

Marktgemeinde Ottenschlag

A-3631 Ottenschlag, Oberer Markt 22

T: 02872/7330; E: gemeinde@ottenschlag.eu ; H: www.ottenschlag.com



Verordnung des Gemeinderates vom 27.02.2003 in der Fassung der Verordnungen vom 18.06.2003 und 16.12.2022

Rechtskraft: 27.05.2023

Örtliches Raumordnungsprogramm der **Marktgemeinde Ottenschlag – ÖROP 2002** generelle Überarbeitung

VERORDNUNG:

§ 1 (überholt)

§ 2

Die im Entwicklungskonzept vertieft dargestellten Entwicklungsziele der örtlichen Raumordnung sind:

Die Marktgemeinde Ottenschlag=

Zentrum für das Waldviertler Kernland
Wohnstandort mit hoher Qualität
Betriebsstättenstandort mit hoher Sensibilität
Fremdenverkehrsstandort mit hoher Attraktivität

Förderung des Einsatzes von erneuerbaren Energieformen

1) Die Gemeinde schafft örtlich Rahmenbedingungen zur Errichtung erneuerbarer Energieträger auf dafür aus lokaler Betrachtungsweise geeigneten Flächen:

- auf Gebäudedächern
- im Nahbereich technogen, antropogen beanspruchter Räume (u.a. auch Materialgewinnungsstätten, Lagerplätze, ...)

2) Die Gemeinde strebt die Schaffung von Rahmenbedingungen zur Gründung einer Energiegemeinschaft an, welche ggf. auch überörtlich die Energieversorgung mit der in der Gemeinde Ottenschlag produzierten Energie organisiert.

§ 3

Als Funktionen werden für die einzelnen Katastralgemeinden und ihr Orte folgendes festgelegt:

- (1) Ottenschlag: ausbaufähiger zentraler Ort mit Wohnfunktion, Erwerbsfunktion und Fremdenverkehrsfunktion

- (2) Neuhof: ausbaufähiger Betriebsstätten- und Wohnstandort („Wohnen und Wirtschaften“)
- (3) Jungschlag: ausbaufähiger Wohn- und (agrарischer) Betriebsstättenstandort („Wohnen und Wirtschaften“)
- (4) Haiden: erhaltenswerter Wohnstandort
- (5) Endlas: erhaltenswerter (agrарischer) Betriebsstättenstandort, Wohnfunktion
- (6) Bernreith: ausbaufähiger Wohn- und (agrарischer) Betriebsstättenstandort („Wohnen und Wirtschaften“)
- (7) Reith: (agrарischer) Betriebsstättenstandort, erhaltenswerter Wohnstandort
- (8) Hammerwerk: erhaltenswerter (agrарischer) Betriebsstättenstandort, Wohnfunktion
- (9) Hackelhof: erhaltenswerter (agrарischer) Betriebsstättenstandort, Wohnfunktion

§ 4

bauliche und wirtschaftliche Erweiterungsmöglichkeiten für den Hauptort

(1) Ottenschlag als potenzieller Wohnstandort:

- 1. Die vorhandenen Infrastrukturen, öffentlichen und privaten Einrichtungen müssen höchstmöglich genutzt werden.
- 1. Im Kernbereich von Ottenschlag ist die Ansiedlungen von Kleingewerbebetrieben, das Wohnen und das Errichten von öffentlichen Einrichtungen zu zulassen.
- 2. Die vorhandenen infrastrukturell ausgestatteten Baulandreserven im Ortsgebiet sollen primär einer Verbauung zugeführt werden – Verdichten statt Zersiedeln
- 3. Der gesamte vorhandene Gebäudebestand im Kernbereich soll durch Baulandwidmungen in ihrem adäquaten Fortbestand abgesichert werden.
- 4. Neben den bereits vorhandenen Wohnstrukturen – freistehendes Einfamilienhaus und Reihenhaushaus in verdichteter Bauweise - sollen auch Möglichkeiten für das Errichten von Startwohnungen gegeben sein.
- 5. Für Siedlungserweiterungen werden Bereiche im Plan „Entwicklungskonzept“ festgelegt.

