

Vergleich der Bebauungsplanung in den Bundesländern Burgenland und Niederösterreich - gezeigt an den Beispielen Eisenstadt-Kirchäcker und Mödling

Masterarbeit

Titel: Vergleich der Bebauungsplanung in den Bundesländern
Burgenland und Niederösterreich -
gezeigt an den Beispielen Eisenstadt-Kirchäcker und Mödling

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen
Grades eines Diplom-Ingenieurs unter der Leitung von:

Betreuer: Vertr.Ass. Ing.Kons. Dipl.-Ing. Dr. Hans Peter Walchhofer
Department: E280 - Department für Raumentwicklung, Infrastruktur- und
Umweltplanung
Fachbereich: E280/4 - Fachbereich Örtliche Raumplanung

Fakultät: eingereicht an der Technischen Universität Wien
Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

Name: Clemens Erich
Matr.-Nr.: 0326612
@mail: rerich@plus.at
Anschrift: Fürstenstraße 8
2340 Mödling

Wien am 4. Oktober 2011

EIDESSTÄTTLICHE ERKLÄRUNG

Ich erkläre an Eides statt, dass ich meine Masterarbeit nach den anerkannten Grundsätzen für wissenschaftliche Abhandlungen selbstständig ausgeführt habe und alle verwendeten Hilfsmittel, insbesondere die zugrunde gelegte Literatur, genannt habe.

Wien am 4. Oktober 2011

DANKSAGUNG

Allen, die mich bei der Erstellung dieser Arbeit in unterschiedlichster Form unterstützt haben, möchte ich meinen Dank aussprechen, insbesondere den Stadtbauämtern in Eisenstadt und in Mödling.

Mein besonderer Dank gilt meinem Betreuer, Ing. Kons. Dipl. Ing. Dr. techn. Hans Peter Walchhofer, für die vielseitige Unterstützung, für die schnelle Beantwortung allfälliger Fragen und für sein Interesse an meiner Arbeit.

Nicht zuletzt gebührt auch meinen Eltern aufrichtiger Dank.

KURZFASSUNG

Der Bebauungsplan ist neben dem Flächenwidmungsplan und gegebenenfalls dem Entwicklungskonzept Teil des örtlichen Raumordnungsprogrammes, mit dem die Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich vorausschauend die bauliche Entwicklung und Gestaltung ihres Gemeindegebietes zu ordnen haben.

Nach einer Einführung in die grundsätzlichen Aufgaben eines Bebauungsplanes, dessen wesentlichsten Regelungsinhalten und den damit in Berührung und Beziehung zueinander kommenden Akteuren beschreibt diese Arbeit die unterschiedliche Handhabung des Instrumentes Bebauungsplan in zwei benachbarten Bundesländern.

Zu diesem Zweck wird an einem Stadterweiterungsprojekt in der Landeshauptstadt Eisenstadt der Ablauf der Bebauungsplanung vom Stadtentwicklungskonzept und Masterplanung bis zum Teilbebauungsplan nachvollzogen und die bisherige bauliche Umsetzung beschrieben und bewertet. Dem gegenübergestellt wird das Beispiel Mödling, einer Kleinstadt im Süden Wiens, wo der Siedlungsentwicklung in einem prosperierenden Ballungsraum einer Millionenstadt nachgegangen und aufgezeigt wird, wie die Stadt Mödling auf die mannigfachen Probleme, die sich aus dieser Lage ergeben können, reagiert hat.

Subsumierend kann festgestellt werden, dass trotz unterschiedlicher historischer Ausgangslage die gesetzlichen Instrumentarien nur geringfügige Unterschiede aufweisen, wie ja auch die permanente Rücknahme von verpflichtenden Bestimmungen in den Landesgesetzen, wie z.B. die Verpflichtung zur Verordnung von Bebauungsplänen, beiden Bundesländern gemeinsam ist. Gemeinsam unbefriedigend ist auch die mangelhafte Ausstattung der Gemeinden mit Bebauungsplänen. Während in Niederösterreichs größeren Städten flächendeckende Bebauungspläne verordnet sind, verfügt im Burgenland nicht einmal die Landeshauptstadt über einen derartigen Bebauungsplan.

Im Vergleich der unmittelbaren Untersuchungsgebiete hat sich gezeigt, dass in Mödling – herausgefordert durch den starken Siedlungsdruck – die Bebauungsplanung vermehrt zur Bewahrung der hohen Lebens- und Wohnqualität herangezogen wird, in Eisenstadt hingegen die Möglichkeiten der Bebauungsplanung, einem neuen Stadtteil zu hoher Wohnqualität in einem städtebaulich adäquaten Umfeld zu verhelfen, nicht optimal genutzt wurde.

ABSTRACT

The building regulation plan is, together with the land use plan and if necessary with the local development concept, part of the local spatial planning program. On the basis of this building regulation plan the municipalities have to plan the constructional development and the design of their municipal area with an eye to the future. This paper starts out by giving an introduction to the basic tasks of a building regulation plan, its essential parts and the interaction of the different parties involved and describes the different application of the building regulation plan in two neighboring federal states.

For this purpose, Burgenland's capital Eisenstadt is compared to Mödling, a small town in the south of Vienna. Eisenstadt's detailed urban development concept for a town's expansion project and its theoretical concept put into practice will be analyzed as well as Mödling's problems of being a prospering settlement area near a metropolitan city and its methods of dealing with the problems that have arisen from this situation.

Summing up you can say that, although there are significant differences in the historical background of the two municipalities compared above, there is hardly any difference in the legal requirements. This is due to the similar rules and regulations in the federal states concerning building regulation plans.

What is, however, not satisfactory in both federal states is the fact that building regulation plans do not cover all areas in a town or municipality. Whereas a flawless building regulation plan is mandatory at least in all bigger towns in Lower Austria, there is not even a complete building regulation plan for Burgenland's capital. The comparison of the two municipalities has also shown that whereas in Mödling the building regulation plan is used to improve the quality of life and living, Eisenstadt does not really make use of the advantages that a building regulation plan provides.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	8
2	Grundsätzliches zum Bebauungsplan	12
2.1	Historische Entwicklung	13
2.1.1	Historische Entwicklung im Burgenland	15
2.1.2	Historische Entwicklung in Niederösterreich	16
2.2	Kontext Raumordnung – Bebauungsplanung	18
2.3	Aufgabe des Bebauungsplanes	20
2.4	Akteure der Bebauungsplanung	22
2.4.1	Das Land	23
2.4.2	Die Gemeinde	23
2.4.3	Die Grundstückseigentümer und Bauwerber	25
2.5	Allgemeine Regelungsinhalte von Bebauungsplänen	26
2.5.1	Baulinien, Baufluchtlinien und Straßenfluchtlinien	26
2.5.2	Ausnutzbarkeit	27
2.5.3	Baubeschränkungen	29
2.5.4	Gestalterische Festlegungen	29
3	Bebauungsplanung im Burgenland	31
3.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	31
3.1.1	Raumplanungsgesetz	31
3.1.2	Zusätzliche die Bebauung betreffende Regelungen des burgenländischen Raumordnungsgesetzes	35
3.1.3	Auswirkungen anderer Landesgesetze	35
3.2	Umsetzung	38
3.3	Regelung nach § 25a Raumplanungsgesetz	39
3.4	Bebauungsplanung in der Landeshauptstadt Eisenstadt, gezeigt am Beispiel „Stadterneuerungsgebiet Eisenstadt - Kirchäcker“	41
3.4.1	Vorbemerkung	41
3.4.2	Wettbewerbsprojekt 1996	44
3.4.3	Stadtentwicklungsplan 1999	47
3.4.4	Teilbebauungsplan	51

3.4.5	Masterplan 2008	58
3.4.6	Bauliche Umsetzung	63
3.4.7	Probleme bei der Umsetzung	77
4	Bebauungsplanung in Niederösterreich	93
4.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	93
4.1.1	Niederösterreichische Bauordnung 1996	93
4.1.2	Zusätzliche Regelungen der Niederösterreichischen Bauordnung 1996, die Auswirkungen auf die Bebauungsplanung haben	99
4.1.3	Auswirkungen anderer Landesgesetze	99
4.2	Umsetzung	101
4.3	Sonderfall ungeregelter Baulandbereich nach §54 NÖ Bauordnung 1996	104
4.4	Siedlungsentwicklung und Bebauungsplanung im Süden Wiens, gezeigt am Beispiel der Stadt Mödling	105
4.4.1	Ausgangslage	105
4.4.2	Problematik der Mödlinger Bebauungsplanung	115
4.4.2.1	Regulierungsplan	116
4.4.2.2	Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan 1980	129
4.4.2.3	Überarbeitung und Neuauflage des Bebauungsplanes 2001	135
4.4.2.4	Überarbeitung des Bebauungsplanes 2008	155
4.4.3	Probleme bei der Umsetzung	156
5	Grundsätzliche Verschiedenheiten in der Bebauungsplanung	165
6	Tendenzen in der Bebauungsplanung beider Bundesländer	168
7	Schlussfolgerungen	174
	Abbildungs-, und Tabellenverzeichnis	176
	Literaturverzeichnis	180
	Verzeichnis der verwendeten Unterlagen	184
	Abkürzungsverzeichnis	191
	Begriffsbestimmungen	193

1. Einleitung

Grund und Boden ist (grundsätzlich) nicht vermehrbar, ein Ressourcen schonender Umgang damit ist notwendig und im allgemeinen Interesse gelegen. Dies macht eine vorausschauende Planung und normative und gesetzliche Regelungen erforderlich. Eine Vielzahl von gesetzlichen Bestimmungen auf internationaler, nationaler oder regionaler Ebene regelt die Nutzbarkeit, aber auch die Schutzbedürftigkeit von Grund und Boden.

Besonders intensiv fällt diese Nutzung in den vom Menschen besiedelten und bebauten Räumen aus. Um ein geordnetes Zusammenleben sicherzustellen, war und ist eine Aufteilung des Siedlungsraumes nach einzelnen Widmungsarten, wie Bauflächen, Verkehrsflächen, Grünflächen unumgänglich und machten auch Vorschriften über die Ausführung von Bauwerken, in früherer Zeit vor allem in Hinsicht auf die Feuergefährlichkeit, erforderlich.

Mit zunehmender Verdichtung und Verstädterung des Lebensraumes der Bevölkerung entwickelten sich im 19. Jahrhundert mit den Regulierungsplänen und in weiterer Folge ab Mitte des 20. Jahrhunderts mit den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen formale Regelungsinstrumente für die Gliederung, Nutzung, bauliche und verkehrliche Entwicklung des Siedlungsraumes. Die letzte Stufe dieser Regelungen stellt auf lokaler Ebene der Bebauungsplan mit seinen Bebauungsvorschriften dar.

Dem Raumordnungsrecht zugehörig, existieren in Österreich seit Mitte des vorigen Jahrhunderts in jedem einzelnen Bundesland eigene Raumordnungs- oder Raumplanungsgesetze mit oft recht unterschiedlichen Regelungen. Einzig die grundsätzliche Planungsabfolge vom Entwicklungskonzept (überörtlich bzw. örtlich) über den Flächenwidmungsplan zum Bebauungsplan ist allen gemeinsam.¹

An Hand zweier Bundesländer sollen die Gegensätzlichkeiten, aber auch die Gemeinsamkeiten herausgearbeitet werden.

Die Wahl fiel auf das Burgenland und auf Niederösterreich, beide liegen im Osten Österreichs und weisen zum Teil ähnliche landschaftliche Strukturen auf.

¹ Geuder (1996), S.96

In beiden Ländern lebt die Bevölkerung überwiegend in ländlichen oder kleinstädtischen Siedlungsbereichen, wenn auch die Verstädterung – auch ohne den Ballungsraum um Wien – in Niederösterreich weiter fortgeschritten ist.

So verfügt das Burgenland mit seiner Landeshauptstadt nur über eine Gemeinde, Niederösterreich hingegen über 21 Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern.²

Die Landschaft beider Länder ist großteils landwirtschaftlich geprägt, es gibt weder einen dominierenden Fremdenverkehr, wie z.B. in Tirol, noch - mit Ausnahme Schwechats - beherrschende Industriesparten, wie z.B. die Eisenindustrie in Linz. So betrug 2010 der Anteil Tirols an den Gesamtnächtigungen Österreichs 34 %, jene von Niederösterreich bzw. Burgenland nur 5 % bzw. 2 %.³

In Linz sind alleine beim Stahlkonzern Voestalpine ca. 10.000 Mitarbeiter beschäftigt,⁴ die petrochemische Industrie in Schwechat (OMV und Borealis) kommt zusammen nur auf 1.300 Beschäftigte⁵.

Ein Spezifikum Niederösterreichs in Bezug auf beide Länder ist allerdings die enge historische, räumliche, wirtschaftliche und kulturelle Verflechtung mit der Millionenstadt Wien.

An Größe und Einwohnerzahl recht verschieden, weist die Ausgangslage für die raumplanerischen Maßnahmen viele Gemeinsamkeiten auf, durch unterschiedliche regionale Entwicklungen in den letzten Jahrzehnten haben sich allerdings auch unterschiedliche Herangehensweisen und Zielsetzungen in der Bebauungsplanung herausgebildet, die im Folgenden untersucht werden sollen.

Nach einer kurzen Einführung in das Wesen der Bebauungsplanung und deren historische Entwicklung werden die rechtlichen Rahmenbedingungen in den beiden Bundesländern Burgenland und Niederösterreich vorgestellt.

Zwei Beispiele – eine Neuerschließung am Stadtkernrand der burgenländischen Landeshauptstadt und eine kontinuierliche Anpassung der Bebauungsplanung einer Kleinstadt im südlichen Ballungsraum von Wien – werden die unterschiedlichen Ziele und Ergebnisse aufzeigen.

Abschließend soll in einem Vergleich der beiden untersuchten Beispiele den bundesländerspezifischen Verschiedenheiten nachgespürt und etwaigen zukünftigen Entwicklungen in der Bebauungsplanung nachgegangen werden.

² Statistik Austria (2011a)

³ Statistik Austria (2011b)

⁴ fotoreport (2011)

⁵ Borealis (2011)

Die Wahl fiel auf die beiden Untersuchungsgebiete aus folgenden Gründen: Zum einen aus der unterschiedlichen gesetzlichen Ausgangslage zweier Bundesländer, wiewohl sie auch viele Gemeinsamkeiten aufweist. Zum anderen aus den verschiedenen historischen und topographischen Gegebenheiten.

In Eisenstadt handelt es sich um eine Bebauungsplanung auf einem bis vor kurzem landwirtschaftlich genutzten, am Rande einer Kleinstadt gelegenen Ortsbereich, in einem wachstumsorientierten Umfeld, sozusagen eine Neuplanung ohne Einschränkungen.

In Mödling hingegen existiert seit fast eineinhalb Jahrhunderten eine gesetzliche Regulierung der baulichen Entwicklung, zuerst mit Regulierungsplänen, die letzten drei Jahrzehnte mit Bebauungsplänen. Zudem verfügte Mödling seit längerem nur mehr über eingeschränkte bauliche Entwicklungsmöglichkeiten, die verbliebenen geringfügigen Baulandreserven liegen innerhalb bereits bebauten Stadtgebietes. Die Steuerung der baulichen Entwicklung, somit die Bebauungsplanung, ist vorrangig auf Rücksichtnahme auf den großteils historischen Baubestand und auf die Erhaltung einer hohen Wohnqualität ausgerichtet. Anstelle groß angelegter Neuerschließung und Ausweitung des bebauten Stadtgebietes werden sich in Mödling die Aktivitäten auf die Erhaltung des Status quo bei maßvollem Wachstum beschränken müssen.

Gerade diese Gegensätzlichkeit macht die Auseinandersetzung mit den Bebauungsplanungen zweier Bundesländer über den Rahmen der gesetzlichen Regelungsinhalte hinaus interessant.

2. Grundsätzliches zum Bebauungsplan

In diesem Kapitel wird vor allem eine Beschreibung der Aufgaben eines Bebauungsplanes, auch im Zusammenhang mit den übergeordneten Planungsebenen der überörtlichen und örtlichen Raumplanung und den daran beteiligten Interessengruppen, wie das Land als Gesetzgeber, die Gemeinde als Verordnungserlasser und die Grundeigentümer als Verwerter ihres Grundbesitzes, vorgenommen. Vorangestellt wird ein kurzer Abriss der historischen Entwicklung in den beiden Bundesländern Burgenland und Niederösterreich, den Abschluss bildet eine Beschreibung der wesentlichsten Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes.

Im Rahmen der Planung der gebauten Umwelt bildet der Bebauungsplan die unterste Regelungsebene, er ist Teil der örtlichen Raumplanung und gemäß Art. 118 B-VG dem eigenem Wirkungsbereich der Gemeinden zugewiesen.

Gesetzgebung und Vollziehung der überörtlichen Raumordnung fallen gemäß Art. 15 des Bundesverfassungsgesetzes in die Zuständigkeit der Länder, dem Bund obliegen keine Raumordnungskompetenzen, ihm stehen nur Sektoralplanungen, wie z.B. im Bereich des Eisenbahnbau- und Straßenbauwesens sowie die Außenvertretung in Fragen der Raumplanung in internationalen Organisationen und gegenüber der Europäischen Union zu.⁶

Ausgehend von einer kurzen Beschreibung der historischen Entwicklung der Bebauungsplanung, vor allem in den beiden Bundesländern, wird der enge Zusammenhang zwischen Raumplanung, insbesondere der Flächenwidmung und der Bebauungsplanung sowie der Zweck von Bebauungsbestimmungen und die damit in Berührung und Beziehung zueinander kommenden Akteure behandelt. Zum besseren Verständnis werden abschließend die allgemein gültigen Bestimmungen und Regelungsinhalte von Bebauungsplänen und Bebauungsbestimmungen, insbesondere den im Burgenland und Niederösterreich gebräuchlichen Bezeichnungen, aufgelistet und erklärt.

⁶ Bitschnau (2002), S. 13

2.1 Historische Entwicklung

Die bewusste planliche Gestaltung der baulichen Umwelt hat auf dem Boden des heutigen Österreich eine lange Tradition. Bereits die Siedlungen der Römerzeit waren planmäßig angelegt und prägen noch heute die Straßenführung so mancher Orte. Mit den Stadtgründungen des Mittelalters kommt es wiederum zu nach striktem Planungsvorgaben errichteten städtischen Gemeinwesen.

Während bei den so genannten „willkürlichen“ Anlagen mit einem unregelmäßigen Grundriss das Interesse des einzelnen Haus- oder Grundbesitzers vorherrschte, hatten sich bei den „planmäßigen“ Städten die Einzelinteressen höheren Gesichtspunkten unterzuordnen.⁷

Das Bauen innerhalb der Stadt und bei Stadterweiterungen erfolgte nicht planlos und ungeordnet, sondern nach ganz bestimmten Regeln unter strenger Einordnung in die Gemeinschaft.⁸

Auch wirtschaftliche Einzelinteressen konnten zu einschränkenden Bauregeln führen, wie bereits 1563 für das oberösterreichische Salzkammergut erlassene Bebauungsvorschriften belegen.⁹

Als erste Vorgänger der heutigen Bauordnungen kann man die im 17. und 18. Jahrhundert entstandenen so genannten Feuerlöschordnungen ansehen. Sie enthielten bereits bautechnische und feuerpolizeiliche Bestimmungen.

1787 verpflichtet ein Hofdekret erstmals, zu den Baukommissionen Nachbarn beizuziehen und mit ihnen ein nachbarrechtliches Verfahren durchzuführen.¹⁰

Als erste Bauordnung Österreichs im heutigen Sinn kann die Bauordnung für die Städte Linz und Salzburg aus dem Jahre 1820 angenommen werden.¹¹

⁷ Stockreiter (1988), 12 zit. nach Schultze (1952), S.48

⁸ Stockreiter (1988), S.1

⁹ Koller Engelbert (1968), S.12; Diese waren rein wirtschaftlich bedingt, um durch eine eingeschränkte Verwendung von Holz beim Hausbau die Waldbestände für den Salzsud zu schonen.

¹⁰ Geuder (1996), S.20

Nachdem lange Zeit Stadtplanungsfragen in den Bauordnungen und Baugesetzen geregelt wurden, bekam Salzburg 1956 als erstes österreichisches Bundesland ein Raumordnungsgesetz. Bis auf Wien, wo Raumplanung und somit auch die Bebauungsplanung Bestandteil der Bauordnung sind, sind seit 1973 in allen Bundesländern eigene Raumplanungs- bzw. Raumordnungsgesetze verordnet.¹²

¹¹ Geuder (1996), S.20

¹² Bitschnau (2002), S.15

2.1.1 Historische Entwicklung im Burgenland

Das Burgenland wurde erst am 25. Jänner 1921 mit einem Bundesverfassungsgesetz (BGBL 1921/85) als selbständiges und gleichberechtigtes Bundesland der Republik Österreich aufgenommen, nachdem es im Friedensvertrag von Saint-Germain – noch mit Ödenburg - Österreich zugesprochen wurde.

Trotz der Zugehörigkeit zu Österreich blieb das bislang in Geltung gestandene ungarische Recht in Form der Baustatute der Komitate Wieselburg, Ödenburg und Eisenburg solange in Anwendung, bis am 1. Mai 1926 die erste Burgenländische Bauordnung vom 14. 1. 1926 (LGBL 1926/37) in Kraft trat.¹³

In der Zeit von 1938 bis 1945 war das Burgenland zwischen Niederösterreich („Niederdonau“) und der Steiermark aufgeteilt. Im Niederösterreich eingegliederten Teil wurde mit Wirkung vom 10. August 1939 die NÖ Bauordnung 1883 in Kraft gesetzt, für die mit der Steiermark vereinigten Gebiete blieb die Burgenländische Bauordnung 1926 weiterhin in Geltung.¹⁴

Obwohl das Burgenland bereits im August 1945 als selbständiges Bundesland wieder errichtet wurde, wurde erst mit Gesetz vom 15. April 1947 die Burgenländische Bauordnung 1926 wieder für das gesamte Burgenland in Kraft gesetzt. Ende 1969 löste die Burgenländische Bauordnung 1969 jene aus dem Jahre 1926 ab, seit 1. Feber 1998 ist das neu gefasste Burgenländische Baugesetz 1997 (LGBL. 1998/10) in Geltung.

Bereits am 1. Juli 1969 trat das Burgenländische Raumplanungsgesetz (LGBL 1989/18) in Kraft, das nunmehr ausführliche Regelungen für den Bebauungsplan und Teilbebauungsplan enthält und die äußerst mangelhaften Bestimmungen der alten Burgenländischen Bauordnungen über Verbauungsplan¹⁵ bzw. Teilregulierung ablöste.

¹³ Pallitsch (2006), S.21

¹⁴ Pallitsch (2006), S.21

¹⁵ Bis zu Raumplanungsgesetz 1969 wurden die Bebauungspläne als Verbauungspläne bezeichnet

2.1.2 Historische Entwicklung in Niederösterreich

Am 7. September 1782 wurden sowohl eine Feuerordnung für Landstädte und Märkte als auch eine Feuerordnung für das Land erlassen. Während erstere nur Vorschriften über die Brandbekämpfung und über die Bewilligung von Bauführungen festlegte, enthielt zweite mit der Forderung: Häuser nicht aneinander, sondern mit einem Abstand eines Klafters zu bauen und Scheunen von den Häusern entfernt hinter dem Garten anzulegen, erstmals auch raumwirksame Vorschriften.¹⁶

In der Bauordnung für das Erzherzogtum Österreich unter der Enns, mit Ausschluss der Haupt- und Residenzstadt Wien, vom 28. Mai 1866 taucht erstmals der Begriff eines Regulierungsplanes für die Verbauung bisher freier Plätze und größerer Brandstätten auf.¹⁷

Gleichzeitig werden Mindestbreiten für neue Straßen und Gassen vorgegeben.¹⁸

1883 kam es auf Grund der neuen Anforderungen durch die starke und rasche Erweiterung der Städte zur Erlassung einer neuen Bauordnung.

Nunmehr hatten die Gemeinden nicht nur bei der Bebauung freier Plätze, sondern auch bei der Wiederbebauung größerer Brandstätten einen Regulierungsplan zu erstellen und dabei sowohl für Neubaugebiete wie auch in den Stadt- und Ortskernen die Mindestbreiten von 15 Meter für Hauptverkehrsstraßen und von 12 Meter für die übrigen Straßen und Gassen einzuhalten.¹⁹

¹⁶ Stockreiter (1988), S.24

¹⁷ Bauordnung für das Erzherzogtum Österreich unter Enns, mit Ausschluss der Haupt- und Residenzstadt Wien, vom 28. März 1866, LG und VBL Nr. 141866, § 29

¹⁸ Bauordnung für das Erzherzogtum Österreich unter Enns, mit Ausschluss der Haupt- und Residenzstadt Wien, vom 28. März 1866, LG und VBL Nr. 141866, § 23

¹⁹ Gesetz vom 17. Jänner 1883, womit eine Bauordnung für das Erzherzogtum unter der Enns, mit Ausschluss der Reichshaupt- und Residenzstadt Wien erlassen wird. LG und VBL. Nr. 36/1883, §§ 5 und 2

Diese Bestimmungen stellten bis 1968 die einzige Rechtsgrundlage für die Erstellung der Regulierungspläne dar. Denn erst Jahre nach Klärung der Zuständigkeiten²⁰ traten mit 1. Jänner 1969 ein eigenes Raumordnungsgesetz (NÖ Raumordnungsgesetz 1968) und eine neue Bauordnung (NÖ Bauordnung 1968) in Kraft.

Dieses Raumordnungsgesetz verdeutlichte die Ziele für die überörtliche und örtliche Raumordnung und der Grundlagenforschung und setzte eine Frist von 6 Jahren für die Erlassung eines Flächenwidmungsplanes bzw. von 1 Jahr für die Erlassung eines vereinfachten Flächenwidmungsplanes bei Fehlen eines Regulierungsplanes, jeweils ab Inkrafttreten des Gesetzes, fest.

In der Bauordnung 1968 kam es erstmals zu detaillierten Bestimmungen zur Regelung der Bebauung und zu einer Fristsetzung bis 31. Dezember 1974 zur Erlassung von Bebauungsplänen. Diese Frist wurde in der Folge erstreckt und mit der Novelle 1981 überhaupt fallen gelassen.

Nachdem die Bauordnung 1968 als NÖ Bauordnung 1976 wieder verlautbart wurde, löste 1997 die komplett überarbeitete NÖ Bauordnung 1996 (NÖ BO 96) die Bauordnung 1976 ab.

Die Bestimmungen über die Bebauungsplanung verblieben in der Bauordnung, wurden jedoch als III. Abschnitt (§§ 68-76) an das Ende dieses Gesetzes gestellt, um ihre Übertragung in das Raumordnungsgesetz zu erleichtern.

Trotz mehrfacher Novellierungen beider Gesetze wurden die Bestimmungen über die Bebauungsplanung dem Raumordnungsgesetz noch nicht eingefügt.

²⁰ Siehe Seite 12

2.2 Kontext Raumordnung und Bebauungsplanung

Das NÖ Raumordnungsgesetz 1976 (NÖ ROG 76) definiert in § 1 Abs. 1 Z.2 die Raumordnung wie folgt: *„die vorausschauende Gestaltung eines Gebietes zur Gewährleistung der bestmöglichen Nutzung und Sicherung des Lebensraumes unter Bedachtnahme auf die natürlichen Gegebenheiten, auf die Erfordernisse des Umweltschutzes sowie die abschätzbaren wirtschaftlichen sozialen und kulturellen Bedürfnisse seiner Bewohner und der freien Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft, die Sicherung der lebensbedingten Erfordernisse, insbesondere zur Erhaltung der physischen und psychischen Gesundheit der Bevölkerung, vor allem Schutz vor Lärm, Erschütterungen, Verunreinigungen der Luft, des Wassers und des Bodens, sowie von Unfallgefahren,“*

Die Aufgaben der Raumordnung werden in Österreich grundsätzlich auf zwei politischen Ebenen wahrgenommen.²¹

Dazu bedurfte es vorerst zweier Klarstellungen:

1. Mit Erkenntnis des VfGH vom 23. 6. 1954 wurde die lange Zeit umstrittene Frage der grundsätzlichen Zuständigkeit der Raumordnung in Gesetzgebung und Vollziehung mit Einschränkungen zugunsten der Länder entschieden.²²
2. Die Gemeindeverfassung des Jahre 1962 hat die örtliche Raumplanung nach Art. 118 Abs. 329 B-VG den Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich zugewiesen.²³

Während im Bereich der Länder und Gemeinden die Raumplanung sowohl auf Landesebene (überörtliche Raumordnung) wie auch auf Gemeindeebene (örtliche Raumordnung) aufscheint, bleibt die Bebauungsplanung auf die Gemeindeebene beschränkt.

²¹ Einen Sonderfall stellt Wien dar, das sowohl Bundesland als auch Stadtgemeinde ist.

²² Hauer/Zaussinger (2001), S.43

²³ Hauer/Zaussinger (2001), S.45

Diese drei Planungsebenen stehen in einer strikten hierarchischen Ordnung zueinander, es dürfen Bestimmungen der jeweils darunter liegenden Ebene in keinem Widerspruch zur darüber liegenden Ebene stehen.

Sektoralplanungen des Bundes haben jedoch in allen drei Ebenen Vorrang, sie sind entsprechend kenntlich zu machen. So geben alle österreichischen Raumordnungsgesetze (in Wien die Bauordnung) Leitziele oder Grundsätze vor, die bei der Vollziehung dieser Gesetze zu beachten sind.²⁴

Diesen Leitzielen und raumordnungspolitischen Anforderungen hat sich auch die Bebauungsplanung unterzuordnen.

Da diese Leitziele nur ansatzweise zu erreichende Planungsziele vorgeben können, kommt der Grundlagenforschung bei der Erstellung des Entwicklungskonzeptes und der daraus abzuleitenden Entwicklungsziele und Maßnahmen nicht nur für das örtliche Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan und Entwicklungskonzept), sondern auch für die Bebauungsplanung als Entscheidungshilfe besondere Bedeutung zu.

Das örtliche Raumordnungsprogramm (in Niederösterreich bestehend aus Verordnungstext, Flächenwidmungsplan und Entwicklungskonzept, im Burgenland bestehend aus Verordnungstext und graphischer Darstellung) sowie Bebauungsplan (in beiden Ländern bestehend aus Verordnungstext und Plandarstellung) sind jeweils eigenständige Durchführungsverordnungen, die im Rahmen der ermächtigenden Gesetze, in Niederösterreich für den Flächenwidmungsplan gemäß § 21 Raumordnungsgesetz 1976, für den Bebauungsplan gemäß § 72 Bauordnung 1996, im Burgenland für den Flächenwidmungsplan gemäß § 18 Raumplanungsgesetz, für den Bebauungsplan gemäß § 23 Raumplanungsgesetz, von den Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich erlassen werden.

Während Flächenwidmungspläne immer für das gesamte Gemeindegebiet zu erlassen sind, ist es z. B. nach der NÖ Bauordnung möglich, Bebauungspläne für

²⁴ NÖ ROG 76, § 1 Abs. 2

den gesamten Gemeindebereich, einzelne Ortschaften oder abgrenzbare Teilbereiche zu verordnen.²⁵

Nach dem Burgenländischen Raumplanungsgesetz kann für alle als Bauland oder Vorbehaltsflächen gewidmeten Teile des Gemeindegebietes ein Bebauungsplan oder für einzelne Gebiete des Baulandes oder der Vorbehaltsflächen ein Teilbepauungsplan erlassen werden.²⁶

In allen Fällen ist für einen Bebauungsplan ein rechtswirksamer Flächenwidmungsplan Grundvoraussetzung.

2.3 Aufgabe des Bebauungsplanes

Zweck des Bebauungsplanes ist ganz allgemein die Regelung der baulichen Gestaltung der Umwelt, insbesondere der Bebauung und der Einzelheiten der Verkehrserschließung.²⁷

Es gilt daher für die Bebauungsplanung in ähnlicher Weise was für die Raumplanung laut Begriffsdefinition des NÖ Raumordnungsgesetzes gilt, nämlich: *„die vorausschauende Gestaltung eines Gebietes zur Gewährleistung der bestmöglichen Nutzung und Sicherung des Lebensraumes unter Bedachtnahme auf die natürlichen Gegebenheiten, auf die Erfordernisse des Umweltschutzes sowie die abschätzbaren wirtschaftlichen sozialen und kulturellen Bedürfnisse seiner Bewohner und der freien Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft, die Sicherung der lebensbedingten Erfordernisse, insbesondere zur Erhaltung der physischen und psychischen Gesundheit der Bevölkerung, vor allem Schutz vor Lärm, Erschütterungen, Verunreinigungen der Luft, des Wassers und des Bodens, sowie von Verkehrsunfallsgefahren.“*²⁸

²⁵ NÖ BO 96, § 68 Abs. 2; Abgrenzbare Teilbereiche sind z. B. Altstadt- und andere Stadtviertel, die durch überörtliche Verkehrsflächen, Flussläufe und dgl. augenscheinlich getrennt sind, aber auch neu aufgeschlossene Baulandbereiche und Aufschließungszonen.

²⁶ Burgenländisches Raumplanungsgesetz (1969), § 21 Abs 2

²⁷ NÖ BO 96, § 68 Abs. 1

²⁸ NÖ ROG 76, §1 Abs. 1 Z. 1

Eine prägnante Definition, wenn auch auf deutsche Verhältnisse bezogen, zitiert Franz Heigl (K2/1): „... *Bebauungspläne sind das Hauptinstrument der kommunalen Bauleitplanung, mit ihrer Hilfe wird die bauliche Nutzung eines Gebiets rechtsverbindlich festgesetzt.*“²⁹

Eine detailreichere Beschreibung der Aufgaben eines Bebauungsplanes war in § 3 Abs. 2 der NÖ Bauordnung aus dem Jahre 1976 zu lesen:

*„Im Bebauungsplan ist die im Interesse der baulichen Ordnung erforderliche räumliche Verteilung der Bauwerke sowie das Maß der baulichen Nutzung nach Möglichkeit so festzulegen, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung vermieden wird. Dabei ist auf die Erfordernisse einer hohen Wohnqualität und der Verkehrserschließung sowie auf die Pflege des Orts- und Landschaftsbildes Rücksicht zu nehmen.“*³⁰

Franz Heigl (1996, K 2/1) sieht im Bebauungsplan als Planwerk ein Zwischenglied zwischen dem Flächenwidmungsplan, der in den Maßstäben 1:2 000³¹ bis 1:10 000 erstellt wird und der Projektplanung, die in den Maßstäben 1:100 bis 1:200 vorgelegt wird.

²⁹ aus: Wie funktioniert das? Städte, Kreise und Gemeinden, Biographisches Institut, Mannheim/Wien/Zürich, Meyers Lexikonverlag (1986), S. 254

³⁰ NÖ BO 76, 1. Novelle, LGBL 8200-1, beschlossen von NÖ Landtag am 25. Juni 1981

³¹ Mödling hatte seit 1980 für das örtliche Raumordnungsprogramm ein Plandokument im Maßstab 1:2000, das sowohl Flächenwidmungsplan als auch Bebauungsplan umfasste. Derzeit ist der Flächenwidmungsplan im Maßstab 1:5000, der Bebauungsplan teilweise im Maßstab 1:1000 digital erstellt.

2.4 Akteure der Bebauungsplanung³²

Der Bebauungsplan mit seiner Vielfalt an Bebauungsbestimmungen liegt im Spannungsfeld unterschiedlicher Interessen, wobei klar definierte, hierarchisch abgestufte Interessensgruppen unterschieden werden können.

An erster Stelle steht der Landesgesetzgeber mit seiner Kompetenz zur Schaffung der Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung sowie zur Erlassung von verbindlichen sektoralen und regionalen Raumordnungsprogrammen.

Die Gemeinde als zweite Interessensgruppe ist sowohl Verordnungserlasser der Bebauungspläne als auch überwiegende Bewilligungsbehörde für Bauverfahren.

Die dritte Gruppe bilden die Grundeigentümer mit ihrem Wunsch nach Werterhaltung und/oder bestmöglicher Verwertung ihres Grundbesitzes.

Der Bebauungsplan hat als Verordnung das öffentliche, somit das Allgemeininteresse zu vertreten, berührt aber in vielfacher Weise Einzelinteressen der Bürger.

Seine herausragende Bedeutung erhält er durch die Schaffung von Rechtssicherheit und neben der Wahrung öffentlicher Interessen durch die Einschränkung von Willkür bei der Umsetzung von Bauvorhaben.

Obwohl die drei Gruppen von Akteuren in einer klaren Rangfolge stehen und voneinander abhängig sind, überschneiden sich die Interessensgebiete stellenweise, sodass sie ihre Interessen gelegentlich auch gegeneinander durchzusetzen versuchen. Dazu kommt, dass diese Gruppen von Einzelpersonen repräsentiert werden, die wiederum ihre persönlichen Eigeninteressen verfolgen³³.

Spannungsgeladene Interessenskonflikte zwischen diesen, aber auch innerhalb dieser Gruppen sind daher nicht auszuschließen.

³² Diese Problematik wird ausführlich von Dieter Bökemann behandelt; siehe Bökemann, Dieter: Theorie der Raumplanung, S.321-343 und S. 390-421

³³ Bökemann (1999), S. 325

2.4.1 Das Land

Das Land ist in zweifacher Hinsicht für die Bebauungsplanung bedeutsam. Zum einen ist der Landtag Gesetzgeber für die Materiengesetze wie Raumordnungsgesetz, Bauordnung und deren Nebengesetze, zum anderen ist die Landesregierung Aufsichtsbehörde für das Raumordnungs- und Baurecht. Neben diesem mittelbaren Einfluss kann das Land über seine regionalen und sektoralen Raumordnungsprogramme auch direkten Einfluss auf den Bebauungsplaninhalt in den Gemeinden ausüben.³⁴

Seine institutionelle Rolle im Bereich der örtlichen Raumplanung und der Bebauungsplanung kann das Land vor allem durch die Verpflichtung der Gemeinden zur Erstellung und Genehmigung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen geltend machen.

Dieser Aufgabe wird allerdings, wie zahlreiche Gemeinden ohne Bebauungsplan zeigen³⁵ mit abnehmenden Nachdruck nachgekommen.

Erst angesichts vermehrter Naturkatastrophen (Überschwemmungen, Murenabgänge, Lawinen) sahen sich die Länder gezwungen, die im Zuge von Deregulierungsmaßnahmen und einer vermeintlichen Bürgernähe erfolgten Ausweitungen der Freiheiten für die Gemeinden und deren Bürger teilweise zurückzunehmen und vermehrt auf die Verordnung von Bauordnungsbestimmungen mit einer Beschränkung der Bebaubarkeit gefährdeter Bereiche durch die Gemeinden zu drängen.

2.4.2 Die Gemeinde

In den Gemeinden wird der Aufgabenbereich der Bebauungsplanung im Wesentlichen vom Gemeinderat, dem Bürgermeister und der Gemeindeverwaltung wahrgenommen.

³⁴ Dies trifft auch für Planungen im Kompetenzbereich des Bundes zu.

³⁵ Siehe Umsetzung : Kapitel 3.2 und Kapitel 4.2

Der Gemeinderat beschließt im Verordnungswege den Bebauungsplan, der Gemeinderat bzw. der Gemeindevorstand ist zudem zweite Berufungsinstanz im Bauverfahren. Da für den Beschluss eines Bebauungsplanes nur eine einfache Gemeinderatsmehrheit erforderlich ist, ist das Interesse an restriktiven Beschränkungen der Baufreiheit durch einen Bebauungsplan bei der Mehrheitspartei bzw. den Mehrheitsparteien geringer als bei den Oppositionsparteien, die dadurch die Bedeutung des Gemeinderates zu Lasten des Bürgermeisters gestärkt sehen.

Der Bürgermeister ist stimmberechtigtes Mitglied des Gemeinderates und als Baubehörde 1. Instanz im Zuge von Baubewilligungsverfahren für die Einhaltung des Bebauungsplanes und der Bebauungsbestimmungen verantwortlich.

Neben den Mitgliedern des Gemeinderates ist es vor allem der Bürgermeister, an den sich Bürger mit ihren Anliegen wenden und oft auch nicht ganz gesetzeskonforme Entscheidungen zu ihren Gunsten erwarten. Wie jeder wieder gewählt werden wollende politische Mandatar steht auch der Bürgermeister mehrmals vor der Frage, sich mehr für das persönliche Interesse seiner Wiederwahl oder mehr für das öffentliche Interesse der Gemeinde zu entscheiden, sofern sich beides nicht vereinen lässt.

In solchen Situationen kann ein Bebauungsplan sehr hilfreich sein, da sich Entscheidungen auf Grund der vorliegenden, klaren Bestimmungen objektiv begründen lassen.

Als problematisch muss jedoch die fehlende Gewaltentrennung zwischen Legislative (Gemeinderat einschl. Bürgermeister) und Exekutive (Bürgermeister als Baubehörde 1. Instanz) angesehen werden. Hier wurde z. B. in NÖ durch die Übertragung der Strafkompentenz in baubehördlichen Verwaltungsübertretungen an die Bezirksverwaltungsbehörde³⁶ der Interessenskonflikt zwischen Bürgermeister und straffällig gewordenem Bürger auf eine außerhalb der Gemeinde gelegene Instanz weiter gegeben.

³⁶ Verwaltungsstrafgesetz BGBl Nr. 52/1991, § 26 Abs. 1 (Hauer, NÖ BO 96, S 441, Anm. 14, 2. Instanz ist der Unabhängige Verwaltungssenat (UVS))

Die Gemeindeverwaltungen sind dazu angehalten, die politischen Vorgaben im Rahmen der bestehenden Gesetze und Verordnungen umzusetzen. Im Allgemeinen verfügen nur große Stadtverwaltungen über ausreichend personell und fachlich ausgestattete Planungsabteilungen zur Erarbeitung von Raumordnungsprogrammen und Bebauungsplänen. Im Regelfall werden qualifizierte Planungsbüros (Ziviltechniker) in mehr oder weniger enger Zusammenarbeit mit den Gemeindeverwaltungen die Bebauungspläne und Bebauungsbestimmungen erarbeiten und zur Beschlussfassung an die Gemeindegremien weitergeben. Durch die Erstellung von Bebauungsplänen wird die fachliche Position der Gemeindeverwaltung und des etwaigen Planers gestärkt, da diese Pläne eine mittel- bis langfristige Steuerung der Stadtentwicklungs- und Siedlungstätigkeit ermöglichen. Diese erwünschte Langfristigkeit steht jedoch oft im Widerspruch oder in Konkurrenz zu den häufig kurzen Zeithorizonten der Politik.

Selbstverständlich hat die Gemeinde in ihrer Gesamtheit auch Interessen zu wahren. So ist sie gegenüber dem Land um Eigenständigkeit bemüht, zu anderen Gemeinden kann sie in Konkurrenz stehen, sei es bei der Anwerbung von Betrieben oder bei der Verlagerung von Verkehrsströmen.

2.4.3 Die Grundstückseigentümer und Bauwerber

Die Grundstückseigentümer und die möglichen Bauwerber sind die direkten Ansprechpartner der Bebauungsbestimmungen. Ein rechtsgültiger Bebauungsplan schafft Rechtssicherheit und absehbare Voraussetzungen für alle Beteiligten, er kann allerdings die Ausnutzbarkeit eines bereits durch die Flächenwidmung grundsätzlich bebaubaren Grundstückes gegebenenfalls stark einschränken.

Die Rolle des Grundeigentümers kann demnach durchaus zwiespältig ausfallen. Einerseits als Anrainer, der die seinen Interessen entgegenkommenden Nutzungseinschränkungen der Nachbarn durchaus begrüßt, andererseits als Bauwerber oder Verkäufer, der in den Bebauungsbestimmungen vielfach nur Behinderungen seiner Bauabsichten oder den Verkaufspreis drückende Fakten sieht.

Für den Bauwerber ist ein rasches, transparentes Bauwilligungsverfahren und ein reibungsloses Abwicklungsverfahren seines Bauvorhabens wichtig, eine vorausschauende, fachlich gut abgesicherte Bebauungsplanung kann dafür die richtigen Voraussetzungen schaffen.

Für den Erfolg eines Bebauungsplanes ist nicht zuletzt die Akzeptanz durch die betroffene Bevölkerung ausschlaggebend, die durch ein breites Bürgerbeteiligungsverfahren bereits frühzeitig in den Entwicklungs- und Planungsprozess eingebunden werden sollte.

2.5 Allgemeine Regelungsinhalte von Bebauungsplänen³⁷

Der Bebauungsplan basiert in den österreichischen Bundesländern auf einer Vielzahl von grundsätzlich gleich gearteten Festlegungen, auch wenn diese sich teilweise in Bezeichnung und Bedeutung erheblich voneinander unterscheiden.³⁸

Im Folgenden werden die wichtigsten Regelungsinstrumente an Hand der Begriffsdefinitionen und Beschreibungen in den beiden die Arbeit betreffenden Gesetzen dargestellt.³⁹

2.5.1 Baulinien, Baufluchtlinien und Straßenfluchtlinien

Baulinien sind die für jeden Bauplatz festzulegenden Grenzlinien, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen⁴⁰

Baufluchtlinien sind Abgrenzungen innerhalb eines Grundstückes, über die grundsätzlich nicht hinausgebaut werden darf⁴¹, sie begrenzen somit die bebaubare Fläche innerhalb eines Grundstückes, man unterscheidet vordere und innere

³⁷ Die Angaben beziehen sich auf Burgenland und Niederösterreich.

