



**Marktgemeinde**

**KIRCHSCHLAG**

Bezirk Zwettl

3631 KIRCHSCHLAG 2

TEL. 02872/7226

e-mail: [gemeinde.kirchschlag@wvnet.at](mailto:gemeinde.kirchschlag@wvnet.at)

Fax: 02872/20052

## Geplante Verordnung

### **VERORDNUNG** **Örtliche Raumordnungsprogramm 1994** **Örtliches Entwicklungskonzept 2024** **der Marktgemeinde Kirchschlag**

#### **§ 1 EINLEITUNG**

- (1) Gemäß den § 25 iVm § 24 NÖ ROG 2014 LGBl 8000 wird das Örtliche Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Kirchschlag im gesamten Gemeindegebiet abgeändert und das Örtliche Entwicklungskonzept neu erlassen.
- (2) Die Ziele der örtlichen Raumplanung werden durch das Entwicklungskonzept festgelegt. Es stellt das Leitbild für die langfristige Entwicklung der Marktgemeinde Kirchschlag dar.
- (3) Das Entwicklungskonzept stellt das Leitbild für die langfristige Entwicklung der Marktgemeinde Kirchschlag dar und ist Bestandteil dieser Verordnung. Die darin enthaltenen Aussagen sind bei künftigen Änderungen des Flächenwidmungsplanes zu berücksichtigen. Das Entwicklungskonzept wird so festgelegt, wie es in dem von der Kommunaldialog Raumplanung GmbH, Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg, GZ xx xxx EKB, verfassten Plan auf einem Planblatt dargestellt ist. Die Plandarstellung ist Bestandteil der Verordnung.

#### **§ 2 LEITZIELE DER ÖRTLICHEN RAUMORDNUNG**

- (1) Leitsatz: Gemeinsam gestalten wir für die Kirchschläger Bevölkerung eine nachhaltige und vielfältige Zukunft.
- (2) Zum Erhalt und der Steigerung der Lebensqualität für die Ortsbevölkerung dienen die Sicherung der Daseinsvorsorge, Sicherung der Mobilität, Unterstützung der regionalen Wirtschaft und das Reduzieren der Abwanderung.
- (3) Die Örtliche Raumplanung folgt einer nachhaltigen Entwicklung, die die Bedürfnisse der heutigen Generation erfüllt, ohne die Möglichkeiten zukünftiger Generationen zu gefährden.
- (4) Durch die Schaffung attraktiver Arbeits- und Wohnmöglichkeiten können neue Einwohner angezogen werden.
- (5) Eine funktionsfähige Infrastruktur ist entscheidend, um eine Gemeinde lebenswert zu machen. Dies umfasst Straßen, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Gesundheitseinrichtungen und Freizeiteinrichtungen.
- (6) Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensqualität wie die Schaffung von Grünflächen, Erhaltung der Umwelt, Förderung von Kultur- und Freizeitaktivitäten sowie die Schaffung eines sicheren und naturnahen Umfelds tragen dazu bei, die Attraktivität der Gemeinde zu steigern.
- (7) Die Förderung eines starken Gemeinschaftsgefühls bewirkt, dass die Bindung der Bewohner an die Gemeinde gestärkt und das soziale Leben verbessert wird. Dies kann unter anderem durch ehrenamtliche Tätigkeiten sowie die Schaffung von Gemeinschaftszentren erreicht werden.

- (8) Unterstützung von generationen-übergreifenden Wohn- und Lebensformen zur Schaffung von lebenslang nutzbaren Siedlungsräumen. Vorausschauende Versorgungseinrichtungen für die alternde Bevölkerung.
- (9) Diversifizierung in der Wirtschaft wirkt einer Abhängigkeit von einem Wirtschaftszweig entgegen. Die Vielfalt und Kooperation in der örtlichen und regionalen Wirtschaft tragen zur Erhöhung der Stabilität von Kleinbetrieben und regionalen Arbeitsplätzen bei.
- (10) Die regionale Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden im Waldviertler Kernland ist entscheidend, um Ressourcen effizient zu nutzen, gemeinsame Probleme anzugehen und die Lebensqualität der Bürger zu verbessern. Die Widerstandsfähigkeit und Wettbewerbsfähigkeit für die gesamte Region werden dadurch gestärkt.
- (11) Nachhaltiger Tourismus, der positive Effekte für die Umwelt, die lokale Bevölkerung und die Wirtschaft erzielt, soll für Kirchschatz und die Region neue Impulse setzen. Dies soll zur Stärkung der lokalen Wirtschaft, Identität und Kultur sowie zur sozialen Zusammengehörigkeit beitragen und den kulturellen Austausch zwischen Besuchern und Einheimischen fördern.
- (12) Mobilitätsmittel sollen für alle Bevölkerungsgruppen zugänglich sein, einschließlich älterer Menschen und Personen ohne eigenen Zugang zu einem Fahrzeug. Die Schaffung barrierefreier Verkehrsinfrastrukturen und die Bereitstellung von Mobilitätsdiensten für alle sind daher wichtige Aspekte und insbesondere in kleinregionaler Zusammenarbeit zu erfolgen.
- (13) Im mittel- bis langfristigen Zeitrahmen von 2035 bis 2040 streben wir an, die dauerhafte Ansiedlung von insgesamt 720 bis 800 Einwohnern in Kirchschatz zu erreichen.

### **§ 3 ALLGEMEINE ZIELE DER ÖRTLICHEN RAUMORDNUNG**

- (1) Die Entwicklung und Bebauung der Siedlungen werden durch die Nach- und Umnutzung von leerstehenden Objekten und Reserveflächen, die Verdichtung und Umgestaltung bestehender Gebäudevolumina sowie die Neuwidmung entlang vorhandener Infrastrukturen vorangetrieben.
- (2) Im Hauptort Kirchschatz liegt der Fokus auf der Konzentration von Wohn- und Gewerbegebieten zur Förderung der Siedlungsentwicklung und Sicherstellung der Grundversorgung. Hier wird eine Zunahme der Bevölkerungszahl angestrebt.
- (3) Die Erhaltung der dezentralen Ortschaften und kleinsten Ortsstrukturen soll Wohn- und Lebensraum für die örtliche Bevölkerung sichern. Dies trägt dazu bei, landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Betriebe zu erhalten und die ehrenamtliche Tätigkeit zur Unterstützung der Gemeinschaft zu fördern. Hier ist zumindest eine gleichbleibende Bevölkerungszahl anzustreben.
- (4) Für die Streulagenstandorte sollen Möglichkeiten für eine attraktive zeitgemäße Wohnraumnutzung sowie für eine innovative kleingewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung geschaffen werden.
- (5) Festlegungen zur Erhaltung von Hofstellen, Einzelstandorten, Weiler, Streulagen, u.a. in Siedlungsnähe sowie deren Aufnahme ins Bauland sollen geprüft werden. Für alle Gebäude im Gemeindegebiet, die als erhaltenswerte Gebäude im Grünland gewidmet sind und werden, wird gemäß § 20 Abs. 2 Zi. 4 NÖ ROG 2014 die Summe der maximal zulässigen Grundrissflächen aller Nebengebäude auf bis zu 95 m<sup>2</sup> erhöht.
- (6) In der Land- und Forstwirtschaft wird eine nachhaltige, vielfältige und langfristig gesicherte Betriebsstruktur angestrebt, um die Besiedelung und den Erhalt sowie die Pflege der Kulturlandschaft zu gewährleisten.
- (7) Über die geltenden gesetzlichen Vorgaben hinaus, werden alle erforderlichen Maßnahmen ergriffen, um die natürliche Schönheit und die Ausgewogenheit der Natur- und Kulturlandschaft zu bewahren und zu fördern, um einen sanften Tourismus zu ermöglichen.
- (8) Die Gemeinde soll ihren Charakter als ruhiges naturnahes Reiseziel bewahren und gleichzeitig zukunftsorientierte Angebote für Wanderer, Radfahrer und Pilger schaffen.

Dabei sind die naturräumlichen Gegebenheiten und eine harmonische Einbindung in die Umgebung zu berücksichtigen.

- (9) Die bestehenden Wander- und Radwege, insbesondere entlang des Jakobswegs und des Lebenswegs, sollen gepflegt, weiterentwickelt und durch gezielte Maßnahmen attraktiver gestaltet werden. Dazu zählen Beschilderungen, Rastplätze und Infotafeln mit Informationen zur Region und deren Geschichte.
- (10) Zur Unterstützung des sanften Tourismus sollen kleine, naturverträgliche Einrichtungen errichtet werden. Dazu gehören: Kleine Campingstellplätze, die sich harmonisch in die Landschaft einfügen und für Wanderer und Radfahrer eine Übernachtungsmöglichkeit bieten; überdachte Sitzgelegenheiten mit Selbstbedienungskiosken, die Getränke und kleine Speisen anbieten und so die Rastmöglichkeiten entlang der Wege verbessern; Möglichkeiten zur Übernachtung im "Stadel" (einfache Schlafplätze in traditionellen Scheunen), um Pilgern und Langstreckenwanderern eine authentische und naturnahe Unterkunft zu ermöglichen.
- (11) Alle neuen Einrichtungen und verbesserten Wege sollen nicht nur den Tourismus fördern, sondern insbesondere auch die Lebensqualität der Bevölkerung steigern.
- (12) Die Entwicklung der Klein- und Mittelbetriebe soll ermöglicht werden, um in diesen möglichst neue zukunftsorientierte Arbeitsplätze zu schaffen. Hierbei soll vor allem auf die Verarbeitung von Waldviertler Rohstoffen und Produkten bis zur letzten Veredelungsstufe geachtet werden. Dafür eignen sich in Kirchschatz Standorte in so genannten Streulagen, im bestehenden Betriebsgebiet in Kirchschatz sowie in den jeweiligen Ortsbereichen.
- (13) Es werden klare Vorgaben zur Erhaltung und Weiterentwicklung ökologisch bedeutender Lebensräume sowie erhaltenswerter Landschaftsteile festgelegt, ebenso wie für lokal und regional wichtige Kulturlandschaften. Besonderes Augenmerk liegt dabei auf dem Ausbau und der Priorisierung des Erhalts.
- (14) Die Widmung waldfreier Bereiche, einschließlich Offenlandflächen, erfolgt unter Berücksichtigung einer Abstimmung zwischen landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Nutzung. In einem zeitlichen Intervall von fünf Jahren ist zu überprüfen, ob durch die Festlegung von Offenlandflächen die angestrebten Entwicklungsziele erreicht werden konnten.
- (15) Es wird darauf geachtet, naturräumliche Gefährdungsbereiche freizuhalten und zu schützen.
- (16) Die Erhaltung und Schaffung von Grünräumen rund um und in den Siedlungsräumen wird priorisiert und aktiv gefördert, wodurch der Erholungswert der Ortsräume und das Mikroklima verbessert und sichergestellt werden.
- (17) Die Gewässerstrukturen sowie die reichhaltige Ufervegetation werden aktiv erhalten und geschützt, um die ökologische Vielfalt zu bewahren und die ökologische Funktion der Gewässer zu unterstützen.

#### **§ 4 MAßNAHMEN DER ÖRTLICHEN RAUMORDNUNG**

<b>Ort</b>	<b>Ortsfunktion</b>	<b>mögliche Maßnahmen</b>
(1) Kirchschatz	Hauptort, Zentrumsfunktion mit Entwicklungspotential für Wohnen, Wirtschaft, gesellschaftliche Einrichtungen, Bildung, Freizeit	Erweiterung Wohnbauland und Mischbauland (Wohnen und Arbeiten) entlang vorhandener Infrastrukturen verbunden mit Durchgrünungs- und Durchlüftungsachsen  Erweiterung Betriebsbauland für reine betriebliche Ansiedlungen

Ort	Ortsfunktion	mögliche Maßnahmen
		<p>Festlegungen zur Umsetzung von Freizeit- und Gemeinschaftseinrichtungen</p> <p>Bauland-Agrargebiet, Bauland-Kerngebiet, Bauland-Sondergebiet, Bauland-Betriebsgebiet, bedarfsgerechte Grünlandwidmungen</p>
(2) Plessberg	Kleinort mit Erhaltungsfunktion für Wohnen und Agrarwirtschaft	<p>Absicherung des Gebäudebestandes bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit</p> <p>Nachnutzung der agrarischen Betriebsstätten für Wohnen und untergeordnete ortstypische betriebliche Tätigkeiten</p> <p>Bauland-Agrargebiet, bedarfsgerechte Grünlandwidmungen</p>
(3) Merkengerst	Kleinort mit Eigenentwicklung für untergeordnetes Erweiterungs- und Abrundungspotential zum Wohnen und Wirtschaften	<p>Absicherung des Gebäudebestandes bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit</p> <p>Zulassen von Nutzungen, die im Ausmaß und der Struktur der landwirtschaftlichen Tätigkeit ähnlich sind (Pferdebetrieb u. ä.) im Gebäudebestand, Gebäudeneubau und der siedlungsraumumgebenden Freiflächen</p> <p>Nachnutzung der agrarischen Betriebsstätten für Wohnen und untergeordnete ortstypische betriebliche Tätigkeiten</p> <p>Standortsicherung für bestehenden Gewerbebetrieb (Abrundung, Erweiterung)</p> <p>Untergeordnete Neuwidmung entlang vorhandener Infrastrukturen</p> <p>Bauland-Agrargebiet, orts- bzw. wohnverträgliches Betriebsgebiet, bedarfsgerechte Grünlandwidmungen</p>
(4) Schneeberg	Kleinort mit Erhaltungsfunktion von Abrundungspotential für Wohnen und Wirtschaften	<p>Absicherung des Gebäudebestandes bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit</p> <p>Zulassen von Nutzungen, die im Ausmaß und der Struktur der landwirtschaftlichen Tätigkeit ähnlich sind (Pferdebetrieb u.</p>

Ort	Ortsfunktion	mögliche Maßnahmen
		<p>ä.) im Gebäudebestand, Gebäudeneubau und der siedlungsraumumgebenden Freiflächen</p> <p>Nachnutzung der agrarischen Betriebsstätten für Wohnen und untergeordnete ortstypische betriebliche Tätigkeiten</p> <p>Abrundungs- und Erweiterungsstopp im dezentralen Ortsteil</p> <p>Bauland-Agrargebiet, bedarfsgerechte Grünlandwidmungen</p>
(5) Scheib	<p>Kleinort mit Erhaltungsfunktion in Form von Abrundungs- <del>und bzw.</del> untergeordnetem <u>Erweiterungsp</u>otential <u>Baulandabtausch</u> für Wohnen und Wirtschaften</p>	<p>Absicherung des Gebäudebestandes bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit</p> <p>Zulassen von Nutzungen, die im Ausmaß und der Struktur der landwirtschaftlichen Tätigkeit ähnlich sind (Pferdebetrieb u. ä.) im Gebäudebestand, Gebäudeneubau und der siedlungsraumumgebenden Freiflächen</p> <p>Nachnutzung der agrarischen Betriebsstätten für Wohnen und untergeordnete ortstypische betriebliche Tätigkeiten</p> <p>Untergeordnete Neuwidmung entlang vorhandener Infrastrukturen</p> <p>Bauland-Agrargebiet, bedarfsgerechte Grünlandwidmungen</p>
(6) Roggenreith	<p>Innergemeindliches Subzentrum, bedarfsgerechtes Entwicklungspotential für Wohnen, Agrar-Wirtschaft</p>	<p>Abrundungen für Mischbauland (Wohnen und Arbeiten) entlang vorhandener Infrastrukturen verbunden mit Durchgrünungs- und Durchlüftungsachsen</p> <p>Zulassen von Nutzungen, die im Ausmaß und der Struktur der landwirtschaftlichen Tätigkeit ähnlich sind im Gebäudebestand, Gebäudeneubau und der siedlungsraumumgebenden Freiflächen</p> <p>Sicherung des Betriebsgebiets und der vorhandenen Betriebsstandorte</p> <p>Nachnutzung der agrarischen Betriebsstätten für Wohnen und untergeordnete ortstypische betriebliche Tätigkeiten</p>

Ort	Ortsfunktion	mögliche Maßnahmen
		<p>Berücksichtigung der Sensibilität des Tourismusstandortes im Nordwesten – Freihalten von baulichen Erweiterungen jeder Art</p> <p>Bauland-Agrargebiet, orts- bzw. wohnverträgliches Betriebsgebiet, bedarfsgerechte Grünlandwidmungen</p>
(7) Bernhards-hof	Kleinort mit Eigenentwicklung in Form von Abrundungs- und bedarfsgerechtem Erweiterungspotential für Wohnen und Wirtschaften	<p>Absicherung des Gebäudebestandes bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit</p> <p>Zulassen von Nutzungen, die im Ausmaß und der Struktur der landwirtschaftlichen Tätigkeit ähnlich sind im Gebäudebestand, Gebäudeneubau und der siedlungsraumumgebenden Freiflächen</p> <p>Nachnutzung der agrarischen Betriebsstätten für Wohnen und untergeordnete ortstypische betriebliche Tätigkeiten</p> <p>bedarfsgerechte Neuwidmung für die ortseigene Bevölkerung entlang vorhandener Infrastrukturen</p> <p>Bauland-Agrargebiet, bedarfsgerechte Grünlandwidmungen</p>
(8) Eck	Weiler mit Erhaltungsfunktion für Wohnen und Agrarwirtschaft	<p>Absicherung des Gebäudebestandes bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit</p> <p>Nachnutzung der agrarischen Betriebsstätten für Wohnen und untergeordnete ortstypische betriebliche Tätigkeiten</p> <p>Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur, bedarfsgerechte Grünlandwidmungen</p>

- (9) Die Ortschaften, Weiler und Rotten bieten Raumpotentiale für
- Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe und Ansiedlung von Betrieben anderer Wirtschaftssektoren durch Förderung von sektorübergreifenden Kleinbetrieben.
  - Erhaltung und Ansiedlung von Betrieben aller Sektoren. Es sind bedarfsgerechte Betriebsflächen zur Verfügung zu stellen.
- (10) In Orten mit Eigenentwicklung, den sogenannten erhaltenswerten Siedlungseinheiten, ist die Neuwidmung von Wohnbauland ausschließlich auf die Schließung innerer Baulücken und auf Baulandabrundungen beschränkt. Diese Neuwidmungen dienen der

Schaffung des für die Erhaltung der Ortschaften unbedingt notwendigen und siedlungspolitisch vertretbaren Freiraums, ohne jedoch eine tatsächliche Bebauung anzustreben.

- (11) In Siedlungseinheiten mit Entwicklungspotential sind neben der Schließung innerer Baulücken und Baulandabrundungen bedarfsgerechte Siedlungserweiterungen zulässig.
- (12) Die Ortschaft Roggenreith wird als Subzentrum ausgewiesen, das sich durch seine naturräumlichen Gegebenheiten, die verkehrliche Anbindung sowie die bestehende Siedlungs- und Nutzungsstruktur auszeichnet. In diesem Zentrum sollen Flächen bedarfsgerecht für die Ansiedlung von Betrieben mit Orts- und Regionsbezug bereitgestellt werden.
- (13) Erhaltung der Streulagen und Gebäude im Grünland: Die Streulagen sind durch eine vielfältige Nutzung geprägt und beinhalten die Funktionen Landwirtschaft, Wohnen, Freizeit, Wirtschaft und Tourismus, um die spezifischen Gegebenheiten der Streusiedlungen optimal zu nutzen.
- (14) Das Gebiet rund um einige vorhandenen Teiche sind bedarfsgerecht als naturnaher Erholungsstandort auszubauen, ggf. soll touristisches Neuland mit einem Campingplatz entstehen.
- (15) Zum Zeitpunkt der konkreten Widmung im Flächenwidmungsplan sind die im Örtlichen Entwicklungskonzept definierten Widmungsvoraussetzungen im Sinne von Vermeidungs-, Verminderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen laut Umweltbericht einzuhalten.

## **§ 6 Rechtswirksamkeit**

Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die Niederösterreichische Landesregierung und nach ihrer darauf folgenden Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.