

Reg.Zl.
KU 04/2025Bearbeiter
DI Michaela WeinwurmTelefon 02236/262 49
Durchwahl: 21Datum
25.03.2025

KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Hinterbrühl hat in seiner Sitzung am 25.03.2025, TOP 11 folgende

VERORDNUNG

beschlossen:

§1

Bausperre

Die Marktgemeinde Hinterbrühl beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplans für ausgewählte Bauland Wohngebiet-Widmungen in der Katastralgemeinde Hinterbrühl.

Gemäß § 35 (1) NÖ ROG 2014 idgF. wird für die in der Plandarstellung Nr. „R-1901/Bausperre BEBPL_2025_Bebaungsstrukturen“ ausgewiesene Bauland Wohngebiet-Widmungen (BW) eine Bausperre erlassen.

§2

Zweck der Bausperre

Die Marktgemeinde Hinterbrühl ist in Bezug auf die Siedlungsentwicklung vor allem aufgrund der Nähe zur Bundeshauptstadt Wien und der attraktiven Wienerwaldlage eine sehr dynamische Gemeinde.

Aufgrund der Entwicklung des Immobilienmarktes in den vergangenen Jahren besteht zunehmendes Interesse, Grundstücke mit einer maximal möglichen Anzahl von Wohnungen zu verwerten, was in großen Teilen der Hinterbrühl zu Konflikten mit dem strukturellen Charakter des Siedlungsgebiets führt und so mit massiven Eingriffen in das charakteristische Orts- und Landschaftsbild der Wienerwaldgemeinde verbunden ist. So zeichnet sich die Bebauung der Gemeinde durch einen großen Anteil an teils historischen, villenartigen Gebäuden mit großflächigen Grün- und Parkanlagen aus, welche maßgeblich zur Attraktivität der Hinterbrühl als Wohnort beitragen. Aufgrund der dichten Bebauung im Ortskern der Gemeinde sowie der Hanglage vieler Siedlungsflächen werden viele der bestehenden Bauplätze durch schmale Verkehrsflächen mit teils starker Steigung erschlossen, welche für eine dichtere Bebauung mit Wohnbauten/Mehrparteienhäuser nicht die erforderlichen Kapazitäten aufweisen.

Gleichzeitig wird die Bebaubarkeit vieler Baulandflächen durch die naturräumlichen Gegebenheiten wie etwa der Hanglage etlicher Siedlungsflächen und der

Bodenbeschaffenheit teils stark beeinträchtigt. So sind große Teile des Wohnbaulandes in der KG Hinterbrühl als gelbe bzw. orange Klasse gem. Gefahrenhinweiskarte ausgewiesen und weisen somit ein erhöhtes Risiko für Rutschungen auf. In Hinblick auf die Bodenbeschaffenheit kommt zudem ein großer Teil der Gemeinde auf gipshaltigem Untergrund zu liegen, wobei hier die unkontrollierte Versickerung von Niederschlagswässern in Anbetracht der geologisch-hydraulischen Situation eine erhebliche Gefahr darstellen kann, da aufgrund der wasserlöslichen Eigenschaft von Gips Senkungen und Erdfälle durch Auslagerungsprozesse herbeigeführt werden können. Aus diesem Grund wurde mit Beschluss vom 30.11.2021 eine hydrogeologische Zonenkarte für das Gemeindegebiet erstellt, welche in die Zonen HGZ-A, -B und -C unterteilt ist und die versickerungstechnisch problematischen Bereiche kenntlichmacht und für diese Maßnahmen bezüglich der Verbringung von Niederschlagswässern festlegt.

Aufgrund der derzeit geltenden Baugesetze kommt es dennoch zur Vorlage von Projekten für Wohnbauten im Bereich von aufgrund naturräumlicher oder der Verkehrserschließung in ihrer Bebaubarkeit eingeschränkten Bauplätzen. Im Zuge der geplanten Änderung des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Hinterbrühl sollen entsprechende Baulandbereiche hinsichtlich ihres fehlenden Verdichtungspotenzials untersucht werden und gegebenenfalls baurechtliche Einschränkungen durch entsprechende Bestimmungen im Bebauungsplan erfolgen.

Kriterien für die Abgrenzung der von der Bausperre betroffenen Baulandbereiche waren insbesondere:

- Geländeneigungen
- Rutschgefahren gem. Geogener Gefahrenhinweiskarte
- Grundstücksgößen und -teilungspotentiale
- Hydrogeologische Gipszonen
- Erschließung/Erschließbarkeit

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

- Geänderte gesellschaftliche Entwicklungen gehen mit einer Projekt- und Planungskultur einher, die den naturräumlichen Gegebenheiten der Hinterbrühl widersprechen und zur Errichtung von Wohnbauten auf dafür nicht geeigneten Bauplätzen führen.
- Aufgrund der historischen Entwicklung der Siedlungsbereiche der Hinterbrühl und einer teils starken Geländeneigung sind viele Verkehrsflächen in ihrer Kapazität als Erschließungsstraße stark eingeschränkt und können ein gesteigertes Verkehrsaufkommen durch eine Verdichtung der Baulandflächen nicht aufnehmen.

