



Blindenmarkt
MARKTGEMEINDE

Marktgemeinde Blindenmarkt
3372 Blindenmarkt, Hauptstraße 17
Bezirk Melk, Land Niederösterreich
Tel.: 07473/2217-0, Fax: 07473/2217-219
gemeindeamt@blindenmarkt.gv.at www.blindenmarkt.gv.at

GZ 21 023E

Örtliches Raumordnungsprogramm 2004

9. Änderung

Übersicht - Entwurf

Text- und Plandokumente
Übersicht
Verordnung

Blindenmarkt, Oktober 2021

Impressum

Ersteller des Entwurfs

GEMEINDERAT der
Marktgemeinde Blindenmarkt, Bez. Melk
Hauptstraße 17
A-3372 Blindenmarkt
T +43 7473 / 2217 - 0
F +43 7473 / 2217 - 19
E gemeindeamt@blindenmarkt.gv.at

mit fachlicher Unterstützung

Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz
Mag. Stefan Aufhauser
Dipl. Ing. Elisabeth Mahorka
Feldgasse 1, 3130 Herzogenburg, T. +43 2782 85101
Fil. St. Pölten: Europaplatz 7, 3100 St. Pölten
E office@kommunaldialog.at



Inhaltsverzeichnis

1	ÜBERSICHT	3
2	VERORDNUNG ENTWURF	6
3	GRUNDLAGENFORSCHUNG IM SINNE § 25 ABS. 4 NÖ ROG 2014	10
3.1	Bevölkerungsentwicklung	10
3.2	Baulandbilanz	11
3.3	Naturgefahren	12
4	ANPASSUNG DER VERORDNUNG	13
5	STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG	20
5.1	Einleitung	20
5.2	Zu untersuchende Änderungspunkte	24
6	BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN	25
6.1	Änderungspunkt 1: Gesamte Gemeinde – Erhöhung der zulässigen Grundflächen aller Nebengebäude eines Geb auf 95m ²	25
6.2	Änderungspunkt 2: KG Blindenmarkt, Blindenmarkt – Vereinheitlichung der Widmungsabgrenzungen	27
6.3	Änderungspunkt 3: KG Blindenmarkt, Atzelsdorf – Abrundung von Bauland-Agrargebiet zur Intensivierung der Landwirtschaft	33
6.4	Änderungspunkt 4: KG Blindenmarkt, Auhof – Kleinsträumige Abrundung von Bauland-wohngebiet entsprechend dem Gebäudebestand	39
6.5	Änderungspunkt 6: KG Kottingburgstall, Hubertendorf – Anpassung von Bauland-Wohngebiet in Verkehrsfläche-öffentlich auf Basis einer Vermessung	43
6.6	Änderungspunkt 7: KG Blindenmarkt, Blindenmarkt – Anpassung von Bauland-Wohngebiet entsprechend den Grundstücksgegebenheiten	45
6.7	Änderungspunkt 8: KG Blindenmarkt, Prasdorf – Wegauflassung und Eingliederung von Glf/BO auf Basis einer Vermessung	46
6.8	Änderungspunkt 9: KG Blindenmarkt, Blindenmarkt – Umwidmung von Bauland-Kerngebiet auf BK-nachhaltige Bebauung (BKN) mit einer zulässigen GFZ von 2,5 im Zentrumsbereich	49
7	FLÄCHENBILANZ NACH DER ÄNDERUNG	60
8	KOSTEN DER ÄNDERUNG	62
9	BERÜCKSICHTIGUNG DES UMWELTBERICHTES	62
10	ANLAGE	63



Genderhinweis:

Wir legen großen Wert auf geschlechtliche Gleichberechtigung. Soweit sich die in diesem Bericht verwendeten Bezeichnungen auf natürliche Personen beziehen, gilt die gewählte Form für beide Geschlechter. Bei der Anwendung dieser Bezeichnungen auf bestimmte natürliche Personen ist die jeweils geschlechtsspezifische Form zu verwenden.



1 ÜBERSICHT

Das Örtliche Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Blindenmarkt wurde im Jahr 2004 rechtskräftig und im Jahr 2010 überarbeitet. Im Zuge dieser Überarbeitung wurde für die Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes einer strategische Umweltprüfung durchgeführt.

