



# GEMEINDE SITZENBERG-REIDLING

A-3454 SITZENBERG-REIDLING, LEOPOLD FIGL-PLATZ 4 - BEZIRK TULLN – NÖ  
TEL.: 0 22 76 / 2241 FAX: 0 22 76 / 2241 - 20  
e-mail: [service@sitzenberg-reidling.gv.at](mailto:service@sitzenberg-reidling.gv.at) Home-Page: <http://www.sitzenberg-reidling.gv.at>



Verordnung des Gemeinderates vom 11.12.2012 in der Fassung der Verordnungen vom 22.08.2012, 29.09.2012, 17.09.2020 und 01.06.2021

Rechtskraft: 21.09.2021

## **Verordnung: Örtliches Raumordnungsprogramm 2012 Sitzenberg-Reidling generelle Überarbeitung**

### **§ 1 (überholt)**

### **§ 2 Raumbezogene Ziele und Maßnahmen**

- (1) Die Ziele der Örtlichen Raumplanung werden im Entwicklungskonzept bestehend aus graphischer und textlicher Darstellung im Detail festgelegt und beschrieben.
- (2) Die Grundsätze und Hauptziele der Gemeinde auf Basis des Leitsatzes:

„Sitzenberg-Reidling = die dynamische Landgemeinde mit vielfältiger Wohnqualität in einem einzigartigen Lebensumfeld“

lauten:

1. Die Zielsetzungen des Klima- und Bodenbündnis liegen den raumplanerischen Entscheidungen der Gemeinde zugrunde.
2. Es wird eine sparsame Nutzung der Bodenressourcen verfolgt.
3. Es wird ein qualitätsvolles Wachstum angestrebt: Erhöhung der Bevölkerungszahl, dafür sind Erweiterungsbereiche für Wohnbauland im Entwicklungskonzept vorgesehen.
4. Die Siedlungsentwicklung wird maßvoll nach innen gelenkt und damit auch die Qualität der Siedlungsgestaltung verbessert.
5. Neue Siedlungsachsen sollen primär entlang vorhandener Infrastrukturen entwickelt werden: Außenentwicklung auf Bereiche, die infrastrukturell versorgt sind oder gut versorgt werden können.
6. Der Boden gilt als leistungsfähiger Wasserspeicher, seine Freihaltung damit als wichtiger Parameter im Hochwasserschutz.
7. Die Bodenfruchtbarkeit und die Bodenbildung werden erhalten, einer Boden schonenden Nutzung und Entsiegelung der Flächen kommt dabei eine besondere Bedeutung zu.
8. Es werden Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas und des Wasserhaushaltes angestrebt, wodurch es zu einer Aufwertung der Lebensqualität im Gemeindegebiet kommt.
9. Die umweltschonende Nutzung und Erhaltung der Kultur- und Naturlandschaft wird angestrebt.
10. Dem Natur- und Kulturerbe wird im Rahmen der örtlichen Raumplanung Sorge getragen.
11. Eine Revitalisierung von Leerständen und Bachflächen soll im Sinne einer nachhaltigen Bodennutzung forciert werden und als Entwicklungschance erkannt werden.
12. Die Förderung des Einsatzes von erneuerbaren Energieformen sowie die Förderung von Maßnahmen zur Nutzung und Anlage von alternativen Energiequellen wird unterstützt.