³⁸ Siehe auch unter Begriffsbestimmungen S. 193 ff

³⁹ NÖ BO 96, § 4, §§ 69, 70 u. Bgld RPIG 69, § 22

⁴⁰ Bgld. RPIG 69, § 22 Abs. 1

⁴¹ NÖ BO 96, § 4 Z 2

(seitliche und hintere) Baufluchtlinien, vordere Baufluchtlinien können mit Straßenfluchtlinien ident sein.⁴²

Straßenfluchtlinien werden gemäß § 4 Z 11 NÖ BO 96 als Grenze zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und anderen Grundflächen definiert, § 22 Abs. 1 lit. b Bgld. RPIG bezeichnet sie als Grenzlinien zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und den übrigen Grundstücken. Durch ihre Festlegung erfolgt die Regelung der Verkehrserschließung, durch ihre Entfernung zueinander wird die Straßenbreite und somit die Rangordnung der Verkehrswege bestimmt. Aus Gründen der Verkehrssicherheit können Straßenfluchtlinien mit einem Ein- und Ausfahrtverbot von der und zur öffentlichen Verkehrsfläche versehen werden.⁴³

Die Lage der Straßenfluchtlinien ist allerdings stark an den Flächenwidmungsplan gebunden, da in diesem bereits die Abgrenzung von öffentlichen Verkehrsflächen zu anderen Grundflächen erfolgt und die Grenzziehung durch die Straßenfluchtlinien mit dem Flächenwidmungsplan übereinstimmen muss.

Engen Baulinien, Baufluchtlinien und Straßenfluchtlinien im Regelfall nur die Bebaubarkeit eines Grundstückes ein, so muss bei Festlegung einer Anbauverpflichtung gemäß § 22 Abs. 2 lit. a Bgld. RPIG bzw. § 69 Abs. 2 Z 8 NÖ BO 1996 im Baufalle an diese angebaut werden. Im Burgenland werden die Baulinien mit Anbauverpflichtung zwingende Baulinien genannt, in Niederösterreich kann eine Anbaupflicht auch an Grundstücksgrenzen festgelegt werden.

2.5.2 Ausnutzbarkeit

Das Verhältnis von unbebaubarer zu bebaubarer Grundstücksfläche sowie die zulässige Gebäudehöhe bestimmen im Wesentlichen die Ausnutzbarkeit eines Baugrundstückes.

⁴² NÖ Bebauungsplanverordnung 70, § 4 Z 2

⁴³ NÖ BO 96, § 69 Abs. 2 Z 9

Mit dem Erfordernis einer **Mindestbauplatzgröße** wird ein ausgewogenes Verhältnis von Gebäuden zur umgebenden Grundstücksfläche angestrebt, wie es z. B. als Charakteristikum für Villenviertel angesehen werden kann.

Die **Bebauungsdichte** ist das Verhältnis der mit Gebäuden bebaubaren Teilfläche zur Gesamtfläche des Grundstückes bzw. jenes Grundstückteiles, für den diese Bestimmung des Bebauungsplans gilt.⁴⁴

Mit der Festlegung einer geringeren Bebauungsdichte kann durch die Erhaltung von größeren Grünbereichen einer Verschlechterung des Kleinklimas und durch die Beschränkung der Bewohnerzahl einer Überforderung der vorgegebenen Infrastruktur vorgebeugt werden. Andererseits kann eine höhere Bebauungsdichte durch verdichtete Bebauung zu energiesparenden Vorteilen und zu effizienterer Auslastung der Infrastruktur führen.

Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** ist das Verhältnis der Grundfläche aller Hauptgeschosse von Gebäuden zur Fläche des Bauplatzes.⁴⁵

Die **Gebäudehöhe** kann in Niederösterreich in absoluten Werten (in Meter) als höchstzulässige Gebäudehöhe⁴⁶ oder als Bebauungshöhe in Bauklassen (I-IX) mit Minderst- und Maximalgebäudehöhen⁴⁷ vorgeschrieben werden.

Im Burgenland können maximale Gebäudehöhen und/oder die Anzahl der Geschosse festgelegt werden.⁴⁸

Freiflächen sind von Bebauung ausgenommene Grundflächen, die in der Regel besonders ausgestaltet werden, da sie einerseits ihrer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und andererseits zur Vermeidung unzumutbarer Belästigungen zu solchen erklärt werden.⁴⁹

⁴⁴ NÖ BO 96, § 70 Abs. 1 Z 5

⁴⁵ NÖ BO 96, § 70 Abs. 1 Z 5

⁴⁶ NÖ BO 96, § 69 Abs. 1 Z 3

⁴⁷ NÖ BO 96, § 70 Abs. 2

⁴⁸ Bgld RPIG 69, § 22 Abs. 1 lit. e

⁴⁹ Bgld RPIG 69, § 22 Abs. 1 lit. e

2.5.3 Baubeschränkungen

Unter die Baubeschränkungen fallen jene Regelungsinhalte, die in die planerische Freiheit der der Bauwerber am stärksten eingreifen.

Mit **Schutzzonen** wird ein baukünstlerisch oder historisch erhaltungswürdiger Baubestand unter dem Gesichtspunkt des Ortsbildschutzes mit seinem äußeren Erscheinungsbild geschützt.⁵⁰

Mit der Festlegung als **erhaltungswürdiges Altortgebiet** soll die Baustruktur und das äußere Erscheinungsbild dieser Altortgebiete als historisch gewachsenes Ensemble erhalten werden.⁵¹

Beide Festlegungen schränken die Baufreiheit im Bereich der Gebäudestruktur und der Fassadengestaltung erheblich ein, wenn auch nicht so weit reichend wie beim Denkmalschutz, dessen Ziel die Bewahrung der wertvollen Bausubstanz ist. Das Burgenland kennt derartige Festlegungen nicht, gemäß § 22 Abs. 1 lit. f Bgld RPIG können nur allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude verordnet werden.

2.5.4 Gestalterische Festlegungen

Die gestalterischen Festlegungen umfassen die Regulierung der Baustruktur durch Bebauungsweisen und können von Vorgaben zur baulichen Ausbildung von Gebäuden bis zu Details der Außengestaltung reichen.

Die **Bebauungsweise** regelt die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken und zueinander, sie bestimmt besonders deutlich die bauliche Gestaltung eines Gebietes. Man unterscheidet u. a. zwischen geschlossener, gekuppelter, einseitig offener und offener Bebauungsweise sowie der freien Anordnung der Gebäude.⁵²

⁵⁰ NÖ BO 96, § 69 Abs. 2 Z 1

⁵¹ NÖ BO 96, § 69 Abs. 2 Z 2

⁵² NÖ BO 96, § 70 Abs. 1 Z 1-5

Im Burgenland wird unter den Bebauungsweisen die Anordnung der Gebäude zu den Grenzen des Bauplatzes verstanden⁵³, neben der in § 5 Abs. 1 Z 1-3 genannten geschlossenen, halboffenen und offenen Bebauung sind auch noch die gekuppelte Bebauung, die reihenhausweise Bebauung sowie die freie Anordnung der Gebäude üblich.⁵⁴

Der Anwendungsbereich von **Gestaltungsbestimmungen** ist sehr weitreichend ausgelegt. Er kann von Vorgaben zur Ausgestaltung von Fußgängerzonen⁵⁵, der Gestaltung von Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen oder Parks⁵⁶, der harmonischen Gestaltung der Bauwerke in Ortsgebieten⁵⁷ bis zu Detailfragen, wie z. B. Steildach oder Flachdach, Firstrichtung, Gaupenform etc. reichen⁵⁸.

Im Burgenland sind neben den zwingend vorgeschriebenen allgemeinen Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude⁵⁹ auch besondere Bestimmungen über Firstrichtung, Dachneigung und dergleichen⁶⁰ festlegbar.

Für erhaltungswürdigen Baubestand wie in Schutzzonen oder Altortgebieten können in Niederösterreich sogar Ausführungsart und Materialwahl vorgeschrieben werden, diese Vorschriften müssen allerdings durch die Ergebnisse einer eingehenden Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse des erhaltungswürdigen Baubestandes gerechtfertigt werden.

⁵³ Bgld RPIG 69, § 22 Abs. 1 lit. d

⁵⁴ Pallitsch (2006), S. 693

⁵⁵ NÖ BO 96, § 69 Abs. 2 Z 12

⁵⁶ NÖ BO 96, § 69 Abs. 2 Z 13

⁵⁷ NÖ BO 96, § 69 Abs. 2 Z 3

⁵⁸ NÖ BO 96, § 70 Abs. 7 u. 8

⁵⁹ Bgld RPIG 69, § 22 Abs. 1 lit. f

⁶⁰ Bgld RPIG 69, § 22 Abs. 2 lit. f

3. Bebauungsplanung im Burgenland

Das Kapitel über die Bebauungsplanung im Burgenland beginnt mit einer Darstellung der diesbezüglichen rechtlichen Rahmenbedingungen und einer Erhebung über den Ausstattungsstand der burgenländischen Gemeinden mit Bebauungsplänen bzw. Bebauungsrichtlinien (nach § 25a Bgld RPIG). Danach wird an einem Stadterweiterungsprojekt in der Landeshauptstadt Eisenstadt der Ablauf der Bebauungsplanung vom städtebaulichen Wettbewerb über Stadtentwicklungskonzept und Masterplanung bis zum Teilbebauungsplan nachvollzogen und schließlich die bisherige bauliche Umsetzung beschrieben und bewertet.

Nunmehr wird an Hand der bebauungsplanspezifischen Bestimmungen des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes auf die spezielle Situation im Burgenland eingegangen und der Grad der Umsetzung an der Zahl jener Gemeinden mit bereits verordneten Bebauungs- und/oder Teilbebauungsplänen erhoben. Weiters wird jene später eingeführte und nunmehr für alle Gemeinden mit Bauland ohne diesbezügliche Verordnung eines Bebauungsplanes verpflichtende Regelung zur Erlassung zumindest von Bebauungsrichtlinien (ohne Plandarstellung) vorgestellt. An einem Beispiel aus der Landeshauptstadt Eisenstadt soll der Werdegang einer Bebauungsplanung vom Beginn an bis zur baulichen Umsetzung und deren Umsetzungsprobleme aufgezeigt werden.

3.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

3.1.1 Raumplanungsgesetz

Die rechtliche Grundlage für die Bebauungsplanung ist in den §§ 21 bis 27 des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes vom 20. März 1969, LGBL. Nr. 18/1969, zuletzt geändert 2010, (Bgld RPIG), dargestellt.

§ 21 Bgld RPIG regelt die Aufstellung eines Bebauungsplanes oder eines Teilbebauungsplanes, sie bestehen jeweils aus dem Wortlaut der Verordnung und aus der graphischen Darstellung.

Dieser ist nur auf Grundlage eines rechtswirksamen Flächenwidmungsplanes zulässig und betrifft nur die als Bauland oder als Vorbehaltsflächen gewidmeten Teile des Gemeindegebietes. Durch den Bebauungsplan ist die Bebauung so festzulegen, dass sie der jeweiligen Baulandwidmung und den Bedürfnissen des Verkehrs entspricht. Der Bebauungsplan muss dem Flächenwidmungsplan entsprechen und mit Bebauungsplänen angrenzender Gebiete im Einklang stehen.

Abs. 4 des § 21 fasst zusammen, worauf bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu achten ist: *„Bei der Aufstellung der Bebauungspläne ist die räumliche Verteilung der Gebäude und Einrichtungen nach Möglichkeit so festzulegen, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung vermieden wird. Auf die Erfordernisse der Feuersicherheit, des Zivilschutzes, der Hygiene und auf ein ausreichendes Maß an Licht, Luft und Sonne ist Rücksicht zu nehmen.“*

Gemäß **§ 22 Abs. 1** Bgld RPIG sind in einem Bebauungsplan (Teilbebauungsplan) folgende Regelungsinhalte festzulegen:

- *„Verlauf und Breite (Regelprofile) der Verkehrsflächen*
- *Straßenfluchtlinien*
- *Baulinien*
- *Bebauungsweisen*
- *maximale Gebäudehöhen (Geschossanzahl)*
- *allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude“*

Weiters können gemäß **§ 22 Abs. 2** Bgld RPIG festgelegt werden:

- *„Baulinien, an die angebaut werden muss (zwingende Baulinien)*
- *die bauliche Ausnutzung der Bauplätze*
- *die Darstellung der innerhalb des Baulandes gelegenen Grünflächen, z. B. für Kleinkinder- und Kinderspielplätze, Sitzplätze und dergleichen*

- *die Lage der Versorgungsleitungen und der Kanalisationsanlagen*
- *die Lage der Grundstückseinfahrten und die Anordnung von Einstellplätzen*
- *besondere Bestimmungen über Firstrichtung, Dachneigung und der gleichen.“*

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (gilt gleichermaßen für Teilbebauungspläne) ist in **§ 23** Bgld RPIG beschrieben.

Demnach ist die Absicht zur Aufstellung vom Bürgermeister ortsüblich kundzumachen (unter gleichzeitiger Verständigung des Amtes der Landesregierung) und aufzufordern, geplante Grundteilungen und Bauvorhaben binnen Monatsfrist bekannt zu geben, um diese nach Möglichkeit bei der Planerstellung berücksichtigen zu können. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist durch 8 Wochen zur allgemeinen Einsicht aufzulegen, innerhalb dieser Frist kann jedermann begründete schriftliche Erinnerungen (Fachausdruck im Bgld RPIG für Einwendungen) vorbringen. Von der Auflagekundmachung ist das Amt der Landesregierung unter Anschluss der zugehörigen Unterlagen unverzüglich zu informieren.

Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat – unter Bewertung der rechtzeitig vorgebrachten Erinnerungen – ist der Bebauungsplan der Landesregierung zur Genehmigung vorzulegen, wobei bei einem Widerspruch zum Flächenwidmungsplan, bei der Verletzung überörtlicher Interessen, insbesondere solcher des Umweltschutzes und des Landschafts- oder Ortsbildschutzes, und bei der Verhinderung bzw. Beeinträchtigung einer im überörtlichen Interesse liegenden Entwicklung der Gemeinde oder ihrer Nachbargemeinde die Genehmigung zu versagen ist. Bei beabsichtigter Versagung ist der Gemeinde innerhalb einer achtwöchigen Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Der rechtswirksame Bebauungsplan ist im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen, je eine Ausfertigung ist beim Amt der Landesregierung und bei der Bezirksverwaltungsbehörde zu hinterlegen.

§ 23a Bgld RPIG legt fest, dass analog den Landesraumordnungsplänen und Entwicklungsprogrammen sowie den Flächenwidmungsplänen auch Bebauungspläne während der Ausarbeitung und vor ihrer Erlassung einer Umweltprüfung zu unterziehen sind, wenn durch sie

- a) der Rahmen für die künftige Genehmigung von Vorhaben nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz 2000 gesetzt wird und
- b) Europaschutzgebiete im Sinne des § 22b Bgld. Naturschutz- und Landschaftspflegegesetzes erheblich beeinträchtigt werden könnten.

Eine Änderung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes hat nach **§ 24** Bgld RPIG zu erfolgen und ist nur zulässig, wenn eine Abänderung des Flächenwidmungsplanes dies notwendig macht oder wenn sich die Planungsgrundlagen infolge Auftretens neuer Tatsachen oder Planungsabsichten in der Gemeinde wesentlich geändert haben.

Die Abänderung hat unter möglichster Rücksichtnahme auf die bestehende widmungsgemäße Nutzung der Grundflächen zu erfolgen, die Verfahrensabläufe entsprechen in etwa denen bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die Aufhebung eines Bebauungsplanes kann der Gemeinderat in begründeten Fällen, wie z. B. Widerspruch zum Baurecht, nicht mehr zeitgemäß oder bedarfsgerecht, mittels Verordnung beschließen.

§ 25 Bgld RPIG legt noch einmal ausdrücklich fest, dass Baubewilligungen nach dem Bgld. Baugesetz 1997, LGBL. Nr. 19/1998, nur zulässig sind, wenn sie zum Bebauungsplan in keinem Widerspruch stehen.

Sollte kein Bebauungsplan oder Teilbebauungsplan vorliegen, hat gemäß **§ 25a** Bgld RPIG der Gemeinderat die Grundsätze der Bebauung im Verordnungswege durch **Bebauungsrichtlinien** festzulegen. Diese dürfen dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen und haben die Bauweise, die Baulinie, die maximalen Gebäudehöhen (Geschossanzahl) sowie allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestalt der Gebäude zu beinhalten.

Diese Bebauungsrichtlinien nach § 25a Bgld RPIG stellen ein vereinfachtes Planungsinstrument dar, das im Wesentlichen den Inhalt eines Bebauungsplanes aufweist, aber keiner graphischen Darstellung bedarf.⁶¹

⁶¹ Erläuternde Bemerkungen zu § 25a (Nov 94), Pallitsch (2006), S. 708

Auch für diese Bebauungsrichtlinien ist die Genehmigung der Landesregierung zu erwirken. Baubewilligungen nach dem Bgld. Baugesetz sind ebenfalls nur zulässig, wenn sie diesen Bebauungsrichtlinien nicht widersprechen (§ 3 Abs. 1 Bgld BauG).

Nach der Kundmachung einer beabsichtigten Aufstellung eines Bebauungsplanes (oder Teilbebauungsplanes) kann der Gemeinderat gemäß § 26 zur Absicherung der Durchführung der geplanten Festlegungen eine auf 2 Jahre befristete Bausperre über das betroffene Gemeindegebiet verordnen. Die Bausperre kann einmalig um ein Jahr verlängert werden.

§ 27 regelt die Entschädigungsansprüche, wenn durch die Wirkung eines Bebauungsplanes eine Wertminderung durch die Verhinderung der Bebauung eines geeigneten Grundstückes eintritt, wenn bereits im Vertrauen auf die Rechtslage nachweisbare Kosten für die Baureifmachung des Grundstückes aufgewendet worden sind.

3.1.2 Zusätzliche die Bebauung betreffende Regelungen des Bgld. Raumplanungsgesetzes, LGBl. Nr. 18/1969, i. d. g. F.

§ 11 Abs. 1 Bgld RPIG stellt klar, dass die örtliche Raumplanung – die Aufstellung von Flächenwidmungs- sowie von Bebauungsplänen und/oder Bebauungsrichtlinien - den Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich obliegt.

§ 14b Bgld RPIG: Für die Errichtung von Ferienwohnhäusern, Feriensiedlungen und Ferienzentren auf dazu vorgesehenen Flächen im Flächenwidmungsplan ist ein rechtwirksamer Bebauungsplan Voraussetzung.

3.1.3 Auswirkungen anderer Landesgesetze

a) Burgenländisches Baugesetz 1997 vom 20. November 1997, LGBL. Nr. 10/1998, letzte Änderung LGBl. Nr. 7/2010 (Bgld. BauG)

§ 3 Bgld BauG regelt die Zulässigkeit von Bauvorhaben. Danach sind Bauvorhaben nur auf für die Bebauung geeigneten Grundstücken zulässig, wenn sie u. a. dem Bebauungsplan oder den Bebauungsrichtlinien nicht widersprechen.

§ 5 Bgld BauG legt für Baugrundstücke, für die kein Bebauungsplan oder Bebauungsrichtlinien vorliegen, Bebauungsweisen, Abstände zwischen Grundstücksgrenzen und Gebäuden fest. Weiters kann die Baubehörde in Ausnahmefällen die Abstände von Bauten zu den Grundstücksgrenzen durch die Festlegung von vorderen, seitlichen und hinteren – gegebenenfalls auch zwingenden – Baulinien bestimmen.

Im Bauverfahren hat die Baubehörde gemäß **§ 14 Abs. 2** Bgld BauG dem Bauwerber – auf Verlangen auch schriftlich – Auskünfte über die Flächenwidmung und den Inhalt des Bebauungsplanes/Teilbebauungsplanes, bzw. der Bebauungsrichtlinien zu erteilen.

§ 30 Abs. 4 Bgld BauG hält fest, das auch in den Fällen bundeseigener Gebäude, die öffentlichen Zwecken dienen und wo die Vollziehung des Burgenländischen Baugesetzes in die mittelbare Bundesverwaltung fällt, die Bestimmung der Baulinie zum Aufgabenbereich der Gemeinde zählt.

b) Burgenländisches Landesentwicklungsprogramm (LEP 1994)

Vorrangige Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogrammes 1994 sind *„die wirtschaftliche, soziale und kulturelle Weiterentwicklung des Landes sowie die Sicherstellung einer hohen Lebensqualität für alle im Burgenland lebenden Menschen und eines der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Burgenlandes angemessenen Standards der Bedarfsdeckung. Das LEP 1994 dient der Förderung der Entwicklung und der strukturellen Verbesserung der Regionen und einer Stärkung der Wirtschaftsstruktur, wobei besonderes Augenmerk auch auf wirtschaftlichschwächere Regionen und auf das Problem der Abwanderung zu legen ist.“* Weiters *„ist auf die Erhaltung und Förderung eines ausgewogenen Gesamthaushaltes der Natur, auf die Erfordernisse des Umweltschutzes und auf die Erhaltung und Gestaltung des Landschaftsbildes Bedacht zu nehmen“*

In § 2 Abs. 1 LEP 1994 wird auf die Wirkungen des Landesentwicklungsprogrammes u. a. auf den Bebauungsplan eingegangen: *„Regionale Entwicklungsprogramme, Flächenwidmungspläne, Bebauungspläne und Bebauungsrichtlinien der Gemeinden haben diesem Entwicklungsprogramm zu entsprechen.“*

In einer Anlage A werden neben den Grundsätzen und Zielen der regionalen Entwicklung und den Gestaltungselementen der räumlichen Struktur in Punkt 3 Grundsätze für die örtliche Raumplanung behandelt.

Punkt 3.1 Flächenwidmungsplan legt fest, dass *„für höherrangige Standorte Flächenwidmungsplanänderungen, die eine wesentliche Veränderung der Ortsstruktur bedeuten, auf der Grundlage eines örtlichen Entwicklungskonzeptes vorzunehmen sind.“*

Auf die Bebauungsplanung näher eingehend, führt Punkt 3.2 Bebauungsplan und Teilbebauungsplan dazu aus: *„Bebauungs- bzw. Teilbebauungsplan ist auf der Grundlage eines örtlichen Gestaltungskonzeptes zu erstellen bzw. zu ändern. Dabei sind, ausgehend von den Ergebnissen einer Bestandsanalyse, die prägenden Elemente die Siedlungs- und Baugestaltung nach ihrer Bedeutung für das Ortsbild zu beurteilen und daraus die Ziele für die künftige Bebauung festsetzen. Insbesondere sollen die örtlichen Möglichkeiten für eine optimale Nutzung von Solarenergie bzw. für andere alternative Energieformen erfasst und als Grundlage der Bebauungsplanung berücksichtigt werden. Weiters ist auch das beabsichtigte Ausmaß und die beabsichtigte Anordnung öffentlich zugänglicher Grünflächen festzulegen.“*

Abschließend werden in Punkt 3.3 Bebauungsrichtlinien (gemeint sind jene nach § 25a Bgld RPIG) Grundsätze zu deren Erlassung angegeben: *„Bei der Erlassung von Bebauungsrichtlinien sind insbesondere*

- *die Belange des Orts- und Landschaftsbildes,*
- *die jeweiligen örtlichen Gegebenheiten,*
- *die Wirtschaftlichkeiten der Ausnutzung der Bauplätze und*
- *funktionelle Gesichtspunkte*

zu berücksichtigen“

3.2 Umsetzung

Das burgenländische Raumplanungsgesetz aus dem Jahre 1969 sah die Verpflichtung zur Erstellung von Flächenwidmungsplänen bzw. Teilbebauungsplänen durch die Gemeinden mit einer Frist bis Ende 1977 vor.⁶²

Trotzdem waren Ende 1994 lediglich in 61 burgenländischen Gemeinden 142 Teilbebauungspläne in Kraft, somit in rund 40 Prozent aller Gemeinden durchschnittlich zwei bis drei Teilbebauungspläne rechtsgültig.⁶³

Mit der Novelle 2000/64 des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes wurde die Verpflichtung zur Erstellung von Bauungs- bzw. Teilbauungsplänen aufgegeben, jedoch bei Fehlen solcher Pläne die 1994 geschaffene Möglichkeit einer Verordnung von Bauungsrichtlinien nach §25a RPLG verpflichtend festgelegt.

Am Erhebungstag 22. April 2010 hatten von den 171 burgenländischen Gemeinden:

- 21 Gemeinden (oder 12 %) einen Bauungsplan (ev. zusätzlich Bauungsrichtlinien, Teilbauungspläne)
- 104 Gemeinden (oder 61 %) Bauungsrichtlinien und/oder Teilbauungspläne
- 46 Gemeinden (oder 27 %) weder Bauungsplan, Teilbauungsplan noch Bauungsrichtlinien.

⁶² Bgl. RPIG 69, §21 Abs. 2

⁶³ Glatz (1995), S. 30

Nach Bezirken ergibt sich folgendes Bild:

Stand der Bebauungsplanung im Burgenland nach Bezirken:

Bezirk	Anzahl der Gemeinden mit einem Bebauungsplan (ev. zusätzlich Bebauungsrichtlinien, Teilbebauungspläne)	Anzahl der Gemeinden mit Bebauungsrichtlinien und/oder Teilbebauungsplänen	Anzahl der Gemeinden ohne Bebauungsplan, Teilbebauungsplan oder Bebauungsrichtlinien
Eisenstadt Umgebung (inkl. Eisenstadt und Rust)	3 Gemeinden	22 Gemeinden	0 Gemeinden
Güssing	1 Gemeinde	11 Gemeinden	16 Gemeinden
Jennersdorf	0 Gemeinden	7 Gemeinden	5 Gemeinden
Mattersburg	4 Gemeinden	14 Gemeinden	1 Gemeinde
Neusiedl am See	6 Gemeinden	16 Gemeinden	5 Gemeinden
Oberpullendorf	6 Gemeinden	16 Gemeinden	6 Gemeinden
Oberwart	1 Gemeinde	18 Gemeinden	13 Gemeinden

Tabelle 1: Stand der Bebauungsplanung im Burgenland nach Bezirken:
Quelle: eigene Erhebungen in der Raumplanungsabteilung des Amtes der Burgenländischen Landesregierung am 22. April 2010

3.3 Regulierung nach § 25a Bgld RPIG „Bebauungsrichtlinien“

Trotz gesetzlicher Verpflichtung verfügten nach fast zweieinhalb Jahrzehnten des Inkrafttretens des Raumplanungsgesetzes erst relativ wenige Gemeinden über Bebauungs- oder Teilbebauungspläne. Der Grund dafür wurde teilweise im aufwendigen Verfahren der Erstellung und Verordnung, aber auch in den damit verbundenen hohen Kosten gesehen.

Im Zuge der Novellierung des Raumplanungsgesetzes 1993⁶⁴ wurde in § 25a Bgld RPIG mit „Bebauungsrichtlinien“ ein zusätzliches Regulierungsinstrument eingefügt. Wie in den erläuternden Bemerkungen zum Gesetzesentwurf ausgeführt wurde, sollte ein vereinfachtes Planungsinstrument, das im Wesentlichen den Inhalt des Bebauungsplanes aufweist, aber keiner graphischen Darstellung bedarf, geschaffen werden.⁶⁵

⁶⁴ Novellierung vom 10.11.1993, LGBL Nr. 1994/12

⁶⁵ Pallitsch (2006), S. 706

Die „Bebauungsrichtlinien“ legen die Grundsätze der Bebauung nur durch die Bebauungsdichte, die Baulinie, die maximale Gebäudehöhe (Geschossanzahl) und allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude fest.

Auch für die „Bebauungsrichtlinien“ gilt, dass sie dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen dürfen und dem Landesentwicklungsplan durch Berücksichtigung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes, der jeweiligen örtlichen Gegebenheiten, der Wirtschaftlichkeit der Ausnützung der Bauplätze und der funktionellen Gesichtspunkte zu entsprechen haben.⁶⁶

Verfahrensvereinfachend ist das fehlende Erfordernis einer öffentlichen Auflage bei der Erstellung, Änderung oder Aufhebung der „Bebauungsrichtlinien“, sie sind jedoch gleichfalls einer Verordnungsprüfung durch die Landesregierung zu unterziehen. Mit der Novelle 2000/64 des RPIG, mit der den Gemeinden die Erstellung eines Bebauungsplanes oder Teilbebauungsplanes freigestellt wurde, kam im Gegenzug die Verpflichtung, die Grundsätze der Bebauung durch Bebauungsrichtlinien festzulegen, sofern kein Bebauungs- oder Teilbebauungsplan erlassen wurde.

⁶⁶ Landesentwicklungsplan 1994, Anlage A, Punkt 3.3

3.4 Bebauungsplanung am Beispiel „Stadterweiterungsgebiet Eisenstadt-Kirchäcker“

3.4.1 Vorbemerkung

Eisenstadt (Stadtrecht seit 1373, Freistadt seit 1648) erlebte seit der Erhebung zur Landeshauptstadt 1925 eine kontinuierliche Aufwärtsentwicklung, die vor allem in den Aufbaujahren der sechziger und siebziger Jahre des vorigen Jahrhunderts zu wesentlichen Veränderungen der Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur der Stadt führte. Mit den Eingemeindungen von Kleinhöflein und St. Georgen 1971 erreichte Eisenstadt seine heutige Ausdehnung.



Abb. 1: Stadtgebiet Eisenstadt, ohne Maßstab (Schubert & Franzke 2011)

Wie auch die Bevölkerungsentwicklung seit 1869 (dem Jahr der ersten Volkszählung neuerer Art) zeigt, verlief die Zunahme der Bevölkerung – mit Ausnahme der Einbrüche infolge der beiden Weltkriege – bis 1991 in einem stetigen, moderaten Ausmaß, in den beiden letzten Dezennien stieg die Bevölkerung jedoch deutlich stärker.

Bevölkerungsentwicklung in Eisenstadt

Jahr	Einwohner	1869=100
1869	6.696	100
1880	7.035	105
1890	7.351	110
1900	7.387	110
1910	7.073	106
1923	6.796	101
1934	8.897	133
1939	9.005	134
1951	7.568	113
1961	9.315	139
1971	10.062	150
1981	10.102	151
1991	10.349	155
2001	11.334	169
2010	12.856	192

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Eisenstadt von 1869 bis 2010 (Statistik Austria 2011c, eigene Darstellung)

Die starke Bautätigkeit sowohl des öffentlichen wie auch des privaten Sektors führte nicht nur zu einer bedeutenden Ausweitung des bebauten Anteils der Stadtfläche, sondern auch zu einer Trennung und Entmischung der funktionalen Bereiche Wohnen, Gewerbe, Handel, Bildung und Verwaltung und damit verbunden einer Zunahme des Verkehrsaufkommens, insbesondere auch durch den stetig ansteigenden Einpendlerstrom von Beschäftigten und Schülern.

Diesem Trend der weiteren Objektentmischung im Stadtkern und der Entstehung hauptsächlich monofunktionaler Strukturen außerhalb des Zentrums

entgegenzuwirken und dem Wunsch nach einer Verbesserung der Stadtbildqualität nachzukommen hat die Stadt Überlegungen angestellt, in welchen Räumen und unter welchen Bedingungen ein attraktives Anbinden an die Innenstadt möglich gemacht werden könnte.

Das zentrumsnahe Aufschließungsgebiet „Kirchäcker“ wies dafür die besten Voraussetzungen auf, sodass im Jahre 1995 ein städtebaulicher Wettbewerb für eine zeitgemäße Nutzung von der Stadtverwaltung ausgelobt wurde.



Abb. 2: Die Lage des Wettbewerbsgebietes zwischen Altstadt und Bahnlinie (Erlach u. Mayerhofer o.J.)

3.4.2 Wettbewerbsprojekt 1996

Aus dem Wettbewerbsverfahren (Juryvorsitzender: Roland Rainer) mit 68 eingereichten Arbeiten ging das Team Arch. N. Erlach⁶⁷ als Wettbewerbssieger hervor.

Die Aufgabenstellung für das ca. 20 ha große, im Südosten des Stadtzentrums gelegene Planungsgebiet lag in der langfristigen Entwicklung eines zentrumsnahen Wohngebietes, welches durch ein baulich-räumliches Gefüge die innerstädtische Lage und Funktion widergespiegelt und eine urbane Alternative zum Stadtrand mit hoher Wohnqualität und vertretbarer Nutzungsmischung darstellen sollte. Zudem sollten flexible, räumliche Strukturen, die Veränderungen zulassen und auf Nachhaltigkeit setzen, geschaffen und die Realisierung in mehreren jeweils für sich baulich - räumlich wie funktionell vollwertigen Etappen ermöglicht werden.

Gefordert war weiters die Übernahme der Grundsätze des Verkehrskonzeptes und deren Anschlüsse an das überörtliche Verkehrssystem sowie die Ausarbeitung von Vorschlägen für ein attraktives Fuß- und Radwegenetz im engeren Planungsgebiet und dessen Anbindung an Stadtzentrum, Schul- und Sportzentren, Bahnhof etc. Insgesamt soll ein Lebensraum für ca. 2100 Einwohner in 900 Wohnungen und den dafür erforderlichen Wohnfolgeeinrichtungen geschaffen werden.

Das Siegerprojekt „Sonnenfalter“⁶⁸ gliedert das Planungsgebiet durch eine mittig vom Südwesten nach Südosten verlaufende Grünachse in 2 Hälften, die Bebauung erfolgt zeilenförmig parallel zu den unmittelbar anschließenden Straßenzügen des Stadtkerns und deren geschlossenen Häuserzeilen. Interessante öffentliche und halböffentliche Räume lockern die Bebauung auf und werden durch Sichtachsen miteinander in Beziehung gebracht, zwei Blickachsen weisen direkt auf den Eisenstädter Dom.

⁶⁷ Die Mitglieder des Teams waren: Norbert Erlach und Rainer Mayerhofer gemeinsam mit ArGe Projekte Wien: Helena Linzer, Andreas Voigt, Hans Peter Walchhofer, Herbert Wittine und Institut für Ökologische Stadtentwicklung: Martin Trebersburg, Friedrich Nadler, Gerhard Usrael, Franz Skala

⁶⁸ Das Motiv des „Sonnenfalter“ soll die besondere Berücksichtigung von Sonnenenergie bei der Planung der Bebauungsstrukturen hervorheben.



Abb. 3: Bauungskonzept des Siegerprojektes, ohne Maßstab (Erlach 1996)

Für zwei Drittel des Planungsgebietes, direkt im Anschluss an den Stadtkern, ist mit einer GFZ von 0,95 - 1,05 eine höhere Bebauungsdichte vorgesehen, 2 kleinere Baublöcke zu beiden Seiten der Grünachse sind einer verdichteten, zweigeschossigen Flachbau-Bebauung vorbehalten, im letzten, südöstlichen Bereich ist eingeschossiger, verdichteter Flachbau geplant.

Trotz der höheren Bebauungsdichte wirkt die Bebauung gut durchgrünt und die Lage zur Sonne für Wohnqualität und Sonnenenergienutzung überwiegend optimal.

Das Planungsgebiet ist über den öffentlichen Verkehr und das umgebende Straßennetz gut erreichbar, im Planungsgebiet gilt Vorrang für den Fußgänger, die Erschließung erfolgt nur über Mehrzweckfahrstreifen und Wohnwege, der ruhende Verkehr soll in einer Tiefgarage an der Grenze zur Altstadt und in zwei Hochgaragen an der Bahnlinie untergebracht werden.

Für die Umsetzung sind 5 bis 6 Realisierungsstufen vorgesehen, sie orientieren sich an der riemenartigen Grundstücksstruktur, beginnend vom Stadtkern in Richtung Südosten.

Am Siegerprojekt wurde besonders die freiere und abwechslungsreichere räumliche Gestaltung, ermöglicht durch die fehlende Bindung der Bebauung an Verkehrsstraßen und eine Art Rückkehr zur Urbanität vorindustrieller Zeit hervorgehoben.

Die Bebauung, gekennzeichnet durch höhere und dichtere Bebauung im Anschluss an das Stadtzentrum und sukzessiv abnehmender Bebauungsdichte und Bebauungshöhe mit niedrig gebauten Atriumshäusern, Reihenhäusern und kleineren Wohnhöfen, weist Formen auf, wie sie seit jeher für burgenländische Städte und Orte bezeichnend waren.

3.4.3 Stadtentwicklungsplan 1999

In den Folgejahren wurde von der Stadtgemeinde ein Strategiepapier für die Raumordnungspolitik in Auftrag gegeben, um festzustellen, *„welche Ziele der Raumordnung und Raumplanung mit den vorhandenen rechtlichen Instrumenten tatsächlich umgesetzt werden können und welche Maßnahmen zur Erreichung dieser Ziele die vorrangigsten sind“*.⁶⁹

Dieses Strategiepapier wurde vom Raumplanungsbüro Dipl. Ing. Wolfgang Leinner ausgearbeitet und Ende 1999 als Stadtentwicklungsplan 1999 (STEP 99) vom Gemeinderat beschlossen⁷⁰.

Dieser Stadtentwicklungsplan hat keinen Verordnungscharakter, er soll zum einen als Koordinierungsinstrument für die verschiedensten Sachbereiche der Stadtverwaltung wie der Landesplanung dienen, zum anderen jedoch als Entscheidungsgrundlage für künftige Änderungen des rechtswirksamen Flächenwidmungsplanes herangezogen werden.⁷¹ Ausgehend von allgemeinen Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung und der schwerpunktmäßigen Auseinandersetzung mit für die Eisenstädter Stadtplanung als wichtig erachtete Themen kommt der Stadtentwicklungsplan zu insgesamt drei Leitbildern, wobei in allen dreien konkret auf das Wettbewerbsprojekt „Eisenstadt-Kirchäcker“ Bezug genommen wird.

Im **Leitbild Einwohnerpotential-Maßstab der Stadt** (Abbildung 4) wird das Modell einer „fußläufigen Stadt“ propagiert. So soll durch die Verlängerung der Fußgängerzone in das städtebauliche Wettbewerbsgebiet „Kirchäcker“ langfristig ein Zentrumsbereich mit stabiler Kaufkraft entstehen. Voraussetzung dafür ist neben der Zentrumsnähe eine Wohndichte von durchschnittlich 100 Einwohnern pro Hektar, was in diesem Bereich die Errichtung von Einfamilienhäusern in offener Bebauungsweise ausschließt.

⁶⁹ STEP 99, S.2

⁷⁰ Gemeinderatsbeschluss vom 15. 12. 1999, TOP 4

⁷¹ STEP 99, S.2

3. Bebauungsplanung im Burgenland
 3.4 Bebauungsplanung am Beispiel „Stadterweiterungsgebiet Eisenstadt-Kirchäcker“

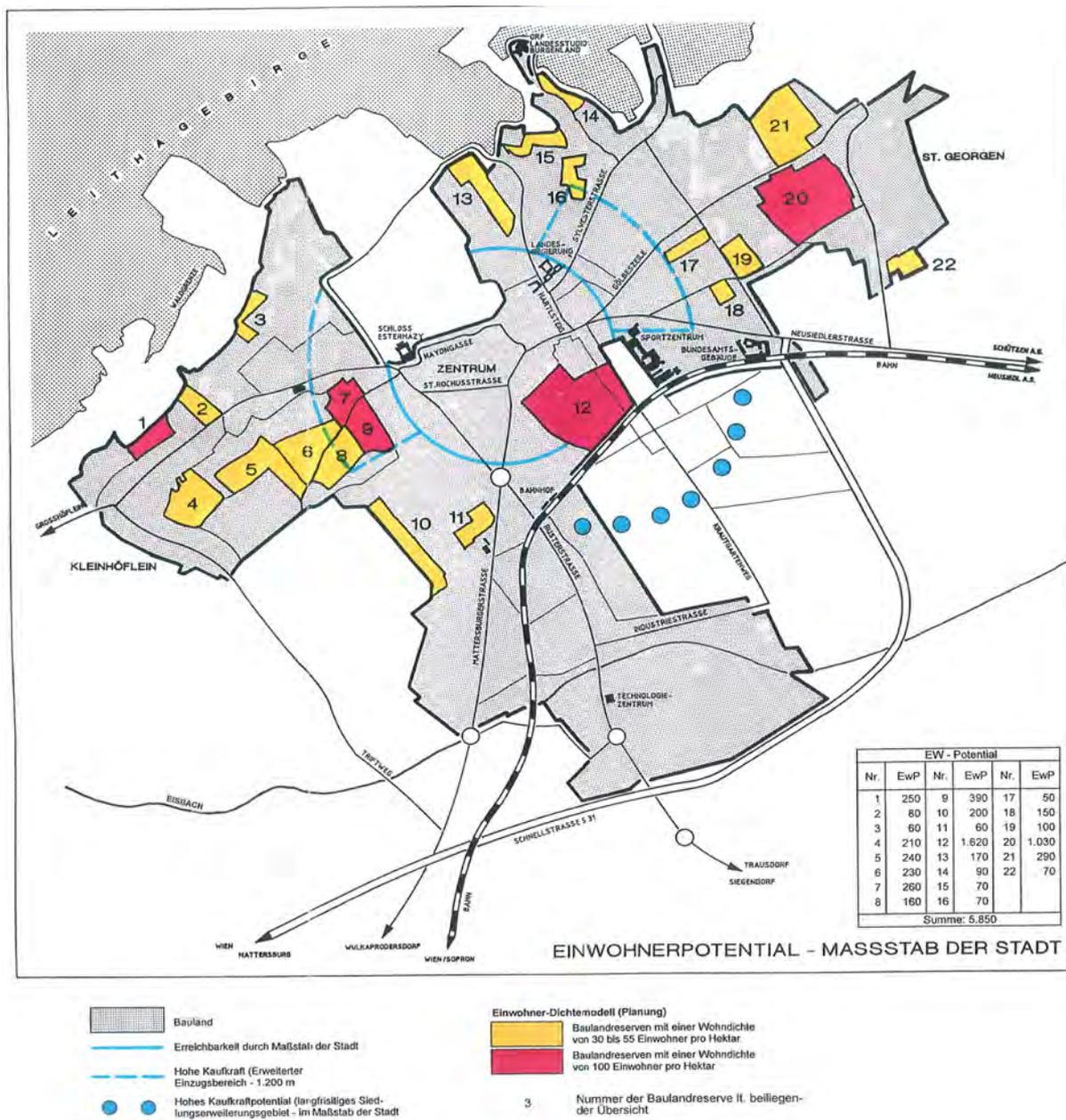


Abb. 4: Leitbild Einwohnerpotential-Maßstab der Stadt (STEP 1999)

Im **städtebaulichen Leitbild** (siehe Abbildung 5) wird die Erweiterung des Stadtkernes und die Verlängerung der Fußgängerzone in das Wettbewerbsgebiet „Kirchäcker“ mit der Schaffung von Wohnungen und Versorgungseinrichtungen (Kindergarten, Volksschule, Nahversorgung etc.) für rund 1600 Bewohner als ein zentrales Anliegen angesehen. Damit soll die Innenstadt als „Einkaufsstraße“ gestärkt werden, eine Stadterweiterung nach innen erfolgen. Darüber hinaus wird unter den Leitziele für ein „Räumliches Leitbild“ dezidiert angeführt: „Das

Wettbewerbsergebnis Ried „Kirchäcker“ ist in den wesentlichen planerischen Grundsätzen umzusetzen. „

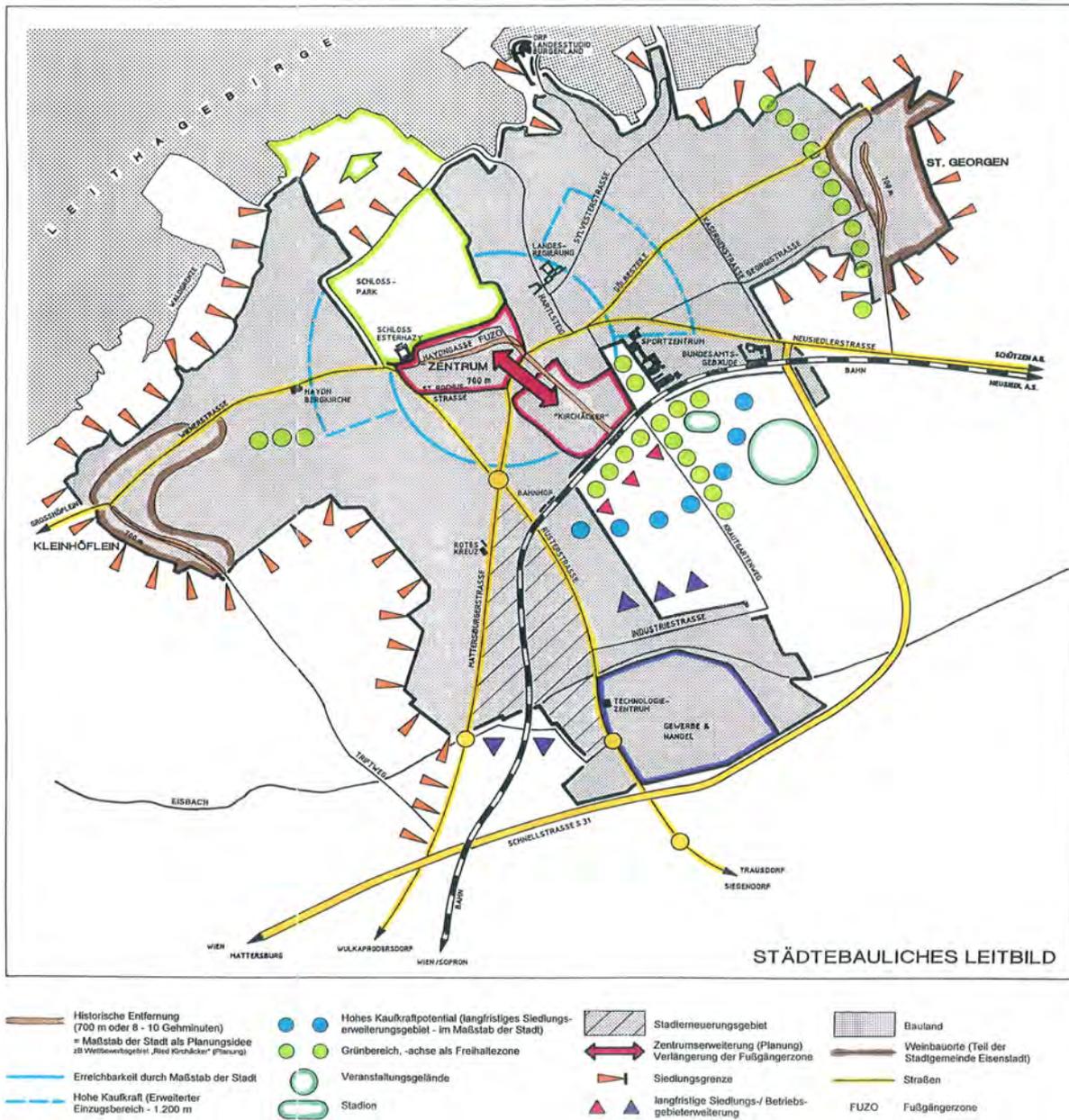


Abb. 5: Städtebauliches Leitbild (STEP 1999)

Auch das **Verkehrsleitbild** (Abbildung 6) sieht die fußläufige Erweiterung des Stadtkernes durch Ausweitung der Fußgängerzone in das Gebiet „Kirchäcker“ vor, mittelfristig wird auch die Verlegung des derzeitigen Bahnhofes und die gleichzeitige Errichtung eines Busbahnhofes im südöstlichen „Kirchäcker“-Bereich angestrebt.

