

Örtliches Raumordnungsprogramm
Marktgemeinde HINTERBRÜHL

Örtliches Entwicklungskonzept 2019

Übersicht:

Öffentliche Auflage: vom 5. 2. 2019 bis 19. 3. 2019
 Beschluss der Verordnung durch den Gemeinderat am 25. 6. 2019, TOP 105

Genehmigt durch die NÖ-Landesregierung mit Bescheid vom...
 Konfirmation der Verordnung von...
 Geprüft durch die NÖ-Landesregierung am...

Der Bürgermeister
 Mag. Erich Moser

Planer/Verfasser:
 Technisches Büro für Raumplanung und Raumordnung
 Dipl.-Ing. FRIEDMANN & ALLERSKY OG
 1200 Wien, Föhrgasse 1
 e-mail: friedmann-og@sky.com

Bemerkungen:
 DKM-Stand: 10/2014
 Datum: 17. 1. 2019
 EWG/1: 2. 4. 2019
 u. 20. 6. 2019

Maßstab M 1 : 10.000

Legende (Örtl. Entwicklungskonzept):

ZIELSETZUNGEN
 Sicherung und Ausbau der bestehenden Struktur als Wohn-, Agrar- und Fremdenverkehrsstandort

moderates Wachstum der Wohnbevölkerung - bei den Hauptwohnsitzern wird eine Steigerung von 5% auf 10 Jahre angestrebt.

Steuerung der Siedlungsentwicklung durch Ausweisung spezieller Siedlungsbereiche mit zugeordneten Zielsetzungen

ORZENTRUM
 Sicherung des Ortszentrums als funktionaler Mittelpunkt der Siedlungseinheit
 - Erhaltung der Vielfalt der unterschiedlichen Nutzungen (wie Wohnen, Nahversorgung, Dienstleistungen, Handels- u. Kleingewerbebetriebe, öffentliche, soziale, kulturelle und Bildungseinrichtungen, sowie Gastronomie, etc.)
 - Ausweisung einer **Zentrumzone**
 - Erhaltung der bestehenden Bebauung und Förderung der Innenentwicklung durch flächensparende Siedlungsstruktur

SUBZENTRUM
 Schaffung eines Subzentrums mit Funktion von unterschiedlichen Nutzungen (Wohnen, Nahversorgung, Dienstleistungsbetriebe, betreutes Wohnen u. ev. soziale Einrichtungen)
 - Ermöglichung von Innenentwicklung durch flächensparende Siedlungsstruktur und der zentralen Funktion angepassten Nutzungen

WOHNZONE 1
 - Erhaltung und Erneuerung bestehender Bausubstanz und Förderung der Innenentwicklung durch flächensparende Siedlungsstruktur im Bereich der zentrumsnahen Siedlungsgebiete
 - Integration siedlungsentwicklungsorientierter Betriebsstätten bei entsprechenden Standortvoraussetzungen

WOHNZONE 2
 - Erhaltung und Erneuerung bestehender Bausubstanz
 - Beibehaltung der 3 Wohnzonen-Regelung und Vorzug der Innenentwicklung (Ortszentrum u. Wohnzone 1) vor Außenentwicklung (Wohnzone 2)

DÖRFICHE ORTSSTRUKTUR
 - Erhaltung der landschaftlichen Betriebe als Bestandteil der Wirtschaftsstruktur
 - Wohnbereiche (BW) Erhaltung und Erneuerung bestehender Bausubstanz

BETRIEBSZONE
 - Schaffung einer Betriebszone für betriebliche Entwicklungen für den Ortsbedarf (Klein- u. Mittelbetriebe) zusätzlicher Bestandteile der Wirtschaftsstruktur
 - gestalterischer Grüngrübel als Emissionsschutz und Landschaftsgliederung
 - zur Sicherung des Orts- u. Landschaftsbildes, sowie zur Erhaltung der Erten-, Eichen u. Weidenauen

SONDERBEREICHE
 - Erhaltung der speziellen Nutzungen, die in diesen Bereichen angesiedelt sind
 - Sicherstellung von angepasster, betriebsgerechter Bebauung

ENTWICKLUNGSBEREICHE:
 "Subzentrum" und "Betriebszone"
 "Ausweisung einer Zentrumzone im Ortszentrum"
 Punktuell Wohnbauten mit mehr als 3 Wohneinheiten

