



# MARKTGEMEINDE HINTERBRÜHL

Hauptstraße 29a  
2371 Hinterbrühl

Tel.: 02236/262 49 0  
Fax: 02236/262 49 20

E-Mail: [gemeinde@hinterbruehl.com](mailto:gemeinde@hinterbruehl.com)  
Homepage: [www.hinterbruehl.com](http://www.hinterbruehl.com)

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Hinterbrühl beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung am 25. Juni 2019 TOP 10b folgende

## VERORDNUNG

### § 1

Aufgrund des § 24 und § 25 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 in der geltenden Fassung, wird ein **örtliches Entwicklungskonzept** als Bestandteil des örtlichen Raumordnungsprogrammes der Marktgemeinde Hinterbrühl erlassen. Die Erlassung des **örtlichen Entwicklungskonzeptes** als Bestandteil des örtlichen Raumordnungsprogrammes wird auf der hierzugehörigen Plandarstellung als digitale Neudarstellung festgelegt.

### § 2

Die im § 1 angeführte und vom Technischen Büro für Raumplanung und Raumordnung Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OG, 1230 Wien, Fröhlichgasse 44 / 8 unter der Plannummer: EWKO / 1, M:1:10.000 vom 17. 1. 2019, **Beschlussexemplar vom 15. 4. 2019, Ergänzung vom 20. 5. 2019 u. 11. 6. 2019** verfasste Plandarstellung des **örtlichen Entwicklungskonzeptes** als Bestandteil des örtlichen Raumordnungsprogrammes der Marktgemeinde Hinterbrühl, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Bauamt der Marktgemeinde Hinterbrühl während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

### § 3

#### ZIELE und MASSNAHMEN IM ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPT:

#### Ziele und Maßnahmen zur Funktion, Bevölkerung, Siedlungswesen und Wirtschaft:

- **Ziele zur Funktion:**
  - Sicherung und **Ausbau** der bestehenden Struktur als **Wohn-, Agrar- und Fremdenverkehrsstandort**. Damit verbunden ist auch die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen.
- **Zielsetzungen und Maßnahmen für die Bevölkerungsentwicklung im ÖEK:**
  - Wie aus der Grundlagenforschung und aus der Analyse hervorgeht hat die Bevölkerungsentwicklung in den letzten 26 Jahren stagniert. Seit 1991 bis 2017 betrug die Bevölkerungszahl der Marktgemeinde Hinterbrühl rund 4.000 EW. Die Wahrscheinlichkeit, dass es aufgrund des prognostizierten Bevölkerungsanstieges im Bezirk und in der Stadtregion zu einem rasanten Anstieg der Bevölkerungszahl in der Gemeinde kommt, ist auszuschließen. Es sind trotz flächiger Siedlungsgrenzen Baulandreserveflächen (siehe Analyseteil) vorhanden, jedoch sind diese in geeignete Bahnen zu lenken, um einerseits die vorhandene Wohnqualität zu erhalten und andererseits der ständigen Überalterung entgegenzuwirken.
- **Zielsetzung:**

N:\Bauamt\Bauamt\Raumordnung\_aktuelle Bebauungsvorschriften\örtliches Entwicklungskonzept\Verordnung ÖEK Stand 09.11.2019.docx

Parteienverkehr: werktags täglich außer Dienstag von 8 bis 12 Uhr, Dienstag von 17 bis 19 Uhr  
Sprechstunden des Bürgermeisters: Dienstag 18 bis 19 Uhr und Mittwoch 8 bis 10 Uhr

In der Marktgemeinde Hinterbrühl wird ein moderates Wachstum der Wohnbevölkerung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben, sowie nach Maßgabe der den Zonen der Siedlungsentwicklung zugeordneten Zielsetzungen angestrebt. Bei den Hauptwohnsitzen wird eine Steigerung, ausgehend vom Jahr 2018 mit 4024 Hauptwohnsitzern, von 5% auf 10 Jahre angestrebt. Diese Steigerung soll mit der Ausweisung eines Subzentrums gefördert werden.