3. Bebauungsplanung im Burgenland
 3.4 Bebauungsplanung am Beispiel „Stadterweiterungsgebiet Eisenstadt-Kirchäcker“

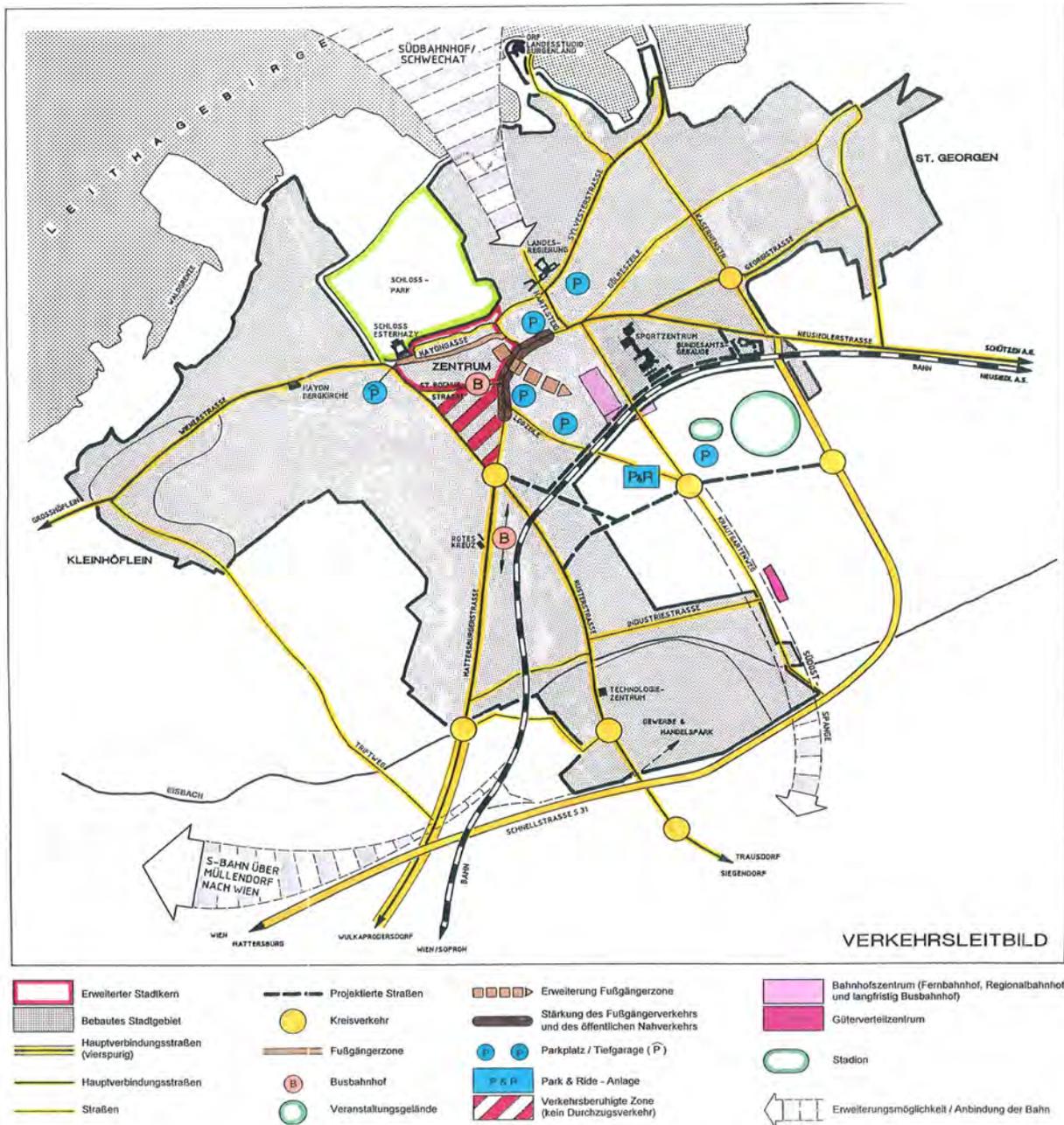


Abb. 6: Verkehrsleitbild (STEP 1999)

Die beiden Änderungen des Stadtentwicklungsplanes STEP '99 vom 24. 5. 2004⁷² und vom 8. 4. 2008⁷³ haben für das Stadterweiterungsgebiet „Kirchäcker“ keine unmittelbaren Auswirkungen. Zwar wurde das Leitbild „Einwohnerpotential“, das für

⁷² Gemeinderatsbeschluss vom 24. 5. 2004, TOP 3

⁷³ Gemeinderatsbeschluss vom 8. 4. 2008

bestimmte Stadtbereiche, unter anderem auch für das Gebiet „Kirchäcker“, Einwohnerdichten und Geschossflächenzahlen festgelegt hatte, ersatzlos gestrichen.

Ein Beweggrund für diese Entscheidung war allerdings, durch die Hintanhaltung mehrgeschossigen Wohnbaues an anderen Standorten im Stadtgebiet die zügigere Bebauung von zumindest Teilflächen des „Kirchäcker“-Gebietes zu erreichen.⁷⁴

Die Festlegungen im Städtebaulichen Leitbild und im Verkehrsleitbild bleiben unverändert, an der Bebauung „Kirchäcker“ als Bereich für die „Stadtkernerweiterung“ unter besonderer Berücksichtigung von Aspekten der Ökologie und erneuerbarer Energie soll festgehalten bzw. diese forciert werden.⁷⁵

3.4.4 Teilbebauungsplan

Im Jahre 2002 wird vom Planerteam Arch. Erlach/Arch. Mayerhofer für den westlichen Teil der Ried Kirchäcker ein Bebauungsplan ausgearbeitet⁷⁶.

Wie aus Abbildung 7 ersichtlich, bilden zwei von Nordwesten nach Südosten verlaufende, der streifenförmigen Parzellenstruktur folgende Verkehrswege und eine kurze Stichstraße mit den bestehenden Straßenzügen der Feldstraße und der Lobzeile das Gerüst für die motorisierte Verkehrserschließung. Der nordwestlich gelegene Parkplatz einschließlich parallel zur Feldstraße verlaufender Verbindungsstraße bleibt unverändert.

Ein öffentlicher Durchgang führt von der Michael Mayr-Gasse bis in die Mitte des Planungsgebietes und stellt eine Sichtachse zum Eisenstädter Dom her. Zwei kurze öffentliche Fußwege unterbrechen den sonst durch das ganze Planungsgebiet verlaufenden Straßenzug.

Die drei gebildeten Baublöcke weisen die Widmung „Aufschließungsgebiet-Wohngebiet“ auf, es gilt generell die offene oder geschlossene Bauweise, die zulässige Bebauungsdichte liegt zwischen 35 % und 50 %, die maximale Geschossanzahl variiert zwischen drei und fünf Geschossen, ein kleiner Teilbereich sieht nur zwei- bis dreigeschossige Bebauung vor.

⁷⁴ Erläuterungsbericht zur 1. Änderung STEP 99, Seite 7

⁷⁵ Erläuterungsbericht zur 1. Änderung STEP 99, Seite 7

⁷⁶ Teilbebauungsplan vom 14. 5. 2002, GR-Beschluss vom 20.5.2002, TOP 3

Die Bebaubarkeit der Grundstücke ist generell durch vordere und seitliche Baulinien eingeschränkt, im nördlichen Teil des ostseitig gelegenen Baublockes sollen zahnförmig angeordnete seitliche und hintere Baulinien eine Bebauung quer zur Parzellenstruktur vorgeben.

An besonderen Bestimmungen sind Nr. 1 *„BB1: Im Bereich der gekennzeichneten Zone ist eine Überbauung des öffentlichen Gutes gemäß den Festlegungen des § 5 Abs. 4 des Burgenländischen Baugesetzes i.d.g.F. zulässig“* und Nr. 3 *„BB3: Nebengebäude dürfen in einem Gesamtausmaß von max. 50 m² auch außerhalb der festgelegten Baulinien errichtet werden, sofern sie eine Gesamthöhe von 3 m nicht überschreiten“* zu berücksichtigen.

3. Bebauungsplanung im Burgenland
 3.4 Bebauungsplanung am Beispiel „Stadterweiterungsgebiet Eisenstadt-Kirchhacker“

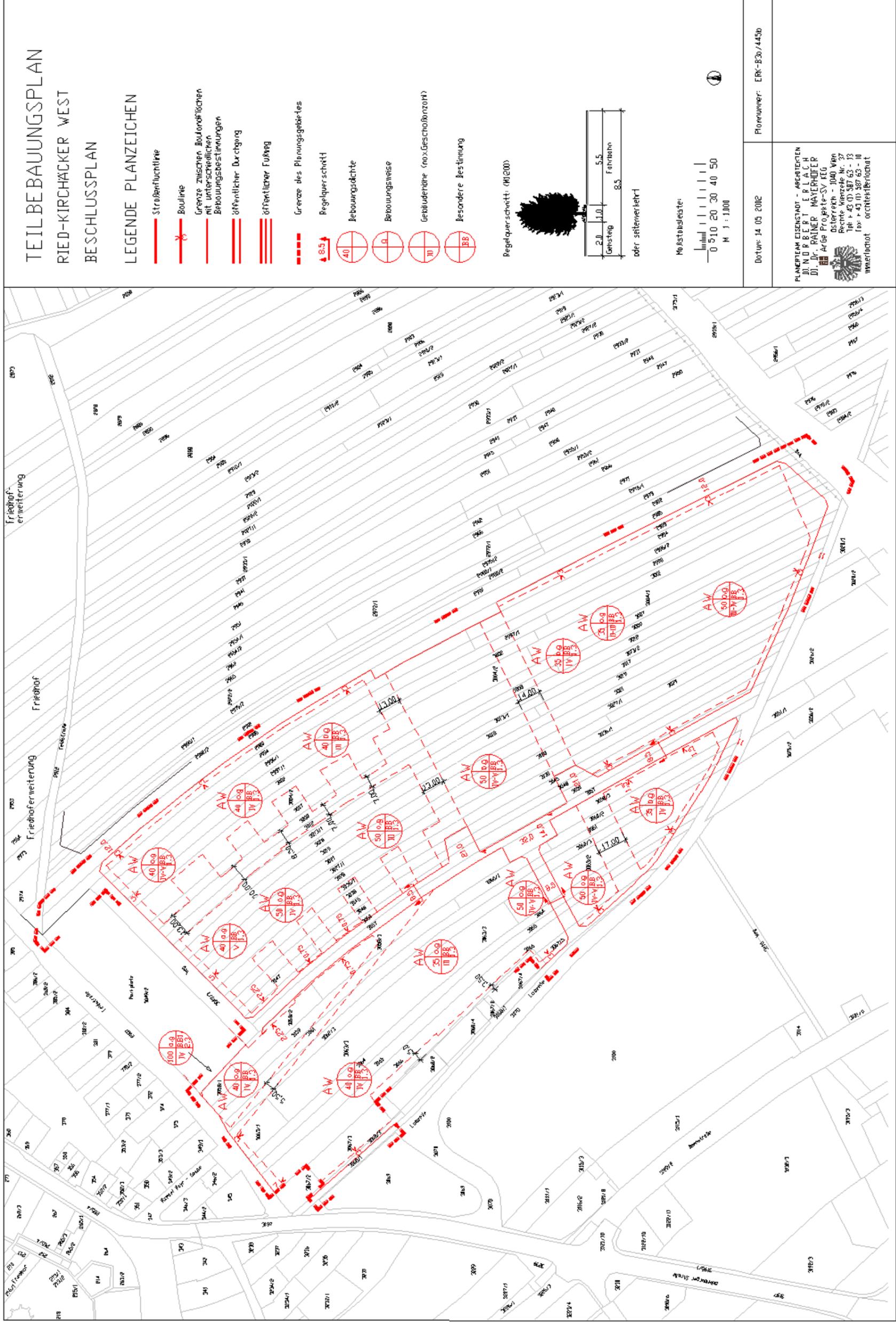


Abb. 7: Teilbebauungsplan vom 14.5.2002 Plan Nr. ERK-B3a/445b, ohne Maßstab (Erlach et al. 2002)

Der Bebauungsplan wurde bisher dreimal geändert, die erste Änderung vom 27. Jänner 2004⁷⁷ betraf die Anhebung der Mindeststellplatzanzahl pro Wohneinheit im Bereich der mehrgeschossigen Wohnungsbauten von 1,5 auf 2,0 Kfz-Stellplätze, wobei davon statt 1,15 nunmehr 1,75 Stellplätze unterirdisch anzuordnen sind. Die zweite Änderung von 13. März 2007⁷⁸ betraf neben geringfügigen Korrekturen an Baulinien und Straßenfluchtlinien die Reduzierung der Bauklasse von IV-V bzw. IV auf I und der Baudichte von 50 % auf 35 %, jeweils im südwestlichen Planungsbereich, um dort dringend benötigte Sozialeinrichtungen, wie Kindergarten, Seniorenzentrum und Pflegezentrum raschest errichten zu können.⁷⁹ Die dritte und vorläufig letzte Änderung wurde am 14. Dezember 2009⁸⁰ beschlossen. Dieser Bebauungsplan in der Fassung der 3. Änderung, dem in den Jahren 2006/07 ein Mediationsverfahren und in den Jahren 2008/09 die Erstellung eines Masterplan-Entwurfes⁸¹ vorausgegangen waren, weist, wie in Abbildung 8 zu sehen ist, nur mehr acht allseitig von öffentlichen Straßen umgebene Baublöcke auf, die Straßen in annähernder Nord-Südrichtung folgen dem Parzellenverlauf, die Querstraßen kreuzen im rechten Winkel. Der nordwestliche Randbereich und der südwestliche Randbereich weisen eine Bauland-Geschäftsgebiet-Widmung auf, die übrigen Bauflächen sind als Bauland-Wohngebiet, stellenweise als Aufschließungsgebiet, gewidmet.

Die zulässige Bebauungsdichte schwankt zwischen 30 % und 50 %, am dzt. Parkplatz Feldgasse beträgt sie 70 %. An Bauweisen sind einheitlich die offene, die halboffene und die geschlossene Bauweise verordnet.

Die Gebäudehöhen sind sowohl absolut wie auch mit der maximalen Geschossanzahl angegeben und liegen zwischen 8 und 17 Metern bzw. zwischen zwei und fünf Geschossen, wobei in den überwiegenden Fällen ein zusätzliches Staffel- oder Dachgeschoss zulässig ist.

⁷⁷ Gemeinderatsbeschluss vom 27.01.2004

⁷⁸ Gemeinderatsbeschluss vom 13.03.2007

⁷⁹ Erläuterungsbericht zur 2. Änderung des Teilbebauungsplanes Kirchäcker West, S.2.

⁸⁰ Gemeinderatsbeschluss der Freistadt Eisenstadt vom 14.12.2009, Top 2

⁸¹ Siehe Punkt 3.4.5 Masterplan 2008, Seite 58-61

3. Bebauungsplanung im Burgenland
 3.4 Bebauungsplanung am Beispiel „Stadterweiterungsgebiet Eisenstadt-Kirchhäcker“

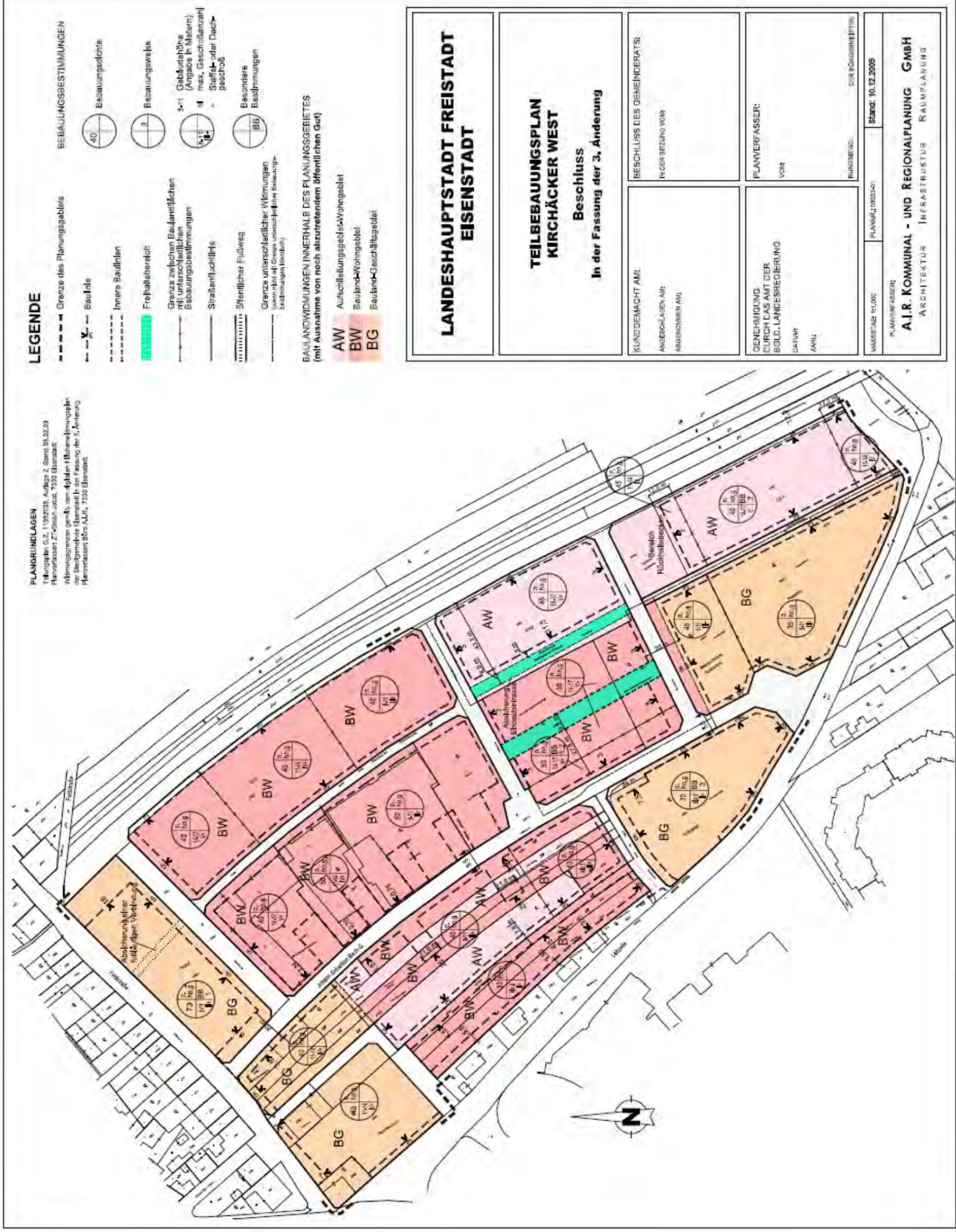


Abb. 8: Teilbebauungsplan von 10.12.2009, Plan Nr. 09033-01, ohne Maßstab (A.I.R. Kommunal- und Regionalplanung GmbH 2009)

Neu ist hingegen die Verordnung einer durchschnittlichen Brutto – Geschossflächenzahl (GFZb) von maximal 1,50 für den gesamten Bereich des Teilbebauungsplanes Kirchäcker West.⁸² Dieser Durchschnittswert kann auf einigen Baublöcken bis auf 1,8 überschritten werden, die auf die einzelnen Baublöcke (Bebauungsplanteilflächen) zutreffenden Geschossflächenzahlen sind im Plan Nr. 09033-02, der ein integrierender Bestandteil der Verordnung Teilbebauungsplan „Kirchäcker West“, 3. Änderung von 14. Dezember 2009 ist, aufgelistet. (siehe Abbildung 9)

⁸² §3 Abs. 2 Verordnung Teilbebauungsplan „Kirchäcker West“, 3. Änderung von 14. Dezember 2009

3.4.5 Masterplan 2008

In den Jahren 2008/2009 wurde von der Stadt unter Beteiligung von drei burgenländischen Wohnbaugenossenschaften der Entwurf eines Masterplanes erstellt, wobei die Masterplanung für die Gesamtanlage und der Entwurf für den Bereich West durch Architekt Erlach, der Entwurf für den Bereich Ost durch die Architekten Halbritter & Hillebrand erfolgte.

Dieser Planung ist 2006/2007 ein Mediationsverfahren unter Einbindung aller maßgeblichen Akteure, wie Stadt Eisenstadt, Grundstückseigentümer, Wohnbaugenossenschaften, Planer etc., vorausgegangen, um über mögliche Varianten zu informieren, gemeinsame Lösungswege zu erarbeiten und somit Grundlagen für den Masterplan zu schaffen.

Für den Masterplan wurden folgende Leitziele formuliert:⁸³

- *„Eigenständiger Stadtteil mit Nahversorgung*
- *Innerstädtisches Wohnen mit hoher sozialer Qualität*
- *Wohnen am Grünraum*

Es soll eine Stadterweiterung nach „innen“ anstelle einer Stadtrand-Besiedelung, eine „Stadt der kurzen Wege“ werden.

Qualitativ hochwertiger Geschosswohnbau, großzügige Grünräume für die Erholungsnutzung, soziale Einrichtungen wie Kindergarten und Altenheim sowie Möglichkeiten vor Ort zur Nahversorgung sollen diese Stadtkernerweiterung ermöglichen. Unverändert bleibt auch der Wunsch nach innerer verkehrsmäßiger Erschließung durch Fußgänger und Radfahrer sowie nach energiesparender Bauweise der Gebäude.“

Dass es bei der Vielzahl der zu vereinenden öffentlichen und privaten Interessen einer soliden fachlichen und finanziellen Basis zur Umsetzung des Masterplanes bedarf, war den Verfassern des Masterplanentwurfes gegenwärtig.^{84, 85}

So wird zur Umsetzungsstrategie wörtlich ausgeführt: *„Die Schaffung großzügiger öffentlicher Grünflächen und Wegenetze (Plätze) aus privatem Grundbesitz, die private Finanzierung der gesamten technischen Infrastruktur und die Schaffung von*

⁸³ Kirchäcker Masterplan, Erläuterungsbericht zum Entwurf, ohne Datum u. Verfasserangabe, S.2

⁸⁴ Kirchäcker Masterplan, Erläuterungsbericht zum Entwurf, S. 4 u. 5

⁸⁵ Siehe auch: Mayerhofer (1999), S.73-7 und Mayerhofer (2000), S.62-65

*Rahmenbedingungen für höchst mögliche Gestaltungsqualität bedarf überdurchschnittlicher finanzieller Mittel. Diese können nur durch einen erhöhten Einsatz von Finanzmitteln aus dem Gemeindebudget und/oder durch eine ausreichend hohe Anzahl von Wohneinheiten (Bebauungsdichte) abgedeckt werden.*⁸⁶

Das zeigt sich auch an der vorgeschlagenen Dichte der Bebauung:

- Bebauungsdichte: 50 %
- Brutto-Geschossflächenzahl: 1,3
- Anteil öffentlich zugänglicher Grünflächen: 25 %

Das in Abbildung 10 dargestellte **Bebauungskonzept** zeigt im Westbereich die vom Teilbebauungsplan vom 10.12.2009 bekannte, der Parzellenstruktur entsprechende Straßenführung, allerdings noch ohne durchgängige Straßen in den Innenbereichen.

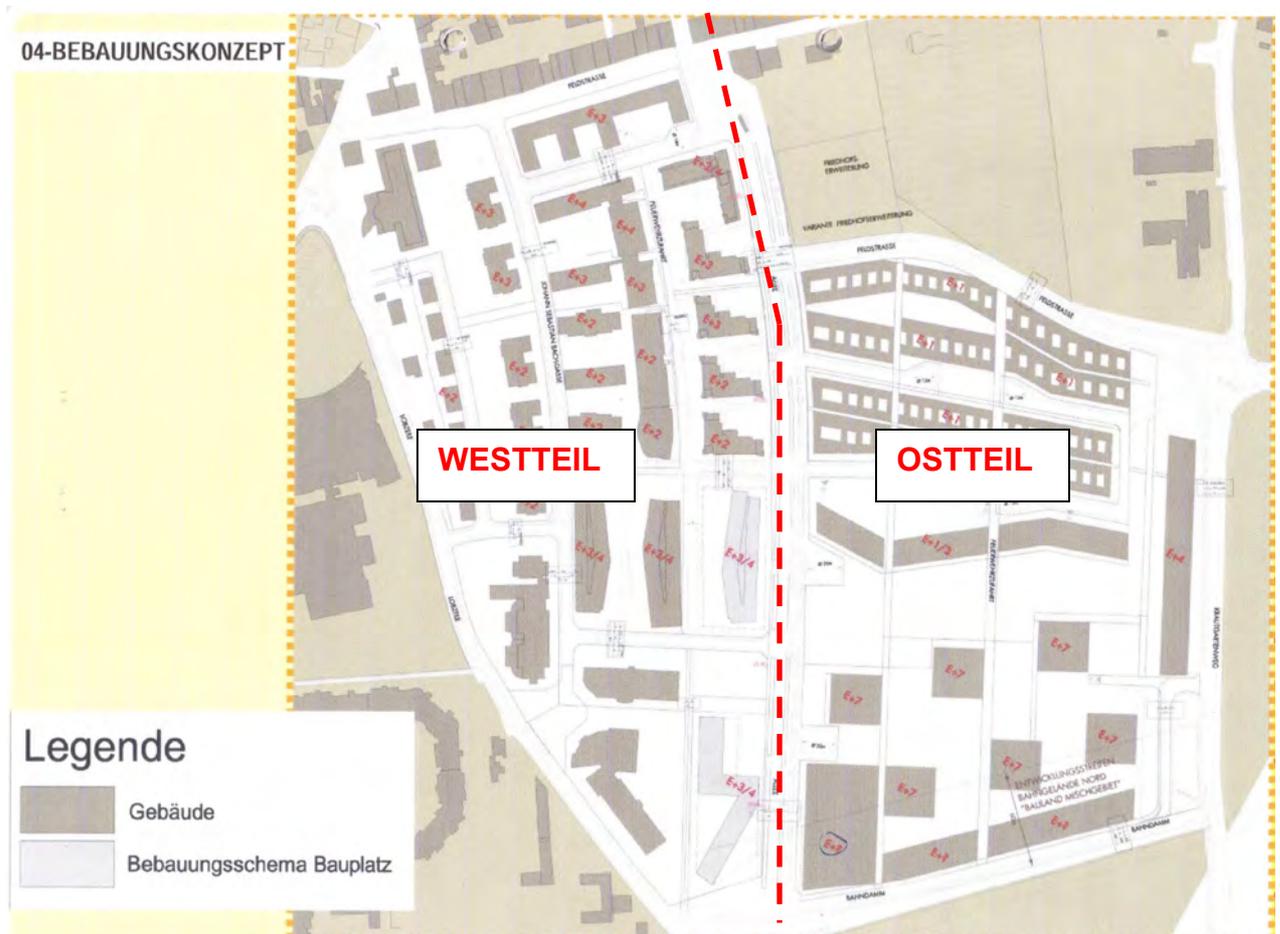


Abb. 10: Masterplan – Bebauungskonzept vom 2.3.2009, ohne Maßstab (Atelier Erlach 2009), eigene Eintragungen

Der Entwurf für den Westteil erfolgte durch Architekt Erlach, der Entwurf für den Ostteil erfolgte durch die Architekten Halbritter & Hillebrand.

⁸⁶ Kirchäcker Masterplan, Erläuterungsbericht zum Entwurf, S. 5

Die Bebauung folgt dem leichten, abwärts weisenden Schwung der Straßen und zeigt im nördlichen Teil eine teilweise kleinteilige, aufgelockerte Anordnung der Gebäude, die auch ansatzweise die zeilenartige Struktur des Stadtkernes übernimmt. Die Gebäudehöhen nehmen mit der Entfernung vom Stadtzentrum ab. Im südlichen Teil bestimmen langgestreckte, vier- bis fünfgeschossige Bauten das Erscheinungsbild.

Der Ostbereich (Architekten Halbritter & Hillebrand) wird nur über die umgebenden Straßenzüge, Stichstraßen und zwei das gesamte Planungsgebiet in annähernder Nord-Südrichtung durchschneidende Feuerwehrezufahrten erschlossen.

Der Bebauungsvorschlag hiezu zeigt den Übergang von zweigeschossigen verdichteten Flachbau im Norden über zeilenförmige, vier- bis fünfgeschossige Bebauung zu achtgeschossigen Wohntürmen und achtgeschossiger, zeilenförmiger Randbebauung im Süden und Osten.

Die nachstehende Abbildung 11 zeigt den nur ungenügend ausgearbeiteten Entwurf zu einem Bebauungsplan für das gesamte Stadterneuerungsgebiet Ried Kirchäcker. Im Wesentlichen werden nur die Verkehrsflächen und die Baulinien dargestellt.

Das allseitig von bestehenden Straßenzügen - wie Lobzeile, Bahndamm(weg), Krautgartenweg und Feldstraße - umschlossene Planungsgebiet wird durch eine breite, jedoch nicht durchgängig als Verkehrsfläche ausgewiesene Straßenverbindung in Nordwest-Südost-Richtung in annähernd gleich große Bereiche unterteilt. Im westlichen Bereich erschließen weitere Straßen das Baugebiet, jedoch alle ohne Durchfahrtsmöglichkeit, sie sind entweder als Stichstraßen oder für eine schleifenförmige Erschließung vorgesehen. Im Ostbereich vervollständigen vier kurze Stichstraßen die verkehrliche Erschließung.

Die Baulinien dienen zur Eingrenzung der bebaubaren Flächen, vor allem aber auch zur Sicherung von Feuerwehrezufahrten und Einbautrassen für Versorgungsleitungen.

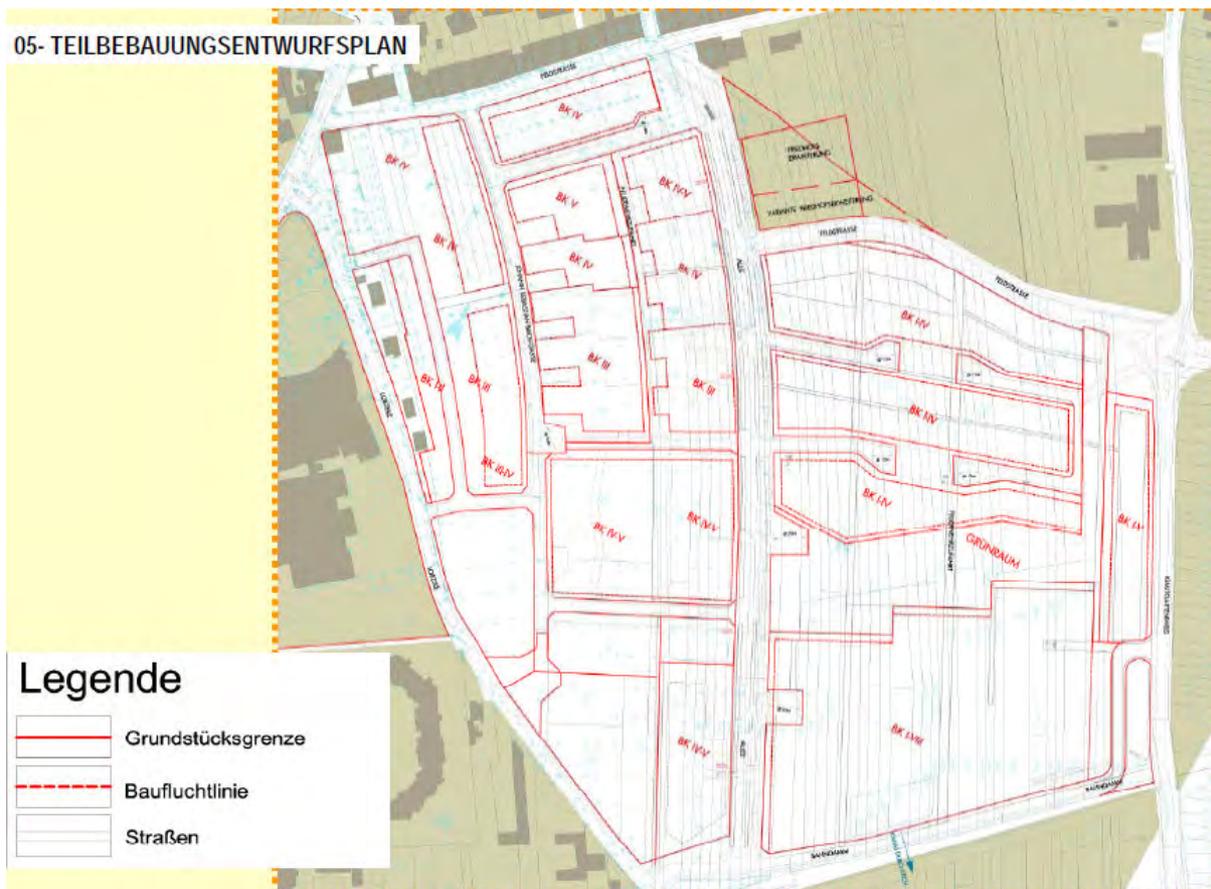


Abb. 11: Masterplan – Teilbebauungsentwurfplan vom 2.3.2009, ohne Maßstab (Atelier Erlach 2009)

Zusammenfassend soll eine schematische Auflistung die einzelnen Planungs- und Realisierungsschritte von der Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbes bis zum Bebauungsplan in ihrem zeitlichen Ablauf verdeutlichen.

Eisenstadt „Kirchäcker“ – Ablauf

Jahr	Projekt	Auftraggeber	Verfasser
1995	Auslobung städtebaulicher Wettbewerb	Stadt Eisenstadt	
1996	Wettbewerbsprojekt „Sonnenfalter“		Team Arch. Erlach
1999	Stadtentwicklungsplan 1999 (Änderungen 2004 u. 2008)	Stadt Eisenstadt	Raumplanungsbüro Dipl. Ing. Wolfgang Leinner
2002	Teilbebauungsplan Kirchäcker/West	Stadt Eisenstadt	Planerteam Arch. Erlach/ Arch. Mayerhofer
2004	Teilbebauungsplan Kirchäcker West 1. Änderung	Stadt Eisenstadt	Arch. Erlach Arch. Mayerhofer
2006/07	Mediationsverfahren „Kirchäcker“		Arch. Erlach Mag. Wanas (Mediator)
2007	Teilbebauungsplan Kirchäcker West 2. Änderung	Stadt Eisenstadt	A.I.R. Kommunal- und Regionalplanung GmbH
2008/09	Masterplan	Stadt Eisenstadt	
	Planung Gesamtanlage und Entwurf Bereich West		Arch. Erlach
	Entwurf Bereich Ost		Arch. Halbritter & Hillerbrand
2009	Teilbebauungsplan Kirchäcker West 3. Änderung	Stadt Eisenstadt	A.I.R. Kommunal- und Regionalplanung GmbH

ab 2003	Bauliche Umsetzung	Bauträger:
		Neue Eisenstädter Siedlungsgenossenschaft
		Oberwarter Siedlungsgenossenschaft
		B-Süd

Tabelle 3: Planungsablauf im Stadterweiterungsgebiet Kirchäcker, eigene Erhebung

3.4.6 Bauliche Umsetzung

Im Bereich des Wettbewerbsgebietes hat sich nur im Westbereich eine rege Bautätigkeit entfaltet, der Bereich östlich des von Nordwest nach Südost verlaufenden Windschutzgürtels steht unverändert größtenteils in landwirtschaftlicher Verwendung.



Abb. 12: Blick vom Bahndamm Richtung Norden, im Vordergrund Kirchäcker Ostbereich, Baubestand: 14.9.2010

Der folgende Situationsplan (Abbildung 13) zeigt, wie weit die bauliche Realisierung bereits erfolgt ist.



Abb. 13: Situationsplan mit Baubestand und konkreten Planungen zum Zeitpunkt der 3. Änderung des Teilbebauungsplanes (14. Dez. 2009). Grundlage: Masterplan/Teilbebauungsplansentwurf mit Nachträgen durch das Büro A.I.R.

Das Baugebiet wird neben den beiden angrenzenden Straßenzügen Feldstraße und Lobzeile im Wesentlichen in Längsrichtung durch drei von Nordwest nach Südost verlaufende Straßen und vier Querstraßen erschlossen.

Die an der Lobzeile als Bauland-Geschäftsgebiet ausgewiesenen Flächen sind bereits mit öffentlichen bzw. halböffentlichen Gebäuden (Ärztzentrum, Kindergarten, Sozialzentrum und Pflegeheim) bebaut (siehe Abb. 14 bis 16) und zum Teil seit Jahren in Benutzung.



Abb.14: Johann Sebastian Bach-Gasse, Blickrichtung Norden, links der Kindergarten, im Hintergrund der Dom, Baubestand: 14.9.2010



Abb.15: Johann Sebastian Bach-Gasse, Blickrichtung Osten, links das in Bau befindliche Sozialzentrum, rechts das Pflegeheim, Baubestand: 14.9.2010



Abb.16: Lobzeile, Blickrichtung Nordwest, rechts das Pflegeheim, Baubestand: 14.9.2010

Die übrige Bebauung ist gekennzeichnet vom großvolumigen und vielgeschossigen Wohnbau, Abstellmöglichkeiten für die Kraftfahrzeuge der Bewohner sind nur in Tiefgaragen vorhanden.

Mit der Bebauung wurde in den Jahren 2003 / 2004 an der Johann Sebastian Bach-Gasse im Anschluss an dem Parkplatz Feldstraße begonnen (siehe Abb.17 und Abb. 31).



Abb. 17: Blick vom Parkplatz Feldstraße auf die nördlichen Häuserfronten, Baubestand: 14.9.2010

Abb. 18 zeigt rechts das quer zur Hangneigung situierte, fünfgeschossige Wohngebäude mit Terrassengeschoss, dem sich ein über Eck gestellter, gleich hoher Baukörper anschließt. Diesem folgen parallel zum Straßenverlauf angeordnete, längsgerichtete drei- bzw. viergeschossige Baukörper, jeweils mit Terrassengeschoss. Links ist das in Fertigstellung begriffene sechs- bis siebengeschossige Wohnhaus in der Nordecke des Planungsgebietes Kirchäcker West zusehen.



Abb. 18: Blick vom Parkplatz Feldstraße Richtung Südosten auf die östlichen Hausfronten der zuvor beschriebenen Gebäude, links die Wohnhäuser in der Nordecke des Baublockes, Baubestand: 4.10.2010

Zwischen dieser lang gestreckten Häuserzeile und der Johann Sebastian Bach – Gasse sind drei quer gestellte vier- bzw. fünfgeschossige Baukörper angeordnet, sie bilden drei nach Westen offene Hofbereiche (siehe Abb. 19 und 28 bis 30). In einer weiteren Ausbaustufe ist ein vierter Hofbereich vorgesehen.



Abb. 19: Blick durch die Johann Sebastian Bach - Gasse Richtung Stadtmitte, Baubestand: 14.9.2010

In der Nordecke des Baublockes ist ein L-förmiges Wohnobjekt mit fünf bzw. sechs Geschossen in Festigstellung, hangabwärts befindet sich ein weiteres L-förmiges Wohngebäude, welches bereits Ende 2010 fertig gestellt wurde (siehe Abb. 20). Ein gleichfalls L-förmiges Wohngebäude ist im Rohbau errichtet, zwei weitere sind noch vorgesehen.



Abb. 20: Blick auf den östlichen Baublock Richtung Norden, im Vordergrund das Ende 2010 fertig gestellte Wohnhaus, im Hintergrund der sechsgeschossige Wohnblock vor dem Parkplatz Feldstraße, Baubestand: 14.9.2010

In der Johann Sebastian Bach-Gasse sind hangabwärts im Anschluss an die bereits fertiggestellten Häuser derzeit zwei größere längsgestreckte Wohnblöcke im Bau (siehe Abb.21).



Abb. 21: Blick in die J.S.Bach-Gasse Richtung Norden, Baubestand: 31.3.2011

Nordöstlich der geringfügigen Einfamilienhausbebauung an der Lobzeile ist eine Reihe von zweigeschossigen Doppelhäusern im Entstehen (siehe Abb. 22 und Abb. 23).



Abb. 22: Blick auf die Doppelhäuser Richtung Norden, im Hintergrund das Ärztezentrum und der Dom, Baubestand: 14.9.2010



Abb. 23: Blick auf die Doppelhäuserreihe Richtung Norden, im Hintergrund ist wiederum der Dom zu erkennen, Baubestand: 31.3.2011

Am Parkplatz Feldstraße und an der Westseite der Johann Sebastian Bach-Gasse sind noch keine baulichen Maßnahmen gesetzt worden.

Obwohl erst etwas über der Hälfte des Kirchäcker West-Gebietes mit fertiggestellten und großteils bereits in Benützung stehenden Gebäuden bebaut ist und sich in der zweiten Gebietshälfte zum überwiegenden Teil erst in Bau befindliche Bauten befinden, lässt sich doch bereits Einiges über das Wechselspiel zwischen der vorausschauenden Gestaltung nach rechtsverbindlichen Normen und der gebauten Realität aussagen.

Aus diesem Grund werden die wesentlichsten Daten und Kennzahlen des Bebauungsplanes und des bisher fertig gestellten Baubestandes in tabellarischer Form gegenübergestellt.

