



MARKTGEMEINDE BAD GROSSPERTHOLZ

Verw.-Bez. Gmünd Niederösterreich || 3972 Bad Großpertholz 138

Tel.: 02857/2253 || E-Mail: gemeinde@bad-grosspertholz.gv.at || Website: www.bad-grosspertholz.gv.at

GZ 26 023E

Örtliches Raumordnungsprogramm 2015

5. Änderung

Entwurf

Text- und Plandokumente

Erläuterungsbericht mit Verordnungsentwurf

Flächenwidmungsplan, Blatt 2 – Entwurf

Ausschnitte: Darstellung der Änderungen – Entwurf

Bad Großpertholz, Juli 2026

Ersteller des Entwurfs

GEMEINDERAT der
Marktgemeinde Bad Großpertholz
Bad Großpertholz 138
A-3972 Bad Großpertholz, Bezirk Gmünd
T +43 2857 / 2253
F +43 2857 / 2253 - 3
E gemeinde@bad-grosspertholz.gv.at

mit fachlicher Unterstützung

Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Mag. Stefan Aufhauser
Hannes Wallner BSc.
Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg
T. +43 699 19228413
E office@kommunaldialog.at



Inhaltsverzeichnis

1	ÜBERSICHT	2
2	VERORDNUNG	3
3	GRUNDLAGENFORSCHUNG	4
4	BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN	5
4.1	Änderungspunkt 1: KG Steinbach – Widmung von Bauland-Agrargebiet	5
5	FLÄCHENBILANZ GEM. § 13 ABS. 5 NÖ ROG 2014	8
6	KOSTEN DER ÄNDERUNG	9
7	ANLAGE	10

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 – samt SUP-geprüftem Örtlichen Entwicklungskonzept – der Marktgemeinde Bad Großpertholz stammt aus dem Jahr 2015.

Das gegenständliche Verfahren ist die 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes und behandelt folgende Änderungspunkte:

ÄP, kurze Beschreibung	Planausschnitt - Darstellung der Änderungen
1: Berichtigung einer fehlerhaften Datenübernahme: Widmung von Bauland-Agrargebiet in Steinbach im Ausmaß von ca. 10m²	



2 VERORDNUNG

geplante Verordnung:

Marktgemeinde Bad Großpertholz Örtliches Raumordnungsprogramm 2015 5. Änderung

§ 1

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Bad Großpertholz ändert gemäß § 25 iVm §§ 24, 25 NÖ ROG 2014 das Örtliche Raumordnungsprogramm ab.

§ 2

Die Widmung und Nutzung der einzelnen Grundflächen werden so abgeändert bzw. festgelegt, wie dies in dem von der Kommunaldialog Raumplanung GmbH, Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg, GZ 26 023E, verfassten Plan auf dem Planblatt 2 neu dargestellt und im dazugehörenden Erläuterungsbericht begründet ist.

§ 3

Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die NÖ Landesregierung und mit dem auf dem Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.



3 GRUNDLAGENFORSCHUNG

Inhalt des vorliegenden Verfahrens ist ausschließlich die Bereinigung einer materiellen Verordnungsfehlers durch eine fehlerhaften Datenübernahme im Zuge der 3. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes. Das Verfahren ist daher materiell als Forstsetzung der 3. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes zu behandeln. Eine gesonderte Grundlagenforschung kann daher entfallen bzw. wird auf die Grundlagenforschungen zur 3. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms verwiesen.



4 BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN

Das nunmehrige Änderungsverfahren umfasst einen Änderungspunkt. Dabei handelt es sich um die Berichtigung eines Fehlers aus der Datenübernahme.

4.1 Änderungspunkt 1: KG Steinbach – Widmung von Bauland-Agrargebiet

Einleitung und Ausgangssituation:

Im Zuge der 3. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes wurde der komplette digitale Datensatz des Flächenwidmungsplanes von einem EDV-System auf ein anderes System übertragen. Bei der Überprüfung der Daten aus Anlass eines Bauverfahrens stellte sich heraus, dass die Datenübertragung fehlerhaft war.