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 bestehenden Infrastruktur und den naturräumlichen Gegebenheiten (Geländeneigung, Bodenbeschaffenheit) gewährleistet und verkehrs- und landschaftsbildverträgliche 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:

1. Steuerung der Nachverdichtung in großflächigen Baulandbereichen mit unzureichender Erschließung;
Die Nachverdichtungspotentiale im Bereich der großflächigen Baulandbereiche mit fehlender verkehrlicher Erschließung sollen evaluiert und ggf. am Bestand orientierte Neufestlegungen der Bebauungsdichte geprüft werden.
Damit sollen verkehrlich nicht tragfähige Verdichtungen vermieden und die Bebauungsdichten ggf. an tatsächliche Erschließungs- und Infrastrukturkapazitäten angepasst werden.
2. Höhenbeschränkungen zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbilds;
Durch eine am Bestand und insbesondere an der Topografie orientierte Festlegung der Bebauungshöhen sollen orts- und landschaftsbildverträgliche Bebauungen sichergestellt werden. Geprüft werden soll insbesondere die Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe von 6m anstelle von 6,5m talseitiger und 5,5m hangseitiger Gebäudehöhen sowie die Festlegung von Bauklasse I statt I,II in starken Hanglagen.
3. Festlegung von Baufluchtlinien und Freiflächen im Baublockinneren;
Durch die Festlegung von hinteren (ggf. absoluten) Baufluchtlinien und/oder Freiflächen im Baublockinneren sollen Bebauungsstrukturen gefördert werden, die den unter §2 beschriebenen regionstypischen bzw. ortsspezifischen Bebauungsstrukturen entsprechen und dabei eine maßvolle Nachverdichtung in Hinblick auf die begrenzten verkehrlichen Kapazitäten sicherstellen. Die Baufeldtiefen (Abstand zwischen hinterer und vorderer Baufluchtlinie/Freiflächen) sind dabei in Abhängigkeit der Grundstücksstrukturen und Geländeneigung festzulegen.
Neben strukturverträglichen Nachverdichtungen sollen damit auch klare räumliche Ordnungsprinzipien innerhalb der Baublöcke geschaffen werden.
4. Erhöhung der Mindestgrundstücksgrößen bei Neuabteilungen;
Eine Erhöhung der Mindestgrundstücksgrößen bei Neuabteilungen von Grundstücken im Bauland von 1.000 m² auf 1.500 m² soll ebenso einer harmonischen Weiterentwicklung der Bebauungsstrukturen und einer qualitätsfördernden und ortsverträglichen Nachverdichtung oder Nachnutzung dienen.
Damit sollen übermäßige Parzellierungen mit einhergehender Verdichtung unterbunden und qualitätsvolle Bauprojekte mit ausreichendem Freiflächenangebot gefördert werden.

Die Maßnahmen zielen darauf ab, Siedlungsplanungen und Bauprojekte zu entwickeln, die eine regionale, identitätsstiftende, nachhaltige, hochwertige und dennoch leistbare Bauweise erfüllen und dabei insbesondere

- das charakteristische Orts- und Landschaftsbild der Hinterbrühl erhalten

- Rücksicht auf die naturräumlichen und topografischen Gegebenheiten der Hinterbrühl nehmen und eine „Baukörperunruhe“ in Hanglagen unterbinden,
- qualitätsvolle Freiraumversorgung gewährleisten,
- einen hohen Grünflächenanteil und Biodiversität fördern,
- räumliche Strukturen mit einem hohen Maß an Lebensqualität ermöglichen,
- und den Verkehrsfluss sowie die Verkehrssicherheit auf den Erschließungsstraßen der Gemeinde sicherstellen

Die Maßnahmen sollen somit ortsbildverträgliche Siedlungs- und Bebauungsstrukturen sicherstellen und dabei das Zusammenwirken von Freiflächen, Wirtschaftlichkeit und regionaler Baukultur weiterentwickeln.

§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.

