

AZ: RO-2024/3.GR_TOP_8a_06.05.2025

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Kottingbrunn hat in seiner Sitzung am 06.05.2025, unter TOP 8a folgende Verordnung beschlossen.

VERORDNUNG

Inhaltliche Ergänzungen und Änderungen in kursiver, roter, fetter Schrift.

§ 1 Auf Grund des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 wird das örtliche Raumordnungsprogramm in der Marktgemeinde Kottingbrunn geändert. **Die Änderungen des Entwicklungskonzeptes sind in der Plandarstellung mit der Planzahl 7625-E-01/23 ersichtlich. Die Änderungen des Flächenwidmungsplanes sind aus der Schwarz/Rot Plandarstellung mit der Planzahl 7625-b-01/23 ersichtlich. Die Endausfertigung der Plandarstellung erfolgt als Neudarstellung (Entwicklungskonzept) und als Schwarz/Rot Plandarstellung (Flächenwidmungsplan).** Planverfasser ist das Ingenieurbüro für Raumplanung, DI Thomas Hackl, 2551 Enzesfeld-Lindabrunn.

§ 2 ENTWICKLUNGSZIELE DER MARKTGEMEINDE KOTTINGBRUNN (WIEDERVERLAUTBARUNG)

1. Funktion der Gemeinde im größeren Raum

- Erhaltung der Funktion als Wohnstandort mit hoher Lebensqualität
- Stärkung der Funktion als Betriebsstandort
- Stärkung der Funktion als zentraler Ort
- Stärkung der Freizeit-, Kultur- und Erholungsangebote (z.B. Erweiterung Schlosspark Naturdenkmal)

2. Naturraum und Umwelt

- Sicherung und Erweiterung der vorhandenen Naturraumpotenzials und des Erholungspotenzials
- Erhöhung des Waldanteiles insbesondere im Hinblick auf die Wohlfahrts- und Erholungswirkung
- Erhaltung der Lebensräume gemäß Natura 2000 (Vogelschutzgebiet) sowie Schaffung neuer vergleichbarer Lebensräume
- Erhaltung von landschaftsprägenden Freiräumen

3. Bevölkerung, Besiedelung und Bebauung

- Entwicklung des Bevölkerungsstandes auf 9.000-10.000 Einwohner in den nächsten 10 Jahren
- Vermeidung von Störungseinflüssen zwischen Betriebs-, Agrar- und Wohngebieten
- Verbesserung der Baulandmobilisierung insbesondere von Baulückengrundstücken
- Verbesserung der Wohnqualität durch verkehrsberuhigende Maßnahmen und zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen
- Bauliche Verdichtung im Bereich von hochrangigen Haltestellen des öffentlichen Verkehrs
- Vermeidung zu hoher baulicher Verdichtung in den Einfamilienhausgebieten außerhalb der Einzugsbereiche öffentlicher Haltestellen
- Mäßige und kontrollierte Baulanderweiterungen

4. Wirtschaft

- Schaffung einer hochwertigen Betriebszone in den Bereichen Bundesstraße B17 und Flugfeldstraße
- Orts- und umweltgerechte Dienstleistungsbetriebe, vor allem im Ortskern – Stärkung des Zentrumscharakters von Kottingbrunn
- Sicherung der Nahversorgung
- Erweiterung des Angebotes im Bereich Gastronomie, Buschenschankbetriebe
- Erweiterung des Angebotes von Beherbergungsbetrieben
- Schaffung einer Kernzone im Nahbereich der Bundesstraße B18 zum Zwecke der Ansiedlung von Handelsbetrieben

5. Kultur, Sport und Erholung

- Erhaltung des Naherholungsraumes „Landschaftsschutzgebiet Wienerwald“ bzw. des "Biosphärenparks Wienerwald"
- Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten für Freizeit und Erholung im Bereich Schlosspark und Umgebung
- Verbesserung des Spielplatzangebotes (z.B. Naturspielplatz nach den Förderungsrichtlinien des Freizeit- und Erholungsraumordnungsprogramms)
- Schaffung zusätzlicher Erholungs-, Freizeit- und Kultureinrichtungen
- Vermehrtes Angebot an kulturellen Veranstaltungen