Die vorliegende 9. Änderung umfasst folgende Änderungspunkte:

ÄP	KG	Inhalt	Ausschnitt
0	Gesamte Gemeinde	Überprüfung, Ergänzung, Anpassung der allgemeinen Zielsetzungen für die Entwicklung	Siehe Verordnung (Kapitel 2)
1	Gesamte Gemeinde	Erhöhung der zulässigen Grundflächen aller Nebengebäude eines Geb auf 95m ²	Siehe Verordnung (Kapitel 2)
2	Blindenmarkt	Bereinigung der Widmungsgrenzen und Vereinheitlichung der Widmung auf Bauland-Kerngebiet im Bereich des Nahversorgers	
3	Blindenmarkt / Atzelsdorf	Abrundung von Bauland-Agrargebiet zur Intensivierung der Landwirtschaft	



4	Blindenmarkt / Auhof	Kleinstflächige Abrundung von Bauland-Wohngebiet entsprechend dem Gebäudebestand	
5	Blindenmarkt	Abrundung von Bauland-Betriebsgebiet und Änderung in Verkehrsbeschränkte Betriebe	<p><i>In der SUP-Vorprüfung behandelt, wird jedoch vorläufig nicht weiterverfolgt</i></p>
6	Kottingburgstall / Hubertendorf	Anpassung von Bauland-Wohngebiet in Verkehrsfläche-öffentlich auf Basis einer Vermessung	
7	Blindenmarkt	Anpassung von Bauland-Wohngebiet entsprechend den Grundstücksgegebenheiten	



8	Blindenmarkt / Prasdorf	Wegauflassung und Eingliederung von Glf/BO auf Basis einer Vermessung	
9	Blindenmarkt	Umwidmung von Bauland-Kerngebiet auf BK-nachhaltige Bebauung (BKN) mit einer zulässigen GFZ von 2,5 im Zentrumsbereich	
10	Blindenmarkt, Kottlingburgstall	Umwidmung von Bauland-Betriebsgebiet auf Baulandverkehrsbeschränkte Betriebsgebiete (BVB) mit Angabe der zulässigen Fahrten/Tag/ha	<p><i>In der SUP-Vorprüfung behandelt, wird jedoch vorläufig nicht weiterverfolgt</i></p>
11	Weitgraben / Harland	Abrundung von Bauland-Agrargebiet entsprechend dem Gebäudebestand	<p><i>In der SUP-Vorprüfung behandelt, gesamter ÄP wird jedoch vorläufig nicht weiterverfolgt</i></p>

Strategische Umweltprüfung

In der Gemeinde gilt das Örtliche Raumordnungsprogramm 2004 mit einem verordneten Entwicklungskonzept, das im Zuge der Änderung 2010 einer strategischen Umweltprüfung unterzogen wurde. Das Entwicklungskonzept wird nicht abgeändert. Aufgrund veränderter rechtlicher Rahmenbedingungen (verstärkter Fokus auf Artenschutz, neue Widmungsarten) werden davon betroffene Änderungspunkte (3, 11) einer strategischen Umweltprüfung unterzogen. Die verbleibenden Änderungspunkten sind in den Festlegungen im Örtlichen Entwicklungskonzept beinhaltet und stellen Umsetzungsmaßnahmen im Flächenwidmungsplan dar.

Aus diesem Grund ist eine Durchführung einer strategischen Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 25 Abs. 4 Z 2 NÖ ROG erforderlich.



2 VERORDNUNG ENTWURF

Verordnung Örtliches Raumordnungsprogramm 2004 9. Änderung

§ 1

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Blindenmarkt ändert gemäß § 25 iVm § 24 NÖ ROG 2014 das örtliche Raumordnungsprogramm in allen KGs ab.

§ 2

Ziele der Örtlichen Raumordnung

(1) Leitziele der örtlichen Raumordnung

Blindenmarkt,

1. der attraktive Wohnstandort in der Nähe des Ballungszentrums;
2. mit einer hohen interkommunalen und kleinregionalen Funktionsausstattung;
3. mit einer regionalen wirtschaftlichen Angebotspalette für Dienstleistungen, Handel, Gewerbe und Produktion;
4. mit einer interkommunalen Angebotspalette für Erholungs- und Freizeitinfrastruktur;
5. erhält und bietet notwendige Entwicklungsmöglichkeiten für die Streusiedlungsbereiche;

