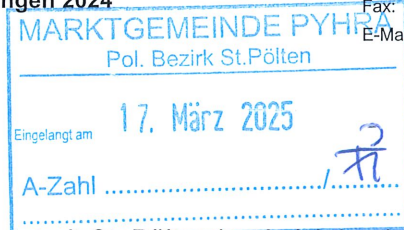


**Betreff:** 111. Änderung des Flächenwidmungsplanes  
in der KG. Hafing, Mühlgang, Ochsenburg, Pottenbrunn, Ratzersdorf an der Traisen, Reitzersdorf, Spratzern, St. Pölten, Stattersdorf, Teufelhof, Unterwagram, Viehofen und Waitzendorf

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

**Flächenwidmungsplanänderungen 2024**



**Kundmachung**

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.

Der Entwurf wird gemäß § 24 Abs. 5 des NÖ. ROG 2014, LGBl. Nr. 3/2015 i.d.dzt.g.F., durch sechs Wochen, das ist in der Zeit

**von 24. März 2025 bis 5. Mai 2025**

im Geschäftsbereich / Stadtplanung, Zimmer Nr. 2.10, während der Amtszeiten, zur allgemeinen Einsichtnahme zugänglich gehalten.

Weiters besteht die Möglichkeit, auf der Homepage der Stadt St. Pölten unter <https://www.st-poelten.at/gv-buergerservice/bauen-und-wohnen/stadtplanung/laufende-verfahren/> Einsicht zu nehmen.

Jedermann ist berechtigt, innerhalb der Auflagefrist zum Entwurf des Flächenwidmungsplanes schriftlich Stellung zu nehmen.

Bei der endgültigen Beschlussfassung durch den Gemeinderat werden rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen in Erwägung gezogen.

Auf die Berücksichtigung einer Stellungnahme besteht jedoch kein Rechtsanspruch.

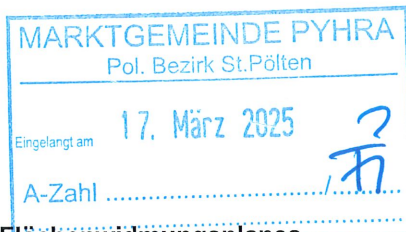
Der Bürgermeister:



(Mag. Matthias Stadler)

Angeschlagen am: **17. März 2025**

Abgenommen am:



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

Unser Zeichen: V/5/13-111-2025/Wi.-  
Datum: 17.03.2025  
Bearbeitet von: Ing. Wiener  
Büro: Rathaus, 2. Stk.  
Telefon: 02742 333 - 3203  
E-Mail: stadtplanung@st-poelten.gv.at

## Flächenwidmungsplanänderungen 2024

### AUFLISTUNG DER BEABSICHTIGTEN ÄNDERUNGEN DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES GEMÄSS § 24, ABS. 5 DES NÖ- RAUMORDNUNGSGESETZES 2014, LGBl. Nr. 3/2015

#### Änderungspunkte in der Plandarstellung mit Nummer in blauem Kreis

##### Änderungspunkt 1

Dieser Änderungspunkt gelangt nicht zur Auflage.

##### Änderungspunkt 2 (auf Planblatt 7135-5200)

KG. Pottenbrunn

Grdst. 14/2

Umwidmung

von Verkehrsfläche öffentlich

auf Bauland-Wohngebiet

##### Änderungspunkt 3 (auf Planblatt 7034-5303)

KG. Ochsenburg

Grdst. 452

Umwidmung

von Grünland – Land- und Forstwirtschaft

auf erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb) mit der fortlaufenden Nummer 90

##### Änderungspunkt 4 (auf Planblatt 7034-5201)

KG. Reitzersdorf

Grdst. 151/2

Umwidmung

von Grünland – Land- und Fortswirtschaft

auf erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb) mit der fortlaufenden Nummer 89

##### Änderungspunkt 5 (auf Planblatt 7034-5001)

KG. St. Pölten

Grdst. 634/3

Umwidmung  
von Grünland-Grüngürtel 6  
auf Bauland-Sondergebiet – Tierheim  
von Grünland-Abfallbehandlungsanlage  
auf Bauland-Sondergebiet – Tierheim  
von Grünland-Abfallbehandlungsanlage  
auf Grünland-Grüngürtel 14

**Änderungspunkt 6** (auf Planblatt 7035-5300)

KG. Waitzendorf  
Grdst. 227, 228/1, 230/2  
Umwidmung  
von Verkehrsfläche öffentlich  
auf Bauland-Wohngebiet

**Änderungspunkt 7**

Dieser Änderungspunkt gelangt nicht zur Auflage.