Eisenstadt „Kirchäcker West“ - Kenngrößen der Baublöcke und des Bebauungsplanes

Baublock-Nr. lt. Plan 09033-02	Baublockgröße in m ²	max. Brutto-Geschossfläche in m ²	Geschossflächenzahl / brutto	Bebauungsdichte in %	max. Geschossanzahl (+= zusätzl. Staffel- oder Dachgeschoss)
1	5.580,05	10.044,09	1,8	70	III+
2	3.764,19	6.775,54	1,8	40	V+
3	3.362,21	4.034,65	1,2	40	V+
4	2.302,91	4.145,24	1,8	50	IV+
5	4.314,69	5.177,63	1,2	40	IV+
6	7002,84	12.605,11	1,8	50	III+
7	4.355,05	5.226,06	1,2	40	III+
8	16.422,95	29.561,31	1,8	50/45	V+/V
9	2.987,60	3.286,36	1,1	45	III+
10	6.621,93	3.973,16	0,8	35	III+
11	4.170,52	6.255,78	1,5	40	IV+
12	4.980,42	4.980,42	1,0	40	IV+
13	2.786,84	2.786,84	1,0	-	-
14	3.593,15	3.593,15	1,0	30	II+
15	8.722,23	12.211,12	1,4	40	III+
16	6.994,16	2.797,66	0,4	30	II+

Tabelle 4: Wesentliche Inhalte des Bebauungsplanes von 10.12. 2009, Plan Nr. 09033-01 und Plan Nr. 09033-02 (siehe Seite 54 und 56, Abb. 8 und 9)

Baublöcke 1,7,11,15: noch unbebaut
 Baublock 6: noch unvollständig bebaut
 Baublöcke 8 u. 14: dzt. In Bau
 Baublock 13: Altbestand mit Einfamilienhäusern

Anmerkung zu Tabelle 4:

Baublockgröße: ist lt. Beilage zum Bebauungsplan Bauplatzgröße einschließlich anteiliger Straßenflächen

Geschossflächenzahl / brutto: lt. Beilage zum Bebauungsplan bezogen auf die Baublockgröße wie vor

Bebauungsdichte: lt. Bebauungsplan bezogen auf die Bauplatzgröße, ohne Straßenflächen

max. Geschossanzahl: lt. Bebauungsplan

Eisenstadt „Kirchäcker West“ - Kenngrößen des Baubestandes

Nr.lt. Plan	Grundstücksgröße in m ²	Bebaute Fläche in m ²	Bruttogrundfläche in m ²	Geschossanzahl + SG	Bebauungsdichte in %	Geschossflächenzahl	Bauzeit
2	3075	1237	7203	5+SG	40,10	2,34	2003-2007
3	2487	970	4877	5-7	39,00	1,96	2008-2011
4	2004	889	4183,75	5,4+SG	44,37	2,09	2004-2007
5	3596	1105,5	5527,5	5	30,75	1,54	2008-2010
9	2515	986	2958	3	39,21	1,18	2008-2011
10	5468	1636	3272	2	29,92	0,6	2007-2009
12	3432	1404,5	6458,5	4+SG	40,92	1,88	2007-2008
16	3772	1632,5	1632,5	1	43,28	0,43	2007-2008

Tabelle 5: Wesentliche Kenndaten des Baubestandes, Zustand Mai 2011, eigene Berechnungen auf Grundlage des Teilbebauungsentwurfplanes von 2.3.2009 mit Nachtrag des Baubestandes durch das Büro A.I.R. (siehe Seite 63., Abb. 12)

Anmerkungen:

Grundstücksgröße: Ausmaß der Bauparzelle lt. Bebauungsplan, ohne anteilige Straßenflächen

Nr. 9: Sozialzentrum

Nr. 10: Pflegeheim

Nr. 12: Ärztezentrum

Nr. 16: Kindergarten

Der Vergleich der errichteten Bauten mit den anzuwendenden Bestimmungen des Bebauungsplanes ergibt einige interessante Aspekte. Den festgelegten Bauweisen wurde immer entsprochen, mit offener, halboffener und geschlossener Bauweise war auch fast jede Wahlmöglichkeit gegeben. In allen Fällen der Wohnbauweise wurden die Möglichkeiten der Bauweise weitgehend ausgeschöpft, die Anzahl der Geschosse erreicht immer den höchstzulässigen Wert, in einem Fall wird er um ein sechstes Geschoss, punktuell sogar um ein siebentes Geschoss überschritten (Baublock 3). Im Bereich der öffentlichen bzw. halböffentlichen Gebäude fällt nur der Kindergarten (Baublock 16) aus dem Rahmen. Hier wurde die Bauweise mit 43,28 % um nahezu die Hälfte des zulässigen Wertes von 30 % überschritten, jedoch die zulässige Geschossanzahl von zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss durch die eingeschossige Bauweise nicht erreicht, was zumindest baulich die massive Überschreitung der zulässigen Bauweise erklärt.

Die verordneten zulässigen Gebäudehöhen sind wenig aussagekräftig, da gemäß § 5 Abs. 1 u. 2 der Verordnung des Teilbauungsplanes (3. Änderung) vom 14.12.2009 die Gebäudehöhe nur an der Nordseite der Gebäude (vom natürlichen Gelände aus) zu beurteilen ist und somit die Gebäudehöhen an den restlichen Gebäudefronten auf Grund des fallenden Geländes noch beträchtlich zunehmen können. Zudem wird ein unter 45-gradigem Neigungswinkel zurückversetztes Terrassengeschoss (Staffelgeschoss) auf die Gebäudehöhe nicht angerechnet.

Ein Vergleich der Geschossflächenzahlen ist nicht möglich, zum einen, da im Bebauungsplan keine Geschossflächenzahlen verordnet wurden, zum anderen, da sich die in der Plandarstellung Plan Nr. 09033-02 (die einen integrierenden Bestandteil der Teilbauungsplanverordnung bildet) aufgelisteten Brutto-Geschossflächenzahlen auch auf im Teilbauungsplan als Verkehrsflächen ausgewiesene Grundstücksteile beziehen, eine den gesetzlichen Vorgaben des Bebauungsplanes entsprechende Geschossflächenzahl jedoch nur auf Grundlage des Baugrundstückes ermittelt werden kann.

Eine Gegenüberstellung der im Plan Nr. 090033-02 des Teilbebauungsplanes von 14. Dezember 2009 (Abb. 9) angegebenen max. Bruttogeschossflächen pro Baublock mit den tatsächlich ausgeführten Bruttogeschossflächen ist jedoch durchführbar und aufschlussreich. So wurden bei allen Wohnbauten die als maximal bezeichneten Bruttogeschossflächen um Werte zwischen 0,9 % und 20,9 % überschritten. Bei den öffentlichen und halböffentlichen Bauten gibt es sowohl Unterschreitungen als auch Überschreitungen, wobei der Kindergarten (Baublock 16) mit 41,7 % Unterschreitung und das Ärztezentrum (Baublock 12 mit 29,7 % Überschreitung hervorstechen.

Zum besseren Verständnis sind die entsprechenden Zahlen in Tabelle 5 gegenübergestellt.

Eisenstadt „Kirchäcker West“ - Vergleich Bruttogeschossflächen

Baublock Nr.	lt. BBPI max. Bruttogeschossfläche in m²	tatsächliche Bruttogeschossfläche in m²	Überschreitung bzw. Unterschreitung in %
2	6.776	7.203	6,3
3	4.035	4.877	20,9
4	4.145	4.184	0,9
5	5.178	5.528	6,8
9	3.286	2.958	-10
10	3.973	3.272	-17,7
12	4.980	6.459	29,7
16	2.798	1.633	-41,7

Tabelle 6: Gegenüberstellung der max. Bruttogeschossflächen

Quelle: Verordnung Teilbebauungsplan (3. Änderung) v. 14.12.2009 und eigene Berechnungen

3.4.7 Probleme in der Umsetzung

Der mit Elan und vielen guten Ideen gestartete Stadterweiterungsprozess konnte in der vorgesehenen Form nicht realisiert werden.

War das siegreiche Wettbewerbsprojekt auf eine interne Erschließung des Planungsgebietes mit optimierten Fuß- und Radwegen ausgerichtet – der KFZ-Verkehr war herumgeführt und mit dezentralen Tief- und Hochgaragen ergänzt – so erfolgt die Erschließung fast ausnahmslos über Straßen für motorisierten Individualverkehr.

Der Bestandsplan von Seite 78 (Abb. 24) zeigt, wie das Gelände des „Kirchäcker West“ durch Straßenzüge zerschnitten wird und die Wohnbauten auf den einzelnen Baublöcken aneinander gereiht sind.

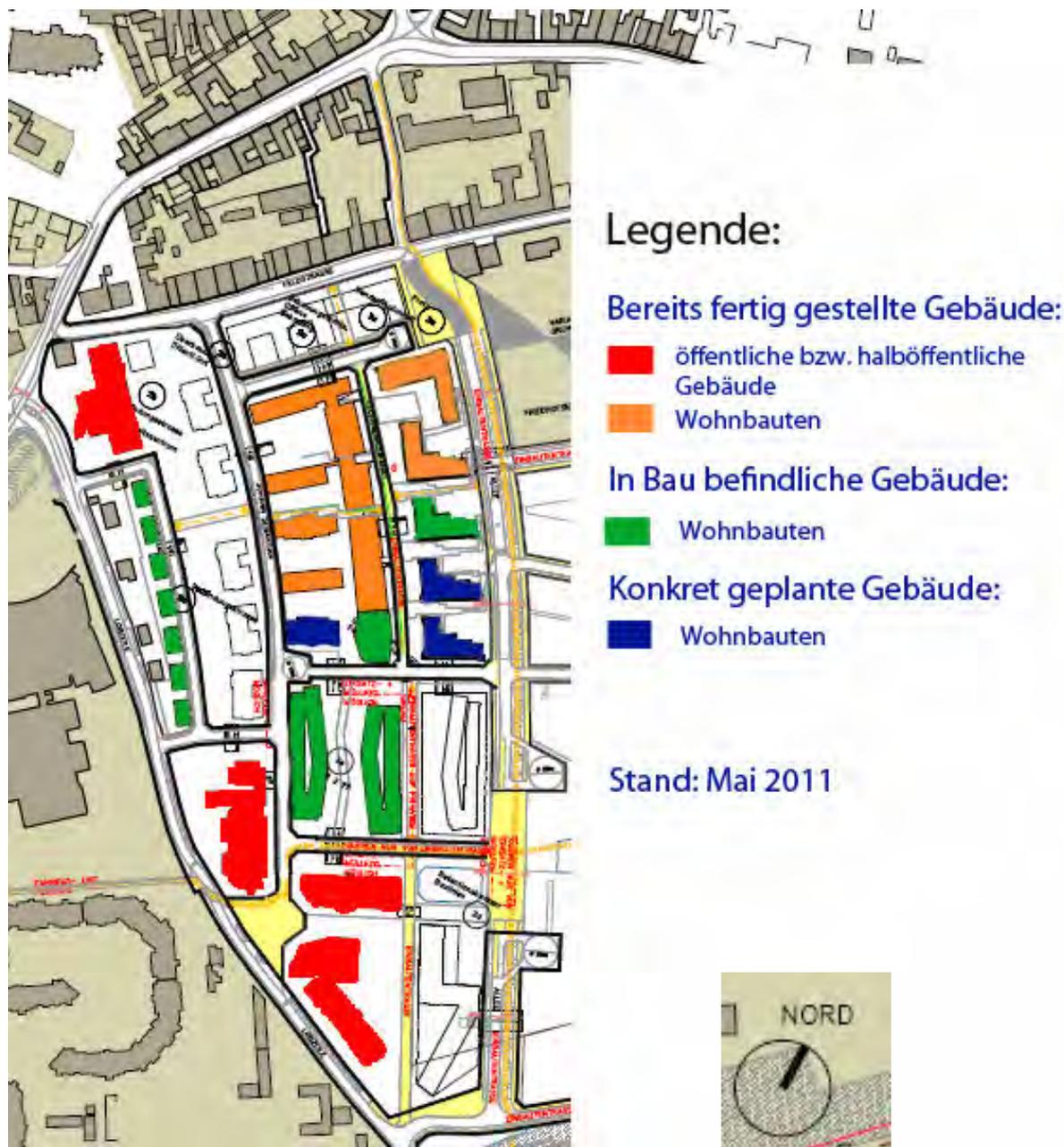


Abb. 24: Bestandsplan, Zustand Mai 2011
Grundlage: Teilbebauungsentwurfplan vom 2.3.2009, eigene Eintragungen

Sowohl die bereits errichteten bzw. in Bau befindlichen wie auch die noch geplanten Gebäude sind ohne ein durchgängiges Konzept, ohne eine erkennbare Gesamtstruktur am Baugelände situiert, sie können weder Straßenräume noch Platzräume schaffen. So bilden die Wohnbauten der Johann Sebastian Bach-Gasse an ihrer östlichen Seite eine nahezu geschlossene Häuserfront, die allerdings durch die Bebauung am gegenüberliegenden Baublock keine adäquate Ergänzung findet. Abb. 25 zeigt mit Blick gegen Norden links die Ostseite der Häuser an der J.S.Bach-Gasse, rechts die beiden Wohnblöcke in der Nordecke des Baugeländes.



Abb. 25: Blick gegen Norden, links die Ostfront der Häuser an der J.S.Bach-Gasse,
Baubestand: 31.3.2011

Leider wird auch nicht in ansprechender Weise auf die leichte Hangsituation eingegangen, zumeist schaffen die gewaltigen Tiefgaragen große waagrechte Erdgeschosebenen, die stufenförmig angeordnet den Eindruck eines fließend verlaufenden Hanges nicht mehr aufkommen lassen.

Die mit den Schmalseiten zur Johann Sebastian Bach-Gasse gestellten Baukörper würden das fallende Gelände gut widerspiegeln, die unsensibel eingefügten Tiefgaragenzufahrten zerstören diesen Eindruck – gerade auf Augenhöhe der Fußgänger – wieder.



Abb. 26: Blick in die J.S.Bach-Gasse, Richtung Süden, Baubestand: 14.9.2010

Auch wird der Eindruck der zum Zentrum ansteigenden Bebauung durch die Bebauung der weiter unten anschließenden Baublöcke mit langgestreckten sechsgeschossigen und parallel zur Hangneigung angeordneten Gebäuden - wie Abb. 27 eindringlich zeigt - zunichte gemacht.



Abb. 27: J.S. Bach-Gasse, Blickrichtung Nordost, in Bildmitte der in Bau befindliche Wohnbau auf Baublock Nr. 8, Baubestand: 31.3.2011

Die durch die quergestellten Gebäudetrakte gebildeten, nach Südwesten orientierten und gärtnerisch ausgestalteten Hofräume (siehe Abb. 28 u. 29) bieten eine ansprechende Wohnatmosphäre, die jedoch bei den beiden anschließenden, stark verengten Hofräumen nicht mehr erreicht wird.



Abb.28: Johann Sebastian Bach-Gasse, Blick Richtung Osten in den nördlichen Innenhof, Baubestand: 14.9.2010



Abb.29: Johann Sebastian Bach-Gasse, Blick Richtung Osten in den anschließenden Innenhof, Baubestand: 14.9.2010

Der Vergleich der beiden Fotos (Abb. 28 und 29) lässt klar erkennen, wie in weiterer Bauabfolge aus einem geräumigen, lichtdurchfluteten und großzügig besonnten Hofbereich mit hoher Lebensqualität ein schmaler, unattraktiver Zwischenraum zwischen zwei Häuserfronten wurde, der noch dazu durch Nebengebäude verstellt ist. Die beiden hangabwärts folgenden Hofbereiche sind ähnlich schmal dimensioniert.

Obwohl die Fotos unmittelbar hintereinander aufgenommen wurden, zeigen alleine schon die unterschiedlichen Besonnungsverhältnisse den Verlust an Wohnqualität in diesem in der Breite reduzierten Hofbereich.

Auch beschatten die quer gestellten Gebäude die dahinter liegenden, mit Loggien versehenen Wohngebäude beträchtlich (siehe Abb. 30). Dieses Detail illustriert jedoch anschaulich, dass die dem Wettbewerbsprojekt zu Grunde gelegene optimale Nutzung der Sonnenenergie bei der baulichen Anordnung und Ausgestaltung der Bauten keine maßgebende Rolle mehr gespielt hat.



Abb. 30: Blick aus dem nördl. Innenhof der Häuser J.S.Bach-Gasse, Richtung Süden,
Baubestand: 14.09.2010

Weitgehend verloren gegangen ist der ursprünglich vorgesehene Bezug zum Stadtzentrum in Form einer Zentrumserweiterung. Ein optischer Zusammenhalt mit der Stadtmitte durch bewusste Sichtachsen, wie zum Beispiel zum Dom, wurde als nicht notwendig erachtet, öffentliche Plätze und eine attraktive Anbindung an das Stadtzentrum werden nicht mehr angestrebt. So bildet, von der Innenstadt kommend, eine nahezu 60 m lange, sechs Geschosse hohe und ungegliederte Hausfront das wenig einladende Entree in das neue Stadterweiterungsgebiet.



Abb. 31: Blick auf die nördlichen Häuserfronten vom Parkplatz Feldstraße, Baubestand: 14.9.2010

Dieser Hausfront kann allerdings noch ein nahezu 90 m langes Gebäude auf dem derzeit noch unbebauten Parkplatz Feldstraße vorgesetzt werden.

Auch die folgende Abbildung 32 macht deutlich, dass ein Bezug zum Stadtzentrum weder erkannt noch erahnt werden kann.



Abb. 32: Blick aus der Mitte des Kirchäcker Westbereiches Richtung Stadtzentrum, Baubestand: 14.9.2010

Ebenso wurde die angestrebte Nutzungsmischung nicht umgesetzt, die öffentlichen bzw. halböffentlichen Einrichtungen, wie Kindergarten, Seniorenheim, Sozialzentrum und Ärztezentrum, wurden am Rand des Planungsgebietes in unmittelbarer Nähe zu bereits bestehenden öffentlichen Einrichtungen errichtet.

Die Vorstellung einer Zentrumserweiterung und Ausdehnung der Fußgängerzone in die Mitte des Stadterweiterungsgebietes ist nach wie vor Bestandteil des Stadtentwicklungsplanes, fand aber in den weiteren Planungen, wie Teilbebauungsplan 2002, Masterplan 2008 und Teilbebauungsplan 2009 keine Beachtung mehr. Dazu muss festgestellt werden, dass die Voraussetzungen für eine Anbindung an das Zentrum und für eine Verlängerung der Fußgängerzone in das neue Stadterweiterungsgebiet auch außerhalb von diesem bereits ungünstig sind. Ist schon der Domplatz von der Fußgängerzone nur über eine schmale, den Fußgängern vorbehaltene Gasse erreichbar, so stellt die Verbindung vom Domplatz über Vicedom und Michael-Mayr-Gasse zur Feldstraße keine attraktive Anbindung,

sondern bestenfalls einen „Schleichweg“ dar. Die Erreichbarkeit des neuen Siedlungsgebietes über die stark befahrenen Straßen „Beim alten Stadttor“ und „Prälat Gangl-Straße“ ist für Fußgänger nicht einladend und wird daher nicht angenommen.

Darüber hinaus ist auch zu bedenken, dass die Größe einer Fußgängerzone stark von der Stadtgröße und deren Einzugsgebiet sowie deren Attraktivität abhängig ist und somit für Eisenstadt derzeit keine größeren Ausweitungen möglich erscheinen.⁸⁷

Unabhängig davon wäre eine bessere Anbindung des neuen Siedlungsgebietes an das Stadtzentrum nach wie vor erstrebenswert und die Möglichkeiten dazu wären vorhanden. So könnte die Basteimauer mit dem teilweise erhaltenen Pulverturm und dem darüber aufragenden Dom eine optisch ansprechende Verbindung zum Stadttinneren darstellen.

⁸⁷ Wie schwierig die Umsetzung sein kann, zeigen fehlgeschlagene Beispiele:

In St.Pölten gelang die Anbindung des Regierungsviertels an das Stadtzentrum und die Etablierung einer zweiten Einkaufsstraße nicht.

Im 1984 eröffneten Stadtzentrum von Ternitz, das zwischen den beiden Ortteilen Ternitz und Pottschach auf der grünen Wiese errichtet wurde, mussten bereits vor Jahren sowohl der Einkaufsmarkt geschlossen und geschleift als auch die Geschäftslokale des Einkaufszentrums zu Wohnungen rückgebaut werden, obwohl um das neue Stadtzentrum, in dem sich u.a. die Stadtverwaltung und das Standesamt befinden, im großen Ausmaß großvolumige Wohnbauten errichtet wurden.

In Müritz wurde die 1990 zur Fußgängerzone umgestaltete Wiener Straße 2004 wieder in eine Wohn- und Spielstraße mit Zufahrts- und Parkmöglichkeiten für Stadtbesucher umgewidmet.



Abb. 33: Blick durch die Michael Mayer-Gasse über Lionsplatz zum Dom, Baubestand: 14.9.2010

Dazu müsste ein sowohl in verkehrlicher (behindertengerecht) als auch in optischer Hinsicht attraktiver Abstieg vom Domplatz zum Lionsplatz geschaffen werden. Auch die baulich bereits vernachlässigte „Hintaus“-Bebauung an der Feldstraße sollte aufgewertet werden. Um den dörflichen Charakter zu erhalten, wäre ein Umbau bzw. ein Neubau von ein- bis max. zweigeschossigen Einfamilien- oder Reihenhäusern (mit ausgebauten Dachgeschossen) in geschlossener Bebauungsweise denkbar.

Auch sollte die vorgesehene fußläufige Verbindung über den derzeit als Parkplatz genutzten Baublock von der Feldstraße zur St.Antoni-Straße eine Fortsetzung finden.

Laut Teilbebauungsplan vom 14.12.2009 ist an der Feldstraße eine viergeschossige Bebauung direkt an der Straßenfluchtlinie möglich, die Einziehung einer vorderen Baulinie im Abstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie würde eine optische Aufweitung der Feldstraße bewirken, die dem Charakter einer adaptierten bzw. erneuerten „Hintaus“- Architektur mit anspruchsvoller zentrumsnaher Wohnbebauung besser entsprechen würde. (siehe Abb. 34)



Abb. 34: Blick in die Feldstraße Richtung Südwesten, Baubestand: 14.9.2010

Wenn schon eine Ausweitung der Fußgängerzone in das neue Siedlungsgebiet nicht erfolgen konnte und durch die baulich gesetzten Maßnahmen auch nicht mehr möglich ist, so könnte doch eine bessere Verbindung zwischen beiden Stadtbereichen zu einer Verminderung des Individualverkehrs und zu einer zusätzlichen Belebung des Stadtzentrums beitragen.

Lässt die Bebauung in der oberen Hälfte des Westgebietes noch ein Eingehen auf die Geländesituation und die daraus resultierende Parzellenstruktur erkennen, verliert sich im unteren Teil dieser Gedanke weitgehend, um im östlichen Planungsgebiet einer vollkommenen Beliebigkeit zu weichen.

Der gesamte östliche Planungsbereich soll über die umlaufenden Straßenzüge und über Stichstraßen mit Wendehammer erschlossen werden, die Anlehnung an die für dieses Gebiet so charakteristische, leicht geschwungene Parzellenstruktur wird zur Gänze aufgegeben. Für die zentrumsnähere Bebauung ist verdichteter zweigeschossiger Flachbau vorgesehen, um dann ins landwirtschaftlich genutzte Umland mit zeilenförmigen bzw. punktförmigen, bis zu acht Geschosse hohen Gebäuden auszulaufen. Bei Umsetzung dieses Bebauungsplanes würde die Zentrumserweiterung geradezu ins Gegenteil verkehrt und am südöstlichen Stadtrand – durch einen Bereich mit geringfügiger Bebauung getrennt – eine „Miniatur Satellitenstadt“ geschaffen werden. Im nach wie vor gültigen Stadtentwicklungsplan ist eine derartige Stadterweiterung nicht vorgesehen.



Abb. 35: Feldgasse, Blickrichtung Süden, Baubestand: 14.9.2010

Gänzlich unbegründet erscheint aus stadträumlicher Sicht auch der Aufbau auf dem Gebäude in der Nordostecke des derzeitigen Baugebietes (Abb. 35, siehe auch Abb. 17). Er markiert weder optisch eine Torfunktion, an der gegenüberliegenden Straßenseite sind laut Masterplan Flächen für die Friedhofserweiterung vorgesehen (siehe Abb. 10 und 11), noch kann er durch seine Form eine turmartige Eckfunktion erfüllen. Zudem liegt dieser Aufbau eindeutig in der siebenten Geschossebene, laut Bebauungsplan sind auf diesem Bauplatz nur fünf Geschosse und ein zusätzliches Staffel- oder Dachgeschoss zulässig.

Zusammenfassend kann die Bewertung über die bisherige planliche und bauliche Umsetzung des Stadterweiterungsprojektes „Ried Kirchäcker“ nur enttäuschend ausfallen.

Von den, von der Wettbewerbsjury durchwegs positiv bewerteten Vorschlägen des Wettbewerb-Siegerprojektes ist wenig bis gar nichts umgesetzt worden. Weder die vorgeschlagene Anbindung an das Stadtzentrum, die vom Stadtzentrum abnehmende Bebauungshöhe und Bebauungsdichte, der optische Bezug zum Stadttinneren durch Sichtachsen zum Dom etc., noch die Schaffung von öffentlichen und halböffentlichen Räumen, die der Bebauung eine klare und nachvollziehbare Struktur gegeben hätten.

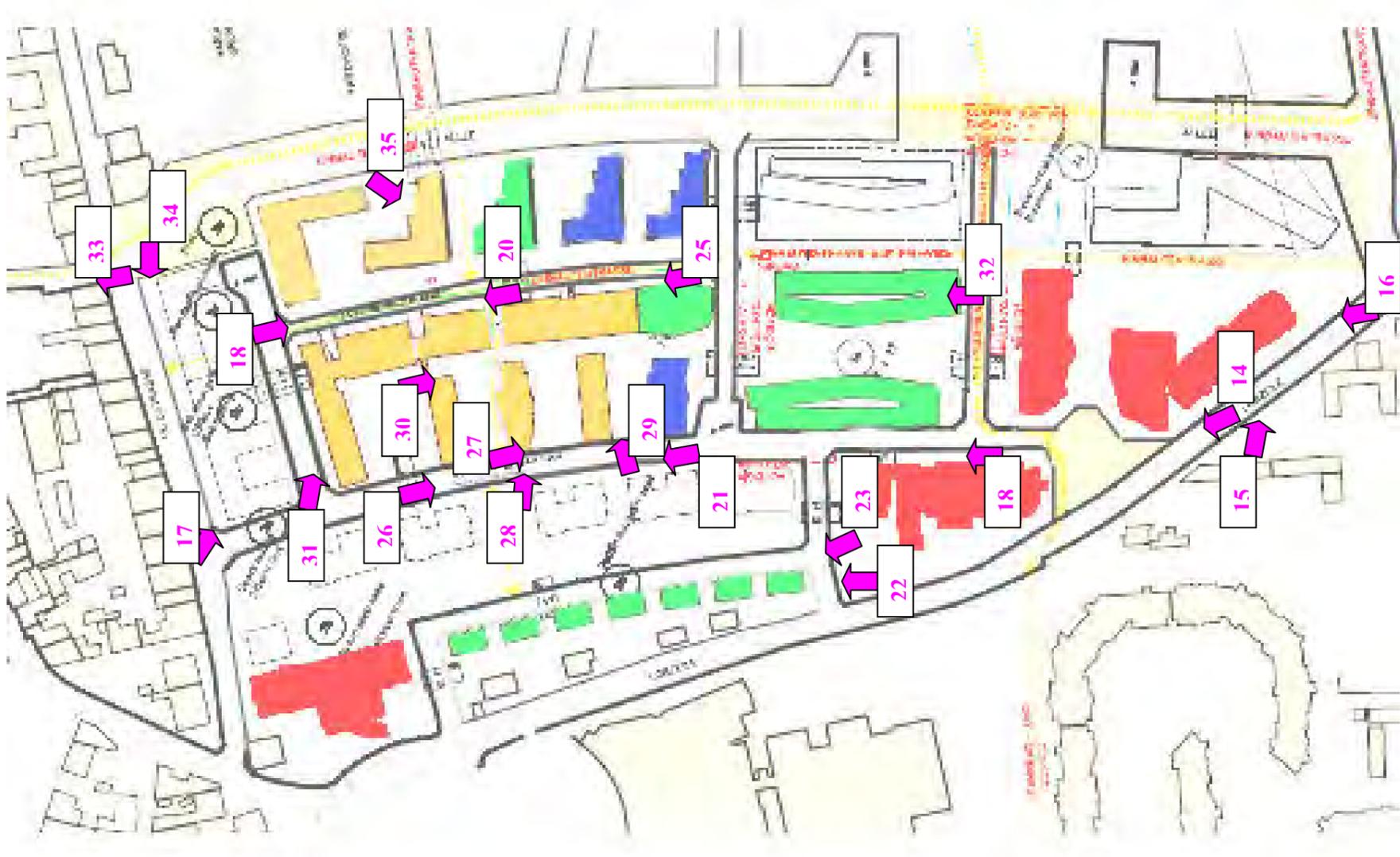
Auch die fußläufige Erschließung der weiten Innenbereiche des Stadterneuerungsgebietes wurde zugunsten einer konventionellen Erschließung durch ein das gesamte Gebiet durchziehendes Straßennetz aufgegeben. Anstelle einer Durchmischung mit öffentlichen und halböffentlichen Einrichtungen, wie Ärztezentrum, Kindergarten, Sozialzentrum etc. wurden diese in die Nähe bestehender derartiger Einrichtungen gedrängt, Standorte für Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bis jetzt nicht vorgesehen.

Soweit es bisher beurteilbar ist, fehlt diesem Stadterneuerungsprojekt jene Großzügigkeit in Planung und Ausführung, die erforderlich ist, um einem Gebiet zu einer eigenen Identität, zu einem typischen Erscheinungsbild zu verhelfen. Gerade die Verbindung von städtischen Bauformen und der starken Durchgrünung der nach einem durchdachten strukturierten System angelegten öffentlichen und halböffentlichen Räume mit fußläufiger Erschließung hätte diesem neuen Siedlungsgebiet ein eigenständiges Gepräge geben können.

Fotoverzeichnis:

- Abb.14: Johann Sebastian Bach-Gasse, Blickrichtung Norden, links der Kindergarten, im Hintergrund der Dom
- Abb.15: Johann Sebastian Bach-Gasse, Blickrichtung Osten, links das Sozialzentrum, rechts das Pflegeheim
- Abb.16: Lobzeile, Blickrichtung Nordwest, rechts das Pflegeheim
- Abb. 17: Blick vom Parkplatz Feldstraße auf die nördlichen Häuserfronten
- Abb. 18: Blick vom Parkplatz Feldstraße Richtung Südosten auf die östlichen Hausfronten
- Abb. 19: Blick durch die Johann Sebastian Bach - Gasse Richtung Stadtmitte
- Abb. 20: Blick auf den östlichen Baublock Richtung Norden
- Abb. 21: Blick in die J.S.Bach-Gasse Richtung Norden
- Abb. 22: Blick auf die Doppelhäuser Richtung Norden
- Abb.23: Blick auf die Doppelhäuserreihe Richtung Norden, im Hintergrund ist wiederum der Dom zu erkennen
- Abb. 25: Blick gegen Norden, links die Ostfront der Häuser
- Abb. 26: Blick in die J.S.Bach-Gasse, Richtung Süden
- Abb. 27: J.S. Bach-Gasse, Blickrichtung Nordost, in Bildmitte der Wohnbau auf Baublock Nr. 8
- Abb.28: Johann Sebastian Bach-Gasse, Blick Richtung Osten in den nördlichen Innenhof
- Abb.29: Johann Sebastian Bach-Gasse, Blick Richtung Osten in den anschließenden Innenhof
- Abb. 30: Blick aus dem nördl. Innenhof der Häuser J.S.Bach-Gasse, Richtung Süden
- Abb. 31: Blick auf die nördlichen Häuserfronten vom Parkplatz Feldstraße
- Abb. 32: Blick aus der Mitte des Kirchäcker Westbereiches Richtung Stadtzentrum
- Abb. 33: Blick durch die Michael Mayer-Gasse über Lionsplatz zum Dom 92
- Abb. 34: Blick in die Feldstraße Richtung Südwesten
- Abb. 35: Feldgasse, Blickrichtung Süden

Abb. 36: Eisenstadt Ried-Kirchäcker: Übersichtskarte mit den Fotostandorten
Grundlage: Teilbebauungsentwurfsplan vom 2.3.2009, eigene Eintragungen



4. Bebauungsplanung in Niederösterreich

In diesem Kapitel über die Bebauungsplanung in Niederösterreich stehen gleichfalls zu Beginn die einschlägigen rechtlichen Rahmenbedingungen und eine Erhebung über den Umsetzungsgrad bei der Erstellung von Bebauungsplänen in Niederösterreichs Gemeinden. Anschließend werden am Beispiel der Stadt Mödling die Siedlungsentwicklung in einem stark prosperierenden Ballungsraum einer Millionenstadt und die daraus resultierenden Probleme aufgezeigt und wie die Stadt Mödling darauf reagiert hat.

Die für die Erstellung eines Bebauungsplanes relevanten gesetzlichen Bestimmungen sind nach wie vor im Abschnitt III der Niederösterreichischen Bauordnung 1996 zu finden, obwohl bereits seit langem eine Überführung in das sachlich zuständige Raumordnungsgesetz stattfinden sollte.

Neben den Bestimmungen der Bauordnung sind auch etliche Nebengesetze für die Bebauungsplanung von Belang. Auch in Niederösterreich wurde die Verpflichtung zur Erlassung eines Bebauungsplanes zurückgenommen, die Folge ist eine sehr unterschiedliche und lückenhafte Ausstattung mit Bebauungsplänen, wie Erhebungen über den Stand der Bebauungsplanung in den 578 niederösterreichischen Gemeinden zeigten (nähere Details dazu siehe Seite 103). Daher sind gleichfalls in Niederösterreich Bestimmungen für den Fall von Baulandbereichen mit fehlenden Bebauungsbestimmungen erforderlich, um damit zumindest eine bauliche Gestaltung in Abstimmung mit der gebauten Umgebung sicher zu stellen.

4.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

4.1.1 NÖ Bauordnung 1996 (NÖ BO 96) LGBL 8200-18, letzte Änderung 15.2.2011

Die Bestimmungen über die Bebauungsplanung finden sich ausschließlich im III. Abschnitt/Bebauungsplan unter der §§ 68 bis 76 der NÖ BO 1996.

Im Folgenden werden die wichtigsten Bestimmungen beschrieben.

Gemäß **§ 68 Abs. 1** NÖ BO 96 hat der Bebauungsplan die Bebauung und die Verkehrserschließung festzulegen, wobei auf dem örtlichen Raumordnungsprogramm, insbesondere seiner Zielsetzung wie auch auf den Ergebnissen der Grundlagenforschung unter Rücksichtnahme auf die Ortsbildgestaltung und die Umwelt aufzubauen ist.

Eine allgemeine Verpflichtung zur Verordnung eines Bebauungsplanes besteht nicht. Es ist den Gemeinden überlassen, ob sie für den gesamten Gemeindebereich, einzelne Ortschaften oder abgrenzbare Teilbereiche (z. B. Altstadtbereich oder Neubauviertel) einen Bebauungsplan erlassen.⁸⁸

Der Bebauungsplan hat aus dem Wortlaut der Verordnung (Bebauungsvorschriften) und der dazugehörigen Plandarstellung zu bestehen.⁸⁹

Wie schon beim Flächenwidmungsplan sind auch beim Bebauungsplan die relevanten Ergebnisse der Grundlagenforschung zu Grunde zu legen. Ein Bebauungsplan, welcher auf einer unzureichenden Grundlagenforschung beruht, ist nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes mit einer Gesetzwidrigkeit behaftet.⁹⁰

Im **§ 69** NÖ BO 96 ist der Regelungsinhalt des Bebauungsplanes festgeschrieben.

Abs. 1 nennt als Mindestinhalt die Festlegung

- *„der Straßenfluchtlinie*
- *der Bauungsweise*
- *der Bauungshöhe oder der höchstzulässigen Gebäudehöhe*
- *und des Straßenniveaus neugeplanter Verkehrsflächen“.*

⁸⁸ NÖ BO 96, § 68 Abs. 2

⁸⁹ NÖ BO 96, § 68 Abs. 3

⁹⁰ Hauer (2001), S. 571

Zulässige Festlegungen werden im Abs. 2 angegeben:

- *„Schutzzonen*
- *erhaltungswürdige Altortgebiete*
- *harmonische Gestaltung der Bauwerke in Ortsgebieten*
- *Baufluchtlinien*
- *Mindestmaße von Bauplätzen*
- *Bebauungsdichte oder höchstzulässige Geschossflächenzahl*
- *Freiflächen*
- *Anbaupflicht an Fluchtlinien*
- *Ein- und Ausfahrtssperre an Straßenfluchtlinien*
- *Lage und Ausmaß von privaten Abstellanlagen sowie zusätzliche Pflichtstellplätze*
- *Verbot von Tankstellen und KFZ-Abstellanlagen in Schutzzonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten*
- *Anordnung und Ausgestaltung von Fußgängerzonen*
- *Gestaltung von Grundstückseinfriedungen*
- *Gebot oder Herstellung von Arkaden und Durchfahrten*
- *Anordnung und Gestaltung oder Verbot von Nebengebäuden*
- *Anordnung und Gestaltung oder Verbot von Werbeanlagen*
- *Gebot oder Verbot der Änderung der Höhenlage des Geländes*
- *erhöhter baulicher Schallschutz der Außenteile.“*

Soweit es zur Erreichung der Zielsetzung des örtlichen Raumordnungsprogramms erforderlich ist, können die für den Bestand vorgesehenen Festlegungen auch für das Grünland und für Bauwerke auf Verkehrsflächen verordnet werden.⁹¹

Darüber hinaus sind im Bebauungsplan kenntlich zu machen⁹²:

„die Widmungsarten laut Flächenwidmungsplan

- *die von rechtswirksamen überörtlichen Planungen erfassten und die nutzungsbeschränkten Flächen*
- *Aufschließungszonen und Vorbehaltsflächen*
- *die Lage zentraler Anlagen bestehender öffentlicher Einrichtungen zu Ver- und Entsorgung im Bauland*

⁹¹ NÖ BO 96, § 69 Abs. 3

⁹² NÖ BO 96, § 69 Abs. 4

- *Grundstücksgrenzen und –nummern nach dem Stand der Katastralmappe*
- *der Baubestand mit einer für den Bebauungsplan ausreichenden Genauigkeit“*

§ 70 NÖ BO 96 normiert die Regelung der Bebauung.

- Die Bebauungsweise regelt die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück, wobei unter geschlossener, gekuppelter, einseitig offener und offener Bebauungsweise sowie unter freier Anordnung der Gebäude unterschieden wird.⁹³
- Die Bebauungshöhe legt für die vier Bebauungsweisen die zulässigen Gebäudehöhen in neun Bauklassen (Bauklasse I bis 5 m bis Bauklasse IX über 25 m) fest.⁹⁴
- Zur Ortsbildgestaltung können in Schutzzonen, erhaltungswürdigen Altortgebieten sowie in zusammenhängend bebauten Ortsgebieten von den Bauklassen abweichende Festlegungen erfolgen.⁹⁵
- Weiters können sowohl zur Ortsbildgestaltung wie auch zur Vermeidung unzumutbarer Belästigungen Grundflächen zu einer von Bebauung ausgenommenen Freiflächen erklärt werden.⁹⁶
- Wesentliche zusätzliche Instrumente der Bebauungsplanung sind die Bebauungsdichte, d. h. das Verhältnis der mit Gebäuden bebaubaren Teilfläche zur Gesamtfläche des Baugrundstückes,⁹⁷ Geschossflächenzahl, d.h. das Verhältnis der Grundrissfläche aller Hauptgeschosse von Gebäuden zur Fläche des Bauplatzes,⁹⁸ und Baufluchtlinien, d. s. Abgrenzungen innerhalb eines Grundstückes, über die grundsätzlich nicht hinausgebaut werden darf.⁹⁹

§ 71 NÖ BO 96 regelt die Verkehrserschließung insbesondere durch die Festlegung von Straßenfluchtlinien und vorderen Baufluchtlinien.

⁹³ NÖ BO 96, § 70 Abs. 1

⁹⁴ NÖ BO 96, § 70 Abs. 2

⁹⁵ NÖ BO 96, § 70 Abs. 7

⁹⁶ NÖ BO 96, § 70 Abs. 9

⁹⁷ NÖ BO 96, § 70 Abs. 1

⁹⁸ NÖ BO 96, § 70 Abs. 1

⁹⁹ NÖ BO 96, § 69 Abs. 2 Z 4

An Hand des Abstandes der Straßenfluchtlinien voneinander und der Bedeutung für den Verkehr wird unter Hauptverkehrsstraßen, Sammel- oder Geschäftsstraßen, Aufschließungs-, Wohnsiedlungsstraßen, Wohn- und Gehwegen unterschieden.¹⁰⁰

Für neu angelegte Straßen gelten höchstzulässige Steigungen, für Schutzzonen, erhaltungswürdige Altortgebiete und zusammenhängend bebaute Ortsgebiete gibt es zur Ortsbildgestaltung oder auf Grund schwieriger Geländeverhältnisse Ausnahmen.¹⁰¹

Das Verfahren zur Verordnung eines Bebauungsplanes ist in **§ 72 Abs. 1 - 6 NÖ BO 96** geregelt. Nach sechswöchiger öffentlicher Auflage des Entwurfes, währenddessen jedermann dazu schriftlich Stellung nehmen kann, beschließt der Gemeinderat nach Bewertung der abgegebenen Stellungnahmen den Bebauungsplan. Über die Auflage sind die davon betroffenen Grundstückseigentümer zu verständigen, eine Ausfertigung des Entwurfs sowie die Ergebnisse der Grundlagenforschung sind der Landesregierung vorzulegen, die gegebenenfalls allfällige Bedenken gegen die Gesetzmäßigkeit des Entwurfs mitzuteilen hat. Für die Änderung eines Bebauungsplanes gelten sinngemäß die gleichen Verfahrensregeln, eine Abänderung oder Neuauflage darf nur aus wichtigen Gründen, wie Änderung der maßgebenden Rechtslage oder wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen, erfolgen, einem geänderten örtlichen Raumordnungsprogramm ist er in den davon betroffenen Festlegungen anzupassen.¹⁰²

Für die Erlassung oder Änderung eines Bebauungsplanes kann der Gemeinderat gemäß **§ 74 NÖ BO 96** mit Verordnung eine Bausperre von 2 Jahren mit einmaliger Verlängerung um ein Jahr erlassen, wobei der Zweck der Erlassung oder Änderung des Bebauungsplanes anzuführen ist.

§ 75 NÖ BO 96 regelt die Freigabe von in örtlichen Raumordnungsprogrammen festgelegten Aufschließungszonen. *„Aufschließungszonen sind im örtlichen Raumordnungsprogramm festgelegte Bereiche des Baulandes zur Sicherung einer*

¹⁰⁰ NÖ BO 96, § 71 Abs. 5

¹⁰¹ NÖ BO 96, § 71 Abs. 7 u. 8

¹⁰² NÖ BO 96, § 73 Abs. 1 - 3

*geordneten Siedlungsentwicklung.*¹⁰³ Der Zeitpunkt dieser Freigabe ist mit Verordnung des Gemeinderates zu bestimmen, wenn alle im örtlichen Raumordnungsprogramm festgelegten Voraussetzungen vorliegen.

Allfällige Entschädigungsleistungen für vermögensrechtliche Nachteile eines Grundstückseigentümers regelt **§ 76 Abs. 1 - 4** NÖ BO 96, wenn durch Festlegungen des Bebauungsplanes die im Flächenwidmungsplan festgelegte Nutzung ausgeschlossen wird.

Unter vermögensrechtlichen Nachteilen werden verlorene Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bebauung bzw./oder der Baureifmachung eines bis dahin bebaubaren Grundstücks, die Wertminderung des nunmehr nicht mehr im ursprünglichen Umfang nutzbaren Grundstückes sowie entrichtete Anschließungsabgaben verstanden.

Schlussendlich werden die Übergangsbestimmungen in **§ 77** NÖ BO 96 geregelt.

*„Die am Tage des Inkrafttretens dieses Gesetzes (1. Jänner 1997) anhängigen Verfahren sind nach der bisherigen Rechtslage zu Ende zu führen.“*¹⁰⁴

*„Ein nach der NÖ Bauordnung 1969 oder 1976 erlassener Bebauungsplan gilt als Bebauungsplan nach den §§ 68 bis 72 dieses Gesetzes.“*¹⁰⁵

*„Ein nach der Bauordnung für NÖ, LGBL. Nr. 36/1883, erlassener Regulierungsplan gilt hinsichtlich der Regelung der Bebauung bis zum Inkrafttreten eines Bebauungsplanes nach den §§ 68 bis 72 dieses Gesetzes als vereinfachter Bebauungsplan, unbeschadet seiner allfälligen Geltung als vereinfachter Flächenwidmungsplan nach dem NÖ Raumordnungsgesetz 1976. Ebenso gilt ein nach der NÖ Bauordnung 1969 oder 1976 erlassener vereinfachter Bebauungsplan bis zum Inkrafttreten eines Bebauungsplanes nach den §§ 68 bis 72 dieses Gesetzes weiter.“*¹⁰⁶

¹⁰³ NÖ BO 96, § 75 Abs. 1

¹⁰⁴ NÖ BO 96, § 77 Abs. 1

¹⁰⁵ NÖ BO 96, § 77 Abs. 2

¹⁰⁶ NÖ BO 96, § 77 Abs. 3

4.1.2 Zusätzliche Regelungen der NÖ BO 1996, die Auswirkungen auf die Bebauungsplanung haben.

In **§ 4 Z 2 und 11** NÖ BO 96 werden Baufluchtlinie und Straßenfluchtlinie näher definiert.

§ 10 Abs. 2 NÖ BO 96 sieht vor, dass als Voraussetzung für die Änderung von Grundstücksgrenzen die Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Bebauungsplanes erfüllt sein muss und die Bebauung der neu geformten unbebauten Grundstücke im Bauland entsprechend den Bestimmungen des (Flächenwidmungs- und) Bebauungsplanes nicht erschwert oder verhindert werden darf.

§ 11 Abs. 2 Z. 2 NÖ BO 96 stellt als Bedingung für die Erklärung eines Grundstückes im Bauland zum Bauplatz, dass dieses auf Grund seiner Gestalt, Beschaffenheit und Größe nach den Bestimmungen dieses Gesetzes und der Festlegungen des Bebauungsplanes bebaut werden darf.

