



MARKTGEMEINDE EICHGRABEN ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM

(5. Änderung – Entwurf)

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Eichgraben beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung vom, Top, folgende

VERORDNUNG

I. Örtliches Raumordnungsprogramm

Auf Grund des § 24 und § 25 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird hiermit das Örtliche Raumordnungsprogramm für die KG Eichgraben (5. Änderung) dahingehend abgeändert, dass an Stelle der in der zugehörigen Plandarstellung des Flächenwidmungsplans kreuzweise rot durchgestrichenen Widmungsarten, welche hiermit außer Kraft gesetzt werden, die durch rote Signaturen und Umrandungen dargestellten neuen Widmungsarten treten.

Gleichzeitig wird der Verordnungstext zum Örtlichen Raumordnungsprogramm geändert.

II. Allgemeine Einsichtnahme

Die in § 1 angeführte und von der Büro Dr. Paula, Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH unter Zl. G20124/F5 verfasste Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

III. Änderung Verordnungstext

Der Verordnungstext der Stammverordnung Marktgemeinde Eichgraben wird entsprechend folgenden roten Textänderungen geändert und in der Gesamtfassung neu festgelegt.

Die Ziele der Stammverordnung zum Örtlichen Raumordnungsprogramm werden durch die Ziele des bereits verordneten Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2014 ersetzt.

Die einzelnen Abänderungsverordnungen werden in die ursprüngliche Stammverordnung integriert und zu einer neuen Gesamtverordnung zusammengefasst. Weiters werden neue Freigabebedingungen für die Aufschließungszonen in den Verordnungstext eingebunden.

Daher wird der Gesamttext der Verordnung abgeändert wie folgt:

§ 1

Örtliches Raumordnungsprogramm

~~Gemäß den §§ 1-2, §§ 13-21 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000-8, wird hiemit das ÖRTLICHE RAUMORDNUNGSPROGRAMM DER MARKTGEMEINDE EICHGRABEN erlassen.~~

~~Das Örtliche Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Eichgraben besteht aus einem Örtlichen Entwicklungskonzept und einem Flächenwidmungsplan.~~

§ 2

Plandarstellung

~~Die vom Technischen Büro für Raumplanung und Raumordnung Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OG, 1230 Wien, Fröhlichgasse 44/8 verfasste Plandarstellung des Entwicklungskonzeptes (Plannummer: 1/EWKO/10, M:1:10.000) vom 29. 4. 2014“ bildet einen Bestandteil dieser Verordnung und liegt im Gemeindeamt der Marktgemeinde Eichgraben während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.~~

~~Die von der Büro Dr. Paula ZT-GmbH Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung verfasste Plandarstellung zum Flächenwidmungsplan (M:1:5.000) bildet einen Bestandteil dieser Verordnung und liegt im Gemeindeamt der Marktgemeinde Eichgraben während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.~~

§ 2-§ 3

Ziele der Örtlichen Raumordnung *sind*

~~(1) — Allgemeine Ziele~~

- ~~1. — Oberstes Ziel dieses Raumordnungsprogramms ist die Erhaltung und Gestaltung des gesamten Gemeindegebietes als geeigneter Lebensraum für die ansässige Bevölkerung bei Erhaltung der Landschaft und ihres Erholungswertes, sowie die Sicherung der für die Landschaft wertvollen Flächen. Den Anforderungen des Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald“ ist die Rechnung zu tragen.~~
- ~~2. — Die Gestaltung des Baulandes hat nach den Grundsätzen der Erhaltung der Lebensqualität und einer aktiven Ortsbildpflege und Ortsbildgestaltung zu erfolgen.~~

~~(2) — Besondere Ziele~~

~~1. — Funktion der Gemeinde im größeren Raum:~~

~~Die Gemeinde soll ihre Funktion als Wohn-, Agrar- und Fremdenverkehrsstandort erhalten und weiter ausbauen.~~

~~Der Ortsteil Stein hat die Funktion eines Wohnstandortes, Winkl hat ebenso die Funktion eines Wohnstandortes, im Ortsteil Hutten und Ottenheim findet man die Wohnfunktion und die Zentrumsfunktion, im Ortsteil Eichgraben gibt es die Wohn- und Agrarfunktion, in Knagg dominiert die Agrarfunktion und untergeordnet ist die Wohnfunktion vorhanden und im Ortsteil Hinterleiten dominiert die Wohnfunktion mit einer untergeordneten Agrarfunktion.~~

