



KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.9.2015 unter TOP 11. folgende

VERORDNUNG

beschlossen:

§ 1

Gemäß den §§ 24 und 25 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F., wird das

ÖRTLICHE RAUMORDNUNGSPROGRAMM DER MARKTGEMEINDE WÖLLERSDORF-STEINABRÜCKL

für das gesamte Gemeindegebiet bestehend aus den Katastralgemeinden Wöllersdorf und Steinabrückl, in Form einer generellen Überarbeitung im Umfang einer Aufstellung abgeändert, und erlassen.

§ 2

Ziele der örtlichen Raumordnung

1.) Allgemeine Ziele:

1. Oberstes Ziel dieses Raumordnungsprogramms ist die Erhaltung und Gestaltung des gesamten Gemeindegebiets als geeigneter Lebensraum für die ansässige Bevölkerung, unter Bedachtnahme auf die Erhaltung der Landschaft, die Sicherung der Land- und Forstwirtschaft, sowie die Sicherung der Bedeutung des Siedlungsbereiches und als betrieblicher Standort.

2. Zur Hebung der Wohnqualität sowie zur wirtschaftlichen Sicherstellung der notwendigen Infrastruktur sollen die Baulandflächen der Gemeinde auf klar abgegrenzte Siedlungskörper konzentriert werden.

3. Die Gestaltung des Baulandes hat nach den Grundsätzen der Erhaltung der Lebensqualität und einer aktiven Ortsbildpflege – insbesondere nach einer geordneten Siedlungsentwicklung – zu erfolgen.

4. Dieses örtliche Raumordnungsprogramm wird auf einen Zeitraum von ca. 10 bis max. 15 Jahren abgestimmt.



2.) Besondere Ziele:

2.1.) Funktionen der Gemeinde:

1. Die Hauptfunktionen der Gemeinde sind die Wohnfunktion (v.a. die Ortsbereiche von Wöllersdorf und Steinabrückl sowie diverse Siedlungssplitter wie u.a. Feuerwerksanstalt, Stadtwegsiedlung, Römerwegsiedlung) sowie die Erwerbsfunktion (industriell und gewerblicher Schwerpunkt v.a. im Bereich östlich der A2-Südautobahn). Abseits der Ortsbereiche ist auch die Agrarfunktion gegeben. Die Tourismusfunktion spielt derzeit eine untergeordnete Rolle.
2. Die Gemeinde soll ihre Funktion als Wohn- und Erwerbsstandort mit hoher Lebensqualität erhalten und im Sinne einer vorausschauenden Konfliktvermeidung weiter ausbauen.
3. Die bestehende Agrarfunktion soll an Standorten mit hoher landwirtschaftlicher Qualität (landwirtschaftlich wertvolle Flächen z.B. mit hoher Bodenbonität) erhalten bleiben.
4. Die bisher untergeordnete Tourismusfunktion soll gesteigert werden.

2.2.) Naturraum und Umwelt:

1. Der Schutz des charakteristischen Landschaftsbildes, der vorhandenen Naturraumpotenziale und der natürlichen Umwelt als Lebensgrundlage der Wohnbevölkerung, sowie als Grundlage der Land- und Forstwirtschaft und für den Fremdenverkehr soll gewährleistet werden.
2. Die landwirtschaftlich wertvollen Flächen sind nach Möglichkeit von einer Bebauung freizuhalten.
3. Bei der Erhaltung der Waldbestände ist insbesondere auf jene forstwirtschaftlich wertvollen Flächen Rücksicht zu nehmen, die laut Waldentwicklungsplan die Schutz- und Wohlfahrtsfunktion als Leitfunktion aufweisen.
4. Für die Erhaltung und Pflege sowie Neubepflanzung der siedlungs- und landschaftsgliederenden Flurgehölze, der Uferbegleitvegetation und des Straßenbegleitgrüns ist nach Möglichkeit zu sorgen. Deren laufende Erweiterung bzw. Neubepflanzung ist anzustreben.
5. Die Verminderung bzw. Vermeidung von Emissionen (Luftschadstoffe, Abwässer, Müll und Lärm etc.) im Sinne der Erhaltung eines ruhigen und gesunden Lebensraumes ist anzustreben.



6. Bei Neuwidmungen sind deren Auswirkungen auf die Natura 2000 bzw. Europaschutzgebiete „Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand - Schneeberg – Rax“ sowie „Steinfeld“ zu berücksichtigen.

7. Die unbewaldeten, landwirtschaftlich genutzten Flächen sind nach Möglichkeit von einer Bewaldung freizuhalten, um so ein abwechslungsreicheres Landschaftsbild zu gewährleisten. Zudem stellen unbewaldete Bereiche und Waldrandgebiete einen zusätzlichen Lebensraum für Fauna und Flora dar, die von entsprechend spezialisierten Arten besiedelt werden.

8. Hinsichtlich der Landeszielsetzung, den Anteil an erneuerbarer Energieversorgungen von zuletzt knapp 30 % bis zum Jahr 2020 auf 50 % anzuheben (bzw. bis zum Jahr 2050 auf den gesamten heimischen Energiebedarf), sind nach Möglichkeit bzw. unter Bedachtnahme der naturräumlichen Gegebenheiten entsprechende Beiträge dazu anzustreben und zu unterstützen.

