



## **Marktgemeinde Großschönau**

A-3922 Großschönau, Großschönau 49

Tel.: +43(0)2815/6252-0, Fax: +43(0)2815/6252-40

Email: [gemeinde@grosschoenau.gv.at](mailto:gemeinde@grosschoenau.gv.at)

Homepage: [www.grosschoenau.gv.at](http://www.grosschoenau.gv.at)

---

GZ 24 032E

# **Örtliches Raumordnungsprogramm 1999**

## **19. Änderung**

### **Entwurf**

Text- und Plandokumente

Erläuterungsbericht mit Verordnungsentwurf  
Legendenausschnitt – Flächenwidmungsplan

Großschönau, August 2024

**Ersteller des Entwurfs**

**GEMEINDERAT** der  
Marktgemeinde Großschönau  
Großschönau 49  
A-3922 Großschönau, Bezirk Gmünd  
T +43 2815 / 6252 - 0  
F +43 2815 / 6252 - 40  
E [gemeinde@grossschoenau.gv.at](mailto:gemeinde@grossschoenau.gv.at)

**mit fachlicher Unterstützung**

**Kommunaldialog Raumplanung GmbH**  
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung  
Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz  
Mag. Stefan Aufhauser  
Dipl. Ing. Elisabeth Mahorka  
Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg  
T. +43 699 19228413  
E. [office@kommunaldialog.at](mailto:office@kommunaldialog.at)



## INHALT

---

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Verordnung.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Grundlagenforschung im Sinne § 25 Abs. 4 NÖ ROG .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Änderung .....</b>	<b>5</b>
4.1	ÄP 1: Gesamte Gemeinde – Erhöhung der zulässigen Grundflächen aller Nebengebäude eines Geb auf 95m <sup>2</sup> .....	5
<b>5</b>	<b>Flächenbilanz nach Änderung.....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Kosten der Änderung.....</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Anhang.....</b>	<b>11</b>

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 EINLEITUNG

---

Das örtliche Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Großschönau stammt aus dem Jahr 1999, damals noch ohne örtliches Entwicklungskonzept. Die Urfassung des örtlichen Entwicklungskonzeptes wurde vom Gemeinderat im Zuge der 5. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms im Jahr 2004 beschlossen, es trat Anfang 2005 in Kraft, und wurde im Jahr 2012 überarbeitet und neu dargestellt. Im Zuge der 11. Änderung wurde das Entwicklungskonzept einer strategischen Umweltprüfung unterzogen und aufsichtsbehördlich genehmigt.

Im Juni 2024 wurde eine SUP-Vorprüfung für die 18. Änderung vorgelegt. Diese umfasst Änderungen im Örtlichen Entwicklungskonzept. Die Auflage des Entwurfes erfolgte noch nicht.

Die vorliegende Änderung wird aufgrund ihrer Geringfügigkeit und Dringlichkeit vorgezogen. Um eine Stringenz in der Nummerierung beizubehalten, wird die gegenständliche Änderung mit der fortlaufenden Nummer 19 betitelt.

Im gegenständlichen 19. Änderungsverfahren beabsichtigt der Gemeinderat den Flächenwidmungsplan zu ändern. Es wird folgendes Thema behandelt.

Änderungspunkt	Verortung	Kurzbeschreibung
ÄP 1	Gesamte Gemeinde	Erhöhung der zulässigen Grundrissflächen aller Nebengebäude eines Geb auf 95m <sup>2</sup>

## Hinweis beschleunigtes Verfahren

Die vorliegende 19. Änderung wird als beschleunigtes Verfahren im Sinne § 25a Abs. 1 NÖ ROG 2014 durchgeführt.

Die Änderung ist derart geringfügig, dass von vornherein die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung entfallen kann.



## 2 VERORDNUNG

---

### geplanter Verordnungstext:

### **Örtliches Raumordnungsprogramm 1999 der Marktgemeinde Großschönau 19. Änderung**

#### **§ 1**

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Großschönau ändert gemäß § 25a Abs 1 iVm §§ 24, 25 NÖ ROG 2014 das Örtliche Raumordnungsprogramm in allen Katastralgemeinden 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 24 032E verfassten Plan auf dem Planblatt 1 (Legendenblatt) dargestellt ist. Die Plandarstellung ist Bestandteil der Verordnung.