~~Weiters soll die Gemeinde künftig entsprechende Voraussetzungen für Naherholung (sanfter Tourismus), Fremdenverkehr und die Sportausübung bieten.~~

~~2. — Naturraum und Umwelt:~~

~~Schutz des Landschaftsbildes und der natürlichen Umwelt als Lebensgrundlage der Wohnbevölkerung sowie als Grundlage von Landwirtschaft und Fremdenverkehr.~~

~~Verminderung beziehungsweise Vermeidung von Emissionen (Luftschadstoffe, Abwässer, Müll und Lärm) im Sinn der Erhaltung eines ruhigen und gesunden Lebensraumes.~~

~~3. — Bevölkerung:~~

~~Ein weiteres starkes Wachstum der Bevölkerung durch Zuzug wird nicht angestrebt und auf Grund der Entwicklung der letzten Jahre auch nicht erwartet.~~

~~4. — Wirtschaft:~~

~~Erhaltung und Sicherung der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe in der Gemeinde sowie die Aufrechterhaltung der Nahversorgungs- (Handel und Gewerbe) und Fremdenverkehrsbetriebe.~~

~~5. — Besiedlung und Bebauung:~~

~~Ausweisung von Bauland entsprechend dem zu erwartenden Bedarf unter Berücksichtigung der Folgewirkungen (Kosten durch Erschließung, Abwasserentsorgung, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und Schaffung ungünstiger Verkehrsstrukturen).~~

~~— Vermeidung der weiteren Zersiedelung der Landschaft.~~

6. Verkehr und technische Infrastruktur:

~~Die Verkehrsbedingungen sollen verbessert werden. Für eine umweltverträgliche Abwasserentsorgung ist auch in exponierten Lagen zu sorgen.~~

7. Soziale Infrastruktur:

~~Verbesserungen der Sozialeinrichtungen.~~

Die Gemeinde verfolgt gemäß dem Örtlichen Entwicklungskonzept folgende Ziele:

Ziele zur Funktion, Siedlungswesen und Wirtschaft:

- *Sicherung und Erhaltung der Funktion unter besonderer Bedachtnahme auf die Erreichung einer hohen Lebensqualität und Wohnzufriedenheit.*
- *Sicherung und Ausbau der bestehenden Struktur als Wohnstandort und als Standort für wohnungsnaher Arbeitsformen, sowie als Agrar- und Gewerbestandort mit umweltverträglichen Betrieben. Damit verbunden ist auch die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen.*
- *Bevorzugte Entwicklung in jenen Bereichen, welche im relevanten Einzugsbereich des übergeordneten öffentlichen Verkehrs liegen. Innenentwicklung im Kerngebiet (Mobilisierung, Verdichtung) vor Außenentwicklung unter Maßgabe der Verfügbarkeit von Grund und Boden, sowie Akzeptanz der schon dort lebenden Bevölkerung.*
- *Schaffung eines möglichst durchmischten Angebotes für die unterschiedlichen Altersstrukturen und Bedürfnisse der Bevölkerung mit Wohnformen für junge und ältere Menschen (betreutes Wohnen).*
- *Erhaltung und Verbesserung des Bildungsangebots und Kinderbetreuung.*
- *Erhaltung und Ausbau der sozialen Infrastruktur.*
- *Erhaltung und Sicherung der Merkmale, die auf die ästhetisch, atmosphärische Wahrnehmung wirken. Das Vorhandensein eines Ortszentrums, die Einbettung in ein landschaftlich attraktives Gebiet, das Vorhandensein von Natur- oder Kulturdenkmälern.*