2.3.) Spiel, Sport, Erholung, Kultur und Tourismus:

1. Die für die Erholungsfunktion bestehenden Spiel,- Sport- und Freizeiteinrichtungen sollen erhalten bleiben, qualitativ verbessert und ausgebaut werden. Im Besonderen soll dabei der Ausbau von Kinderspielflächen weiter forciert werden.

2. Die Schaffung zusätzlicher Erholungs-, Freizeit-, Kultur- und Tourismuseinrichtungen ist zu fördern.

3. Das Angebot an kulturellen Veranstaltungen soll gefördert und erhöht werden.

4. Konzepte zur Förderung des Tourismus sollen entwickelt werden. Privatinitiativen sollen dementsprechend angeregt und gefördert werden. Privatwirtschaftliche Maßnahmen zum Ausbau derartiger Einrichtungen sollen unterstützt werden.

5. Der Ausbau derartiger Einrichtungen ist auf die Gesamtentwicklung der Gemeinde und im Besonderen mit dem Schutz der Landschaft und Natur abzustimmen.

2.4.) Bevölkerung:

1. Als Maß für die wirtschaftliche Bereitstellung der notwendigen Infrastruktur, der Grundausstattung, sowie sonstiger sozialer, wirtschaftlicher und kultureller Maßnahmen wird für die Marktgemeinde Wöllersdorf-Steinabrückl für das Jahr 2021 eine Bevölkerungszahl von rund 4.770 Einwohnern prognostiziert. Dieser Wert ist als Richtwert für das örtliche Raumordnungsprogramm zu verstehen und kann mittelfristig ca. bis zum Jahr 2021 erreicht werden.

Zur Vermeidung von sprunghaften Kosten bzw. Aufwendungen für diverse Infrastruktur- und sonstige Grundausstattungsanlagen strebt die Gemeinde ein moderates Wachstum an, das den Prognosewert im Jahr 2021 nach Möglichkeit nicht wesentlich überschreitet.



Ungeachtet des zu erwartenden Bevölkerungswachstums durch ein positives Wanderungs- und Geburtensaldo ist ferner anzustreben:

2. Halten der jüngeren Bevölkerungsgruppen in der Gemeinde.
3. Halten der älteren und auch der pflegebedürftigen Bevölkerung in der Gemeinde.
4. Halten der Auspendler in der Gemeinde und Verbesserung für der Bedingungen für die Pendler

2.5.) Wirtschaft:

1. Die bestehenden Industrie- und Gewerbebetriebe sind zu erhalten und deren Standortvoraussetzungen für erforderliche Erweiterungen zu fördern, so dass die Funktion als Erwerbsstandort für die Gemeinde auch zukünftig gegeben ist.
2. Neuansiedlung gewerblicher Betriebe nach Maßgabe wirtschaftlicher Möglichkeiten und Anstreben einer möglichst weitgefächerten Branchenvielfalt.
3. Halten und Erhöhung der Zahl der Arbeitsplätze.
4. Vermeiden und Reduktion von Konflikten zwischen Gewerbe bzw. Industrie und Wohnnutzung (bzw. zwischen den einzelnen Nutzungsfunktionen wie Erwerbs- und Wohnfunktion aber auch Agrar- und Wohnfunktion)
5. Die Aufrechterhaltung der Nahversorgungsbetriebe ist zu gewährleisten. Eine weitere Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfes ist anzustreben.
6. Die Situation sowohl von bestehenden Betrieben als auch von ungenutzten Betriebsbereichen im Nahbereich von Wohnbebauung soll durch geeignete Maßnahmen (z.B. Schaffung von Abstandsbereichen oder Änderung der Nutzungskategorie) derart verbessert werden, dass eine wirtschaftliche Betriebsführung künftig gesichert erscheint.
7. Die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben ist anzustreben um die Tourismusfunktion zu stärken.
8. Erhaltung der bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Voll- und Nebenerwerbsbetriebe.

Die weitere Verlesung erfolgt durch Vizebürgermeister Mohl, Bgm. Glöckler verlässt von 20:15 bis 20:17 die Sitzung.

2.6.) Besiedlung und Bebauung:

1. Die Ausweisung von Bauland soll entsprechend dem zu erwartenden Bedarf und unter Berücksichtigung der Folgewirkungen (Kosten der Erschließung,



Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Schaffung neuer Verkehrsstrukturen, Grundausstattung wie zusätzliche Kindergärten etc.) erfolgen.

2. Vordringlich ist nach Möglichkeit die Nutzung der vorhandenen Baulandreserven anzustreben. Die empfohlene Begrenzung der Siedlungsentwicklung soll nicht überschritten werden. Die Gestaltung des Baulandes hat nach den Grundsätzen einer geordneten Siedlungsentwicklung zu erfolgen.

3. Als Alternative zur gängigen Einfamilienhausbebauung sind nach Möglichkeit auch kompakte, siedlungs- und familiengerechte Wohnformen anzustreben.

4. Es sollen Maßnahmen getroffen werden, die zu einer Mobilisierung der vorhandenen Baulandreserven führen (z.B. Abschluss von Baulandsicherungsverträgen, aktive Gespräche mit Grundeigentümern, Vermittlung am Bodenmarkt).

5. Nach Möglichkeit sollen keine neuen Wohnbaulandflächen in Bereichen mit erhöhten Lärmimmissionen ausgewiesen werden, wobei auf das tatsächliche ortsübliche Ausmaß Bedacht genommen werden kann.