(2) Die zulässige Summe der Grundrissflächen aller Nebengebäude von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland („Geb“) wird gem. § 20 Abs. 2 Z 4 NÖ ROG 2014 für das gesamte Gemeindegebiet auf 95m<sup>2</sup> pro Geb erhöht.

#### **§ 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

- kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen und aktuellen raumordnungsrechtlichen Vorgaben besteht,
- sich die Widmungsfläche außerhalb von naturschutzrechtlich relevanten Bereichen befindet, wobei auch der Artenschutz berücksichtigt ist.

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**

---

Im Juni 2023 wurden die Themenbereiche Bevölkerungsentwicklung, Baulandbilanz und Naturgefahren erläutert bzw. aktualisiert. Im Juni 2024 wurde eine SUP-Vorprüfung für die 18. Änderung vorgelegt. In dieser wurde der aktuelle Umweltzustand dargelegt.

Die Grundlagenforschung gem. § 25 Abs. 4 NÖ ROG 2014 ist demnach aktuell.

Die für den Änderungspunkt spezifischen Grundlagen werden direkt beim ÄP 1 dargelegt.



## 4 BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNG

---

### 4.1 ÄP 1: Gesamte Gemeinde – Erhöhung der zulässigen Grundflächen aller Nebengebäude eines Geb auf 95m<sup>2</sup>

#### Ausgangssituation

##### Gesetzeslage

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

Vor der Novellierung galt, dass die Summe aller Grundrissflächen aller Nebengebäude pro Geb maximal 50m<sup>2</sup> umfassen durfte.

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

Nebengebäude werden laut Bauordnung als Gebäude mit einer bebauten Fläche bis zu 100m<sup>2</sup>, eingeschößig, ohne Aufenthaltsraum und dem Verwendungszweck eines Hauptgebäudes untergeordnet bezeichnet.

Bei den erhaltenswerten Gebäuden selbst ist eine Erweiterung der Bruttogeschoßfläche auf max. 400m<sup>2</sup> für Wohnnutzung zulässig. Für alle anderen Nutzungen dürfen Erweiterungen im untergeordneten Ausmaß zum Bestand (zum Zeitpunkt der Widmung) geschehen.

##### IST-Situation: Erhaltenswerte Gebäude und Nebengebäude

Das Gemeindegebiet von Großschönau weist mehrere erhaltenswerte Gebäude im Grünland außerhalb der geschlossenen Ortsbereiche auf. In der Gemeinde sind 15 erhaltenswerte Gebäude im Grünland gewidmet. Durchschnittlich umfasst ein Geb eine Grundfläche von 196m<sup>2</sup>, wobei die Spannweite von 35 bis 570m<sup>2</sup> reicht.

Laut der zuvor genannten Definition von Nebengebäude gibt es im Gemeindegebiet etwa 10 Nebengebäude (kleiner als 100m<sup>2</sup>) im Nahbereich von erhaltenswerten Gebäuden. Der „Nahbereich“ wurde hier innerhalb eines Umkreises von 30m von den Geb-Mauern definiert. Etwa ein Drittel (3) dieser Nebengebäude umfassen bereits jetzt eine Grundrissfläche von über 50m<sup>2</sup>, wobei die Nebengebäude durchschnittlich bereits 48m<sup>2</sup> aufweisen (Spannweite 15 bis 78m<sup>2</sup>). Die Nutzungen der Nebengebäude sind vielfältig, wobei beispielsweise Garagen oder Gerätehütten vorkommen.

Die Abbildungen zeigen die unterschiedlichen Gegebenheiten: Einerseits bestehen einzelne erhaltenswerte Gebäude im Grünland, welche mit einem oder gar keinen Nebengebäuden ausgestattet sind, andererseits sind die Nebengebäude bereits jetzt teilweise über 50m<sup>2</sup> groß.