Ziele zum Naturraum

- *Erhaltung und Sicherung der Kulturlandschaft.*
- *Die Waldausstattung ist zu erhalten (Windschutz und Kleinklima).*
- *Erhaltung der Uferbereiche entlang der Fließgewässer als Grünraum.*
- *Erhaltung und Sicherung der bestehenden Retentionsbereiche und weiterer Ausbau von notwendigen Retentionsräumen zur Sicherung des Siedlungswesens (Hochwassersicherheit).*
- *Erhalten der vernetzten, erhaltenswerten Landschaftsteile durch Grünverbindungen zum Erhalt der Biodiversität.*
- *Forcierung der erneuerbaren Energie (z.B. Photovoltaik) innerhalb von Siedlungsgebieten*

Ziele zum Verkehr

- *Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs, Steigerung der Benutzung der Bahn*
- *Forcierung des zu Fußgehens zu Haltestellen, Freizeit-, Versorgungs- u. Bildungseinrichtungen.*
- *Ausbau und Aufbau durchgehender Rad- und Fußwege in Verbindung mit den bestehenden und geplanten Freizeiteinrichtungen, sowie den innerörtlichen Spiel- und Erholungsflächen, als auch zu den Siedlungsgebieten.*
- *Erhöhung der Verkehrssicherheit durch Verbreiterung der Sichträume mit Herstellung von ausreichenden Verkehrsflächen.*

Die im Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Eichgraben ausgewählten Standorte stellen eine Möglichkeit der Entwicklung dar, die nur in Anspruch genommen wird, wenn ein tatsächlicher Bedarf gegeben ist. Die Marktgemeinde Eichgraben strebt mittelfristig ein qualitatives und sanftes Wachstum innerhalb der reichlich vorhandenen Baulandreserven an.

§ 3

Die Widmung bzw. Nutzung einzelner Grundflächen des Gemeindegebietes der Marktgemeinde Eichgraben, welche in der Plandarstellung „Flächenwidmungsplan, (Beschlussexemplar) vom 29.5.1995 mit der Plannummer 1/3“ vorgesehen ist, wird hiemit im Sinne der im § 1 genannten Gesetzesbestimmungen festgelegt bzw. – wo es sich um überörtliche Planungen handelt – kenntlich gemacht.

§ 4

Die im § 3 angeführte Plandarstellung, welche aus 1 Blatt besteht und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 5

Als weitere Maßnahmen der örtlichen Raumordnung werden festgelegt:

1. Funktion der Gemeinde im größeren Raum:

- 1.1 — Die Erhöhungen der Wohnqualität durch die teilweise Beibehaltung der Wohndichte von 30 EW/ha und der lockeren Einfamilienhausbebauung auf der derzeit bestehenden Parzellenstruktur sichert die Funktion der Gemeinde als Wohnstandort. (Ortsteil: Stein, Winkl, Hutten, Ottenheim, Eichgraben und Hinterleiten).
Die Wohndichte wird im Bereich der Widmung Bauland – Kerngebiet mit 90 EW/ha festgelegt. Diese höhere Wohndichte ermöglicht eine räumliche Differenzierung und daher kann im Ortskern und in den daran anschließenden Bereichen das Bauland für eine maßvolle Verdichtung genutzt werden. Aufgrund dieser Festlegung besteht für mehr Einwohner die Möglichkeit, die angebotenen infrastrukturellen Einrichtungen unter Vermeidung von größeren Verkehrsbewegungen zu nutzen bei gleichzeitigen sparsamen Umgang mit Bauland.
Eine Wohndichte von 150 EW/ha wird in den Bereichen wo Wohnhausanlagen entstehen sollen festgelegt. Vorläufige Wohnhausanlageprojekte sind für die Parzellen 400/1 und 1433/1 bekannt. Ebenso wird im direkten Anschluss an das Bauland – Kerngebiet die Wohndichte von 150 EW/ha auf den Parzellen Nr. 1570 und 1564 erhöht. („Kuntner-Siedlung“)
- 1.2 — Durch die entsprechende Ausweisung von Grünland – Landwirtschaft und Grünland Forstwirtschaft sowie deren Erhaltung wird die Funktion der Gemeinde als Agrarstandort (Ortsteil: Eichgraben und Knagg) gesichert.
- 1.3 — Durch die Erhaltung der Natur – und Kulturlandschaft, die Forcierung des Orts – und Landschaftsbildes, sowie die Erhaltung eines gesunden, ruhigen Lebensraumes bildet die Grundlage zur Erhaltung bzw. Ausbau als Fremdenverkehrsstandort (Ortsteil: Hutten, Zentrum).
Auch die Ausschöpfung der Förderungsmöglichkeiten, sowie die Unterstützung von Privatinitiativen im Bereich der Naherholung soll die Erholungsfunktion der Gemeinde fördern.