Die Entwicklung der Bevölkerungszahl in den nächsten Jahren ist zu beobachten. Bei einem mittelfristigen Trend bezüglich Rückgang oder einer Stagnation der Bevölkerungszahl können die im Entwicklungskonzept dargestellten Möglichkeiten und Maßnahmen zur Verdichtung (Parzellengröße, Gebäudehöhe, Bebauungsdichte, etc.) prioritär im Ortszentrum und danach in der Wohnzone 1, 2, u. 3 zur Anwendung kommen.

**Maßnahmen:**

Aufbauend auf den bisherigen Vorgaben der Siedlungsentwicklung und der baustrukturellen Gegebenheiten und den rechtlichen Vorgaben (z.B.: Regionales Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland, etc.) soll der Siedlungsraum in folgende Zonen unterteilt werden, um gegebenenfalls in den einzelnen Zonen entsprechend reagieren zu können.

- **Zielsetzungen und Maßnahmen für die im ÖEK ausgewiesenen Zonen der Siedlungsbereiche:**
  - **ORTSZENTRUM**
    - Sicherung des Ortszentrums als funktionaler Mittelpunkt der Siedlungseinheit
    - Erhaltung der Vielfalt der unterschiedlichen Nutzungen (wie Wohnen, Nahversorgung, Dienstleistungs-, Handels- u. Kleingewerbebetriebe, Öffentliche, soziale, kulturelle und Bildungseinrichtungen, sowie Gastronomie, etc.)
    - Ausweisung einer Zentrumszone
    - 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 siedlungsverträglicher Betriebsstätten bei entsprechenden Standortvoraussetzungen
  - **WOHNZONE 2**
    - Erhaltung und Erneuerung bestehender Bausubstanz

- Beibehaltung der 3 Wohneinheiten Regelung und Vorzug der Innenentwicklung (Ortszentrum u. Wohnzone 1) vor Außenentwicklung (Wohnzone 2)
- **DÖRFLICHE ORTSSTRUKTUR**
  - Erhaltung der landwirtschaftlichen 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) als zusätzlicher Bestandteil der Wirtschaftsstruktur
  - Sicherung des Orts- u. Landschaftsbildes durch Erweiterung der Erlen- Eschen- und Weideauen Richtung Westen
  - Langfristige, bedarfsabhängige Erweiterungsbereiche der Betriebszone (Untersuchungsgebiet). Diese, im Örtlichen Entwicklungskonzept mit Pfeilen dargestellten Entwicklungsrichtungen sind Bereiche, die eventuell für eine weitere Bauland – Betriebsgebietserweiterung 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.
- **SONDERBEREICHE**
  - Erhaltung der speziellen Nutzungen, die in diesen Bereichen angesiedelt sind
  - Sicherstellung von angepasster, betriebsgerechter Bebauung