6. Verkehr

- Reduzierung des überörtlichen sowie des Schwerverkehrsaufkommens im Bereich des örtlichen Verkehrsnetzes
- Verbesserung der Anbindung des Wohngebietes Nord an das Ortszentrum
- Kostengünstige und auf eine hohe Wohnqualität ausgerichtete Erschließung der Aufschließungszonen
- Zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der A2 und der Südbahn
- Verbesserung der Straßengestaltung
- Verkehrsberuhigung in den Wohngebieten
- Entschärfung von Gefahrenstellen
- Forcierung von öffentlichem und nicht motorisiertem Verkehr
- Optimierung der öffentlichen Verkehrsbedienung
- Erweiterung des Fuß- und Radwegenetzes
- Sicherung der Fußgängerquerungen von Fahrbahnen
- Verbesserung des Stellplatzangebotes, z.B. durch entsprechende Bestimmungen im Bebauungsplan

7. Soziale Infrastruktur

- Sicherung der notwendigen Bildungseinrichtungen sowie der ärztlichen Versorgung
- Verbesserung der Versorgung mit sozialer Infrastruktur im nördlichen Ortsgebiet von Kottlingbrunn
- Verbesserung der Einrichtungen für die ältere Bevölkerung
- Verbesserung der Einrichtungen für Kinder und Jugendliche

§ 3 MASSNAHMEN DER ÖRTLICHEN RAUMORDNUNG (WIEDERVERLAUTBARUNG)

1. Naturraum und Umwelt

- Unterstützung der extensiven Bewirtschaftungsweise im Bereich des Natura 2000 Gebietes
- Schaffung von Möglichkeiten zur Erhöhung des Waldanteils – naturnahe Waldbewirtschaftung
- Erhaltung von Waldsäumen, Feldgehölzen, Ufergehölzen und sonstigen ökologisch wertvollen Flächen
- Sicherung von ausreichenden Grünzonen und Freiflächen innerhalb des Ortsgebietes
- Naturnahe Bachverbauung innerhalb des Ortsgebietes
- Schutz des Vogelschutzgebietes Natura 2000 sowie sonstiger landschaftsprägender Freiräume durch die Widmung von Freihalteflächen
- Schaffung eines Biotopverbundnetzes

2. Bevölkerung, Besiedelung und Bebauung

- Beschränkung der möglichen Entwicklung von Wohnbauland auf zentrumsnahe Bereiche sowie Bereiche im Nahbereich des Bahnhofes Leobersdorf
- Konzentration der betrieblichen Entwicklung im Nahbereich der Bundesstraße B17 und der Flugfeldstraße
- Umwidmung von Betriebsgebieten innerhalb von Wohnbauland in emissionsarmes Betriebsgebiet sowie Wohnbauland
- Umwidmung von ungenutzten Agrargebieten in Bauland-Kerngebiet oder Bauland-Wohngebiet
- Bauliche Verdichtung im Bereich der Haltestellen der Südbahnlinie (Kottingbrunn und Leobersdorf)
- Vermeidung zu hoher baulicher Verdichtung in den Einfamilienhausgebieten außerhalb der Einzugsbereiche öffentlicher Haltestellen (z.B. durch entsprechende Bestimmungen im Bebauungsplan)
- Förderung einer sinnvollen Bebauung in Erweiterungsgebieten durch die Erstellung von Bebauungsplänen
- Abschluss von Verträgen zur Baulandmobilisierung gemäß NÖ ROG 2014
- Förderung ökologischer Bauweise durch Information und Beratung

3. Wirtschaft

- Schaffung einer hochwertigen Betriebszone in den Bereichen Bundesstraße B17 und Flugfeldstraße durch die Widmung von Betriebsgebiet und den Ausbau von Zubringerstraßen
- Erweiterung der Widmung Bauland-Kerngebiet im Ortszentrum sowie entlang der Landesstraße L151 und der Bundesstraße B18

4. Kultur, Sport und Erholung

- Errichtung eines Naturspielplatzes in Zentrumsnähe
- Ausarbeitung und Umsetzung des Nutzungskonzeptes Schlosspark
- Erhaltung der Naherholungsflächen
- Errichtung von zusätzlichen Erholungs-, Freizeit - und Kultureinrichtungen
- Bewahrung der vorhandenen Kultureinrichtungen

5. Verkehr

- Reduzierung des Schwerverkehrs im Ortsgebiet durch Umwidmung von Betriebsgebieten in der Nähe von Wohngebieten
- Errichtung einer Straßenverbindung zwischen Flugfeldstraße und Emmerich-Kalman-Gasse
- Erstellung von Aufschließungskonzepten bzw. eines Kostenvergleichs für die Aufschließungszonen und Erweiterungsgebiete
- Zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der A2 und der Südbahn