2.7.) Verkehr und technische Infrastrukturen:

1. Die Gliederung und Ausgestaltung des Verkehrsnetzes nach funktionellen Anforderungen des Fahrzeugs- und Fußgängerverkehrs unter Bedachtnahme auf das Orts- und Straßenbild ist anzustreben.

2. Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer sind zu forcieren.

3. Erweiterung des Fuß- und Radwegenetzes, vor allem in Bereichen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen.

4. Förderung des öffentlichen und nichtmotorisierten Verkehrs.

2.8.) Soziale Infrastruktur:

1. Eine Verbesserung der Sozialeinrichtungen, besonders für die älteren Bevölkerungsgruppen, sowie für die Jugend ist anzustreben.

2. Die vorhandenen Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen sind zu sichern und bedarfsbezogen auszubauen.

3. Die Versorgung der Bevölkerung mit ärztlichen und sozialen Diensten ist zu sichern und nach Möglichkeit auszubauen.



§ 3

Maßnahmen der örtlichen Raumordnung

1.) Funktionen der Gemeinde:

1. Die Erhaltung der Natur- und Kulturlandschaft, die Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, sowie die Erhaltung eines gesunden und ruhigen Lebensraumes bilden die Grundlage zur Beibehaltung der bestehenden Wohnqualität. Durch eine klare Zonierung der Siedlungsbereiche und die Verfügbarmachung von Bauland wird die Funktion der Gemeinde als Wohnstandort gesichert.

Durch die Änderung der Nutzungskategorie von ungenutzten Bauland-Industriegebieten zu Bauland-Betriebsgebiet im Nahbereich bestehender Wohnbereiche und der Schaffung zusätzlicher Abstandsbereiche wird die Verträglichkeit mit der Wohnfunktion weiterhin gewährleistet bzw. vorausschauend verbessert.

Zur Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion erfolgt im Sinne einer maßvollen Entwicklung die vorausschauende Festlegung von potenziellen Entwicklungsflächen in Bereichen mit hoher Standortgunst (siehe Entwicklungskonzept).

Neben der Definition neuer Siedlungsentwicklungsbereiche kommt aufgrund der hohen Baulandreserven insbesondere der Mobilisierung von ungenutztem Wohnbauland (z.B. Formulierung von entsprechenden Freigabebedingungen für Aufschließungszonen) aber auch neu gewidmeten Bauland (z.B. durch Abschluss von Baulandsicherungsverträgen bei Neuwidmung) besondere Bedeutung zu.

Bgm. Glöckler setzt mit dem Verlesen fort.

2. Durch das Bereitstellen von geeigneten Flächen für Betriebsansiedlungen (sowohl für den sekundären als auch des tertiären Bereich) unter Bedachtnahme der räumlichen Konzentration für betriebliche Nutzungen, sollen Arbeitsplätze erhalten und geschaffen und die Funktion der Gemeinde als Erwerbsstandort gesichert und gestärkt werden.

Stärkung der Erwerbsfunktion durch Sicherung der bestehenden Betriebsstandorte im Wege einer entsprechenden Flächenwidmung bzw. Bereitstellung von neuen Betriebsflächen im Anschluss an bestehendes Betriebsgebiet (siehe Entwicklungskonzept) sowie Ermöglichung multifunktionaler Nutzungen durch Ausweisung von Kerngebietszonen in den zentralen Bereichen.

Neben der Definition möglicher Erweiterungsbereiche für neue Betriebsgebiete kommt aufgrund der hohen Betriebsbaulandreserven insbesondere der Mobilisierung von ungenutztem Betriebsbauland (z.B. Formulierung von entsprechenden Freigabebedingungen für Aufschließungszonen) aber auch neu gewidmeten Betriebsbauland (z.B. Befristung der Widmung oder durch Abschluss von Baulandsicherungsverträgen) besondere Bedeutung zu.



3. Durch das Freihalten zusammenhängender Agrarflächen und die Festlegung von Siedlungsgrenzen im Entwicklungskonzept wird die Funktion der Gemeinde als Agrarstandort gesichert.

4. Durch die Festlegung von Siedlungsgrenzen im Entwicklungskonzept, das Freihalten von Zugängen zu Wäldern, Bergen, Gewässern und sonstigen landschaftlichen Schönheiten sowie deren schonende Erschließung (Wanderwege) wird zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes und somit zur angestrebten Steigerung der Tourismusfunktion beigetragen.

GR Andreas Kaindl verlässt von 20:20 bis 20:22 die Sitzung.

2.) Naturraum und Umwelt:

1. Klare Abgrenzung des Siedlungsgebiets durch Berücksichtigung der Siedlungsgrenzen gemäß dem regionalen Raumordnungsprogramm sowie durch Ausweisung zusätzlicher Siedlungsgrenzen unter Bedachtnahme auf naturräumliche Beschränkungen sowie auf das Orts- und Landschaftsbildes und die Siedlungsstruktur (siehe Entwicklungskonzept).

2. Schutz des Landschaftsraumes und Vermeidung von Zersiedelungen durch Hintanhalt von weiterer Siedlungstätigkeit in exponierten und naturräumlich sensiblen Lagen oder isolierten Siedlungssplittern (z.B. Stadtwegsiedlung, Feuerwerksanstalt) und Konzentration der künftigen Baulandwidmungen auf Bereiche im direkten Anschluss an bestehendes Siedlungsgebiet (siehe Entwicklungskonzept).

