschung zu Bevölkerung aktuell?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt <input checked="" type="checkbox"/> aktualisiert
Grundlagenforschung zu Baulandreserven aktuell?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt <input checked="" type="checkbox"/> aktualisiert
Grundlagenforschung zu Naturgefahren aktuell?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt <input checked="" type="checkbox"/> aktualisiert
Lage außerhalb ausgewiesener Naturgefahrenbereiche?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Gefahrenhinweiskarte Sturz-/Rutschprozesse	<input checked="" type="checkbox"/> keine Hinweise <input type="checkbox"/> Hinweise fachlich abgeklärt
Sonstige Hinweise (elektronische Bodenkarte udgl.)	<input checked="" type="checkbox"/> keine Hinweise <input type="checkbox"/> Hinweise fachlich abgeklärt
Sonstige Hinweise auf Gefährdung aus Lokalausgensein oder Gemeindebeobachtung?	<input checked="" type="checkbox"/> keine Hinweise <input type="checkbox"/> Hinweise fachlich abgeklärt
Kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Im Einklang mit aktuellen raumordnungsrechtlichen Vorgaben?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Artenschutz	<input checked="" type="checkbox"/> keine Hinweise <input type="checkbox"/> Hinweise fachlich abgeklärt
Lage außerhalb naturschutzrechtlich relevanter Bereiche	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt

Bestätigt durch den Ortsplaner/die Ortsplanerin:

Stempel und Unterschrift

STAND Dezember 2025

Formblatt zur Bestätigung der Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 25a Abs.1 – Verkehrsfläche und Widmungsarten des Grünlands (ausgenommen Geb, Gkg, Gc, Gho)

Änderungspunkt N: KG Zeillern Widmung von Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche

Voraussetzung	
Entspricht die Maßnahme dem verordneten ÖEK?	<input type="checkbox"/> erfüllt <input checked="" type="checkbox"/> apriori geringfügig
Änderungsanlass liegt vor?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Grundlagenforschung zu Bevölkerung aktuell?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt <input checked="" type="checkbox"/> aktualisiert
Grundlagenforschung zu Baulandreserven aktuell?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt <input checked="" type="checkbox"/> aktualisiert
Grundlagenforschung zu Naturgefahren aktuell?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt <input checked="" type="checkbox"/> aktualisiert
Kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Im Einklang mit aktuellen raumordnungsrechtlichen Vorgaben?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Artenschutz	<input checked="" type="checkbox"/> keine Hinweise <input type="checkbox"/> Hinweise fachlich abgeklärt
Lage außerhalb naturschutzrechtlich relevanter Bereiche	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt

Bestätigt durch den Ortsplaner/die Ortsplanerin:

Siegel und Unterschrift