TEXTTEIL DER VERORDNUNG

1. GEPLANTE ENTWICKLUNG

1.1 LAGE, ÜBERÖRTLICHE FUNKTIONEN UND ERREICHBARKEIT

Der Marktgemeinde Loretto ist gemäß Landesentwicklungsprogramm 2011 (LEP 2011) die standörtliche Funktion als touristischer Ausflugsstandort der Stufe 1 zugewiesen.

L1	Nutzen von Synergien in der Verwaltung durch Kooperation mit den Nachbargemeinden, insbesondere Stotzing und Leithaprodersdorf.

MASSNAHMEN

L1.1	Aufrechterhaltung Gemeindeverband Stotzing-Loretto.
L1.2	Gemeinsame Organisation der Ferienbetreuung der Kindergarten- und Schulkinder mit den Nachbargemeinden Stotzing, Leithaprodersdorf, Wimpassing an der Leitha, Müllendorf und Zillingtal.

1.2 NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN UND KULTURELLES ERBE (UMWELT, LANDSCHAFT, ARCHÄOLOGIE)

NK1	Erhalten der naturräumlichen Gegebenheiten und der freien Landschaft.

MASSNAHMEN

NK1.1	Festlegen einer Freihaltezone für Freiräume (FHZ-FR) im Bereich der Trocken- und Halbtrockenlebensräume südöstlich der Ortschaft, im Bereich der Riede Johannesberg und Stockäcker, sowie im Bereich Herrschaftsbesitz (Trockental Waldrandsiedlung).
NK1.2	Festlegen von absoluten Siedlungsgrenzen gemäß dem Regionalen Entwicklungsprogramm im Norden, zur Freiraumzone in Leithaprodersdorf, im Südosten der Ortschaft im Bereich Johannesberg sowie im Bereich der Waldrandsiedlung.
NK1.3	Festlegen einer Eignungszone für eine Entnahme-, Lagerungs- und Entsorgungsfläche (EZ-E) im Bereich der Deponie.

NK2	Berücksichtigung von Bereichen mit Nutzungseinschränkungen (archäologische Fundstellen).

MASSNAHMEN

NK2.1	Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt bei zukünftigen Planungen im Bereich von archäologischen Fundstellen.

1.3 NATURRÄUMLICHE GEFAHREN, IMMISSIONEN, EMISSIONEN

NG1	Berücksichtigung von Bereichen mit Nutzungseinschränkungen, die generell oder für den Geltungszeitraum des ÖEKs von Bebauung freizuhalten sind (Schutzwald, Hangwasserzonen und Fließpfade, gravitative Naturgefahren).

MASSNAHMEN

NG1.1	Festlegen von Freihaltezonen für Schutzwald (FHZ-SW) gemäß den Hinweisflächen Schutzwald.
NG1.2	Festlegen von absoluten Siedlungsgrenzen, die von Bebauung freizuhalten sind, im Bereich von Freihaltezonen-Schutzwald und Hangwasser gemäß Entwicklungsplan.
NG1.3	Festlegen von relativen Siedlungsgrenzen, die für den Geltungszeitraum des ÖEKs von Bebauung freizuhalten sind, im Einzugsbereich von Hangwasser und Fließpfaden sowie im Bereich von Hinweisflächen mittlerer oder erhöhter Massenbewegungsanfälligkeit. Jene Bereiche, die aufgrund naturräumlicher Gefahren von Bebauung freizuhalten sind, werden potenziell mit entsprechenden Maßnahmen künftig bebaubar.

1.4 BEVÖLKERUNG

B1	Anstreben eines „Mittleren Wachstums“ bei der Bevölkerungsentwicklung: Bevölkerungszuwachs von rund + 76 Einwohner/innen von 522 (Stand: 2024) auf rd. 598 Personen bis zum Jahr 2035.

UNTERGEORDNETE ZIELE UND MASSNAHMEN

▶	Gemäß den Zielsetzungen von E3 werden auch hier die folgenden Ziele formuliert: Erhalten der bestehenden kulturellen und sozialen Einrichtungen sowie der Einrichtungen des Gemeinbedarfs.
▶	Gemäß den Zielsetzungen von T1 wird auch hier das folgende Ziel formuliert: Bereitstellen der erforderlichen technischen Infrastruktur der Hauptversorgungs- und Hauptentsorgungseinrichtungen unter Berücksichtigung eines möglichst effizienten Einsatzes öffentlicher Mittel der Gemeinde.