**Änderungspunkt 8**

Dieser Änderungspunkt gelangt nicht zur Auflage.

**Änderungspunkt 9** (auf Planblatt 7135-5200)

KG. Pottenbrunn  
Grdst. 1579, 1580/1, 1580/2  
Umwidmung  
von Grünland – Land- und Forstwirtschaft  
auf Grünland-Abfallbehandlungsanlage – Wertstoffsammelzentrum (WSZ)  
von Grünland – Land- und Forstwirtschaft  
auf Verkehrsfläche privat  
von Grünland – Land- und Forstwirtschaft  
auf Verkehrsfläche öffentlich

**Änderungspunkt 10** (auf Planblatt 7035-5302)

KG. St. Pölten  
Grdst. 250/2, 251/1, 1607/9  
Umwidmung  
von Bauland-Kerngebiet  
auf Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung – maximal zulässige Geschosßflächenzahl  
2,5

**Änderungspunkt 11** (auf Planblatt 7034-5101)

KG. Stattersdorf  
Grdst. 1179/2, 1179/3, 1179/6  
Umwidmung  
von Grünland-Grüngürtel 1  
auf Bauland-Sondergebiet – Flussbauhof

von Grünland-Grüngürtel 1  
auf Bauland-Wohngebiet  
**Änderungspunkt 12** (auf Planblatt 7034-5101)

KG. Stattersdorf  
Grdst. 139/2  
Umwidmung  
von Bauland-Wohngebiet  
auf Verkehrsfläche öffentlich

**Änderungspunkt 13** (auf Planblatt 7035-5302)

KG. St. Pölten  
Grdst. 1393/25  
Umwidmung  
von Grünland-Kleingartenanlage  
auf Bauland-Wohngebiet

**Änderungspunkt 14** (auf Planblatt 7035-5303)

KG. St. Pölten  
Grdst. 315/1, 315/9, 316, 317/1, 318/1, 318/2, 318/5, 322/1, 423/6, 1557/78, 1557/84, 1646/26,  
1697, 1813, 1819  
Umwidmung  
von Verkehrsfläche öffentlich  
auf Bauland-Kerngebiet mit vertraglicher Regelung gemäß §17 NÖ ROG 2014  
von Bauland-Kerngebiet mit vertraglicher Regelung gemäß §17 NÖ ROG 2014 – Aufschlie-  
ßungszone 60  
auf Verkehrsfläche öffentlich  
von Verkehrsfläche öffentlich  
auf Bauland-Wohngebiet mit vertraglicher Regelung gemäß §17 NÖ ROG 2014 – Aufschlie-  
ßungszone 59  
von Bauland-Wohngebiet mit vertraglicher Regelung gemäß §17 NÖ ROG 2014 – Aufschlie-  
ßungszone 59  
auf Verkehrsfläche öffentlich  
von Verkehrsfläche öffentlich  
auf Kenntlichmachung Wasserfläche  
von Kenntlichmachung Wasserfläche  
auf Verkehrsfläche öffentlich  
von Grünland-Sportstätte  
auf Bauland-Kerngebiet mit vertraglicher Regelung gemäß §17 NÖ ROG 2014 – Aufschlie-  
ßungszone 76  
von Grünland-Sportstätte  
auf Grünland-Grüngürtel-Ökofläche  
von Grünland-Sportstätte  
auf Grünland-Grüngürtel-8  
von Bauland-Kerngebiet mit vertraglicher Regelung gemäß §17 NÖ ROG 2014 – Aufschlie-  
ßungszone 60  
auf Grünland-Grüngürtel-8

von Bauland-Kerngebiet mit vertraglicher Regelung gemäß §17 NÖ ROG 2014 – Aufschließungszone 60

auf von Bauland-Kerngebiet mit vertraglicher Regelung gemäß §17 NÖ ROG 2014 – Aufschließungszone 76

von Grünland- Grüngürtel-1

auf Grünland-Grüngürtel-8

von Bauland-Kerngebiet mit vertraglicher Regelung gemäß §17 NÖ ROG 2014 – Aufschließungszone 60

auf Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit vertraglicher Regelung gemäß §17 NÖ ROG 2014 – max. Geschoßflächenzahl von 3,0 – Aufschließungszone 60

von Bauland-Wohngebiet mit vertraglicher Regelung gemäß §17 NÖ ROG 2014 – Aufschließungszone 59

auf Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit vertraglicher Regelung gemäß §17 NÖ ROG 2014 – max. Geschoßflächenzahl von 3,0 – Aufschließungszone 60