(2) Allgemeine Ziele

1. 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 Landwirtschaft wertvollen Flächen.
2. Die Gestaltung des Baulandes und des Grünraumes hat nach den Grundsätzen der Erhaltung der Lebensqualität und einer aktiven Ortsbild- und Landschaftspflege sowie einer Ortsbild- und Landschaftsgestaltung zu erfolgen.
3. **Die Gemeinde strebt ein moderates, qualitätsvolles Wachstum in Abstimmung mit den Erfordernissen hinsichtlich Infrastrukturen, Wirtschaftlichkeit und Landschaftsraum an.**

(3) Besondere Ziele

1. Blindenmarkt strebt die Funktion eines Wohnstandortes mit hoher Lebensqualität sowie die Funktion für Gewerbe und für Fremdenverkehr, insbesondere eines Naherholungsgebietes an.
2. Zur Arbeitsplatzsicherung wird die Ansiedlung von Betrieben des Handels, Gewerbes und der Dienstleistungen, aber auch des produzierenden Gewerbes, angestrebt.
3. Das Orts- und Landschaftsbild, insbesondere die Ybbsauen, Auseen und die bewaldeten Höhenrücken im Norden des Gemeindegebietes sollen geschützt werden.



4. Die Siedlungsentwicklung Blindenmarkts soll **vor allem im Hauptort Blindenmarkt, in Atzelsdorf und in Hubertendorf in den Orten mit der besten Ausstattung** forciert werden **und maßvoll nach innen gelenkt werden.**
5. In den agrarisch geprägten Ortschaften wird eine Siedlungstätigkeit ausschließlich für Wohnzwecke der nichtlandwirtschaftlichen Bevölkerung nicht angestrebt, um die für die Landwirtschaft wertvollen Flächen zu sichern.

§ 3

Maßnahmen der Örtlichen Raumordnung

Als Maßnahmen der Örtlichen Raumordnung werden festgelegt:

- (1) Allgemeines
 1. Die einzelnen Ortschaften innerhalb der Marktgemeinde ~~St. Georgen~~ Blindenmarkt sollen folgende Hauptfunktionen erfüllen:
Blindenmarkt: Zentrumsfunktion
Wohnstandort, Betriebsstandort, Fremdenverkehrsstandort
Kottingburgstall: Wohnstandort, Agrarstandort, Fremdenverkehrsstandort
Hubertendorf: Wohnstandort, Agrarstandort, Betriebsstandort
Prasdorf: Agrarstandort, Betriebsstandort, Wohnstandort
Harland und Weitgraben: Agrarstandort, Wohnstandort
Atzelsdorf und Auhof: Agrarstandort, Wohnstandort, Betriebsstandort
Auseen: Fremdenverkehrs- und Erholungsstandort, Wohnstandort
 2. **Das Zentrum soll primär für ein attraktives Wohn-, Freizeit- und Aufenthaltserlebnis und für die Bereitstellung der Daseinsvorsorge gestaltet und ausgebaut werden.**
 3. **Die Möglichkeiten zur Festlegung einer Zentrumszone sollen nach den vorgegebenen Kriterien überprüft werden.**
 4. **Bei allen Maßnahmen soll auf eine weitgehende Vermeidung von Gefahren für die Bevölkerung geachtet werden.**
 5. **Bei allen Maßnahmen soll auf eine weitgehende Vermeidung oder Minimierung von Nutzungskonflikten geachtet werden, wobei auf die ortsüblichen Verhältnisse Rücksicht genommen werden soll.**
 6. **Die Mobilisierung der vorhandenen Baulandreserven soll bestmöglich forciert werden.**
 7. **Die Revitalisierung von Leerständen und Brachflächen soll im Sinne einer nachhaltigen Bodennutzung forciert und als Entwicklungschance erkannt werden.**
 8. Zur Wirtschaftsförderung soll am westlichen Ortsrand von Blindenmarkt eine Betriebszone eingerichtet werden, die gemeindegrenzenübergreifend mit der Nachbargemeinde St. Georgen am Ybbsfelde erschlossen und vermarktet werden kann. Eine entsprechende Abschirmung (z. B. dichte Bepflanzung) gegen die benachbarten Wohngebiete ist herzustellen.
 9. Weiters soll zur Wirtschaftsförderung der Gemeinde bei der Autobahnabfahrt im Ortsbereiche von Hubertendorf-Kottingburgstall die Möglichkeit für die Entwicklung eines gewerblichen Standortes gegeben sein.
 10. Zur Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten der Landwirtschaft soll in den überwiegend agrarisch geprägten Orten der agrarischen Nutzung entsprechendes Bauland ausgewiesen werden.



