

# MARKTGEMEINDE WIENER NEUDORF

2351 Wiener Neudorf, Europaplatz 2  
Tel.Nr.: 02236/62501 DW 131-137, Fax: DW 200  
Email: Gemeinde@Wiener-Neudorf.gv.at

Bezirk Mödling  
Land Niederösterreich



Zl.: BS-2024-1-ROP

Wiener Neudorf, 18.03.2024

Betrifft: Erlassung einer Bausperre gemäß § 26 NÖ ROG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Wiener Neudorf hat in seiner Sitzung am 18.03.2024, TOP C8a folgende

## VERORDNUNG

beschlossen:

### §1

Gemäß § 26, Abs. 1 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 in der geltenden Fassung, wird für die **gelb, türkis, lichtgrün, violett und grau dargestellten Geltungsbereiche** der Marktgemeinde Wiener Neudorf (**vgl. Beilage 1 - beiliegender Plan**), **der ein wesentlicher Teil dieser Verordnung ist**, eine Bausperre erlassen.

### § 2

#### Zweck der Bausperre

Das Örtliche Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Wiener Neudorf wird um ein Entwicklungskonzept ergänzt. Das im Jahr 2019 aufgelegte Örtliche Entwicklungskonzept, ist aufgrund der 5. u. 6. Novelle des NÖ ROG 2014 zu evaluieren. Dies insbesondere hinsichtlich **Energieversorgung, Klimawandelanpassung, Daseinsvorsorge, soziale und infrastruktureller Entwicklung**. Dies hat in enger Abstimmung zwischen Bevölkerungsentwicklung und der Siedlungs- und Standortentwicklung zu erfolgen. Für die Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2019 liegt eine umfangreiche Grundlagenerhebung vor. Aufgrund der geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen und der thematischen Neuerungen wird eine Ergänzung bzw. Aktualisierung dieser Grundlagenerhebung vorgenommen.

Die Grundlagenforschung ist hinsichtlich der Themen:

- Beibehaltung der derzeitigen Bevölkerungszahl, in Abstimmung mit der sozialen Infrastruktur,
- langfristige Entwicklungsoptionen für Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen,
- der Schaffung attraktiver Wohn- und Arbeitsräume unter Forcierung einer hohen Siedlungs- und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum,
- Förderung der Nahversorgung durch vertikale Funktionsdurchmischung unter Beachtung des Verkehrs (Verbesserung der Durchwegung, Konzept der kurzen Wege, öffentlicher Verkehr, Rad- u. Fußgängerverkehr, Erweiterung des Angebotes von E-Carsharing-Fahrzeuge inkl. Ladestationen und Ausbau der Alternativmobilität) sowie Berücksichtigung des, für das gesamte Gemeindegebiet erstellten und verordneten Generalverkehrskonzeptes, in Abstimmung mit der Anzahl der Wohneinheiten,

- Berücksichtigung des Klimawandels und entsprechende Anpassungsmaßnahmen im Bauland durch Entsiegelungen und verstärkte Begrünungsmaßnahmen (Bäume, Gründächer, Fassadenbegrünung),
- Standortalternativen für das Umspannwerk bei Ausbau der Photovoltaik – Standortzone (laut §20 NÖ ROG 2014, Stand 22.12.2022),
- alternativer Energieversorgung (Energiegemeinschaften), Energierückgewinnungsmöglichkeiten, alternative Heizsysteme unter Nutzung von Fernwärme, Abwasser-Wärmerückgewinnung, Regenwassermanagement, Nutzung von Niederschlagswasser für Bewässerung von Grünflächen und Abwasserreduktion,
- Vernetzung der Plätze mit Aufenthaltsqualität, Park- und Freizeitanlagen und Sicherstellung von grüner Infrastruktur, insbesondere entlang der Durchwegung für den Rad- u. Fußgängerverkehr zur Reduzierung der Hitzebelastung

zu ergänzen bzw. neu zu erarbeiten und zu analysieren.

Durch die Überarbeitung und dauernde Kontrolle des örtlichen Raumordnungsprogramms soll sichergestellt werden, dass die Ortskultur, das Orts- und Landschaftsbild und der Charakter der Marktgemeinde Wiener Neudorf erhalten und dargelegt werden, welche Grenzen bei künftigen Entwicklungen nicht überschritten werden dürfen.

### **§ 3 Ziel der Bausperre**

Die Marktgemeinde Wiener Neudorf hat sich entschlossen aufgrund der evaluierten Grundlagenforschung zum Entwicklungskonzept, das Entwicklungskonzept neu zu erarbeiten und das Örtliche Raumordnungsprogramm zu überarbeiten und abzuändern.

In den letzten Jahren ist im südlichen Wiener Umland eine zunehmende Tendenz in Richtung großvolumiger und mehrgeschoßiger Wohnbebauung ohne Funktionsdurchmischung im Ortskern zu beobachten, eine Entwicklung die fallweise nicht mit der Schaffung einer attraktiven Wohnqualität in Verbindung mit einer Förderung der Nah- und sozialen Versorgung, sowie den verkehrlichen Voraussetzungen der Marktgemeinde Wiener Neudorf in Einklang zu bringen ist.