#### **Änderungspunkt 15** (auf Planblatt 7035-5303 und 7034-5101)

KG. St. Pölten

Grdst. .1014/2, 278/137

Umwidmung

von Grünland – Land- und Forstwirtschaft

auf Grünland-Sportstätte

von Grünland – Land- und Forstwirtschaft

auf Verkehrsfläche öffentlich

von Grünland-Sportstätte

auf Verkehrsfläche öffentlich

#### **Änderungspunkt 16** (auf Planblatt 7035-5302)

KG. St. Pölten

Grdst. .208/1, .209/1, .209/2, .209/3, .210, .211, .212, .214, .215, .216, .219, .221, .222, .223/1, .223/2, .224, .225, .226, .227, .228, .229, .231, .232, .233, .473, 110, 111, 113, 114, 115, 119, 126, 127

Umwidmung

von Bauland-Kerngebiet

auf Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung – maximal zulässige Geschoßflächenzahl 4,5

#### **Änderungspunkt 17** (auf Planblatt 7034-5100)

KG. Spratzern

Grdst. 839/3, 839/5, 839/6, 839/7, 1256/1

Umwidmung

von Grünland-Grüngürtel 1

auf Bauland-Betriebsgebiet

von Verkehrsfläche öffentlich

auf Bauland-Betriebsgebiet

von Grünland-Grüngürtel 1

auf Verkehrsfläche öffentlich

### **Änderungspunkt 18** (auf Planblatt 7035-5301 und 7035-5303)

KG Viehofen

Gst. Nr. 395/2, 395/6, 395/9, 395/14, 395/33 und 395/37

- Umwidmung von „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-1,5-A70\*\*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-1,5-A69\*\*“
- Umwidmung von „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3,5-A70\*\*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3,5-A69\*\*“
- Umwidmung von „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-4,5-A70\*\*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-4,5-A69\*\*“
- Umwidmung von „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2,5-A69\*\*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2,5-A71\*\*“
- Umwidmung von „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2,5-A70\*\*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2,5-A71\*\*“
- Umwidmung von „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3-A70\*\*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3-A71\*\*“ und „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3-A72\*\*“
- Umwidmung von „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3,5-A70\*\*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3,5-A71\*\*“
- Umwidmung von „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A70\*\*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A72\*\*“
- Umwidmung von „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A71\*\*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A74\*\*“
- Umwidmung von „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A72\*\*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A74\*\*“
- Umwidmung von „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-1,5-A72\*\*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-1,5-A74\*\*“
- Umwidmung von „Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung-1,5-A72\*\*“ in „Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung-1,5-A75\*\*“, sowie
- Umwidmung von „Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A72\*\*“ in „Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A75\*\*“
- Teilweise Abänderung der verordneten, sachgerechten Voraussetzungen zur Freigabe der Aufschließungszonen („Freigabebedingungen“)

### **Änderungspunkt 19** (auf Planblatt 7035-5302)

KG. St. Pölten

Grdst. .103, .104, .105, .106, .107, .108, .109, .110, .112, .113, .418/1, .418/2, .418/3, .512/1, .512/2, .547, .747, 66/1, 67, 70, 71, 247/17

Umwidmung

von Bauland-Kerngebiet

auf Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit einer höchstzulässigen Geschosßflächenzahl von 4,5

**Änderungspunkt 20** (auf Planblatt 7035-5302 und 7035-5303)

KG. St. Pölten

von Bauland-Kerngebiet

auf Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit einer höchstzulässigen Geschoßflächenzahl von 4,0

**Änderungspunkt 21** (auf Planblatt 7035-5302)

KG. St. Pölten

von Bauland-Kerngebiet

auf Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit einer höchstzulässigen Geschoßflächenzahl von 2,5

**Änderungspunkt 22** (auf Planblatt 7035-5301)

KG. St. Pölten

von Bauland-Kerngebiet

auf Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit einer höchstzulässigen Geschoßflächenzahl von 1,5