(2) Ottenschlag als potenzieller Wirtschaftsstandort:

- 1. Die Ansiedlung von Betriebsgebieten erfolgt im Anschluss an den zentralen Ort und an vorhandenes Siedlungsgebiet, damit Synergien im zentralen Ort entstehen können.
- 2. Die vorhandenen Ressourcen in Ottenschlag sollen wirtschaftlich in hohem Ausmaß genutzt werden: das sind verkehrliche Lage, etablierte Betriebe, Verwaltungsangebote, zentrale Einrichtungen, Schulzentrum, Fremdenverkehrsschwerpunkt.
- 3. Der Wirtschaftsstandort Ottenschlag soll Drehscheibe des regionalen Wirtschaftskreislaufes werden.
- 4. Der Wirtschaftsstandort soll Ausgangsbasis für eine regionsintegrierte Nahversorgung sein.
- 5. Die Betriebsgebietsreserven sollen primär der betrieblich - gewerblichen, handwerklichen, produzierenden Nutzung unterzogen werden.
- 6. Ergänzend und als Pendant zum bestehenden Betriebsgebiet und der dortigen Betriebe soll im Zentrumsbereich von Ottenschlag die Möglichkeit für verschiedenartigen Fachhandels- und Gewerbebetrieben gegeben sein.
- 7. Die angestrebten Betriebsstandorte sind im Plan „Entwicklungskonzept“ ausgewiesen.

(3) Ottenschlag als potenzieller Fremdenverkehrsstandort:

- 1. Nutzung der vorhandenen regionalen natürlichen Ressourcen zur Anlage eines Gesundheits- und Wellnesszentrums;
- 2. Zur Verfügung stellen von Flächen für die Errichtung der notwendigen Baulichkeiten im Ortszentrum von Ottenschlag und der notwendigen Nebeninfrastrukturen (Parkflächen);

3. Der Fremdenverkehrsstandort „Kuranstalt“ soll abgesichert und zukünftig baulich weiterentwickelt werden können.
4. Erhaltung des Landschaftsraumes rund um Ottenschlag als wesentlicher Attraktionspunkt und qualitätsvoller Umgebungsbereich eines Gesundheits- und Wellnesszentrums;

§ 5

Entwicklungen der Ortschaften

(1) Bernreith als ausbaufähiger Wohn- und Wirtschaftsstandort:

1. Das typisch ländliche Siedlungsgebiet soll erhalten bleiben. Wesentlicher Bestandteil ist dabei das Vereinen von Wohnen und Arbeiten in einem Gebäudekomplex (historisch gewachsen - bedingt größere Gebäudekomplexe).
2. Die vorhandenen wirtschaftlichen Nutzungen als Land- und Forstwirtschaftsbetriebe sollen zukünftig für damit verwandte Nutzungen offen sein.
3. Der bebaute Bereich von Bernreith soll für die Weiterführung und Spezialisierung von landwirtschaftlichen Betrieben, für die Ansiedlungen von Kleingewerbebetrieben und das Wohnen zur Verfügung stehen.
4. Städtische Siedlungselemente wie Wohnungsbau und/oder dichter Reihenhausbau müssen vermieden werden.
5. Der gesamte vorhandene Gebäudebestand im Siedlungsnahbereich soll durch Baulandwidmungen in ihrem adäquaten Fortbestand abgesichert werden.
6. Der Angerbereich und die Spielwiese sollen von Verbauung freigehalten bleiben.
7. Zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten sind nach Sicherstellung des Ausbaues der notwendigen Infrastrukturen möglich. Für Siedlungserweiterungen werden Bereiche im Plan „Entwicklungskonzept“ festgelegt.

