



Marktgemeinde Wallsee-Sindelburg

Marktplatz 2, 3313 Wallsee, Tel. 07433/2216-0 Fax DW 20
E-Mail: gemeinde@wallsee-sindelburg.gv.at

Sprechstunden Bürgermeister
Di. von 16-18 Uhr
Fr. von 10-12 Uhr

Amtstunden
Mo.-Do. von 7-12 und 13-15 Uhr
Di. 15-18 Uhr, Fr. von 7-12 Uhr

Parteienverkehrszeiten
Mo.-Fr. jeweils von 8-12 Uhr
Di. zusätzlich von 16-18 Uhr

GZ 18 085E

Örtliches Raumordnungsprogramm 2013

3. Änderung

Übersicht

Text- und Plandokumente
Übersicht
Verordnung

Wallsee-Sindelburg im Februar 2019



Ersteller des Entwurfs

GEMEINDERAT der
Marktgemeinde Wallsee-Sindelburg
Marktplatz 2
A-3313 Wallsee
T +43 7433/2216-0
F +43 7433/2216-20
E gemeinde@wallsee-sindelburg.gv.at

mit fachlicher Unterstützung

Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz
Mag. Stefan Aufhauser
Elisabeth Polly, Bsc
Feldgasse 1, 3130 Herzogenburg, T. +43 2782 85101
Fil. Oehling: Mostviertelplatz 1, 3362 Oehling
Fil. St. Pölten: Europaplatz 7, 3100 St. Pölten
E office@kommunaldialog.at



Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	2
2	VERORDNUNG	3
3	GRUNDLAGENFORSCHUNG IM SINNE § 25 ABS. 4 NÖ ROG 2014	7
4	BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN IM ENTWICKLUNGSKONZEPT	11
4.1	Thema Siedlungsentwicklung	11
4.1.1	Umweltbericht	12
4.1.2	EK Änderungspunkt 1: KG Igelschwang – Präzisierung des Entwicklungskonzeptes – Siedlungsentwicklung	19
4.1.3	EK Änderungspunkt 2: Dezentrale Standorte – Rücknahme der Siedlungsentwicklung	21
4.2	Thema Betriebliche Entwicklung	24
4.2.1	Umweltbericht	25
4.2.2	EK Änderungspunkt 3: KG Igelschwang – Straß: Anpassung für betriebliche Entwicklung	32
5	BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN	34
5.1	FW Änderungspunkt 1: KG Igelschwang – Widmung von Bauland-Agrargebiet	34
5.2	FW Änderungspunkt 2: KG Igelschwang – Straß: Widmung von Bauland-Betriebsgebiet	39
6	FLÄCHENBILANZ GEMÄß § 13 ABS 5 NÖ ROG 2014	45
7	ERGEBNISSE DES UMWELTBERICHTS	47
8	KOSTEN DER ÄNDERUNG	48
9	ANLAGE	49

Genderhinweis:

Wir legen großen Wert auf geschlechtliche Gleichberechtigung. Aufgrund der Lesbarkeit der Texte wird im Erläuterungsbericht die männliche Form von Personen bezogenen Hauptwörtern gewählt. Die Bezeichnungen beziehen sich auf Frauen und Männer in gleicher Weise.



1 EINLEITUNG

Das Örtliche Raumordnungsprogramm der Gemeinde mit verordnetem Entwicklungskonzept stammt aus dem Jahr 2013.

Das gegenständliche Verfahren ist die 3. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes. Es beinhaltet Änderungen im Örtlichen Entwicklungskonzept und im Flächenwidmungsplan; es behandelt folgende Themen und Bereiche:

Änderungspunkt	KG	Beschreibung
Entwicklungskonzept		
EK Änderungs-punkt 1	KG Igelschwang – Igelschwang	Präzisierung des Entwicklungskonzeptes – Siedlungsentwicklung
EK Änderungs-punkt 2	alle KGs	Dezentrale Standorte – Rücknahme der Siedlungsentwicklung
EK Änderungs-punkt 3	KG Igelschwang – Straß	Anpassung für betriebliche Entwicklung
Flächenwidmungsplan		
FW Änderungs-punkt 1	KG Igelschwang – Igelschwang	Widmung von Bauland-Agrargebiet
FW Änderungs-punkt 2	KG Igelschwang – Straß	Widmung von Bauland-Betriebsgebiet

Strategische Umweltprüfung

In der Gemeinde gilt das Örtliche Raumordnungsprogramm 2013 mit einem verordneten Entwicklungskonzept, das bereits einer strategischen Umweltprüfung unterzogen wurde. Für die geplanten Änderungen im gegenständlichen Verfahren ist die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 25 Abs. 4 Z 2 NÖ ROG 2014 erforderlich.