#### **Weitere Zielsetzungen und Maßnahmen zum Bereich Siedlungswesen sind:**

- **Zielsetzung:** aus Sicht der Gemeinde wird eine **verstärkte, vorausschauende Bodenpolitik** angestrebt, um entsprechende Initialzündungen besser steuern zu können.  
**Maßnahme:** Durch die vorausschauende Bodenpolitik kann die Förderung von jungen Familien und Haushalten möglich gemacht werden.  
Durch die Schaffung des Subzentrums und die Umsetzung dieses Projektes ist dies der erste Ansatz auch leistbaren Wohnraum für die ortsansässige junge Bevölkerung zu schaffen.
- **Zielsetzung: Förderung der Innenentwicklung** unter Maßgabe der Verfügbarkeit von Grund und Boden sowie Erhaltung der hohen Wohn- und Lebensqualität  
**Maßnahme:** Wie schon im Analyseteil erläutert, kommt es aufgrund des steigenden Siedlungsdrucks im Umland von Wien verstärkt zur Flächen- und Gewinnmaximierung im Wohnbau durch Bauträger und Immobilienentwickler. Dadurch ergibt sich häufig ein Konflikt mit dem Ziel des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes sowie auch den Interessen bzw. Bedürfnissen der betroffenen Bevölkerung. Innerörtliche Nachverdichtung stellt dadurch in vielen Fällen eher Risiko als Chance für eine strukturverträgliche und nachhaltige Siedlungs- und Ortsentwicklung dar. Daher ist Innenentwicklung nur im breiten Konsens möglich bzw. oft auch in Verbindung mit einem Angebot von speziellen Wohnformen (z.B.: junges Wohnen, betreutes Wohnen, leistbares Wohnen etc.).
- **Zielsetzung: Siedlungsstrukturen** zu schaffen, die ein **möglichst durchmisches Angebot an unterschiedlichen Wohnformen** für die unterschiedlichen Altersstrukturen und Bedürfnisse der Bevölkerung anbieten.  
**Maßnahme:** Für den Erneuerungsprozess in Einfamilienhausgebieten (Wohnzone 2) sollten aber auch innovative Lösungsmodelle angedacht werden, wie etwa Zubauten bzw. Umstrukturierungen im Haus, um getrennt begehbbare Wohneinheiten, Start- und Singlewohnungen, betreutes Wohnen oder Wohngemeinschaften unter einem Dach zu

ermöglichen. Das Problem des Generationenwechsels könnte durch solche Lösungsansätze eventuell teilweise gelöst werden.

- **Zielsetzung: Erhaltung des Bildungsangebots und der Angebote im Bereich des Tourismus.**  
**Maßnahme:** Die Erhaltung der Bildungsangebote hängt mit der Erhaltung der Wohnbevölkerung ursächlich zusammen und soll unter den oben angeführten Maßnahmen erfolgen. Die Angebote im Tourismus sind hinsichtlich der Tagestouristen und der Langzeittouristen entsprechend abzustimmen und gegebenenfalls zu ergänzen.
- **Zielsetzung: Ausbau der sozialen Infrastruktur** und Schaffung von Wohnformen für ältere Menschen (betreutes Wohnen).  
**Maßnahme:** Siehe Subzentrum.
- **Zielsetzung: Erhaltung und Sicherung der Merkmale, die auf die ästhetisch, atmosphärische Wahrnehmung wirken.** Das Vorhandensein eines Ortszentrums, die Einbettung in ein landschaftlich attraktives Gebiet, das Vorhandensein von Natur- oder Kulturdenkmälern.  
**Maßnahme:** Erhaltung der besonders prägnanten Eindrücke des Ortsbildes wie prägenden Einzelobjekten und Ensembles, Straßenzüge oder Plätze (Begegnungszone) – siehe auch Verkehrskonzept.
- **Zielsetzung: Sicherung der touristischen Einrichtungen** (bestehende Fremdenverkehrseinrichtungen u. Beherbergungsbetriebe)  
**Maßnahme:** Die Angebote im Tourismus sind hinsichtlich der Tagestouristen und der Langzeittouristen entsprechend abzustimmen und gegebenenfalls zu ergänzen.