§ 20 NÖ BO 96 Anträge um Baubewilligung sind im Rahmen der Vorprüfung nach § 20 dahingehend zu überprüfen, ob das Bauvorhaben unter anderem dem Bebauungsplan entgegensteht. Bei einem Widerspruch zum Bebauungsplan ist dem Antragsteller gegebenenfalls die Möglichkeit zur Abänderung des Bauvorhabens einzuräumen, ansonsten ist der Antrag abzuweisen.

4.1.3 Auswirkungen anderer Landesgesetze

a) Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes, LGBL 8200/1-3
Diese Verordnung, am 28. April 1979 in Kraft getreten und am 20. Jänner 1998 zuletzt abgeändert, ist für die äußere Form der zeichnerischen Darstellung der Bebauungspläne heranzuziehen.

Diese Verordnung enthält neben der textlichen Beschreibung auch Vorgaben für die graphische Darstellung der verschiedenen Planzeichen. Für Abänderungen des

Bebauungsplanes ist vorgesehen, dass die zu streichenden bzw. zu verändernden Eintragungen kreuzweise rot durchgestrichen sind, die neuen Signaturen und Umrandungen sind rot darzustellen.

b) NÖ Raumordnungsgesetz 1976, LGBL, 8000-0-23

Laut § 14 Abs. 2, Z. 5 des NÖ ROG 1976 ist bei der Neuordnung von Bauland dessen Erschließung durch funktionsgerechte öffentliche Verkehrsflächen vorzusehen. Diese Anforderungen an eine funktionsgerechte Erschließung sind in § 74 Abs. 5 NÖ BO 96 detailliert dargestellt.

c) Verordnung über die Bestimmung des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen, LGBL 8000/4-0 vom 20. 1. 1998

§ 2 sieht bei der Neufestlegung der Widmungsart Bauland Lärmhöchstwerte vor. Ist durch einen Bebauungsplan ein erhöhter Lärmschutz (z. B. durch geschlossene Bauweise) gewährleistet, darf der jeweilige Höchstwert um bis zu 5 dB (A) erhöht werden.

d) NÖ Kleingartengesetz, LGBL 8210-0 vom 1.1. 1989

Das NÖ Kleingartengesetz sieht für als Gründland-Kleingärten (GKg) gewidmete Flächen hinsichtlich Kleingartengröße, Bebauungsdichte, Mindestabständen und der baulichen Gestaltung der Baulichkeiten Einschränkungen vor. Ein Bebauungsplan darf über die Bestimmungen des Kleingartengesetzes nicht hinausgehen.

4.2 Umsetzung

Wie andere Raumplanungsgesetze sah auch die NÖ Bauordnung 1968 eine Fristsetzung zur Erlassung von Bebauungsplänen und zwar bis zum 31. Dezember 1974 vor.¹⁰⁷

Die trotz Fristerstreckung weiter eher geringe Bereitschaft zur Verordnung von Bebauungsplänen und das Fehlen von – nie in Erwägung gezogenen - Sanktionen bei Missachtung dieser Fristen führten mit der Novelle 1981 (NÖ BO 76) zum Verzicht auf jegliche Fristsetzung.

Mit der Bauordnung 1996 sollte die Zielsetzung des Bebauungsplanes vereinfacht werden. So kann nunmehr ein Bebauungsplan für den gesamten Gemeindebereich, einzelne Ortschaften oder abgrenzbare Teilbereiche erlassen werden.¹⁰⁸

Weiters wurde der Mindestinhalt auf die Festlegung der Straßenfluchtlinie, der Bauungsweise, der Bauungshöhe und des Straßenniveaus geplanter Verkehrsflächen beschränkt.¹⁰⁹

Trotz dieser Erleichterungen in den Verfahrensabläufen und durch die Reduzierung der zwingend vorzuschreibenden Regelungsinhalte konnte die fehlende Verpflichtung zur Erstellung von Bebauungsplänen nicht wettgemacht werden, wie die nachstehende Übersicht zeigt.

Von den 573 niederösterreichischen Gemeinden hatten am Erhebungstag

1. April 2011:

- einen Bebauungsplan fürs Gesamtgebiet: **143 Gemeinden (25 %)**
- einen vereinfachten Bebauungsplan und/oder Teilbebauungsplan: **246 Gemeinden (43 %)**
- weder einen Bebauungsplan, noch Teilbebauungsplan oder vereinfachten Bebauungsplan: **184 Gemeinden (32 %).**

¹⁰⁷ Hauer/Zaussinger (2001), S. 571

¹⁰⁸ NÖ BO 96, § 68 Abs. 2

¹⁰⁹ NÖ BO 96, § 69 Abs. 1

In nur zwei Bezirken und zwar Mödling und Wien Umgebung, verfügen alle Gemeinden ausschließlich über geregelte Baulandbereiche und sei es auch nur mittels vereinfachter Bebauungspläne. Dass dies jene beiden Bezirke im besonders prosperierenden Umland von Wien betrifft, überrascht nicht, macht doch der starke Siedlungsdruck und die damit einhergehende starke Bautätigkeit eine Regelung der Bebauung auf vorausschauender Basis bis in die letzten Bereiche der Gemeindegebiete unumgänglich.

Aufgegliedert nach den Verwaltungsbezirken bzw. Statutarstädten ergibt sich zum Erhebungszeitpunkt 1. April 2011 folgendes Bild:

Stand der Bebauungsplanung in Niederösterreich nach Bezirken

Bezirk	Anzahl der Gemeinden mit einem Bebauungsplan fürs Gesamtgebiet	Anzahl der Gemeinden mit einem vereinfachten Bebauungsplan und/oder Teilbebauungsplan	Anzahl der Gemeinden weder mit einem Bebauungsplan, noch Teilbebauungsplan oder vereinfachten Bebauungsplan
Amstetten	2 Gemeinden	13 Gemeinden	19 Gemeinden
Baden	11 Gemeinden	18 Gemeinden	1 Gemeinde
Bruck an der Leitha	4 Gemeinden	9 Gemeinden	7 Gemeinden
Gänserndorf	16 Gemeinden	14 Gemeinden	14 Gemeinden
Gmünd	6 Gemeinden	5 Gemeinden	10 Gemeinden
Hollabrunn	3 Gemeinden	12 Gemeinden	9 Gemeinden
Horn	2 Gemeinden	8 Gemeinden	10 Gemeinden
Korneuburg	6 Gemeinden	10 Gemeinden	3 Gemeinden
Krems an der Donau (Statutarstadt)		Krems	
Krems Land	6 Gemeinden	16 Gemeinden	8 Gemeinden
Lilienfeld	4 Gemeinden	7 Gemeinden	3 Gemeinden
Melk	6 Gemeinden	12 Gemeinden	22 Gemeinden
Mistelbach	10 Gemeinden	16 Gemeinden	10 Gemeinden
Mödling	14 Gemeinden	6 Gemeinden	0 Gemeinden
Neunkirchen	4 Gemeinden	24 Gemeinden	16 Gemeinden
Sankt Pölten (Statutarstadt)		St. Pölten	
Sankt Pölten Land	15 Gemeinden	15 Gemeinden	9 Gemeinden
Scheibbs	6 Gemeinden	9 Gemeinden	3 Gemeinden
Tulln	5 Gemeinden	9 Gemeinden	7 Gemeinden
Waidhofen an der Thaya	1 Gemeinde	7 Gemeinden	7 Gemeinden
Waidhofen an der Ybbs (Statutarstadt)		Waidhofen/Ybbs	
Wiener Neustadt (Statutarstadt)	Wr. Neustadt		
Wiener Neustadt Land	4 Gemeinden	21 Gemeinden	10 Gemeinden
Wien-Umgebung	16 Gemeinden	5 Gemeinden	0 Gemeinden
Zwettl	1 Gemeinde	7 Gemeinden	16 Gemeinden

Tabelle 7: Stand der Bebauungsplanung in Niederösterreich nach Bezirken
Quelle: eigene Erhebungen in der Raumplanungsabteilung des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung am 1. April 2011.

4.3 Sonderfall unregelter Baulandbereich § 54 NÖ BO 1996

Wie in Punkt 4.2 ausgeführt, verfügen nicht wenige Gemeinden noch immer im Gesamtbereich oder in Teilbereichen des Gemeindegebietes über unregelte Baulandbereiche. Davon spricht man, wenn für ausgewiesene Baulandbereiche kein Bebauungsplan gilt oder ein alter Regulierungsplan nach § 5 BO f. Nö (zwischen 1883 und 1969 erlassen) bzw. ein vereinfachter Bebauungsplan nach § 120 Abs 3 und 4 NÖ BO 1969 bzw. 1976 (zwischen 1970 und 1980 erlassen) keine Festlegung der Bauweise oder Bauhöhe enthält.¹¹⁰

Für diese Fälle sieht die NÖ Bauordnung 1996 gemäß § 54 vor, dass ein Neu- oder Zubau eines Bauwerkes unzulässig ist, wenn dieser in seiner Anordnung auf dem Grundstück oder in seiner Höhe von den an allgemein zugänglichen Orten zugleich mit ihm sichtbaren Bauwerken auffallend abweicht oder den Lichteinfall unter 45 Grad auf Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken beeinträchtigen würde.

Diese für gewöhnlich im Rahmen eines Ortsbild-Gutachtens erfolgende Überprüfung des geplanten Bauvorhabens im Vergleich zum Baubestand beschränkt sich auf die Anordnung des Gebäudes im Verhältnis zu den Grundstücksgrenzen sowie der Gebäudehöhe und umfasst alle von öffentlich zugänglichen Stellen aus zugleich sichtbaren Bauwerke.¹¹¹

¹¹⁰ Hauger/ Zaussinger (2001), S.539

¹¹¹ NÖ BO 96, § 56 Abs. 1 bis 4, siehe auch: Hauer (2001), S. 543 - Anmerkungen zur § 56 NÖ BO 96

4.4 Siedlungsentwicklung und Bebauungsplanung im Süden Wiens, gezeigt am Beispiel der Stadt Mödling

4.4.1 Ausgangslage:

Der Siedlungsraum im Süden Wiens ist uraltes Siedlungsgebiet, wie bronze- und eisenzeitliche Funde aus Höhengründungen am Austritt des Mödlingbaches ins Wienerbecken belegen.¹¹²

In der klimatisch begünstigten Lage am Ostabhang der Alpenausläufer, der sogenannten Thermenlinie, war umfangreicher Weinbau möglich und es entwickelte sich eine Reihe von prosperierenden Gemeinwesen. Der Hauptort dieser Siedlungsagglomeration im Süden Wiens ist die rund 17 km vom Wiener Stadtzentrum entfernte, 903 erstmals urkundlich erwähnte und 1343 erstmals als Markt genannte¹¹³ Bezirksstadt Mödling.

Der Katasterplan aus dem Jahre 1818 (siehe folgende Abbildung 37) zeigt den Markt Mödling am Ausgang des Klausentales mit der um den Hauptverkehrsweg in das Wiener Becken konzentrierten Bebauung, an die in der Regel die Weingärten anschließen.

¹¹² Seger (1972), S.44

¹¹³ Seger (1972), 46 S. 52



Abb. 37: Katastralplan der Gemeinde Mödling 1818, Ausschnitt (NÖ Landesarchiv - Katastralpläne Viertel unter dem Wienerwald Nr. 190, 1818)

In vorindustrieller Zeit wirtschaftlicher Mittelpunkt einer vorwiegend landwirtschaftlich tätigen Bevölkerung, aber auch bereits beliebte Sommerfrische der Wiener, setzt mit dem Bau der Eisenbahnlinie Wien-Gloggnitz 1841 eine vermehrte Siedlungstätigkeit und mit der beginnenden Industrialisierung um die Mitte des 19. Jahrhunderts die Ansiedlung von Industriebetrieben entlang der Bahnlinie, allerdings nur im Bereich der jeweiligen Ortschaften, ein¹¹⁴ und lässt den Bereich von Mödling zu einer zunehmend verstäderten Zone im Einflussbereich von Wien werden.

Bereits im 3. Viertel des 20. Jahrhunderts waren – beginnend an der südlichen Wiener Stadtgrenze – die Ortsgebiete von Perchtoldsdorf, Brunn am Gebirge, Maria Enzersdorf, Mödling, Hinterbrühl und Wr. Neudorf mit ihren weitgehend dicht bebauten Gebieten aneinander gewachsen.

¹¹⁴ Seger (1972), S.2

Diese Situation um das Jahr 1965 ist in der Abbildung 38 bereits deutlich abzulesen. Von der südlichen Stadtgrenze Wiens zieht sich eine geschlossene Bebauung über Perchtoldsdorf, Brunn am Gebirge, Maria Enzersdorf bis zum Eichkogel am südlichen Rand des Mödlinger Gemeindegebietes.

In den Jahren von 1960 bis 1980 kam es infolge einer ungewöhnlich starken Zunahme der Bevölkerung zu einer weiteren Verdichtung dieses Siedlungsraumes. Wie dynamisch dieses Wachstum in den beiden Dezennien verlief, zeigen die Steigerungsraten.

Während die Bevölkerung im Bundesland Niederösterreich um 3,91 % zunahm, stieg sie im Bezirk Mödling um 35,17 %. In den fünf mit Mödling ein geschlossenes Siedlungsgebiet bildenden Gemeinden wuchs die Einwohnerzahl mit 23,66 % in der Hinterbrühl am geringsten. Die höchsten Zuwachsraten mit 139,20 % bzw. 156,99 % hatten Ma. Enzersdorf bzw. Wr. Neudorf. Insgesamt nahm die Bevölkerung von 44.026 auf 61.772 Personen bzw. um 40,31 % im Mödlinger Siedlungsraum zu. Siehe dazu: Tabellen Nr. 8 und 9.

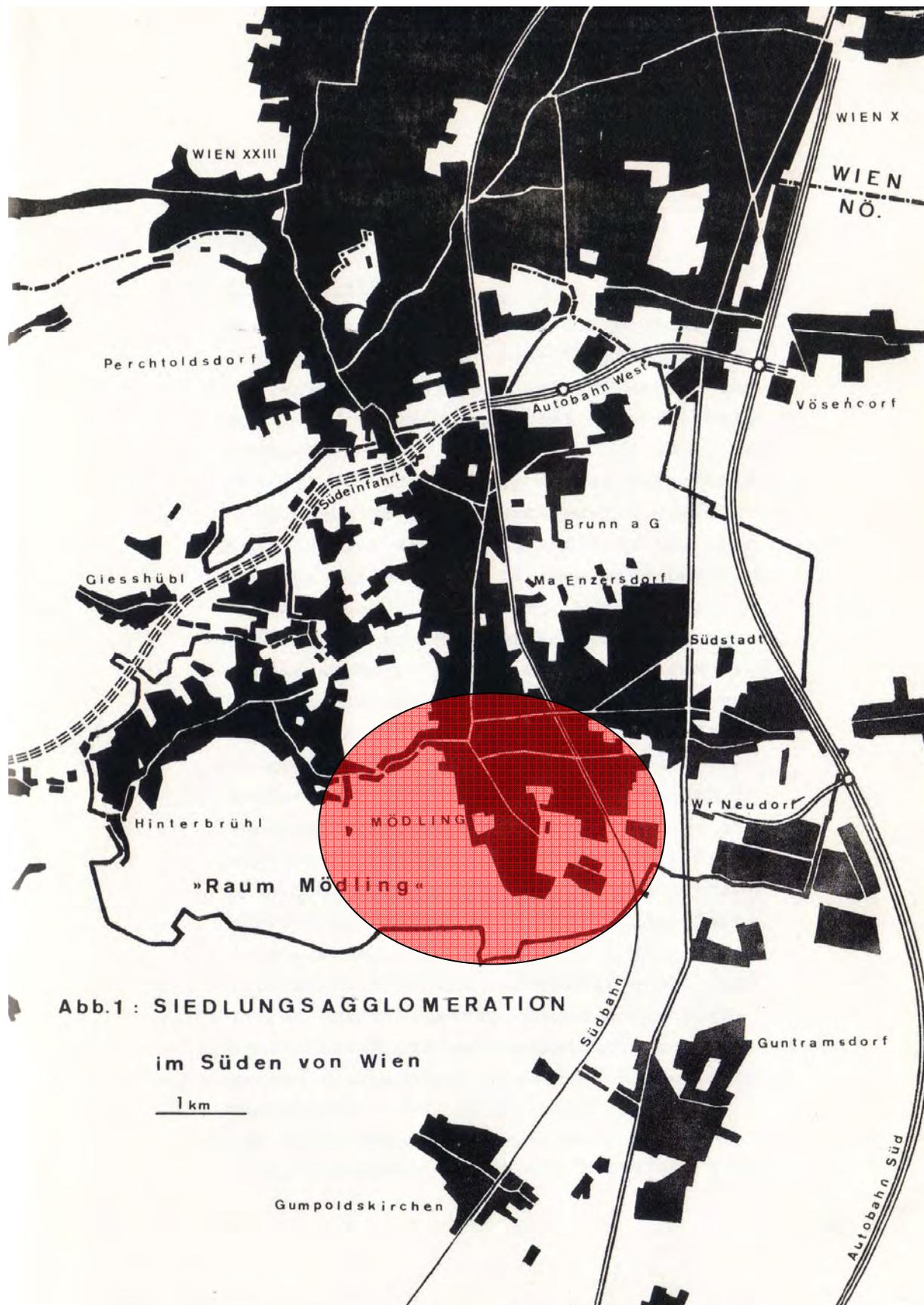


Abb. 38: Siedlungsagglomeration im Süden Wiens (Segar 1972, Abb. 1)

Südliches Wiener Umland - Bevölkerungsentwicklung 1961 - 1981

	Bevölkerung 1961	Bevölkerung 1981	Zunahme in %
Brunn/Geb.	5788	7975	37,91
Ma. Enzersdorf	3825	9148	139,20
Hinterbrühl	3230	3989	23,66
Mödling	17274	19276	11,69
Perchtoldsdorf	10818	13451	24,17
Wr. Neudorf	3091	7933	156,99
Insgesamt	44026 Personen	61772 Personen	40,31

Tabelle 8: Bevölkerungsentwicklung 1961-1981 (Statistik Austria 2011defghi), eigene Erstellung

Der Trend einer stetigen Bevölkerungszunahme setzte sich in den nächsten drei Dezennien, wenn auch in sehr abgeschwächter Form, fort, wobei die Zuwachsraten mit Ausnahme von Brunn am Gebirge (39,01 %) jeweils unter dem Landesdurchschnitt von 12,03 % blieben, Ma. Enzersdorf verzeichnete sogar einen Rückgang um 4,75 %.

Südliches Wiener Umland - Bevölkerungsentwicklung 1981 - 2010

	Bevölkerung 1981	Bevölkerung 2010	Zu/Abnahme in %
Brunn/Geb.	7975	11095	39,01
Ma. Enzersdorf	9148	8713	- 4,75
Hinterbrühl	3989	4068	1,85
Mödling	19276	20443	5,87
Perchtoldsdorf	13451	14524	8,03
Wr. Neudorf	7933	8813	11,30
Insgesamt	61772 Personen	67656 Personen	9,53

Tabelle 9: Bevölkerungsentwicklung 1981-2010 (Statistik Austria 2011defghi), eigene Erstellung

In Mödling selbst verlief diese Entwicklung zeitversetzt. Seine dynamischste Zeit erlebte die Stadt bereits in den Jahren der Gründerzeit vor dem 1. Weltkrieg, wo die Bevölkerung von 1869 (dem Zeitpunkt der ersten Volkszählung neuerer Art) bis 1919 um 267 % auf 18.067 Einwohner anwuchs¹¹⁵ und weite Gebiete neu bebaut wurden.

Wie sehr Mödling – und nicht nur Mödling – durch die Bautätigkeit in den letzten fünf Jahrzehnten vor dem 1. Weltkrieg geprägt wurde, kann leicht aus einer Aufstellung der genetisch-funktionellen Bautypen aus dem Jahre 1972 (Abbildung 39) abgelesen werden.

Von den vier ausgewiesenen Gebieten des Wohnbaulandes, die zu unterschiedlichen Bauperioden - Altverbauung (vor 1860), Gründerzeit (1860-1918), Zwischenkriegszeit und Kriegszeit (1918-1945) und Nachkriegszeit (ab 1945) - vorwiegend bebaut wurden, dominieren die Gebiete aus der Gründerzeit (hellblau und blauviolett ausgewiesen).

¹¹⁵ Statistik Austria 2011g

In der Zwischenkriegszeit und Nachkriegszeit stagnierte die Entwicklung Mödlings, um dann von 1961 bis 1981 um 11,69 % und bis heute um weitere 5,87 % auf 20.443 Personen (ohne Zweitwohnbesitzer) anzuwachsen.¹¹⁶

Wie rasch sich der südlich von Wien gelegene Siedlungsraum bis Mitte der achtziger Jahre des vorigen Jahrhunderts verstädterte und verdichtete, verdeutlichen auch drei Kennzahlen aus dem Landschaftsrahmenplan Planungsregion Wien – Umland aus dem Jahre 1985, einer Vorstudie zum Regionalen Raumordnungsprogramm Wien Umland des Jahres 1990:

- Lag im Bezirk Mödling der Anteil der bebauten Flächen im Verhältnis zur Gesamtfläche im Bereich zwischen Wienerwaldostrand und der Südautobahn in den dreißiger Jahren des 20. Jahrhunderts bei 8 %, so betrug dieser Anteil 1985 45 %, der des Gründlandes nur mehr 55 %, die bebaute Fläche hatte also um etwa 600 % zugenommen.¹¹⁷
- Wies Niederösterreich 1985 eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 120 Einwohnern pro km² Dauersiedlungsfläche auf, so erreicht Mödling mit 2970 EW/km² Dauersiedlungsfläche einen Spitzenwert, gefolgt von Ma. Enzersdorf (2100 EW/km² DSF), Perchtoldsdorf (1500 EW/km² DSF), Wr. Neudorf (1350 EW/km² DSF) und Brunn/Gebirge (1100 EW/km² DSF).¹¹⁸
- Auch bei den Anteilen gewidmeter Baulandflächen an der Dauersiedlungsfläche belegten Mödling mit 71,3 % (unter Hinzurechnung des ausgewiesenen Eisenbahngrundes) und Brunn/Gebirge mit 64,8 % die beiden Spitzenplätze im Wiener Umland.¹¹⁹

Die daraus gewonnene Erkenntnis, dass zur Erhaltung einer lebenswerten Umwelt mit Freiräumen, Erholungsflächen, Grünzonen und funktionsfähigen Landwirtschaftsgebieten die Verfügbarkeit über weitere Baulandwidmungen nur mehr sehr eingeschränkt möglich sein sollte, führte zu (so genannten flächenhaften)

¹¹⁶ Siehe Tabelle 8+9

¹¹⁷ Landschaftsrahmenplan Planungsregion Wien Umland, Amt der Nö Lds Reg. Abt. R/2, Wien 1985, S. 7

¹¹⁸ Landschaftsrahmenplan Planungsregion Wien Umland, Amt der Nö Lds Reg. Abt. R/2, Wien 1985, S.8

¹¹⁹ Landschaftsrahmenplan Planungsregion Wien Umland, Amt der Nö Lds Reg. Abt. R/2, Wien 1985, S. 92

Siedlungsgrenzen, die bestehende Siedlungsgebiete zur Gänze umschließen und bewirken, dass die darin bereits gewidmete Baulandmenge (einschließlich allfälliger Verkehrsflächen) nicht vergrößert werden darf.¹²⁰

¹²⁰ Verordnung über ein Regionales Raumordnungsprogramm Wien Umland aus 1990, LGBl. 8000/77-0



**LANDSCHAFTSRAHMENPLAN
 PLANUNGSREGION WIEN-UMLAND**

LEGENDE:

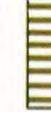
-  ZONEN MIT ÜBERWIEGEND HOCHWERTIGEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN PRODUKTIONSFLÄCHEN
-  BAULAND-INDUSTRIEGEBIET (gewidmet)
-  SONSTIGES BAULAND (gewidmet)
-  GRENZE DER ZULÄSSIGEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG
-  BAULANDNUTZUNGSBESCHRÄNKUNG (GEM. MASSNAHMENTEIL Seite 147)
-  REGIONALE GRÜNZONEN
-  BESTEHENDE NATURSCHUTZGEBIETE
-  BESTEHENDE LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETE
-  SCHUTZENSWERTE LANDSCHAFTSTEILE (Landschaftsschutz)
-  SCHUTZENSWERTE LANDSCHAFTSTEILE (Naturschutz)
-  ERHALTENSWERTE LANDSCHAFTSTEILE
-  EIGNUNGSZONEN FÜR NATURGEBUNDENE ERHOLUNG
-  BRUNNENSCHUTZGEBIETE / WASSERSCHUTZGEBIETE
-  GRUNDWASSERSCHONGEBIETE (bestehend)
-  GRUNDWASSERSCHONGEBIETE (geplant)
-  EIGNUNGSZONEN FÜR DIE GEWINNUNG VON SAND UND KIES
-  BESTEHENDER STANDORT FÜR ROHSTOFFGEWINNUNG ERWEITERUNGSFÄHIG
-  BESTEHENDER STANDORT FÜR ROHSTOFFGEWINNUNG NICHT ERWEITERUNGSFÄHIG
-  KENNZEICHNUNG VON BERGBAUGEBIETEN
-  EIGNUNGSZONEN FÜR DIE GEWINNUNG VON ROHSTOFFEN
S = NATURSTEIN, T = TON, G = GIPS
-  WERTVOLLE ROHSTOFFVORKOMMEN

Abb. 40: Landschaftsrahmenplan Wien Umland, Wien 1985, Ausschnitt (NÖ Lds. Reg. Abt. R/2 1985)

Wenn sich auch die Dynamik der Siedlungsentwicklung nach 1980/85 verlangsamte¹²¹, so blieb die Attraktivität des Wiener Südraumes als Wohn- und Betriebsstandort ungebrochen und führte vor allem in Mödling infolge der zunehmenden Verknappung des bebaubaren Baulandes¹²² zu einem gesteigerten Siedlungsdruck mit allen seinen negativen Begleiterscheinungen.

Neben einer starken Zunahme der Verkehrs- und Lärmbelästigung und einer stellenweise überforderten Infrastruktur brachte so mancher Bauwerberwunsch nach äußerster, gelegentlich auch darüber hinausgehender, Ausnutzung der gesetzlich festgelegten Bebauungsmöglichkeiten zur bestmöglichen Verwertung der teuer erworbenen Liegenschaften Auseinandersetzungen sowohl mit der Stadt als auch mit davon betroffenen Anrainern.

Diese in diesem Ausmaß nicht vorhersehbaren und nicht beabsichtigten Folgen einer übersteigerten Entwicklung veranlassten die Entscheidungsträger Mödlings ab 1995 die Bebauungsplanung zunehmend restriktiver zu handhaben.

4.4.2 Problemstellungen in der Bebauungsplanung

In Mödling haben sich bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts die eher geringfügigen baulichen Erweiterungen an den bereits seit dem Mittelalter bestehenden Verkehrswegen festgemacht.

Mit der zunehmenden Verstädterung und den planmäßigen Erweiterungen der Bebauung, wie zum Beispiel die Errichtung ganzer Häuserzeilen für Sommergäste in der Spechtgasse und der Kielmanseggasse oder der Parzellierung der ehemaligen Gemeindeweide östlich der Südbahnlinie (siehe Abbildung 39), wurden auch in Mödling ab den Siebzigerjahren des 19. Jahrhunderts gesetzliche Regulierungsinstrumente für die bauliche Entwicklung erforderlich. Leider haben sich

¹²¹ Siehe Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung 1981-2010

¹²² Diese Verknappung spiegelt sich auch in den hohen Grundstückspreisen wider, die annähernd dem Wiener Durchschnitt entsprechen. So bezahlte man 1995 in Mödling für unbebaute Grundstücke einen Durchschnittspreis von ATS 3.983,-- (€ 290,09)/m². Spitzenwerte bis zu ATS 5.772,-- (€ 419,47)/m². Der Wiener Durchschnitt lag damals bei ATS 4.000,-- (€ 290,09)/m². Siehe: Hackl, Thomas: Determinanten von Grundstückspreisen, Diplomarbeit TU Wien, 1996, S. 89

aus dieser Zeit keine Dokumente erhalten¹²³. Das älteste zur Verfügung stehende Beispiel der gesetzlichen Bebauungsplanung ist der - auch nur unvollständig erhaltene - Regulierungsplan aus dem Jahre 1962. Mit einer das Altstadtgebiet betreffenden Änderung wurde dieser Regulierungsplan erst 1980 durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst. Nach zahlreichen partiellen Abänderungen und Nachbesserungen kam es 2001 zu einer kompletten Neuauflage, der ab 2007 eine laufende Neuausrichtung nach geänderten Grundsätzen der Bebauungsplanung folgte.

4.4.2.1 Regulierungsplan

Als Vorläufer eines Regulierungsplanes kann jener Katasterplan, der den Bebauungszustand 1874 abbildet und als Grundlage für die Eintragung von Straßenführungen durch den seit 1873 amtierenden Bürgermeister Josef Schöffel diente¹²⁴, angesehen werden.

Die folgende Abbildung 41 zeigt diesen Katasterplan mit dem Stadtkern von Mödling und den nördlich Richtung Maria Enzersdorf anschließenden, noch überwiegend von Weingartenfluren geprägten Ortsbereich. Die eingezeichneten Straßen stellen den ersten Versuch einer Regelung der Verkehrserschließung dar, wobei die Situierung der neuen Straßen durch die vorgegebenen Grundstückstiefen und Grundstücksgrößen auch bereits Auswirkungen auf die Bebauungsmöglichkeiten der neuen Erschließungsgebiete hat.

¹²³ Weder im Bauamt und im Archiv der Stadt Mödling noch im NÖ Landesarchiv oder in der NÖ Landesbibliothek konnten Unterlagen über Regulierungspläne für Mödling gefunden werden.

¹²⁴ Laut Auskunft von Archivdirektor Reg. Rat Ferdinand Krausgruber

Die Straßenführung selbst erfolgte ohne jegliche Rücksicht auf den teilweise bis ins Mittelalter zurückreichenden Baubestand, auf bestehende Verkehrswege oder auf die Parzellenstruktur. Das einzige Ziel war offensichtlich die Einhaltung von Straßenmindestbreiten, wie sie seit 1866 mit der neuen Bauordnung vorgegeben wurden.¹²⁵ Die Auswirkungen dieser Festlegungen auf das Stadtbild sind an jenen Stellen, an denen zu Ende des 19. Jahrhunderts gründerzeitliche Gebäude - durchwegs dreigeschossig - errichtet wurden, deutlich zu sehen. Die in den Weingartengebieten eingetragenen Straßen kamen im Übrigen nie in der vorgeschlagenen Form zur Ausführung.



Abb. 41: Katasterplan, Ausschnitt Plankopie aus der Plansammlung des Archivs der Stadtgemeinde Mödling (Anonym vor 1874)

¹²⁵ Siehe Punkt 2.1.2 - Die Bauordnung 1866 für das Erzherzogtum Österreich unter der Enns legte unter **§ 23. Breite der Straßen und Gassen** fest: „*Neue Gassen sollen, wo immer die Raumverhältnisse es gestatten, wenn es Hauptverkehrsstraßen sind, eine Breite von wenigstens 8, die übrigen Nebengassen eine Breite von wenigstens 6 Klaftern erhalten.*“



Abb. 42: Schrankenplatz 3/Posthof, Baubestand November 2010, eigene Erhebung, bing (2011a), Ausschnitt aus Bebauungsplan 1980 mit eigener Eintragung

Das Foto zeigt zu beiden Seiten den alten Baubestand an der ursprünglichen Straßenflucht und mittig den 1879 an der neuen „Straßenfluchtlinie“ erbauten so genannten Posthof.

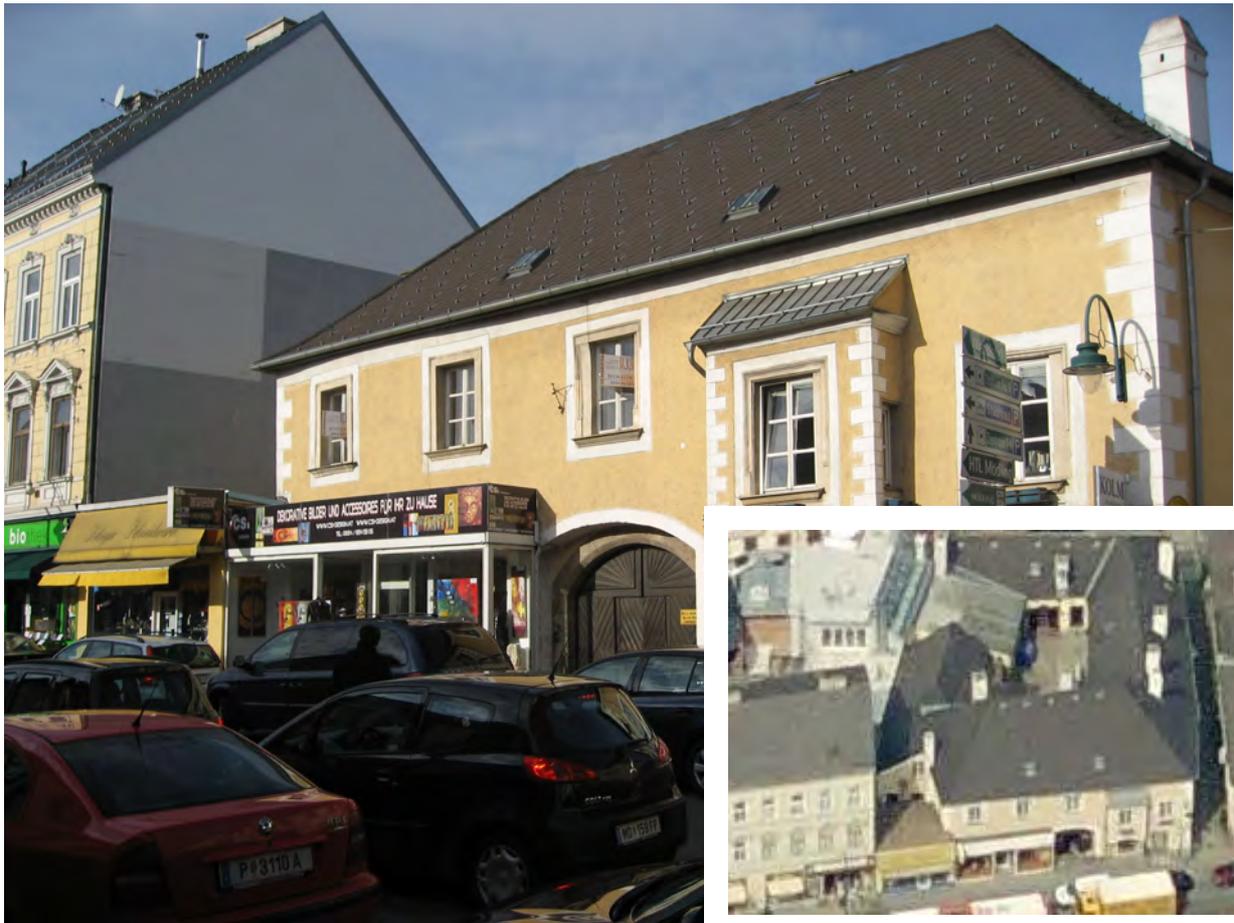


Abb. 43: Hauptstraße 64, Baubestand November 2010, eigene Erhebung, bing (2011b)

Diese Abbildung zeigt den gegenteiligen Fall: Hier steht das gründerzeitliche, dreigeschossige Gebäude an der neuen, um ca. 4m gegenüber dem mittelalterlichen Gebäude vorspringenden neuen „Straßenfluchtlinie“.

Der letzte das gesamte Stadtgebiet umfassende Regulierungsplan wurde 1962 beschlossen¹²⁶ und blieb bis 1980 in Geltung. Er wurde im Maßstab 1:2.500 in einem Planoperat auf 48 Einzelblättern dargestellt und umfasste Flächenwidmungsplan sowie Bebauungsvorschriften. (siehe dazu die Abbildungen 44 und 47)

¹²⁶ Beschluss des Gemeinderates der Stadtgemeinde Mödling vom 21. Juni 1962

In diesem Regulierungsplan sind auf Grundlage des Flächenwidmungsplanes mit seinen vier Widmungskategorien Bauland, Grünland, Verkehrsflächen und Sondergebiete nur in den als Bauland ausgewiesenen Gebieten und hier wiederum nur im

- ausschließlichen Wohngebiet (A)
- gemischten Wohngebiet (B) und
- gemischt gewerblichen Gebiet (C)

Regelungen zur Bebauung festgelegt.

4. Bebauungsplanung in Niederösterreich
 4.4 Siedlungsentwicklung und Bebauungsplanung, gezeigt am Beispiel Mödling

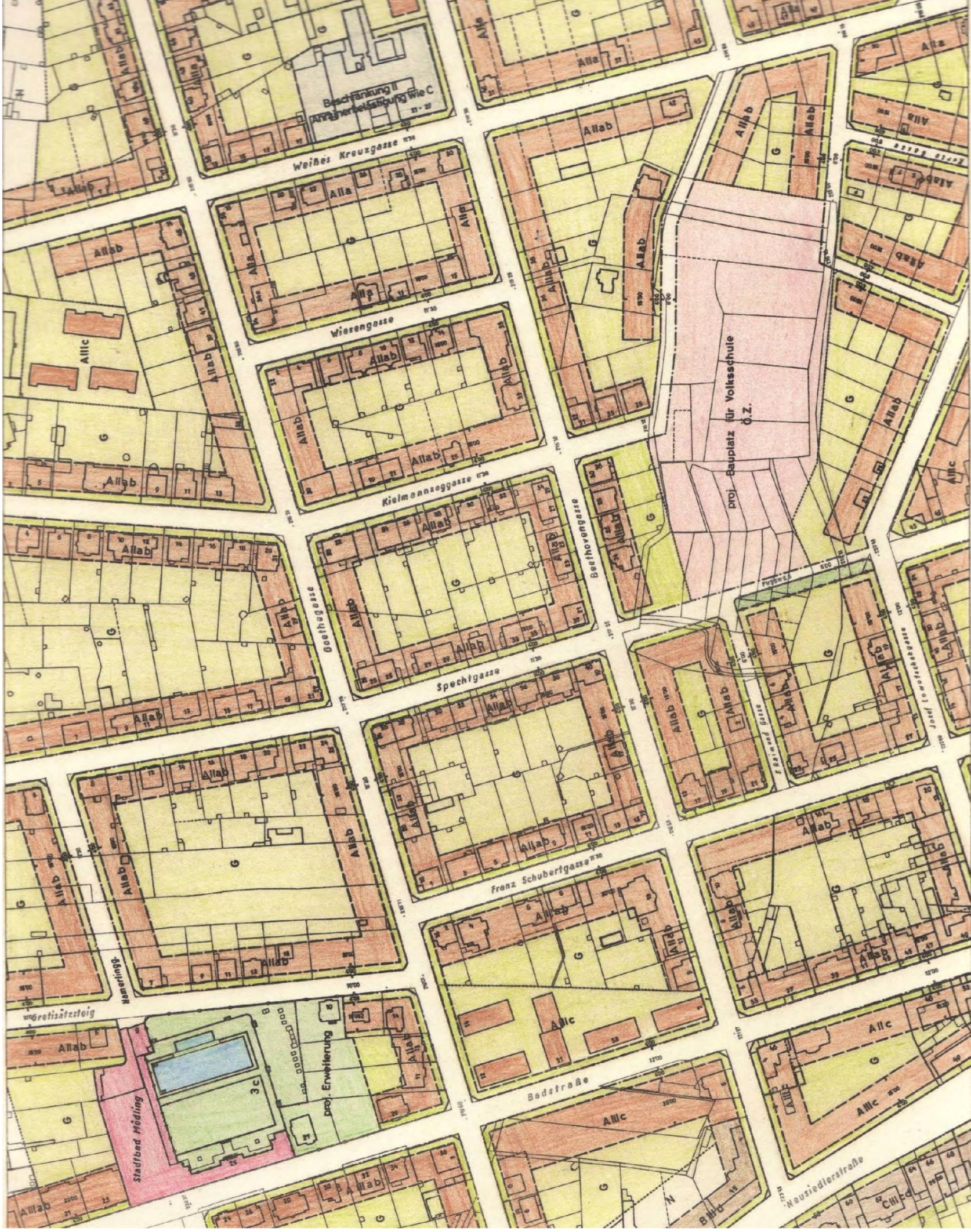


Abb. 44: Regulierungsplan 1962, Blatt 22, ohne Maßstab (Stadtgemeinde Mödling 1962)

Legende zum
 Regulierungsplan
 1962 Teil 1

BAURECHTLICHE LINIEN	
---	Baulinie
---	Baufuchtlinie
---	Straßenfuchtlinie
---	Grenzfuchtlinie
---	Grenzzinie
GRÜNLAND	
1	LÄNDLICHE GEBIETE
1a	landwirtschaftlich genutzt
1b	forstwirtschaftlich genutzt
1c	berufsgärtnerisch genutzt
2	SCHUTZGEBIETE
2a	Schutzgebiete besonderer Art (Weinbau etc.)
2b	Naturschutzgebiete
3	ÖFFENTL. U. BEDINGT ZUGÄNGL. GRÜNFLÄCHEN
3a	öffentl. Park- u. Gartenanlagen
3b	Erholungs- u. Ausflugsgebiete
3c	Sportplätze u. Freibäder
3d	Friedhöfe
BAULAND	
A	ausschließliches Wohngebiet
B	gemischtes Wohngebiet
C	gemischt gewerbliches Gebiet
D	Industriegebiet
E	Lagerplätze
VERKEHRSFLÄCHEN	
	öffentl. Straßen, Wege, Plätze
	Eisenbahnanlagen
	Gewässer u. Wasserflächen
SONDERGEBIETE	
	Klein- u. Pückstaubecken

Das in Abbildung 44 dargestellte Blatt 22 des Regulierungsplanes zeigt ein für Mödling charakteristisches Wohngebiet im südlichen Bereich der Stadt um Goethegasse /Beethovengasse. In der linken unteren Ecke ist noch die Neusiedler Straße, die alte Ausfallsstraße nach Süden, zu erkennen, daran anschließend wurden im letzten Viertel des 19. Jahrhunderts rasterförmig die Straßen angelegt und die Baublöcke in kleine Baugrundstücke unterteilt. Die Bebauung mit Einfamilienhäusern erfolgte teilweise über ganze Straßenzüge durch Bauträger, die Häuser waren vielfach nur für Sommerbenützung gedacht. Eine größere Fläche hatte offensichtlich lange einer Verwertung widerstanden, sie wurde erst in den Sechziger- und Siebzigerjahren des vergangenen Jahrhunderts mit einer Volksschule und einem Kindergarten bebaut.

Die Straßen sind durchwegs als Alleen ausgebildet, die Straßenbreiten liegen zwischen 10 und 12 m, es gilt generell eine Vorgartentiefe von 4 m, die Bebaubarkeit der Baublöcke ist durch hintere Baufluchtlinien im Abstand von 15 m zur vorderen Baufluchtlinie beschränkt, der Baublockinnenbereich ist durchgehend gärtnerisch zu gestalten. Lediglich bei bereits bestehender Blockbauweise (halboffene Randverbauung) wurde auf hintere Baufluchtlinien und auf die gärtnerische Gestaltung der Freibereiche verzichtet.

Allgemein gilt Bauklasse II, das bedeutet zweigeschossig mit Gesimshöhen bis 7,5 m.

An Bauungsweisen stehen offene Randverbauung (a) und gekuppelte Randverbauung (b) zur Auswahl.

Bauklasse III (dreigeschossig mit Gesimshöhen bis 10,5 m) ist nur in Verbindung mit halboffener Bauungsweise/Blockbauweise (c) vorgesehen.

Bebauungsdichten sind nicht festgelegt, sie sind angesichts der Einschränkungen der Bebauung durch die Baufluchtlinien auch nicht erforderlich.

Die Abbildungen 45 und 46 zeigen Ansichten aus dem für Mödling so typischen Gründerzeitviertel um Goethegasse und Beethovengasse mit dem rasterförmig angelegten Straßennetz, den hauptsächlich aus Kastanien bestehenden Alleen und der ein- bis zweigeschossigen Bebauung in offener oder gekuppelter Bauungsweise.