ABSOLUTE SIEDLUNGSGRENZEN
 über die keine Baulandentwicklung erfolgen darf.
 Vorgaben laut übergeordneter natürlicher Bereiche und topographischen Merkmalen (Erläuterungen am Plan)

ZIELSETZUNGEN zum NATURRAUM
 - Schutz der ökologischen Funktion und die Erhaltung "hoher Reaktionsräume" im Wienerwald ist besonders wichtig. Hier ist es notwendig, die Tagesausflusler aus dem gesamten Metropolum so zu bündeln und zu lenken, dass Verkehrsbelastungen in Grenzen gehalten bzw. umweltfreundliche Mobilitätsangebote genutzt werden können (Einsteigerkarte, Ausflugsziele)
 - Erhaltung und Sicherung der Kulturlandschaft
 Ackerland soll als landschaftlich genutzte Flächen in einer zusammenhängenden, ökonomisch bewirtschaftbaren Struktur erhalten werden.
 - Eventuell Ausweisung von Grünreitbahnhöfen zur Sicherung der Bewirtschaftung
 - Erhaltung der Waldbausubstanz
 - Erhaltung der natürlichen Uferbereiche entlang der Fließgewässer
 - Erhaltung und Sicherung der bestehenden Retentionsbereiche und weiterer Ausbau von notwendigen Retentionsräumen zur Sicherung des Siedlungsraumes (Wald- und Hochwasserschutz)
 - Vernetzung der Erholungsräume (Grünverbindungen, Rad- u. Fußwege)
 - erhaltenwertes Landschaftsbild, Freizeit- und Siedlungsbereiche durch Grünverbindungen
 - Attraktivierung der öffentlichen Grünflächen
 - Forcierung der erneuerbaren Energie (z.B. Photovoltaik - Ausweisung am Plan - Grünraumkonzept)

MASSNAHMEN / ERLÄUTERUNGEN
 Innerhalb der flächigen Siedlungsgrenzen soll die bestehende Struktur erhalten und durch standortgerechte Nutzungsänderungen bzw. spezielle Festlegungen im Bebauungsplan ausgebaut werden.

Seit 1991 bis 2017 betrug die Bevölkerungszahl der Marktgemeinde Hinterbrühl rund 4.000 EW. Es sind trotz flächiger Siedlungsgrenzen ausweichend Baulandreserven (Wohnbaufläche ca. 34 Ha gesamtes Gemeindegebiet) vorhanden, jedoch sind diese in geringer Zahl zu finden, um die vorhandene Wohnqualität zu erhalten.

Generell gilt bei allen Siedlungszonen, innerhalb der flächigen Siedlungsgrenzen, dass Risiken bestehen aufgrund des Gefahrenpotenziales durch die Bereiche des HQ 100 und des Gipsvorkommens (Tragfähigkeit)

Grundrisslich bietet Wohnen im Ortszentrum zahlreiche Vorteile, wie "kurze Wege", Erreichbarkeit, soziale Vielfalt und einen hohen Versorgungsgrad an sozialer Infrastruktur. Ausweisung einer Zentrumzone (Sicherung der Versorgung) Gerade in Ortskernen sind jedoch Wohnangebote und Grundflächen in der Regel knapper bemessen als in den Randbereichen.

In der ungleichen geographischen Mitte des Gemeindegebietes soll ein Subzentrum mit Funktionen von unterschiedlichen Nutzungen (Wohnen, Nahversorgung, Dienstleistungsbetriebe, betreutes Wohnen u. ev. soziale Einrichtungen) geschaffen werden. Es soll hier mit angepasster Verdichtung (Anpassung im Bebauungsplan) Nutzungen mit zentralen Funktionen ermöglicht werden.

Der als WZ1 ausgewiesene Bereich befindet sich überwiegend im Anschluss an das Orts- bzw. Subzentrum, sowie im Bereich der Haupterschließungswegen und der Haltestellenzonen.

In dieser Zone soll die Erhaltung und Erneuerung bestehender Bausubstanz und Förderung der Innenentwicklung durch flächensparende Siedlungsstruktur im Bereich der zentrumsnahen Siedlungsgebiete forciert werden.