- (3) Unter der Berücksichtigung dieser Zielformulierungen strebt die Gemeinde Sitzenberg-Reidling folgende Entwicklung an:
1. Stärkung und Positionierung der Gemeinde als Wohnstandort: Wohnen für alle Generationen mit unterschiedlichen Wohnstrukturangeboten: Einfamilienhaus, Mehrgenerationenwohnen, gebietsverträgliche ländlich verdichtete Wohnformen, Seniorenresidenzen.
  2. Ausbau und Entwicklung des Wirtschaftsparks NÖ Zentral: Betriebsansiedlungen werden entlang der Hauptverkehrsachse B43 und Eisenbahn angestrebt.
  3. Bestehende Betriebsstandorte werden erhalten und sind für den betriebseigenen Bedarf ausbau- und erweiterungsfähig.
  4. Betriebsansiedlung und –erhaltung durch gemeinsames Standortmarketing und hohen Ausbau der Gesamtinfrastrukturen.
  5. Gestaltung und Ausbau des Zentrums für ein attraktives Wohn-, Freizeit- und Aufenthaltserlebnis: attraktive Lebensbedingungen im Gemeindegebiet in Form von ländlicher Urbanität.
  6. Lebensraummarketing: Mobilisierung der vorhandenen Baulandreserven.
  7. Erhaltung und verstärkte Weiterentwicklung der Freizeit- und Erholungsnutzung im Bereich des Schlossteiches und in der Ahrenberger Kellergasse.
  8. Aufrechterhaltung einer ökologischen Bewirtschaftung des Schlossteiches in Verbindung mit dem Ausbau einer standortverträglichen Nutzung der kommerziellen Fischwirtschaft.
  9. Erhaltung und Weiterentwicklung der landwirtschaftlichen Intensivbetriebe (Veredelung auch als Gewerbebetriebe) und deren Arbeitsstätten in den dafür vorgesehenen Bereichen der Gemeinde.
  10. Verkehrssicherheit für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer.
  11. Ausbau der Tourismusinfrastruktur in Bezug auf Tages-, Kurzzeit-, Kultur-, Bildungs- und Ausbildungstourismus: Schaffung eines Standortes zur Errichtung eines modernen Tourismusleitebetriebes (Übernachtung, regionale Produkte, sportliche Freizeitgestaltung, kulturelle Angebote...).
  12. Flächenvorsorge und Entwicklung eines Standortes und Umsetzung von Einrichtungen für moderne attraktive Seniorenwohnformen.
  13. Flächenvorsorge, Ausbau und Weiterentwicklung des vorhandenen höheren Schul- und Bildungsstandortes.
  14. Teilnahme an regionalen und überregionalen Kooperationen.
  15. Freihalten der vorhandenen offenen Kulturlandschaft als substanzieller Bestandteil einer produktiven Landwirtschaft und eines für den Gast erlebbaren Orts- und Kulturlandschaftsbildes.
  16. Erhaltung, Erneuerung und gebietstypischer, funktionsgerechter Ausbau der Ahrenberger Kellergasse (kein Wohnstandort).
  17. Schutz und Weiterentwicklung vorhandener Gewässer-Korridore: Freihaltung der notwendigen Retentionsräume bei zukünftigen Bau- und Siedlungsmaßnahmen entlang von Gewässer; Entwicklung von sensiblen Nutzungsprojekten (Erholung, Wohnen, ...).
  18. Wasser ist ein wichtiger Standortfaktor der für die Gemeinde: Rekultivierung der fertig gestellten Nassabbauf Flächen unter der besonderen Berücksichtigung der Reduktion von Schadstoffeinträgen.
  19. Revitalisierung/Neuanlage von Übergängen Siedlung – offene Landschaft (Grünachsen, erforderliche Immissionsschutzmaßnahmen).
  20. Erhaltung und gestalterische Aufwertung der Kulturdenkmäler.
  21. Schutz der landschaftsökologisch bedeutenden Bereiche: Auen, Gräben, Hohlwege.
  22. Erhaltung und Entwicklung der Wanderwege mit einzelnen Aussichtspunkten.
  23. Widmungsfestlegungen im Flächenwidmungsplan sollen Maßnahmen zur Vermeidung und Beruhigung des Individualverkehrs beinhalten (Förderung des Radfahrens und des Zufußgehens).
  24. Die Gemeinde schafft örtliche Rahmenbedingungen zur Errichtung erneuerbarer Energieträger auf dafür aus lokaler Betrachtungsweise geeigneten Flächen:
    - a. auf Gebäudedächern
    - b. im Nahbereich technogen anthropogen beanspruchter Räume (u.a. Materialgewinnungsstätten, Lagerplätze...)
    - c. Im Nahbereich von Betriebs- und/oder intensiv genutzter Agrargebiete
    - d. in Bereichen mit geringer landschaftsbildlicher und ökologischer Sensibilität
    - e. in Grünlandbereichen mit Flächen von überwiegend geringer bis mittlerer agrarischer Wertigkeit