Abb. 45: Spechtgasse, Blickrichtung nach Norden, Foto vom 2. Mai 2011



Abb. 46: Spechtgasse, Blickrichtung nach Norden, Foto vom 2. Mai 2011

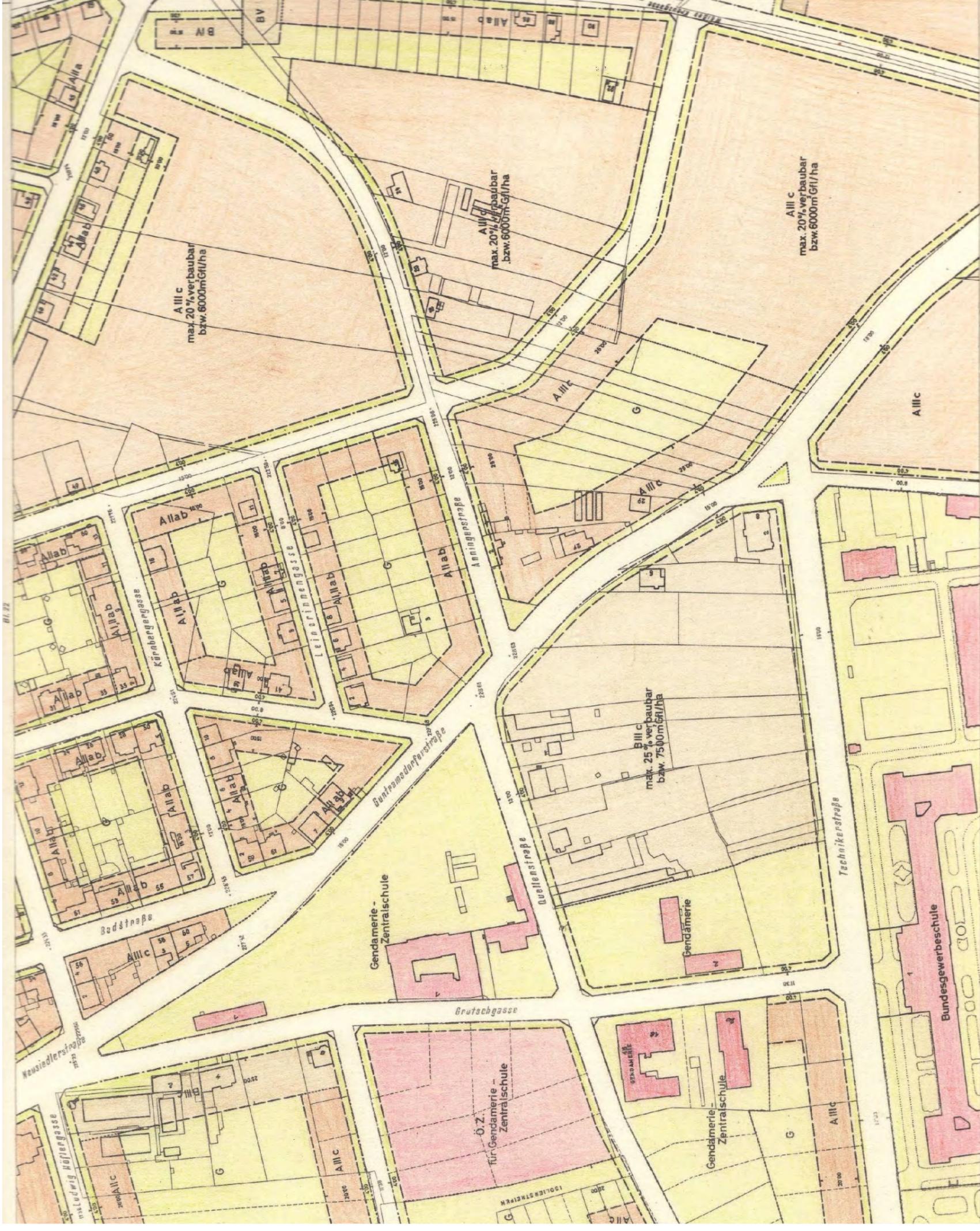
In Abbildung 47 ist Blatt 30 des Regulierungsplanes dargestellt, welches ein Gebiet im Süden der Stadt umfasst. Von Nordwesten nach Südosten verläuft wiederum die alte Ausfallsstraße nach Süden (Neusiedler Straße und Guntramsdorfer Straße), in der nördlichen Blattmitte ist noch ein Ausläufer der gründerzeitlichen rasterförmigen Bebauung, am unteren Blattrand ist das Gebäude der Höheren Technischen Lehranstalt (1904 für die k.u.k. Technische Militäarakademie erbaut) zu sehen. Bemerkenswert sind die großen, damals noch weitgehend unbebauten Baulandflächen.

Im Gegensatz zu den rechteckigen, kleinteilig parzellierten Baublöcken im Rastersystem mit ihrer auf kleine Einfamilienhäuser abzielenden Bebauung sind für diese größeren Flächen, sofern sie als ausschließliches Wohngebiet (A) gewidmet sind, neben Bauklasse III und halboffener Randbebauung (c) eine maximale Bebauung von 20 % bzw. maximal 6.000 m² Geschossfläche pro Hektar verordnet. Mit der Widmung gemischtes Wohngebiet erhöhen sich diese Werte auf 25 % bzw. 7.500 m² Geschossfläche pro Hektar.

Vorgartentiefen von 4 m sind auch hier einzuhalten, gelegentliche hintere Baufluchtlinien, jedoch mit 25 m Abstand zur vorderen Baufluchtlinie, beschränken gegebenenfalls die Bebaubarkeit in die rückwärtigen Grundstücksbereiche.

Die Straßenverbindung zwischen Anningerstraße und Weißes-Kreuz-Gasse kam nicht zustande, in den späten Siebzigerjahren des 20. Jahrhunderts wurden die beiden Baublöcke (in Abb. 47 am rechten Bildrand) mit großvolumigen Wohnbauten, den sogenannten Gesiba-Bauten, bebaut.

4. Bebauungsplanung in Niederösterreich
 4.4 Siedlungsentwicklung und Bauungsplanung, gezeigt am Beispiel Mödling



Legende zum
 Regulierungsplan
 1962 Teil 2

BAURECHTLICHE LINIEN

- Baulinie
- Baufuchtlinie
- Straßenfuchtlinie
- Grenzfuchtlinie
- Grenzlinie

BAUWEISEN

- a) offene Randverbauung
- b) gekuppelte Randverbauung
- c) halboffene Randverbauung (Blockbauweise)
- d) geschlossene Randverbauung
- e) freie Anordnung d. Gebäude

BAUKLASSEN

- I eingeschöfzig: Gesimshöhe 3,5-4,5 m
- II zweigeschöfzig: Gesimshöhe bis 7,5 m
- III dreigeschöfzig: Gesimshöhe bis 10,5 m
- IV viergeschöfzig: Gesimshöhe bis 13,0 m
- V fünf u. mehrgeschöfzig mit Angabe der Geschöfzzahl

BES. BESTIMMUNGEN

- Öffentl. Gebäude bzw. mit Bauplatz f. öffentl. Zwecke
- Gärtnerisch zu gestaltende unverbaut zu lassende Flächen innerhalb des Baulandes oder von Verkehrsflächen
- Nebengebäude zugelassen
- Gebäude unter Denkmalschutz
- Baum unter Naturschutz

Farbnummer „Cullinan“

Abb. 47: Regulierungsplan 1962, Blatt 30, ohne Maßstab (Stadtgemeinde Mödling 1962)



Abb. 48: Blick von der Weißes-Kreuz-Gasse Richtung Nordwesten auf die Gesiba-Bauten, Baubestand: 06.05.2011

1964 wurde für das Innenstadtgebiet (Teilgebiet 4) ein Regulierungsplan im Maßstab 1:1.000 erlassen.¹²⁷

Wie aus Abbildung 49 ersichtlich, betraf der überarbeitete Regulierungsplan vor allem das Altstadtgebiet und die dazugehörigen Teile der angrenzenden Baublöcke. Auffallend ist, dass wesentliche Teile der historischen Altstadt, wie zum Beispiel der südliche Teil der Frauensteingasse und der Neusiedler Straße wie auch der nördliche Teil der Klostergasse und der dazu korrespondierende südliche Teil der Hauptstraße nicht einbezogen wurden. Auch diese Überarbeitung entspricht der vom bisherigen Regulierungsplan her bekannten Tendenz der Bebauungsplanung: Baulinien (Straßenfluchtlinien) ohne Rücksicht auf den historischen Bestand, vor

¹²⁷ Beschluss des Gemeinderates der Stadtgemeinde Mödling vom 18.1.1964, Zustimmung BH Mödling vom 11.5.1965

allein in der Elisabethstraße, Kirchengasse¹²⁸ und Klostergasse, 4 m breite Vorgärten in den reinen Wohngebieten und durch hintere Baufluchtlinien vor Bebauung geschützte und gärtnerisch zu gestaltende Innenbereiche. In den dicht bebauten Zentrumsgebieten ist gemischt-gewerbliches Gebiet ausgewiesen und Bauklasse III sowie geschlossene Randverbauung verordnet.

In den Wohngebieten am Rande des Innenstadtbereiches sind sowohl Bauklasse II oder III als auch offene, gekuppelte oder geschlossene Randverbauung festgelegt.

¹²⁸ Durch die Festlegung der Baulinie und einer Vorgartentiefe von 4 m wäre im Falle einer Bauführung der Toppelhof (Kirchengasse 8), das älteste profane Gebäude der Stadt, zur Gänze seines Straßentraktes mit romanischen und frühgotischen Bauteilen verlustig gegangen.

4.4.2.2 Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan 1980

Hatten schon großvolumige Bauten an sensiblen Stellen des Stadtgebietes¹²⁹ den Unmut kritischer Bürger erregt, so führten 1973 Bürgerproteste zur Ablehnung eines projektierten Straßenprojektes (Badstraßendurchbruch) mit begleitenden großvolumigen und mehrgeschossigen Wohnbauten mitten durch das Innenstadtgebiet und zu einem Umdenken in der Bewertung und in der Frage der Erhaltung des historischen Baubestandes.

Zwischenzeitlich waren 1969 ein eigenes Raumordnungsgesetz (NÖ ROG 1968), LGBL 275/1968 und eine neue Bauordnung (NÖ BO 1968), LGBL 166/1969, mit detaillierten Bestimmungen zur Regelung der Bebauung in Kraft getreten.

Nach Vorarbeiten ab 1975 wurde 1980 ein neuer Bebauungsplan für das gesamte Stadtgebiet verordnet.¹³⁰ Verfasser war der in Mödling ansässige Architekt Dipl.-Ing. Adolf Straitz.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext mit integrierten Bebauungsvorschriften und einer Plandarstellung im Maßstab 1:2.000 auf 16 Blättern, die gleichzeitig auch den Flächenwidmungsplan umfasst.

Die Blattabschnitte Nr. 21 (Abbildung 50) und Nr. 22 (Abbildung 51) zeigen mit dem Stadtbereich vom Waldrand im Westen bis zur Südbahnlinie im Osten den ältesten Siedlungsraum Mödlings.

Blatt 21 zeigt den westlichen Stadtrand mit der Othmarkirche und ab dem Aquädukt der 1. Wiener Hochquellenwasserleitung das Richtung Hinterbrühl führende Klausental. Auf Blatt 22 sind in der linken Blatthälfte der Altstadtkern mit Schrankenplatz und Freiheitsplatz sowie die von West nach Ost verlaufende Hauptstraße zu erkennen.

¹²⁹ Roseggerweg 13, Enzersdorfer Str. 1-3, Parkstraße 5

¹³⁰ Beschluss des Gemeinderates der Stadtgemeinde Mödling vom 5. Mai 1980

4. Bebauungsplanung in Niederösterreich
 4.4 Siedlungsentwicklung und Bebauungsplanung, gezeigt am Beispiel Mödling

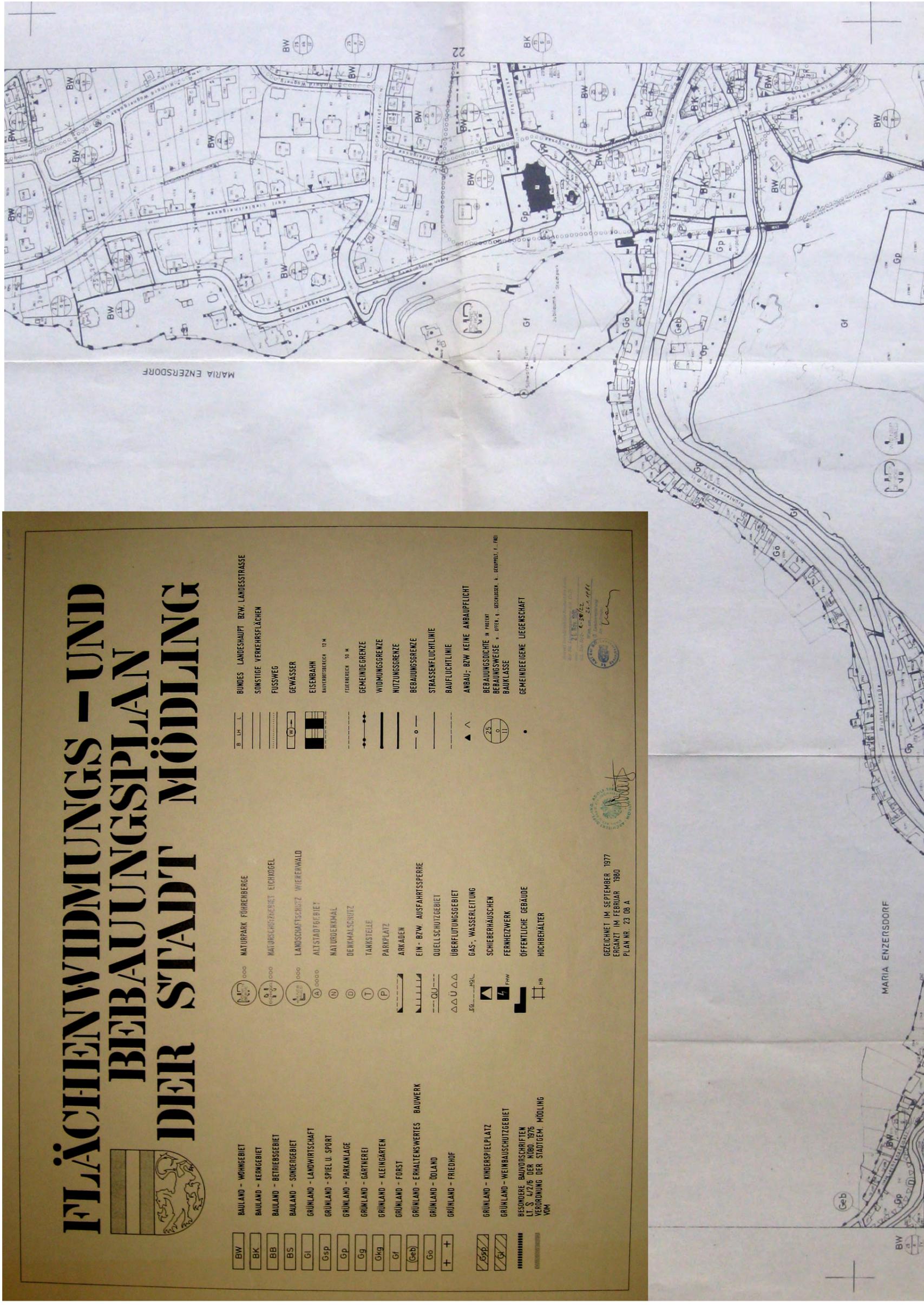


Abb. 50: Bebauungsplan 1980, Blatt 21, mit eingefügter Planlegende aus Blatt 12, ohne Maßstab (Stadtgemeinde Mödling 1980)

4. Bebauungsplanung in Niederösterreich
4.4 Siedlungsentwicklung und Bebauungsplanung, gezeigt am Beispiel Mödling



Abb. 51: Bebauungsplan 1980, Blatt 22 ,ohne Maßstab (Stadtgemeinde Mödling 1980)

Diese beiden Blattabschnitte (siehe Abb. 50 und Abb. 51) des Bebauungsplanes zeigen deutlich, dass sich diese neue gesetzliche Bebauungsgrundlage für die Stadt grundsätzlich von den bisher gültigen Regulierungsplänen (siehe Abb. 44, 47 u. 49) unterscheidet.

So ist die strikte Einhaltung von genormten Straßenquerschnitten nicht mehr Ultima Ratio und erstmals wird der Sicherung des historischen Baubestandes über markante Einzeldenkmale hinaus Bedeutung zugemessen.

Mit geringfügigen Ausnahmen orientiert sich die Festlegung der Straßenfluchtlinien in den Innenstadtbereichen nunmehr an den Häuserfronten und trägt so zur Erhaltung des historisch gewachsenen Straßenverlaufes bei.

Darüber hinaus werden über erhaltenswerte Straßenfronten Schutzzonen gelegt, wobei zwischen ensemblesgeschütztem Bereich (gekennzeichnet durch Schraffurband mit dicken senkrechten Schraffuren) und ensembleschutzwürdigem Bereich (gekennzeichnet durch Schraffurband mit dünnen senkrechten Schraffuren) unterschieden wird.



Abb. 52: Ausschnitt aus Abb. 51, Innenstadtbereich mit den gekennzeichneten Schutzzonen

Die Festlegung der Schutzzonen erfolgte im Wesentlichen auf der Grundlage des Schutzzonenatlasses aus dem Jahre 1970 (Bundesdenkmalamt 1970). Dieser Schutzzonenatlas stellte für viele Gemeinden in Österreich an Hand der von Adalbert Klaar ausgearbeiteten Baualterpläne historischer Bauten Bereiche mit erhaltenswerten Straßenensembles zusammen, wobei auch hier bereits eine Unterteilung in geschützte und schutzwürdige Ensembles erfolgte.

An Fluchtlinien werden die vorderen Baufluchtlinien mit für gewöhnlich 4 m Abstand zur Straßenfluchtlinie beibehalten, in Neubaugebieten werden auch solche mit 6 m Abstand verordnet, um das Einstellen von Personenkraftfahrzeugen im Vorgartenbereich vor Garageneinfahrten zu ermöglichen.¹³¹

Hintere oder innere Baufluchtlinien mit gärtnerisch zu gestaltenden Grünbereichen fehlen fast zur Gänze, die Erhaltung überwiegend unbebauter Baublockinnenbereiche soll durch die generelle Festlegung von Bebauungsdichten und durch die gelegentliche Anbauverpflichtung an die vordere Baufluchtlinie gewährleistet werden.

Die Bebauungsdichten sind im Regelfall von den Nutzungsarten des Baulandes abhängig und betragen bei Wohngebiet 25 %, bei Kerngebiet und Betriebsgebiet 75 %, Sondergebiete können von 50 % bis 90 % variieren, die Bebauungshöhen bei geschlossener, gekuppelter und offener Bauungsweise sind in den Bauklassen I (bis 4 m) bis Bauklasse V (14 m bis 16 m) festgelegt und orientieren sich hauptsächlich am vorhandenen Bestand oder des der Umgebung.

Bemerkenswert ist, dass bei den zuletzt auf Proteste gestoßenen, weiter unten angeführten Gebäuden Bauklassen verordnet wurden, die jeweils um vier bis fünf Klassen (Geschosse) unter dem der tatsächlich errichteten Bauwerke liegen. So weisen die neu errichteten Wohnhäuser Lerchengasse 14 und Enzersdorfer Straße 1-3 jeweils sieben Vollgeschosse auf, nach den neuen Bestimmungen mit Bauklasse II-III wären auf diesen Grundstücken nur mehr Gebäude mit zwei bis drei Vollgeschossen möglich.

¹³¹ Dem entspricht auch § 2/6 des Verordnungstextes zum Bebauungsplan 1980, wonach Garagen auch bei Vorgartentiefen unter 6m (und bei Anbauverpflichtung an die vordere Baufluchtlinie) bis auf eine Tiefe von 6 von der Straßenfluchtlinie zurückgerückt werden können.



Abb. 53 & 54: Lerchengasse 14 und Enzersdorfer Strasse 3, Baubestand: 2. Mai 2001

Erstmals wurden Bebauungsbestimmungen für das Bauland Betriebsgebiet festgelegt, und zwar: generell 75 % Bebauungsdichte, offene oder geschlossene Bauweise und Bauklasse von II bis IV reichend.

Über keine Bebauungsbestimmungen verfügt der Ortsteil Klausen, obwohl dicht und großteils geschlossen bebaut. Dieses Gebiet liegt nicht im Bauland, es trägt die Widmung „Grünland – Ödland“, eine Bebauung ist für die Zukunft dort nicht mehr vorgesehen.¹³²

Wurden mit Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes der bisher geltende (vereinfachte) Bebauungsplan und die dazugehörigen Bauvorschriften außer Kraft gesetzt, so behielten neben dem aus 1971 stammenden Verbot der Errichtung von Tankstellen außerhalb des Betriebs- und Industriegebietes auch die Bauvorschriften für die Schutzzone¹³³ weiterhin ihre Gültigkeit.

¹³² Dieses seit den ersten Regulierungsplänen als Grünland ausgewiesene Gebiet ist auf Grund seiner Rutsch-, Bruch- und Steinschlaggefährdung zur Bebauung ungeeignet, der Bereich zwischen Aquädukt und Liechtensteinstraße erhielt daher die Nutzungsart „Ödland“. (Grundlagenforschung zum Flächenwidmungsplan 1980, Seite 9 f)

¹³³ Verordnung: Beschluss des Gemeinderates der Stadtgemeinde Mödling vom 27. 9. 1974, Top 22

4.4.2.3 Überarbeitung und Neuauflage 2001

Mödlings bauliche Entwicklung war seit längerem von einem hohen Nachfrageüberschuss bei freien Baugrundstücken und einem damit verbundenen überdurchschnittlich hohen Grundstückspreisniveau gekennzeichnet. Diese für städtische Ballungsräume nicht untypische Verknappung verfügbaren Baulandes verstärkte in zunehmendem Maße die Tendenz zur vollständigen Ausnutzung der baulichen Möglichkeiten unter teilweise extremer Auslegung der gesetzlichen Rahmenbedingungen. Auch durch die wiederholten Änderungen in der Gesetzgebung, die allesamt auf eine Ausweitung der Bebauungsmöglichkeiten abzielten, kam es zu Entwicklungen, die nicht immer mit den Zielen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes im Einklang standen, wie z. B. großvolumige Wohnbauten in typischen Einfamilienhausgebieten (Neusiedler Straße/Scheffergasse, Dr. Ludwig Rieger-Straße, Quellenstraße, Griesgasse, Andreas Hofer-Gasse).

Nachdem auch viele punktuelle Abänderungen keine nachhaltige Verbesserung in der Steuerung der baulichen Entwicklung brachte, verstärkte sich zunehmend die Erkenntnis, dass eine generelle Überarbeitung des Bebauungsplanes (und im Vorfeld des Flächenwidmungsplanes) unumgänglich ist.

Ab dem Jahre 1995 von einem städtischen Arbeitskreis Raumordnung gemeinsam mit dem Ortsplaner Architekt Mag. arch. Günther Pigal vorbereitet und ausgearbeitet, konnte das neue örtliche Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan) zusammen mit einem Entwicklungskonzept im Februar 2000 verordnet werden.¹³⁴

Im erstmals auf einer ausführlichen Grundlagenforschung aufbauenden Entwicklungskonzept wurden für die Bereiche „Stadtentwicklung“, „Landschaft“ und „Verkehr“ Entwicklungsziele formuliert, die auch bereits Vorgaben für die künftige Bebauungsplanung enthielten:

- Verhinderung zu starker Verstädterung - Erhaltung des Gartenstadtcharakters
- keine Baulanderweiterungen (ausgenommen Siedlungsabrundung)

¹³⁴ Beschluss des Gemeinderates der Stadtgemeinde Mödling vom 25. Februar 2000, TOP 36

- kontrollierte vertikale und horizontale Verdichtung
- Förderung von nicht motorisiertem und öffentlichem Verkehr
- Erhaltung von zusammenhängenden Gärten innerhalb des dicht bebauten Siedlungsgebietes.

Mödlings bauliche Entwicklungsmöglichkeiten sind immer schon durch die natürlichen und politischen Grenzen stark eingeschränkt, eine Ausweisung von Neubaugebieten praktisch nicht mehr möglich. Zudem unterliegt Mödling seit 1990 dem Regionalen Raumordnungsprogramm Wien Umland¹³⁵, das eine Ausweitung der bestehenden Baulandflächen für die nächste Zeit nicht zulässt.

Das Entwicklungskonzept geht daher von der Notwendigkeit einer Beschränkung der Einwohnerzahl auf maximal 22.500 bis 23.000 Personen (Hauptwohnsitzer) aus.¹³⁶ Die Überarbeitung des Bebauungsplanes stand daher unter dem Leitziel der Erhaltung der Lebensqualität, die vor allem durch gedämpftes Bevölkerungswachstum und Erhaltung des Gartenstadtcharakters¹³⁷ gewährleistet werden sollte.

In der Plandarstellung des Entwicklungskonzeptes (Abbildung 55) sind fünf Schwerpunkte für eine weitere Stadtentwicklung ausgewiesen. Sie stellen entweder Bereiche mit überörtlichen Funktionen, wie Krankenhaus, Bezirkshauptmannschaft/ Finanzamt oder Höhere Technische Lehranstalt/Gendarmeriezentralschule oder Gebiete dar, in denen noch Baulandreserven bestehen oder durch den Wegfall der bisherigen Nutzungen (vor allem alte Industrienutzungen) in absehbarer Zeit neue Bebauungsmöglichkeiten erwachsen werden.

¹³⁵ Regionales Raumordnungsprogramm Wien Umland aus 1990, LGBL 8000/77-0, 1994 geändert, LGBL 8000/77-1

¹³⁶ Mödling (1999), S.97 - Diese Werte beruhen auf der Annahme einer zukünftigen Wohndichte von 60 Einwohnern pro Hektar Nettowohnbauland (d.h. ohne Verkehrsflächen), mit den Zweitwohnsitzern wird unter genannter Annahme eine maximale Gesamtbevölkerung von etwa 26.000 Personen geschätzt. Siehe: Grundlagenforschung Flächenwidmungsplan 1999, S. 97

¹³⁷ Der nicht eindeutige Begriff Gartenstadt wird in Mödling gerne verwendet, er soll auf den hohen Anteil von Gartenflächen in den Wohngebieten verweisen. Die Zweckangabe folgender Definition kann auch für Mödling gelten. „Gartenstädte wurden zu Ende des 19. Jahrhunderts erstmals in England gegründet, sie sollten als selbständige Siedlungsgebilde die Vorteile des Stadtlebens mit denen des Landlebens verbinden.“ (Lueger 1966, S. 506)

Nach der Neuauflage des Flächenwidmungsplanes (zusammen mit dem Entwicklungskonzept) im Februar 2000 konnte der überarbeitete Bebauungsplan dann gleichfalls in Form einer Neuauflage im November 2000 der Öffentlichkeit vorgestellt und im März 2001 im Gemeinderat zur Beschlussfassung gebracht werden.¹³⁸

¹³⁸ Beschluss des Gemeinderates der Stadtgemeinde Mödling vom 9. März 2001, TOP 20

4. Bebauungsplanung in Niederösterreich
 4.4 Siedlungsentwicklung und Bebauungsplanung, gezeigt am Beispiel Mödling

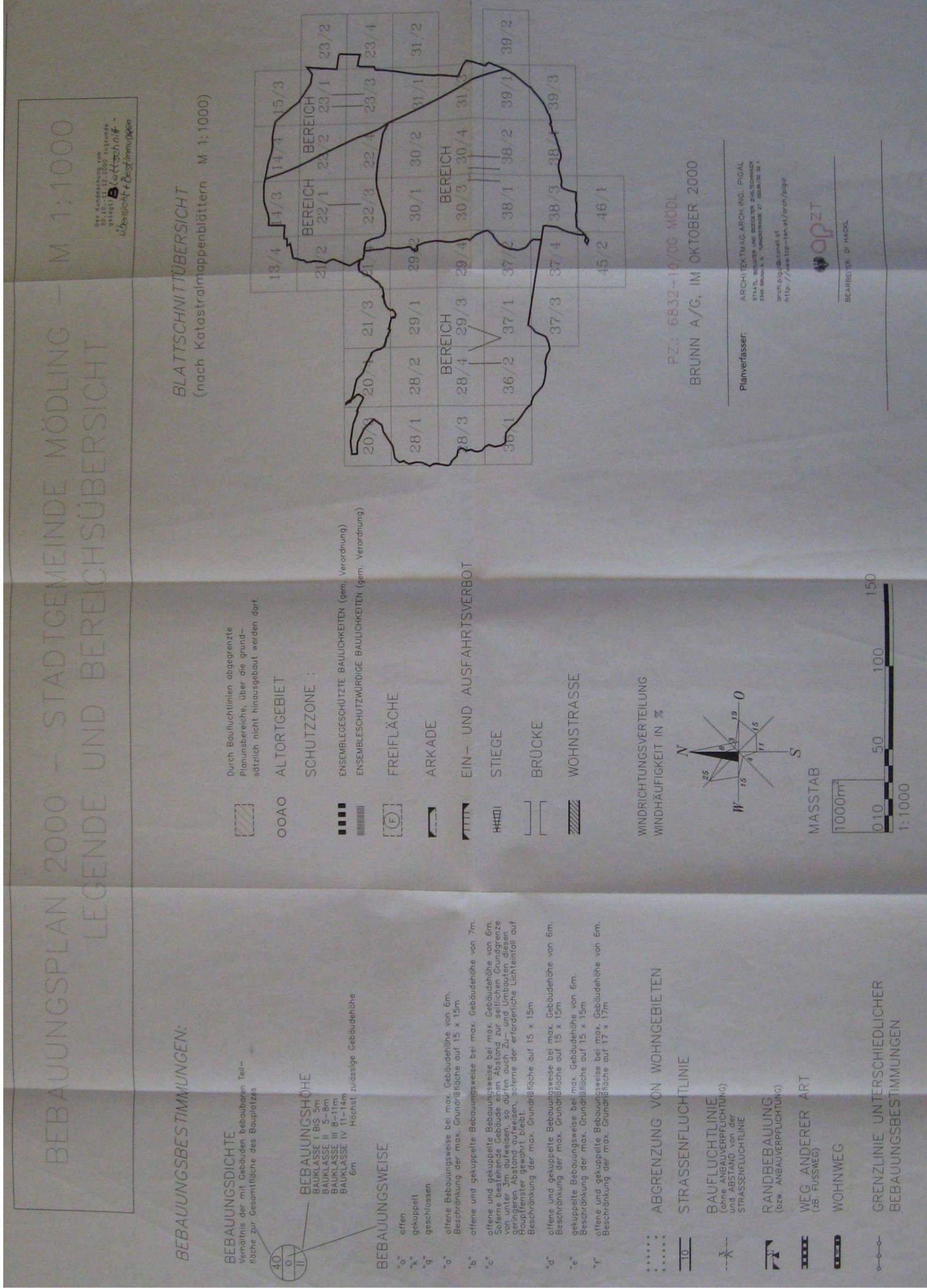


Abb. 56: Bebauungsplan 2000, Bereichsübersicht und Planlegende (Stadtgemeinde Mödling 2000)

4. Bebauungsplanung in Niederösterreich
4.4 Siedlungsentwicklung und Bebauungsplanung, gezeigt am Beispiel Mödling

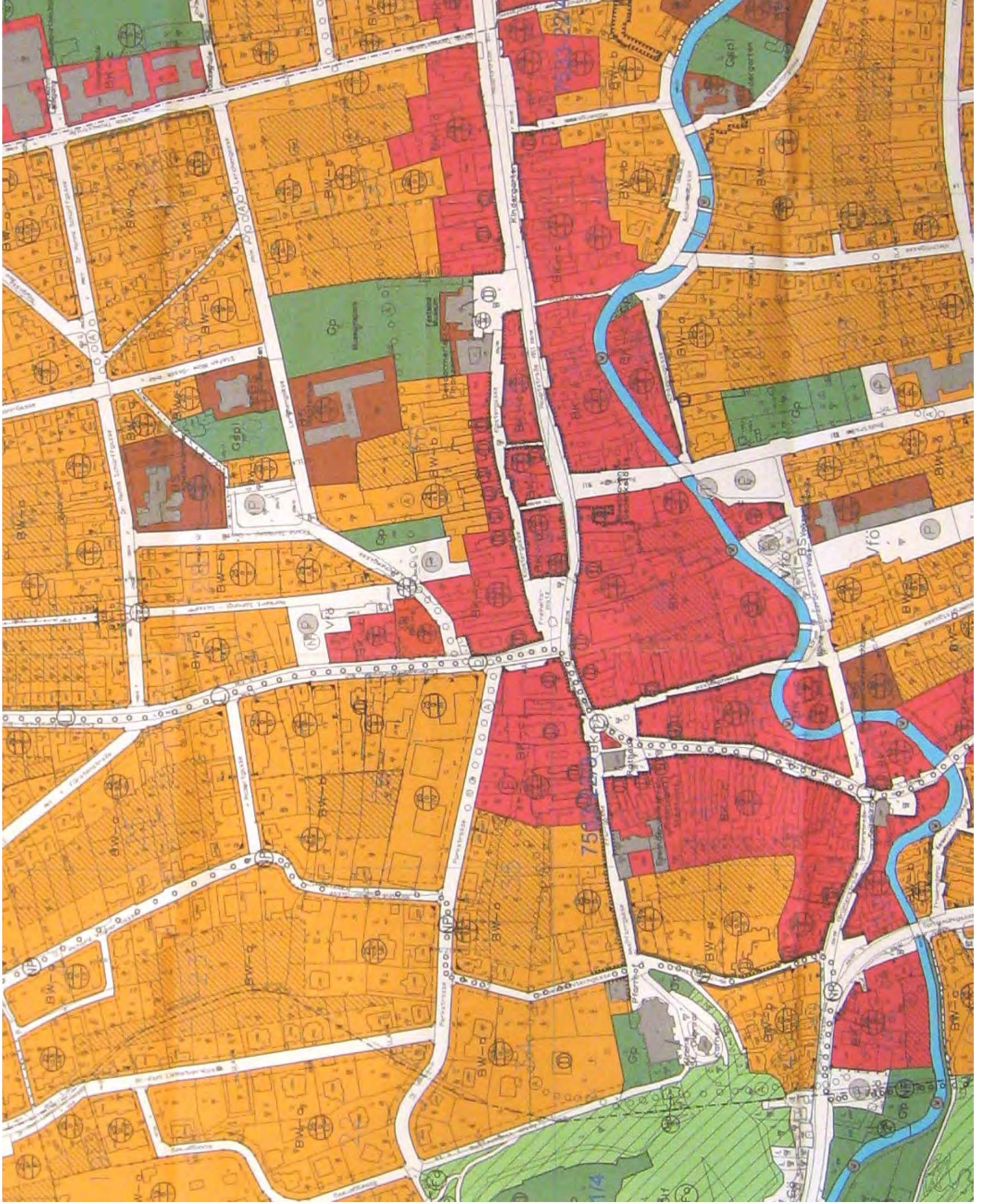


Abb. 57:
Bebauungsplan 2000,
Ausschnitt aus Bereich I,
beschlossen am 9.3.2001,
ohne Maßstab
(Stadtgemeinde Mödling 2000)

Planlegende siehe Abb. 56

In dem in Abbildung 57 dargestellten Ausschnitt rund um die Innenstadt sind die wesentlichsten Abänderungen und Neuerungen zu den bisherigen Festlegungen des Bebauungsplanes 1980 gut ablesbar.

Sie lassen sich in vier Abschnitte zusammenfassen; und zwar

- 1. Absolute hintere Baufluchtlinien
- 2. Höchstzulässige Bauklassen
- 3. Gesonderte Bebauungsweisen und maximal zulässige Bebauungshöhen
- 4. Bebauungsvorschriften

und werden im Folgenden im Detail beschrieben.

1. Absolute hintere Baufluchtlinien

Die zunehmende Dynamik am Grundstücksmarkt hat dazu geführt, dass die bestehenden Festlegungen von zulässigen Bebauungsdichten und Anbauverpflichtungen an die Straßenfluchtlinie bzw. vordere Baufluchtlinie, die bisher einen Schutz der rückwärtigen Grünflächen sichern konnten, zunehmend an Wirksamkeit verloren.

Zudem wurde mit der NÖ Bauordnung 1996 erstmals die Möglichkeit geboten, Bauplätze durch die Sicherstellung eines Fahr- und Leitungsrechtes zu schaffen,¹³⁹ wodurch solche Grundstücke – im Gegensatz zu Fahngrundstücken – ohne direkten Anschluss an die Verkehrsfläche zur Gänze hinter hinteren Baufluchtlinien zu liegen kommen konnten.

Vordringlichstes Ziel war daher die Festlegung von hinteren Baufluchtlinien, dadurch sollten die Gebäude wieder im vorderen Grundstücksbereich konzentriert und die inneren Baublockbereiche als Grün- und Ruhezone erhalten werden.

Die Bebauungstiefe richtete sich am überwiegenden Bestand der Gebäude und liegt meist bei 20 m, kann aber auch bis zu 40 m betragen.

Die hinteren Baufluchtlinien wurden durchwegs als „absolute Baufluchtlinien“ nach § 70 Abs. 5 NÖ BO 1996¹⁴⁰ verordnet, in diesen durch Baufluchtlinien umschlossenen

¹³⁹ NÖ BO 96, § 11 Abs. 2, 3

¹⁴⁰ Seit 1. Novelle vom Nov. 1999 möglich

und durch Schraffur gekennzeichneten Bereichen ist bis auf die Ausnahme von Nebengebäuden die Errichtung von Gebäuden unzulässig.¹⁴¹

Mit „ Absolut geltenden Baufluchtlinien“ sollen auch (bestehende oder neu geschaffene) Grundstücke innerhalb eines Baublockes erfasst werden, da die Baufluchtlinien gemäß § 4 Z 2 NÖ BO 96 nur Abgrenzungen innerhalb eines Grundstücks, über die grundsätzlich nicht hinausgebaut werden darf, darstellen. § 70 Abs. 5 NÖ BO 96 gibt die Möglichkeit festzulegen, „*dass bestimmte Baufluchtlinien innerhalb eines Planungsbereiches gelten, über die grundsätzlich nicht hinausgebaut werden darf.*“ Diese Baufluchtlinien gelten über die einzelnen Grundstücke hinaus für ganze Planungsbereiche, z.B. Baublöcke, somit absolut und uneingeschränkt.¹⁴²

¹⁴¹ Erläuterungen der Änderungen zum Bebauungsplan 1981, Oktober 2000, S. 41

¹⁴² Siehe auch: Hauer (2001), S. 589f (Erläuternde Bemerkungen zur Novelle 1999)

4. Bebauungsplanung in Niederösterreich

4.4 Siedlungsentwicklung und Bebauungsplanung, gezeigt am Beispiel Mödling



Abb. 58: Darstellung der absoluten hinteren Baufuchtlinien, Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 2000, Bereich I, ohne Maßstab (Stadtgemeinde Mödling 2000)

2. Höchstzulässige Bauklassen

Die in der NÖ Bauordnung 1996 neu festgelegten Bestimmungen bezüglich Berechnung der Gebäudehöhen und zulässiger Geschossanzahl schufen ein hohes

Potential zur Schaffung zusätzlicher Wohnflächen durch vertikale Verdichtung. Dies stand jedoch im Widerspruch zu den unveränderten Entwicklungszielen einer nur maßvollen Bevölkerungszunahme und einer Eindämmung des Individualverkehrs. Zudem war eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vor allem bei der Errichtung von Gebäuden der Bauklasse III (und mit umfangreichen Dachgeschossausbauten) in unmittelbarer Nachbarschaft zu ein- oder zweigeschossigen Gebäuden durch hohe Feuermauern zu befürchten.

Diesen Bedenken wurde durch eine teilweise „Abzonung“ im gesamten Stadtgebiet Rechnung getragen, vielfach wurde die Bauklasse III zurückgenommen.

In anderen Bereichen kam es zur wahlweisen Festlegung von Bauklassen, wie I, II oder II, III, um eine bessere Anpassung an die bestehenden Strukturen zu ermöglichen.¹⁴³

3. Gesonderte Bauweisen und maximal zulässige Bauhöhen

Für Teilgebiete der Stadt, die durch ihre Bebauung und Struktur eine charakteristische Einheit bilden, erschien es zweckmäßig, auf die Besonderheiten und typischen Merkmale dieser Siedlungsgebiete durch spezielle Festlegungen im Rahmen der Bauvorschriften Bedacht zu nehmen.

Für sechs Wohngebiete wurden spezifische Bestimmungen über Bauweisen, Gebäudehöhen und gegebenenfalls über Beschränkungen der Grundrissfläche von Wohngebäuden formuliert und als Bauweisen „a“ bis „e“ und „h“ (in weiterer Folge mit Großbuchstaben) gekennzeichnet. So sind in diesen Gebieten nur offene oder gekuppelte Bauweise, maximale Gebäudehöhen von 6 m oder 7 m und Gebäude mit maximalen Grundrissflächen von 15 m x 15 m bzw. 17 m x 17 m zulässig.¹⁴⁴

¹⁴³ Erläuterungen der Änderungen zum Bebauungsplan 1981, Oktober 2000, S. 8 f

¹⁴⁴ Erläuterungen der Änderungen zum Bebauungsplan 1981, Oktober 2000, S. 9 f

4. Bebauungsplanung in Niederösterreich

4.4 Siedlungsentwicklung und Bebauungsplanung, gezeigt am Beispiel Mödling

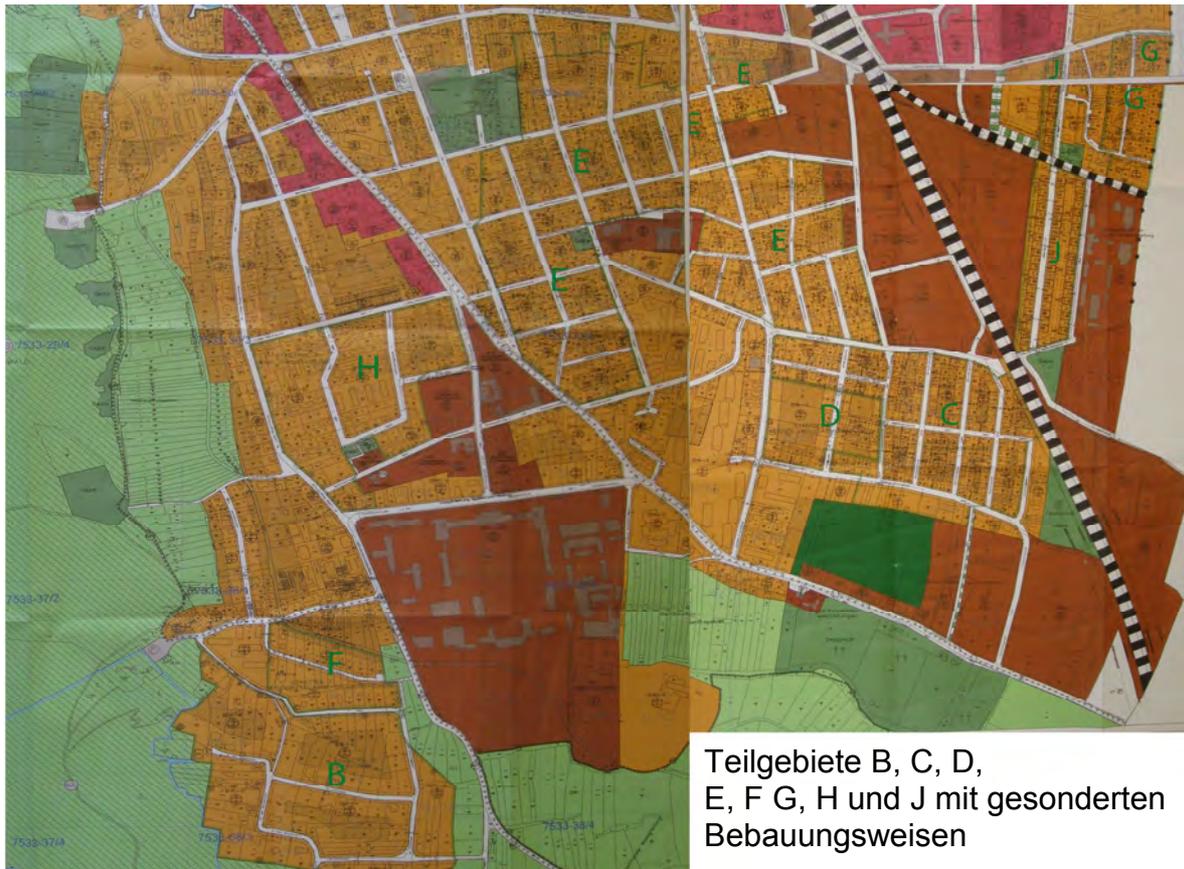


Abb. 59: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan, Bereiche II und III, mit den Teilgebieten für gesonderte Bauungsweisen (Stadtgemeinde Mödling 2000)



Abb. 60: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan, Bereich IV, mit einem Teilgebiet für gesonderte Bauungsweisen (Stadtgemeinde Mödling 2000)

4. Bebauungsvorschriften

In § 3 der Verordnung über die Erlassung des Bebauungsplanes sind die Bebauungsvorschriften¹⁴⁵ zusammengefasst. Sie umfassen die folgenden vier Teilabschnitte:

Teil I – Allgemeiner Teil

beinhaltet Bestimmungen, die sich auf den gesamten Bereich des Bebauungsplanes beziehen, wie zum Beispiel Mindestgrößen von Bauplätzen, die harmonische Gestaltung der Bauwerke in Ortsgebieten, die Gestaltung von Einfriedungen, Werbeanlagen u.a.

Teil II – Altstadtgebiet

umfasst zusätzlich Vorschriften für die im Bebauungsplan ausgewiesene Altstadtzone (Signatur A im weißen Kreis), wie das Verbot von Tankstellen oder über die harmonische Gestaltung der Bauwerke im Altstadtgebiet.

