



# Marktgemeinde Wolfsbach

Kirchenstraße 2  
3354 Wolfsbach

Tel: (07477) 82 40, Fax: (07477) 82 40 15

Email: [gemeinde@wolfsbach.gv.at](mailto:gemeinde@wolfsbach.gv.at)

UID.: ATU 16263406

Verordnung des Gemeinderates vom 27.03.2017 in der Fassung der Verordnung vom 21.08.2017

Rechtskraft: 15.09.2017

## **Örtliches Raumordnungsprogramm 1985 Verordnung Ziele und Maßnahmen**

### **§ 1 Einleitung (überholt)**

### **§ 2 Ziele der örtlichen Raumordnung Entwicklungskonzept**

(1) Die Ziele der örtlichen Raumordnung werden durch das Entwicklungskonzept festgelegt. Es stellt das Leitbild für die langfristige Entwicklung der Marktgemeinde Wolfsbach dar.

(2) (überholt)

(3) Die Leitziele der Örtlichen Raumordnung werden im Entwicklungskonzept festgelegt und beschrieben, zusammengefasst lauten sie:

- **Siedlungswesen:**

- differenzierte Entwicklung der Orts- und Siedlungsräume sowie Einzelstandorte unter Berücksichtigung der spezifischen Standortqualitäten, Größenordnungen und Potenziale
- Verdichtung der Siedlungstätigkeit im Umfeld des Gemeindehauptortes
- Schließen von Baulücken und aktive Mobilisierung von Baulandreserven sowie Vorbeugen von Leerständen
- Restrukturierung von agrarischen Ortsbereichen, Kleinstorten und Einzelstandorten (Vierkanter)
- Forcierung kompakter und ressourcenschonender Siedlungsformen

- **Wirtschaft:**

- differenzierte Entwicklung der vorhandenen Standorte in reinen Betriebsgebieten und mit Landwirtschaft durchmischten Bereiche;
- Berücksichtigung der individuellen Standortqualitäten und Standortpotenziale
- Mobilisierung bestehender Gebäude-, Raum- und Flächenpotenziale in stillgelegten Agrarbetrieben
- Sicherung bestehender Betriebe unabhängig von ihrer wirtschaftssektoralen Zugehörigkeit
- Forcierung erneuerbarer Energieträger

- **Naturraum, Landschaft und Umwelt:**

- Erhaltung des Erholungs-, Landschafts- und Landwirtschaftsraumes in seiner Vielfaltigkeit
- Erhaltung und Vernetzung lokal bedeutender Landschaftselemente
- Wahrung des regionstypischen Landschaftsbildes und Abgrenzung der Landschaft zu Siedlungsräumen

(4) Die angestrebten Funktionen der Ortschaften werden wie folgt festgelegt:

Ortsraum	Primärfunktion	Sekundärfunktion	weitere Funktionen
Marktgemeinde Wolfsbach (gesamt)	Wohnstandort	Betriebsstandort, Agrarstandort	Tourismusstandort
Wolfsbach	Wohnstandort	Betriebsstandort	Tourismusstandort
Hinterbegr	Wohnstandort	Agrarstandort	Betriebsstandort
Rudersberg	Wohnstandort	Agrarstandort	Betriebsstandort
Grillenbergr	Wohnstandort	Tourismusstandort	-
Königleiten	Wohnstandort	Betriebsstandort	-
Pfarrwald	Wohnstandort	Betriebsstandort	-
Höfart-Erdberg	Wohnstandort	Agrarstandort	Betriebsstandort
Loosdorf	Wohnstandort	Agrarstandort	Betriebsstandort
Loimersdorf	Wohnstandort	Agrarstandort	-
Bierbaumdorf	Agrarstandort	Wohnstandort	-
Erkersdorf	Wohnstandort	Agrarstandort	-
Bubendorf	Wohnstandort	Agrarstandort	Betriebsstandort
Adersdorf	Wohnstandort	Betriebsstandort	Agrarstandort
Meilersdorf	Wohnstandort	Agrarstandort	Tourismusstandort
Baumgarten	Wohnstandort	Agrarstandort	
Streulagen; Rotten, Weiler, Grünlandgebäudekomplexe	Agrarstandort	Wohnstandort	Betriebsstandort, Tourismusstandort