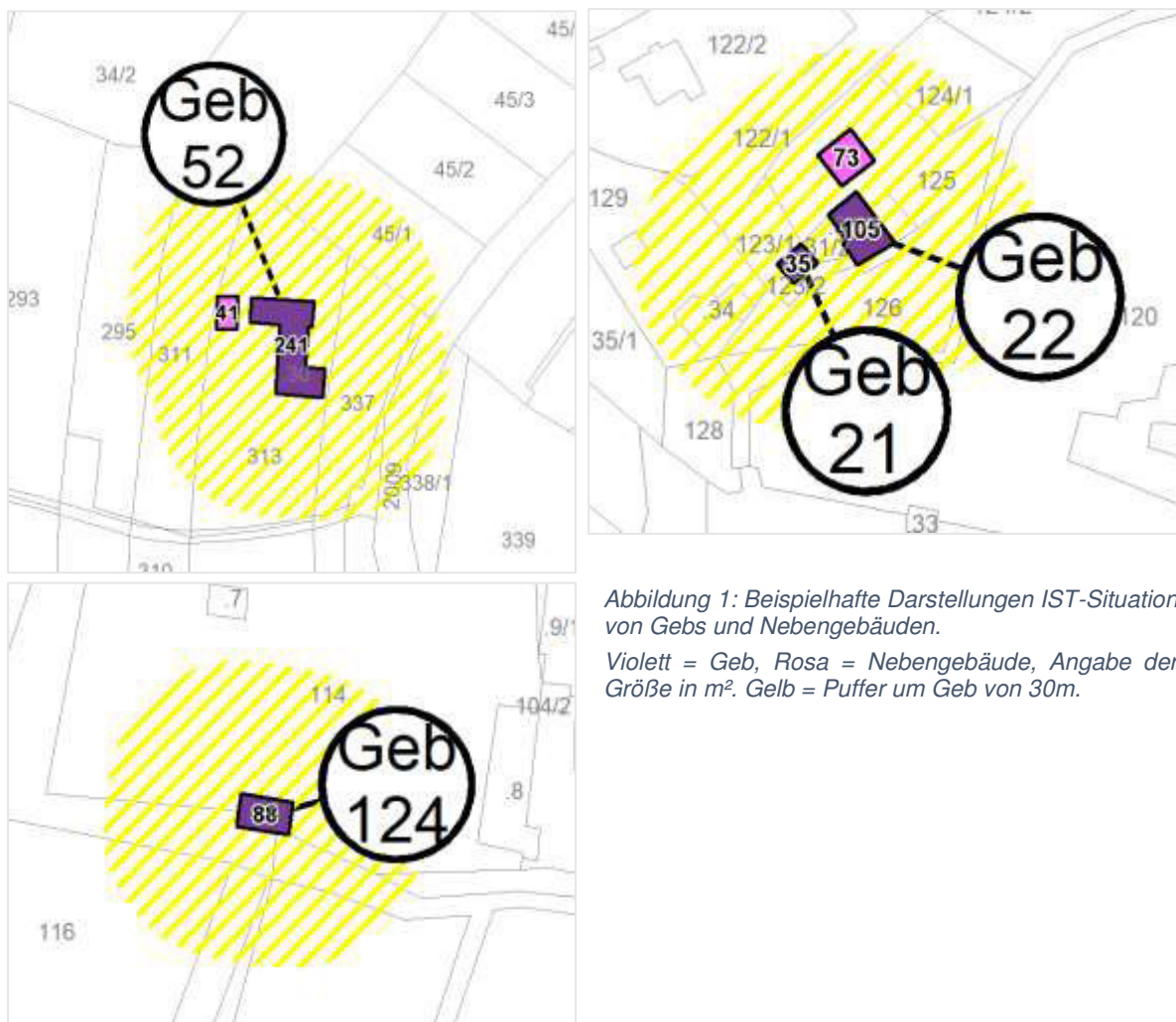


Abbildung 1: Beispielhafte Darstellungen IST-Situation von Geb's und Nebengebäuden.

Violett = Geb, Rosa = Nebengebäude, Angabe der Größe in m<sup>2</sup>. Gelb = Puffer um Geb von 30m.