(2) Endlas als Wohn- und agrarischer Betriebsstättenstandort:

1. Die enge Verknüpfung von Gebäude und Landschaft hat in Endlas Erhaltungspriorität. Der Gebäudebestand muss erhalten bleiben und ggf. in einen adäquaten Zustand verändert werden können. Wesentlicher Bestandteil ist dabei das Vereinen von Wohnen und Arbeiten in einem Gebäudekomplex (historisch gewachsen - bedingt größere Gebäudekomplexe).
2. Die vorhandenen wirtschaftlichen Nutzungen als Land- und Forstwirtschaftsbetriebe sollen zukünftig für damit verwandte Nutzungen offen sein.
3. Zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten sind nach Ausbau der notwendigen Infrastrukturen möglich.
4. Für Siedlungserweiterungen werden Bereiche im Plan „Entwicklungskonzept“ festgelegt.

(3) Neuhof als ausbaufähiger Wirtschafts- und Wohnstandort:

1. Neuhof wird das Subzentrum in der Marktgemeinde.
2. Die vorhandenen wirtschaftlichen Nutzungen in Neuhof sollen zukünftig für damit verwandte Nutzungen offen sein.
3. Damit soll dieser Bereich als Betriebsstandort ausgebaut werden, was durch seine verkehrliche Lage konfliktfrei durchzuführen ist.
4. Dieser Betriebsstandort soll in seiner näheren Definition der Land- und Forstwirtschaft ähnlich sein.
5. In unmittelbarer Nähe zu diesem Betriebsstandort soll der Wohnstandort „Neuhof“ eine angemessene Bedeutung bekommen.
6. Für Siedlungserweiterungen werden Bereiche im Plan „Entwicklungskonzept“ festgelegt.

7. Der Ortsteil Hackelhof soll in seinem Bestand so gesichert sein, sodass eine adäquate und moderne Aufrechterhaltung der Wohnnutzung bzw. der wohnverträglichen/landwirtschaftlichen Nutzung möglich ist und die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sichergestellt ist.

(4) Jungschlag als Wohn- und agrarischer Betriebsstättenstandort:

1. Die enge Verknüpfung von Gebäude und Landschaft hat in Jungschlag Erhaltungspriorität. Der Gebäudebestand muss erhalten bleiben und ggf. in einen adäquaten Zustand verändert werden können. Wesentlicher Bestandteil ist dabei das Vereinen von Wohnen und Arbeiten in einem Gebäudekomplex (historisch gewachsen - bedingt größere Gebäudekomplexe).
2. Die vorhandenen wirtschaftlichen Nutzungen als Land- und Forstwirtschaftsbetriebe sollen zukünftig für damit verwandte Nutzungen offen sein.
3. Zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten sind nach Sicherstellung des Ausbaues der notwendigen Infrastrukturen möglich. Für Siedlungserweiterungen werden Bereiche im Plan „Entwicklungskonzept“ festgelegt.

(5) Reith als erhaltenswerter Wohn- und agrarischer Betriebsstättenstandort:

1. Die enge Verknüpfung von Gebäude und Landschaft hat in Reith Erhaltungspriorität. Der Gebäudebestand muss erhalten bleiben und ggf. in einen adäquaten Zustand verändert werden können. Wesentlicher Bestandteil ist dabei das Vereinen von Wohnen und Arbeiten in einem Gebäudekomplex (historisch gewachsen - bedingt größere Gebäudekomplexe).
2. Die vorhandenen wirtschaftlichen Nutzungen als Land- und Forstwirtschaftsbetriebe sollen zukünftig für damit verwandte Nutzungen offen sein.

(6) Hammerwerk als erhaltenswerter Wohn- und agrarischer Betriebsstättenstandort:

1. Die enge Verknüpfung von Gebäude und Landschaft hat in Hammerwerk Erhaltungspriorität. Der Gebäudebestand muss erhalten bleiben und ggf. in einen adäquaten Zustand verändert werden können. Wesentlicher Bestandteil ist dabei das Vereinen von Wohnen und Arbeiten in einem Gebäudekomplex (historisch gewachsen - bedingt größere Gebäudekomplexe).
2. Die vorhandenen wirtschaftlichen Nutzungen als Land- und Forstwirtschaftsbetriebe sollen zukünftig für damit verwandte Nutzungen offen sein.
3. Hammerwerk ist in Verbindung mit dem Ort Armschlag (der Nachbargemeinde Sallingberg) zu sehen und bildet dorthin eine homogene Siedlungseinheit, die erhalten bleiben soll.