- Begleitende Gestaltungsmaßnahmen bei der Errichtung von neuen Verkehrsflächen
- Vermeidung von langen geradlinigen Erschließungsstraßen
- Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Straßengestaltung sowie zur Verkehrsberuhigung
- Bauliche Maßnahmen im Bereich von Gefahrenstellen
- Bauliche Verdichtung im Haltestellenbereich (Südbahn) sowie in der Nähe des Bahnhofes Leobersdorf zur Förderung des öffentlichen Verkehrs
- Intervallverdichtung der öffentlichen Verkehrsbedienung
- Erhaltung bestehender sowie Ausbau von Fußwegverbindungen
- Ausbau und Erweiterung von Rad- und Wanderwegen sowie Verbesserung der Organisation

6. Soziale Infrastruktur

- Schaffung von Einrichtungen für die Seniorenbetreuung sowie die Möglichkeit zur Förderung von betreutem Wohnen

§ 4 ALS VORAUSSETZUNG FÜR DIE FREIGABE DER AUFSCHLIESSUNGSZONEN WERDEN FOLGENDE BEDINGUNGEN FESTGELEGT (WIEDERVERLAUTBARUNG)

BK-A1 (Verlängerung Schloßgasse):

- Einigung der Grundstückseigentümer zu einer gemeinsamen Parzellierung sowie Teilungsentwurf eines Zivilingenieurs für Vermessungswesen für die gesamte Aufschließungszone

BK-A2 (Volksschulweg):

- Einigung der Grundstückseigentümer zu einer gemeinsamen Parzellierung sowie Teilungsentwurf eines Zivilingenieurs für Vermessungswesen für die gesamte Aufschließungszone
- Erstellung eines Bebauungsplanes für die gesamte Aufschließungszone
- Ausreichende Ansuchen für eine Bauplatzerklärung, um durch die zu erwartenden Aufschließungsgebühren eine weitgehend kostendeckende Herstellung der Aufschließung zu ermöglichen

BK-A3 (östlich der Südbahn):

- Überprüfung der Lärmsituation, Entwicklung eines darauf aufbauenden Lärmschutzprojektes und Sicherstellung der Umsetzung dieses Lärmschutzprojektes für den gesamten Bereich der Aufschließungszonen BK-A3 und BK-A4
- Vorliegen eines Teilungsentwurfes eines Zivilingenieurs für Vermessungswesen für die gesamte Aufschließungszone
- Erstellung eines Bebauungsplanes für die gesamte Aufschließungszone. Im Bebauungsplan sind jedenfalls die entwickelten Lärmschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.
- Änderung des Bebauungsplanes im Zuge der Festlegung der Verkehrsflächen im Bereich der Aufschließungszone
- Sicherstellung der Verkehrserschließung über die Hammererstraße
- Sicherstellung der Finanzierung der Infrastruktur

BK-A4 (östlich der Südbahn):

- Überprüfung der Lärmsituation, Entwicklung eines darauf aufbauenden Lärmschutzprojektes und Sicherstellung der Umsetzung dieses Lärmschutzprojektes für den gesamten Bereich der Aufschließungszonen BK-A3 und BK-A4
- Vorliegen eines Teilungsentwurfes eines Zivilingenieurs für Vermessungswesen für die gesamte Aufschließungszone
- Erstellung eines Bebauungsplanes für die gesamte Aufschließungszone. Im Bebauungsplan sind jedenfalls die entwickelten Lärmschutzmaßnahmen zu berücksichtigen
- Änderung des Bebauungsplanes im Zuge der Festlegung der Verkehrsflächen im Bereich der Aufschließungszone
- Sicherstellung der Verkehrserschließung über die Hammererstraße
- Sicherstellung der Finanzierung der Infrastruktur

BW-A5 (Anton-Bruckner-Gasse):

- Einigung der Grundstückseigentümer zu einer gemeinsamen Parzellierung sowie Teilungsentwurf eines Zivilingenieurs für Vermessungswesen für die gesamte Aufschließungszone
- Erstellung eines Bebauungsplanes für die gesamte Aufschließungszone
- Ausreichende Ansuchen für eine Bauplatzerklärung, um durch die zu erwartenden Aufschließungsgebühren eine weitgehend kostendeckende Herstellung der Aufschließung zu ermöglichen