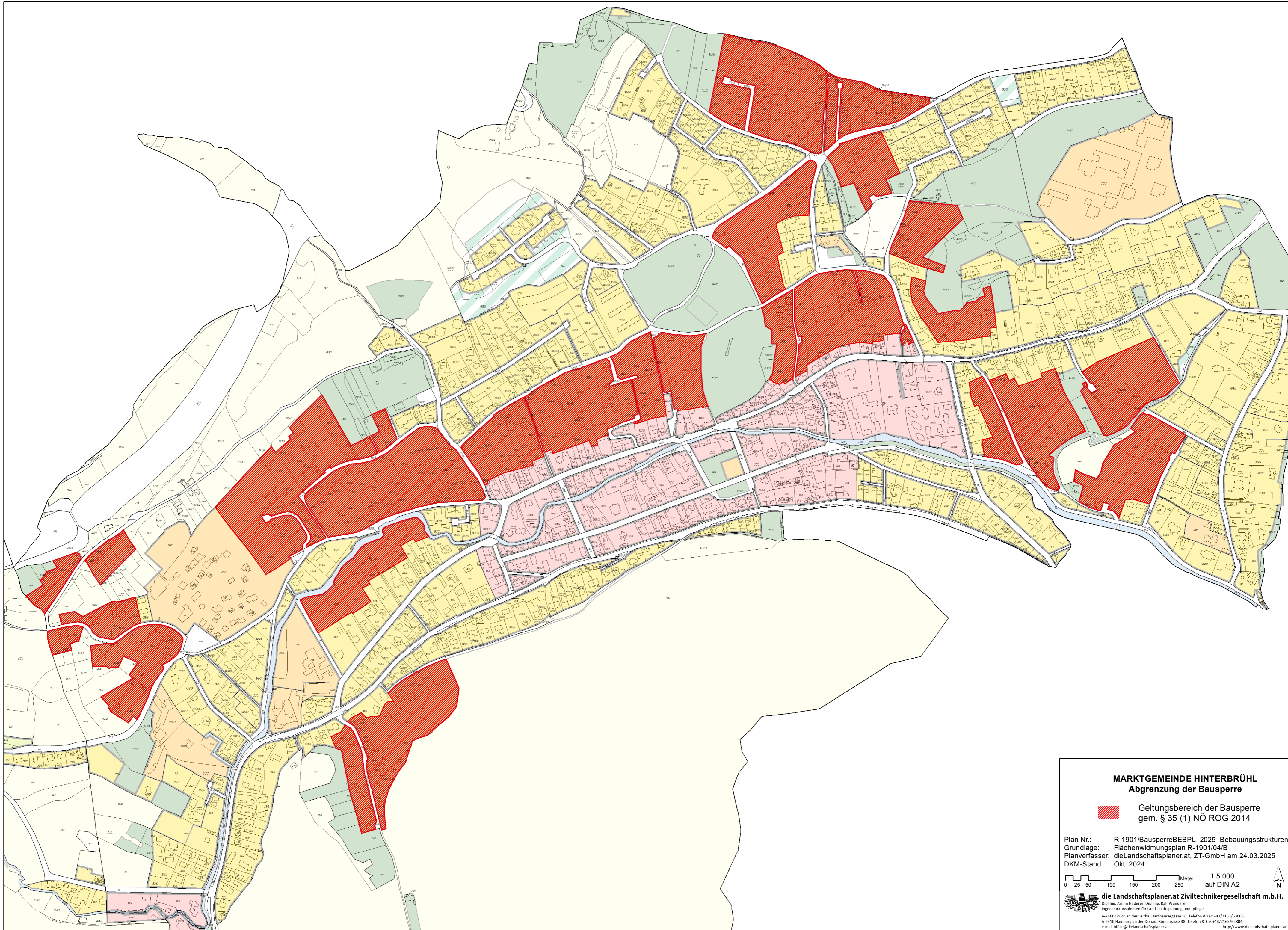
Die Bausperre tritt zwei Jahre nach ihrer Kundmachung außer Kraft, wenn sie nicht zuvor aufgehoben oder vor Ablauf dieser Frist einmalig für ein Jahr verlängert wird.

Der Bürgermeister


 Mag. Erich Moser



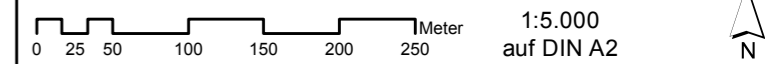
Angeschlagen am: 25.03.2025
 Abzunehmen am: Daueraushang
 AT: Hinterbrühl, Weissenbach, Sparbach



MARKTGEMEINDE HINTERBRÜHL
Abgrenzung der Bausperre

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

Plan Nr.: R-1901/BausperreBEBPL_2025_Bebauungsstrukturen
Grundlage: Flächenwidmungsplan R-1901/04/B
Planverfasser: dieLandschaftsplaner.at, ZT-GmbH am 24.03.2025
DKM-Stand: Okt. 2024



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