#### Ziele und Maßnahmen zum Grünraumraumkonzept

- **Zielsetzung: Schutz der ökologischen Funktion und die Erhaltung "ruhiger Rekreationsräume"** im Wienerwald ist besonders wichtig.  
**Maßnahme:** Hier ist es notwendig, die Tagestouristen aus dem gesamten Metropolraum so zu bündeln und zu lenken, dass Verkehrsbelastungen in Grenzen gehalten bzw. umweltfreundliche Mobilitätsangebote genutzt werden können (Einstiegspunkte, Ausflugsziele).
- **Zielsetzung: Erhaltung und Sicherung der Kulturlandschaft.**  
**Maßnahme:** Ackerland soll als landwirtschaftlich genutzte Flächen in einer zusammenhängenden, ökonomisch bewirtschaftbaren Struktur erhalten werden. Eventuell Ausweisung von Grünlandfreihalteflächen zur Sicherung der Bewirtschaftung. Allerdings stellt die Ausweisung solcher Freihalteflächen eine weitere starke Beschränkung auch für landwirtschaftliche Bauten bis hin zu Bauten, die für die Infrastruktur notwendig sind, dar.
- **Zielsetzung: Erhaltung der Waldausstattung:**  
**Maßnahme:** Auf die hauptsächliche Schutzfunktion des Walds in der KG. Hinterbrühl ist besonders Bedacht zu nehmen. Auf die Erhaltung großflächiger, störungsarmer Waldgebiete als bedeutende Wildtierlebensräume ist zu achten.
- **Zielsetzung: Erhaltung der natürlichen Uferbereiche entlang der Fließgewässer.**  
**Maßnahme:** Die bestehenden Festlegungen von Freiflächen im Uferbereich sollen Nebengebäude zu nahe am Abflussraum fernhalten und die Gestaltung des Uferbereiches sicherstellen. Revitalisierung der Fließgewässer und ihrer begleitenden Ökosysteme.

- **Zielsetzung: Erhaltung und Sicherung der bestehenden Retentionsbereiche und weiterer Ausbau von notwendigen Retentionsräumen** zur Sicherung des Siedlungswesens (Wildbach- und Hochwassersicherheit).  
**Maßnahme: Untersuchungen sollen durchgeführt werden, in welchen Bereichen Retentionsmöglichkeiten geschaffen werden können.** Sowie Schaffung bzw. Wiederherstellung von Retentionsgebieten im Sinne eines modernen, ökologischen Hochwasserschutzes.
- **Zielsetzung: Vernetzung der Erholungsräume (Grünverbindungen, Rad- u. Fußwege),** erhaltenswerte Landschaftsteile, Freizeit- und Siedlungsbereiche durch Grünverbindungen. Besonders wichtig sind die Erhaltung der bestehenden Grünverbindungen (z.B.: bestehende Promenaden), die zumindest im Bbauungsplan als Wege der anderen Art gekennzeichnet sind und daher keine Erschließungsfunktion haben.  
**Maßnahme:** Diese sollen weiter ausgebaut werden (siehe Grünraum- und Entwicklungskonzept), wobei auch teilweise alte Verbindungen wieder reaktiviert werden sollten. Dadurch kann auch der Forderung im Verkehrskonzept – kurze Wege – besser entsprochen werden.
- **Zielsetzung: Attraktivierung der öffentlichen Grünflächen.**  
**Maßnahme:** Zur Hebung der Attraktivität ist auch die bessere Vernetzung mit Grünraumverbindungen sinnvoll. Aufgrund der Standortgunst und des hohen Erholungswertes der Marktgemeinde Hinterbrühl sollen die bestehenden Freizeit- und Erholungseinrichtungen erhalten und bei Bedarf ausgebaut werden. Das bestehende Angebot für alle Interessens- und Altersgruppen soll beibehalten werden.
- **Zielsetzung: Forcierung der erneuerbaren Energie (z.B. Photovoltaik)**  
**Maßnahme:** Diese Form der Energiegewinnung soll entweder bei den übergeordneten Verkehrsflächen (A 21 – Bereich des Parkplatzes) oder im Bauland, möglichst auf Gebäuden, zur Anwendung kommen. Im Grünland sollte auf solche Anlagen aufgrund des Landschaftsschutzgebietes, der Naturparks etc. und aus Gründen der landschaftlichen Schönheit verzichtet werden. Im Grünraumkonzept sind die speziellen Bereiche ausgewiesen. Die Festlegung von Photovoltaikanlagen im Bereich des Lärmschutzes entlang der A21 ist auch unter dem Gesichtspunkt der Lärmverbesserung zu sehen, aber vor allem, da in diesen Bereichen aufgrund der topographischen Struktur der Marktgemeinde Hinterbrühl die längste Sonneneinstrahlung gewährleistet ist.