Ziel der Änderung ist es, Räume zu definieren, die unter Berücksichtigung der Klima- und Energieraumplanung, sowohl eine Multifunktionalität als auch eine strukturverträgliche bauliche Entwicklung aufweisen. Dabei ist auch aufgrund der demographischen Entwicklung die Erfassung von Baulandreserven durch Abbruch von bestehender Bausubstanz hinsichtlich Verfügbarkeit, möglicher Nachnutzbarkeit und Anzahl von Wohneinheiten zu untersuchen und zu bewerten. In diesem Zusammenhang steht auch die Zielsetzung einer an die beizubehaltende Bevölkerungszahl angepassten Sicherung der sozialen Infrastruktur, wie die Bereiche der Gesundheit, Bildung, Betreuung und Pflege, des Wohnens, der Kultur und der sozialen Absicherung, die somit die Daseinsvorsorge für alle darstellt. Die Zielsetzung der Energieraumplanung ist die verstärkte Nutzung alternativer Energieversorgungssysteme, Bildung von Synergien hinsichtlich Energierückgewinnungsmöglichkeiten, Nutzung von Fernwärme oder alternative Heizsysteme. Zur Vermeidung von Schäden durch Starkregenereignissen liegt die Zielsetzung bei einer Forcierung von Regenwassermanagement, Nutzung von Niederschlagswasser für Bewässerung von Grünflächen und Abwasserreduktion.

Um im gesamten Ortgebiet einer hohen Siedlungs- und Aufenthaltsqualität im öffentlichen und privaten Raum zu gewährleisten, ist eine Reduzierung der Hitzebelastung notwendig, die nur durch eine bessere Vernetzung und einen höheren Anteil von grüner Infrastruktur durch Pflanzung von Bäumen, Gründächern, Grünfassaden, begrünte, verschattete Parkplätze mit versickerungsfähigen Oberflächen, sowie einen höheren Anteil an versiegelungsfreien Flächen geschaffen werden kann.



Eine weitere wesentliche Zielsetzung stellt die Verbesserung der Durchwegung für Rad- u. Fußgängerverkehr, die Reduzierung des Pkw-Verkehrs und der Ausbau der Alternativmobilität dar.

Bauansuchen, die während der Bausperre einlangen, sind danach zu beurteilen, ob sie im Widerspruch zu den in dieser Verordnung festgelegten Planungszielen stehen und in diesem Fall von der Bausperre betroffen sind oder ob sie anderenfalls trotz Bausperre genehmigungsfähig sind.

Während der Geltungsdauer der Bausperre ist ein Zu-, Um- oder Neubau von Gebäuden

- im **Bauland - Wohngebiet**, im beiliegendem Übersichtsplan **gelb dargestellt** (Beilage 1), nur mit **maximal 3 Wohneinheiten** möglich;
- im **Bauland - Kerngebiet**, im beiliegendem Übersichtsplan **türkis dargestellt** (Beilage 1), nur mit **maximal 6 Wohneinheiten** möglich,
- im **Bauland – Betriebsgebiet – verkehrsarme Betriebe (Ökopark)**, im beiliegendem Übersichtsplan **lichtgrün dargestellt** (Beilage 1), insofern möglich, wenn Konzepte hinsichtlich alternativer Energiegewinnung und Energierückgewinnung, sowie Konzepte zur Abwasservermeidung bzw. -reduktion bei Einleitung in die Kläranlage Mödling vorgelegt werden;
- im verbleibenden **Bauland - Betriebsgebiet**, im beiliegendem Übersichtsplan **violett dargestellt** (Beilage 1), insofern möglich, wenn Konzepte hinsichtlich alternativer Energiegewinnung und Energierückgewinnung, sowie Konzepte zur Abwasservermeidung bzw. -reduktion bei Einleitung in die Kläranlage Mödling, Grünraum- und Mobilitätskonzepte vorgelegt werden;
- im **Bauland – Industriegebiet** im beiliegendem Übersichtsplan **grau dargestellt** (Beilage 1), insofern möglich, wenn Konzepte hinsichtlich alternativer Energiegewinnung und Energierückgewinnung, sowie Grünraum- und Mobilitätskonzepte vorgelegt werden;

Das Grünraumkonzept soll Maßnahmen zur Reduzierung der Hitzebelastung beinhalten und soll zumindest eine der angeführten Möglichkeiten (Pflanzung von Bäumen, Gründächern, Grünfassaden, Parkplätze mit versickerungsfähigen Oberflächen oder anderen gesicherten versiegelungsfreien Flächen) beinhalten.

Das Mobilitätskonzept soll Maßnahmen zur Reduktion des Individualverkehrs der Mitarbeiter beinhalten, wie Verbesserung von Alternativmobilität der letzten Strecke zwischen öffentlicher Haltestelle und Betriebsstandort, oder ÖV-Jahreskarte, etc.

Das Konzept zur Energiegewinnung und Energierückgewinnung soll Maßnahmen zur Reduktion des Energiebedarfs bzw. der Art der nachhaltigen Energiegewinnung oder Rückgewinnung beinhalten, dies könnte auch die Möglichkeiten der Teilnahme an einer Energiegemeinschaft oder Partnerschaften mit anderen Betrieben hinsichtlich möglicher Nutzung von Abwärme, etc. beinhalten.

Um sicherzustellen, dass keine Bebauung bzw. Grundteilung erfolgt, welche den Intentionen des Örtlichen Raumordnungsprogramms zuwiderläuft, wird die gegenständliche Verordnung erlassen.

#### **§ 4 Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 NÖ Gemeindeordnung mit dem ersten Tag der Kundmachung in Kraft. Das ist der 18.03.2024.

Angeschlagen am: 18.03.2024  
Abgenommen am: 02.04.2024



Für den Gemeinderat:  
Der Bürgermeister:

  
(Herbert Janschka)