1.5 WIRTSCHAFT

W1	Erhaltung bzw. Verbesserung der Versorgungsqualität (v.a. kurzfristiger Güter- und Dienstleistungen).

MASSNAHMEN

W1.1	Überprüfung der Verfügbarkeit von Baulandreserven und Leerständen zur Sicherung einer kompakten Ortsentwicklung und Stärkung des Ortszentrums.
W1.2	Nutzungsmischung im Ortskern mit Fokus auf „Dörfliche Siedlungsfunktion“ gem. § 33 Abs. 3 Z 2 zulassen, zusätzlich Kleinbetriebe im Ort halten, um Leerstände zu reaktivieren bzw. bestehende Baulandreserven zu mobilisieren. Bei der Nutzungsmischung im Ortskern ist darauf zu achten, dass sich die Bauwerke an das umgebende Ortsbild anpassen.

W2	Erhalten und Sichern der Voraussetzungen für eine nachhaltige, zukunftsfähige Landwirtschaft; Vermeidung von Beeinträchtigungen der landwirtschaftlichen Produktionsvoraussetzungen.

MASSNAHMEN

W2.1	Festlegen der Funktion „Dörfliche Siedlungsfunktion“ im Ortskern sowie im Bereich südöstlich Heidegasse und Steinbruchstraße.
W2.2	Priorisierung der Erhaltung hochwertiger landwirtschaftlicher Nutzflächen für die landwirtschaftliche Nutzung gegenüber anderen Nutzungsansprüchen.

W3	Sichern des Entwicklungspotenzials des Betriebsgebiets in Loretto für Betriebe, die nicht in die gewachsene Struktur des Ortskerns passen.

UNTERGEORDNETE ZIELE UND MASSNAHMEN

▶	Gemäß den Zielsetzungen von G2/G2.3 wird auch hier die folgende Maßnahme formuliert: Festlegen einer Entwicklungszone „Betriebliche Funktion“ für den langfristigen Bedarf gemäß Festlegung im Entwicklungsplan.

1.6 ERHOLUNGS-, KULTUR- UND SOZIALINFRASTRUKTUR

E1	Bereitstellen der erforderlichen Ausstattung der Gemeinde mit Erholungs- und Sporteinrichtungen.

MASSNAHMEN

E1.1	Erhalten der Spiel-, Sport- und Erholungsräume im Ortsbereich.
E1.2	Erhalten des bestehenden Rad- und Wanderwegenetzes inkl. der Pilgerwege.

E2	Sichern des attraktiven Ortskerns in seinem Bestand und Bewahren vor baulichen Veränderungen, die das Ortsbild oder die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum negativ beeinflussen könnten.

MASSNAHMEN

E2.1	Erhalten und Pflegen der für Loretto charakteristischen öffentlichen Grünräume innerorts zur Sicherung der Funktion als wichtiges soziales und kulturelles Zentrum.

E3	Erhalten der bestehenden kulturellen und sozialen Einrichtungen sowie der Einrichtungen des Gemeinbedarfs.

UNTERGEORDNETE ZIELE UND MASSNAHMEN

▶	Gemäß den Zielsetzungen von L1 wird auch hier das folgende Ziel formuliert: Nutzen von Synergien in der Verwaltung durch Kooperation mit den Nachbargemeinden, insbesondere Stotzing und Leithaprodersdorf.
▶	Gemäß den Zielsetzungen von B1 wird auch hier das folgende Ziel formuliert: Anstreben eines „Mittleren Wachstums“ bei der Bevölkerungsentwicklung: Bevölkerungszuwachs von rund + 76 Einwohner/innen von 522 (Stand: 2024) auf rd. 598 Personen bis zum Jahr 2035.

1.7 MOBILITÄT

M1	Verbesserung der Rahmenbedingungen des öffentlichen, des Fuß- sowie des Radverkehrs im Gesamtverkehrsaufkommen.

