Marktgemeinde ALLAND
Bezirk Baden
Land Niederösterreich

KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Alland beabsichtigt für die Katastralgemeinden KG Alland, KG Glashütten, KG Innerer Kaltenbergerforst und KG Raisenmarkt das örtliche Raumordnungsprogramm zu ändern.

Der Entwurf vom Ingenieurbüro Hackl, 2551 Enzesfeld, wird gemäß § 24 und §25 des N.Ö. Raumordnungsgesetzes 2014 durch sechs Wochen, das ist in der Zeit

vom 3. 8. **2026** **bis** 14. 9. **2026**

im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufgelegt. Jedermann ist berechtigt, innerhalb der Auflagefrist zum Entwurf des örtlichen Raumordnungsprogrammes schriftlich Stellung zu nehmen.

Übersicht der geplanten Änderungen des Flächenwidmungsplanes

23. Änderung, PZ: 7694-10/25:

Entwicklungskonzept:

EK1 Festlegung einer Siedlungsabrundung im Bereich Lutterkordtgasse (Grst. 71/1 und 71/2, KG Glashütten)

EK2 Festlegung einer Verkehrsflächennutzung - Feldgasse Alland

EK3 Ortsgebiet Maria Raisenmarkt – Festlegung eines Entwicklungsgebietes - kurzfristig – Entwicklungsgebiet 1 (Maria Raisenmarkt) sowie Festlegung von Realisierungsbedingungen:

- Teilungsentwurf zur Neuaufteilung der Grundstücke sowie Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer
- Schaffung von max. 1 Bauplatz mit max. 3 Wohneinheiten unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Bebauungsplanes.

EK4 Ortsgebiet Maria Raisenmarkt - Festlegung einer Entwicklungsrichtung – langfristig (E2) sowie Festlegung von Realisierungsbedingungen:

Planungshorizont für die Entwicklungsrichtung – langfristig:

Festlegung von Realisierungsbedingungen:

- Geplante Widmung frühestens ab 2035
- Schaffung von max. 3 Bauplätzen mit max. 7 Wohneinheiten unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Bebauungsplanes.
- Vertragliche Regelung, dass keine Bauformen mit mehr als 4 Wohneinheiten umgesetzt werden.

EK5 Ortsgebiet Maria Raisenmarkt – Änderung der Abgrenzung des Entwicklungsgebietes E3 – Änderung des Planungshorizontes – Ergänzung der Realisierungsbedingungen folgendermaßen (rot gekennzeichnet):

- Geplante Widmung frühestens ab 2030
- Schaffung von max. 9 Bauplätzen mit max. 18 Wohneinheiten unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Bebauungsplanes.
- Vertragliche Regelung, dass keine Bauformen mit mehr als 4 Wohneinheiten umgesetzt werden.
- Teilungsentwurf zur Neuaufteilung der Grundstücke sowie Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer
- Vertragswidmung entsprechend §17 NÖ ROG 2014 (Widmung nur bei Sicherstellung der Bebauung)

EK6 Festlegung eines konkreten Entwicklungszieles für Maria Raisenmarkt – Stabilisierung der Einwohnerzahl/Vermeidung von Abwanderung

<u>Flächenwidmungsplan:</u>

Pkt. 1 Baulandumlegung: Umwidmung von „Bauland-Agrargebiet" (BA) in „Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche" (G-frei-R) und Umwidmung von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft" (Glf) in „Bauland-Agrargebiet-Vertragswidmung" (BA-V) im Bereich der Grst. 71/1 und 71/2, KG Glashütten (Lutterkordtgasse)

Pkt. 2 Ergänzung von Nutzungsbeschränkungen für das Geb 57

- keine Erweiterung der bebauten Fläche zulässig
- keine Wohnnutzung zulässig
- max. 6,5m Bebauungshöhe

Weiters Festlegung von „erhaltenswertes Gebäude im Grünland" (Geb 104)

mit folgenden Nutzungsbeschränkungen:

- max. 20% Erweiterungsmöglichkeit der bebauten Fläche des bestehenden Hauptgebäudes,
- max. 6,5m Bebauungshöhe.

Betroffener Bereich: Grst. 36 und 41, KG Schwechatbach.

Pkt. 3 Umwidmung von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft" (Glf) in „Grünland-Freihaltefläche-Siedlungsentwicklung" (G-frei-1), „Bauland-Wohngebiet-Fristwidmung" (BW-Frist) und Verkehrsfläche-öffentlich (Vö) im Bereich der Grst. 192/6 und 194 und 483, KG Raisenmarkt

Pkt. 4 Umwidmung von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft" (Glf) in „Grünland-Freihaltefläche-Siedlungsentwicklung" (G-frei-1) im Bereich des Grst. 227/1, KG Raisenmarkt

Pkt. 5 Widmung von Grünland-Schutzhaus (Gsh) im Bereich des Grst. 12/2, KG Innerer Kaltenbergerforst

Pkt. 6 Widmung eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland (Geb 102) im Bereich des Grst. 24, KG Glashütten

Pkt. 7 Umwidmung von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft" (Glf) in „Verkehrsfläche-privat-keine Gebäude-keine Geländeveränderungen" (Vp-2) im Bereich des Grst. 410/15, KG Alland

Pkt. 8 Widmung von erhaltenswertes Gebäude im Grünland – Standort (Änderung von Geb-101 in Geb-Standort 101) im Bereich des Grst. 249/2, KG Raisenmarkt

Pkt. 9 Widmung von erhaltenswertes Gebäude im Grünland – Standort (Änderung von Geb-5 in Geb-Standort 5) im Bereich des Grst. 94/5, KG Glashütten

Pkt. 10 Umwidmung von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft" (Glf) in „Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche" (G-frei-R) im Bereich der zusammenhängenden, unbebauten Bereiche in der Roten Wildbachgefahrenzone im Ortsgebiet von Maria Raisenmarkt

Pkt. 11 Katasteranpassung Wagenhofstraße – Änderung von Bauland-Agrargebiet (BA) in Verkehrsfläche-öffentlich (Vö) im Bereich des Grundstückes 223/5, KG Alland

Pkt. 12 Geringfügige Anpassung einer Verkehrsflächenwidmung im Bereich der Grundstücke 281/7 und 197/2, KG Weißenweg

Pkt. 13 Widmung von erhaltenswertes Gebäude im Grünland – Standort (Geb-Standort 103) im Bereich des Grst. 87/2, KG Rohrbach

Pkt. 14 Umwidmung von Aufschließungszone Bauland-Agrargebiet (BA-A3) in Bauland-Kerngebiet im Bereich der Grundstücke 176/1, 183/2 und 183/3, KG Alland

Pkt. 15 Änderung des Zusatzes zum Bauland-Sondergebiet-Rettung (BS-17) im Bereich der Grundstücke 115/9 und 115/12, KG Alland auf „Rettung, Tierarzt, Gesundheitsdienste"

Bei der endgültigen Beschlussfassung durch den Gemeinderat werden rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen in Erwägung gezogen. Der Verfasser einer Stellungnahme hat keinen Rechtsanspruch darauf, dass seine Anregung in irgendeiner Form Berücksichtigung findet.

angeschlagen am: 31.7.2026

abgenommen am: .....

Marktgemeinde Soos

MARKTGEMEINDE ALLAND BEZIRK BADEN, NÖ

Der Bürgermeister

Bürgermeister
Stefan LOIDL
2534 Alland