2. Naturraum und Umwelt:

- 2.1 — Die Orts – und Landschaftsbild prägenden Grünelemente, insbesondere Ufervegetationen (z.B.: entlang des Anzbaches), Baumgruppen, Naturdenkmäler und innerörtliche Grünelemente wie z.B.: die neugewidmeten Parkflächen im Bereich Rathausplatz, Kirchenstraße und Freiheitsplatz, müssen erhalten und durch vermehrte Bepflanzungen verbessert werden.
- 2.2 — Zusammenhängende land – und forstwirtschaftliche Flächen müssen aus Gründen des Orts – und Landschaftsbildes sowie aus ökologischer und ökonomischer Sicht erhalten bleiben. Dies bildet auch eine wesentliche Grundlage für die Fremdenverkehrsfunktion (Ortsteil Hutten, Zentrum) der Gemeinde.
- 2.3 — Die freie Zugängigkeit bzw. Durchschreitbarkeit des großen Waldbestandes ist unbedingt zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist das Netz der Wanderwege besser auszubauen. Die Anbindung der Wege an attraktive Fremdenverkehrseinrichtungen oder Aussichtspunkte ist zu forcieren.

3. Bevölkerung:

Ein weiteres starkes Wachstum der Bevölkerung durch Zuzug wird nicht angestrebt. Der Anteil der Zweitwohnsitzer soll sinken.

4. Wirtschaft:

- ~~— 4.1 — Durch die Schaffung der widmungsmäßigen Voraussetzungen werden die vorhandenen betrieblichen Strukturen, insbesondere die des Fremdenverkehrs und der Landwirtschaft gesichert.~~
- ~~— 4.2 — Die Ausschöpfung von Förderungsmöglichkeiten bei Strukturverbesserungen für Betriebsstätten der Nahversorgung ist zu gewährleisten.~~
- ~~— 4.3 — Die Ausschöpfung von Förderungsmöglichkeiten und privatwirtschaftlichen Maßnahme zur Verbesserung des Fremdenverkehrs und deren Einrichtungen sollen unterstützt werden.~~
- ~~— 4.4 — Konzepte für den sanften Tourismus sollen entwickelt und verwirklicht werden. Privatinitiativen und Urlaub am Bauernhof sollen dementsprechend gefördert werden.~~

5. ~~Besiedelung und Bebauung:~~

- ~~— 5.1 — Die natürlichen Bebauungsgrenzen (landwirtschaftliche Flächen, forstwirtschaftliche Flächen, Bachläufe, etc.) sind zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten.~~
- ~~— 5.2 — Die aktive Bodenpolitik der Gemeinde soll im Hinblick auf günstige Bauplatzangebote für Gemeindeglieder nach Maßgabe der vorhandenen Mittel gefördert werden.~~
- ~~— 5.3 — Für die Aufschließungszonen Bauland – Wohngebiet – Aufschließungszone 1 ist folgende Freigabebedingung festgelegt:
Der ausgewiesene Grünland – Grüngürtel in einer Breite von 5 bis 7 m ist mit 2 bis 3 m hohen, ortsüblichen Bäumen zu bepflanzen und herzustellen.~~
- ~~— 5.4 — Für kommunale Einrichtungen sollen vorrangig freie Flächen im Bauland – Kerngebiet verwendet werden.~~