MASSNAHMEN

M1.1	Erhaltung des Angebots im öffentlichen Verkehr (ÖV) und Qualitätssicherung durch eine kompakte Siedlungsentwicklung nach innen und nur moderat am Ortsrand.
M1.2	Sichern einer kompakten Ortsentwicklung und Stärkung des Ortszentrums durch Festlegen von Siedlungsgrenzen, um kurze, sichere Wege und eine erhöhte Aufenthaltsqualität im öffentlichen (Straßen)Raum zu schaffen.

1.8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

T1	Bereitstellen der erforderlichen technischen Infrastruktur der Hauptversorgungs- und Hauptentsorgungseinrichtungen unter Berücksichtigung eines möglichst effizienten Einsatzes öffentlicher Mittel der Gemeinde.

MASSNAHMEN

T1.1	Vorrangig nutzen der bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Strom, Wasser, Entsorgungseinrichtungen) zur Deckung des erwarteten Bedarfs gemäß der angestrebten Bevölkerungsentwicklung durch Innenentwicklung (Nutzung vorhandener Baulandreserven).

T1.2 Bedarfsgerechte Anpassung der Ver- und Entsorgungsnetze (Strom, Wasser, Entsorgungseinrichtungen) an die geplante Siedlungserweiterung gemäß Entwicklungsplan.

1.9 SIEDLUNGSSTRUKTUR UND BAULANDBEDARF

S1	Bereitstellen verfügbarer Baulandflächen für die Gemeindebürger/innen zur Deckung des abschätzbaren Bedarfs der nächsten zehn Jahre.

MASSNAHMEN

S1.1 Vorsorge für die Bereitstellung geeigneter Wohnbaulandflächen für den Geltungszeitraum des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.

2. GEPLANTE ENTWICKLUNG INNERHALB DES SIEDLUNGSGEBIETS

G1	Erhalten der charakteristischen Siedlungsstruktur der Gemeinde und Sichern bzw. Verbessern der Lebensqualität im gewachsenen Ortskern sowie in den Siedlungserweiterungsgebieten mit vorrangiger Wohnfunktion.

MASSNAHMEN

G1.1 Räumlich-funktionelle Gliederung des Gemeindegebietes entsprechend der bestehenden Funktionen in „Dörfliche Siedlungsfunktion“, „Wohnfunktion“, „Betriebliche Funktion“, „Touristische Funktion“, „Erholungsfunktion“, „Sport- und Freizeitfunktion“ sowie die „Siedlungsbezogene Grünraumfunktion“.

G2	Neuwidmung von Bauland nur, wenn sich herausstellt, dass nicht ausreichend Baulandreserven zur Deckung des zukünftigen Bedarfs an leistbarem Wohnbauland oder geeignetem Betriebsbauland verfügbar sind.

MASSNAHMEN

G2.1 Festlegen einer Entwicklungszone „Wohnfunktion“ für den mittelfristigen Bedarf mit der Wohnform „Ein- und Zweifamilienhäuser“ im Bereich Johannesberg gemäß Festlegung im Entwicklungsplan. Als Bedingung zur Erfüllung der öffentlichen Interessen ist zur Umsetzung im Flächenwidmungsplan ein Parzellierungs- und Erschließungskonzept für die gesamte Entwicklungszone erforderlich.

Umsetzungsvoraussetzungen (gemäß SUP):

- *Aufgrund der Hinweisflächen mit mittlerer Massenbewegungs-anfälligkeit ist im Bauverfahren ein geotechnisches Gutachten erforderlich.*
- *Für Bereiche im Hangwasser-Einzugsgebiet ist im Bauverfahren ein Hangwasserkonzept erforderlich.*

G2.2 Festlegen einer Entwicklungszone „Wohnfunktion“ für den mittel- bis langfristigen Bedarf mit der Wohnform „Ein- und Zweifamilienhäuser“ im Bereich Hausäcker gemäß Festlegung im Entwicklungsplan. Als Bedingung zur Erfüllung der öffentlichen Interessen ist zur Umsetzung im Flächenwidmungsplan ein Parzellierungs- und Erschließungskonzept für die gesamte Entwicklungszone (kurz- und mittelfristig) erforderlich.

Umsetzungsvoraussetzungen (gemäß SUP):
- *Für die Hinweisflächen mit mittlerer Massenbewegungs-anfälligkeit ist im Bauverfahren ein geotechnisches Gutachten erforderlich.*
- *Nutzen des Potenzials zur Abrundung des Siedlungskörpers und Einbindung in die Kulturlandschaft.*

G2.3 Festlegen einer Entwicklungszone „Betriebliche Funktion“ für den langfristigen Bedarf gemäß Festlegung im Entwicklungsplan.

Umsetzungsvoraussetzungen (gemäß SUP):
- *Prüfen der Verkehrserschließung und ggf. Adaptierung als Voraussetzung für die Flächenwidmung.*
- *Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt (BDA): Unbedingt erforderliche Bodeneingriffe sind dem BDA rechtzeitig bekannt zu geben, um etwaige archäologische Maßnahmen zu ermöglichen.*
- *Für Bereiche im Hangwasser-Einzugsgebiet ist im Bauverfahren ein Hangwasserkonzept erforderlich.*
- *Auf die Einbindung des Betriebsgebiets in das Landschaftsbild ist zu achten.*

3. SIEDLUNGSGRENZEN

G3	Begrenzung der Siedlungsentwicklung zur Sicherung des Landschaftsbildes und Berücksichtigung naturräumlicher Gegebenheiten (Wald, Hangwasser, Trockenrasen und Magerstandorte), zur Vermeidung von Zersiedelung und ineffizienter Ausnutzung vorhandener Infrastruktur.

MASSNAHMEN

G3.1 Festlegen von absoluten bzw. relativen Siedlungsgrenzen am Rand von Baulandbereichen und von Bereichen mit „Siedlungsbezogener Grünraumfunktion“.

UNTERGEORDNETE ZIELE UND MASSNAHMEN

▶ Gemäß den Zielsetzungen von NK1/NK1.2 wird auch hier die folgende Maßnahme formuliert: Festlegen von absoluten Siedlungsgrenzen gemäß dem Regionalen Entwicklungsprogramm im Norden, zur Freiraumzone in Leithaprodersdorf, im Südosten der Ortschaft im Bereich Johannesberg sowie im Bereich der Waldrandsiedlung.

▶ Gemäß den Zielsetzungen von NG1/NG1.2 wird auch hier die folgende Maßnahme formuliert: Festlegen von absoluten Siedlungsgrenzen, die von Bebauung freizuhalten sind, im Bereich von Freihaltezonen-Schutzwald und Hangwasser gemäß Entwicklungsplan.

► Gemäß den Zielsetzungen von NG1/NG1.3 wird auch hier die folgende Maßnahme formuliert: Festlegen von relativen Siedlungsgrenzen, die für den Geltungszeitraum des ÖEKs von Bebauung freizuhalten sind, im Einzugsbereich von Hangwasser und Fließpfaden sowie im Bereich von Hinweisflächen mittlerer oder erhöhter Massenbewegungsanfälligkeit gemäß Entwicklungsplan. Jene Bereiche, die aufgrund naturräumlicher Gefahren von Bebauung freizuhalten sind, werden potenziell mit entsprechenden Maßnahmen künftig bebaubar.

4. GEPLANTE ENTWICKLUNG AUSSERHALB DES SIEDLUNGSGEBIETS

UNTERGEORDNETE ZIELE UND MASSNAHMEN

► Gemäß den Zielsetzungen von NK1/NK1.1 wird auch hier die folgende Maßnahme formuliert: Festlegen einer Freihaltezone für Freiräume (FHZ-FR) gemäß dem Regionalen Entwicklungsprogramm und der Abgrenzung des ASV Naturschutz im Bereich der Trocken- und Halbtrockenlebensräume im Südosten der Ortschaft im Bereich der Riede Johannesberg und Stockäcker sowie im Bereich Herrschaftsbesitz (Trockental Waldrandsiedlung).

► Gemäß den Zielsetzungen von NK1/NK1.3 wird auch hier die folgende Maßnahme formuliert: Festlegen einer Eignungszone für eine Entnahme-, Lagerungs- und Entsorgungsfläche (EZ-E) im Bereich der Deponie.

► Gemäß den Zielsetzungen von NG1/NG1.1 wird auch hier die folgende Maßnahme formuliert: Festlegen von Freihaltezonen für Schutzwald (FHZ-SW) gemäß Hinweisflächen Schutzwald.

Marktgemeinde Loretto, GKZ 10320, verfasst von: Büro Dr. Paula ZT-GmbH, GZ: G23101.