3. Schutz der Bevölkerung vor Naturgefahren durch Ausweisung der hochwasserabflussgefährdeten Bereiche der Piesting bzw. regelmäßige Aktualisierung dieser nach Durchführung von Hochwasserschutzprojekten.

4. Berücksichtigung der Abfluss- und Gefahrenbereiche bei zukünftigen Baulandausweisungen sowie bei der Nutzung von Bauland im geschlossenen Ortsgebiet, die in solchen Gefahrenbereichen liegen (Beiziehung von Sachverständigen und Vorschreibung etwaiger Bauauflagen).

Ebenso ist die durch übermäßige Bodenversiegelung mögliche Verschärfung von Hochwasserabflusssituationen bei zukünftigen Baulandausweisungen zu beachten und etwaige Auswirkungen im Vorfeld mit Sachverständigen abzuklären.

5. Schutz der für die Trinkwasserversorgung der Bevölkerung herangezogenen Quellen- und Brunnenschutzgebieten und deren Einzugsbereiche vor Verunreinigungen und qualitätsgefährdeten Bodennutzungen (Kenntlichmachung und regelmäßige Aktualisierung der bestehenden wasserrechtlichen Schutzgebiete).

6. Kenntlichmachung von zusammenhängenden Forstflächen im Flächenwidmungsplan und regelmäßige Aktualisierung sowohl im Grünland als auch auf ungenutzten und mittlerweile verwaldeten Baulandflächen. Für forstwirtschaftlich wertvollen Flächen mit der Schutz- oder Wohlfahrtsfunktion als Leitfunktion ist eine Erhaltung in dieser Form



anzustreben. Für schützenswerte Forstflächen in gewidmetem Bauland ist nach Möglichkeit die Festlegung als Grünland anzustreben (z.B. Bereich westlich der „Schafschere“, Bereich südlich Dr. Fiedlerweg sowie östlich der LB21a). Im Falle von beabsichtigten Rodungen wären unter Beiziehung der zuständigen Bezirksforstbehörde entsprechende Ersatzaufforstungsflächen zumindest im Verhältnis 1:2 (bei Flächen in vergleichbarer Standortqualität), wenn nicht im Verhältnis 1:3 zu eruieren.

7. Landwirtschaftlich wertvolle Flächen, die hochwertige Produktionsbedingungen aufweisen sind nach Möglichkeit zu erhalten und von jeglicher Bebauung freizuhalten, um die Agrarfunktion der Gemeinde nicht zu gefährden.

8. Zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes, sowie zur Absicherung einer funktionsfähigen Landwirtschaft bei zukünftigen Baulandausweisungen nach Möglichkeit zu erhalten.

9. Der bestehende Baum- und Buschbestand soll als ökologisch wertvoller Lebensraum bestehen bleiben. Die das Orts- und Landschaftsbild prägenden Grünelemente, insbesondere die Ufervegetation, Baumgruppen, Alleen und innerörtlichen Grünelemente (z.B. Kinderspielflächen), sowie das bestehende Begleitgrün im Zuge von Verkehrsflächen, Parkplätzen und Gewässern soll erhalten und durch Bepflanzung von standortgerechten Gehölzen ergänzt werden.

10. Zur vorausschauenden Verminderung von Emissionen auf Wohngebiete (insbesondere Luftschadstoffe und Lärm) werden zusätzliche Grüngürtel als Abstandsbereiche festgelegt (wie z.B. im Bereich der Fa. Anafta, südlich der Heideansiedlung oder nördlich der Fa. Sorelle Ramonda), die erforderlichenfalls mit zusätzlich abschirmenden Maßnahmen ausgestattet werden sollen, wobei optisch bessere Maßnahmen als Lärmschutzwände zu bevorzugen sind (z.B. bestockte Lärm- und Sichtschutzwälle).

11. Bewahrung des Landschaftsbildes durch Vermeidung einer etwaigen Verwaldung von nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Flächen. Förderung und Maßnahmen zur Erhaltung von Voll- und Nebenerwerbsbetrieben.

12. Maßnahmen zur Verringerung des Müllaufkommens, insbesondere der Müllvermeidung und die Mülltrennung, sind zu fördern und zu unterstützen.

13. Maßnahmen im Flächenwidmungsplan zur Erhöhung des Anteils an erneuerbarer Energie sowie im Sinne des Klimaschutzes (z.B. Projekte wie Photovoltaikanlagen, Solarkraftwerken, Solarparks etc.) sind unter Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten (insb. Natura 2000, Orts- und Landschaftsbild) zu unterstützen.

3.) Spiel, Sport, Erholung, Kultur und Tourismus:

1. Erhaltung, Ausbau und Qualitätsverbesserung des Rad-, Wander-, Spazier- und Reitwegenetzes.



2. Erhaltung und qualitative Verbesserung bestehender Kinderspielplätze, sowie Bedachtnahme auf die Errichtung von neuen Kinderspielplätzen bei neuen Siedlungsgebieten insbesondere bei verdichteten Wohnbauformen.

3. Förderung und Unterstützung von Initiativen zur Organisation und Durchführung von kulturellen und sportlichen Veranstaltungen.

4. Privatwirtschaftliche Maßnahmen zur Neuschaffung oder zum Ausbau von Sportstätten, Erholungs-, Kultur oder Tourismuseinrichtungen sollen unterstützt werden.

GRin. Sabine Schreiner verlässt von 20:26 bis 20:29 die Sitzung.

4.) Bevölkerung:

1. Die prognostizierte Bevölkerungszahl von rund 4.770 Einwohnern bis zu Jahr 2021 soll zur Vermeidung von sprunghaften Kosten primär durch die Nutzung bestehender Baulandreserven, die keinen größeren finanziellen Erschließungsaufwand (für die erforderliche technische Infrastruktur) mit sich ziehen, erzielt werden. Bezugnehmend auf die Eigentumsverhältnisse bzw. der zum überwiegenden Teil fehlenden Verfügbarkeit wird die Gemeinde aktiv eine Mobilisierung dieser Flächen anstreben (z.B. Gespräche, Verhandlungen mit Grundeigentümern, Vermittlung am Bodenmarkt Kauf, Tausch, etc.)

Die Ausweisung von neuem Wohnbauland soll entsprechend dem zu erwartenden Bedarf und unter Berücksichtigung der Folgewirkungen (Kosten der Erschließung, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Schaffung neuer Verkehrsstrukturen, Grundausstattungseinrichtungen wie zusätzliche Kindergärten etc.) im Sinne einer geordneten Siedlungsentwicklung sukzessive (z.B. in Form von Aufschließungszonen) erfolgen.

2. Förderung des Verbleibs der ortsansässigen jungen Bevölkerungsgruppen in der Gemeinde durch entsprechende Lenkungsmaßnahmen in Richtung Baulandmobilisierung zur Bereitstellung von Wohnbauland (z.B. Baulandsicherungsverträge bei Neuwidmungen).

3. Förderung des Verbleibs der ortsansässigen älteren Bevölkerungsgruppen durch Erhaltung und Ausbau öffentlich-sozialer Dienste, speziell auch im Bereich der Altenpflege (z.B. Betreute Wohneinrichtungen oder „Essen auf Rädern“)

4. Weiterer Ausbau bzw. Förderung des öffentlichen Verkehrs, vor allem für Berufspendler

5.) Wirtschaft:

1. Durch die Schaffung der widmungsmäßigen Voraussetzungen werden die vorhandenen betrieblichen Strukturen gesichert.



2. Künftige Betriebsansiedlungen und -entwicklungen sollen primär in Bereichen bestehender Baulandreserven erfolgen.

3. Künftige Betriebsgebiets- bzw. Industriegebietserweiterungen sollen auf den im Entwicklungskonzept vorgesehenen Standorten erfolgen, wobei vor der Baulandausweisung die Verfügbarkeit (bzw. die widmungsadäquate Nutzung gesichert sein muss).

4. Mögliche Konfliktpotenziale zwischen Gewerbe bzw. Industrie und Wohnnutzung durch Lärmimmissionen sollen – auch im Sinne eines ordnungsgemäßen Betriebsablaufes – durch entsprechend festgelegte Abstandsflächen (z.B. durch Grüngürtelausweisungen, begrünte Schutzwälle) vermieden werden. Bei der Festlegung von neuen Betriebs- und Industriegebieten ist auf eine Verkehrserschließung zu achten, die eine möglichst geringe Belastung für die Wohnbevölkerung gewährleistet – Ausweisung von neuen Betriebs- und Industriegebieten im Nahbereich höherrangiger Verkehrsflächen.

5. Konzepte zur Förderung bzw. Attraktivierung des Tourismus sollen entwickelt werden. Privatinitiativen (z.B. Erlebnis Bauernhof, Reitbetriebe etc.) sollen dementsprechend angeregt und unterstützt werden.

6.) Besiedlung und Bebauung:

1. Mit der Festlegung von Siedlungsgrenzen im Entwicklungskonzept wird zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes durch eine klare Abgrenzung zwischen dem Bauland und dem Freiland beigetragen.

2. Die natürlichen Bebauungsgrenzen (Topographie, Bachläufe, etc.), sowie die im Entwicklungskonzept eingetragenen Siedlungsgrenzen sind zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes und im Hinblick auf eine geordnete Siedlungsentwicklung zu beachten.

3. Die Siedlungsentwicklung soll sich von den Ortszentren nach außen hin vollziehen. Das frei verfügbare Bauland innerhalb der Siedlungskerne ist vorrangig für bauliche Nutzungen heranzuziehen.

4. Die Gemeinde strebt die Verwirklichung kompakter, siedlungs- und familiengerechter Wohnformen an.

5. Die Gemeinde strebt nach Maßgabe der vorhandenen Mittel eine aktive Bodenpolitik im Hinblick auf günstige Bauplatzangebote für Gemeindebürger an.

6. Die Gemeinde legt weiterhin großen Wert auf eine Verbesserung des Erscheinungsbildes des Ortskernes. Vor allem bei der Revitalisierung historischer Bausubstanz sind die Auswirkungen auf das Ortsbild zu beachten. Gegebenenfalls können für solche Bereiche Teilbebauungspläne erlassen werden.



7. Zur Gewährleistung einer widmungskonformen Nutzung neu zu widmender Baulandflächen wird sich die Gemeinde für den Abschluss von Verträgen zur Baulandmobilisierung gem. §17 NÖ ROG 2014 einsetzen.

8. Im Sinne einer geordneten Siedlungs- und Betriebsgebietsentwicklung werden für größere unbebaute Baulandflächen diverse **Aufschließungszonen** vorgesehen und dafür folgende **Freigabebedingungen** definiert:

Bauland-Wohngebiet-A1 (KG Wöllersdorf, Baulandbereich am westlichen Ende der Feldgasse) – gem. Gemeinderatsbeschluss vom 12.6.2014, TOP 21:

- Vorlage eines Teilungs- und Erschließungsentwurfes, der insbesondere eine Erschließung der Parz. 1255/1 gewährleistet.

Bauland-Wohngebiet-A2 (KG Wöllersdorf, Fischaberg):

- Vorlage eines mit der Gemeinde und allen betroffenen Grundeigentümern abgestimmten Teilungs- und Erschließungsentwurfes in Form eines Gesamtkonzeptes

Bauland-Wohngebiet-A3 (KG Wöllersdorf, Baulandbereich am nordwestlichen Ende der Staudiglgasse):

- Vorlage eines mit der Gemeinde und allen betroffenen Grundeigentümern abgestimmten Teilungs- und Erschließungsentwurfes, der eine verkehrliche Anbindung an die östlich angrenzende BW-A4 gewährleistet und zumindest 5 Einfamilienhausbauplätze vorsieht.

Bauland-Wohngebiet-A4 (KG Wöllersdorf, Baulandbereich nördlich der Staudiglgasse):

- Vorlage eines mit der Gemeinde und allen betroffenen Grundeigentümern abgestimmten Teilungs- und Erschließungsentwurfes, der eine verkehrliche Anbindung an die westlich angrenzende BW-A3 sowie den Bernhardsweg gewährleistet und zumindest 6 Einfamilienhausbauplätze vorsieht.

Bauland-Wohngebiet-A5 (KG Wöllersdorf, Baulandbereich Parz. 615/2, 615/3 und 615/4 an der Staudiglgasse):

- Vorlage eines Teilungsentwurfes, der eine Zusammenlegung der bisherigen privaten Verkehrsfläche (Parz. 615/2) mit den Parz. 615/3 und 615/4 vorsieht.

Bauland-Wohngebiet-A6 (KG Wöllersdorf, Baulandbereich östlich des Wandernweges):

- Vorlage eines mit der Gemeinde und allen betroffenen Grundeigentümern abgestimmten Teilungs- und Erschließungsentwurfes.
- Nachweis über die Nichtgefährdung durch mögliche Rutschungen (Vorbegutachtung durch einen zuständigen ASV der NÖ Landesregierung, Abt. BD1-G; erforderlichenfalls Einholung eines externen Gutachtens)



Bauland-Wohngebiet-A7 (KG Wöllersdorf, Baulandbereich am nördlichen Ende der Rebengasse):

- Vorlage eines mit der Gemeinde und allen betroffenen Grundeigentümern abgestimmten Teilungs- und Erschließungsentwurfes, der die Option einer Erweiterung des Wohnbaulandes in nördliche Richtung vorsieht.

Bauland-Wohngebiet-A8 (KG Wöllersdorf, Baulandbereich westlich der Zufahrt zum Kasernenareal):

- Vorlage eines mit der Gemeinde und allen betroffenen Grundeigentümern abgestimmten Teilungs- und Erschließungsentwurfes, der zumindest 4 Einfamilienhausbauplätze mit einer gemeinsamen Sammelzufahrt auf die östlich angrenzende Verkehrsfläche (jedoch nicht auf die L4070) vorsieht.

Bauland-Wohngebiet-A9 (KG Steinabrückl, Baulandbereich westlich der Höllesstraße):

- Vorlage eines mit der Gemeinde und allen betroffenen Grundeigentümern abgestimmten Teilungs- und Erschließungsentwurfes in Form eines Gesamtkonzeptes.

Bauland-Wohngebiet-A10 (KG Wöllersdorf, südlicher Baulandbereich an der Raxstraße):

- Vorlage eines Teilungsentwurfes der zumindest 7 Einfamilienhausbauplätze vorsieht
- Sicherstellung der vorherigen Abtragung der verfallenen Bauwerke der ehemaligen Pulverfabrik am Gst. 1739/1

Bauland-Wohngebiet-A11 (KG Wöllersdorf, nördlicher Baulandbereich an der Raxstraße):

- Vorlage eines Teilungsentwurfes der zumindest 3 Einfamilienhausbauplätze vorsieht
- Vorherige Bebauung bzw. erteilte Baubewilligungen der südlich angrenzenden BW-A10 zu ca. 70 % (d.h. zumindest 5 Bauplätze)

Bauland-Wohngebiet-A12 (KG Wöllersdorf, Baulandbereich westlich des Jägerwegs):

- Vorlage eines mit der Gemeinde und allen betroffenen Grundeigentümern abgestimmten Teilungs- und Erschließungsentwurfes in Form eines Gesamtkonzeptes, das eine Erschließung in Form einer Stichstraße vom Jägerweg aus vorsieht.
- Vorherige Herstellung des Grüngürtels in Form eines Lärm- und Sichtschutzwalls

Bauland-Wohngebiet-A13 (KG Steinabrückl, Baulandbereich Mitterweg):

- Vorlage eines mit der Gemeinde und allen betroffenen Grundeigentümern abgestimmten Teilungsentwurfes, der zumindest 6 Einfamilienhausbauplätze vorsieht
- Vorherige Bebauung (bzw. Baubewilligungen) der Gst. 381/82 bis 381/94 zu ca. 60 % (d.h. 7-8 Bauplätze)



Bauland-Agrargebiet-A1 (KG Wöllersdorf, Parz. 34, Listgasse):

- Vorlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Projektes bzw. Bebauungskonzeptes, das – insbesondere hinsichtlich der Anordnung der Gebäude – eine weitgehende Minimierung von etwaigen Emissionen auf die angrenzenden Wohngebiete gewährleistet.