(5) Folgende Ziele und Maßnahmen sollen durch das Örtliche Raumordnungsprogramm und speziell im Flächenwidmungsplan eine Umsetzung finden:

- a) Stärkung und Positionierung der Gemeinde als Wohnstandort:
  - Schaffung von ausreichend Wohnraum mit entsprechendem Wohnumfeld für Familien und Entwicklung von Wohnmodellen für selbstbestimmtes Wohnen im Alter erforderlich
  - Ausnutzung bebauter Ortsbereiche sowie Umnutzung vorhandener Gebäudesubstanzen (Flächen- und Gebäuderecycling)
  - Stärken der Hauptortachse Wolfsbach-Hinterberg-Kirchstetten
- b) Siedlungsentwicklung maßvoll nach innen lenken und Qualität der Siedlungsgestaltung verbessern
  - Neue Siedlungsachsen primär an vorhandenen Infrastrukturen
  - Wachstum an infrastrukturell versorgten Bereichen
- c) Anstreben eines qualitätsvollen Wachsen
  - Steigerung der Bevölkerungszahl zur Erhaltung der gesellschaftlichen, sozialen und technischen Infrastrukturen
  - Anstreben eine Bevölkerungszahl von 2100 bis zum Jahr 2025
- d) Nutzungs- und Raumpotenziale der Vierkanter sollen maßvolle Multifunktionalität zulassen
  - Einzelhöfe bzw. Wohnhäuser (max. 4 Wohneinheiten) sollen erhalten bleiben und durch Sanierung und Umnutzung in ihrer Form recycelt werden können.
  - Bauliche Maßnahmen sollen in jenem Ausmaß ermöglicht werden, welches für Einzel- bzw. Kleinunternehmen erforderlich ist.
- e) Gewachsene Kleinstsiedlungen sollen nachhaltige Wohn- und Lebensräume mit hohem Eigenversorgungsgrad bieten und modernen Wohn- und Wirtschaftsformen offenstehen
  - alle Kleinstsiedlungen, die von Personen bewohnt werden, die in der jeweiligen Siedlung ihren Hauptwohnsitz haben, werden als „erhaltenswerte Ortsstrukturen“ angesehen
  - Erhaltung und das Zulassen eines gediegenen zeitgenössischen Ausbaus des kulturhistorischen Erbes zur Sicherung der Standortqualität
  - Unterstützung des Engagements der Eigentümer wenn Altes Neuem weichen muss
- f) Nutzen der lokalspezifischen Standortqualitäten der Ortsbereiche und Streulagen für differenzierte wohnumfeldverträgliche betriebliche Entwicklungsdynamik
  - Gebäude- und Raumdimensionen der klassischen landwirtschaftlichen Betriebsflächen der Orte außerhalb der Hauptsachse bieten Potentiale für neue betriebliche Ansiedlungen, diese sollen in Verbindung mit Wohnen künftig genutzt werden können

- betriebliche Standorte im Ortsverband sollen in ihrer Eigenart und ihrem besonderen Charakter entsprechend der traditionellen (Weiter-)Entwicklung erhalten bleiben.
- die Vermeidung von potenziellen Konflikten bei Bestandsunternehmungen durch reine Wohnnachbarschaften (Bauland-Wohngebiet) als Planungsprinzip anzuwenden (Vertrauensschutz)
- g) Maßnahmen zur Vermeidung potenzieller nachbarschaftlicher Nutzungskonflikte
  - Zwischen inhomogenen Nutzungen sollen abschirmende Pufferzonen angestrebt werden.
  - Vorhandene Freiflächen sollen in Form von Grünstreifen gestaltet werden
  - In verbauten Gebieten, welche keine Freiflächen bieten, sollen Pufferzonen in Form von Gebäuden und Wänden entsprechende Absicherung erreichen.
- h) Erhaltung und Weiterentwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe (Veredelung auch als Gewerbebetrieb)
  - Grundsätzlich sehen die zukünftigen Entwicklungen der Orte und Einzelstandorte-Vierkanter Mischnutzungen für Landwirtschaften, Wohnen und Gewerbe vor.
  - Im Speziellen entspricht die Veredelung landwirtschaftlicher Produkte und Produktionsstätten den Zielsetzungen der Erhaltung der Betriebsstandorte im Gemeindegebiet.
- i) Betriebsansiedlung und -erhaltung durch gemeinsames Standortmarketing und hochwertiger Ausbau der Gesamtinfrastruktur
  - Die Betriebe in der Gemeinde sind bestmöglich standörtlich abzusichern und in ihren lokalen Entwicklungsmöglichkeiten zu fördern.
  - Das Entwicklungskonzept sorgt für die Erhaltung des Bestandes, die Weiterentwicklung im unmittelbaren Kernbereich und die langfristige Achsenrichtungen des kleinregionalen und örtlichen Betriebsstandortes.
- j) Freihalten der vorhandenen offenen Kulturlandschaft als substanzieller Bestandteil einer produktiven Landwirtschaft und eines erlebbaren Orts- und Kulturlandschaftsbildes
  - Bewahren der freien Kulturlandschaft nicht nur in Bezug auf das Landschaftsbild, sondern auch auf die ökologische Vielfalt und die wirtschaftliche Nutzbarkeit der betroffenen Teilräume
- k) Revitalisierung/Neuanlage von Übergängen Siedlung – offene Landschaft (Grünachsen, erforderliche Immissionsschutzmaßnahmen)
  - Schaffen von sanften Übergängen zwischen Siedlung und Feldflur,
  - Strukturierung des Siedlungsrandes, der innerörtlichen Ortsentwicklung durch gezielte gestalterische Maßnahmen, die nicht nur das Wohnumfeld aufbessern, sondern auch multifunktionell Bodenschutz und Gewässer-Revitalisierung kombinieren.
- l) Erhaltung und gestalterische Aufwertung der Kulturdenkmäler
- m) Schutz der landschaftsökologisch bedeutenden Bereiche wie Auen, Gräben und Hohlwege
- n) Schutz und Weiterentwicklung vorhandener Gewässer-Korridore: Freihaltung der notwendigen Retentionsräume bei zukünftigen Bau- und Siedlungsmaßnahmen entlang von Gewässern; Entwicklung von sensiblen Nutzungsprojekten (Erholung, Wohnen, ...)
- Erhaltung der stehenden Gewässer und Teiche als wichtige Ruheoasen für Mensch und Tier. Ihre Funktion als naturbezogene Freizeitinfrastruktur und naturräumliches Kleinode für tierische Lebenswesen haben Erhaltungspriorität.
- o) Die im planlichen Teil des Entwicklungskonzeptes festgelegten Erweiterungs- und Entwicklungsräume zeigen Möglichkeiten des künftigen Siedlungsraumes auf. Sie sollen maßvoll unter Berücksichtigung der erforderlichen Detailuntersuchungen umgesetzt werden.
- p) Die im planlichen Teil des Entwicklungskonzeptes festgelegten grün- und naturräumlichen Zielsetzungen sollen bei Detailplanung des Orts- und Landschaftsraumes Berücksichtigung finden.

#### **§ 4 zusätzliche Widmungsfestlegungen**

(1) Für erhaltenswerte Gebäude im Grünland gilt folgende generelle Nutzungsbeschränkung:  
- maximal 4 Wohneinheiten

Wenn in einem gesonderten Widmungsverfahren nachgewiesen wird, dass keine negativen Auswirkungen auf die umgebende landwirtschaftliche Struktur oder die Siedlungsstruktur zu erwarten sind, kann in Ausnahmefällen von dieser Obergrenze abgewichen werden.