

# ÄNDERUNG DES **„ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES“ (FLÄCHENWIDMUNGSPLAN UND BEBAUUNGSPLAN)**

## DER GEMEINDE LAAB IM WALDE

Für das Gemeindegebiet von Laab im Walde ist demnächst eine Änderung des „**Örtliches Raumordnungsprogrammes**“ / **Flächenwidmungsplanes** sowie **Bebauungsplanes**<sup>1</sup> gemäß den entsprechenden Bestimmungen des NÖ-Raumordnungsgesetzes vorgesehen, wobei das wichtigste Thema der geplanten Änderung die „**Sicherung der hohen Wohnqualität innerhalb des Siedlungsgebietes und die Bewahrung des erhaltenswerten Landschaftsbildes von Laab am Walde**“ beinhaltet, wobei die Interessen der aktiven landwirtschaftlichen Betriebe berücksichtigt werden sollen.

Diese Zielsetzung soll einerseits durch die **Neuregelung (Beschränkung) der Verdichtungsmöglichkeiten im Wohnbauland** und andererseits durch die **Schaffung eines Schutzkorridors um das Ortsgebiet durch die Ausweisung von Freihalteflächen** erreicht werden:

➤ **Neuregelung der Verdichtungsmöglichkeiten:**

Durch die Festlegung des Widmungszusatzes „max. 3 Wohneinheiten pro Grundstück (-3WE)“ im überwiegenden Teil der in der Widmungsart „Bauland-Wohngebiet (BW)“ liegenden Baulandflächen der Ortschaft Laab im Walde sollen die hier bestehenden Bebauungsstrukturen auch zukünftig abgesichert werden.

➤ **Ausweisung von Freihalteflächen**

Die Abänderung der Grünlandwidmungsarten erfolgt auf Grundlage eines das gesamte Gemeindegebiet umfassenden Konzeptes zur „Neuregelung der Zulässigkeit landwirtschaftlicher Gebäude im Grünland“, im Rahmen dessen Teilflächen des Grünlandes als „Grünland-Freihaltefläche (Gfrei)“ ausgewiesen werden sollen, in denen zukünftig die Errichtung von Baulichkeiten generell auszuschließen ist. Dieses Konzept sieht auch für Teilflächen innerhalb der Widmungsart „Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)“ eine Einschränkung bei der Errichtung landwirtschaftlicher Betriebsgebäude vor, die jedoch über die Festlegungen des Bebauungsplanes („Textliche Bebauungsvorschriften“) geregelt werden sollen.

Parallel zur bevorstehenden Änderung des Flächenwidmungsplanes soll im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes – neben der Änderung der „Textlichen Bebauungsvorschriften“ – auch eine **Neuregelung der maximalen Bebauungsdichten** vorgenommen werden. Dabei sollen alle jene Bereiche, die derzeit eine Bebauungsdichte von 25% aufweisen, auf 35% angehoben werden und all jene Bereiche mit derzeit 35%, 40% oder 45% um jeweils 5% erhöht werden.

**Zusammenfassend** ist festzustellen, dass die vorgesehenen Abänderungen als Maßnahmen zur Steuerung einer geordneten Siedlungsentwicklung bzw. zur Sicherung des strukturellen Charakters der locker bebauten Ein- und Zweifamilienhausbereiche zu bezeichnen sind, wobei durch die ebenfalls vorgesehene Sicherung von Freihalteflächen im unmittelbaren Anschluss an das Siedlungsgebiet etwaige Nutzungskonflikte verringert werden können. Die geplanten Abänderungen tragen somit zu einer weiteren Verbesserung der hohen Wohnqualität für die Bevölkerung von Laab im Walde bei gleichzeitiger Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes bei.

---

<sup>1</sup> Anmerkung: Für die Bevölkerung besteht zu einem späteren Zeitpunkt (während der sechswöchigen öffentlichen Auflage) die Möglichkeit zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme hinsichtlich der geplanten Änderungen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes / Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan, wobei abgegebene Stellungnahmen vom Gemeinderat im Zuge der Beschlussfassung der geplanten Änderungen zwar im Gemeinderat behandelt, aber nicht zwingend berücksichtigt werden müssen.

## Kurzfassung-Fachinformation vom Flächenplaner