

# KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 27. Juni 2017, TOP 4, folgende

## VERORDNUNG

### „Entwicklungskonzept 2017 der MG Alland“

beschlossen:

**§ 1** Auf Grund des §25 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, i.d.g.F. wird das Örtliche Raumordnungsprogramm im gesamten Gemeindegebiet geändert. Das Entwicklungskonzept wird generell überarbeitet mit der Planzahl **PZ.: 7463-E-04/16**. Planverfasser ist das Ingenieurbüro für Raumplanung DI Thomas Hackl, Enzesfeld-Lindabrunn. Das örtliche Raumordnungsprogramm wird ergänzt durch ein Verkehrskonzept mit der Planzahl PZ.: 7463-V-04/16 sowie den Plandarstellungen „Planungsvorgaben“, „Naturräumliche Gegebenheiten“, „Siedlungsstruktur und Bodenmarkt (Flächenbilanz)“ sowie „Entwicklungskonzept-Änderungen“.

**§ 2** Widmungsbedingungen für Entwicklungsgebiete:

#### **Widmungsbedingung E1 (Alland-Süd):**

- Teilungsentwurf zur Neuaufteilung der Grundstücke sowie Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer
- Vertragswidmung entsprechend §17 NÖ ROG 2014 (Widmung nur bei Sicherstellung der Bebauung)

### **Widmungsbedingung E2 (Alland-Ost):**

- Teilungsentwurf zur Neuaufteilung der Grundstücke sowie Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer
- Vertragswidmung entsprechend §17 NÖ ROG 2014 (Widmung nur bei Sicherstellung der Bebauung)
- Teilbebauungsplan oder Bebauungskonzept

### **Widmungsbedingung E3 (Maria Raisenmarkt):**

- Teilungsentwurf zur Neuaufteilung der Grundstücke sowie Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer
- Vertragswidmung entsprechend §17 NÖ ROG 2014 (Widmung nur bei Sicherstellung der Bebauung)

## **§ 3** Bedingungen für eine Weiterentwicklung der Untersuchungsgebiete:

### **Untersuchungsgebiet U1-Alland-Süd:**

- Rechtskräftig geänderte Siedlungsgrenze gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm „Südliches Wiener Umland“
- Teilungsentwurf zur Neuaufteilung der Grundstücke sowie Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer
- Vertragswidmung entsprechend §17 NÖ ROG (Widmung nur bei Sicherstellung der Bebauung)

### **Untersuchungsgebiet U2 – M.Raisenmarkt:**

- Maßnahmen zur Beseitigung der Gefährdungen durch Hochwasser

- Teilungsentwurf zur Neuaufteilung der Grundstücke sowie Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer
- Vertragswidmung entsprechend §17 NÖ ROG (Widmung nur bei Sicherstellung der Bebauung)

#### **Untersuchungsgebiet U3 – Alland:**

- Sicherstellung von Maßnahmen zur Beseitigung der Gefährdungen durch Hochwasser
- Teilungsentwurf zur Neuaufteilung der Grundstücke sowie Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer

#### **Untersuchungsgebiet UB1 (betriebliche Siedlungsentwicklung Alland):**

- Im Zuge eines zukünftigen Umwidmungsverfahrens ist die Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des Europaschutzgebietes und Landschaftsschutzgebietes zu prüfen. Zudem sind gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen zu prüfen.
- Widmungsmöglichkeit, sofern 60% der Grundstücke der südlich angrenzenden Betriebszone bebaut sind.

**§ 4** Ziele des örtlichen Raumordnungsprogrammes der Marktgemeinde Alland (rot markierte Textstellen sind Ergänzungen zu den bisherigen Zielsetzungen):

##### **1. *Funktion der Gemeinde im größeren Raum***

- Erhaltung der Funktion als Wohnstandort mit hoher Lebensqualität
- Erhaltung als wichtiges Naherholungsgebiet und Förderung von Fremdenverkehrseinrichtungen

##### **2. *Bevölkerung, Besiedelung und Bebauung***

- Beschränkung größerer Siedlungserweiterungen auf den Hauptort Alland

- Keine weitere Baulandausdehnung in Groisbach und Holzschlag
- Erarbeitung von Teilbebauungsplänen für größere Siedlungserweiterungen
- Revitalisierung leerstehender Gebäude, insbesondere in den Ortszentren
- Vermeidung von großvolumiger landwirtschaftlicher Bebauung (Reithallen etc.) im Bereich erhaltenswerter Landschaftsteile gemäß Entwicklungskonzept.
- Anstreben eines moderaten Bevölkerungszuwachses
- Unterstützung von Maßnahmen zur Wohnraumbeschaffung v.a. für junge Mitbürger/Innen
- Verbesserung der Baulandmobilisierung insbesondere von Baulückengrundstücken
- Vermeidung zu hoher baulicher Verdichtung in den Einfamilienhausgebieten in dezentralen Bereichen
- Verstärkte Bodenpolitik durch die Gemeinde