### **§ 3**

## **Besondere Ziele und Maßnahmen**

- (1) Die Funktionen der einzelnen Ortschaften werden im Entwicklungskonzept im Detail festgelegt und beschreiben die Hauptfunktionen, das sind
1. Reidling:
    - a. Wohnstandort: gebietsverträgliche ländlich verdichtete Wohnformen (bis zu 8 Wohneinheiten/ Gebäudekomplex), Einfamilienhäuser (bis zu 2 Wohneinheiten/ Gebäudekomplex)
    - b. Betriebsstättenstandort
    - c. Agrarstandort
  2. Sitzenberg:
    - a. Wohnstandort: gebietsverträgliche ländlich verdichtete Wohnformen (bis zu 8 Wohneinheiten/ Gebäudekomplex), Einfamilienhäuser (bis zu 2 Wohneinheiten/ Gebäudekomplex)
    - b. Betriebsstättenstandort
    - c. Tourismusstandort
    - d. Agrarstandort: untergeordnet
  3. Ahrenberg:
    - a. Wohnstandort: gebietstypisch verdichteter Altort entsprechend Gebäudebestand (bis zu 4 Wohneinheiten/Gebäudekomplex), Einfamilienhäuser (bis zu 2 Wohneinheiten/Gebäudekomplex)
    - b. Agrarstandort
    - c. Tourismusstandort
  4. Baumgarten:
    - a. Wohnstandort: Dorfstruktur entsprechend Gebäudebestand (bis zu 4 Wohneinheiten/Gebäudekomplex)
    - b. Agrarstandort
  5. Eggendorf:
    - a. Agrarstandort
    - b. Wohnstandort: Dorfstruktur entsprechend Gebäudebestand (bis zu 4 Wohneinheiten/Gebäudekomplex)
  6. Hasendorf:
    - a. Wohnstandort: gebietstypisch verdichteter Altort entsprechend Gebäudebestand (bis zu 4 Wohneinheiten/Gebäudekomplex), Einfamilienhäuser (bis zu 2 Wohneinheiten/Gebäudekomplex)
    - b. Agrarstandort
    - c. Betriebsstättenstandort
  7. Thallern:
    - a. Wohnstandort: gebietstypisch verdichteter Altort entsprechend Gebäudebestand (bis zu 4 Wohneinheiten/ Gebäudekomplex), Einfamilienhäuser (bis zu 2 Wohneinheiten/Gebäudekomplex)
    - b. Agrarstandort

### **§ 4 (überholt)**

### **§ 5 (überholt)**

### **§ 6**

## **Besondere Nutzungen**

- (1) Siedlungserweiterungen sind unter Beachtung der Zielsetzungen des Bodenbündnisses zu planen und zu realisieren. Nach Möglichkeit sind folgende Rahmenfestlegungen zu beachten:
1. Haupterschließungsachsen im Mischsystem
  2. Siedlungsstraßen werden so angelegt, dass „Abkürzungen“ und Zufahren von nicht dort Wohnenden vermieden werden
  3. Hauptfußwege orientieren sich zum Zentrum, zum Bahnhof und zur Schule/ Sportplatz usw.
  4. baublockweise Innenschließung durch Fuß-/ Radwege
  5. Niedrigenergie- und Passivhäuser (Nahwärme, Strom – autark) werden gefördert

6. großflächige Entwässerung über Freiflächen
  7. Wege möglichst versickerungsfähig anlegen
  8. Freiflächen parkähnlich gestalten
  9. hohe Wohnattraktivität durch Freiflächen; diese dienen auch als Ergänzungsfläche zu den Privatgartenflächen
- (2) Für die im Flächenwidmungsplan festgelegten Bauland-Aufschließungszonen werden folgende Freigabebedingungen festgelegt.
- (teilweise überholt daher hier nicht angeführt)
- (3) Die Entscheidung ob bzw. in welchem Umfang Offenlandflächen festgelegt werden, wird in einem späteren Verfahren entschieden.

### **§7-8 (überholt)**