11. **Bestehende Betriebsstandorte sollen erhalten bleiben und sind für den betriebseigenen Bedarf ausbau- und erweiterungsfähig.**
 12. **Erhaltung und Verdichtung von Streulagen zur Weiterentwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe**
 13. **Erhaltung und Verdichtung von Streulagen nach der Niederlegung der landwirtschaftlichen Tätigkeit**
 14. Folgende Baulandbereiche sollen in Hinkunft nicht mehr erweitert werden:
 - Auseegebiet
 - Kottingburgstall
 - Schlögelwiese
 - Harland und Weitgraben
 15. Zum kostengünstigen Einsatz von Infrastrukturinvestitionen soll die Bautätigkeit in neuen Siedlungen weitgehend im Anschluss an bestehende Straßen bzw. bei geplanten am Straßenanfang sukzessive fortschreitend und unter Verhinderung von Baulücken erfolgen.
 16. Zur Verringerung des Individualverkehrsaufkommens soll der öffentliche Verkehr forciert werden (z. B. weitere Bushaltestellen, bessere Verknüpfung und Fahrplanabstimmung von Bus und Bahn, etc.).
 17. Die Errichtung von zusätzlichen, vom Kfz-Verkehr getrennten Durch- und Übergängen von Westbahn und Bundesstraße 1 für die Fußgänger und Radfahrer wird angestrebt.
 18. Zur Hebung der Verkehrssicherheit soll ein zusammenhängendes Fuß- und Radwegnetz, in das auch der zentrale Siedlungsbereich einzubinden ist, errichtet werden.
 19. Zum Schutz des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes sind die Ybbsauen und der Bereich bei den Auseen von jeder weiteren Bebauung freizuhalten.
 20. In den ländlichen Gebieten sollen durch Obstbäume und Obstgärten sanfte Übergänge zwischen bebauten Gebieten und der landwirtschaftlichen Flur hergestellt und erhalten werden.
 21. Ufervegetationen, Hage, Alleen, Baumgruppen usw. sollen erhalten und erweitert werden. Insbesondere wird die Errichtung einer dichten, bodenständigen Begleitvegetation entlang der Hauptverkehrswege wie der Westautobahn, Westbahn und Bundesstraße 1 angestrebt.
 22. Innerörtliche Grünelemente wie Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen und Parkanlagen sollen erhalten und vor allem im Zuge von Straßenneu- oder -umbauten und Siedlungserweiterungen wieder errichtet werden.
 23. Übergemeindliche Planungsziele sind:
 - Blindenmarkt und St. Georgen: Erschließen eines zusammenhängenden Betriebsgebietes.
 - Seitens der Gemeinde besteht eine prinzipielle Kooperationsbereitschaft mit den Nachbargemeinden und der Kleinregion.
- (2) Baubehördliche Maßnahmen
1. Zum Schutz des Ortsbildes soll der großvolumige Wohnungsbau nur im Hauptort Blindenmarkt weiter forciert werden.
 2. Bei der Beurteilung von Bauvorhaben in bäuerlich geprägten Siedlungsgebieten ist darauf Bedacht zu nehmen, dass bauliche Überfremdungen und grobe Maßstababweichungen verhindert werden.



§ 4

Flächenwidmungsplan

(1) Die Widmung und Nutzung der einzelnen Grundflächen wird so abgeändert bzw. festgelegt, wie dies in dem von der Kommunalialog Raumplanung GmbH, Feldgasse 1, 3130 Herzogenburg, GZ 21 023E verfassten Plan auf Planblatt 1 neu dargestellt ist. Dieser Plan ist Bestandteil der Verordnung.

(2) Die zulässige Summe der Grundrissflächen aller Nebengebäude von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland („Geb“) wird gem. § 20 Abs. 2 Z4 NÖ ROG 2014 für das gesamte Gemeindegebiet pro Geb auf 95m² erhöht.

§ 5

Die Freigabebedingung für die BW-A25 gilt unverändert als BK-A25 weiter.

§ 6

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