### 3. **Naturraum und Umwelt**

- Sicherung der vorhandenen Naturraumpotentiale und des Erholungspotentials
- Erhaltung von landschaftsprägenden Freiräumen und charakteristischer Kulturlandschaft.
- Vermeiden intensiver Landbewirtschaftung vor allem in jenen Bereichen, die im Entwicklungskonzept als erhaltenswerte Landschaftsteile ausgewiesen sind.
- Naturnahe Waldbewirtschaftung im Hinblick auf den Schutz des Landschaftsbildes
- Vermeidung umfangreicher Kahlhiebe oder größerer Aufforstungen

- Vermeidung übermäßiger Zuwaldung, vor allem im Nahbereich von erhaltenswerten Landschaftsteilen
- Schutz der Lebensräume (Sukzessionsflächen) im Bereich der nicht mehr genutzten Steinbrüche
- Erhaltung von Uferbegleitgehölzen, Waldsäumen, Feldgehölzen
- Bedachtnahme auf Aussichtspunkte bei der Planung der Siedlungsentwicklung sowie von forstwirtschaftlichen Maßnahmen.
- Erhaltung natürlicher Geländekanten und ökologisch wertvoller Flächen (z.B. Hutweiden)

#### 4. **Wirtschaft**

- Konzentration der betrieblichen Entwicklung im Nahbereich der Autobahnauffahrt Alland
- Strukturverbesserung und Qualitätssteigerung des Fremdenverkehrs
- Förderung touristischer Einrichtungen in Mayerling
- Erhöhung des Angebotes an privaten Zimmervermietern; Urlaub am Bauernhof
- Sicherung der Nahversorgung
- Stärkung der Funktionalität der Ortszentren, insbesondere Maria Raisenmarkt und Groisbach.

#### 5. **Kultur- Sport- und Erholung**

- Verbesserung des Angebotes zur Ausübung des Radsports (z.B. Ausbau von Radwegen)
- Verbesserung des Spielplatzangebotes (z.B. Naturspielplatz nach den Förderungsrichtlinien des Freizeit- und Erholungs- Raumordnungsprogrammes)

- Schaffung zusätzlicher Erholungs-, Freizeit- und Kultureinrichtungen (Sporthalle etc.)
- Kontrollierte Entwicklung des Pferdesports und Vermeidung von großvolumiger Bebauung von Reitställen oder Reithallen.
- Schaffung von Laufwegen

## 6. **Verkehr**

- Umsetzung der Ziele und Maßnahmen gemäß Verkehrskonzept-Plandarstellung
- Verkehrsberuhigung in den Wohngebieten und im Ortszentrum
- Förderung von öffentlichem und nicht motorisiertem Verkehr
- Rückbau des regionalen Straßennetzes (Bundes- und Landesstraßen) im Bereich der Ortszentren

## 7. **Soziale Infrastruktur**

- Sicherung der notwendigen Bildungseinrichtungen sowie der ärztlichen Versorgung
- Verbesserung der Einrichtungen für die ältere Bevölkerung
- Verbesserung der Einrichtungen für Kinder und Jugendliche

## § 5 Maßnahmen der örtlichen Raumordnung:

### A **Funktion der Gemeinde im größeren Raum**

- Widmung ausreichender Flächen für Wohnnutzung, betriebliche Entwicklung, Tourismus und Erholung unter weitest möglicher Berücksichtigung vermeidbarer Nutzungskonflikte

## **B      *Naturraum und Umwelt***

- Eingrünung von störenden Siedlungsändern durch standortgerechte Bepflanzung
- Nutzung der Flächen entlang der Schwechat für die Erholung
- Schutz von wertvoller Naturlandschaft sowie landschaftsprägenden Freiräumen durch entsprechende Widmung (z.B. Grünland-Freihaltefläche, Ausweisung von Offenlandflächen). Im Entwicklungskonzept sind die potenziellen Bereiche als Untersuchungsgebiet-Offenlandfläche dargestellt. In diesen Bereichen ist, sofern keine Freihaltefläche gewidmet wird, bei der Widmung „Grünland- Land- und Forstwirtschaft“ auf die landschaftliche Einbindung notwendiger landwirtschaftlicher Bauten besonders Bedacht zu nehmen. Bei Gebäuden mit mehr als 100m<sup>2</sup> überbauter Fläche und einer Bebauungshöhe von mehr als 6m ist ein Ortsbildgutachten einzuholen, die Marktgemeinde Alland kann hierbei einen eigenen Gutachter bestellen. Die Widmung von „Grünland- land- und forstwirtschaftlicher Hofstelle“ in diesen Bereichen entspricht nicht den örtlichen Zielsetzungen zum Landschaftsschutz.
- Erhaltung zusammenhängender Gartenzonen
- Erstellung eines Gemeindeenergieleitbildes