Bauland-Betriebsgebiet-A1 (KG Wöllersdorf, Bereich nördlich des Triftwegs) – gem. Gemeinderatsbeschluss vom 12.6.2014, TOP 21:

- Vorlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Erschließungs- und Teilungsplans, der eine Verbindungsstraße in westliche Richtung zu den Grundstücken 1800 und 1801/2 vorsieht
- Sicherstellung der erforderlichen technischen Infrastruktur (insb. Anschließungsstraße, Kanal und Wasser)
- Herstellung des nördlich des Betriebsgebiets ausgewiesenen Grüngürtels in Form eines Walles als Sicht- und Emissionsschutz

Bauland-Betriebsgebiet-A2 (KG Wöllersdorf, Bereich nördlich des Triftwegs) – gem. Gemeinderatsbeschluss vom 12.6.2014, TOP 21:

- Vorlage eines mit der Gemeinde und allen betroffenen Grundeigentümern abgestimmten Erschließungs- und Teilungsplans der eine Anbindung an die im Bereich der BB-A1 festgelegten Verbindungsstraße vorsieht. Abstimmung etwaiger Zufahrten von der LB21a sind mit den zuständigen Verkehrssachverständigen der NÖ-Landesregierung abzuklären.
- Sicherstellung der erforderlichen technischen Infrastruktur (insb. Anschließungsstraße, Kanal und Wasser)
- Herstellung des nördlich des Betriebsgebiets ausgewiesenen Grüngürtels in Form eines Walles als Sicht- und Emissionsschutz

Bauland-Betriebsgebiet-A3 (KG Wöllersdorf, Bereich südlich des Triftwegs):

- Vorherige Sicherstellung der erforderlichen technischen Infrastruktur
- Erforderlichenfalls Vorlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Erschließungs- und Parzellierungskonzeptes (Zusammenlegung oder Neuparzellierung entsprechend dem Bedarf), dass eine ordnungsgemäße Erschließung bzw. Nutzung der verbleibenden Restflächen unter Berücksichtigung von Eisenbahnanschlüssen sowie etwaige langfristige Querungsmöglichkeiten der Bahntrasse (in Kooperation mit den ÖBB) gewährleistet.
- Jene Grundstücke südlich der Wegparzelle 1843 sind von Norden her zu erschließen (d.h. keine Betriebszufahrten über die Puchbergerstraße bzw. über das Wohngebiet der Stadtwegsiedlung)

Bauland-Betriebsgebiet-A4 (KG Wöllersdorf, Bereich Tankstelle an der LB21):

- Vorlage eines Projektes, das eine verkehrstechnische Sicherstellung der Anbindung über den Bereich des Tankstellenareals nachweist

Bauland-Betriebsgebiet-A5 (KG Wöllersdorf, Bereich ehem. Munitionsfabrik westseitig der LB21a):

- Die Unbedenklichkeit des Standortes betreffend etwaiger Altlasten, die mit Umweltkontaminationen bzw. Umweltgefährdungen verbunden sind, muss nachgewiesen werden. Erforderlichenfalls ist eine Sanierung der Altlasten nachzuweisen.



Bauland-Betriebsgebiet-A6 (KG Wöllersdorf, Bereich nördlich des Steinfeldweges):

- Herstellung eines Walles als Sicht- und Emissionsschutz auf dem südlich des Betriebsgebiets ausgewiesenen Grüngürtel

Bauland-Betriebsgebiet-A7 (KG Wöllersdorf, Bereich Fa. Stainer):

- Vorlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Teilungs- und Erschließungsentwurfes.
- Sicherstellung der erforderlichen technischen Infrastruktur

Bauland-Betriebsgebiet-emissionsarme Betriebe-A8 (KG Wöllersdorf, Bereich an der L137 zwischen Penny Markt und Tankstelle):

- Herstellung bzw. Weiterführung des bestehenden Walles als Sicht- und Emissionsschutz auf dem westlich des Betriebsgebiets ausgewiesenen Grüngürtel zumindest bis auf Höhe der nördlichen Grundgrenze von Gst. 1751/21

Bauland-Industriegebiet-A1 und A2 (KG Wöllersdorf, BI Bereiche südlich des Triftwegs):

- Vorherige Sicherstellung der erforderlichen technischen Infrastruktur
- Erforderlichenfalls Vorlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Erschließungs- und Parzellierungskonzeptes (Zusammenlegung oder Neuparzellierung entsprechend dem Bedarf), dass eine ordnungsgemäße Erschließung bzw. Nutzung der verbleibenden Restflächen unter Berücksichtigung von Eisenbahnanschlüssen sowie etwaige langfristige Querungsmöglichkeiten der Bahntrasse (in Kooperation mit den ÖBB) gewährleistet

7.) Verkehr und technische Infrastruktur:

1. Vor allem auf den Bundes- und Landesstraßen ist die Trennung von motorisierten und Nichtmotorisierten (Fußgänger- und Radfahrerverkehr) bzw. ein weiterer Ausbau anzustreben (insbesondere entlang der L4070 Steinabrücklerstraße als Verbindung zwischen den Ortschaften Wöllersdorf und Steinabrückl).