Teil III – Schutzzonen

beziehen sich auf die ihres Ortsbildes wegen schützenswerten Bereiche und regelt über Teil I und II hinausgehend detailliert die harmonische Gestaltung der Bauwerke, die Ausführung von Werbeanlagen und technologische Details von Bauformen und deren Ausführung.¹⁴⁶

Im Teil IV – Besondere Bebauungsvorschriften

werden für verschiedene Teilgebiete des Wohnbaulandes ihrer Lage oder ihrer spezifischen Baustruktur entsprechende Bauvorschriften festgelegt.

¹⁴⁵ Die bisher geltenden Bebauungsvorschriften zum Schutze der Altstadt waren zwar Bestandteil des Bebauungsplanes 1980, wurden jedoch bereits 1974 vor Inkrafttreten der Bauordnung 1976 als Verordnung der Stadtgemeinde Mödling erlassen.

¹⁴⁶ Die Vorschriften reichen von der Erhaltung historischer Fassaden und Dachformen in ihrer überlieferten, stilgerechten Form in Gestaltung und Farbe einschließlich charakteristischer Merkmale wie Gesimse, Fenster- und Türöffnungen und -rahmungen und dgl. bis zur handwerksgerechten Erneuerung von Putz und der Bewahrung von vorhandenen Fenster- und Türbeschlägen, Eisenzierrat etc.

Im Wohngebiet „Eichkogel“ ist für die Bauparzelle eine Mindestgröße von 1.500 m² und eine Mindestbreite von 20 m vorgeschrieben, es dürfen nur Einfamilienhäuser und ggfs. dazupassende Nebengebäude errichtet werden.

In sechs Wohngebieten sind spezifische „Bebauungsweisen“ festgelegt, unter dem Punkt 3. „Gesonderte Bebauungsweisen und maximal zulässige Bebauungshöhen“ wurde auf Seite 143 bereits darauf näher eingegangen.

Im Wohngebiet „Kolonie“, dessen Wohngebäude unter Denkmalschutz gestellt sind, sind detaillierte Vorschriften hinsichtlich Größe und Ausführung von Nebengebäuden und Windfangvorbauten festgeschrieben.

Abschließend sind für zwei Bereiche des Bauland-Kerngebietes, die sich im Einflussbereich der Südbahntrasse befinden, Bebauungsvorschriften zum Zwecke der Erzielung eines gegenüber den Anforderungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 höheren Lärm- und Schallschutzes festgelegt.



1. Jakob Thoma Straße



2. Tamussinostraße/ Schillerstraße

Abb. 61 & 62 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan, Bereich I, Gebiete mit Anforderungen an höheren Schallschutz, mit hinzugefügter Kennzeichnung der Gebiete (X) (Stadtgemeinde Mödling 2000), eigene Ergänzung

Exkurs:

Ursprünglich sollte der Bebauungsplan in vier Teilabschnitten abgeändert und neu dargestellt werden. Es kam jedoch nur zu einer Beschlussfassung über das Teilgebiet 1-Mödling Nord¹⁴⁷, da mit der Bauordnungsnovelle 1999 die angestrebte Regelung einer geringfügigen Bebauungsmöglichkeit von rückwärtigen Grundstücksbereichen obsolet wurde.

Hauptmerkmal waren durch hintere Baufluchtlinien gebildete Baulandbereiche mit 5% Bebauungsdichte, offener Bauweise und Bauklasse I. Mit dieser Regelung sollten großvolumige Wohnbauten in rückwärtigen Grundstücksbereichen verhindert, jedoch bei sehr großen Grundstücken die Errichtung von größeren Nebengebäuden oder Einfamilienhäusern (z.B. für Familienangehörige) ermöglicht werden.

Mit der Bauordnungsnovelle 1999¹⁴⁸ wurde im § 70 Abs. 1 – entgegen der ursprünglichen Regelung, wonach die Bebauungsdichte als Verhältnis der mit Gebäuden bebaubaren Teilfläche zur Gesamtfläche des Bauplatzes angenommen wurde – die Geltung von Bebauungsdichten auf jenen Grundstücksteil, auf den diese Dichteangabe gilt, beschränkt.

Zum Vergleich die unterschiedlichen Begriffsbestimmungen:

„Bebauungsdichte: das Verhältnis der bebauten Fläche zur Fläche des Bauplatzes“ (§ 2 Z 10 NÖ BO 76) nach der Bauordnungsnovelle 1999: *„Die Bebauungsdichte ist das Verhältnis der mit Gebäuden bebaubaren Teilfläche zur Gesamtfläche des Grundstückes bzw. jenes Grundstücksteiles, für den diese Bestimmung des Bebauungsplanes gilt“*¹⁴⁹

Damit wäre vielfach in den an der Straße liegenden Grundstücksteilen die Bebauungsdichte alleine durch den Baubestand weit überschritten und jede Erweiterungsmöglichkeit ausgeschlossen gewesen.

Die folgerichtige Anpassung der Bebauungsdichte an den Baubestand durch die generelle Festlegung von 50 % Bebauungsdichte in den betroffenen Siedlungsbereichen wurde 2001 bei der Abänderung und Neudarstellung des Bebauungsplanes für das gesamte Stadtgebiet nicht weiter verfolgt, die im

¹⁴⁷ Beschluss des Gemeinderates der Stadtgemeinde Mödling vom 30. Okt. 1998, Top 24

¹⁴⁸ LGBL 8200-3 (Nov. 99), in Kraft getreten am 17.9.1999

¹⁴⁹ NÖ BO 96, § 70 Abs. 1

Teilgebiet 1 speziell für die Baublockinnenbereiche bereits verordneten Bebauungsbestimmungen wurden wieder rückgängig gemacht.

In Abbildung 63 ist ersichtlich, wie in den betroffenen Baublockinnenbereichen die 1998 beschlossenen Bebauungsbestimmungen, wie 5 % Bebauungsdichte, offene Bebauungsweise und Bauklasse I, durchgestrichen sind und durch die Bestimmungen der Neuauflage des Jahres 2001, im Plan durch rote Signaturen kenntlich gemacht, ersetzt wurden.

4. Bebauungsplanung in Niederösterreich
4.4 Siedlungsentwicklung und Bebauungsplanung, gezeigt am Beispiel Mödling

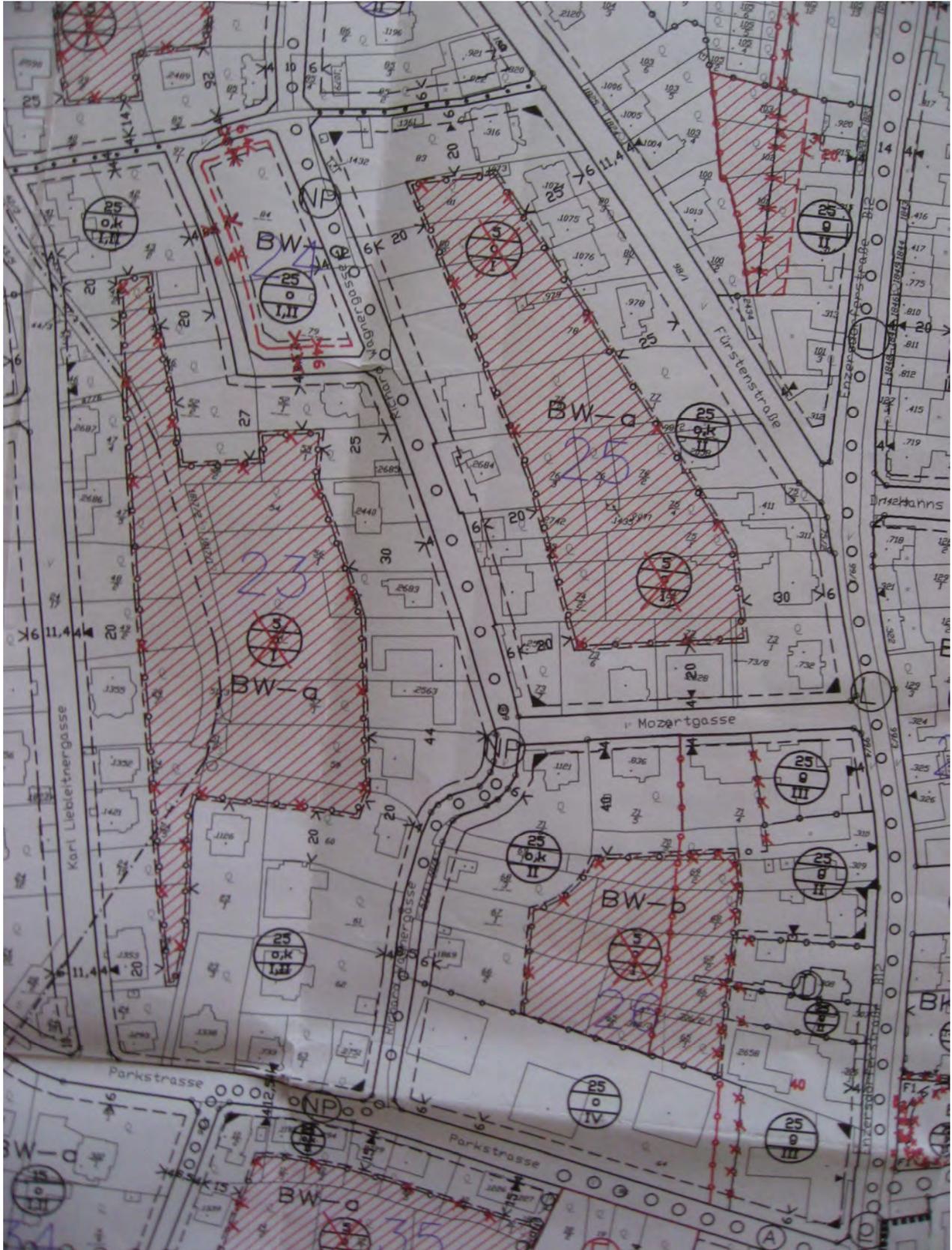


Abb. 63: Abänderung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet 1-Mödling Nord, Plan v. 1.10.2000, Ausschnitt, ohne Maßstab (Stadtgemeinde Mödling 2000)
Planlegende siehe Abb.56

4.4.2.4 Bereichstypusorientierte Bebauungsplanung, schrittweise Überarbeitung ab 2007

In den Folgejahren wurde der Bebauungsplan aus dem Jahre 2001 insgesamt siebenmal abgeändert, wobei diese Änderungen entweder die Neufestlegung von weiteren Stadtteilen mit besonderen Bauvorschriften oder die teilweisen Abänderungen dieser Stadtteil-Bauvorschriften betrafen.

Umso deutlicher wurde jedoch, dass auch mit differenziert verordneten Bauvorschriften die Vorgaben und Ziele der Mödlinger Bebauungsplanung hinsichtlich der Bewahrung des Gartenstadtcharakters und der Verhinderung von zu starker vertikaler und horizontaler Verdichtung nicht sichergestellt oder gar ausgeweitet werden konnten. Vor allem der historische Altstadtbereich in seiner strukturellen Ausprägung und seinem charakteristischen Erscheinungsbild sowie die bestehenden Wohngebiete mit ihrer hohen Wohnqualität schienen durch unangepasste bauliche Eingriffe weithin gefährdet.

Zu Jahresbeginn 2007 wurde im gesamten Stadtgebiet eine Bausperrung wirksam, innerhalb derer eine generelle Überprüfung und Überarbeitung des Bebauungsplanes samt Bauvorschriften mit dem Ziel der „Sicherung des Erhalts des für die Stadtgemeinde Mödling charakteristischen Ortsbildes bzw. zur Hintanhaltung künftiger strukturunverträglicher Bauweisen“¹⁵⁰ erfolgen sollte.

Augenfälligstes Merkmal des neuen, vom Ingenieurkonsultanten für Raumplanung Dipl.-Ing Herbert Liske aus Baden, ausgearbeiteten Bebauungsplanes ist die Gliederung des Siedlungsgebietes in Bereiche von Schutzzonen, wobei nach folgender Methode vorgegangen wurde: Nach einer vertieften Aufnahme des gesamten Baubestandes im Hinblick auf Baumerkmale und Nutzungen sowie Ausgestaltung und Charakter der Freiflächen wurde das gesamte Siedlungsgebiet in siedlungsstrukturelle Bereiche untergliedert, die aufgrund der bestehenden Baustrukturen weitgehend homogene Bereichscharakteristiken aufweisen.¹⁵¹

¹⁵⁰ Liske und Hameter (2008), S.1

¹⁵¹ Liske und Hameter (2008), S.3

Dabei haben sich folgende sechs Gebietskategorien herausgebildet:

HS - Historisches Stadtzentrum

VV – Villenviertel

MA – Multifunktionale Achsen

HE – Heterogene Stadtgebiete

CV – Cottageviertel

GS – Großflächige Sondernutzungen

Innerhalb dieser Gebietskategorien wurden Bauobjekte und Anlagen auf das jeweilige spezielle Schutzbedürfnis hin typisiert und fünf Schutzzonenkategorien zugeordnet.

- Schutzzonen mit Objekten unter Denkmalschutz, in der Plandarstellung gekennzeichnet mit „01“, umfasst alle Objekte unter Denkmalschutz
- Schutzzonen mit schutzwürdigen Objekten – gekennzeichnet mit „02“, umfasst die Objekte, über deren Unterschutzstellung nach dem Denkmalschutzgesetz noch entschieden werden muss
- Schutzzonen mit ensemblebedeutsamen Objekten – gekennzeichnet mit „03“, umfasst Objekte mit geringerer bauhistorischer oder kultureller Bedeutung, sind jedoch für den Straßenraum strukturprägend
- Schutzzonen mit dörflichem Charakter – gekennzeichnet mit „04“, umfasst Reste ehemaliger dörflicher Ansiedlungen mit charakteristischen Hofformen
- Pufferzonen – gekennzeichnet mit „06“, umfassen sensible Übergangsbereiche der Bebauung sowie Abstandsflächen um geschützte oder schützenswerte Objekte.

Das vorrangige Interesse in den Schutzzonen liegt in der Erhaltung der bestehenden Strukturen und Bauten. Daher werden die Bebauungsweisen und die Bebauungshöhen (in Absolutwerten) entsprechend dem Bestand festgelegt, Freiflächen bzw. Fluchtlinien werden fallweise zur Freistellung solitärer Objekte eingesetzt. Zur Erhöhung der Flexibilität im Zuge strukturverträglicher Baumaßnahmen wird keine Bebauungsdichte verordnet und mit der Einführung einer Sonderbauweise „s“ die Möglichkeit geschaffen, ein Gebäude an einer oder an beiden Grundstücksgrenzen anzubauen, sofern der 45-gradige Lichteinfall auf

bestehende Nachbarhäuser nicht beeinflusst wird. Zur Sicherung von weitgehend unbebauten Baublockinnenbereichen werden wiederum seitliche und hintere Baufluchtlinien, über deren Abgrenzung grundsätzlich nicht hinausgebaut werden darf (so genannte absolute Baufluchtlinien¹⁵²), eingezogen.

In den Pufferzonen sind, tendenziell dem Bestand folgend, entsprechende Bebauungsdichten, Bauweisen, Bauklassen und Fluchtlinien sowie gegebenenfalls die Sonderbebauungsweise „s“ festgelegt.

Einen wesentlichen Bestandteil der Schutzzonenmaterie bildet das gegebenenfalls von der Baubehörde einzuholende Schutzzonengutachten, womit die Möglichkeit zur Überprüfung der harmonischen Einfügung von Neu-, Zu- und Umbauten in die charakteristische Struktur des Stadtbildes, der Schutzzone und des Objektes geschaffen wurde. Weiters können zur Begutachtung von Ansuchen um Baubewilligung der Verfasser des Bebauungsplanes und Vertreter des Bundesdenkmalamtes beigezogen werden.

Nachdem im September 2007 der Bebauungsplan in einem kleinen Teil des Altstadtbereiches nach dem neuen Ansatz einer Typisierung des Baubestandes abgeändert wurde, wurde im November 2008 für den Bereich „Altstadt“ ein komplett überarbeiteter Bebauungsplan beschlossen¹⁵³.

Abbildung 64 zeigt das gesamte Altstadtgebiet mit den – in rot dargestellten – neuen Schutzzonen. (Die südlich der Hauptstraße liegenden, schwarz gerahmten Grundstücksbereiche sind die bereits 2007 verordneten neuen Schutzzonen). Hervorstechend ist die Kleinteiligkeit, oft sogar die parzellenscharfe Festlegung, der neuen flächenhaften Schutzzonen. Innerhalb der Baublöcke sind wiederum jene schraffierten Bereiche zu erkennen, die grundsätzlich von Bebauung freizuhalten sind. Durch die neuen Schutzzonen wurden die linearen Schutzzonen mit den ensembleschutzgeschützten oder ensembleschutzwürdigen Bereichen hinfällig, ebenso wurde die durch zusätzliche Bebauungsvorschriften gekennzeichnete Schutzzone „Altstadtgebiet“ aufgelassen.

¹⁵² zur näheren Begriffsdefinition: siehe Seite 141 f

¹⁵³ Beschluss des Gemeinderates der Stadtgemeinde Mödling vom 22. 11. 2008, TOP 9

Zur besseren Lesbarkeit zeigt Abb. 65 einen Ausschnitt aus Abb. 64 (Bereich Nordseite der Hauptstraße zwischen Josef Deutsch Platz und Jakob Thoma Straße.

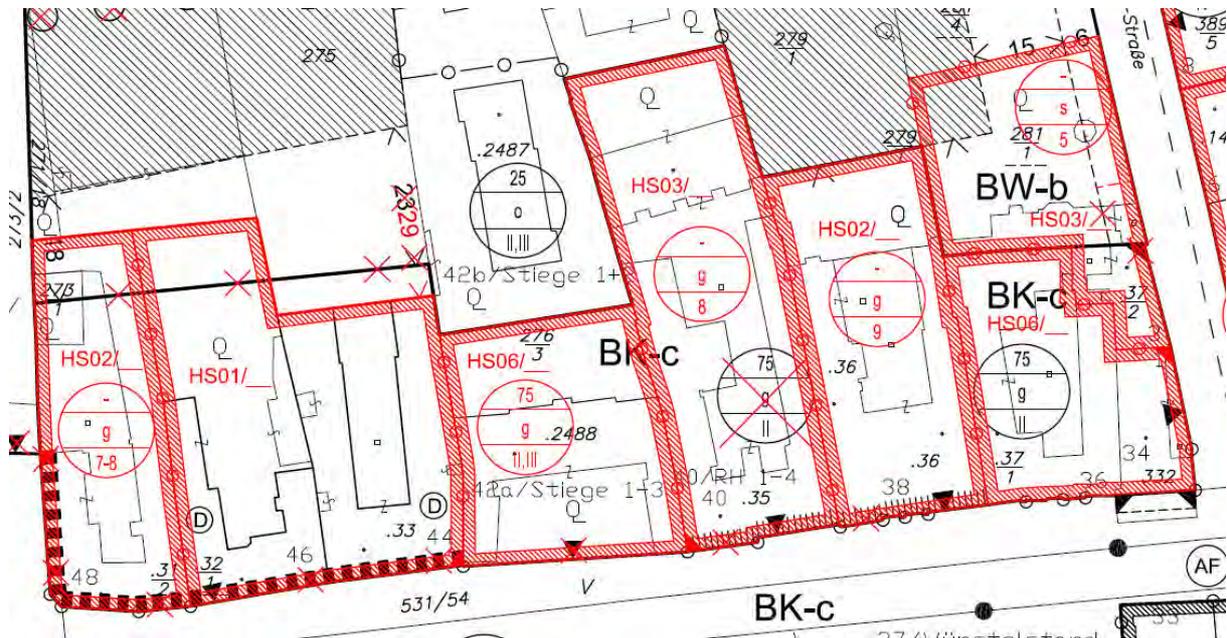


Abb. 65: Ausschnitt aus Bebauungsplan / Überarbeitung 2008 - Altstadtbereich, ohne Maßstab (Stadtgemeinde Mödling 2008)

In den Jahren 2009¹⁵⁴ und 2010¹⁵⁵ wurde in weiteren Stadtbereichen die punktuelle Abänderung des Bebauungsplanes und der Bebauungsbestimmungen weitergeführt, wobei mit der Typisierung des Baubestandes und der tendenziellen Orientierung am Gebäudebestand fortgefahren wurde.

Im Zuge dieser weiteren Abänderungen bzw. Überarbeitungen des Bebauungsplanes wurden die Beschränkungen der Gebäudehöhe auf 6 m zur Ermöglichung eines zeitgemäßen Wohnungs- und Energiestandards generell auf 7 m angehoben, die Sicherung innen liegender Baublockbereiche vor unpassender Bebauung durch „absolute Baufluchtlinien“ blieb weiterhin aktuell.

Neu ist, dass im Bauland/Betriebsgebiet die Bebauung künftig durch die Vorgabe einer Geschossflächenzahl, der freien Anordnung und einer maximalen Gebäudehöhe in Meter geregelt wird.

Fallen gelassen wurde die mögliche Mitarbeit des Verfassers des Bebauungsplanes und von Vertretern des Bundesdenkmalamtes bei der Begutachtung von Baubewilligungsansuchen in den Schutzzonenbereichen.

¹⁵⁴ Beschluss des Gemeinderates der Stadtgemeinde Mödling vom 9. 10. 2009, Top 11

¹⁵⁵ Beschluss des Gemeinderates der Stadtgemeinde Mödling vom 25. 5. 2010, Top 13

Zusammenfassend soll eine schematische Auflistung die einzelnen Planungs- und Realisierungsschritte der Bebauungsplanung in ihrem zeitlichen Ablauf verdeutlichen.

Stadtgemeinde Mödling - Ablauf Bebauungsplanung (Regelungsinstrumentarium)

Jahr	Projekt	Auftraggeber	Verfasser
1874	erste raumplanerische Festlegungen	Stadtgemeinde Mödling	
1962	Regulierungsplan	Stadtgemeinde Mödling	
1964	Regulierungsplan für das Innenstadtgebiet	Stadtgemeinde Mödling	
1980	Bebauungsplan	Stadtgemeinde Mödling	Architekt Dipl.-Ing. Adolf Straitz
1999	Entwicklungskonzept	Stadtgemeinde Mödling	Architekt Mag. Günther Pigal
2000	Neuaufgabe des Bebauungsplanes	Stadtgemeinde Mödling	Architekt Mag. Günther Pigal
ab 2007	Schrittweise Überarbeitung des Bebauungsplanes	Stadtgemeinde Mödling	Ing. Kons. f. RO Dipl.-Ing Herbert Liske

Tabelle 10: Planungsablauf im Stadtgebiet Mödling, eigene Erhebung

4.4.3 Probleme in der Umsetzung

Mödlings Bebauungsplanung, somit die Steuerung der baulichen Entwicklung, stand mehrfach vor großen Herausforderungen.

Mit der Erhebung zur Stadt 1875 setzte eine rasante bevölkerungsmäßige und bauliche Entwicklung ein, 1904 wurde Mödling mit der Eröffnung der k.u.k.

Technischen Militärakademie sogar Hochschulstadt. Die Folge war ein weiter ansteigender Bedarf an Wohnraum, vor allem für Offiziere und deren Familien.

Ziel der damaligen Bebauungsplanung war das Ablegen des dörflichen Erscheinungsbildes und die Förderung städtischer Bebauung mit drei- und viergeschossigen Bauten und ansprechender Fassadengestaltung im Sinne des Historismus. Damit einhergehend sollte eine Verbesserung der hygienischen

Verhältnisse durch ausreichende Straßenbreiten zur Sicherung ausreichender Belichtungsverhältnisse Platz greifen. Dass dies vielfach zu Lasten der historischen Bausubstanz erfolgte, zeigt das damals verbreitete Unverständnis dem Wert alter Bauten gegenüber, aber auch vom Wunsch nach Modernität und erhöhter Wirtschaftlichkeit.

Dass die Möglichkeiten der Bebauungsplanung zur Schaffung einer neuen Bausubstanz und somit zur Erzielung eines neuen städtischen Erscheinungsbildes bereits damals begrenzt waren, zeigt das Beispiel Mödling sehr eindrucksvoll. An vielen Straßen reihen sich ein- und zweigeschossige Häuser an drei- und viergeschossige Häuser, nicht selten dominieren gewaltige Feuermauern das Stadtbild. (siehe dazu Abb. 66)



Abb. 66: Elisabethstraße Richtung Norden, Baubestand Jänner 2011

Der 1. Weltkrieg stoppte je die Aufwärtsentwicklung und leitete eine lange Zeit der Stagnation ein. Das vorhandene Regelungsinstrumentarium genügte für die geringe Bautätigkeit, vorwiegend im sozialen Wohnbau und im Kleinsiedlungsbau. Die Versäumnisse beim Wohnhausbau jener Zeit wie auch beim Wiederaufbau nach dem 2. Weltkrieg waren allerdings damals nicht absehbar: Die heute fehlenden Abstellmöglichkeiten für private PKWs und die mangelnden Voraussetzungen für die Erweiterung der Bausubstanz auf zeitgemäßen Wohnstandard. Wie wenig die Dringlichkeit nach der Zeit entsprechenden Regelungsmöglichkeiten zur Steuerung des einsetzenden Baubooms erkannt wurde, zeigt die Tatsache, dass erst 1969 mit einem Raumordnungsgesetz (NÖ Raumordnungsgesetz 1968, LGBL) und einer neuen Bauordnung (NÖ Bauordnung 1968, LGBL) in Niederösterreich zeitgemäße rechtliche Rahmenbedingungen geschaffen wurden.

In den letzten Jahren der Rechtsgültigkeit des Regulierungsplanes wurden dessen weit auslegbare Bestimmungen zur Ermöglichung von für das Stadtbild überdimensionierten Bauten ausgenützt. So wurde in den am 23. März 1962 vom Gemeinderat beschlossenen Durchführungsbestimmungen zum Regulierungsplan in § 12 Folgendes normiert:

„Im Falle einer Verbauungsabsicht einer größeren zusammenhängenden Fläche durch eine physische oder juristische Person kann der Bauwerber von der Verpflichtung zur Einhaltung der im Verbauungsplan festgelegten Bestimmungen, die mit Rücksicht auf die Verbaubarkeit von Einzelparzellen getroffen wurden, dispensiert werden, wenn dem einheitlichen Verbauungsvorschlag für dieses Gebiet keine anderen Hindernisse auf Grund der B. O. f. N. Ö. sowie städtebaulicher und ästhetischer Natur entgegenstehen.“

Dieser Freibrief zeitigte Folgen: sechs- bis siebengeschossige Wohnbauten mehr oder weniger in unmittelbarer Nähe zum historischen Stadtzentrum. Beispielhaft seien angeführt: Wohnhaus Franz Skribany-Gasse 2: sieben Geschosse; Wohnhaus Lerchengasse 14: sieben Geschosse; Wohn- und Geschäftshaus Enzersdorfer Straße 1-3: sieben Geschosse. Vor allem diese Objekte stießen in weiterer Folge auf vehementen Widerstand in der Bevölkerung.

Mit dem Bebauungsplan des Jahres 1980 kam es zu einer Trendumkehr mit Schutzbestimmungen für das Altstadtgebiet und Ensembleschutzzonen für den erhaltenswerten Altbestand.

Diese Schutzzonen wurden - oft anlassbezogen – immer mehr ausgeweitet und in allen Teilen des Stadtgebietes etabliert, gelegentlich auch ohne die besondere Schutzwürdigkeit eingehend und nachvollziehbar zu begründen. Die vielen und oft ins Detail gehenden Vorschriften hinsichtlich Gestaltung und verwendbarer Materialien stießen immer mehr auf Unverständnis und waren zunehmend schwerer durchzusetzen. Beispielhaft sei hier nur die Fensterproblematik angeführt, wo sich pflegeintensive hölzerne Pfostenstockfenster und pflegeleichte einflügelige Kunststoffenster gegenüberstanden.



Abb. 67: Pfostenstockfenster mit nach außen aufschlagenden Fensterflügeln



Abb. 68: Einflügeliges Kunststoffenster

Abb. 67 und 68 zeigen zwei Fensterbeispiele an Häusern des späten 19. Jahrhunderts in Mödling:

links ein Pfostenstockfenster aus Holz mit nach außen aufschlagenden Fensterflügeln,

rechts ein nachträglich eingesetztes Rahmenstockfenster aus Kunststoff mit nach innen aufschlagenden kippbaren Fensterflügeln. Die Derbheit des Kunststofffensters ist unübersehbar.

Zudem erstreckte sich der Ensembleschutz nur auf die Straßenfronten, bestenfalls bis zum Dachfirst, im ensembleschutzwürdigen Bereich war auch ein Totalabbruch zulässig, ein Neubau musste sich nur in das bestehende Ensemble einfügen. Ein Erhalt strukturtypischer hofseitiger Gebäudeteile bzw. von Gartenflächen war damit nicht zu erreichen.

Die Festlegung der Bauklassen am Bestand selbst oder am Umgebungsbestand erschwerte zunehmend eine maßvolle vertikale Verdichtung durch Aufstockungen oder Dachgeschossausbauten, die Beschränkung der Bebauung durch großteils einheitlich vorgeschriebene maximale Bebauungsdichten konnte hingegen die Bebauung mit großvolumigen Bauten, auch in rückwärtige Grundstücksbereiche und sogar fallweise auch bei einer Anbauverpflichtung an eine vordere Baufluchtlinie, nicht verhindern.

Grundstückszusammenlegungen konnten innerhalb gewachsener Strukturen neue Voraussetzungen schaffen, damit den ursprünglichen Regelungszweck der verordneten maximal zulässigen Bebauungsdichte unterlaufen und dadurch unvorhersehbare und vor allem unerwünschte bauliche Entwicklungen bis in hinten gelegene Grundstücksbereiche ermöglichen, wobei ganz allgemein die Dynamik und die Erfindungsgabe des Grundstückmarktes unterschätzt wurde.

Mit der Wiedereinführung von hinteren Baufluchtlinien zum Schutze der Baublockinnenbereiche im Zuge der Neuauflage des Bebauungsplanes 2001 sollte dieser Entwicklung Einhalt geboten werden. Diese mit „absoluten Baufluchtlinien“ abgesicherten Innenbereiche konnten jedoch in typischen Einfamilienhausgebieten bei Grundstückszusammenlegungen die Errichtung großvolumiger Gebäude wie Wohnhausbauten oder Reihenhäuser in den verbleibenden bebaubaren Bereichen nicht ausschließen.

Der Lösungsansatz, für größere Baublockinnenbereiche eigene Bebauungsbestimmungen zu erlassen, um einerseits eine maßvolle Bebauung zu ermöglichen, andererseits strukturunverträgliche, großvolumige Bauten zu verhindern, wurde nach Änderung der NÖ Bauordnung mit darauf Bezug habenden kontraproduktiven Bestimmungen wiederum fallen gelassen (s. Exkurs Seite 148 f).

Die Problematik mit unangepassten Bauten, vor allem in Einfamilienhausgebieten, blieb weiter aktuell. Mit „besonderen Bestimmungen“ über maximal zulässige Gebäudehöhen und Grundflächen der Häuser sollte die kleinteilige Bebauungsstruktur dieser homogenen Siedlungsgebiete aufrecht erhalten werden. Es zeigte sich allerdings rasch, dass viele dieser Gebiete nicht so homogen wie angenommen sind und diese Einschränkungen zu Ungleichbehandlungen von Bauwerbern führten, was viele Abänderungen und Nachbesserungen zur Folge hatte. So sollte die Gebäudehöhe von 6 Meter für zwei Vollgeschosse ausreichend sein, verhinderte jedoch die Ausbildung von Pultdächern, wie sie mit Errichtung von Energiesparhäusern so beliebt wurden.

Mit der 2007 einsetzenden Abfolge von Bebauungsplanabänderungen kam eine neue Form der Bebauungsplanung¹⁵⁶ zur Anwendung. Neben der Sicherung der Wohnqualität ist der Erhalt der für Mödling charakteristischen, bauhistorisch schützenswerten Bausubstanz einschließlich der zugehörigen Gartenanlagen nach wie vor Ziel der Bebauungsplanung. Neu ist jedoch der Wunsch nach Ermöglichung eines zeitgemäßen, nachhaltigen Wohnstandards¹⁵⁷.

Viele eng gefasste Bestimmungen, wie Bebauungsdichten, Bauklassen bzw. Gebäudehöhen oder Bebauungsweisen ließen sich in historisch gewachsenen oder unter anderen gesetzlichen Voraussetzungen entstandenen Siedlungsstrukturen nur ungenügend bzw. nicht generell anwenden und konnten zur Be- oder Verhinderung von sinnvollen Veränderungen zu einer nachhaltigen Nutzung der vorhandenen Bausubstanz führen.

War die bisherige Bebauungsplanung vielfach gekennzeichnet durch die möglichst flächendeckende Festlegung von allgemein gehaltenen und allgemein anwendbaren Regelungsinhalten, die die Vorhersehbarkeit von behördlichen Entscheidungen und damit die Rechtssicherheit gewährleisten sollten, so bedeutet die verstärkte

¹⁵⁶ Diese neue Art der Bebauungsplanung mit flächenhaften, kleinteiligen Schutzzonen kam 2006 in Baden, Ende 2010 auch in Wr. Neustadt, zur Anwendung. Ortsplaner in beiden Städten war das Büro Dipl.-Ing Liske.

¹⁵⁷ Liske und Hameter (2008), S.4

Beachtung der Baustruktur durch die Typisierung des Baubestandes als wesentliches Merkmal des Bebauungsplanes ein Abgehen von der bisherigen Vorgangsweise.

Mit der Differenzierung des gesamten Stadtgebietes in siedlungsstrukturelle Bereiche und der daraus folgenden Einteilung in sechs Gebietskategorien und jeweils fünf zugehörigen Schutzzonenkategorien wird ein vermehrtes Eingehen auf den Bestand und die Bebauungsstruktur angestrebt.

Dem entspricht auch der Verzicht auf die Festlegung von Bebauungsdichten und der Ersatz der starren Bauklassen durch maximale Bebauungshöhen. Diesen gelockerten Bestimmungen stehen allerdings zumeist die enger gefassten Regelungen der Schutzzonenkategorien gegenüber, die sich nicht selten nur auf ein Grundstück beziehen.

Diese Individualisierung im Bereich der städtebaulichen Ordnung kann in manchen Fällen soweit reichen, dass für die detaillierten Möglichkeiten eines Bauansuchens erst durch ein direkt darauf Bezug nehmendes Gutachten (Schutzzonengutachten) Klarheit geschaffen wird.

Ob sich durch diese eingeschränkte Abschätzbarkeit des Bewilligungsvorganges ein neues Konfliktpotential bilden wird, bleibt abzuwarten.

Ein altes Problem des Mödlinger Ortsbildes konnte offensichtlich auch die neue Form der Bebauungsplanung nicht lösen; das der störenden Feuermauern.

Hatten zur Zeit der Regulierungspläne die rigorosen Straßenfluchtlinien wiederholt zu einer Unterbrechung der geschlossenen Häuserfront aus zumeist erhaltungswerten Gebäuden und zu zurückversetzten, den Bestand mit gewaltigen Feuermauern überragenden Neubauten geführt, so tritt nun des öfteren die gegenteilige Situation ein.

In einem Straßenraum, der bereits durch eine Bebauung, die um einen Vorgarten von der Straßenfluchtlinie abgerückt ist, geprägt wird, treten nun an die Stelle alter, an der Straßenfluchtlinie gelegener und nicht erhaltenswerter Gebäude von zumeist geringer Höhe mehrgeschossige Neubauten mit hoher Feuermauern, die weder auf die umgebende Baustruktur noch auf die Gebäudehöhen des unmittelbaren Baubestandes Rücksicht nehmen und auf Jahrzehnte hinaus das Ortsbild negativ beeinflussen werden, wie das Beispiel Enzersdorfer Straße 17 in Abbildung 69 zeigt.



Abb. 69: Enzersdorfer Straße, Blickrichtung Stadtzentrum, Baubestand 25.6.2011

Diese Problematik legt eine Schwäche der Bebauungsplanung offen.

Bebauungsbestimmungen, vor allem über einen Baubestand gelegt, sind grundsätzlich Festlegungen für die Zukunft. Sie haben, sofern sie sich nicht direkt auf den Bestand beziehen, wie Schutzzonenverordnungen etc., auf diesen keinen unmittelbaren Einfluss, bestandserhaltende Baumaßnahmen sind ohne zeitliche Einschränkung zulässig.

Bestandsverändernde Maßnahmen, wie Umwidmungen oder Zu- und Umbauten, sind jedoch nur genehmigungsfähig, wenn sie den Bestimmungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen.

So hätte eine durch das Haus verlaufende Straßenfluchtlinie oder vordere Baufluchtlinie bedeutet, dass Änderungen der Raumwidmungen wie auch Um- oder Zubauten, wie z.B. ein Dachgeschossausbau, erst ab dieser Fluchtlinie zulässig gewesen wären.

Daher wurde im Bestreben nach Bürgernähe vielfach auf die Weiterführung der vorderen Baufluchtlinie im Bereich von an der Straßenfluchtlinie liegenden Altbestand verzichtet, um sinnvolle Umbau- und Erweiterungsarbeiten, wie z.B. Dachgeschossausbauten, nicht zu be- oder verhindern.

Im Falle des Abbruchs des Bestandsobjektes kann es dann zu einem Neubau an der verordneten Baufluchtlinie kommen, obwohl die Gebäude auf den Nachbargrundstücken um die damals vorgeschriebene Vorgartentiefe zurückversetzt wurden. Die Folgen im Falle eines Neubaus können sich dann vermehrt in einem unausgewogenen Orts- und Straßenbild zeigen, das weder einer geschlossenen Bebauung an der Straßenfluchtlinie noch einer Straßenfront mit durchgrüntem Vorgärten gerecht wird, wie dies am Beispiel Enzersdorfer Straße deutlich zu sehen ist.

Ein Lösungsansatz wäre die gleichzeitige Festlegung von zwei teilweise unterschiedlichen Bebauungsbestimmungen, eine für den Bestand und eine für den Fall eines Neubaus. Dafür wäre allerdings eine Änderung der gesetzlichen Voraussetzungen erforderlich.

5. Vergleich der beiden Bundesländer in Bezug auf ihre Bebauungsplanungen

Obwohl die Bebauungsplanungen beider Bundesländer auf einem mit den übrigen Bundesländern gleichen Grundschema aufbauen und viele Gemeinsamkeiten besitzen, so unterscheiden sie sich doch in einigen Punkten.

Das beginnt bereits bei der historischen Entwicklung. Während Niederösterreich, auch auf Grund der langen Zugehörigkeit von Wien, auf eine weit zurückreichende Tradition von Regelungsmaßnahmen zur Steuerung von Baumaßnahmen wie auch von städtebaulichen Zielsetzungen zurückgreifen kann, waren im Burgenland die Notwendigkeiten dazu durch die ländliche und feudale Struktur lange Zeit nicht gegeben und die Voraussetzungen für einheitliche Regelungen durch die mehrfachen Veränderungen der politischen Verhältnisse in der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts zunichte gemacht.

Nach der Klärung der lange Zeit zwischen Bund und Ländern umstrittenen Zuständigkeit für die Raumordnung¹⁵⁸ kam es in den beiden Bundesländern fast zeitgleich zur Erlassung von Raumordnungsgesetzen:

- Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz vom 1. Jänner 1969, wobei die Bestimmungen über die Bebauungsplanung in der zeitgleich erlassenen NÖ Bauordnung 1968 belassen wurden und bis heute nicht in das Raumordnungsgesetz übergeführt wurden, und
- Burgenländisches Raumplanungsgesetz vom 1. Juli 1969.

Bebauungspläne können in beiden Ländern sowohl für das gesamte Gemeindegebiet als auch für Teilgebiete (in Niederösterreich ab 1999) erlassen werden, der Mindestinhalt des Bebauungsplanes ist sowohl inhaltlich als auch umfangmäßig mit sechs Mussbestimmungen im Burgenland bzw. mit vier Mussbestimmungen in Niederösterreich annähernd gleich, die Möglichkeiten zu einer weiteren Ausgestaltung sind in Niederösterreich mit achtzehn zusätzlichen Kannbestimmungen allerdings weitaus größer als im Burgenland mit sechs zusätzlichen Kannbestimmungen.¹⁵⁹

¹⁵⁸ Siehe Punkt 2.2, S 18

¹⁵⁹ Siehe dazu: Punkt 3.1.1 und Punkt 4.1.1

Auch die Verfahrensabläufe zur Erstellung eines Bebauungsplanes ähneln sich, wenngleich in Niederösterreich eine sechswöchige Auflage des Entwurfes und eine Verordnungsprüfung des Gemeinderatsbeschlusses durch die Landesregierung genügt, im Burgenland hingegen bereits die Absicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes kundgemacht, der Entwurf acht Wochen aufgelegt und der Bebauungsplan nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat von der Landesregierung genehmigt werden muss.

Eine Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes oder zumindest eines Teilbebauungsplanes gibt es in beiden Ländern nicht. In Niederösterreich wurde die ursprünglich bis 1974 terminierte Verpflichtung mit der Bauordnungsnovelle 1981 fallengelassen, alte, oft gänzlich unzureichende Regulierungspläne, Bebauungspläne bzw. vereinfachte Bebauungspläne können seither bis zur völlig freigestellten Erlassung eines neuen Bebauungsplanes weiter gelten.

Diese fehlende Verpflichtung spiegelt sich auch in der gedämpften Bereitschaft zur Erstellung von Bebauungsplänen, sowohl im Burgenland wie auch in Niederösterreich. So verfügen über ein Viertel (27%) aller burgenländischen Gemeinden und fast ein Drittel (32%) aller niederösterreichischen Gemeinden über keine Regelungen zur baulichen Entwicklung ihrer Gemeindegebiete. Über einen Teilbebauungsplan und/oder Bebauungsrichtlinien bzw. über einen Teilbebauungsplan und/oder vereinfachten Bebauungsplan verfügen 61% der burgenländischen bzw. 43% der niederösterreichischen Gemeinden. Einen Bebauungsplan über das gesamte Gemeindegebiet besitzen nur 12% der burgenländischen Gemeinden, in Niederösterreich liegt dieser Wert bei 25%, was sich aus dem höheren Verstädterungsgrad in Niederösterreich erklären lässt.

Da die mit der Erlassung der Raumplanungs- bzw. Raumordnungsgesetze verfolgte Absicht, neben den Flächenwidmungsplänen auch flächendeckend Bebauungspläne in den Gemeinden zu installieren, in absehbarer Zeit nicht annähernd zu erreichen sein wird, waren die beiden Länder gezwungen Zwischenlösungen anzubieten, wobei durchaus unterschiedliche Wege beschritten wurden.

Burgenland führte 1993 mit den „Bebauungsrichtlinien“ ein zusätzliches Regulierungsinstrument ein. Die „Bebauungsrichtlinien“ nach §25a des Raumplanungsgesetzes¹⁶⁰ stellen einen vereinfachten Bebauungsplan mit den wesentlichsten Regulierungsinhalten dar, der jedoch keiner Plandarstellung und

¹⁶⁰ siehe Punkt 3.3

keiner öffentlichen Auflage bei der Erstellung oder Änderung bedarf. Für jene Gemeinden, in denen kein Bebauungs- oder Teilbepauungsplan erlassen wurde, sind die Grundsätze der Bebauung auf diese Weise verpflichtend festzulegen. Für den Fall, dass auch dieser Verpflichtung noch nicht nachgekommen wurde und weder Bebauungspläne/Teilbepauungspläne oder „Bebauungsrichtlinien“ vorliegen, muss gemäß §5 Burgenländisches Baugesetz die Baubehörde unter Berücksichtigung des Baubestandes und des Ortsbildes für ein Baugrundstück entweder die geschlossene, die halboffene oder die offene Bebauungsweise zulassen.

Niederösterreich geht in jenen Gebieten, für die kein Bebauungsplan erlassen wurde (und auf Grund der geltenden Rechtslage auch nicht erzwungen werden kann) oder in denen ungenügende Regulierungspläne bzw. ungenügende vereinfachte Bebauungspläne (das sind solche ohne Regelung der Bebauungsweise und der Gebäudehöhe) weiter gelten, in die Zeit ohne institutionalisierter Planung der baulichen Entwicklung zurück. In diesen „ungeregelten“ Baulandbereichen sind die Bestimmungen der Niederösterreichischen Bauordnung 96 über den Bauwuch und die Höhe der Gebäude (§§ 50-53) nicht anwendbar, geplante Baumaßnahmen sind gemäß § 54 NÖ BO 96¹⁶¹ nur nach ihrer Einfügung in die umgebende Bebauung - unter Berücksichtigung der Belichtungsverhältnisse - zu beurteilen.

Umgekehrt zeigt sich Niederösterreich bei den Vorschriften zur Regelung der Verkehrserschließung vorausschauend und vorbildhaft. In keinem anderen Bundesland wird der verkehrlichen Erschließung des Baulandes in der Bebauungsplanung ein ähnlich hoher Stellenwert zugemessen. Ausführlich und detailreich werden in § 71 NÖ BO 96 unter anderem Mindestbreiten (der Abstand der Straßenfluchtlinien zueinander) für Straßen und Wege, die Größe von Umkehrplätzen bei Sackgassen, maximale Straßenlängsneigungen, Mindestsichtweiten bei Straßeneinmündungen und Kreuzungsabstände vorgeschrieben. Damit sollen bereits bei der Erstellung von Bebauungsplänen Aspekte der Verkehrssicherheit und der Wirtschaftlichkeit berücksichtigt und spätere Probleme bei der Errichtung und Benützung der Verkehrsinfrastruktur sowie bei der Umsetzung des Bebauungsplanes vermieden werden.