**Änderungspunkte in der Plandarstellung mit Nummer in rotem Kreis**

**Änderungspunkt 1** (auf Planblatt 7135-5201)

KG. Pottenbrunn

Grdst. 1721/1, 1721/2, 1722/1, 1722/2, 1722/4, 1726/1, 1726/2, 1727/2

Umwidmung

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft

auf Grünland-Photovoltaikanlage

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft

auf Grünland-Grüngürtel-Landschaftsbild

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft

auf Grünland-Grüngürtel-Landschaftsgliederung

**Änderungspunkt 2** (auf Planblatt 7034-5100)

KG. Teufelhof

Grdst. 79/2, 1358

Umwidmung

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft

auf Grünland-Photovoltaikanlage mit Ökologiekonzept gem. § 4 Verordnung über ein

Sektorales Raumordnungsprogramm über Photovoltaikanlagen im Grünland in Niederösterreich

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft

auf Grünland-Grüngürtel-Trenngrün

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft

auf Grünland-Grüngürtel-Landschaftsbild

**Änderungspunkt 3** (auf Planblatt 7034-5303)

KG. Ochsenburg

Grdst. 290, 291

Umwidmung

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft

auf Grünland-Photovoltaikanlage

**Änderungspunkt 4** (auf Planblatt 7035-5301)

KG. Viehofen

Grdst. 29/2

Umwidmung

von Bauland-Kerngebiet

auf Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit einer höchstzulässigen Geschoßflächenzahl von 3,0

**Änderungspunkt 5** (auf Planblatt 7034-5100)

KG. St. Pölten

Grdst. .881, .915, .945, .1971, 345/17, 345/19, 345/20, 345/21, 350/1, 350/3, 350/4, 350/8, 354/5, 354/6

Umwidmung

von Bauland-Kerngebiet

auf Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit einer höchstzulässigen Geschoßflächenzahl von 2,0

**Änderungspunkt 6** (auf Planblatt 7135-5200)

KG. Ratzersdorf

Umwidmung

von Bauland-Betriebsgebiet

auf Bauland-Agrargebiet

**Änderungspunkt 8** (auf Planblatt 7034-5100)

KG. Spratzern

Grdst. 777/3, 779/1, 781, 810/1, 1256/2

Umwidmung

von Grünland-Sportstätte

auf Grünland-Photovoltaikanlage

von Grünland-Sportstätte

auf Grünland-Grüngürtel-Trenngrün

von Grünland-Sportstätte

auf Grünland-Grüngürtel-Landschaftsbild

von Grünland-Grüngürtel-Landschaftsbild

auf Grünland-Sportstätte

von Grünland-Grüngürtel-Lärmschutz

auf Verkehrsfläche-öffentlich

von Grünland-Sportstätte

auf Verkehrsfläche-öffentlich

von Verkehrsfläche-öffentlich



auf Bauland-Betriebsgebiet-Aufschließungszone A65  
von Verkehrsfläche-öffentlich  
auf Bauland-Betriebsgebiet  
von Bauland-Betriebsgebiet-Aufschließungszone A65  
auf Verkehrsfläche-öffentlich  
von Grünland-Grüngürtel-Siedlungsgliederung  
auf Verkehrsfläche-öffentlich  
von Verkehrsfläche-öffentlich  
auf Grünland-Grüngürtel-Lärmschutz

**Änderungspunkt 9** (auf Planblatt 7034-5300)

KG Mühlgang  
Bereich um A.Enzenfellner Gasse  
Umwidmung  
von Bauland-Kerngebiet  
auf Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit einer höchstzulässigen Geschoß-  
flächenzahl von 1,5  
von Bauland-Wohngebiet  
auf Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung mit einer höchstzulässigen Ge-  
schoßflächenzahl von 1,5  
von Bauland-Wohngebiet auf Verkehrsfläche Fuß- und Radweg

**Änderungspunkt 10** (auf Planblatt 7135-5202)

KG. Unterwagram  
Grdst. 575/2, 575/3, 575/5 (Teilflächen)  
Umwidmung  
von Grünland-Materialgewinnung mit Folgewidmung Grünland-Land- und Forstwirt-  
schaft  
auf Grünland-Photovoltaikanlagen

Angeschlagen am: **17. März 2025** .....

Abgenommen am: .....

Die Bürgermeisterin