

**S T A D T G E M E I N D E**

**2093 Geras, Hauptstraße 16,**

**Telefon 0 29 12 / 7050**

**E-Mail: [gemeinde@geras.gv.at](mailto:gemeinde@geras.gv.at)**

**G E R A S**

**Bezirk Horn, NÖ**

**Fax 0 29 12 / 7050 30**

**Internet: [www.geras.gv.at](http://www.geras.gv.at)**

Betrifft: **11. ÄNDERUNG DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES**  
**DER STADTGEMEINDE GERAS**

STADTGEMEINDE  
SIGMUNDSHERBERG

Eingelangt 27. FEB. 2023

## **KUNDMACHUNG**

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Geras beabsichtigt, für die **Katastralgemeinden Geras, Dallein, Harth, Hötzelndorf und Schiermannsreith** das örtliche Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan und örtliches Entwicklungskonzept) auf Grund des § 25 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F., abzuändern.

Der Entwurf, verfasst von der Dipl. Ing. Porsch ZT GmbH, 3950 Gmünd, wird gemäß § 24 Abs. 5 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F., durch sechs Wochen, das ist in der Zeit

**vom 01.03.2023 bis 12.04.2023**

während der Amtsstunden im Stadtamt zur allgemeinen Einsicht aufgelegt.

Jedermann ist berechtigt, innerhalb der Auflagefrist zum Entwurf der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes schriftlich Stellung zu nehmen.

Bei der endgültigen Beschlussfassung durch den Gemeinderat werden rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen in Erwägung gezogen. Der Verfasser einer Stellungnahme hat keinen Rechtsanspruch, dass seine Anregung in irgendeiner Form Berücksichtigung findet.

angeschlagen am: 28.2.2023  
abgenommen am: 13.4.2023

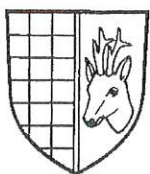
Der Bürgermeister:



Der Bürgermeister:

(Johann Glück)

Gleichzeitig werden die Nachbargemeinden und die im NÖ ROG 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F., § 24 Abs. 5, angeführten Institutionen von der Auflegung schriftlich benachrichtigt. Außerdem werden die Haushalte der Gemeinde durch eine ortsübliche Aussendung informiert und die davon betroffenen Grundeigentümer zusätzlich verständigt.



**S T A D T G E M E I N D E   G E R A S**  
**2093 Geras, Hauptstraße 16,**  
**Telefon   0 29 12 / 7050**  
**E-Mail: [gemeinde@geras.gv.at](mailto:gemeinde@geras.gv.at)**

**Bezirk Horn, NÖ**  
**Fax   0 29 12 / 7050 30**  
**Internet: [www.geras.gv.at](http://www.geras.gv.at)**

Geras, am 22.2.2023

An die  
Gemeinden

<b>Drosendorf- Zissersdorf</b>	<b>Weitersfeld</b>	<b>Pernegg</b>	<b>Japons</b>	<b>Langau</b>	<b>Sigmundsherberg</b>	<b>Irnfritz-Messern</b>
Hauptplatz 1 2095 Drosendorf	2084 Weitersfeld 113	3753 Pernegg 73	3763 Japons 64	2091 Langau 103	Hauptstraße 50, 3751 Sigmundsher- berg	Hauptplatz 1, 3754 Irnfritz

Die angrenzenden Gemeinden werden von der geplanten Änderung informiert und ersucht, die be-  
liegende Kundmachung ortsüblich anzuschlagen.

Weiters wird eine Auflistung der beabsichtigten Änderungen übermittelt.

Mit freundlichen Grüßen  
Für den Bürgermeister:



Zusätzlich zu den **angrenzenden Gemeinden** sind folgende Institutionen von der Auflage durch  
nachweisliche Übermittlung der Kundmachung und einer Auflistung der beabsichtigten Ände-  
rungen in Kenntnis zu setzen:

- die **NÖ Wirtschaftskammer**, Wirtschaftskammerplatz 1, 3100 St. Pölten;
- die **Kammer der Arbeiter und Angestellten für NÖ**, AK-Platz 1, 3100 St. Pölten;
- die **NÖ Landes-Landwirtschaftskammer**, Wiener Straße 64, 3100 St. Pölten;
- den **NÖ Gemeindebund der ÖVP**, Ferstlergasse 4, 3100 St. Pölten;
- den **Verband sozialdemokratischer GemeindevertreterInnen in NÖ**, Europaplatz  
5/1. Stock, 3100 St. Pölten;
- den **Verband Freiheitlicher und Unabhängiger Gemeindevertreter Niederösterreichs**,  
Purkersdorfer Straße 38, 3100 St. Pölten;
- den **Grünen Gemeindevertreterverband**, Daniel Gran Straße 48, 3100 St. Pölten;

Außerdem sind die **betroffenen Grundeigentümer** gemäß § 24 Abs. 6 des NÖ Raumordnungsgeset-  
zes 2014 (Eigentümer jener Grundstücke, die von der Neu- oder Umwidmung erfasst sind, sowie deren  
unmittelbare Anrainer) von der geplanten Änderung zu informieren.

