

Reg.Zl.
KU 08/2024Bearbeiter
DI Michaela Weinwurm

Telefon 02236/262 49

Durchwahl: 21

Datum

29.08.2024

KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Hinterbrühl hat in seiner Sitzung am 29.08.2024, TOP 13a folgende

VERORDNUNG

beschlossen:

§1

Bausperre

Die Marktgemeinde Hinterbrühl beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplans gem. §34 (1) NÖ ROG 2014 idgF.

Gemäß § 35 (1) NÖ ROG 2014 idgF. wird für die Katastralgemeinde Hinterbrühl für die als Wohnbauland gewidmeten Teilflächen der Parzellen 720/2, 713/13, 713/6 und 713/5 (gemäß Planbeilage Plan Nr.: R-1901/Bausperre_20214, die Landschaftsplaner.at Ziviltechnikergesellschaft m.b.H vom 16.08.2024) eine Bausperre erlassen.

§2

Zweck der Bausperre

Die ggst. Flächen liegen am nördlichen Siedlungsrand der KG Hinterbrühl und weisen in Summe einen Baulandanteil von knapp 8.200 m² auf. Die Flächen sind zur Gänze unbebaut, größtenteils bewaldet und liegen überwiegend innerhalb des Natura 2000 Gebiets Wienerwald-Thermenregion. Nördlich gehen die ggst. Baulandflächen in geschlossene Waldbereiche über. Die südlich angrenzende, bereits bebaute Parzelle 713/3 weist als Naturdenkmal geschützte Schwarzföhren mit landschaftsbildprägender Wirkung auf.

Die Flächen sind als Bauland Wohngebiet gewidmet und mit einer Beschränkung auf 3 Wohneinheiten (BW-3WE) pro Grundstück versehen.

Die Bebauungsdichten im Bebauungsplan sind mit 5% im nördlichen und 20% im südlichen Teilbereich geregelt.

Eine Anbindung an das öffentliche Gut ist lediglich im Bereich der als Fahnenparzellen gestalten Grundstücke 720/2 und 713/5 gegeben, wobei der streifenförmige „Zufahrtsbereich“ zur Parzelle 713/5 teilweise unter 2,0 m beträgt.

Der Siedlungskörper der KG Hinterbrühl ist generell stark durchgrünt und von vergleichsweise großflächigen Grundstücken geprägt. Seit Mitte des 19. Jahrhunderts erfährt die KG Hinterbrühl eine kontinuierliche Siedlungserweiterung, welche oft uneinheitliche Bebauungsformen mit sich brachte und die heute vorzufindende siedlungsstrukturelle Heterogenität begründet. Im gestreckten Siedlungskörper sind räumlich eng aneinander liegend zentrumsnahe dichte Geschoßwohnungsbauten, Einfamilienhäuser, Villen, Reihenhaussiedlungen und Mehrfamilienhäuser sowie jüngere Einfamilienhaussiedlungen neben traditionellen Wienerwaldvillen in den Siedlungsrandbereichen vorzufinden.

Hinsichtlich des von der Nähe zu Wien geprägten Siedlungsdrucks sind wesentliche Ziele der Gemeinde die Erhaltung ihrer charakteristischen Siedlungs- und Bebauungsstruktur, die Konzentration der Nachverdichtung auf geeignete Bereiche sowie die Einhaltung einer mit der technischen und sozialen Infrastruktur abgestimmten Bevölkerungszahl.

Entsprechend der Bevölkerungsentwicklung in der jüngeren Vergangenheit beabsichtigt die Gemeinde Hinterbrühl eine maßvolle Innenverdichtung und lediglich ein gedämpftes Wachstum. Ein Schwerpunkt wohnbaulicher und siedlungsstruktureller Entwicklungen ist insbesondere im gem. ÖEK als Subzentrum ausgewiesenen Bauland Kerngebiet im Südwesten des Ortsgebiets der KG Hinterbrühl vorgesehen. Für weite Teile des Ortsgebiets wird jedoch die Erhaltung der charakteristischen Siedlungs- und Bebauungsstrukturen und des damit verbundenen hohen Grün- und Freiflächenanteils als vorrangig erachtet.

