

Betreff: 111. Änderung des Flächenwidmungsplanes
in der KG. Hafing, Mühlgang, Ochsenburg, Pottenbrunn, Rat-
zersdorf an der Traisen, Reitzersdorf, Spratzern, St. Pölten,
Stattersdorf, Teufelhof, Unterwagram, Viehofen und
Waitzendorf

Flächenwidmungsplanänderungen 2024

Unser Zeichen: V/5/13-111-2024/Wi.-
Datum: 24.02.2025
Bearbeitet von: Ing. Wiener
Büro: Rathaus, 2. Stk.
Telefon: 02742 333 - 3203
Fax: 02742 333 - 2409
E-Mail: stadtplanung@st-poelten.gv.at

Entwurf zur Verordnung

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt St. Pölten beabsichtigt den Flächenwidmungsplan in den Katastralgemeinden KG. Hafing, Mühlgang, Ochsenburg, Pottenbrunn, Ratzersdorf an der Traisen, Reitzersdorf, Spratzern, St. Pölten, Stattersdorf, Teufelhof, Unterwagram, Viehofen und Waitzendorf zu ändern.

- § 1: Gemäß den Bestimmungen des § 25 Abs. 1 NÖ. Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. 3/2015 i.d.dzt.g.F., wird der Flächenwidmungsplan in der Katastralgemeinde KG. Pottenbrunn, Teufelhof, Spratzern, Viehofen, St. Pölten, Ratzersdorf, Ochsenburg, Unterwagram, Reitzersdorf, Waitzendorf und Stattersdorf geändert.
- § 2: Die Freigabebedingungen für die Aufschließungszonen A69 bis A75 (Bereich WWE-Gründe) gemäß § 2 der Verordnung, mit Gemeinderatsbeschluss vom 29. März 2021 werden wie folgt geändert.
- § 3: Die im Flächenwidmungsplan als Aufschließungszonen gekennzeichneten Teile des Baulandes dürfen erst dann zur Bebauung freigegeben werden, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

BK – A69* mit den Geschoßflächenzahlen 1.5, 2, 2.5, 3, 3.5, 4, 4.5, und 5 in der KG Viehofen

- Die verkehrstechnische Erschließung der Aufschließungszone durch angrenzende, öffentliche Straßen muss durch Festlegungen im Flächenwidmungsplan und durch vertragliche Sicherstellung der Herstellung sichergestellt sein.
- Festlegung von erforderlichen und geeigneten Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan.
- Vertragliche Sicherstellung der Lärmschutzanlagen auf den Flächen des Altstoffsammelzentrums sowie gegenüber auf der im WWE – Areal als Grünland Grüngürtel – Lärmschutz gewidmeten Fläche (entsprechend der Lärmstudie DI Klaus Grulich, 2019). Diese sind unter Berücksichtigung des Ortsbildes entsprechend landschaftsplanerisch auszugestalten.

BK – A70* mit den Geschosßflächenzahlen 1.5, 2.5 und 3 in der KG Viehofen

- Die verkehrstechnische Erschließung der Aufschließungszone durch angrenzende, öffentliche Straßen muss durch Festlegungen im Flächenwidmungsplan und durch vertragliche Sicherstellung der Herstellung sichergestellt sein.
- Das Ausmaß der gesamten Baulandflächen des vorigen Bauabschnitts der Aufschließungszone (BKN-A69*) muss zu 60% der gemäß Bebauungsplanung realisierbaren BGF bebaut und damit der notwendige Lärmschutz hergestellt sein (zumindest Rohbauten/Dachgleiche).

BK – A71* mit den Geschosßflächenzahlen 2.5, 3 und 3.5 in der KG Viehofen

- Die verkehrstechnische Erschließung der Aufschließungszone durch angrenzende, öffentliche Straßen muss durch Festlegungen im Flächenwidmungsplan und durch vertragliche Sicherstellung der Herstellung sichergestellt sein.
- Festlegung von erforderlichen und geeigneten Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan.