~~BW-A7 (Verlängerung Dr. Theodor-Körner-Gasse):~~

- ~~• Einigung der Grundstückseigentümer zu einer gemeinsamen Parzellierung sowie Teilungsentwurf eines Zivilingenieurs für Vermessungswesen für die gesamte Aufschließungszone~~
- ~~• Erstellung eines Bebauungsplanes für die gesamte Aufschließungszone~~
- ~~• Sicherstellung der Finanzierung der Infrastruktur~~
- ~~• Änderung des Bebauungsplanes im Zuge der Festlegung der Verkehrsflächen im Bereich der Aufschließungszone~~

BK-A8 (Richard-Riedel-Gasse):

- Einigung der Grundstückseigentümer zu einer gemeinsamen Parzellierung sowie Teilungsentwurf eines Zivilingenieurs für Vermessungswesen für die gesamte Aufschließungszone
- Erstellung eines Bebauungsplanes für die gesamte Aufschließungszone
- Sicherstellung der Finanzierung der Infrastruktur
- Erstellung eines Bebauungsplanes für die gesamte Aufschließungszone
- Änderung des Bebauungsplanes im Zuge der Festlegung der Verkehrsflächen im Bereich der Aufschließungszone
- Prüfung möglicher Beeinträchtigungen durch Untergrundkontaminationen und gegebenenfalls Sanierung

BK-A9 (Vöslauer Straße):

- Einigung der Grundstückseigentümer zu einer gemeinsamen Parzellierung sowie Teilungsentwurf eines Zivilingenieurs für Vermessungswesen für die Aufschließungszone BK-A9 und BW-A10, welcher ein gemeinsames Erschließungskonzept berücksichtigt
- Sicherstellung der Finanzierung der Infrastruktur
- Erstellung eines Bebauungsplanes für die gesamte Aufschließungszone
- Änderung des Bebauungsplanes im Zuge der Festlegung der Verkehrsflächen im Bereich der Aufschließungszone

BW-A10 (Vöslauer Straße):

- Einigung der Grundstückseigentümer zu einer gemeinsamen Parzellierung sowie Teilungsentwurf eines Zivilingenieurs für Vermessungswesen für die Aufschließungszone BK-A9 und BW-A10, welcher ein gemeinsames Erschließungskonzept berücksichtigt
- Sicherstellung der Finanzierung der Infrastruktur
- Erstellung eines Bebauungsplanes für die gesamte Aufschließungszone
- Änderung des Bebauungsplanes im Zuge der Festlegung der Verkehrsflächen im Bereich der Aufschließungszone

BB-2-A11 (Oskar-Helmer-Straße):

- Errichtung einer Lärmschutzwand im Bereich des östlich ausgewiesenen Grüngürtels (Ggü-7)
- Prüfung möglicher Beeinträchtigungen durch Untergrundkontaminationen und gegebenenfalls Sanierung

BS-4-A15 (Umfahrung Anzengrubergasse):

- Grundstücke im Gesamtausmaß von 70 % der Gesamtfläche des südlich angrenzenden Bauland-Sondergebietes (BS-4) sind zum Bauplatz erklärt
- Sicherstellung der Finanzierung der Infrastruktur
- Erstellung eines Bebauungsplanes für die gesamte Aufschließungszone
- Änderung des Bebauungsplanes im Zuge der Festlegung der Verkehrsflächen im Bereich der Aufschließungszone

BS-4-A16 (Umfahrung Anzengrubergasse):

- Einigung der Grundstückseigentümer zu einer gemeinsamen Parzellierung sowie Teilungsentwurf eines Zivilingenieurs für Vermessungswesen für die gesamte Aufschließungszone
- Grundstücke im Gesamtausmaß von 70 % der Gesamtfläche des südlich – nur durch die Verkehrsfläche getrennt – gelegenen Bauland-Sondergebietes (BS-4) sind zum Bauplatz erklärt
- Sicherstellung der Finanzierung der Infrastruktur
- Erstellung eines Bebauungsplanes für die gesamte Aufschließungszone
- Änderung des Bebauungsplanes im Zuge der Festlegung der Verkehrsflächen im Bereich der Aufschließungszone

BK-A17 (Richard-Riedel-Gasse):

