

ERLÄUTERUNG ZUR VERORDNUNG

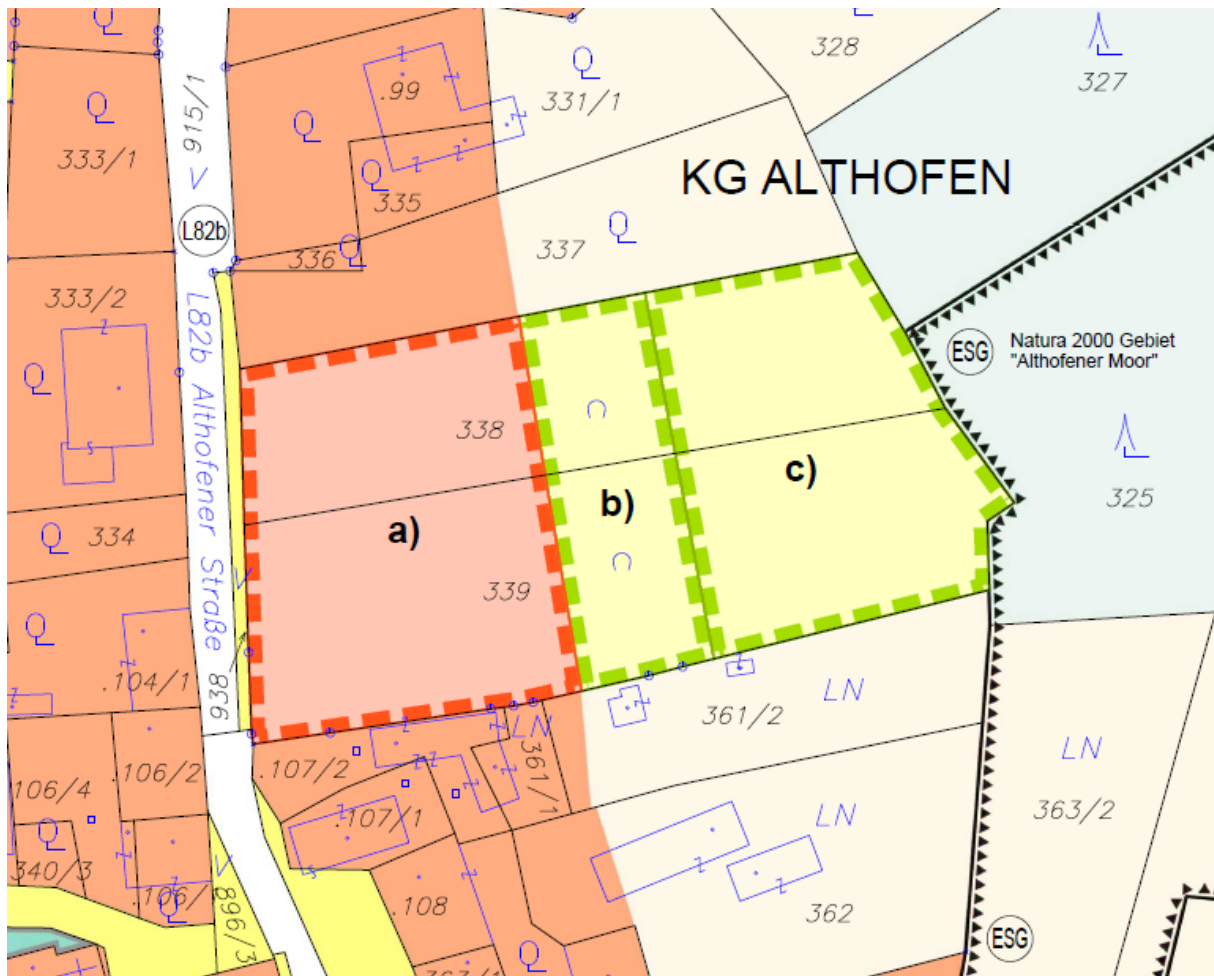
Planungszielsetzung

- Die Planungszielsetzung Errichtung eines Seminarhotels im Bereich Unterer Markt aus 2008 (Umwidmungsanregung) bis 2012 (Beschlussfassung der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung) wurde seitens der Konsenswerber bis dato nicht umgesetzt. Zudem wird die Planungszielsetzung auch nicht mehr weiter verfolgt.


Änderung Flächenwidmungsplan

- Zeitgleich mit der gegenständlichen Aufhebung der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung erfolgt mit den Umwidmungspunkten 04a,b,c/2025 die Änderung des Flächenwidmungsplanes in der Form, dass der ursprüngliche (vor der Erlassung der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung) Widmungsrechtsbestand wieder hergestellt wird. In Verbindung mit der Überführung der Bebauungsbedingungen in den generellen Bebauungsplan werden die für das Seminarhotel einräumten erhöhten baulichen Konsumationsmöglichkeiten (ein besonderes öffentliches Interesse war dafür gegeben) wieder zurückgenommen.
- Die Umwidmung 4a/2025 umfasst die Wiederstellung des Bauland Wohngebiets (anstelle der inselhaften Widmung Bauland Geschäftsgebiet). Das Bauland Wohngebiet entspricht der angrenzenden Widmungs- und Bebauungsstruktur.
- Die Umwidmung 4b/2025 umfasst die Rückwidmung von Bauland Geschäftsgebiet in Grünland Land- und Forstwirtschaft.
- Die Umwidmung 4c/2025 umfasst die Umwidmung von Grünland Park in Grünland Land- und Forstwirtschaft. Aufgrund des zwischenzeitlich festgelegten Natura 2000-Gebiets Althofner Moor, welches im Osten direkt an den Verordnungsbereich und an die Widmung Grünland Park angrenzt, ist eine erhöhte Bedachtnahme auf naturschutzfachliche Belange erforderlich.

Auszug Umwidmungsplan 04a-c/2025 (= Verordnungsbereich)



ÄNDERUNG FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 04a/2025

-  **a)** Von Bauland - Geschäftsgebiet
in Bauland - Wohngebiet

KG Althofen 74001; Flächenausmaß lt. DKM

Kundmachung: Gst 338 zT. (1.014 m²), 339 zT. (1.539 m²) im Gesamtausmaß von 2.553 m²

Beschluss: wie Kundmachung

ÄNDERUNG FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 04b/2025

-  **b)** Von Bauland - Geschäftsgebiet
in Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland

KG Althofen 74001; Flächenausmaß lt. DKM

Kundmachung: Gst 338 zT. (462 m²), 339 zT. (628 m²) im Gesamtausmaß von 1.090 m²

Beschluss: wie Kundmachung

ÄNDERUNG FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 04c/2025

-  **c)** Von Grünland - Park
in Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland

KG Althofen 74001; Flächenausmaß lt. DKM

Kundmachung: Gst 338 zT. (894 m²), 339 zT. (1.277 m²) im Gesamtausmaß von 2.171 m²

Beschluss: wie Kundmachung

Auszug Umwidmung 04a-c/2025 mit Orthofoto 2022

Bebauungsbedingungen

- Nach Aufhebung der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung gelten die Bebauungsbedingungen des Generellen Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Althofen. Aktuell wäre dies der Generalbebauungsplan Althofen (Beschlussfassung Gemeinderat vom 13.06.2017, Zahl 031-2/2017-GBPL).

Öffentliches Interesse

- Für die Aufhebung der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung für die nicht mehr aktuelle Planungszielsetzung Seminarhotel Althofen ist - in Verbindung mit den Umwidmungen 4a-c/2025 - ein öffentliches Interesse gegeben. Das öffentliche Interesse beruht insbesondere auf besicherte Wohnbebauungen im Bereich des Bauland Wohngebiets (Siedlungsverdichtung) und auf die Hintanhaltung von Bebauungen im Vorfeld des Natura 2000 Gebiets „Althofner Moor“.