BK – A72* mit den Geschosßflächenzahlen 2 und 3 in der KG Viehofen

- Die verkehrstechnische Erschließung der Aufschließungszone durch angrenzende, öffentliche Straßen muss durch Festlegungen im Flächenwidmungsplan und durch vertragliche Sicherstellung der Herstellung sichergestellt sein.
- Das Ausmaß der gesamten Baulandflächen des vorigen Bauabschnitts der Aufschließungszone (BKN-A71*) muss zu 60% der gemäß Bebauungsplanung realisierbaren BGF bebaut und damit der notwendige Lärmschutz hergestellt sein (zumindest Rohbauten/Dachgleiche).

BK – A74* mit den Geschosßflächenzahlen 1.5 und 2 in der KG Viehofen

- Die verkehrstechnische Erschließung der Aufschließungszone durch angrenzende, öffentliche Straßen muss durch Festlegungen im Flächenwidmungsplan und durch vertragliche Sicherstellung der Herstellung sichergestellt sein.
- Vertragliche Sicherstellung der Lärmschutzanlagen auf der als Grünland Grüngürtel – Lärmschutz (Ggü-13) gewidmeten Flächen südlich der Aufschließungszone (entsprechend der Lärmstudie DI Klaus Grulich, 2019). Diese sind unter Berücksichtigung des Ortsbildes entsprechend landschaftsplanerisch auszugestalten.

BK – A75* mit den Geschosßflächenzahlen 1.5 und 2 in der KG Viehofen

- Die verkehrstechnische Erschließung der Aufschließungszone durch angrenzende, öffentliche Straßen muss durch Festlegungen im Flächenwidmungsplan und durch vertragliche Sicherstellung der Herstellung sichergestellt sein.
- Vertragliche Sicherstellung der Lärmschutzanlagen an der Austraße auf der als Grünland Grüngürtel – Lärmschutz (Ggü-13) gewidmeten Flächen im Bereich der Gasleitung an der Austraße (entsprechend der Lärmstudie DI Klaus Grulich, 2019).

- Das Ausmaß der gesamten Baulandflächen des vorigen Bauabschnitts der Aufschließungszonen (BKN-A74*) muss zu 60% der gemäß Bebauungsplanung realisierbaren BGF bebaut und damit der notwendige Lärmschutz hergestellt sein (zumindest Rohbauten/Dachgleiche).

BK – A76* in der KG Viehofen

- Die technische Infrastruktur, insbesondere Kanal, Wasser und Strom müssen vorhanden sein, bzw. können kurzfristig hergestellt werden.
 - Für die Aufhebung der Aufschließungszone ist die Erstellung eines Bebauungsplanes notwendig.
 - Festlegung von erforderlichen und geeigneten Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan.
 - Für eine Bebauung muss eine ausreichende Tragfähigkeit, die Beseitigung eventueller Kontaminationen oder die Baulandeignung in Bezug auf die potentielle Verdachtsfläche nachgewiesen werden.
 - Sicherstellung einer Fußwegverbindung in Nord-Süd-Richtung
 - Die verkehrstechnische Erschließung an das öffentliche Straßennetz muss sichergestellt sein.
 - Das Ausmaß der gesamten Baulandflächen des vorigen Abschnitts zu 70 % mit Hauptgebäuden bebaut ist und eine Baufertigstellung (Anzeige nach § 30 NÖ BO 2014) in diesem Ausmaß vorliegt
 - Die getroffenen Vereinbarungen des gegenständlichen Baulandsicherungsvertrags für den nächstfolgenden Bauabschnitt erfüllt sind.
- § 4: Die Plandarstellung, die gemäß § 2 Z. 3a der Planzeichenverordnung, LGBl. 8000/2-0, als Neudarstellung ausgeführt und mit dem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Magistrat der Landeshauptstadt St. Pölten, Zimmer Nr. 2.10, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.
- § 5: Die NÖ. Landesregierung hat diese Verordnung gemäß § 24 Abs. 11 und 14 i.V.m. § 25 Abs. 4 des NÖ. Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i.d.dzt.g.F., mit Bescheid vom, Zl.:, genehmigt.
- § 6: Diese Verordnung tritt gemäß § 50 Abs. 1 des NÖ. Stadtrechtsorganisationsgesetzes 1999, LGBl. 1026-3, am in Kraft.

Der Bürgermeister:



(Mag. Stadler)