**Auflistung der beabsichtigten Änderungen gemäß § 24 Abs. 5  
NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F.**

**Änderungen im Örtlichen Entwicklungskonzept**

A.) Katastralgemeinde Hötzelsdorf – Im Süden des Siedlungsgebietes:

Festlegung einer strukturellen Siedlungsgrenze;

B.) Katastralgemeinde Geras – Im Westen des Siedlungsgebietes:

Löschung einer strukturellen Siedlungsgrenze;

Abänderung und Verschiebung eines Grüngürtels;

Ausweisung einer Wohnzone, Sonderzone, Verkehrsfläche und einer Freihaltefläche;

Löschung von mittel- bis langfristigen Erweiterungsoptionen für Wohnzonen;

Löschung der textlichen Festlegung „Grüngürtel als Siedlungsabschluss, zur Kläranlage und zur Straßenmeisterei“ sowie eines geplanten Grüngürtels;

C.) Katastralgemeinde Geras – Im Nordwesten des Siedlungsgebietes:

Löschung einer strukturellen Siedlungsgrenze;

Festlegung eines Grüngürtels und einer Sonderzone;

**Änderungen im Flächenwidmungsplan**

1.) Katastralgemeinden Geras – Im Westen des Siedlungsgebietes:

Umwidmung von Grünland-Grüngürtel-Siedlungsabschluss (Ggü-Siedlungsabschluss) in Bauland-Wohngebiet (BW), Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone 11 (BW-A11), öffentliche Verkehrsfläche (Vö) und Bauland-Sondergebiet-Rettungsorganisationen (BS-Rettungsorganisationen);

Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) in Bauland-Wohngebiet (BW), Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone 11 (BW-A11), Grünland-Freihaltefläche-Siedlungserweiterungsoption (Gfrei-S), Bauland-Sondergebiet-Rettungsorganisationen (BS-Rettungsorganisationen), öffentliche Verkehrsfläche (Vö), öffentliche Verkehrsfläche-Fuß- und Radweg (Vö-Fuß- und Radweg), Grünland-Grüngürtel-Immissionsschutz (Ggü-Immissionsschutz) und Grünland-Grüngürtel-Siedlungsabschluss (Ggü-Siedlungsabschluss);

2.) Katastralgemeinde Geras – Im Nordosten des Siedlungsgebietes

Kleinflächige Umwidmung von privater Verkehrsfläche (Vp) in Bauland-Wohngebiet (BW);

Kleinflächige Umwidmung von Bauland-Wohngebiet (BW) in private Verkehrsfläche (Vp);

- 3.) Katastralgemeinde Geras – Im Osten des Siedlungsgebietes im Bereich der Schule und des Kindergartens:

Umwidmung von Grünland-Freihaltefläche (Gfrei) in Bauland-Sondergebiet-Schule + Kindergarten (BS-Schule + Kindergarten);

Umwidmungen von Bauland-Sondergebiet-Schule + Kindergarten (BS-Schule + Kindergarten) in Bauland-Kerngebiet (BK);

Kleinflächige Umwidmung von Bauland-Kerngebiet (BK) in öffentliche Verkehrsfläche (Vö);

- 4.) Katastralgemeinde Dallein – Im Osten der Ortschaft:

Löschung eines erhaltenswerten Gebäudes mit der Geb. Nr. 2/2;

Umwidmungen von Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) in Bauland-Agrargebiet (BA) und Bauland-Agrargebiet-Hintaus (BA-Hintaus);

- 5.) Katastralgemeinde Dallein – Im Süden der Ortschaft im Bereich des Betriebsgebiets:

Umwidmung von Grünland-Freihaltefläche-Betriebsgebietserweiterung (Gfrei-B) in Bauland-Betriebsgebiet (BB), öffentliche Verkehrsfläche (Vö) und Grünland-Grüngürtel-Verkehrstrennung mit einer Breite von 3m (Ggü-Verkehrstrennung-3m);

- 6.) Katastralgemeinde Harth – Im Südwesten der Ortschaft:

Kleinflächige Umwidmungen von öffentlicher Verkehrsfläche (Vö) in Bauland-Agrargebiet (BA);

Kleinflächige Umwidmung von Bauland-Agrargebiet (BA) in öffentliche Verkehrsfläche (Vö);

- 7.) Wird nicht zur Auflage gebracht

- 8.) Katastralgemeinde Hötzelstdorf – Im Südwesten der Ortschaft

Umwidmung von öffentlicher Verkehrsfläche (Vö) in private Verkehrsfläche (Vp);

Kleinflächige Umwidmungen von öffentlicher Verkehrsfläche (Vö) in Bauland-Agrargebiet (BA) und Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf);

Kleinflächige Umwidmungen von Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) und Bauland-Agrargebiet (BA) in private Verkehrsfläche (Vp);

- 9.) Katastralgemeinde Schiermannsreith – Im Südwesten der Ortschaft, nordwestlich des Siedlungsgebietes sowie nördlich des Siedlungsgebietes

Kleinstflächige Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) in öffentliche Verkehrsfläche (Vö);

Kleinstflächige Umwidmung von Bauland-Agrargebiet (BA) in Bauland-Agrargebiet-Hintaus (BA-Hintaus);

Kleinstflächige Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) in Grünland-Wasserfläche (Gwf);

- 10.) Katastralgemeinde Hötzelstdorf – Im Südwesten der Ortschaft

Erhöhung der Summe der Grundrissflächen der Nebengebäude eines im Grünland-erhaltenswerten Gebäude mit der Geb. Nr. 6/1;

11.) Katastralgemeinde Geras – Im Nordwesten des Siedlungsgebietes

Umwidmungen von Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) in Bauland-Sondergebiet-Hotel mit Befristung auf 7 Jahre mit Folgewidmung Grünland-Land- und Forstwirtschaft (BS-Hotel-F1/Glf) und Grünland-Grüngürtel-Emissionsschutz (Ggü-Emissionsschutz);

12.) Katastralgemeinde Dallein – Im Süden der Ortschaft im Bereich des Betriebsgebiets:

Umwidmung von Grünland- Land- und Forstwirtschaft (Glf) in Bauland-Betriebsgebiet (BB);  
Umwidmung von Grünland-Grüngürtel-Oberflächenwasserableitung-6m (Ggü-Oberflächenwasserableitung-6m) in private Verkehrsfläche (Vp);