## **C      *Bevölkerung, Besiedelung und Bebauung***

- Festlegung von Erweiterungsmöglichkeiten für Betriebsgebiete ausschließlich im Nahbereich der Autobahnauffahrt Alland
- Vermeidung zu hoher baulicher Verdichtung in den Einfamilienhausgebieten in peripheren Lagen (z.B. Beschränkung der Wohneinheiten, Bebauungsplan etc.)
- Abschluss von Verträgen zur Baulandmobilisierung gem. §17 NÖ ROG 2014
- Schaffung bzw. Belegung von Kommunikationszentren
- Förderung ökologischer Bauweise durch Information und Beratung

- Erhaltung „bespielbarer Orte“ für Kinder und Jugendliche

#### **D      *Wirtschaft***

- Schaffung von zusätzlichen Möglichkeiten für Betriebsansiedlungen (Festlegung eines Erweiterungsgebietes Betriebszone)
- Belebung der Ortszentren, z.B. durch die Förderung von neuen Wohnformen
- Konzepterstellung für die Gestaltung von öffentlichen Flächen
- Ausbau touristischer Einrichtungen sowie Sicherung der baulichen Möglichkeiten für die Erweiterung des Gastronomie- und Beherbergungsangebotes

#### **E      *Kultur- Sport- und Erholung***

- Überprüfung zur Schaffung von Radwegverbindungen in folgenden Bereichen:
  - Bereich zwischen Alland und Mayerling-Untermaierhof
  - Bereich zwischen Alland und Glashütten
  - Bereich zwischen Groisbach und Untermaierhof
  - Bereich zwischen Groisbach und Maria Raisenmarkt
  - Bereich Gutental (Anbindung an das bestehende Mountain Bike Radwegenetz)
  - Bereich entlang der Schwechat südwestlich Sonnenweg und Birkenweg im Ortsgebiet von Alland (Fuß- und Radweg)
- Förderung touristischer Einrichtungen im Nahbereich des Klosters Mayerling
- Schaffung zusätzlicher Freizeit- und Erholungseinrichtungen (z.B. Bademöglichkeit, Eislaufplatz, Jugendzentrum etc.)
- Ausbau von Wander-, Rad- und Laufrouen

#### **F      *Verkehr***

- Umsetzung der Ziele und Maßnahmen gemäß Verkehrskonzept-Plandarstellung



- Widmung neuer Verkehrsflächen zur Verbesserung der Erschließung bestehenden Baulandes
- Bedachtnahme auf eine nordseitige Erschließungsmöglichkeiten bei der Festlegung zukünftiger Erschließungsnetze
- Sicherung der Fußgängerquerungen von Fahrbahnen
- Begleitende Gestaltungsmaßnahmen bei der Errichtung von neuen Verkehrsflächen
- Bauliche Maßnahmen im Bereich von Gefahrenstellen
- Erhaltung bestehender sowie Ausbau von Fußwegverbindungen
- Ausbau und Erweiterung von Rad- und Wanderwegen sowie Verbesserung der Organisation

## **G Soziale Infrastruktur**

- Schaffung von Einrichtungen für die Seniorenbetreuung sowie die Möglichkeit zur Förderung von betreutem Wohnen
- Erweiterung der Versorgung ärztlicher Dienste
- Machbarkeitsuntersuchung für ein Sozialzentrum

**§ 6** Die in § 1 angeführte Plandarstellung des Entwicklungskonzeptes liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

**§ 7** Die NÖ Landesregierung hat diese Verordnung gemäß § 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 16. April 2018, Zl. RU1-R-7/045-2016, genehmigt.

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

Alland, am 17.04.2018

Der Bürgermeister:



**Bürgermeister**  
Dipl.-Ing. Ludwig KÖCK  
2534 Alland

DI. Ludwig KÖCK

An der Amtstafel angeschlagen am: 17.4.2018

abgenommen am: 4.5.2018