Überwiegende Bebauung mit Ein- u. Zweifamilienhäusern, teilweise Mehrfamilienhäuser mit großem Grundstück.
 Hohe Wohnqualität, großer Gartenanteil, lange, teilweise steile Wege

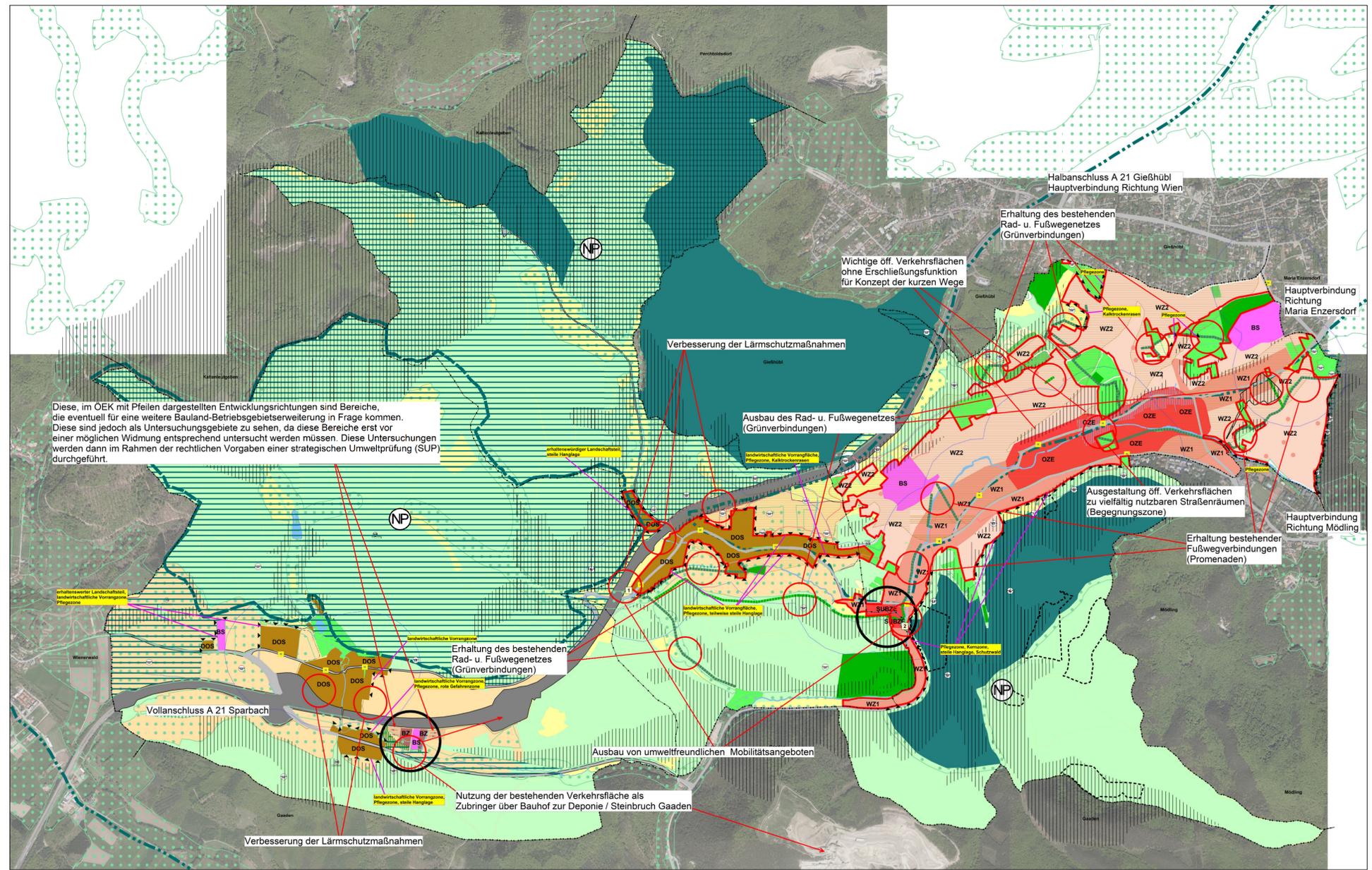
Die Erhaltung der landschaftlichen Betriebe als Bestandteil der Wirtschaftsstruktur hat für die MG Hinterbrühl eine wichtige Bedeutung. Daher soll die Nutzung dieser Bereiche vorwiegend für die Landwirtschaft erfolgen, um Konflikte (z.B. durch Geruchsbelästigung, Lärm, etc.) zu vermeiden. Um die dörfliche Struktur besser zu erhalten sollte eine baublockweise Wärmungsleistung entsprechend der überwiegenden Nutzung erfolgen.

Unter Betrieben für den Ortsbedarf ist zu verstehen, dass auf diesem Gewerbehof Klein- u. Mittelbetriebe ihren Standort finden, deren Kunden aus der Region kommen.

Weidenauen

Untersuchungsgebiete für eine mögliche Betriebszonenverlagerung
 Diese, im Osten dargestellten Entwicklungsrichtungen sind Bereiche, die eventuell für eine weitere Bauland- Betriebszonenverlagerung in Frage kommen. Diese sind jedoch als Untersuchungsgebiete zu sehen, da diese Bereiche erst vor einer möglichen Widmung entsprechend untersucht werden müssen. Diese Untersuchungen werden dann im Rahmen der rechtlichen Vorgaben einer strategischen Umweltprüfung (SUP) durchgeführt.

Die Sonderbereiche sind im Platzbedarf ausreichend dimensioniert (Erweiterungskapazität vorhanden). Da einige Sonderbereiche auch in anderen Widmungskategorien möglich sind, können Nutzungsänderungen sinnvoll sein.



Diese, im OEK mit Pfeilen dargestellten Entwicklungsrichtungen sind Bereiche, die eventuell für eine weitere Bauland-Betriebszonenverlagerung in Frage kommen. Diese sind jedoch als Untersuchungsgebiete zu sehen, da diese Bereiche erst vor einer möglichen Widmung entsprechend untersucht werden müssen. Diese Untersuchungen werden dann im Rahmen der rechtlichen Vorgaben einer strategischen Umweltprüfung (SUP) durchgeführt.

Vorgaben Reg. ROP

- flächige Siedlungsgrenze
- erhaltenswerter Landschaftsteil
- landwirtschaftliche Vorrangfläche
- Flächen mit geringer Tragfähigkeit
 - Gipszone 1
 - Gipszone 2 (Seegrotte)

Landesschutzgebiet gilt für das gesamte Gemeindegebiet
Wienerwald Biosphärenpark gilt für das gesamte Gemeindegebiet (Ausweisung der Kern- u. Pflegezonen)

- Kernzone Biosphärenpark
- Naturschutzgebiet Gießhübl - Kiental Ost und West - Wassergreng - Anninger Tiefal
- Pflegezone Biosphärenpark
- Naturpark Sparbach
- Naturpark Föhnerberge
- Natura 2000 Bereich
- steile Hanglagen
- geplante Grünverbindungen
- bestehende Grünverbindungen und Fußwegverbindungen
- Bereiche mit Sportnutzung
- Bereiche mit Erholungsnutzung

Spezielle Standorte:

- möglicher Standort für einen Lagerplatz, od. eine private Verkehrsfläche (ev. Nutzung für E-Car Sharing, E-Bike Sharing) mit Solarstromnutzung
- möglicher Standort für eine private Verkehrsfläche (Ergänzung für Subzentrum) (ev. Nutzung für E-Car Sharing, E-Bike Sharing) mit Solarstromnutzung

Haltestellen (Bus)
 Haltestellen-einzugsbreite 300 m (Bus)

Spezielle Maßnahmen im Verkehrskonzept mit Erläuterungen

Kenntlichmachungen
 Die Kenntlichmachung von Flächen, die durch rechtswirksame überörtliche Planungen (z.B. Eisenbahn) für eine besondere Nutzung gewidmet sind und die Kenntlichmachung von Flächen, für die auf Grund von Bundes- und Landesgesetzten Nutzungsbeschränkungen bestehen, dient der allgemeinen Information. Ihre Darstellung im Flächenwidmungsplan ist nicht notwendig. Gemeinderat und Planverfasser/in übernehmen keine Haftung für ihre Richtigkeit und Vollständigkeit.

- A21 L4711 Autobahn, Landesstraße
- Wald (2 Varianten)
- Schutzwald
- Gewässer
- Hochbehälter
- Naturdenkmal
- Naturhöhle
- Gebäude unter Denkmalschutz
- Naturdenkmal (mit eingeschütztem Bereich) "Hohlweg"