Die innerörtlichen oder am Siedlungsrand gelegenen Grünstrukturen inkl. besonders orts- und landschaftsbildprägender Altbaumbestände bilden einen charakteristischen für das Kleinklima wirksamen Grünbereich des Siedlungsgebiets, der maßgeblich wertgebend für die KG Hinterbrühl und die ansässige Bevölkerung ist.

Die Planungsabsichten der Gemeinde sind auf nachfolgende geänderte Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklungen zurückzuführen:

- Mit dem Klimawandel liegen im Vergleich zur erstmaligen Erlassung des Bebauungsplans Hinterbrühl geänderte Planungsgrundlagen vor, die Anpassungen an die geänderten Rahmen- bzw. Klimabedingungen erfordern.
- Der zunehmende Verlust an Biodiversität erfordert den Schutz von Lebensräumen und Artenvielfalt als zentralen Bestandteil der Raum- und Bebauungsplanung.
- Angesichts der zunehmenden Flächenversiegelung und damit verbundenen Umweltbelastungen erfordert der Schutz von Klima und Biodiversität eine Überprüfung und Anpassung der Siedlungsplanung.
- Geänderte gesellschaftliche Entwicklungen gehen mit einer Projekt- und Planungskultur einher, die den bestehenden Bebauungsstrukturen entgegenwirken und vermehrt ortsuntypische Baukörperanordnungen und -größen und ressourcenzehrende Erschließungsstrukturen vorsehen. Dies ist insbesondere in naturräumlich sensiblen oder strukturell nur bedingt tauglichen Baulandbereichen, die vormalig nicht oder nur einer zurückhaltenden Bebauung zugeführt wurden, festzustellen.

Mittels der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans sollen sowohl die Sicherung und ortsverträgliche Weiterentwicklung des strukturellen Charakters bzw. der gewachsenen Siedlungsstruktur als auch die Vereinbarkeit mit der sozialen und technischen Infrastruktur gewährleistet und klimawandelrelevante, ressourcenschonende Maßnahmen gefördert werden.

Die Bausperre erfolgt zur Sicherung der Durchführung der Grundlagenforschung zur Änderung des Bebauungsplans.

Die Verordnung der Bausperre verfolgt den Zweck, die Durchführung von Bauvorhaben, die dem genannten Ziel möglicherweise entgegenstehen, so lange zu unterbinden, bis der Bebauungsplan mit präzisierten Zielvorstellungen und geänderten Festlegungen verordnet wurde.

§3

Ziel der Bausperre

Entsprechend den unter §2 dargelegten strukturellen Entwicklungen und geänderten Planungsgrundlagen beabsichtigt die Marktgemeinde Hinterbrühl den Bebauungsplan abzuändern.

Die Zielsetzungen für die Bebauungsplanänderungen lauten:

- Die genannten Grünflächen weisen aufgrund ihrer naturräumlichen Gegebenheiten und der Ausdehnung der zusammenhängenden Flächen besonderes Potential auf, um im Zuge der Bebauungsplanung weiteren Verlusten an Biodiversität entgegenzuwirken und effektive klimawirksame Maßnahmen zu realisieren.
Um diese Grünflächen bzw. einen hohen Anteil an unbebauten und unversiegelten Bereichen innerhalb des als Wohnbauland gewidmeten Ortsgebiets zu sichern, soll die Festlegung von Freiflächen oder Baufluchtlinien geprüft werden. Mit dieser Maßnahme sollen der durch den erhöhten Siedlungsdruck bedingte Verlust von zusammenhängenden siedlungsinternen Grünräumen reduziert und gleichzeitig bioklimatisch und landschaftsökologisch relevante positive Wirkungen für den Siedlungsraum gesichert werden.
- Zusätzlich soll geprüft werden, die Mindestgrundstücksgrößen auf etwa 2.500 m² anzuheben. Dies soll gewährleisten, in Verbindung mit den im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsdichten, der besonderen naturräumlichen Lage und den ungünstigen Erschließungsvoraussetzungen möglichst ausgedehnte und zusammenhängende unbebaute Flächen zu erhalten.
- Da die ggst. Grünflächen mit den umliegenden Waldbeständen und Grünstrukturen vernetzt sind, innerhalb des Natura 2000 Gebiets liegen sowie besondere Qualitäten und Potentiale im Hinblick auf mikroklimatische Effekte und Biodiversität aufweisen, wird für die o.a. Grundstücke die Festlegung einer großflächig zusammenhängenden Freifläche erörtert.
- Entsprechend der naturräumlich sensiblen Lage am Siedlungsrand und innerhalb eines Schutzgebiets sowie auf Grund ungünstiger infrastruktureller Voraussetzungen wird eine Harmonisierung der Bebauungsdichte für den gesamten Bereich und damit eine Dichtereduktion für die Teilbereiche mit 20% Bebauungsdichte geprüft.

Durch die o. a. Maßnahmen sollen u. a. die unter §2 angeführten mikroklimatisch und landschaftsökologisch wirksamen Strukturen nach Möglichkeit erhalten bzw. gefördert, räumliche Strukturen mit einem hohen Maß an Lebensqualität ermöglicht, und attraktive Gestaltungen klimaangepasster Bauungs- und Grünraumstrukturen mit einer hohen Aufenthaltsqualität initiiert werden.

§4 Wirkung

Gemäß § 35 (4) NÖ ROG 2014 hat diese Bausperre die Wirkung, dass eine Bauplatzerklärung nicht erfolgen darf und Vorhaben nach § 14 u. § 15 NÖ BO 2014 idgF. unzulässig sind, wenn durch sie der Zweck der Bausperre gefährdet würde.

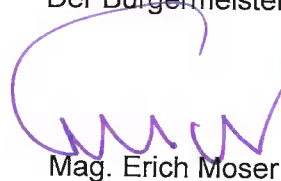
Bauverfahren, die im Zeitpunkt der Kundmachung der Bausperre bereits anhängig waren, werden hierdurch nicht berührt.

§5 Geltungsdauer

Die Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 NÖ Gemeindeordnung mit dem Tag der Kundmachung in Kraft.