¹⁶¹ siehe Punkt 4.3

6. Tendenzen in der Bebauungsplanung der beiden untersuchten Städte

Welche Entwicklungslinien lassen sich an Hand der beiden Beispiele Eisenstadt/Kirchäcker und Mödling in der Bebauungsplanung ablesen?

In Eisenstadt/Kirchäcker betrifft es Maßnahmen zur Regelung der baulichen Gestaltung eines bis dahin unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Stadtteiles in einem auf Bevölkerungswachstum ausgerichteten Umfeld, in Mödling geht es um die Weiterentwicklung der Steuerungselemente zur baulichen Gestaltung eines bereits weitgehend bebauten Stadtgefüges in Einflussbereich eines großstädtischen Ballungsraumes.

Obwohl Landeshauptstadt, verfügt Eisenstadt über keinen Gesamtbebauungsplan.

Wie aus Abb. 69 ersichtlich, sind für weite Teile des Stadtgebietes nur Bebauungsrichtlinien nach § 25a RPIG erlassen, auch die historisch gewachsenen Zentren von Eisenstadt, Kleinhöflein und St. Georgen fallen darunter. Die Gebiete mit Teilbebauungsplänen sind über das gesamte Stadtgebiet verteilt, sie können im Flächenausmaß stark differieren und für unterschiedliche Flächenwidmungen gelten. Teilbebauungspläne wurden vor allen für neu erschlossenes bzw. neu gewidmetes Bauland erlassen, wie auch zum Beispiel für die Ried „Kirchäcker“, deren erste Fassung des Bebauungsplanes aus dem Jahre 2002 stammt.

Die Voraussetzungen im Fall Kirchäcker schienen günstig. Klare Aussagen des Stadtentwicklungsplanes über die angestrebte Wertigkeit im Stadtgefüge und ein städtebaulicher Wettbewerb als Grundlage für die Bebauungsplanung.

Ging das siegreiche Wettbewerbsprojekt noch von einer autofreien, fußläufigen Erschließung mit Garagen und Stellplätzen am Rande des Gebietes, großzügigen öffentlichen und halböffentlichen Räumen und Sichtachsen sowie von einer differenzierten Baudichte und Bauhöhe aus, so findet sich davon in der 1. Fassung des Teilbebauungsplanes für den Westbereich, die 2002 beschlossen wurde, fast nichts mehr.

Stichstraßen führen in das Innere des Planungsgebietes, die Sichtachse zum Dom ist lediglich als schmaler öffentlicher Durchgang ausgewiesen, die festgelegten Baufluchtlinien und Bebauungsdichten legen keine vom Stadtzentrum abnehmende Baudichte nahe und bei einer verordneten Geschossanzahl von drei bis fünf Geschossen ist verdichteter Flachbau nicht mehr möglich.

Die Abrückung von den Zielen des Stadtentwicklungsplanes und den Vorschlägen des siegreichen Wettbewerbsprojektes setzt sich in der Ende 2009 beschlossenen 3. Änderung des Teilbebauungsplanes konsequent fort. Die zumindest teilweise autofreie, fußläufige Erschließung wird zugunsten durchgehender Straßen und einer Unterteilung in mehrere Baublöcke aufgegeben, Sichtachsen und öffentliche Plätze sind nicht mehr vorgesehen, innere Baulinien zur Strukturierung der Bebauung fehlen auf dem noch unbebauten Flächen.

Den noch im Erläuterungsbericht zur 3. Änderung formulierten Planungszielen, wie Strukturierung größerer, zusammenhängender Baukörper durch Wege oder Grünflächen und einer hohen gestalterischen Qualität unter Berücksichtigung

großzügiger allgemein benutzbarer Grünflächen,¹⁶² kann dieser Bebauungsplan nicht gerecht werden.

Die Entwicklung der Bebauungsplanung für das Stadterweiterungsgebiet Kirchacker (West) führte von der ambitionierten Vorstellung einer Stadtkernerweiterung zu einer konventionellen Lösung zur raschen Realisierung großvolumigen Wohnbaus. Die Bebauungsplanung für den östlichen Teil und deren Bebauung wird diesem Muster folgen.

Die weitere Tendenz ist absehbar:

Der Bebauungsplan wird nicht mehr den Erfordernissen der Stadtentwicklung und des städtischen Erscheinungsbildes folgen und Vorgaben für die zukünftige Bebauung geben, er wird vielmehr nur mehr ein Abbild der dann gebauten Wirklichkeit abgeben können.

In Mödling erfolgte die größte bauliche Entwicklung bereits in den vier Dezennien vor dem 1. Weltkrieg, wobei diese gründerzeitliche Bebauung auf einer rasterförmigen Straßenführung und einer Baublockbebauung mit vorgegebenen Vorgartentiefen und unbebaubaren Baublockinnenbereichen beruhte.

Dieses strikte Ordnungssystem mit festgelegten Straßenbreiten und durch Baufluchtlinien eingegrenzten, bebaubaren Grundstücksbereichen kennzeichnet auch den Regulierungsplan aus dem Jahre 1962.

Dieses Ordnungsmuster wurde jedoch bei größeren, unbebauten Bereichen, die teilweise durch Kriegs- und Nachkriegsschäden entstanden waren, durch den Entfall der hinteren Baufluchtlinien durchbrochen, um mehrgeschossigen Wohnbau in freier Anordnung zu ermöglichen.

Mit dem Bebauungsplan 1980 wurde dieses starre Ordnungssystem zugunsten der Berücksichtigung historischer und erhaltenswerter Bausubstanz sowie einer freizügigeren Nutzung der Baugrundstücke aufgegeben. So kam es erstmals zur Festlegung von Ortsbildschutzzonen, zu Bebauungsdichten in Abhängigkeit von den Nutzungsarten des Baulandes zur Regelung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke und zu sich großteils am umgebenden Baubestand orientierenden zulässigen Gebäudehöhen.

¹⁶² A.I.R. (2009), S.3

Hatte der Trend zu flexibleren Bebauungsbestimmungen bereits zu vermehrten Bebauungsmöglichkeiten geführt, so konnten die verstärkten Deregulierungsmaßnahmen des Gesetzgebers trotz unveränderter Regulierungsinhalte des Bebauungsplanes beträchtliche Ausweitungen der Bebauungsmöglichkeiten nach sich ziehen. Dieser Entwicklung suchte die Stadt durch viele Änderungsverfahren entgegenzuwirken, bis 2001 eine Neuauflage des Bebauungsplanes erlassen wurde. Viele der Maßnahmen, wie die weitere Einschränkung der Bebaubarkeit der Grundstücke und die Reduzierung der zulässigen Bauklassen bzw. Gebäudehöhen, dienten häufig der Erhaltung des Status quo. Durch die Konzentration der Bebauung im vorderen Grundstücksbereich und die Bewahrung der inneren Baublockbereiche als Grün- und Ruhezone sollte in Entsprechung der städtischen Entwicklungsziele der Gartenstadtcharakter und damit die Wohn- und Lebensqualität sichergestellt werden.

Unverändert gültig blieb die Vorgabe, - dem Verordnungscharakter eines Bebauungsplanes entsprechend - für weite Bereiche möglichst allgemein gültige Festlegungen zu treffen, um vorhersehbare behördliche Entscheidungen und Rechtssicherheit zu gewährleisten.

Allerdings zeigte sich bereits damals, dass stark verallgemeinernde Bebauungsbestimmungen den besonderen Verhältnissen in historisch gewachsenen und bebauten Stadtbereichen – und dies gilt nicht nur für das Stadtzentrum, sondern auch für viele Gründerzeitviertel – nicht gerecht werden konnten. Zudem erwies sich die Grundstücksstruktur, an die viele Bebauungsbestimmungen gebunden sind, als wenig stabil, rasch konnten Grundstücksveränderungen zu neuen Situationen führen, auf die der Bebauungsplan dann keine adäquate Antwort hatte.

So konnten alle diese teilweise restriktiven Regelungen einerseits die Gefährdung durch unangepasste bauliche Eingriffe nicht ausschließen, andererseits aber die Verwirklichung wünschenswerter baulicher Maßnahmen stark behindern, wenn nicht gar verhindern.

Mit der Typisierung des Baubestandes als wesentliches Merkmal der ab 2007 schrittweisen Überarbeitung des Bebauungsplanes kommt es zu einer Abkehr von der bisherigen flächendeckenden Festlegung von allgemein gehaltenen und allgemein anwendbaren Regelungsinhalten.

Durch die verstärkte Berücksichtigung des Bestandes und der Bebauungsstruktur, der weiteren Reduzierung von Regelungsinhalten und durch fallweise Einholung von objektbezogenen Gutachten soll mehr Flexibilität bei der Beurteilung von geplanten Baumaßnahmen erreicht werden.

Während in den letzten zwei Jahrzehnten die Baugesetzgebung im Sinne einer Deregulierung immer mehr Freiräume und Möglichkeiten zu einer baulichen Verdichtung geschaffen hat, war die Bebauungsplanung Mödlings darauf abgestimmt, den Zielvorstellungen des Entwicklungskonzeptes durch vermehrte und restriktive Regelungsinhalte gerecht zu werden. Auch die letzten Änderungen des Bebauungsplanes weisen trotz mancher Rücknahme von Bestimmungen in diese Richtung.

Die Bebauungsplanung Mödlings und des gesamten Ballungsraumes im Süden Wiens wird weiter darauf ausgerichtet bleiben, die negativen Auswirkungen einer übersteigerten Siedlungsentwicklung und eines permanenten Siedlungs- und Baudruckes möglichst gering zu halten, um Wohnqualität und Charakter dieses beliebten Siedlungsgebietes zu bewahren.

Wie groß die Probleme nach wie vor sind, zeigt eine Studie vom Juni 2010, wonach im Raum Mödling die Möglichkeiten zur „Leistungssteigerung“ im Straßennetz begrenzt sind und das gewidmete Bauland die vorhandenen Straßenkapazitäten übersteigt und daher die Siedlungs- und Standortentwicklung mit diesen limitierten Kapazitäten abgestimmt werden müsste.¹⁶³

Da die im Rahmen der Flächenwidmung gegebenen Möglichkeiten zur Gestaltung de facto bereits ausgeschöpft sind, kommt dem Bebauungsplan bei der Gestaltung der baulichen Entwicklung Mödlings umso größere Bedeutung zu.

¹⁶³ Snizek+Partner und Lust (2010)

7. Schlussfolgerungen

Im Burgenland wie in Niederösterreich gibt es nach wie vor zahlreiche Gemeinden, in denen keine Bebauungspläne oder Bebauungsrichtlinien (Burgenland) erlassen wurden.

Dies wird man vor allem auf die fehlende Verpflichtung zur Erlassung von Bebauungsplänen zurückführen müssen.

Nach anfänglich ambitionierten, aber unrealistisch kurzen Fristsetzungen von 9 bzw. 6 Jahren nach Inkrafttreten des Bgld. Raumplanungsgesetzes, jeweils im Jahre 1969, ist im Burgenland seit 2000, in Niederösterreich seit 1981 die Erstellung eines Bebauungsplanes oder Teilbebauungsplanes den Gemeinden vollkommen freigestellt. Im Burgenland ist zumindest bis jetzt die Festlegung von Bebauungsrichtlinien (ohne planliche Darstellung) verpflichtend.

Am Beispiel Eisenstadt zeigt sich aber, dass auch ein Bebauungsplan keine Garantie für eine geregelte Bebauungsentwicklung im Sinne eines Stadtentwicklungsplanes ist. Dieser Bebauungsplan hatte letztendlich keine gestalterische Aufgabe mehr, er diente im Wesentlichen nur der Aufteilung einer großen Fläche für Wohnbaugenossenschaften, um großvolumigen Wohnhausbau ohne besondere städtebauliche Ambitionen umzusetzen.

In Mödling hingegen existieren seit Jahrzehnten gesetzliche Regulierungsinstrumente für das gesamte Gemeindegebiet in Form von Regulierungs- bzw. Bebauungsplänen. Aber gerade in der Wien-nahen Gemeinde zeigt der permanent hohe Siedlungsdruck die Unerlässlichkeit eines Bebauungsplanes und dessen Anpassung an immer neue Herausforderungen. Es entsteht daraus die Notwendigkeit der ständigen Nachbesserung, um den im Wesentlichen gleich gebliebenen Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes zu entsprechen.

Die größten Probleme mit der Umsetzung von Bebauungsplänen und Bebauungsbestimmungen treten in Bereichen mit historisch gewachsenem, altem Baubestand auf, da bei der baulichen Weiterentwicklung innerstädtischer Bausubstanz ein individuelles Eingehen auf die jeweiligen Gegebenheiten erforderlich wäre, das der Bebauungsplan mit seinen allgemein gehaltenen Vorgaben selten bieten kann.

Daraus erklärt sich auch die Reserviertheit vieler Gemeinden in beiden Bundesländern gegenüber Bebauungsplänen für das gesamte Gemeindegebiet, während Bebauungspläne für neu erschlossenes Bauland durchaus als sinnvoll erachtet werden.

Ob mit dieser neuen Bebauungsplanung auf Grundlage einer Typisierung des Baubestandes, wie sie in Mödling seit 2007 praktiziert wird, besser auf die Anforderungen und Probleme von historisch gewachsenen Ortsbereichen reagiert werden kann, werden erst die Erfahrungen der nächsten Jahre zeigen.

Die vermehrten Deregulierungsmaßnahmen der jeweiligen Gesetzgeber haben zu einem Bedeutungsverlust des Bebauungsplanes und zu mehr Spielraum für die Bürger und den Institutionen geführt. Wie weit dieser Bedeutungsverlust nicht gehen soll, zeigt § 54 NÖ BO 96, der für Baulandbereiche ohne ausreichende Bebauungsbestimmungen geschaffen wurde. Dass nämlich mit dieser Regelung nicht nur die harmonische Einfügung in ein intaktes Ortsbild erreicht werden kann, sondern auch nicht gewünschte bauliche Entwicklungen, wie geringe Gebäudeabstände und untypische bzw. nicht dem Gebietscharakter entsprechende Gebäudehöhen etc., fortgeschrieben werden können, macht diese Regelung besonders problematisch.

Letztendlich hängt es von den Entscheidungsträgern in Politik und Verwaltung ab, wie und in welche Richtung sich die bauliche Ausgestaltung und Entwicklung eines Gemeinwesens entfaltet.

Der Bebauungsplan könnte und sollte dazu das geeignetste Instrument sein.

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis:

Abb. 1: Eisenstadt Stadtgebiet	41
Abb. 2: Die Lage des Wettbewerbsgebietes zwischen Altstadt und Bahnlinie	43
Abb. 3: Bebauungskonzept des Siegerprojektes	45
Abb. 4: Leitbild Einwohnerpotential-Maßstab der Stadt	48
Abb. 5: Städtebauliches Leitbild	49
Abb. 6: Verkehrsleitbild	50
Abb. 7: Teilbebauungsplan vom 14.5.2002	53
Abb. 8: Teilbebauungsplan von 10.12.2009	55
Abb. 9: Darstellung der max. Geschossflächenzahl brutto	57
Abb. 10: Masterplan – Bebauungskonzept vom 2.3.2009	59
Abb. 11: Masterplan – Teilbebauungsentwurfplan vom 2.3.2009	61
Abb. 12: Blick vom Bahndamm Richtung Norden, im Vordergrund Kirchäcker Ostbereich	63
Abb. 13: Situationsplan mit Baubestand und konkreten Planungen zum Zeit- punkt der 3. Änderung des Teilbebauungsplanes (14. Dez. 2009)	64
Abb. 14: Johann Sebastian Bach-Gasse, Blickrichtung Norden, links der Kindergarten, im Hintergrund der Dom	65
Abb. 15: Johann Sebastian Bach-Gasse, Blickrichtung Osten, links das in Bau befindliche Sozialzentrum, rechts das Pflegeheim	66
Abb. 16: Lobzeile, Blickrichtung Nordwest, rechts das Pflegeheim	66
Abb. 17: Blick vom Parkplatz Feldstraße auf die nördlichen Häuserfronten	67
Abb. 18: Blick vom Parkplatz Feldstraße Richtung Südosten auf die östlichen Hausfronten der zuvor beschriebenen Gebäude	68
Abb. 19: Blick durch die Johann Sebastian Bach - Gasse Richtung Stadtmitte	69

Abb. 20: Blick auf den östlichen Baublock Richtung Norden	70
Abb. 21: Blick in die J.S.Bach-Gasse Richtung Norden	71
Abb. 22: Blick auf die Doppelhäuser Richtung Norden	72
Abb. 23: Blick auf die Doppelhäuserreihe Richtung Norden, im Hintergrund ist wiederum der Dom zu erkennen	72
Abb. 24: Bestandsplan, Zustand Mai 2011	78
Abb. 25: Blick gegen Norden, links die Ostfront der Häuser an der J.S.Bach-Gasse	79
Abb. 26: Blick in die J.S.Bach-Gasse, Richtung Süden	80
Abb. 27: J.S. Bach-Gasse, Blickrichtung Nordost, in Bildmitte der in Bau befindliche Wohnbau auf Baublock Nr. 8	81
Abb. 28: Johann Sebastian Bach-Gasse, Blick Richtung Osten in den nördlichen Innenhof	82
Abb. 29: Johann Sebastian Bach-Gasse, Blick Richtung Osten in den anschließenden Innenhof	82
Abb. 30: Blick aus dem nördl. Innenhof der Häuser J.S.Bach-Gasse, Richtung Süden	84
Abb. 31: Blick auf die nördlichen Häuserfronten vom Parkplatz Feldstraße	85
Abb. 32: Blick aus der Mitte des Kirchäcker Westbereiches Richtung Stadtzentrum	86
Abb. 33: Blick durch die Michael Mayer-Gasse über Lionsplatz zum Dom	88
Abb. 34: Blick in die Feldstraße Richtung Südwesten	89
Abb. 35: Feldgasse, Blickrichtung Süden	90
Abb. 36: Eisenstadt Ried-Kirchäcker: Übersichtskarte mit den Fotopunkten	92
Abb. 37 Katastralplan der Gemeinde Mödling 1818	106

Abb. 38: Siedlungsagglomeration im Süden Wiens	108
Abb. 39: Der Raum Mödling , Genetisch-funktionelle Bautypen und Flächennutzung	111
Abb. 40: Landschaftsrahmenplan Wien Umland 1985	114
Abb. 41: Katasterplan, Ausschnitt Plankopie	117
Abb. 42: Schrankenplatz 3/Posthof	118
Abb. 43: Hauptstraße 64	119
Abb. 44: Regulierungsplan 1962, Blatt 22	121
Abb. 45: Spechtgasse, Blickrichtung nach Norden	123
Abb. 46: Spechtgasse, Blickrichtung nach Norden	123
Abb. 47: Regulierungsplan 1962, Blatt 30	125
Abb. 48: Blick von der Weißes-Kreuz-Gasse Richtung Nordwesten auf die Gesiba-Bauten	126
Abb. 49: Regulierungsplan über das Teilgebiet 4	128
Abb. 50: Bebauungsplan 1980, Blatt 21	130
Abb. 51: Bebauungsplan 1980, Blatt 22	131
Abb. 52: Ausschnitt aus Abb. 51, Innenstadtbereich mit den gekennzeichneten Schutzzonen	132
Abb. 53: Lerchengasse 14,	134
Abb. 54: Enzersdorfer Strasse 3	134
Abb. 55: Entwicklungskonzept vom November 1999	137
Abb. 56: Bebauungsplan 2000, Bereichsübersicht und Planlegende	139
Abb. 57: Bebauungsplan 2000, Ausschnitt aus Bereich I	140
Abb. 58: Darstellung der absoluten hinteren Baufluchtlinien	143

Abb. 59: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan, Bereiche II und III, mit den Teilgebieten für gesonderte Bauweisen	145
Abb. 60: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan, Bereich IV, mit einem Teilgebiet für gesonderte Bauweisen	145
Abb. 61 & 62 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan, Bereich I, Gebiete mit Anforderungen an höheren Schallschutz	147
Abb. 63: Abänderung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet 1-Mödling Nord	150
Abb. 64: Bebauungsplan / Überarbeitung 2008 - Altstadtbereich	154
Abb. 65: Ausschnitt aus Bebauungsplan/Überarbeitung 2008 – Altstadtbereich	155
Abb. 66: Elisabethstraße Richtung Norden	157
Abb. 67: Pfostenstockfenster mit nach außen aufschlagenden Fensterflügeln	159
Abb. 68: Einflügeliges Kunststofffenster	159
Abb. 69: Enzersdorfer Str. Blickrichtung Stadtzentrum	163
Abb. 70: Eisenstadt, Übersichtsplan der Teilbebauungspläne	169
Tabelle 1: Bebauungsplanung im Burgenland nach Bezirken	39
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Eisenstadt von 1869 bis 2010	42
Tabelle 3: Planungsablauf im Stadterweiterungsgebiet Kirchäcker	62
Tabelle 4: Wesentliche Inhalte des Bebauungsplanes von 10.12 2009	73
Tabelle 5: Wesentliche Kenndaten des Baubestandes, Zustand Mai 2011	74
Tabelle 6: Gegenüberstellung der max. Bruttogeschossflächen	76
Tabelle 7: Bebauungsplanung in Niederösterreich nach Bezirken	103
Tabelle 8: Bevölkerungsentwicklung 1961-1981	109
Tabelle 9: Bevölkerungsentwicklung 1981-2010	109
Tabelle 10: Planungsablauf im Stadtgebiet Mödling	156

Literaturverzeichnis

Atlas der historischen Schutzzonen in Österreich, Städte und Märkte.

Herausgegeben vom Bundesdenkmalamt. Verlag Hermann Böhlaus Nachf., Graz
1970

Battis, Ulrich: Öffentliches Baurecht und Raumordnungsrecht, 4. Auflage Verlag
Kohlhammer, Stuttgart 1999

Bechtle, Tina: Verfahrensdauern und Spannungsfelder in Bebauungsverfahren;
Wissenschaftlicher Verlag Marc Oliver Kersting,
Rottenburg am Neckar 2006

Bitschnau, Martin Arnold: Vergleich des Stands der Bebauungsplanung in den
Bundesländern Wien und Vorarlberg. Diplomarbeit am Institut für örtliche
Raumplanung, Technische Universität Wien, Wien 2002

Bökemann, Dieter: Theorie der Raumplanung;
R. Oldenbourg Verlag, München/Wien 1999

Brunner, Otmar: Die ökologische und gestaltete Stadt - Planungsvisionen für einen
dynamischen Zentralraum. In: Schriftenreihe des Institutes für örtliche Raumplanung
der Technischen Universität Wien (IFOER) Nr. E 268-2, Wien 1999, S.41-53

Doblhammer, Gerhard: Salzburg, Modellstadt mit durchgehend modernen
Planungsinstrumenten In: Schriftenreihe des Institutes für örtliche Raumplanung der
Technischen Universität Wien (IFOER) Nr. E268-2, Wien 1999, S.55-60

Elhofer, Silvia: Der Bebauungsplan und sein Einfluss auf die Stadtgestalt. Gezeigt an
einem Beispiel aus dem 16. Wiener Gemeindebezirk (Alt-Ottakring).
Diplomarbeit am Institut für örtliche Raumplanung, Technische Universität Wien,
Wien 1978

Geuder, Henrietta: Österreichisches öffentliches Baurecht und Raumordnungsrecht.
Wien: Linde, 1996

Glatz, Marianne: Neue Wege der Bebauungsplanung im Burgenland –
Bebauungsrichtlinien nach dem Burgenländischen Raumplanungsgesetz 1993
Diplomarbeit am Institut für örtliche Raumplanung, Technische Universität Wien,
Wien 1995

Grundner, Karin: Siedlungserweiterung und Bebauungsplanung im ländlichen Raum
Diplomarbeit am Institut für örtliche Raumplanung, Technische Universität Wien,
Wien 1999

Haller, Ulrike: Der Bebauungsplan als wichtiges Gestaltungselement in der örtlichen
Raumplanung; Diplomarbeit TU Wien, 1986

Hangartner, Ekkehard: Bauleitplanung Bebauungspläne, Handbuch für Studium und
Praxis, 5. Auflage, Werner Verlag, Düsseldorf 2006

Hauer, Wolfgang: Niederösterreichisches Baurecht von Wolfgang Hauer und
Friedrich Zaussinger. 6. Aufl. – Wien: Linde, 2001

Heigl, Franz: Bebauungsplanung – Das Praxishandbuch. V.M.M. Fachverlag, Ternitz
1996

Hierzegger, Heiner: Bebauungsplanung als Instrument der Projektentwicklung. In:
Schriftenreihe des Institutes für örtliche Raumplanung der Technischen Universität
Wien (IFOER) Nr. E 268-3, Wien 2000, S. 33-36

Hala, Bernd: Planung als Veränderungsprozeß. In: Schriftenreihe des Institutes für
örtliche Raumplanung der Technischen Universität Wien (IFOER) Nr. 268-3, Wien
2000, S. 67-72

Klatt, Günter: Der Bebauungsplan in der kommunalen Praxis: Grundlagen-Verfahren-
Wirkungen - Berlin: Erich Schmidt Verlag, 2002

Krzizek, Friedrich: Die Bauordnung für Niederösterreich. Verlag Manz, Wien 1964

Kurz, Marian: Die Bauordnung für Niederösterreich. 1. Aufl., Wien 1930

Kurz-Hohenlehnsdorff, Marian: Die Bauordnung für Niederösterreich. 3.Aufl.,Verlag Manz, Wien 1950

Liske, Herbert: Stadtgestaltung als Aufgabenbereich der Raumplanung – Methode und praktische Anwendung am Beispiel der Schutzzone Wien-Währing. Diplomarbeit am Institut für örtliche Raumplanung, Technische Universität Wien, Wien 1983

Lueger Lexikon der Technik/Bautechnik.

Deutsche Verlagsanstalt Gmbh, Stuttgart 1966 (rororo Techniklexikon / Bautechnik Band 1)

Mayerhofer, Rainer: Anstrengungen zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses. In: Schriftenreihe des Institutes für örtliche Raumplanung der Technischen Universität Wien (IFOER) Nr. E 268-3, Wien 2000, S. 62-65

Mayerhofer, Rainer: Grundstückspool als effiziente Umsetzungsstrategie, In: Schriftenreihe des Institutes für örtliche Raumplanung der Technischen Universität Wien (IFOER) Nr. E268-2, Wien 1999, S. 73-77

Meinke, Peter: Der Grundsatz der Erforderlichkeit von Festsetzungen in der praktischen Handhabung. In: Festsetzungen und Festsetzungstiefe in Bebauungsplänen / Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen, Dortmund 1996

Pallitsch, Wolfgang: Burgenländisches Baurecht von Wolfgang Pallitsch und Philipp Pallitsch. 2. Aufl., Wien: Linde, 2006

Schwarz, Alois: Stadtkernerweiterung Eisenstadt. In: Schriftenreihe des Institutes für örtliche Raumplanung der Technischen Universität Wien (IFOER) Nr. E 268-3, Wien 2000, S. 59-61

Stich, Gerlinde: Wirkung der Bebauungsplanung auf die Gestalt des öffentlichen Raumes (gezeigt an Beispielen aus Wien)

Diplomarbeit am Institut für örtliche Raumplanung, Technische Universität Wien, Wien 1987

Seebacher, Gabriela : Bebauungsplan im ländlichen Raum.

Diplomarbeit am Institut für örtliche Raumplanung, Technische Universität Wien, Wien 1997

Seger, Martin: Der Raum Mödling.

Dissertation der Universität Wien, Verlag Notring, Wien 1972

Stockreiter Franz: Die Entwicklung der Stadtplanung in NÖ, Band 22 der Schriftenreihe des Institutes für Städtebau, Raumplanung und Raumordnung, Technische Universität Wien, 1988

Walchhofer, Hans Peter: Das Gestaltungskonzept – ein Instrument der örtlichen Raumplanung. Diplomarbeit am Institut für örtliche Raumplanung, Technische Universität Wien, Wien 1993

Walchhofer, Hans Peter: Ressourceneffiziente Bebauungsstrukturen. Dissertation an der Technischen Universität Wien, Wien 1999

Verwendete Unterlagen

a) allgemeine gesetzliche Unterlagen

Gesetz vom 20. März 1969 über die Raumplanung im Burgenland (Burgenländisches Raumplanungsgesetz), LGBL. Nr. 18/1969, letzte Änderung LGBL. Nr. 1/2010

Gesetz vom 20. November 1997, mit dem Bauvorschriften für das Burgenland erlassen werden. (Burgenländisches Baugesetz 1997- Bgld. BauG.), LGBL. Nr. 10/1998, letzte Änderung LGBL. Nr. 7/2010

Verordnung der Burgenländischen Landesregierung vom 19. Juli 1994, mit der ein Landesentwicklungsprogramm erlassen wird (LEP 1994), LGBL 1994/48, LGBL 2000/37

NÖ Raumordnungsgesetz 1976 (NÖ ROG 1976); LGBL 8000-23, letzte Änderung 7.9.2007

NÖ Planzeichenverordnung aus 2002, LGBL 8000/2-0

Die Bauordnung für Niederösterreich vom 17. Jänner 1883, LGBL. Nr. 36, in der Fassung vom 23. Februar 1922, LGBL. Nr. 132

NÖ Bauordnung 1976, (NÖ BO 76) LGBL 8200-8

NÖ Bauordnung 1996, (NÖ BO 96) LGBL 8200-18, letzte Änderung 15.2.2011

Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes aus 1979 (Bebauungsplan Verordnung) LGBL 8200/1-3, letzte Änderung 20.1.1998

Verordnung über die Bestimmung des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen, LGBL 8000/4-0 letzte Änderung:

Verordnung der NÖ Landesregierung vom 3. Juni 1997 aufgrund des §32 Abs 4 NÖ Gemeindeordnung 1973 sowie über Antrag der im §1 genannten Gemeinden, LGBL 1090/2-0 idf der Nov. LGBL 1090/2-1, 2u.3 letzte Änderung:

NÖ Kleingartengesetz aus 1988, LGBL 8210-6, letzte Änderung 28.6.2002

NÖ Straßengesetz 1999, LGBL 8500-2, letzte Änderung 28.4.2010

b) Abschnitt Eisenstadt

„Das Eisenstadt-Projekt“ Infoblatt Planerteam Arch. DI Norbert Erlach + Arch. DI Dr. Rainer Mayerhofer, ohne Datum

Siegerprojekt des städtebaulichen Wettbewerbes „Eisenstadt Kirchäcker“, 1996, verfasst von Arch. Dipl. Ing Norbert Erlach, Arch. Dipl. Ing. Dr. Rainer Mayerhofer, Dipl. Ing. Dr. Andreas Voigt, Dipl. Ing Dr. Hans Peter Walchhofer et. al.

Stadtentwicklungsplan Eisenstadt, 1999, verfasst vom Raumplanungsbüro Dipl. Ing. Wolfgang Leinner (Änderungen 2004 u. 2008)

Verordnung des Gemeinderates der Freistadt Eisenstadt über die Erlassung eines Teilbebauungsplanes für das Gebiet „Ried Kirchäcker West“, 28. Mai 2002

Teilbebauungsplan der Freistadt Eisenstadt für das Gebiet „Ried Kirchäcker West“, Plan Nr. Erk-B3a/445b, verfasst von den Architekten Dipl. Ing. Norbert Erlach, Dipl. Ing. Dr. Rainer Mayerhofer und der ArGe Projekte-SV KEG, beschlossen am 28.5.2002

Örtliches Gestaltungskonzept, Plan Nr. 001-2, gleiche Verfasser wie Teilbebauungsplan v. 28.5.2002

Verordnung des Gemeinderates der Freistadt Eisenstadt über die 1. Änderung des Teilbebauungsplanes „Ried Kirchäcker West“, 27. Jänner 2004 (Kfz-Stellplatzbedarf im mehrgeschossigen Wohnungsbau von 1,3 auf 2 Stellplätze pro Wohnung, davon sind statt 1,15 nunmehr 1,75 Stellplätze unterirdisch anzuordnen)

Verordnung des Gemeinderates der Freistadt Eisenstadt über die 2. Änderung des Teilbebauungsplanes „Kirchäcker West“, 13. März 2007

Teilbebauungsplan 1:1000 der Freistadt Eisenstadt für das Gebiet „Kirchäcker West“ in der Fassung der 2. Änderung, Plan Nr. 0715-01, verfasst von A.I.R. Kommunal- und Regionalplanung GmbH, Eisenstadt, beschlossen am 13. März 2007

Erläuterungsbericht zur 3. Änderung des Teilbebauungsplanes „Kirchäcker West“, 10. Dezember 2009, verfasst von A.I.R. Kommunal- und Regionalplanung GmbH, Eisenstadt

Verordnung des Gemeindeamtes der Freistadt Eisenstadt über die 3. Änderung des Teilbebauungsplanes „Kirchäcker West“, 14. Dezember 2009

Teilbebauungsplan 1:1000 der Freistadt Eisenstadt für das Gebiet „Kirchäcker West“ in der Fassung der 3. Änderung, Plan Nr. 09033-01, verfasst von A.I.R. Kommunal- und Regionalplanung GmbH, Eisenstadt, beschlossen am 14. Dezember 2009

Masterplan Eisenstadt-Kirchäcker, Plandarstellungen von 2. März 2009, verfasst von Arch. Dipl. Ing. Norbert Erlach, Wien (Masterplanung Gesamtanlage und Entwurf Bereich Kirchäcker-West), Ingenieurbüro Wachter GmbH, Eisenstadt (Infrastruktur Koordination), Bichler & Kolbe ZT GmbH, Eisenstadt (Verkehrsplanung) und Architekten Halbritter & Hillerbrand, Wien sowie Architekten Halbritter & Halbritter, Neusiedl (Entwurf Bereich Kirchäcker-Ost)

Masterplan Eisenstadt-Kirchäcker Erläuterungsbericht, ohne Datum und Verfasserangabe

c) Abschnitt Mödling

Katasterplan des Marktes Mödling, um 1874, Plansammlung des Archives der Stadt Mödling

Regulierungsplan aus 1962, Maßstab 1:2500, bestehend aus 48 Blättern (unvollständig), beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Mödling vom 21. Juni 1962

Durchführungsbestimmungen zum Regulierungsplan, beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Mödling vom 23. März 1962, verfasst von Baudirektor Dipl.Ing. Erich Wittmann

Regulierungsplan 1:1000 (Flächenwidmungs- und Verbauungsplan über das Teilgebiet 4), beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Mödling vom 18. Dezember 1964

Grundlagenforschung im Zuge der Erstellung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne für die Stadtgemeinde Mödling 1980, verfasst von Arch. Dipl. Ing. Adolf Straitz, Mödling

Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Mödling über das örtliche Raumordnungsprogramm, 5. Mai 1980

Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Mödling über den Bebauungsplan, 5. Mai 1980

Bebauungsplan 1:2000 der Stadtgemeinde Mödling, beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Mödling vom 5. Mai 1980, verfasst von Arch. Dipl. Ing. Adolf Straitz, Mödling

Bebauungsplan 1:2000 der Stadtgemeinde Mödling, Abänderung Teilgebiet 1 – Mödling Nord, 30. Oktober 1998

Grundlagenforschung zum örtlichen Raumordnungsprogramm 2000, einschließlich Entwicklungskonzept, November 1999, verfasst von Arch. Mag. Günther Pigal, Brunn/Geb.

Entwicklungskonzept 2000, Plandarstellung im Maßstab 1:5000
Grundlagenforschung zum Bebauungsplan 2000 verfasst von Arch. Mag. Günther Pigal, Brunn/Geb.

Erläuterungen der Änderungen zum Bebauungsplan 1981, Oktober 2000, einschl. Ergänzungen von Dez. 2000, verfasst von Arch. Mag. Günther Pigal, Brunn/Geb.

Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Mödling über das örtliche Raumordnungsprogramm und das Entwicklungskonzept, 25. Februar 2000

Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Mödling über die Abänderung und Neudarstellung des Bebauungsplanes, 9. März 2001

Bebauungsplan 1:2000 der Stadtgemeinde Mödling, beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Mödling vom 9. März 2001, verfasst von Arch. Mag. Günther Pigal, Brunn/Geb.

Sitzungsvorlage und Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Mödling über die Abänderung des Bebauungsplanes in mehreren Stadtbereichen, 14. Dezember 2007

Erläuterungsbericht zur Bebauungsplan – Änderung „Altstadt, Dr. Ludwig Rieger-Straße, Richard Wagner-Gasse“, April 2008, verfasst von Ing. Kons. Dipl. Ing. Herbert Liske u. Dipl. Ing. Josef Hameter, Baden

Sitzungsvorlage und Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Mödling über die Änderung des Bebauungsplanes im Bereich „Altstadt, Dr. Ludwig Rieger-Straße, Richard Wagner-Gasse“, 22.11.2008

Bebauungsplan „01-Altstadt“ 1:1000, mit den beabsichtigten Abänderungen, verfasst von Ing. Kons. Dipl. Ing. Herbert Liske, Baden, April 2008 (beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Mödling am 21.11.2008)

Sitzungsvorlage und Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Mödling, über die Abänderung des Bebauungsplanes bzw. der Bauvorschriften für Teile des Stadtgebietes, 9. Oktober 2009

Sitzungsvorlage und Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Mödling, über die Abänderung des Bebauungsplanes (Schutzzone) bzw. Anpassung der Bauvorschriften für Teile des Stadtgebietes, 28. Mai 2010

Erläuterungsbericht zur Änderung des Bebauungsplanes im Bereich Helenenstraße/Weilburgstraße/Elisabethstraße/Habsburgerstraße der Stadtgemeinde Baden, 2006

Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Baden über die Änderung des Bebauungsplanes 1986 und der Bauvorschriften in einem Teilbereich des Stadtgebietes, 12. Dezember 2006

Bebauungsplan 1:1000 der Stadtgemeinde Baden, mit den Änderungen lt. GR-Beschluss vom 12.12.2006, Blatt 7532-10A, verfasst von Ing. Kons. Dipl. Ing. Herbert Liske, Baden

Verordnung des Gemeinderates der Stadt Wiener Neustadt über die Abänderung und Neudarstellung des Bebauungsplanes und der Bauvorschriften für den Stadtbereich „Zentrum, Zehner Viertel Ost“, 7. Dezember 2010

Bebauungsplan „Zentrum, Zehner Viertel Ost“ 1:2000 in der Neudarstellung 2010/2, 30. Juli 2010 (beschlossen am 7. Dezember 2010), verfasst von Magistrat der Stadt Wiener Neustadt, Abteilung 8, Bauamt, Stadt- und Raumplanung

d) Internetquellen:

Statistik Austria 2011a: http://www.statistik.at/web_de/dynamic/services/publikationen/21/publdetail?id=21&listid=21&detail=606 (Zugriff am 22.7.2011)

Statistik Austria 2011b: http://www.statistik.at/web_de/services/wirtschaftsatlas_oesterreich/oesterreich_und_seine_bundeslaender/index.html (Zugriff am 21.7.2011)

Hannes Sallmutter 2011 <http://www.fotoreport.at/arbeitswelten/omv/> (Zugriff am 21.7.2011)

Borealis AG 2011 <http://www.borealisgroup.com/schwechat/> (Zugriff am 21.7.2011)

Schubert & Franzke 2011: <http://eisenstadt.map2web.eu/> (Zugriff am 25.05.2011)

Statistik Austria 2011c: <http://www.statistik.at/blickgem/blick1/g10101.pdf> (Zugriff am 3.7.2011)

Statistik Austria 2011d: <http://www.statistik.at/blickgem/blick1/g31704.pdf> (Zugriff am 3.7.2011)

Statistik Austria 2011e: <http://www.statistik.at/blickgem/blick1/g31716.pdf> (Zugriff am 3.7.2011)

Statistik Austria 2011f: <http://www.statistik.at/blickgem/blick1/g31712.pdf> (Zugriff am 3.7.2011)

Statistik Austria 2011g: <http://www.statistik.at/blickgem/blick1/g31717.pdf> (Zugriff am 3.7.2011)

Statistik Austria 2011h: <http://www.statistik.at/blickgem/blick1/g31719.pdf> (Zugriff am 3.7.2011)

Statistik Austria 2011i: <http://www.statistik.at/blickgem/blick1/g31725.pdf> (Zugriff am 3.7.2011)

bing 2011a: <http://www.bing.com/maps/?FORM=Z9LH4#JndoZXJIMT1tJWMzJWI2ZGxpbmcmYml9NTguMjE1OTAxMzY4NDc3MyU3ZTM2Ljc4Njc2NDE0NDI1JTdIMzUuNzgwNDQwMTM0ODY0OCU3ZS00LjAzODQzMTE2ODI1MDAy> (Zugriff am 4.10.2011)

bing 2011b: <http://www.bing.com/maps/?FORM=Z9LH4#JndoZXJIMT1tJWMzJWI2ZGxpbmcmYml9NTguMjE1OTAxMzY4NDc3MyU3ZTM2Ljc4Njc2NDE0NDI1JTdIMzUuNzgwNDQwMTM0ODY0OCU3ZS00LjAzODQzMTE2ODI1MDAy> (Zugriff am 4.10.2011)

Abkürzungsverzeichnis

BauG	Baugesetz
B-VG	Bundesverfassungsgesetz 1929 i. d. g. F.
BVG	ein Bundesverfassungsgesetz
BGBI	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogrundfläche, früher Bruttogeschossfläche
BglD	Burgenland, burgenländisch
BO 96	Bauordnung 1996
DG	Dachgeschoss
DSF	Dauersiedlungsfläche
i. d. g F.	in der geltenden Fassung
LEP 1994	Burgenländischer Landesentwicklungsplan 1994
LGBl	Landesgesetzblatt
lit	littera(e), Buchstabe(n)
NÖ	Niederösterreich, niederösterreichisch
Nov	Novelle
ROG 76	Raumordnungsgesetz 1976

ROP	Raumordnungsprogramm
RPLG	Raumplanungsgesetz
S	Seite
SG	Staffelgeschoss
STEP Eisenstadt	Stadterneuerungsplan Eisenstadt
VfGH	Verfassungsgerichtshof
VO	Verordnung
VwGH	Verwaltungsgerichtshof
Z	Zahl

Begriffsbestimmungen

Bebauungsdichte

Das Verhältnis der mit Gebäuden bebaubaren Teilfläche zur Gesamtfläche des Grundstückes.

Bebauungshöhe

Die in Bauklassen festgelegte Gebäudehöhe (im Gegensatz zur höchstzulässigen Gebäudehöhe).

Bebauungsweise

Anordnung der Gebäude zu den Grenzen des Grundstückes.

Baufluchtlinie

Abgrenzungen innerhalb eines Grundstückes, über die grundsätzlich nicht hinaus – gebaut werden darf.

Baugrundstücke

Grundstücke, die für Bauvorhaben vorgesehen und geeignet sind.

Bauklasse

Festlegung von Mindest- und Höchstmaßen von Gebäudehöhen.

Baulinie

Bezeichnung der Baufluchtlinie im Burgenländischen Raumplanungsgesetz.

Bauwisch

Der vorgeschriebene Mindestabstand eines Gebäudes zu den Grundstücksgrenzen

Bruttogrundfläche (früher Bruttogrundrissfläche bzw. Bruttogeschossfläche)

Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes.

Dauersiedlungsfläche/ Dauersiedlungsraum

Die landwirtschaftlich, baulich und verkehrsmäßig genutzte Fläche unter Ausschluss der alpinen Grünland-, der Wald- und Ödland- sowie der größeren Gewässerflächen.

Freiflächen

Bauflächen, die von einer Bebauung ausgenommen sind.

Gebäude

Bauten, die von Menschen betreten werden können und Räume zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen umschließen.

Gebäudehöhe

Ist die konkrete Höhe des Gebäudes.

Geschoss

Die Gesamtheit der in einer Ebene liegenden Räume eines Gebäudes, auch wenn die Ebene bis zur halben Höhe des Geschosses versetzt ist.

Geschossflächenzahl

Das Verhältnis der Grundrissflächen aller Hauptgeschosse von Gebäuden zur Fläche des Bauplatzes.

Grenzlinien

Siehe Baufluchtlinie

Grundrissfläche

Die Fläche innerhalb der äußeren Begrenzungen eines Gebäudes oder Geschosses.

Netto-(Wohn)bauland

Gewidmetes (Wohn)bauland ohne dazu erforderliche Verkehrsflächen (Aufschließungsstraßen und öffentlicher Straßenraum).

Siedlungsgrenzen

Begrenzungen von Baulandwidmungen oder Widmungsarten mit gleicher Wirkung zur Erhaltung eines funktionsfähigen Siedlungsnetzes, des Erholungswertes der Landschaft und einer funktionsfähigen Land- und Forstwirtschaft sowie zur vorausschauenden Vermeidung von Nutzungskonflikten.

Straßenfluchtlinie

Die Grenze zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und anderen Grundflächen.

Wohndichte (EW/ha)

Anzahl der Einwohner pro Hektar Netto-Wohnbauland.