(7) Haiden als erhaltenswerter Wohnstandort:

1. Haiden ist in Verbindung mit dem gleichnamigen Ort der Nachbargemeinde Kirchschlag zu sehen und bildet dorthin eine Siedlungseinheit, die erhalten bleiben soll.
2. Die enge Verknüpfung von Gebäude und Landschaft hat in Haiden Erhaltungspriorität. Der Gebäudebestand muss erhalten bleiben und ggf. in einen adäquaten Zustand verändert werden können.
3. Die vorhandenen wirtschaftlichen Nutzungen als Land- und Forstwirtschaftsbetriebe sollen zukünftig für damit verwandte Nutzungen offen sein.
4. Haiden soll in seinem Bestand gesichert so sein, sodass eine adäquate und moderne Aufrechterhaltung der Wohnnutzung bzw. der wohnverträglichen/landwirtschaftlichen Nutzung möglich ist und die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sichergestellt ist.

(8) Geb:

Die zulässige Summe der Grundrissflächen aller Nebengebäude von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland („Geb“) wird gem. § 20 Abs. 2 Z.4 NÖ ROG 2014 für das gesamte Gemeindegebiet pro Geb mit zulässiger Wohnnutzung auf 95m² erhöht.

§ 6

Fremdenverkehr und Naherholung: Natur und Erlebnis bewusst verbinden und zugänglich machen

- (1) Vernetzter Tourismus ist Bestandteil der örtlichen, regionalen und der überörtlichen Wirtschaftsba-
sis.
- (2) Die Landschaft soll unter dem Aspekt einer bewussten Steuerung einer sensiblen Tourismusnut-
zung zugeführt werden, als Angebotspalette für die Orts- und Regionsbewohner und als Angebots-
paket für Wellnessgäste.
- (3) Das vorhandene Erholungspotenzial -Dorfteiche, Himmelteich, Schilift, Wanderwege- und das ru-
hende Erholungspotenzial –Weyrerteich- geben eine Ausgangsbasis für Maßnahmen in Richtung
Vernetzung: Themenwege, Konzepte für Naturerlebnisurlaube, Raststationen und Aussichtspunkte, Angebote für Reiturlaub
- (4) Der Ausbau von Intensivstandorten, wie Dorfteiche, Modellflugplatz, Flugplatz, Einzelpunkte in der
Landschaft, in Richtung Qualität und Professionalität wird angestrebt und forciert.
- (5) Waldpädagogik kann in der Marktgemeinde anschaulich präsentiert werden.
- (6) Diese und alle anderen vorhandenen Erholungsangebote müssen miteinander verbunden werden:
das großflächige Netz an Tourismustrittsteinen im Gemeindegebiet sind über ein breitmaschiges
Freizeitwegenetz mitsamt Nebeneinrichtungen zu verbinden.

§ 7

Verwaldungsstopp:

- (1) Die Erhaltung der Acker- und Grünlandwirtschaft hat Vorrang vor der Ausweitung der Forstwirt-
schaft.
- (2) Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebsflächen, die von ihrer Bonität her regional geeignet sind,
für die landwirtschaftliche Nutzung.
- (3) Das Erhalten der landwirtschaftlichen Betriebsflächen ist aufgrund der gegebenen landschaftlichen
und ökologischen Situation von öffentlichem Interesse (auch kulturhistorisch betrachtet).
- (4) Ökologisch und/oder faunistisch wertvolle Landschaftskomplexe sind zu erhalten.

§ 8

Landschaftsnutzung unter dem Aspekt der Erhaltung des reichhaltigen ökologi- sches Potenzial