2. Bei der Neuparzellierung und Erschließung von Grundstücken ist darauf zu achten, dass nach Möglichkeit sämtliche Einfahrten von Privatgrundstücken auf die LB21, LB21a, L151, L137 und L4070 auf ein erforderliches Mindestausmaß reduziert werden bzw. Sammelausfahrten angestrebt werden (z.B. A8). Bei Neuwidmung von Bauland in Form von Aufschließungszonen soll diese Forderung entsprechend als Freigabebedingung formuliert werden.

3. Das verbleibende Straßennetz sind Sammel- bzw. Aufschließungsstraßen, die (unter Bedachtnahme der finanziellen Mittel) durch bauliche Maßnahmen bzw. Bepflanzungen derart gestaltet werden, dass eine Temporeduzierung erreicht werden kann.

4. Verkehrsflächen zur inneren Erschließung reiner Wohngebiete sollen als multifunktional nutzbare Wohnsiedlungsstraßen ausgestaltet werden.



5. Zusätzlich geplante Ergänzungen oder Verlegungen des Verkehrswegenetzes (sowohl für den motorisierten als auch für den nichtmotorisierten Verkehr) sollen im Verkehrskonzept und Entwicklungskonzept definiert und nach Möglichkeit kurzfristig im Flächenwidmungsplan festgelegt werden, um etwaige erforderlichen Abtretungen in das öffentliche Gut erwirken zu können.

6. Weiterer Ausbau bzw. Förderung des öffentlichen Verkehrs, vor allem für Berufspendler

8.) Soziale Infrastruktur:

1. Zur Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität soll der Ausbau der sozialen Infrastruktur (z.B. Einrichtungen zur Gesundheitserhaltung der Bevölkerung, Sozialhilfe, Jugendzentren, Angebote für Erwachsenenbildung, etc.) bedarfsorientiert forciert werden.

2. Die für den Erhalt und den Ausbau erforderlichen Flächen und Anlagen derartiger sozialer Infrastruktureinrichtungen sind zu sichern (z.B. durch Festlegung von Vorbehaltsflächen).

9.) Kompetenzen:

1. Soweit die Verwirklichung dieser Maßnahmen nicht in die Kompetenz der Gemeinde fällt, werden Verhandlungen mit den zuständigen Bundes- und Landesdienststellen, sowie sonstigen Planungsträgern (wie z.B. ÖBB) aufgenommen.

2. Um die notwendige Akzeptanz bei der Bevölkerung für diverse Maßnahmen zu finden, sollten gezielte Marketingmaßnahmen durchgeführt werden.

§ 4

Die Widmungen der einzelnen Grundflächen des Gemeindegebietes, welche vom Ingenieurbüro für Raumplanung - DI Weingartner & Arch. DI Wilda, 1120 Wien, Schönbrunner Straße 254/3, am 30.6.2015, Beschlussexemplar vom 22.9.2015, verfassten Plandarstellung, Plannummer 500/9 (Blätter A und B) vorgesehen sind, werden hiermit im Sinne der in § 1 genannten Gesetzesbestimmungen festgelegt bzw. – wo es sich um überörtliche Planungen handelt – kenntlich gemacht.

§ 5

Das Entwicklungskonzept vom 30.6.2015, Beschlussexemplar vom 22.9.2015 mit der Plannummer 500/8, gilt als Bestandteil dieser Verordnung und ist bei künftigen Abänderungen des örtlichen Raumordnungsprogrammes zu berücksichtigen.

§ 6

Die im §4 angeführten Plandarstellungen des Flächenwidmungsplanes, die aus 2 Blättern bestehen sowie die in §5 angeführte Plandarstellung des



Marktgemeinde Wöllersdorf-Steinabrückl

Entwicklungskonzeptes sind gemäß § 12 Abs.3 der Planzeichenverordnung, LGBl. 8000/2-0 als digitale Neudarstellung ausgeführt, mit einem Hinweis auf die erlassene Verordnung versehen und liegen im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 7

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

Die NÖ Landesregierung hat diese Verordnung gem. § 24 Abs. 11 und 14 i. V. m. § 25 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i. d. g. F. , mit ihrem Bescheid vom 24. November 2015, Zl. RU1-R-707/045-2015, genehmigt.

Diese Verordnung tritt gem. § 59 Abs. 1 der NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl. 1000 mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Wöllersdorf-Steinabrückl, 27.11.2015

Der Bürgermeister
Ing. Gustav Glöckler



Gepprüft gemäß
§ 88 NÖ Gemeindeordnung 1973

St. Pölten, am 26. 11. 2016
NÖ Landesregierung
im Auftrage

An der Amtstafel
angeschlagen am: 27.11.2015
abgenommen am: 14.12.2015



Gemeindeamt Wöllersdorf
Marktzentrum 1, 2752 Wöllersdorf,
Tel: +43 2633 423 20, Fax: +43 2633 423 20 -30

Bürgerservicestelle Steinabrückl
Hauptstraße 11, 2751 Steinabrückl
Tel: +43 02622 430 51, Fax: +43 2622 425 26