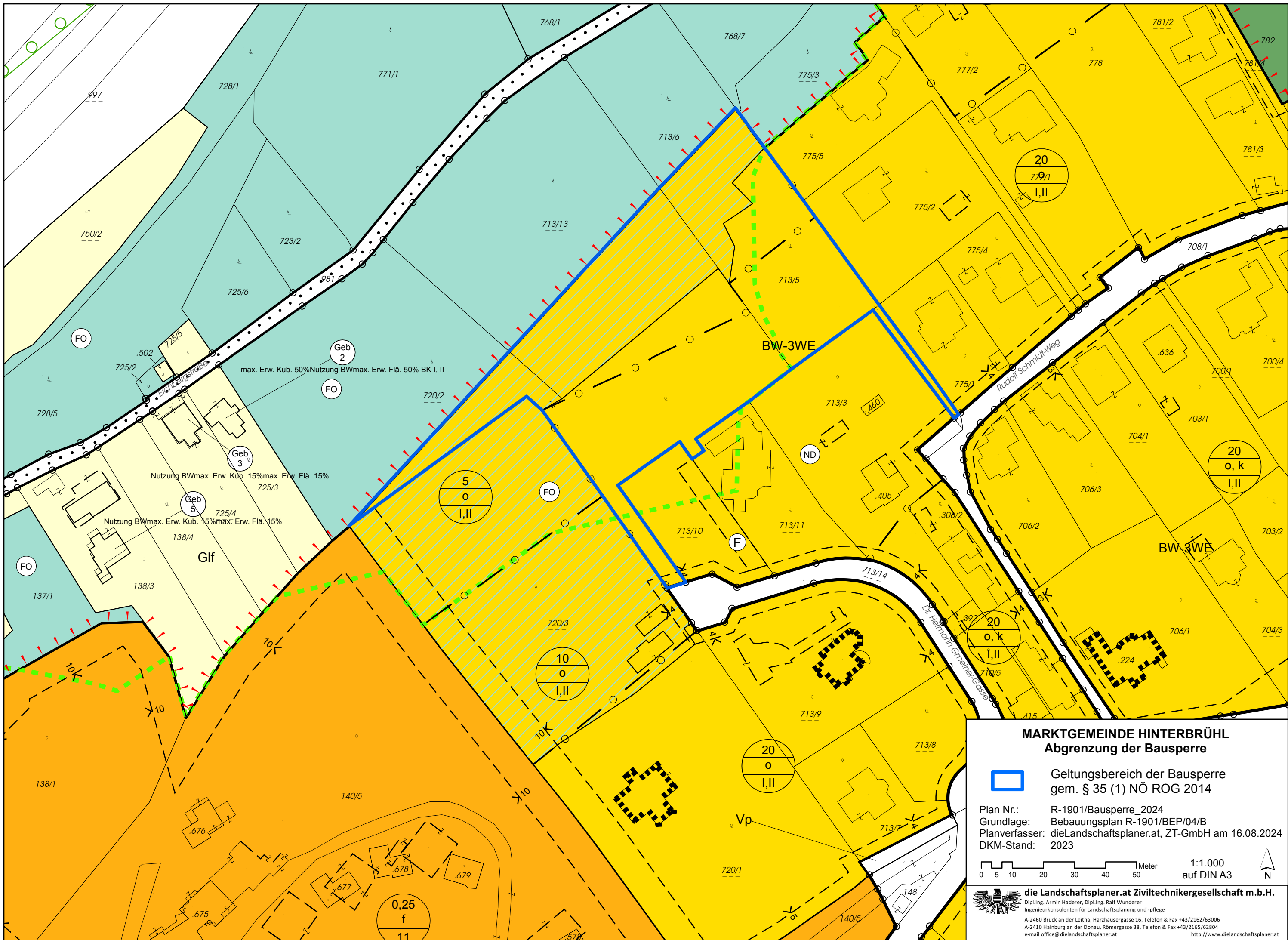
Die Bausperre tritt zwei Jahre nach ihrer Kundmachung außer Kraft, wenn sie nicht zuvor aufgehoben oder vor Ablauf dieser Frist einmalig für ein Jahr verlängert wird.

Der Bürgermeister



Mag. Erich Moser



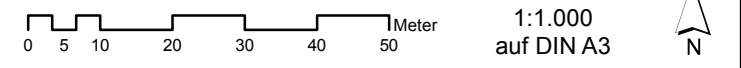
Angeschlagen am: 29.08.2024
Abzunehmen am: Daueraushang
AT: Hinterbrühl, Weissenbach, Sparbach



MARKTGEMEINDE HINTERBRÜHL
Abgrenzung der Bausperre

 Geltungsbereich der Bausperre
 gem. § 35 (1) NÖ ROG 2014

Plan Nr.: R-1901/Bausperre_2024
 Grundlage: Bebauungsplan R-1901/BEP/04/B
 Planverfasser: dieLandschaftsplanner.at, ZT-GmbH am 16.08.2024
 DKM-Stand: 2023



 **die Landschaftsplanner.at Ziviltechnikergesellschaft m.b.H.**
 Dipl.Ing. Armin Haderer, Dipl.Ing. Ralf Wunderer
 Ingenieurkonsulten für Landschaftsplanung und -pflege
 A-2460 Bruck an der Leitha, Harzhausergasse 16, Telefon & Fax +43/2162/63006
 A-2410 Hainburg an der Donau, Römergasse 38, Telefon & Fax +43/2165/62804
 e-mail office@dielandschaftsplanner.at <http://www.dielandschaftsplanner.at>