Im Zuge der Datenübernahme wurde fälschlicherweise das gesamte Grundstück 81/2 als Verkehrsfläche-privat dargestellt. So auch der im gegenständlichen Verfahren behandelte Bereich des Grundstücks. Dieser Grundstücksteil war bis zu dem Fehler bei der Datenübernahme als Bauland-Agrargebiet gewidmet.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen den Bereich Stand 2. Änderung des ÖROP 2015 (vor der Datenübernahme) sowie Stand 3 und 4. Änderung des ÖROP 2015 (nach der Datenübernahme).

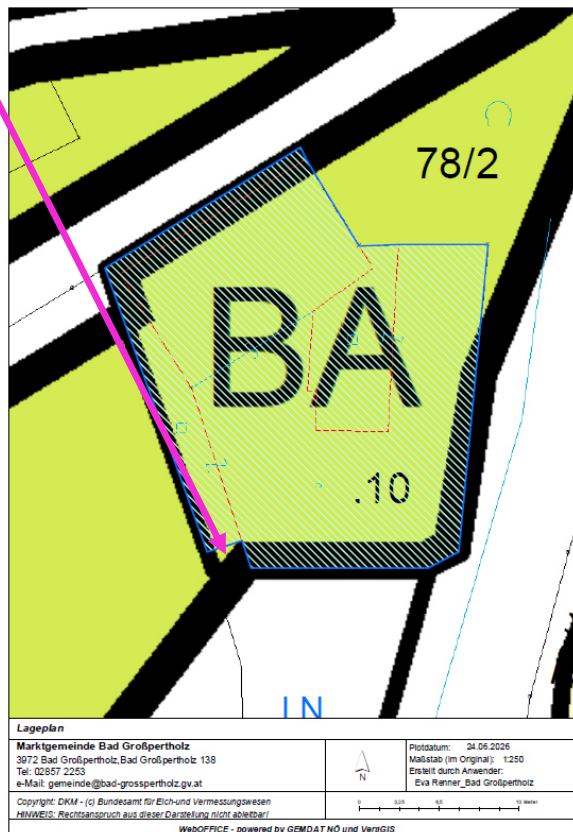


Abbildung 1: Planausschnitt 2. Änderung ÖROP

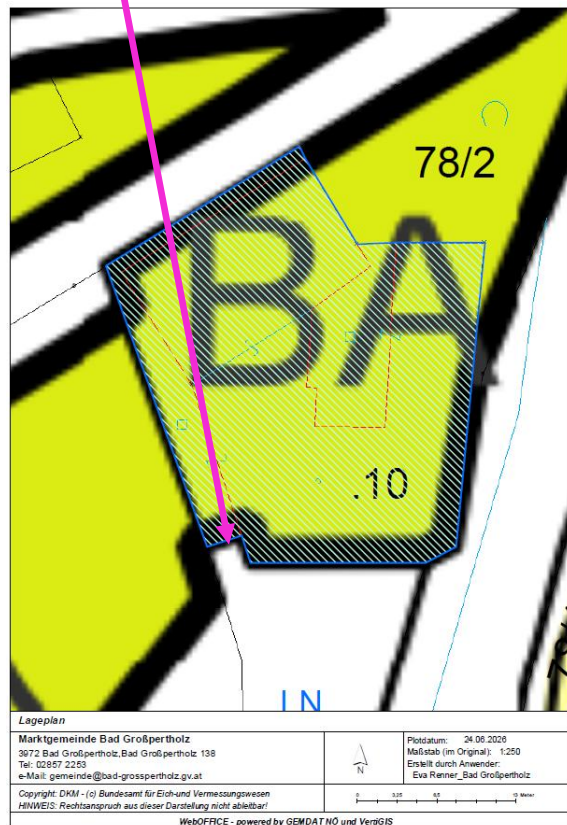


Abbildung 2: Planausschnitt 3. Änderung ÖROP

Weder in der 3., noch in der 4. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes war an dieser Stelle eine Widmungsänderung geplant bzw. im Erläuterungsbericht beschrieben.

Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde die 3. Änderung als Neudarstellung (Wortlaut: „Die Widmung und Nutzung der einzelnen Grundflächen wird so abgeändert, wie diese im Plan neu dargestellt ist“) beschlossen. Dadurch wird sichergestellt, dass der letzte beschlossene Plan und der veröffentlichte digitale Datensatz auch tatsächlich den Rechtsstand darstellen.

Die geltende Verordnung ist aber materiell gesetzeswidrig, weil ohne Änderungsanlass aufgrund des Datenfehlers eine Widmungsänderung verwirklicht wurde.

Im Gegensatz zur Rechtslage anderer Bundesländer kennt das NÖ ROG 2014 kein „Berichtigungsverfahren“ zur Bereinigung von Datenfehlern.

Eine Fehlerberichtigung muss daher formell als Änderungsverfahren umgesetzt werden.



Geplante Widmungsänderung:

- Umwidmung von Verkehrsfläche-privat in Bauland-Agrargebiet im Ausmaß von ca. 10m²

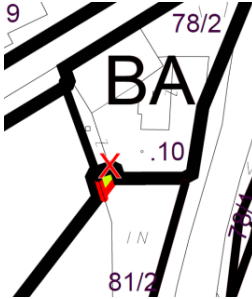


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Änderungsplan zum Entwurf

Änderungsanlass:

Fehlerberichtigung

Motivation und Interessensabwägung

Als offenkundig fehlerhaft erkannte Verordnungen sind zu berichtigen.



5 FLÄCHENBILANZ GEM. § 13 ABS. 5 NÖ ROG 2014

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Änderung ergeben sich keine Änderungen in der Flächenbilanz:

Gemeinde Bad Großpertholz

	gesamt	bebaut:	unbebaut:	davon:			Bauland-Reserve
	in ha:	in ha:	in ha:	Auf.Zone	befristet	Vertrag	in %
				(A)	(B)	(C)	(D)
Bauland-Wohngebiet	31,73	24,32	7,41	1,29	0,00	0,00	23,3
Bauland-Kerngebiet	7,89	7,52	0,37	0,00	0,00	0,00	4,7
Bauland-Agrargebiet	47,03	40,09	6,94	1,71	0,00	0,00	14,8
Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme 1:	86,64	71,92	14,72	3,00	0,00	0,00	17,0
Bauland-Betriebsgebiet	9,20	7,34	1,86	1,44	0,00	0,00	20,2
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	3,75	2,81	0,93	0,00	0,00	0,00	25,0
Bauland-verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-verkehrsbeschränktes Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme 2:	12,94	10,15	2,79	1,44	0,00	0,00	21,6
SUMME:	99,59	82,07	17,51	4,44	0,00	0,00	17,6

(A): Aufschließungszone gem. § 16 Abs. 4

(B): befristetes Bauland gem. § 17 Abs. 2

(C): Vertragsbauland gem. § 17 Abs. 3

(D): (unbebaut/gesamt)*100



6 KOSTEN DER ÄNDERUNG

Durch die geplanten Änderungen entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Bad Großpertholz, 22.07.2026

**Für den Gemeinderat
der Marktgemeinde Bad Großpertholz**

Bgm. Manfred Grill
3972 Bad Großpertholz,
Bad Großpertholz 138
(für den Ersteller)

**Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung**

Fn 416995d, LG St. Pölten
Mag. Stefan Aufhauser
A-3130 Herzogenburg, Riefthalgasse 12
T: +43 (0)699 19228413
E: office@kommunaldialog.at
H: www.kommunaldialog.at
(für die fachliche Ausarbeitung)



7 ANLAGE

Pläne:

- Flächenwidmungsplan – Entwurf

Planausschnitte:

- Darstellung der Änderungen im Flächenwidmungsplan – Entwurf