### Ziele und Maßnahmen zum Verkehr

- **Zielsetzung: Bewusstseinsbildung für den nichtmotorisierten Individualverkehr und damit verbunden die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs - ÄNDERUNG DES MODAL SPLIT**  
Die richtige Wahl des jeweiligen Verkehrsmittels für den jeweiligen Bedarf sollte im Vordergrund stehen.  
**Maßnahme:** Durch die Attraktivierung von Umsteigepunkten in den öffentlichen Verkehr (IV zu ÖV) – vor allem bei den Bushaupt Haltestellen Richtung Mödling und **Verbesserung der Frequenz der Buslinien** (Erhöhung der Attraktivität), sowie den **Ausbau von umweltfreundlichen Mobilitätsangeboten**, wie E-Bike, E-Car – Sharing etc. inklusive möglicher Standorte kann ein Umdenken erfolgen.
- **Zielsetzung: Forcierung des Konzeptes der "kurzen Wege" zu Haltestellen, Freizeit-, Versorgungs- u. Bildungseinrichtungen.**  
**Maßnahme: Erhaltung bestehender Fußwegverbindungen (Promenaden) und Ausbau als Grünverbindungen** (siehe Grünraum- und Entwicklungskonzept)
- **Zielsetzung: Erhöhung der Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer**

**Maßnahme:** Verbesserung der **Ausgestaltung** der öffentlichen Verkehrsflächen als **vielfältig nutzbare Straßenbereiche (z.B.: Begegnungszone)**

**Umgestaltung des öffentlichen Straßenraumes**, um die Attraktivität zur Nutzung des Fahrrades zu erhöhen und den öffentlichen Raum erlebbarer zu gestalten. Schaffung von vielfältig nutzbaren Straßenbereichen (z.B.: Begegnungszone - Beethovenpark)

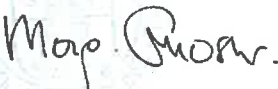
**Ausbau des bestehenden Rad- und Fußwegenetzes (Grünverbindungen)** in Verbindung mit den bestehenden Freizeiteinrichtungen, sowie den innerörtlichen Spiel- und Erholungsflächen, sowie der

**Ausbau eines zusammenhängenden Radwegenetzes (z. B: Radwegverbindung Gaaden – Mödling mit den Nachbargemeinden (Nextbike)**

- **Zielsetzung: Schaffung von Mountainbike – Strecken (im Rahmen der Förderung des Tourismus -ohne konkrete Streckenführung)**  
Vorerst geht es der Gemeinde um die Vernetzung der einzelnen Grünraumbereiche durch die Schaffung von Grünraumverbindungen (siehe Grünraum- u. Verkehrskonzept) meist auf vorhandenen Wegen.  
**Maßnahme:** Spezielle **Mountainbike – Strecken** sind derzeit noch in keinem konkreten Stadium, allerdings wurde dies im Zuge der Attraktivierung des Fremdenverkehrs bzw. Tagestourismus angedacht.
- **Zielsetzung:** Verbesserung der **Lärmschutzmaßnahmen** im Bereich der **A 21**, wo Wohnsiedlungsbereiche direkt angrenzen.  
**Maßnahmen:** Eventuell Erhöhung der Lärmschutzwände unter Umständen in Kombination mit der Nutzung als Photovoltaikstandort
- **Zielsetzung:** Reduktion des Schwerverkehrs im Bereich der Siedlung südlich der A 21 durch Nutzung einer bestehenden Verkehrsfläche beim Bauhof.  
**Maßnahme:** Nutzung des **Zubringers über den Bauhof zum Rastplatz Hinterbrühl (A 21) von der Deponie/Steinbruch Gaaden** (siehe Verkehrs- und Entwicklungskonzept)

#### § 4

Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die NÖ - Landesregierung gemäß § 24 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 in der geltenden Fassung, und nach der darauffolgenden Kundmachung gemäß § 24, Abs. 10 mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Der Bürgermeister  
  
Mag. Erich Moser

An der Amtstafel

angeschlagen am: 24.10.2019

abgenommen am: 08.11.2019

KG Hinterbrühl, KG Sparbach, KG Weissenbach