6. ~~Verkehr und technische Infrastruktur:~~

- ~~— 6.1 — Die Verkehrsverhältnisse sollen verbessert werden:
Im öffentlichen Verkehr durch Verbesserung des Fahrplanangebotes, sowie die Errichtung zusätzlicher Bushaltestellen unter Bedachtnahme auf eine optimale fußläufige Erreichbarkeit.~~
- ~~— 6.2 — Im Bereich des Ortes Hutten, nördl. der B 44 (Wienerstr.) ist eine Verbindungsstraße zwischen der Bergstraße und der Lindenstraße sowie eine neue Anbindung an die Wienerstraße vorgesehen. Dadurch soll es zu einer Entschärfung der unübersichtlichen Kreuzungsbereiche Bergstraße und Lindenstraße mit der Wienerstraße kommen.~~
- ~~— 6.3 — Entlang der Hauptverkehrsstraßen soll ein durchgehender Gehsteig zur Hebung der Verkehrssicherheit vorhanden sein. Durch eine entsprechende Gestaltung dieser Straßenzüge, z.B.: Bepflanzungen, ist eine Temporeduktion im Ortsbereich möglich und ein Schutz der Fußgänger gewährleistet.~~
- ~~— 6.4 — Die Zugänglichkeit des Waldes durch Fußwege soll gesichert sein.~~
- ~~— 6.5 — Die bestehenden Wanderwege sollen erhalten bleiben.~~
- ~~— 6.6 — Maßnahme zur Verringerung des Müllaufkommens, insbesondere die Müllvermeidung und die Mülltrennung sind zu fördern und zu unterstützen.~~
- ~~— 6.7 — Maßnahmen zum Einsatz von Alternativen Energien sind zu unterstützen.~~

7. ~~Soziale Infrastruktur:~~

~~Zur Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität soll der Ausbau der sozialen Infrastruktur (wie Angebote für Erwachsenenbildung, Einrichtungen der Altenbetreuung, etc.) weiter forciert werden.~~

8. ~~Kompetenzen:~~

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

§-6 § 4

Regelungen zu erhaltenswerten Gebäuden im Grünland (Geb)

Die Erweiterungsmöglichkeiten der bebauten Fläche der erhaltenswerten Gebäude im Grünland mit der Zusatzbezeichnung "A" werden, abweichend von §20 Abs. 5 Z. 1 und 2, wie folgt festgelegt:

- Für Gebäude bis zu einer bebauten Grundfläche von 100m² (zum Zeitpunkt der Widmung als Geb) ist eine Erweiterung um maximal 25m² bebaute Fläche zulässig.
- Für Gebäude über einer bebauten Grundfläche von 100m² (zum Zeitpunkt der Widmung als Geb) ist eine Erweiterung um maximal 25m² zulässig, wenn diese Erweiterung ausschließlich zum Zweck der Verbesserung der Gebäudestruktur (WC, Bad, Windfang, Treppenhaus etc.) dienen und diese Nutzungen im derzeitigen Bestand nicht untergebracht werden können.

- Die im Raumordnungsgesetz definierten Obergrenzen gemäß §20 Abs. 5 Z. 1 und 2 (Z. 1: untergeordnetes Verhältnis; Z.2: höchstens 400m² Bruttogeschossfläche bei familieneigenem Wohnbedarf) sind einzuhalten.

§ 5 **Aufschließungszonen**

Als Voraussetzung für die Freigabe der Aufschließungszone BW-2WE-A1 bis BW-2WE-A6 zur Grundteilung und Bebauung werden folgende Bedingungen festgelegt:

- *Vorliegen eines mit der Gemeinde abgestimmten Erschließungs-, Bebauungs-, Parzellierungskonzeptes, welches die Themen funktionsgerechte Verkehrserschließung, innere Erschließung, Bauplatzgestaltung, Hangneigung, Erschließung der Bauplätze, Anordnung von Stellplätzen und eine bedarfsangepasste phasenweise Nutzung der Flächen berücksichtigt.*
- *Vorliegen eines Teilungsplanes mit Zustimmung aller Grundeigentümer und der Gemeinde über die Neuordnung der Grundstücke (auf Basis des abgestimmten Erschließungs-, Bebauungs-, Parzellierungskonzeptes).*
- *Erlassung eines Bebauungsplanes, der an das Erschließungs-, Bebauungs-, Parzellierungskonzept angepasste Festlegungen vorsieht (Bebauungsplanentwurf).*
- *Bedarfsangepasste Freigabe der Aufschließungszone durch eine Gliederung in mit der Gemeinde abgestimmte Umsetzungsphasen.*

IV. Schlussbestimmungen

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.

Marktgemeinde Eichgraben, am

Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister

Bgm. Georg Ockermüller

Angeschlagen am:

Abgenommen am: