

9 MASSNAHMENKATALOG

9.1 SIEDLUNGSWESEN

9.1.1 BAULANDMOBILISIERUNG

S1	Setzen von Maßnahmen zur <u>Mobilisierung</u> von Baulandreserven im Wohnbauland <i>Die noch ungenutzten Reserveflächen sollen in den nächsten Jahren einer widmungskonformen Nutzung zugeführt und die Aktivierung der Baulandreserven gefördert werden. Die Verfügbarkeit der Reserven soll gezielt überprüft und bekannte verfügbare Baulandflächen vermittelt werden. Maßnahmen der Baulandmobilisierung sollen, sofern möglich, Neuwidmungen vorgezogen werden. Verstärkt sollen Mobilisierungsmaßnahmen in den in der Plandarstellung gekennzeichneten Bereichen erfolgen.</i>
S2	Möglichkeit der <u>Rückwidmung</u> nicht verfügbarer Baulandflächen prüfen <i>Bei großen zusammenhängenden Baulandflächen, die bereits seit langem gewidmet und bisher keiner Nutzung zugeführt werden konnten soll, wenn deren Verfügbarkeit weiterhin nicht erzielt werden kann, die Möglichkeit einer Rückwidmung geprüft werden. Verstärkt soll diese in den in der Plandarstellung gekennzeichneten Bereichen erfolgen.</i>
S3	Setzen von Maßnahmen zur <u>Aktivierung der Leerstände</u> in den Ortsgebieten <i>Leerstehende Gebäude sollen soweit möglich einer neuen Nutzung zugeführt werden und somit die Funktion der Ortskerne langfristig erhalten bleiben. Die Verfügbarkeit der Leerstände soll gezielt überprüft und durch die Vermittlung bzw. Nutzung von Objekten die Aktivierung der leerstehenden Gebäude in den nächsten Jahren gezielt gefördert werden.</i>
9.1.2 ORTSZENTRUM	
S4	Maßnahmen zur <u>Stärkung des Ortszentrums</u> von Niederkreuzstetten als <u>Versorgungszentrum und Treffpunkt</u> <i>Das Ortszentrum des Hauptortes Niederkreuzstetten soll als Versorgungszentrum der Gemeinde gesichert und weiter ausgebaut werden, sowie zur Belegung des Ortszentrums beigetragen werden. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, öffentliche Einrichtungen und Gastronomie sollen verstärkt im Ortszentrum angesiedelt werden. Die Nutzungsdurchmischung soll im bereits als Bauland Kerngebiet gewidmeten Bereich weiter gestärkt werden. Der Schwerpunkt soll auf der Errichtung eines Ärztezentrums samt Café und Geschäftslokal, eines Nahversorgers und eines Betreubaren / Jungen Wohnen liegen.</i>

9.1.3 SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Das vorliegende Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) stellt eine Überarbeitung des rechtsgültigen Entwicklungskonzeptes aus dem Jahr 1995 dar und baut daher auf den darin enthaltenen Zielen und Maßnahmen auf. Aufbauend auf die funktionale Gliederung und die Strategie zur Siedlungsentwicklung (siehe Kapitel 7.1) und den Ergebnissen der Strategischen Umweltprüfung (siehe Kapitel 8.5) werden die folgenden Erweiterungsflächen in der Gemeinde Kreuzstetten definiert.

Bei diesen Erweiterungsflächen handelt es sich um die aufgrund der bestehenden Standort- und Lagefaktoren bevorzugten Baulanderweiterungsgebiete, die teils schon im ÖEK aus dem Jahr 1995 enthalten waren.

Um im Falle von Problemen mit der Verfügbarkeit in diesen Erweiterungsflächen noch andere Möglichkeiten für eine Entwicklung zu haben, wurden weitere Flächen, auf denen das Potential besteht Siedlungserweiterungen durchzuführen, als Potentialflächen für Siedlungsentwicklung definiert. Diese Potentialflächen sollen als Varianten einer Siedlungserweiterung dienen, wenn bei einem entsprechenden Baulandbedarf in den zuvor definierten Erweiterungsgebieten aufgrund der dort vorherrschenden Rahmenbedingungen (fehlende Verfügbarkeit, etc.) eine Baulandwidmung nicht möglich bzw. zweckmäßig ist.

Umwidmungen außerhalb von Erweiterungsbereichen oder Potentialflächen bzw. Umwidmungen in geringem Ausmaß (z.B. 2-3 Bauplätze, geringfügige Arrondierungen) stellen prima vista keinen Widerspruch zum ÖEK dar, sofern sie den Festlegungen des ÖEK (z.B. Siedlungsgrenze) nicht widersprechen. Naheliegende Lückenschlüsse bzw. Baulandarrondierungen sind bereits im ÖEK festgelegt. Eine rechnerische Baulandbedarfsabschätzung kann in diesen Fällen in der Regel zwar entfallen, eine qualitative Beurteilung der lokalen Bedarfsverhältnisse ist jedoch zu berücksichtigen.

Bei den festgelegten Erweiterungsmöglichkeiten handelt es sich um Varianten, die nicht alle zeitgleich umgesetzt werden müssen, sondern deren Umsetzung je nach Eintreffen der notwendigen Voraussetzungen (z.B. Verfügbarkeit der Grundstücke) erfolgen soll.

Allgemein kann zu allen im Örtlichen Entwicklungskonzept ausgewiesenen Erweiterungsbereichen und Potentialflächen folgendes festgestellt werden:

- Die natürliche Baulandeignung ist gegeben. In einzelnen Bereichen wurden geologische Prozesse oder Oberflächen- bzw. Hangwässer festgestellt, die eine Baulandeignung nicht grundsätzlich ausschließen und daher in weiterer Folge im Zuge eines Widmungsverfahrens bzw. im Falle von Baumaßnahmen zu prüfen sind. Standortgefahren gemäß § 15 Abs. 3 des NÖ Raumordnungsgesetzes (z.B. Gefährdung durch Hochwasser, Altlasten, etc.) liegen nicht vor.
- Es bestehen keine Naturschutzgebiete oder Natura 2000 Gebiete im Nahbereich der Erweiterungsflächen.
- Ein Anschluss an die technische Ver- und Entsorgungsstruktur ist möglich.
- Ein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen (z.B. Regionales Raumordnungsprogramm Nördliches Wiener Umland) besteht nicht.

Alle Flächen sind nach dem erwartbaren Umsetzungszeitraum mit einer Priorität versehen. Diese Einschätzung des Realisierungszeitraumes erfolgte in Abstimmung mit der Gemeinde. Folgende Prioritäten wurden zu Grunde gelegt:

- Priorität I ... kurzfristig
- Priorität II ... mittelfristig
- Priorität III ... langfristig

Zur Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung sind größere Baulanderweiterungen in Aufschließungszonen zu unterteilen und sachgerechte Voraussetzungen für deren Freigabe festzulegen. Darüber hinaus ist bei Baulanderweiterungen grundsätzlich ein Baulandsicherungsvertrag zu unterzeichnen.

S5	<u>Erweiterungsfläche 1: Siedlungserweiterung Niederkreuzstetten Badgasse (Priorität II)</u> Die Lage zeichnet sich durch die Nähe zum Ortszentrum und der Bahnhaltestelle aus und ist daher für verdichtete Verbauung bzw. als Kerngebiet geeignet. Die Entwicklung wird in Richtung Norden durch eine Siedlungsgrenze begrenzt. <i>Freihalten der benötigten Flächen durch Festlegen der Widmungsart Grünland Freihaltefläche; Widmen von Wohnbauland unter Berücksichtigung von Maßnahmen der Baulandmobilisierung; Erstellen eines Teilbebauungsplanes und eines Erschließungs- und Parzellierungskonzeptes;</i> <u>Voraussetzungen für die Umsetzung:</u> - <i>Betreuungsstreifen entlang Gewässer berücksichtigen</i> - <i>eHORA Hochwasserrisikozonierung berücksichtigen</i> - <i>Teilbebauungsplan erstellen</i> - <i>Erschließungs-/ Parzellierungskonzept erstellen</i>
S6	<u>Erweiterungsfläche 2: Siedlungserweiterung Niederkreuzstetten Nord (Priorität I)</u> Die Lage zeichnet sich durch die Nähe zum Ortszentrum, der Bahnhaltestelle und der sozialen Infrastruktur aus und ist daher neben Einfamilienhäusern grundsätzlich auch für verdichtete Strukturen geeignet. Die bestehende Kellergasse wird durch einen Freihaltebereich abgesichert. <i>Freihalten der benötigten Flächen durch Festlegen der Widmungsart Grünland Freihaltefläche; Widmen von Wohnbauland unter Berücksichtigung von Maßnahmen der Baulandmobilisierung; Erstellen eines Teilbebauungsplanes und eines Erschließungs- und Parzellierungskonzeptes;</i> <u>Voraussetzungen für die Umsetzung:</u> - <i>Kontaktaufnahme BDA bei Bebauung (Bodendenkmal)</i> - <i>Teilbebauungsplan erstellen</i> - <i>Erschließungs-/ Parzellierungskonzept erstellen</i>

S7	<u>Erweiterungsfläche 3: Siedlungserweiterung Niederkreuzstetten Süd (Priorität III)</u> Die Fläche ermöglicht eine langfristige Erweiterung im Süden von Niederkreuzstetten, die aufgrund des Flächenausmaßes in Etappen stattfinden soll. Mögliche Verkehrsanbindungen sind zu prüfen und die bestehende Kellergasse zu berücksichtigen. <i>Freihalten der benötigten Flächen durch Festlegen der Widmungsart Grünland Freihaltefläche; Widmen von Wohnbauland unter Berücksichtigung von Maßnahmen der Baulandmobilisierung; Erstellen eines Erschließungs- und Parzellierungskonzeptes unter Berücksichtigung der Entwicklung in Etappen;</i> <u>Voraussetzungen für die Umsetzung:</u> - Kontaktaufnahme BDA bei Bebauung (Bodendenkmal) - Wald mit Schutzfunktion (Lüßweg) berücksichtigen - Mögliche funktionsgerechte Verkehrsanbindung (MIV) prüfen - Erschließungs-/ Parzellierungskonzept erstellen
S8	<u>Erweiterungsfläche 4: Siedlungserweiterung Oberkreuzstetten Schulberg (Priorität I)</u> Die Lage zeichnet sich durch die Nähe zu sozialer Infrastruktur und zum Ortszentrum aus. Die Entwicklung kann unter Freihaltung der entsprechenden Erweiterungsflächen für die öffentlichen Einrichtungen (Schule und Kindergarten) erfolgen. <i>Freihalten der benötigten Flächen durch Festlegen der Widmungsart Grünland Freihaltefläche; Widmen von Wohnbauland unter Berücksichtigung von Maßnahmen der Baulandmobilisierung; Erstellen eines Erschließungs- und Parzellierungskonzeptes;</i> <u>Voraussetzungen für die Umsetzung:</u> - Geringe Fließwege berücksichtigen - Abstand Windkraftzone beachten
S9	<u>Erweiterungsfläche 5: Siedlungserweiterung Oberkreuzstetten Schulgasse (Priorität I)</u> <u>inklusive Potentialfläche</u> Die Fläche stellt die kurzfristige Schließung der Baulandlücke dar. Die darüberhinausgehende Entwicklung wird aufgrund des Flächenausmaßes als Potentialfläche festgelegt. In Richtung Norden wird der Abstand zur Windkraftzone durch die Festlegung einer Siedlungsgrenze gewährleistet. <i>Freihalten der benötigten Flächen durch Festlegen der Widmungsart Grünland Freihaltefläche; Widmen von Wohnbauland unter Berücksichtigung von Maßnahmen der Baulandmobilisierung; Erstellen eines Erschließungs- und Parzellierungskonzeptes;</i> <u>Voraussetzungen für die Umsetzung:</u> - Fließwege berücksichtigen

	<u>Erweiterungsfläche 6: Siedlungserweiterung Oberkreuzstetten Mühlweg (Priorität II,III)</u> Die Fläche ermöglicht mittel- bis langfristig eine zweiseitige Verbauung im Westen von Oberkreuzstetten (Ausnutzbarkeit der Infrastruktur). Die südlich liegenden Waldflächen werden durch die Festlegung einer Siedlungsgrenze freigehalten.		
S10	<table> <tr> <td data-bbox="323 398 874 667"> <i>Freihalten der benötigten Flächen durch Festlegen der Widmungsart Grünland Freihaltefläche; Widmen von Wohnbauland unter Berücksichtigung von Maßnahmen der Baulandmobilisierung; Erstellen eines Erschließungs- und Parzellierungskonzeptes;</i> </td><td data-bbox="882 398 1385 667"> <u>Voraussetzungen für die Umsetzung:</u> - Geringfügige Rutschprozesse berücksichtigen - Geringe Fließwege berücksichtigen - Erschließungs-/ Parzellierungskonzept erstellen </td></tr> </table>	<i>Freihalten der benötigten Flächen durch Festlegen der Widmungsart Grünland Freihaltefläche; Widmen von Wohnbauland unter Berücksichtigung von Maßnahmen der Baulandmobilisierung; Erstellen eines Erschließungs- und Parzellierungskonzeptes;</i>	<u>Voraussetzungen für die Umsetzung:</u> - Geringfügige Rutschprozesse berücksichtigen - Geringe Fließwege berücksichtigen - Erschließungs-/ Parzellierungskonzept erstellen
<i>Freihalten der benötigten Flächen durch Festlegen der Widmungsart Grünland Freihaltefläche; Widmen von Wohnbauland unter Berücksichtigung von Maßnahmen der Baulandmobilisierung; Erstellen eines Erschließungs- und Parzellierungskonzeptes;</i>	<u>Voraussetzungen für die Umsetzung:</u> - Geringfügige Rutschprozesse berücksichtigen - Geringe Fließwege berücksichtigen - Erschließungs-/ Parzellierungskonzept erstellen		
	<u>Erweiterungsfläche 7: Siedlungserweiterung Streifing Nord (Priorität III)</u> Die Fläche ermöglicht eine langfristige Erweiterung im Norden von Streifing und stellt eine Abrundung des bestehenden Siedlungsgebietes dar. Aufgrund des Flächenausmaßes ist eine Entwicklung in Etappen anzustreben. Mögliche Verkehrsanbindungen sind zu prüfen und die bestehenden Nutzungen (landwirtschaftlicher Betrieb, erhaltenswerte Gebäude im Grünland) zu berücksichtigen.		
S11	<table> <tr> <td data-bbox="323 981 874 1283"> <i>Freihalten der benötigten Flächen durch Festlegen der Widmungsart Grünland Freihaltefläche; Widmen von Wohnbauland unter Berücksichtigung von Maßnahmen der Baulandmobilisierung; Erstellen eines Erschließungs- und Parzellierungskonzeptes unter Berücksichtigung der Entwicklung in Etappen;</i> </td><td data-bbox="882 981 1417 1283"> <u>Voraussetzungen für die Umsetzung:</u> - Fließwege berücksichtigen - Bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb berücksichtigen - Erhaltenswerte Gebäude im Grünland berücksichtigen - Mögliche funktionsgerechte Verkehrsanbindung (MIV) prüfen </td></tr> </table>	<i>Freihalten der benötigten Flächen durch Festlegen der Widmungsart Grünland Freihaltefläche; Widmen von Wohnbauland unter Berücksichtigung von Maßnahmen der Baulandmobilisierung; Erstellen eines Erschließungs- und Parzellierungskonzeptes unter Berücksichtigung der Entwicklung in Etappen;</i>	<u>Voraussetzungen für die Umsetzung:</u> - Fließwege berücksichtigen - Bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb berücksichtigen - Erhaltenswerte Gebäude im Grünland berücksichtigen - Mögliche funktionsgerechte Verkehrsanbindung (MIV) prüfen
<i>Freihalten der benötigten Flächen durch Festlegen der Widmungsart Grünland Freihaltefläche; Widmen von Wohnbauland unter Berücksichtigung von Maßnahmen der Baulandmobilisierung; Erstellen eines Erschließungs- und Parzellierungskonzeptes unter Berücksichtigung der Entwicklung in Etappen;</i>	<u>Voraussetzungen für die Umsetzung:</u> - Fließwege berücksichtigen - Bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb berücksichtigen - Erhaltenswerte Gebäude im Grünland berücksichtigen - Mögliche funktionsgerechte Verkehrsanbindung (MIV) prüfen		
	<u>Erweiterungsfläche 8: Siedlungserweiterung Streifing West (Priorität I)</u> Die Fläche im Westen von Streifing schließt an zwei Seiten an bestehendes Wohnbauland an und ist für eine kurzfristige Siedlungserweiterung geeignet.		
S12	<table> <tr> <td data-bbox="323 1496 874 1756"> <i>Freihalten der benötigten Flächen durch Festlegen der Widmungsart Grünland Freihaltefläche; Widmen von Wohnbauland unter Berücksichtigung von Maßnahmen der Baulandmobilisierung; Erstellen eines Erschließungs- und Parzellierungskonzeptes;</i> </td><td data-bbox="882 1496 1337 1756"> <u>Voraussetzungen für die Umsetzung:</u> - Fließwege berücksichtigen - Mögliche funktionsgerechte Verkehrsanbindung (MIV) prüfen </td></tr> </table>	<i>Freihalten der benötigten Flächen durch Festlegen der Widmungsart Grünland Freihaltefläche; Widmen von Wohnbauland unter Berücksichtigung von Maßnahmen der Baulandmobilisierung; Erstellen eines Erschließungs- und Parzellierungskonzeptes;</i>	<u>Voraussetzungen für die Umsetzung:</u> - Fließwege berücksichtigen - Mögliche funktionsgerechte Verkehrsanbindung (MIV) prüfen
<i>Freihalten der benötigten Flächen durch Festlegen der Widmungsart Grünland Freihaltefläche; Widmen von Wohnbauland unter Berücksichtigung von Maßnahmen der Baulandmobilisierung; Erstellen eines Erschließungs- und Parzellierungskonzeptes;</i>	<u>Voraussetzungen für die Umsetzung:</u> - Fließwege berücksichtigen - Mögliche funktionsgerechte Verkehrsanbindung (MIV) prüfen		

	<u>Erweiterungsfläche 9: Siedlungserweiterung Neubau-Kreuzstetten Nord (Priorität II,III)</u> Die Lage zeichnet sich durch die Nähe zur Bahnhaltestelle Neubau-Kreuzstetten aus. Die Entwicklung kann unter Berücksichtigung der Nachnutzung der angrenzend liegenden ehemaligen Ziegelei und der Lärmimmissionen ausgehend von der Bahn erfolgen. Der westlich liegende Geländesprung (Rutschprozesse) wird durch eine Siedlungsgrenze freigehalten.
S13	<i>Freihalten der benötigten Flächen durch Festlegen der Widmungsart Grünland Freihaltefläche; Widmen von Wohnbauland unter Berücksichtigung von Maßnahmen der Baulandmobilisierung und der angrenzend liegenden Reserveflächen; Erstellen eines Erschließungs- und Parzellierungskonzeptes;</i> <u>Voraussetzungen für die Umsetzung:</u> - Lärmimmissionen ausgehend von der Bahn berücksichtigen - Kontaktaufnahme BDA bei Bebauung (Bodendenkmal) - Nachnutzung ehemalige Ziegelei berücksichtigen
	<u>Erweiterungsfläche 10: Siedlungserweiterung Neubau-Kreuzstetten Süd (Priorität II,III)</u> Die Lage zeichnet sich durch die Nähe zur Bahnhaltestelle Neubau-Kreuzstetten aus. Die Entwicklung kann unter Berücksichtigung der Lärmimmissionen ausgehend von der Bahn erfolgen.
S14	<i>Freihalten der benötigten Flächen durch Festlegen der Widmungsart Grünland Freihaltefläche; Widmen von Wohnbauland unter Berücksichtigung von Maßnahmen der Baulandmobilisierung; Erstellen eines Erschließungs- und Parzellierungskonzeptes;</i> <u>Voraussetzungen für die Umsetzung:</u> - Lärmimmissionen ausgehend von der Bahn berücksichtigen - Fließwege berücksichtigen
9.1.4 UMNUTZUNGSPOTENTIALE UND ARRONDIERUNGEN	
S15	<u>Arrondierung und kleinräumiger Lückenschluss</u> <i>Flächen, die eine besondere Eignung für kleinräumige Abrundungen und Lückenschlüsse aufweisen, sollen aufgrund der bestehenden infrastrukturellen Erschließung einer kurzfristigen Nutzung zugeführt werden. Umwidmungen in geringem Ausmaß (z.B. 2-3 Bauplätze, geringfügige Arrondierungen) stellen jedoch prima vista keinen Widerspruch zum ÖEK dar, sofern sie den Festlegungen des ÖEK nicht widersprechen.</i>
S16	<u>Umnutzungsgebiet Niederkreuzstetten - Öffentliche Einrichtung</u> <i>Das Areal zeichnet sich durch die zentrale Lage im Siedlungskern von Ober- und Niederkreuzstetten aus. Die Synergien im Nahbereich der bestehenden sozialen Infrastrukturen (Kindergarten, Schule) sollen genutzt werden und die Fläche bei Bedarf für weitere öffentliche Einrichtungen zur Verfügung stehen.</i>

9.1.5 SIEDLUNGSGRENZEN UND ABSTANDSFLÄCHEN

In der Marktgemeinde Kreuzstetten sind Siedlungsgrenzen gem. dem Regionalen Raumordnungsprogramm Wien Umland Nord festgelegt (siehe Kapitel 4.1.3.1). Darüber hinaus sollen zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und Sicherung des Landschaftsbildes bzw. naturräumlicher Gegebenheiten folgende Grenzen im Zuge der Siedlungsentwicklung nicht überschritten werden.

- | | |
|------------|--|
| S18 | <u>Siedlungsgrenze Niederkreuzstetten Süd</u>
Festlegen einer Siedlungsgrenze am südlichen Ortsrand

<i>Eine Siedlungserweiterung über die südliche Baulandgrenze hinaus soll vorerst nicht vorgesehen werden. Die Siedlungsgrenze stellt die Verlängerung der bestehenden Grenze der Siedlungsstruktur dar.</i> |
| S19 | <u>Siedlungsgrenze Oberkreuzstetten Süd</u>
Festlegung einer Siedlungsgrenze am südlichen Ortsrand

<i>Eine weitere lineare Siedlungsentwicklung in Richtung Süden ist nicht vorgesehen. Die hier befindlichen naturräumlichen Gegebenheiten (Wald) sollen erhalten bleiben.</i> |
| S20 | <u>Siedlungsgrenze Neubau-Kreuzstetten West</u>
Festlegung einer Siedlungsgrenze westlich von Neubau-Kreuzstetten

<i>Eine Siedlungserweiterung über die bestehende Geländekante hinaus soll vorerst nicht vorgesehen werden. Die hier befindlichen naturräumlichen Gegebenheiten (Wald) sollen erhalten bleiben.</i> |
| S21 | <u>Abstandsfläche Bauhof</u>
Einhalten von Abstandsflächen zur Immissionsabschirmung

<i>Die hier bestehenden Hintausbereiche sollen vorerst als Abstandsflächen zum Bauhof genutzt werden.</i> |

9.1.6 ORTSBILD

	Sichern des <u>dörflichen Charakters</u> durch maßvolle Nachverdichtung in geeigneten Bereichen; Erstellung von Teilbebauungsplänen bei größeren Erweiterungsflächen
S22	<i>Die Nachverdichtungstendenzen in den Ortsgebieten sollen in einem maßvollen Rahmen gehalten und auf geeignete Bereiche (Ortskerne, hochrangiger öffentlicher Verkehr) konzentriert werden. In den größeren Erweiterungsflächen sind Teilbebauungspläne zur Sicherung einer mit dem dörflichen Charakter verträglichen Entwicklung vorzusehen.</i>
	Setzen von <u>Erhaltungsmaßnahmen</u> und <u>Berücksichtigung der Kellergebäude</u> im Rahmen von Baulandwidmungen
S23	<i>Zur Sicherung der erhaltungswürdigen Kellergassenensembles und einzelner Presshäuser sind entsprechende Maßnahmen wie Informationsgespräche mit den Eigentümern und Projekte (Revitalisierung) zu setzen. Im Rahmen von Baulandwidmungen bzw. Baumaßnahmen im Nahbereich von Kellergebäuden sind entsprechende Abstände zu erhaltenswerten, traditionellen Kellergassen und die Tragfähigkeit der Kellerröhren zu berücksichtigen.</i>

9.2 WIRTSCHAFT

9.2.1 ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE ZUR WIRTSCHAFTSENTWICKLUNG

	<u>Berücksichtigung betrieblicher Erfordernisse</u> in der Flächenwidmungsplanung unter Vermeidung von Konflikten mit angrenzenden Nutzungen
W1	<i>Bei Bedarf sollen bestehende Betriebe durch eine entsprechende Berücksichtigung in der Örtlichen Raumplanung unter Bedachtnahme auf mögliches Konfliktpotential mit angrenzenden Nutzungen in ihrem Bestand gesichert oder entsprechende Erweiterungsflächen zur Verfügung gestellt werden.</i>
	<u>Beibehalten bzw. Verbessern der Versorgungsqualität</u> (v.a. kurzfristiger Güter und Dienstleistungen - Nahversorgung) durch Maßnahmen im wirtschaftlichen Bereich
W2	<i>Mit klassischen Instrumenten der Raumplanung sind der Förderung von Nahversorgungsbetrieben Grenzen gesetzt. Es sind Maßnahmen im Bereich der Wirtschaft zu setzen.</i>

9.2.2 LANDWIRTSCHAFT

W3	Sichern des <u>landwirtschaftlichen Hintausbereiches</u> durch die Vermeidung von Nutzungskonflikten
	<i>Bestehende Hintausbereiche sollen, zur Sicherung der agrarischen Produktion und zur Vermeidung der Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Produktionsvoraussetzungen, gesichert werden. Die Ansprüche der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe sollen, in den in der Plandarstellung gekennzeichneten Bereichen vor heranrückender Wohnbebauung, geschützt werden. Falls erforderlich kann die Widmung als Bauland Agrargebiet - Hintausbereich angedacht werden.</i>
W4	Freihaltebereiche als <u>Abstandsflächen zur Intensivtierhaltung</u> zum Schutz der nahe gelegenen Siedlungsgebiete vor Immissionen
	<i>Im Nahbereich von Siedlungsgebieten oder geplanten Siedlungserweiterungsgebieten soll zur Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen Intensivtierhaltungsbetrieben und Wohnnutzungen eine Freihaltezone definiert werden, um eine Bebauung mit Intensivtierhaltungsbetrieben zu verhindern. Die Erweiterung oder Errichtung von landwirtschaftlichen Betrieben ohne Intensivtierhaltung soll jedenfalls zulässig sein.</i> <i>Definition von „Intensivtierhaltung“:</i> <i>Form der konzentrierten Haltung landwirtschaftlicher Nutztiere, bei welcher es nicht möglich ist, die in den anfallenden Abfällen sowie im anfallenden Abwasser enthaltenen Pflanzennährstoffe (insbesondere Stickstoff, Phosphor und Kalium) und organische Stoffe vollständig im Pflanzenbau auf nachweislich zur Verfügung stehenden landwirtschaftliche Nutzflächen oder auf sonstige Weise zu verwerten.</i> <i>Oder folgende Grenzwerte überschritten werden:</i> - 700 Sauenplätze, - 2.500 Mastschweineplätze, - 65.000 Mastgeflügelplätze, - 48.000 Legehennen, Junghennen, Mastelternier- oder Truthühnerplätze.

9.2.3 BETRIEBSGEBIETSENTWICKLUNG

W5	<u>Erweiterungsfläche Betriebsbauland: Streifung Ost</u> Die Flächen stellen Erweiterungsmöglichkeiten im Bereich des bestehenden Betriebes in Streifung dar und tragen somit zur Standortsicherung sowie zur Konzentration von Betriebsgebieten an geeigneten Standorten bei.	
	<i>Freihalten der benötigten Flächen durch Festlegen der Widmungsart Grünland Freihaltefläche; bedarfsgerechte Widmung von Betriebsbauland unter Berücksichtigung von Maßnahmen der Baulandmobilisierung;</i>	<u>Keine sonstigen Voraussetzungen für die Umsetzung</u>

	<u>Standortprüfung Betriebsgebiet Niederkreuzstetten</u> Die Flächen weisen aufgrund der bestehenden Nutzungen (landwirtschaftliche Hallen, Nahwärmekraftwerk) und der Lage im direkten Anschluss an die L 6 eine grundsätzliche Eignung als Betriebsgebiet auf. Mögliche Synergien mit dem Nahwärmekraftwerk sollen genutzt werden.	
W6	<i>Standortprüfung für Betriebsbauland im Bedarfsfall (gem. RegROP: lokale Betriebe aus dem Ortsbereich oder Betriebe von lokaler Bedeutung); Berücksichtigung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen und möglicher Synergien mit dem Nahwärmekraftwerk;</i>	<u>Voraussetzungen für die Umsetzung:</u> - Rutschprozesse berücksichtigen - Fließwege berücksichtigen - Wald mit Schutzfunktion berücksichtigen
W7	<u>Standortprüfung Betriebsgebiet - Nachnutzung ehemalige Ziegelei</u> Das Areal der ehemaligen Ziegelei stellt eine betrieblich vorgenutzte Fläche dar. Auf Grundlage eines Nutzungskonzeptes soll dieses, in Abstimmung mit der Nachbargemeinde Ladendorf, im Sinne einer Mischnutzung einer Nachnutzung zugeführt werden. <i>Standortprüfung für Betriebsbauland im Bedarfsfall (gem. RegROP: lokale Betriebe aus dem Ortsbereich oder Betriebe von lokaler Bedeutung) oder Zuführung einer Sondernutzung (Sondergebiet); Erstellung eines Nutzungskonzeptes unter Berücksichtigung des Bestandes (Denkmalschutz, Wohnnutzungen, Altstandort) und in Abstimmung mit der Nachbargemeinde Ladendorf;</i>	<u>Voraussetzungen für die Umsetzung:</u> - Altstandort Ziegelei berücksichtigen - Denkmalgeschützte Gebäude berücksichtigen - Fließwege berücksichtigen - Kontaktaufnahme BDA bei Bebauung (Bodendenkmal) - Wald mit Schutzfunktion berücksichtigen
W8	<u>Standortprüfung Gärtnerei – nördlich von Niederkreuzstetten</u> Das Areal soll aufgrund der Lage im Nahbereich von Naturlehrpfad und geplanten Schaufischteich als Standort für die Ansiedlung einer Gärtnerei geprüft werden. <i>Standortprüfung für Gärtnerei im Bedarfsfall; Mögliche Synergien mit Naturlehrpfad und Schaufischteich berücksichtigen;</i>	<u>Voraussetzungen für die Umsetzung:</u> - Möglicher Anschluss an erforderliche Infrastruktur prüfen - Mögliche funktionsgerechte Verkehrsanbindung (MIV) prüfen

9.3 NATURRAUM UND UMWELT

N1

Vermeidung flächenintensiver Beanspruchung der Forstfläche zur Aufrechterhaltung der Leitfunktion des Waldes

Waldflächen sollen nachhaltig gesichert werden und von flächenintensiven Beanspruchungen und großflächiger Bebauung freigehalten werden.

N2

Freihaltebereiche zur Sicherung orts- und landschaftsbildprägender Grünflächen

Die landschaftlich und ökologisch schützenswerten Flächen im Siedlungsgebiet werden als Freihalteflächen definiert. Die Bereiche sind von Bebauung freizuhalten. Gegebenenfalls ist die Umwidmung von Grünland Land- und Forstwirtschaft in Grünland-Grüngürtel oder Freihaltefläche mit entsprechendem Zusatz vorzusehen.

9.4 FREIZEIT UND ERHOLUNG, TOURISMUS

E1

Erhalten und Verbessern der Freizeit- und Erholungsnutzung; Schaffen von zusätzlichen Freizeit- und Erholungseinrichtungen an einem geeigneten Standort

Grundsätzlich sollen im gesamten Gemeindegebiet ausreichende Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden. Der Schwerpunkt der Sport- und Freizeiteinrichtungen (Sportplatz, Bad, etc.) befindet sich derzeit im Ortsgebiet von Niederkreuzstetten und soll weiterhin als solcher erhalten werden. Für eine Ausweitung des Angebotes bzw. bei Bedarf eines neuen Standortes soll das Gebiet südlich von Niederkreuzstetten geprüft werden.

In Niederkreuzstetten soll im Bereich Am Teichfeld eine neue Rodelgasse für die Freizeitnutzung im Winter geschaffen werden.

E2

Verbessern des Wegenetzes für Fußgänger und Radfahrer (landschaftsgebundene Erholung)

Die Funktion des Wegenetzes unterstützende Maßnahmen, insbesondere die Beschilderung von bestehenden Wander- und Radrouten, sollen umgesetzt werden. Die Wege sind entsprechend zu warten und zu pflegen. Es sollen Sitzgelegenheiten im öffentlichen Raum und entlang des Wegenetzes geschaffen werden.

E3

Nutzung der touristischen Potentiale (sanfter Tourismus)

Maßnahmen zur verstärkten Nutzung der touristischen Potentiale (OCHYS Waldfreizeitpark, Schloss Niederkreuzstetten, etc.) sollen umgesetzt werden. Die bestehenden Einrichtungen sollen in ihrem Bestand abgesichert und durch weitere Einrichtungen (z.B. Schaufischteich, private Zimmervermietung) ergänzt werden. Die Erhaltung der Kellergassen ist zu forcieren.

E4

Erhaltung von prägnanten Aussichtspunkten durch Freihaltung der Sichtbeziehungen

Im Zuge der weiteren Raumentwicklungen sollen die relevanten Sichtbeziehungen unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes freigehalten werden.

9.5 VERKEHR/INFRASTRUKTUR

9.5.1 MOBILITÄT

9.5.1.1 Verkehrliche Grundsätze der Siedlungsentwicklung

V1

Bedachtnahme auf kurze Wege und die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln im Zuge der Siedlungsentwicklung bzw. bei der Planung neuer Erschließungswege

Es soll darauf geachtet werden, die Siedlungsentwicklung nahe den Ortskernen bzw. in der Nähe der öffentlichen Verkehrsmittel zu forcieren. In diesen Bereichen sollen auch maßvolle Verdichtungstendenzen zugelassen werden.

9.5.1.2 Nichtmotorisierter Individualverkehr

V2

Schaffung von neuen Geh- und Radwegverbindungen

Schaffung einer Geh- und Radwegverbindung vom Nebenort Streifing zu der Bahnhaltestelle in Neubau-Kreuzstetten zur Attraktivierung des Alltagsradverkehrs.

Verbesserung der bereits genutzten Radroute / des Wanderweges südlich von Ober- und Niederkreuzstetten zur Verbesserung der Anbindung an die L6, sowie an das Ortsgebiet von Niederkreuzstetten.

V3

Verbessern des innerörtlichen Radwegesystems sowie des Leitsystems im Radverkehr

Der innerörtliche Radverkehr soll forciert werden. Die Infrastruktur sowie die Beschilderung von Radwegen und Radrouten soll verbessert werden. Das Angebot an Radabstellmöglichkeiten im öffentlichen Raum soll verbessert werden.

V4

Verbessern der Verkehrssicherheit

Die Schaffung von verkehrsberuhigten Zonen, Radwegen, Fußwegen, die Errichtung von Gehsteigen und die Schaffung von Einbahnen soll im Siedlungsgebiet geprüft und bei Bedarf umgesetzt werden

9.5.1.3 Motorisierter Individualverkehr

V5

Steigerung der Nachhaltigkeit des motorisierten Individualverkehr durch alternativer Mobilitätsformen

Es sollen Maßnahmen zur Etablierung alternativer Mobilitätsformen (z.B. Car-Sharing, Mitfahrbörsen) gesetzt werden.

9.5.1.4 Öffentlicher Verkehr

V6

Verbessern der Erreichbarkeit der Bahnhaltestellen

Die Erreichbarkeit der Bahnhaltestellen in Niederkreuzstetten und Neubau-Kreuzstetten soll verbessert werden (Radwege etc.) und durch den bedarfsgerechten Ausbau der Park&Ride-Anlagen und Bike&Ride-Anlagen weiter attraktiviert werden.

V7

Sicherung der bestehenden Bahn- und Busverbindungen; Mögliche Maßnahmen zur Verbesserung setzen

Die Versorgungsqualität im öffentlichen Verkehr soll aufrechterhalten und möglichst ausgebaut (Bahnanbindung nach Wien, Verkürzung der Intervalle, Verbesserung der Busverbindungen) werden. Dazu sollen mögliche Maßnahmen (z.B. Abstimmungsgespräche mit ÖBB und VOR) umgesetzt werden.

9.5.2 SOZIALE INFRASTRUKTUR

I1

Herstellen der benötigten sozialen Infrastruktur in Abstimmung mit dem zu erwartenden Bedarf gemäß der angestrebten Bevölkerungsentwicklung

In Anpassung an den tatsächlichen Bedarf sind die bestehenden Einrichtungen im Gemeindegebiet zu erhalten und auszubauen (Nachmittagsbetreuung). Für möglichen zusätzlichen Bedarf (z.B. medizinische Versorgung, Seniorenbetreuung) sind geeignete Einrichtungen zu schaffen.

I2

Sichern von Erweiterungsflächen am bestehenden Standort von Schule und Kindergarten

Aufgrund des zu erwartenden Bevölkerungswachstums vergrößert sich der Platzbedarf in Schule und Kindergarten stetig. Für eventuell zukünftig notwendige Ausbaumaßnahmen werden entsprechende Flächen im Anschluss an den bestehenden Standort gesichert.

9.5.3 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

I3

Herstellen der benötigten technischen Infrastruktur (Versorgungs-, Entsorgungs- und sonstige Infrastruktureinrichtungen)
Bedachtnahme auf eine möglichst ökonomische Nutzung der Einrichtungen der technischen Infrastruktur bei der Baulandnutzung

Die Einrichtungen der technischen Ver- und Entsorgung sind nach Maßgabe des Bedarfs herzustellen. Der Ausbau des Breitband Internets (Glasfaserkabel) soll weiter forciert werden.

I4

Entwicklung alternativer Energieversorgung (Biomasse, Photovoltaik, Windkraft)

Neben der Chancen der weiteren Ausnutzbarkeit der Windkrafteignungszonen (Repowering) soll auch der Ausbau sonstiger alternativer Energieträger (Biomasse, Photovoltaik) unterstützt werden.