## Änderungsanlass

Die Änderung wird begründet gemäß NÖ ROG § 25 Abs 1

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

## Motivation und Interessensabwägung

Ein relevanter Anteil der bestehenden Nebengebäude weist bereits jetzt Größen um die bzw. über 50m<sup>2</sup> auf, obwohl die Gesamtgrundrissflächen auf 50m<sup>2</sup> beschränkt waren. Der Bestand ist hier jedoch derart historisch gegeben, dass die Regelung nach Grundrissflächen nicht anwendbar war.

Die Situation stellt sich also so dar, dass einige Geb's bereits Nebengebäude (mit weit über 50m<sup>2</sup> Grundrissflächensumme) haben, gleichzeitig andere Geb's noch über keine Nebengebäude verfügen.





### Neue Festlegung

- Erhöhung der Summe der Grundrissflächen aller Nebengebäude von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland gem. § 20 Abs. 2 Z4 NÖ ROG 2014 auf 95m<sup>2</sup>

Die ungleiche Anzahl und Größenverteilung der Nebengebäude in Verbindung mit der Gesetzesänderung veranlassen die Gemeinde dazu die zulässige Summe der Grundrissflächen aller Nebengebäude (von GebS) auf 95m<sup>2</sup> zu erhöhen. Die festgelegte Maximalgröße von 95m<sup>2</sup> soll dazu beitragen, dass keinesfalls Hauptgebäude entstehen können. Die Festlegung gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

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

Eine Einschränkung der Nebengebäude auf unter 50m<sup>2</sup> ist aufgrund zuvor dargelegter Argumentation (historische Bestandsgröße) nicht zweckmäßig, und damit würde ein Widerspruch zum genehmigten Bestand geschaffen.

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

Eine detaillierte Auseinandersetzung mit der Eignung der Flächen oder Teilbereichen für Nebengebäude ist aus mehreren Gründen auf Ebene des ÖROPs nicht sinnvoll anwendbar: Die Besonderheit der Widmung „erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ liegt in ihrer Gebäudebezogenheit; das heißt es kann nur ein bestehendes Gebäude derart gewidmet werden, eine darauf bezogene Flächenfestlegung gibt es nicht. Darüber hinaus werden die Nebengebäude nicht eigens gewidmet, sondern zählen als gesonderter „Bestandteil“ des Hauptgebäudes, welcher im Nahbereich desselbigen platziert werden soll, wobei dieser Nahbereich rechtlich nicht definiert ist. Im Falle einer Ersterrichtung eines Nebengebäudes kann auf Ebene des Flächenwidmungsplanes nicht abgeschätzt oder festgelegt werden, wo das Nebengebäude situiert werden soll, da weder gebäude- noch flächenbezogene Widmungsmöglichkeiten bestehen. Daher ist eine Prüfung der Standorteignung nicht möglich. Darüber hinaus sind im nachgelagerten Baubewilligungsverfahren die Standortkriterien sowie Landschafts-/Ortsbild für die Erweiterung/Errichtung oder naturräumliche Gegebenheiten von Nebengebäuden ohnehin zu prüfen.

### **Voraussetzungen laut §25a Abs 1**

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

➔ Alle raumordnungsrechtlichen Voraussetzungen werden berücksichtigt und eingehalten.



## **Zusammenfassung**

Die Festlegung der Widmung ergibt sich aus der gegebenen und geplanten Nutzung. Die Widmung liegt im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Rechtlich schutzwürdige Interessen Dritter werden durch die Umwidmung nicht beeinträchtigt.