- (1) Als besonders erhaltenswerte Landschaftsteile gelten die Wasser-, Ufer-, Wald- und Wiesenberei-
che im Gemeindegebiet, die in ihrer komplexen Abfolge zur Wahrung der ökologischen Stabilität
der Landschaft beitragen. Sowohl Fauna als auch Flora sollen hier einen hohen Schutzstatus er-
halten.
- (2) Die naturnahen Bäche und Flüsse mit Ufergehölzen und begleitenden Feuchtwiesen erscheinen
als dominante Grünzonen. Sie sollen in der freien Landschaft (z. B.: Hammerwerk > Ottenschlag,
Trausmühle, Blütenmühle, Große Krems u.a.) als wertvolle Gliederungselemente und in ihrer öko-
logischen Ausgleichsfunktion genutzt und erhalten bleiben.
- (3) Die kleinstrukturierten Landschaftsteile mit Hecken, Kuppen, Härtlingen, Feldgehölze und feuchten
Gräben, Magerwiesen und kleinen Waldparzellen im Gemeindegebiet sind in ihrer umfassenden
Artenvielfalt besonders zu erhalten.
- (4) Sichern der ausgewogenen Kulturlandschaft als potenzieller Naherholungsraum

§ 9

praktische und ideologische verkehrliche Vorsorgeplanung als nachhaltige Verkehrspolitik

- (1) Ein funktionsgerechter und bedarfsorientierter Ausbau der Gemeindestraßen wird angestrebt: Kategorisierung und zielgerichtete Problemlösung.
- (2) Eine dauerhafte Öffentlichkeitsarbeit zum Thema „Verkehrsvermeidung“ im Ortsgebiet soll zu einem individuellen, verantwortungsbewussten Mobilitätsverhalten führen.
- (3) Der Anschluss durch ein öffentliches Verkehrsmittel von und in die Kleinregion muss erhalten bleiben: eventuell Andiskutieren von Verkehrsalternativen wie Kleinbus- und/oder Anrufsammeltaxi-systemen.
- (4) Klare Trennung zwischen Wohnsiedlungsstraßen und Verkehrsflächen für die regionale und über-regionale Erschließung
- (5) Konfliktfreies Einbinden von Straßen mit zeitweise hohem Verkehrsaufkommen in das übergeordnete Straßennetz
- (6) Konfliktfreies Einbinden von notwendigen „neuen“ Siedlungsstraßen in das vorhandene Gemeindestraßennetz
- (7) Erhalten, Nützen und Ausbau der Güter- und Freizeitwege
- (8) Parkraumbeschaffung im Anschluss an den Zentrumsbereich von Ottenschlag entlang aller Haupt-zubringerstraßen (vorhandenes Beispiel: Parkplatz im Norden) in Verbindung mit dem Anlegen von Fußwegverbindungen ins Zentrum zur Reduktion des erhöhten Verkehrsaufkommens und der un-übersichtlichen Verkehrssituation im Zentrum: Platz schaffen im Ortszentrum (Oberer und –Unterer Markt)
- (9) Klares Dokumentieren der Erhaltungspriorität des Eisenbahnanschlusses in Neuhof für eine spezielle wirtschaftliche Nutzung
- (10) Der Bau einer Umfahrungsstraße zur Entlastung des Ortszentrums von Ottenschlag wird ange-strebt.

§ 10

Das Entwicklungskonzept stellt das Leitbild für die langfristige Entwicklung der Marktgemeinde Otten-schlag dar und ist Bestandteil dieser Verordnung. Die darin enthaltenen Aussagen sind bei künftigen Änderungen des Flächenwidmungsplanes zu berücksichtigen. Mit Ausnahme von Baulandabrundungen und Lückenschließungen ist zukünftig eine Bauland-Neuwidmung unbebauter Grundstücke auf die im Entwicklungskonzept festgelegten Erweiterungsbereiche beschränkt

(Rest überholt)

§ 11 (überholt)

Die Widmung der einzelnen Grundflächen wird so festgelegt bzw. abgeändert, wie dies in dem von der Aufhauser-Pinz Raumplanung OEG, Feldgasse 1, 3130 Herzogenburg verfassten Plan PZ 99017-300B2 neu dargestellt ist.

§ 12

Die Nutzung der als „erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ gewidmeten Gebäude wird durch die Festlegung landwirtschaftlicher Vorrangflächen nicht beeinträchtigt.

Nach fünf Jahren ist zu überprüfen, ob durch die Festlegung landwirtschaftlicher Vorrangflächen die angestrebten Entwicklungsziele erreicht werden konnten.

§§ 13, 14 (überholt)