- Einigung der Grundstückseigentümer zu einer gemeinsamen Parzellierung sowie Teilungsentwurf eines Zivilingenieurs für Vermessungswesen für die gesamte Aufschließungszone
- Erstellung eines Bebauungsplanes für die gesamte Aufschließungszone
- Sicherstellung der Finanzierung der Infrastruktur
- Änderung des Bebauungsplanes im Zuge der Festlegung der Verkehrsflächen im Bereich der Aufschließungszone
- Prüfung möglicher Beeinträchtigungen durch Untergrundkontaminationen und gegebenenfalls Sanierung
- Ausreichende Ansuchen für eine Bauplatzerklärung, um durch die zu erwartenden Aufschließungsgebühren eine weitgehend kostendeckende Herstellung der Aufschließung zu ermöglichen

BW-A18 (Mittlerer Weg):

- Überprüfung der Lärmsituation, Entwicklung eines darauf aufbauenden Lärmschutzprojektes und Sicherstellung der Umsetzung dieses Lärmschutzprojektes für den gesamten Bereich der Aufschließungszone

§ 5 REALISIERUNGSBEDINGUNGEN FÜR ENTWICKLUNGSGEBIETE (WIEDERVERLAUTBARUNG)

Entwicklungsgebiete E1 (Wagrainer Hauptstraße), E2 (Daffingergasse), E3 (Mittlerer Weg), E4 (Hammererstraße) und E5 (Mittlerer Weg Nord)

- Erstellung eines Bebauungsentwurfs und Nutzungskonzepts
- Einigung der Grundstückseigentümer zu einer gemeinsamen Parzellierung sowie Teilungsentwurf eines Zivilingenieurs für Vermessungswesen
- Vertragsraumordnung gemäß §17 NÖ ROG 2014 zur Sicherstellung der Bebauung entsprechend dem Widmungszweck
- Sicherstellung der Verkehrserschließung

Entwicklungsgebiet E1 (Wagrainer Hauptstraße) zusätzlich:

- Gewährleistung einer Kernzone (Kerngebiet) entlang der Wagrainer Hauptstraße

Entwicklungsgebiet E3 (Mittlerer Weg) zusätzlich:

- Prüfung möglicher Beeinträchtigungen durch Untergrundkontaminationen und gegebenenfalls Sanierung
- Überprüfung der Lärmsituation, Entwicklung eines darauf aufbauenden Lärmschutzprojektes und Sicherstellung der Umsetzung dieses Lärmschutzprojektes
- Sicherstellung einer ausreichenden Versorgung mit sozialer Infrastruktur

Entwicklungsgebiet E4 (Hammererstraße) zusätzlich:

- Überprüfung der Lärmsituation, Entwicklung eines darauf aufbauenden Lärmschutzprojektes und Sicherstellung der Umsetzung dieses Lärmschutzprojektes

Entwicklungsgebiet E5 (Mittlerer Weg Nord) zusätzlich:

- Überprüfung der Lärmsituation, Entwicklung eines darauf aufbauenden Lärmschutzprojektes und Sicherstellung der Umsetzung dieses Lärmschutzprojektes

§ 6 ZIELSETZUNGEN FÜR UNTERSUCHUNGSGEBIETE (WIEDERVERLAUTBARUNG)

Zielsetzungen für U1 (Rote-Kreuz-Straße):

- Klärung der Baulanddeignung wegen Vernässungspotenzial und Fluglärm
- Sicherstellung einer ausreichenden Versorgung mit sozialer Infrastruktur

Zielsetzungen für U2 (Badnerstraße):

- Klärung der Baulanddeignung wegen Lärm (A2 und L151)

Zielsetzungen für U3 (Goethegasse):

- Klärung der Baulanddeignung wegen Lärm (A2 und Südbahn)

Zielsetzungen für UB4 (A2-Begleitweg):

- Klärung der Baulanddeignung für betriebliche Nutzung wegen Vernässungspotenzial
- Sicherstellung der Verkehrserschließung

§ 7 Die in § 1 angeführten Plandarstellungen des Flächenwidmungsplanes und des Entwicklungskonzeptes liegen im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 8 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 die Verordnung gemäß § 24 Abs. 11 und 14 in Verbindung mit § 25 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F., mit ihrem Bescheid vom 14. Juli 2025, ZI. RU1-R-313/054-2023, genehmigt.

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

Kottingbrunn, am 19.08.2025


Dr. Christian Macho
Bürgermeister

angeschlagen am: 20.08.2025
angeschlagen bis: 04.09.2025