Die Gemeinde hat im November 2018 der Umweltbehörde das Vorprüfungsverfahren zur Strategischen Umweltprüfung als Grundlage für die geplante 3. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes vorgelegt. Die Behörde teilte in ihren Schreiben vom 29. November 2018 und 06. Dezember 2018 (RU1-R-668/056-2018) der Gemeinde mit, dass die Ergebnisse der Vorprüfung zur strategischen Umweltprüfung als nicht schlüssig bezeichnet werden können und Ergänzungen vorzunehmen sind.

- Der Sachverständige für Raumordnung (Gutachten vom 29. November 2018, RU2-O-668/088-2018) erachtet den abgegrenzten Untersuchungsrahmen als nicht vollständig. Eine Ergänzung um den Bereich Verkehr hinsichtlich des Potentials für ÖPNV wird für erforderlich erachtet.



2 VERORDNUNG

geplanter Verordnungstext

Örtliches Raumordnungsprogramm 2013 der Marktgemeinde Wallsee-Sindelburg 3. Änderung

§ 1

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Wallsee-Sindelburg ändert gemäß § 24 iVm § 25 NÖ ROG 2014 das Örtliche Raumordnungsprogramm in den Katastralgemeinden Wallsee und Igelschwang ab.

§ 2

Das Entwicklungskonzept wird so abgeändert bzw. neu festgelegt, wie dies in dem von der Kommunalialog Raumplanung GmbH, Feldgasse 1, 3130 Herzogenburg verfassten Plan, GZ 18 085EKE dargestellt und im dazugehörenden Erläuterungsbericht begründet ist. Dieser Plan ist Bestandteil der Verordnung.

§ 3

- (1) Die Ziele der örtlichen Raumplanung werden im Entwicklungskonzept bestehend aus graphischer und textlicher Darstellung im Detail festgelegt und beschrieben.
- (2) Die Hauptziele der Gemeinde mit dem Leitsatz: „Wallsee-Sindelburg = die lebenswerte Landgemeinde mit hoher Wohnqualität in einem aktiven Lebensumfeld“ lauten:
 1. Die Zielsetzungen des Klima- und Bodenbündnis liegen den raumplanerischen Entscheidungen der Marktgemeinde zugrunde.
 2. Es wird eine sparsame Nutzung der Bodenressourcen verfolgt.
 3. Der Boden gilt als leistungsfähigster Wasserspeicher, seine Freihaltung damit als wichtiger Parameter im Hochwasserschutz.
 4. Die Siedlungsentwicklung wird nach innen gelenkt und damit auch die Qualität der Siedlungsgestaltung verbessert.
 5. Es wird eine Erhöhung der Bevölkerungszahl angestrebt, dafür sind in der Hauptachse Wallsee <> Sindelburg und im Nebenort Igelschwang Erweiterungsbereiche für Wohnbau-land im Entwicklungskonzept vorgesehen. Es wird ein qualitätsvolles Wachstum angestrebt.
 6. Die Bodenfruchtbarkeit und die Bodenbildung werden erhalten, einer Boden schonenden Nutzung und Entsiegelung der Flächen kommt dabei eine besondere Bedeutung zu.
 7. Es werden Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas und des Wasserhaushaltes angestrebt, wodurch es zu einer Aufwertung der Lebensqualität im Gemeindegebiet kommt.



8. Die umweltschonende Nutzung und Erhaltung der Kultur- und Naturlandschaft wird angestrebt.
9. Dem Natur- und Kulturerbe wird im Rahmen der Örtlichen Raumplanung Sorge getragen.
10. Aufgrund der Siedlungs- und Ortsstrukturen der Marktgemeinde Wallsee-Sindenburg werden keine Zonen für die Errichtung von Windkraftanlagen ausgewiesen.
11. Widmungsfestlegungen im Flächenwidmungsplan sollen Maßnahmen zur Vermeidung und Beruhigung des Individualverkehrs zu beinhalten (Förderung des Radfahrens und des Zufußgehens).

(3) Unter der Berücksichtigung dieser Zielformulierungen strebt die Marktgemeinde Wallsee-Sindenburg folgende Entwicklung an:

1. Stärkung und Positionierung der Gemeinde als Wohnstandort insbesondere im Raum Wallsee-Sindenburg, in untergeordnetem Ausmaß Igelschwang
2. Erhaltung des Ortsraumes und der Ortsstruktur in dezentralen Ortsbereichen (Hofing, Ried, etc.)
3. Lebensraummarketing - Aktivierung der vorhandenen Baulandreserven
4. Gestaltung und Ausbau des Zentrums für ein attraktives Wohn-, Freizeit- und Aufenthaltserlebnis
5. Erhaltung der bestehenden Einzelhöfe und Streulagenstandorte auch unabhängig von der land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeit
6. Erhaltung und Weiterentwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe und Arbeitsstätten
7. Neue Betriebsansiedlungen an den ausgewiesenen Standorten (Straß, Schönfeld, Igelschwang) werden angestrebt
Bestehende Standorte werden erhalten und sind für den betriebseigenen und betriebsverwandten Bedarf ausbau- und erweiterungsfähig.
8. Betriebsansiedlung und –erhaltung durch Standortmarketing
9. Bei Bedarf Entwicklung des interkommunalen Betriebsgebietes Zeillern – Wallsee-Sindenburg – Öed-Öhling (Gemeindegebiet Zeillern) unter folgenden Voraussetzungen:
 1. Vorliegen einer vergleichenden Untersuchung möglicher Standortalternativen in den betroffenen Gemeinden;
 2. vorliegende Kostenschätzung für die Herstellung der Infrastruktur;
 3. größtenteils bereits erfolgte Nutzung des Betriebsgebietes Oed-West.
10. Erhaltung und verstärkte Weiterentwicklung der Freizeit- und Erholungsnutzung und der entsprechenden Infrastruktur vor allem im Bereich der Donau
11. Verkehrssicherheit für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer
12. Ausbau der Tourismusinfrastruktur in Bezug auf Tages- und Kurzeittourismus
13. Freihalten der vorhandenen offenen Kulturlandschaft als substanzieller Bestandteil einer produktiven Landwirtschaft und eines für den Menschen erlebbaren Orts- und Landschaftsbildes
14. Gezielte Freihaltung der im planlichen Teil des Entwicklungskonzeptes ausgewiesenen hydrologischen und ökologischen Retentionsräume von ungeeigneten Nutzungen
15. Schutz und Weiterentwicklung vorhandener Fließgewässer-Korridore
16. Revitalisierung/Neuanlage von Übergängen Siedlung – offene Landschaft
17. Schutz der landschaftsökologisch bedeutenden Bereiche
18. Erhaltung und gestalterische Aufwertung der Kulturdenkmäler
19. Erhaltung und Entwicklung der Wanderwege mit kulturlandschaftlichen Sichtbeziehungen
20. Teilnahme an regionalen und überregionalen Kooperationen
21. Verhinderung des Eintrags von Gefahrenstoffen an gefährdeten Standorten



§ 4

- (1) Die Funktionen der einzelnen Ortschaften werden im Entwicklungskonzept im Detail festgelegt und beschreiben die Hauptfunktionen, das sind
1. Wallsee-Sindelburg: Wohnstandort, Betriebsstättenstandort, Agrarbetriebsstandort, Tourismusstandort
 2. Igelschwang: Wohnstandort, Betriebsstättenstandort, Agrarbetriebsstandort
 3. Schweinberg: Agrarbetriebsstandort, Wohnstandort
 4. Schöndorf: Betriebsstättenstandort, Wohnstandort
 5. Witzmannsdorf: Agrarbetriebsstandort, Wohnstandort
 6. Kobling: Wohnstandort, Agrarbetriebsstandort
 7. Schaching: Wohnstandort, Betriebsstättenstandort
 8. Hofing: Wohnstandort, Agrarbetriebsstandort
 9. Biesenberg: Wohnstandort, Agrarbetriebsstandort, Betriebsstättenstandort
 10. Straß: Betriebsstättenstandort, Agrarstandort
 11. Ried: Agrarbetriebsstandort, Wohnstandort
 12. Vierkanter und Einzellagen: Wohnstandort, Agrarbetriebsstandort, Betriebsstättenstandort

§ 5

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 18 085E, verfassten Plan auf den Planblättern 1 und 3 neu dargestellt ist. Dieser Plan ist Bestandteil der Verordnung.

§ 6

Die Freigabebedingung für die neu gewidmete Aufschließungszone lautet:

- BA-A1: Fertigstellung der Wasserversorgungsanlage

§ 7

Besondere Nutzungen

- (1) Innerhalb der Festlegung „erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ (ehemalige Mostviertler Vierkanter) sind all jene Nutzungen zulässig, die auch innerhalb der Widmungsfestlegung „Bauland-Agrargebiet“ möglich sind.
- (2) Siedlungserweiterungen sind unter Beachtung der Zielsetzungen des Bodenbündnisses zu planen und zu realisieren. Nach Möglichkeit sind folgende Rahmenfestlegungen zu beachten:
 - Haupteerschließungsachsen im Mischsystem
 - keine durchgehenden Erschließungen (vermeiden von „Abkürzungen“ und Zufahren von nicht dort Wohnenden)
 - Individualverkehr am Rand der Baublöcke abstellen
 - Hauptfußwege orientieren sich zum Zentrum und zur Schule/Sportplatz usw.



- fußläufige Durchlässigkeit: baublockweise Innenerschließung durch Fuß-/Radwege
- Auseinandersetzung mit dem maximalen Versiegelungsgrad
- Niedrigenergie- und Passivhäuser (Nahwärme, Strom – autark)
- Entwässerung über die Freiflächen (Regenwasserkanal erübrigt sich): Wege versickerungsfähig anlegen
- Freiflächen parkähnlich gestalten
- hohe Wohnattraktivität durch Freiflächen, dienen auch als Ergänzungsfläche zu den eher kleiner dimensionierten Privatgartenflächen

§ 8

(1) 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.