## 5 FLÄCHENBILANZ NACH ÄNDERUNG

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

### Gemeinde Großschönau

	gesamt	bebaut:	unbebaut:			Bauland-Reserve in % (D)	
	in ha:	in ha:	in ha:	davon:			
				Auf.Zone (A)	befristet (B)		Vertrag (C)
Bauland-Wohngebiet	13,43	8,61	4,82	0,00	0,00	1,15	35,9
Bauland-Kerngebiet	1,22	1,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Bauland-Agrargebiet	85,82	80,18	5,63	0,97	0,00	1,84	6,6
Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Zwischensumme 1:</b>	<b>100,47</b>	<b>90,01</b>	<b>10,46</b>	<b>0,97</b>	<b>0,00</b>	<b>2,99</b>	<b>10,4</b>
Bauland-Betriebsgebiet	15,23	10,83	4,40	3,52	0,00	0,00	28,9
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	8,40	6,96	1,44	0,00	0,00	0,00	17,2
Bauland- verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland- verkehrsbeschränktes Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Zwischensumme 2:</b>	<b>23,63</b>	<b>17,79</b>	<b>5,84</b>	<b>3,52</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>24,7</b>
<b>SUMME:</b>	<b>124,10</b>	<b>107,80</b>	<b>16,30</b>	<b>4,49</b>	<b>0,00</b>	<b>2,99</b>	<b>13,1</b>

### Übersicht Bruttobetriebsbauland

Es wird kein Bruttobauland (im Sinne § 18b) erstmals gewidmet.



## 6 KOSTEN DER ÄNDERUNG

---

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

Großschönau, 12.08.2024

**Für den Gemeinderat  
der Marktgemeinde Großschönau**  
Bgm. Martin Bruckner

A-3922 Großschönau 49  
T +43 (0) 2815 / 6252  
[gemeinde@grossschoenau.gv.at](mailto:gemeinde@grossschoenau.gv.at)  
[www.grossschoenau.gv.at](http://www.grossschoenau.gv.at)

**Kommunaldialog Raumplanung GmbH**  
Ingenieurbüro für Raumplanung & Raumordnung  
DI Margit Aufhauser-Pinz

A-3130 Herzogenburg, Riefthalgasse 12  
T +43 (0) 699 / 19228413  
[office@kommunaldialog.at](mailto:office@kommunaldialog.at)  
[www.kommunaldialog.at](http://www.kommunaldialog.at)  
Fn 416995 d, LG St. Pölten



## 7 ANHANG

---

Formular zur Bestätigung der Voraussetzungen gem. § 25a Abs. 1 NÖ ROG 2014

Flächenwidmungsplan Entwurf – Legendenausschnitt

**Formblatt zur Bestätigung der Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 25a Abs.1 – Verkehrsfläche und Widmungsarten des Grünlands**

Es handelt sich um die Erhöhung der zulässigen Grundflächen aller Nebengebäude eines Geb.

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 type="checkbox"/> aktualisiert
Grundlagenforschung zu Baulandreserven aktuell?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt <input type="checkbox"/> aktualisiert
Grundlagenforschung zu Naturgefahren aktuell?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt <input 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 type="checkbox"/> keine Hinweise <input type="checkbox"/> Hinweise fachlich abgeklärt <input checked="" type="checkbox"/> Untersuchung nicht möglich/zweckmäßig
Lage außerhalb naturschutzrechtlich relevanter Bereiche	<input type="checkbox"/> erfüllt <input checked="" type="checkbox"/> Untersuchung nicht möglich/zweckmäßig

Bestätigt durch den Ortsplaner/die Ortsplanerin: .....

Siegel und Unterschrift

# Marktgemeinde Großschönau

## Örtliches Raumordnungsprogramm 1999

### 19. Änderung - Entwurf

### Ausschnitt Legende (Flächenwidmungsplan)



erhaltenswertes Gebäude im Grünland  
mit symbolhafter Darstellung des Gebäudes  
Angabe der fortlaufenden Nummer,  
zulässige Summe der Grundrissflächen aller  
Nebengebäude eines Geb: 95m<sup>2</sup>

Planverfasser:

**Kommunaldialog Raumplanung GmbH**

Ingenieurbüro für Raumplanung & Raumordnung

Fn 416.995d, LG St. Pölten

Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg

T.: +43(0)699/19228413



Planzahl: 24 032E

Datum: 12.08.2024

DKM-Stand: 04/2023

DKM-Beschluss: --/----

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

Der Entwurf ist vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt.  
Durch Verordnung beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_.

Der Bürgermeister:

Nach Kundmachung vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ in Kraft getreten am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_.

Der Bürgermeister:

Verordnungsprüfung gemäß § 88 NÖ Gemeindeordnung 1973